

# AT A GLANCE

## III kw. 2023

# RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

## Kluczowe informacje

- Aktywa nieruchomościowe w Polsce i Europie pod presją światowej polityki monetarnej
- Inwestorzy planują alokację dużych środków na zakup nieruchomości komercyjnych w Polsce po ustabilizowaniu sytuacji na rynkach finansowych
- Od początku roku udział kupujących z Europy w wolumenie transakcji wyniósł 71%
- Obiekty przemysłowo-logistyczne w dalszym ciągu cieszą się dużym zaufaniem inwestorów
- Stabilizacja stóp procentowych dla najlepszych aktywów, ale ryzyko wzrostu wciąż istnieje



### KLUCZOWE DANE

ok. **1 545 mln EUR**

WOLUMEN INWESTYCYJNY W 2023 r.

**5,25%**

STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW BIUROWYCH

**6,00%**

NAJLEPSZE CENTRA HANDLOWE

**5,50-6,00%\*\***

NAJLEPSZE OBIEKTY PRZEMYSŁOWO & LOGISTYCZNE

**c.a. 4,75%**

MAGAZYNY DLA SEKTORA E-COMMERCE

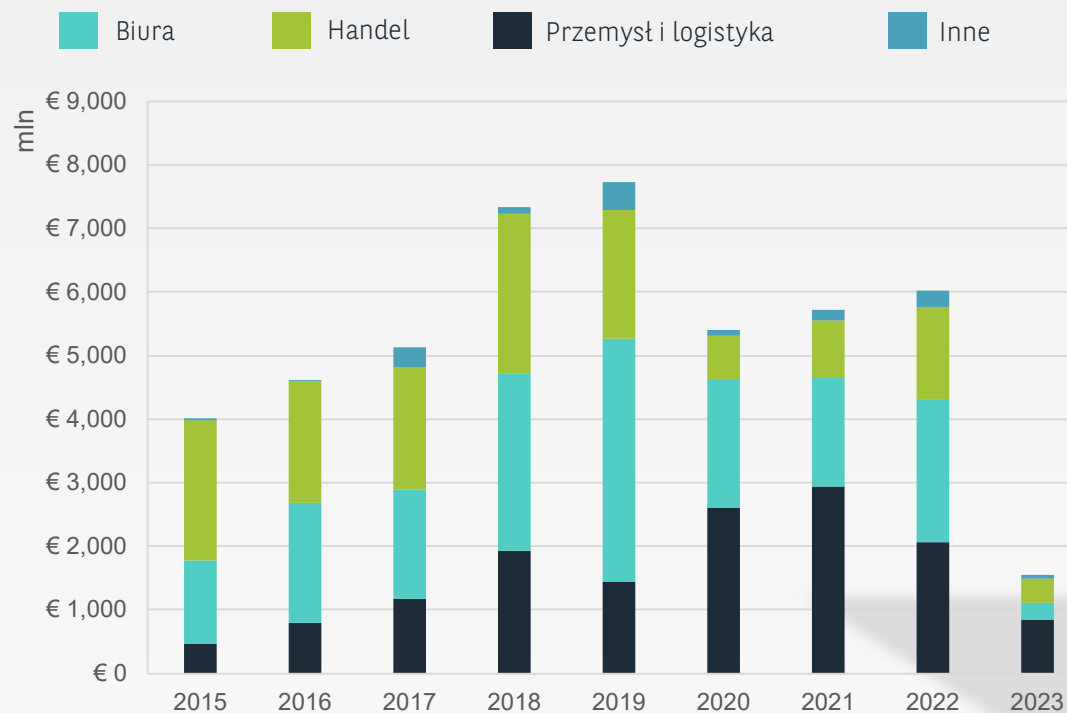
\*\* Różnice pomiędzy Warszawą a resztą Polski

## Wskaźniki makroekonomiczne i trendy

|  |                        |       | Trend |
|--|------------------------|-------|-------|
|  | PKB roczne (%)         | 0,5%  | ↑     |
|  | Inflacja (% r/r)       | 8,2%  | ↘     |
|  | Bezrobocie (% r/r)     | 5,0%  | ↑     |
|  | Stopa referencyjna NBP | 6,00% | ↘     |
|  | FX PLN / EUR           | 4,54  | ↑     |

Źródło: GUS, NBP, BNP Paribas, wrzesień 2023 r.

## Wolumen inwestycyjny (w mln EUR)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec III kw. 2023 r.

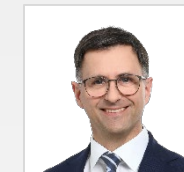
## Wybrane transakcje 2023 r.

