

AT A GLANCE

IV kw. 2023

RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Kluczowe informacje

- Polska ze stabilnymi perspektywami ekonomicznymi, ale sytuacja geopolityczna na świecie oraz utrzymujące się wysokie stopy procentowe w Europie w dalszym ciągu nie sprzyjają szybkiemu odbudowaniu obrotów aktywami komercyjnymi.
- Pomimo wzrostu stawek czynszowych, spadek wycen wartości kapitałowych aktywów spowodował w 2023 erozję realizowanych przez właścicieli większości obiektów całkowitych stóp zwrotu.
- Zainteresowanie inwestorów Polskim rynkiem pod presją konkurencji ze strony rynków Europy Zachodniej.
- Rynek nieruchomości komercyjnych w 2023 pod znakiem inwestycji w aktywa przemysłowo-logistyczne i handlowe.



KLUCZOWE DANE

ok. 2 088 mln EUR

WOLUMEN INWESTYCYJNY
W 2023 r.

STOPY KAPITALIZACJI*

6,00%

BIURA

6,25%

CENTRA HANDLOWE

6,00%

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA

c.a. 5,25%

LOGISTYKA (E-COMMERCE)

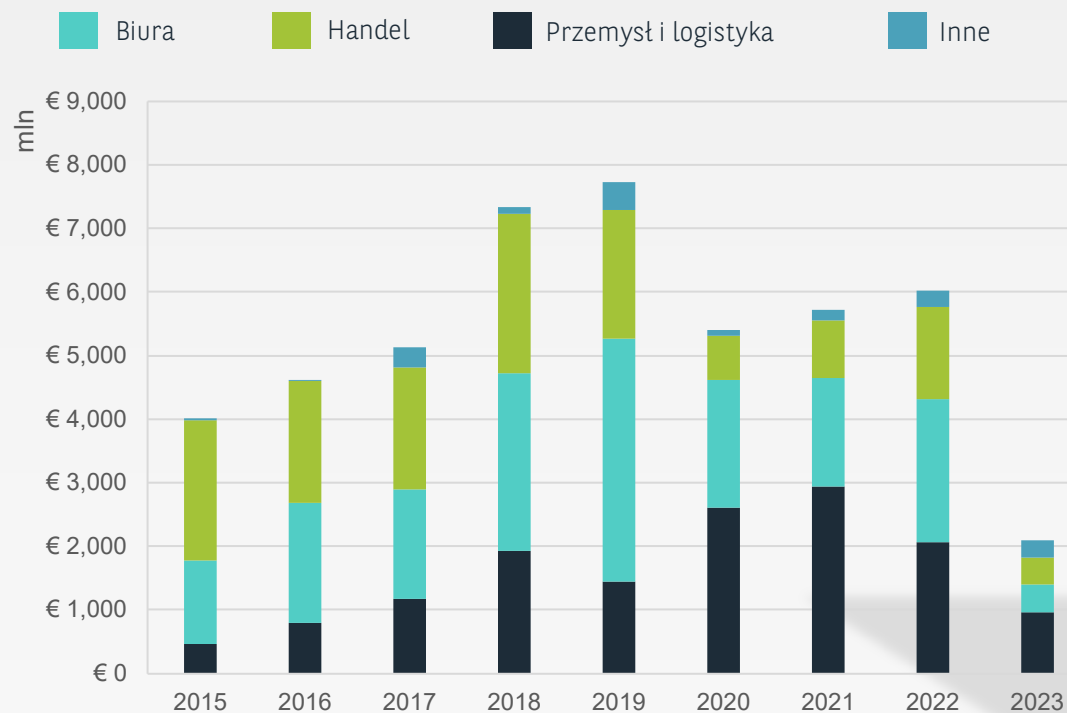
*Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce

Wskaźniki makroekonomiczne i trendy

			Trend
	PKB roczne (%)	1,3%	↑
	Inflacja (% r/r)	6,2%	↓
	Bezrobocie (% r/r)	5,0%	↑
	Stopa referencyjna NBP	5,75%	↓
	FX PLN / EUR	4,35	↑

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

Wolumen inwestycyjny (w mln EUR)



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

Wybrane transakcje 2023 r.