Od stycznia do września 2023 na polskim rynku inwestycji komercyjnych zawarto transakcje o łącznej wartości ponad 1,54 mld EUR z czego udział transakcji zawartych w 3 kw. wyniósł aż 48%. Wynik ten stanowi ok. 25% wartości zanotowanej w identycznym okresie ubiegłego roku. Od początku roku liderem w krajowym wolumenie inwestycji pozostają aktywa magazynowo – produkcyjne (55% udziału), a na drugim miejscu z udziałem blisko 25% znajdują się aktywa handlowe. Z uwagi na zmienne uwarunkowania finansowe mniej niż w ubiegłych latach zawarto umów na zakup obiektów biurowych.

|   | OBIEKT                 | SEKTOR                  | NABYWCA    | SPRZEDAJĄCY   | GLA     | KWARTAŁ |
|---|------------------------|-------------------------|------------|---------------|---------|---------|
| 1 | 7R Shares              | Przemysłowo-logistyczny | NREP       | 7R            | 580 000 | III kw. |
| 2 | Campus 39              | Przemysłowo-logistyczny | P3         | Panattoni     | 186 300 | I kw.   |
| 3 | Park Handlowy Matarnia | Handlowy                | Frey       | Ingka Centers | 55 500  | III kw. |
| 4 | Panattoni Portfolio    | Przemysłowo-logistyczny | EQT Exeter | Panattoni     | 135 000 | III kw. |
| 5 | 7R Łódź & Szczecin     | Przemysłowo-logistyczny | P3         | 7R            | 95 900  | III kw. |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec II kw. 2023 r.

## Komentarz Eksperta



**Mateusz Skubiszewski**

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
BNP Paribas Real Estate

Polski rynek nieruchomości komercyjnych podobnie jak większość europejskich gospodarek wciąż znajduje się w pułapce wysokich stóp procentowych i ogólnoswiatowych trendów inflacyjnych. Po mieszanych danych o inflacji w USA ceny obligacji w dalszym ciągu spadają. Od połowy 2020 rentowność amerykańskich 10-latek skoczyła niemal sześciokrotnie i obecnie zbliża się już do granicy 5%. Co za tym idzie w dalszym ciągu oddala się perspektywa globalnej stabilizacji, co dotyczy również transakcji na rynkach nieruchomości komercyjnych. Pomimo tego ostatni kwartał pod względem wartości zawartych w kraju transakcji okazał się lepszy od poprzedniego, a inwestorzy podpisali umowy na kwotę ponad 741 m EUR – niemal czterokrotnie więcej niż w ubiegłym kwartale. Chociaż od początku roku wolumen transakcji wciąż pozostaje znacznie niższy w porównaniu z tym samym okresem ubiegłego roku to planujący alokację funduszy na kolejne lata inwestorzy obecni na EXPO REAL w Monachium w dalszym ciągu podkreślają duże zainteresowanie naszym rynkiem. Mimo że widoki na przyszłość są obiecujące to na razie jednak na konkretne decyzje zakupowe i nowe transakcje będziemy musieli poczekać jeszcze przynajmniej do początku przyszłego roku. Na radarze inwestorów w dalszym ciągu pozostają nieruchomości magazynowe chociaż zainteresowaniem cieszą się również formaty parków handlowych, głównie ze względu na atrakcyjny poziom cenowy i dużą płynność rynkową.

## Komentarz Eksperta



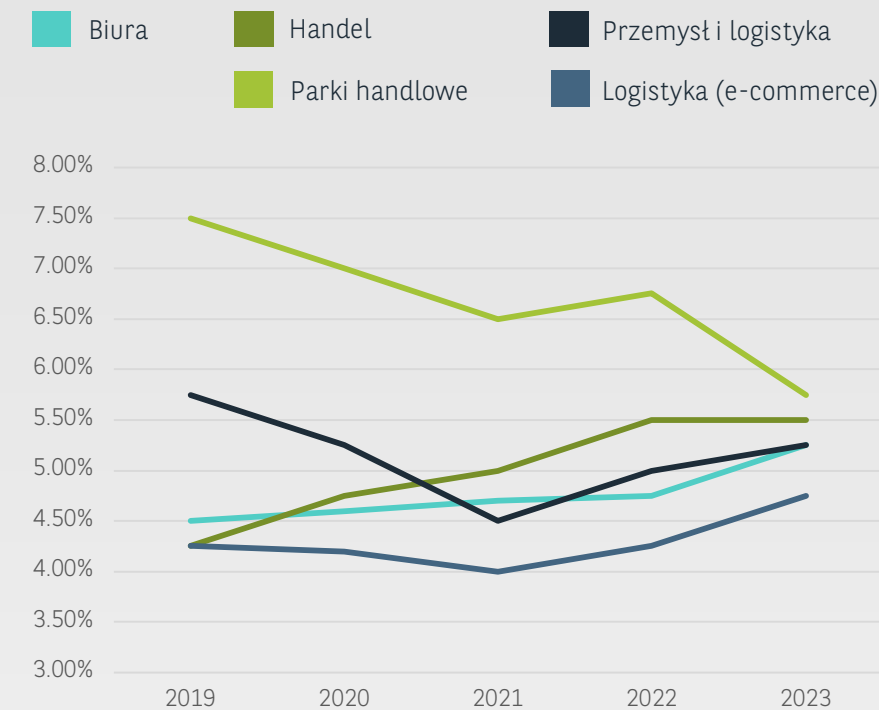
### Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora, Dział Rynków Kapitałowych  
BNP Paribas Real Estate

Wysoki koszt finansowania sprawia, że obserwowana przez ostatnie kwartały korekta stóp kapitalizacji dla nieruchomości komercyjnych w Polsce okazuje się wciąż zbyt mała aby przyciągnąć globalnych inwestorów. Większość z nich nie spodziewa się szybkich obniżek stóp procentowych w Europie, które w nadchodzącym kwartale prawdopodobnie utrzymają się lub nieznacznie wzrosną. Ostatnia obniżka stóp procentowych w Polsce w kontrze do Europejskiego Banku Centralnego nie poprawi sytuacji, gdyż większość kredytów inwestycyjnych denominowana jest w walucie europejskiej. Jednocześnie na fali gospodarczych turbulencji na kontynencie, Europejski Bank Centralny wzmacnia kontrolę tego typu kredytów. W konsekwencji można się więc spodziewać, że banki zaczną stosować bardziej restrykcyjne podejście do oceny ryzyka i rentowności projektów. Fundamenty krajowej gospodarki pozostają jednak silne w perspektywie długoterminowej, ponieważ wskaźnik długu publicznego do PKB pozostaje na poziomie 49%, znacznie poniżej średniej w strefie euro wynoszącej 91%. Ponadto w ubiegłym roku Polska znalazła się w europejskiej czołówce pod względem liczby zagranicznych projektów inwestycyjnych typu greenfield zajmując 5. miejsce w Europie, co w dużej mierze wynika z realizacji polityki „nearshoringu” międzynarodowych przedsiębiorstw i ma pozytywny wpływ na lokalny rynek.

## Stopy kapitalizacji

Stopy kapitalizacji na koniec roku, w podziale na sektory, w %



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec III kw. 2023 r.

Na rynkach finansowych na świecie w dalszym ciągu nie widać jeszcze wyraźnych znaków stabilizacji pozwalających na osiągnięcie na rynku nieruchomości komercyjnych w Europie równowagi pomiędzy oczekiwaniemi kupujących i sprzedających. Na ostatnim spotkaniu Rada Prezesów Europejskiego Banku Centralnego ponownie zdecydowała o podniesieniu referencyjnej stopy refinansowania o 0,25 p.p. do poziomu 4,5%. W dalszym ciągu wzrasta również rentowność 10-letnich niemieckich obligacji która jest o blisko 0.6 p.p. wyższa niż przed rokiem. Mimo tego w ujęciu kwartalnym stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów nieruchomości komercyjnych w Polsce pozostały na niezmiennym poziomie z perspektywą stabilizacji lub jeszcze niewielkich wzrostów w nadchodzących kwartałach.

## AT A GLANCE

III kw. 2023

### AUTOR

**Bolesław Kołodziejczyk, PhD, MBA, PMP, MRICS**  
Business and Data Director, Business Intelligence  
Hub & Consultancy  
[boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas](mailto:boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

**Mateusz Skubiszewski, MRICS**  
Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

**Marta Gorońska-Wiercioch**  
Zastępca Dyrektora, Dział Rynki Kapitałowe  
[marta.goronska-wiercioch@realestate.bnpparibas](mailto:marta.goronska-wiercioch@realestate.bnpparibas)

**Arkadiusz Bielecki, MRICS**  
Dyrektor Działu Wycen  
[arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas](mailto:arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas)