Od stycznia do grudnia 2023 na polskim rynku inwestycji komercyjnych zawarto transakcje o łącznej wartości ponad 2,09 b EUR z czego udział transakcji zawartych w 4 kw. wyniósł niewiele ponad 18%. Wynik ten stanowi zaledwie 35% wartości zanotowanej w 2022 r. Ubiegłorocznym liderem w krajowym wolumenie inwestycji były aktywa magazynowo – produkcyjne (46% udziału), a na drugim miejscu z udziałem blisko 21% znajdują się aktywa handlowe. Z uwagi na niedopasowanie oczekiwań kupujących i sprzedających 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	Mokotów Nova	Biurowy	M&A Capital	Tristan	43 700	IV kw.

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

Komentarz Eksperta



Mateusz Skubiszewski

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate

Wyniki ubiegłego roku potwierdziły wyraźny spadek płynności rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Łącznie w całym 2023 roku zawarto transakcje o łącznej wartości 2 090 m EUR, a więc do poziomu który notowaliśmy ostatnio w 2010 r. Taka reakcja rynku to pokłosie zacieśniania polityki monetarnej jak również mocnej dekompresji stóp kapitalizacji w całej Europie. Sytuacja ta spowodowała zamrożenie przez niektóre fundusze środków na inwestycje w nieruchomości komercyjne i decyzje zarządzających o zrebalansowaniu portfela w kierunku alternatywnych aktywów. Dodatkowo w Polsce spadki cen były relatywnie niewielkie w porównaniu do niektórych rynków Europy Zachodniej co sprawiło, że krajowy rynek polski stał się rynkiem mniej konkurencyjnym cenowo. W pewnym sensie staliśmy się ofiarą własnego sukcesu który spowodował, że aktywa w Polsce są wciąż bardziej odporne na szoki zewnętrzne niż w innych regionach świata, a tym samym mniej atrakcyjne dla inwestorów w czasie dekonjunkury. Przed końcem roku rentowność obligacji większości krajów w Europie znajdowała się w trendzie spadkowym jednak wybuch konfliktu na Bliskim Wschodzie, skąd pochodzą znaczne zasoby ropy oraz strach przed dalszym wzrostem cen energii i powrotem inflacji ponownie spowodował niekorzystne dla rynku zmiany. Gospodarcze perspektywy dla rynku w Europie pozostają więc niejasne, a widmo podwyżek stóp procentowych wciąż pozostaje realne. Prognozy ekonomiczne dla Polski na 2024 są jednak obiecujące. Po słabym wzroście w 2023 r., PKB w tym roku zwiększy się o 4%, a średnioroczna inflacja wyniesie ok. 5% (spadek o 6.6 pp. względem ubiegłego roku). To jednak może nie wystarczyć do szybkiej odbudowy krajowych wolumenów w 2024 mając na uwadze silne powiązanie naszego rynku z rynkiem inwestycyjnym w Europie.

Komentarz Eksperta



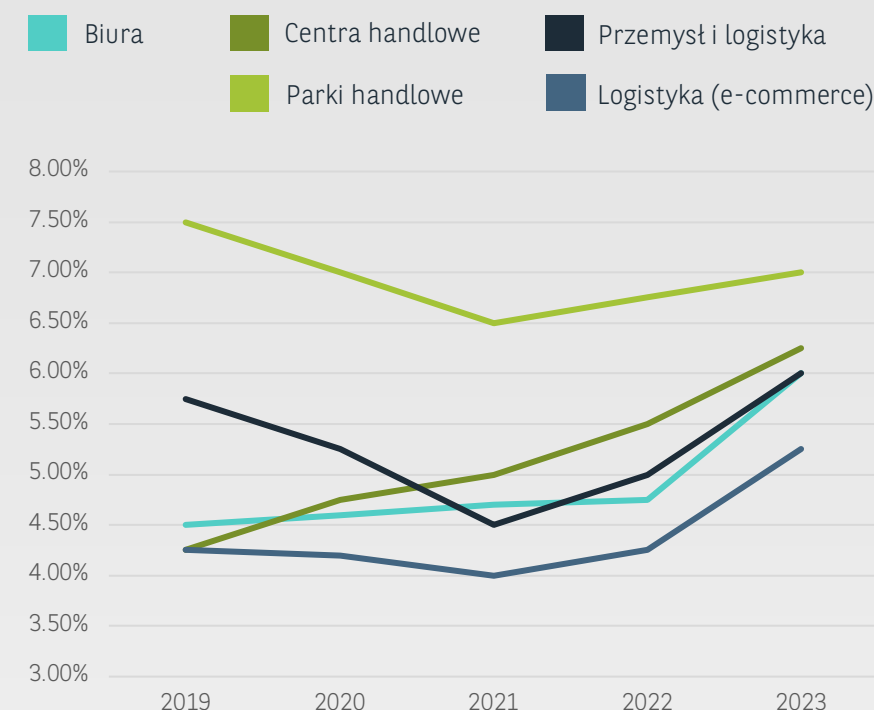
Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora, Dział Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate

Uwzględniając szybkość i skalę przecen aktywów nieruchomości obserwowaną na przełomie 2022 i 2023 r. można przyjąć, że najgorsze mamy już za sobą. Niemniej rozbieżność oczekiwań cenowych pomiędzy kupującymi i sprzedającymi pozostaje wysoka, co wyraźnie znalazło swoje odzwierciedlenie w ubiegłorocznej aktywności inwestorów na rynku biurowym. W 2023 roku transakcje kupna sprzedaży obiektów biurowych odnotowały udział rzędu zaledwie 21%. Średnio w latach 2020-2022 udział ten wynosił blisko 35%. W przeciwieństwie do ostatnich lat wyraźnie zabrakło transakcji typu „prime”, a większość to zakupy oportunistyczne starszych obiektów. W kontekście paneuropejskim wyzwaniem dla rynku będą zapadające w kolejnych trzech latach zobowiązania kredytowe właścicieli nieruchomości. Szacuje się że luka w finansowaniu długu w Europie w sektorze nieruchomości na lata 2024-2026 wyniesie ponad 90 mld EUR z czego ponad 45% dotyczyć będzie nieruchomości biurowych. W Polsce ze względu na stabilny rynek najmu i relatywnie niższą niż w pozostałej części Europy skalę przecen większość inwestorów i system bankowy nie powinni mieć problemów z refinansowaniem kredytów dla nieruchomości komercyjnych znajdujących się już w portfelu. Znaczący spadek kosztu swapów na stopę procentową (IRS) pod koniec ubiegłego roku rodzi szansę na ożywienie inwestycyjne. W perspektywie roku 2024 spodziewane jest powolne obniżanie stóp procentowych w strefie euro co powinno wpłynąć pozytywnie na zainteresowanie inwestorów nieruchomościami.

Stopy kapitalizacji

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



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



W 2023 stopy kapitalizacji netto dla najlepszych aktywów w Polsce wzrosły średnio o 1 p.p. Największą dekompresję zanotowały stopy dla najlepszych nieruchomości biurowych – 1,25 p.p a najbardziej odporny na zmianę otoczenia ekonomicznego okazał się rynek inwestycyjny dla centrów handlowych gdzie wzrost stóp wyniósł 0,75 p.p. do poziomu 6,25%. Na rynkach finansowych na świecie trwa wyczekiwanie na wyraźną zmianę trendów w polityce monetarnej. Na ostatnim spotkaniu Rada Prezesów Europejskiego Banku Centralnego utrzymała referencyjną stopę refinansowania na poziomie 4,5%.

AT A GLANCE

IV kw. 2023

AUTOR

Bolesław Kołodziejczyk, PhD, MBA, PMP, MRICS
Business and Data Director, Business Intelligence
Hub & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mateusz Skubiszewski, MRICS
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Marta Gorońska-Wiercioch
Zastępca Dyrektora, Dział Rynków Kapitałowych
marta.goronska-wiercioch@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit
Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