**Michał Pszkit**  
Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

KEEP UP-TO-DATE WITH  
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS

**Erik Drukker**  
Prezes Zarządu  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

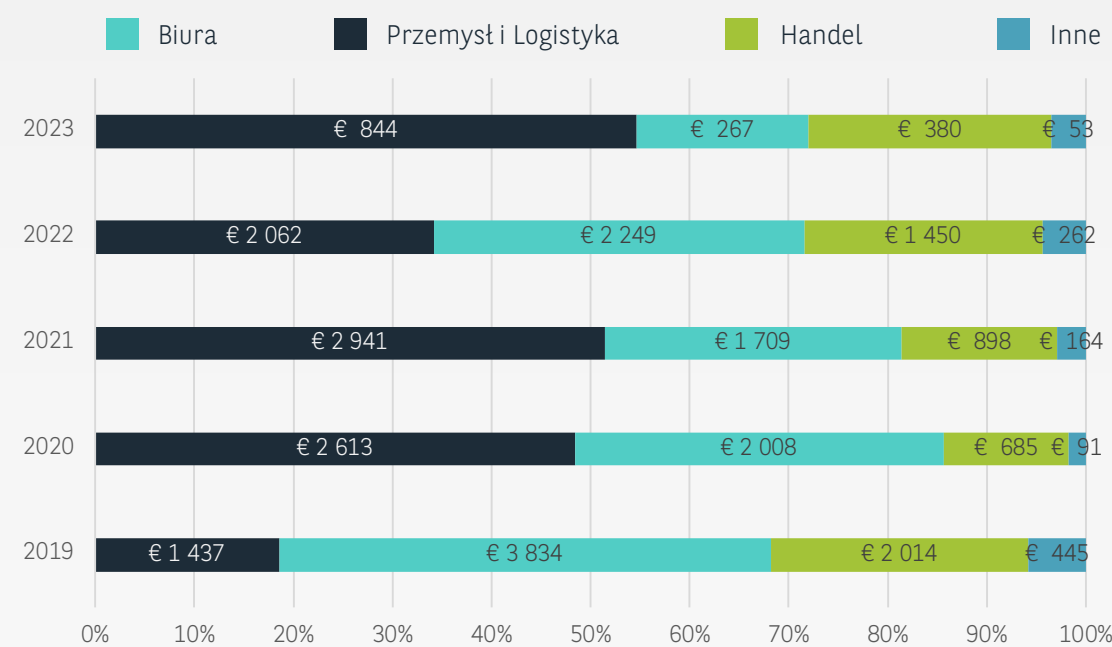


All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

**BNP Paribas Real Estate  
Poland Sp. z o.o.**  
ul. Grzybowska 78,  
00-844 Warsaw  
Tel. +48 22 653 44 00  
[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)

## Podział na sektory

Roczny podział wolumenu inwestycji według sektorów, mln EUR



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec III kw. 2023 r.

### Biura

Ze wszystkich klas aktywów biura okazały się najmniej odporne na szybki wzrost stóp kapitalizacji. Od początku roku tylko 10 budynków zmieniło lub częściowo zmieniło swojego właściciela. Łączna wartość transakcji wyniosła ponad 267 m EUR czyli nieco ponad 14% wolumenu zanotowanego w tym samym okresie ubiegłego roku. Największą transakcją w trzecim kwartale było nabycie przez Comerstone Investment Management budynku Warta Tower za kwotę ponad 63 mln EUR. Poprzednim właścicielem obiektu był fundusz Globalworth.

### Obiekty handlowe

Od stycznia do września wolumen transakcji inwestycyjnych w polskie nieruchomości handlowe wyniósł niemal 380 mln EUR, przy średniej wielkości sprzedawanego obiektu ok. 18,6 tys mkw. Blisko 74% transakcji dotyczyło aktywów o wartość poniżej 20 mln EUR, w większości położonych w mniejszych miastach parków handlowych. W tym samym okresie największą transakcją był zakup znajdującego się w Gdańsku obiektu Park Handlowy Matarnia za kwotę blisko 103 mln EUR. Kupującym był pochodzący z Francji fundusz Frey, a sprzedającym czeska Ingka Centers.

### Przemysł i Logistyka

Nieruchomości przemysłowe i logistyczne w dalszym ciągu pozostają lokomotywą rynku i pod względem wolumenu transakcji inwestycyjnych pozostają dominującą klasą aktywów. Od stycznia zawarto umowy o łącznej wartości ponad 842 mln EUR, z czego udział ostatniego kwartału wyniósł 48%. Pod względem liczby transakcji najbardziej aktywnym sprzedającym była firma Panattoni a na drugim miejscu znalazła się firma 7R. Największą transakcją w tym okresie było przejęcie przez fundusz NREP kontroli nad portfelem nieruchomości polskiego dewelopera 7R, poprzez nabycie 80% udziałów w spółce za kwotę ok. 200 mln EUR.