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



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

Erik Drukker
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

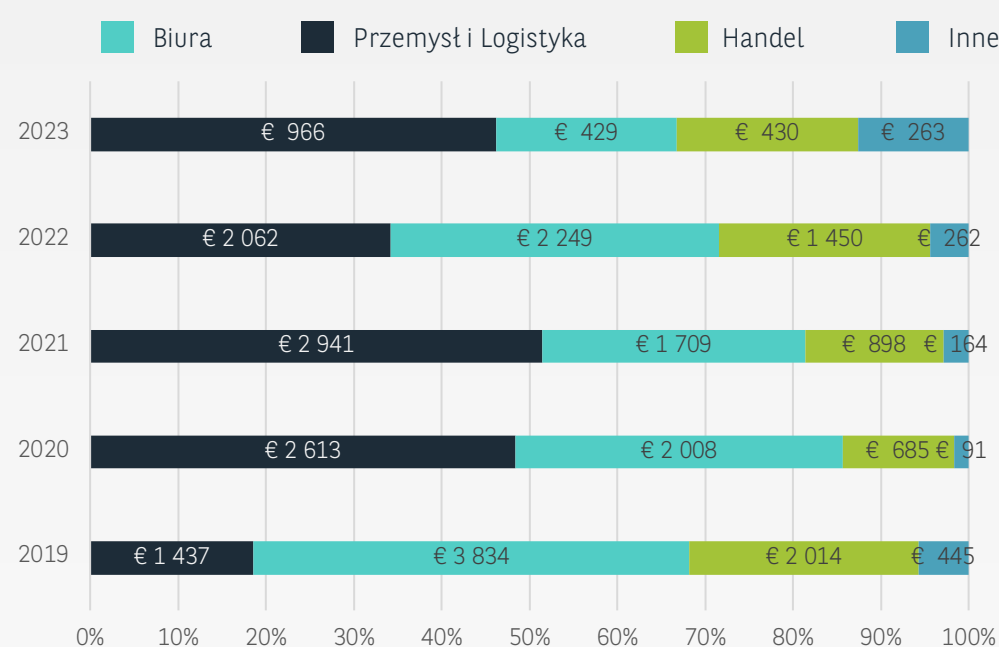


All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

**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

Podział na sektory

Roczny podział wolumenu inwestycji według sektorów, mln EUR



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

Biura

Ze wszystkich klas aktywów to właśnie biura, które do tej pory były jednym z największych motorów napędowych rynku, okazały się najmniej odporne na szybki wzrost stóp kapitalizacji. W 2023 r. tylko 18 budynków zmieniło lub częściowo zmieniło swojego właściciela. Łączna wartość transakcji wyniosła blisko 430 m EUR czyli ponad pięciokrotnie mniej niż rok wcześniej. Największą transakcją w czwartym kwartale i jednocześnie największą transakcją ubiegłego roku było nabycie przez M&A Capital budynku Mokotów Nova za kwotę ok. 75 m EUR. Sprzedającym była pochodząca z Wielkiej Brytanii firma Tristan Capital.

Obiekty handlowe

Wolumen transakcji inwestycyjnych w polskie nieruchomości handlowe w 2023 r. osiągnął wartość ponad 430 m EUR. Średnia wielkość nabywanego obiektu wyniosła 14 500 mkw. i była o 7 500 mkw. mniejsza niż przed rokiem. Jednocześnie ponad 74% transakcji dotyczyło aktywów o wartość poniżej 20 m EUR, co pokazuje na koncentrację inwestorów na mniejszych i położonych w miastach regionalnych formatach handlowych. Największą transakcją roku był zakup znajdującego się w Gdańsku obiektu Park Handlowy Matarnia za kwotę blisko 103 m EUR. Kupującym był pochodzący z Francji fundusz Frey, a sprzedającym szwedzka Ingka Centers. Czwarty kwartał 2023 okazał się jednak dla tej klasy aktywów stosunkowo słaby z największą transakcją (sprzedaż Galerii Tarnovia) na poziomie 12,5 m EUR.

Przemysł i Logistyka

Rok 2023 r. na rynku transakcyjnym zdominowany został przez nieruchomości magazynowo – logistyczne. Od stycznia do grudnia w tej klasie aktywów zawarto umowy na kwotę blisko 966 m EUR, co stanowi ok. 46% całości ubiegłorocznego wolumenu. W czwartym kwartale zawarto 7 transakcji z czego największą było nabycie przez firmę GLP obiektu Panattoni Park Janki II w Pęcicach za ok. 31 m EUR. Zdecydowanie najbardziej spektakularną transakcją roku w tym segmencie było jednak przejęcie przez fundusz NREP kontroli nad portfelem nieruchomości polskiego dewelopera 7R, poprzez nabycie 80% udziałów w spółce za kwotę ok. 200 m EUR. Jednocześnie najbardziej aktywnym sprzedającym roku 2023 była firma Panattoni, której transakcje stanowiły ponad 54% całego wolumenu. Na drugim miejscu w tej kategorii znalazła się firma 7R.