

AT A GLANCE

I kw. 2024

Kluczowe informacje

- Dobra kondycja polskiej gospodarki – Agencja Moody's potwierdziła długoterminowy rating Polski w walucie obcej na poziomie "A2" z perspektywą stabilną,
- Na odbudowanie obrotów na rynku nieruchomości komercyjnych musimy poczekać do drugiej połowy roku.
- Ustawa o SINN (spółki inwestujących w najem nieruchomości) coraz bliżej jednak pierwsze wehikuły inwestycyjne w tej formule zobaczymy prawdopodobnie nie wcześniej niż w 2025 r.
- Stabilizacja stóp kapitalizacji dla najlepszych aktywów i wzrost czynszów to kolejny krok w kierunku wzrostu wolumenów inwestycyjnych.
- Aktywa logistyczne i produkcyjne w dalszym ciągu najbardziej popularne wśród inwestorów.



KLUCZOWE DANE

ok. 364 mln EUR

WOLUMEN INWESTYCYJNY
W 2024 r.

RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

STOPY KAPITALIZACJI*

6,00%

BIURA

6,00%

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA

6,25%

CENTRA HANDLOWE

c.a. 5,25%

LOGISTYKA (E-COMMERCE)

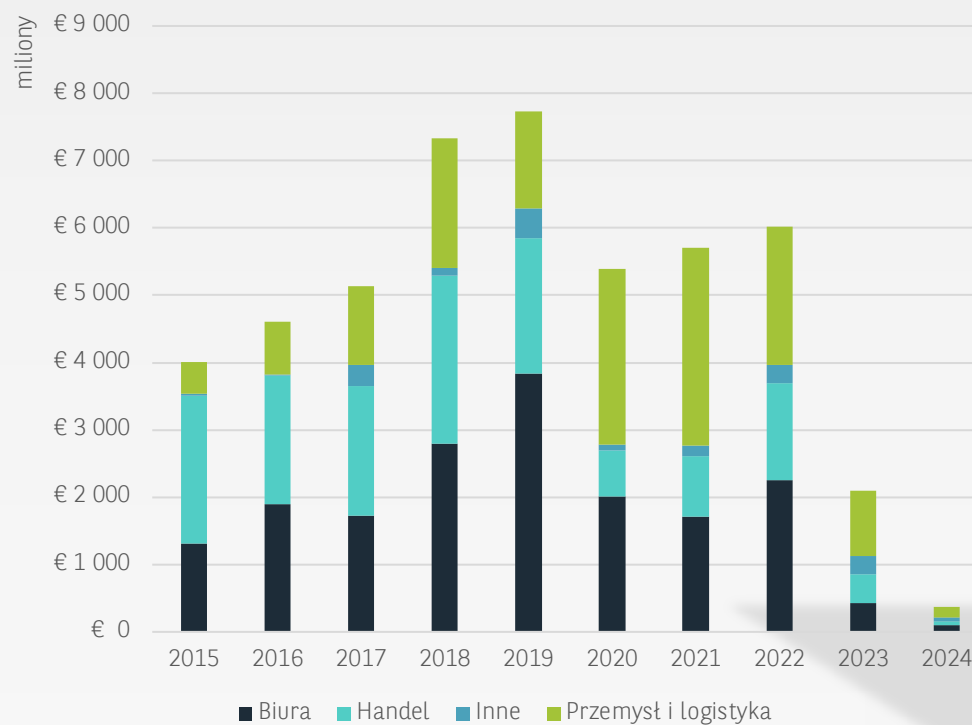
*Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce

Wskaźniki makroekonomiczne i trendy

		Trend
	PKB roczne (%)	1,9%
	Inflacja (% r/r)	2,8%
	Bezrobocie (% r/r)	5,3%
	Stopa referencyjna NBP	5,75%
	FX PLN / EUR	4,30
	Stopa refinansowa ECB (Strefa Euro)	4,5%

Źródło: GUS, NBP, BNP Paribas, marzec 2024r.

Wolumen inwestycyjny (w mln EUR)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec I kw. 2024 r.

Wybrane transakcje 2024 r.

W pierwszym kwartale 2024 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości komercyjne w Polsce wyniósł blisko 364 m EUR. Wynik ten jest blisko o połowę niższy od wartości uzyskanej w I kw. 2023 r. i o ok. 18 m EUR niższy porównaniu z poprzednim kwartałem. Największy udział w kwartalnym wolumenie inwestycji (38%) odnotowały aktywa magazynowo – produkcyjne, a na drugim miejscu znalazły się aktywa biurowe (29%). W dalszym ciągu mały udział w wolumenie stanowią transakcje aktywami biurowymi Core i Core+.

	OBIEKT	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	GLA	KWARTAŁ
1	West Park Pruszków & West Park Ożarów (obecnie Hilwood Ożarów)	Przemysłowo-logistyczny	Hillwood	DWS	81 900	I kw.
2	MDC2 Park Kraków South	Przemysłowo-logistyczny	Generali	MDC2	36 234	I kw.
3	Panattoni Park Wrocław West Gate	Przemysłowo-logistyczny	EQT Exeter	Panattoni	46 900	I kw.
4	Concept Tower	Biurowy	Wood & Company	CPI Group	9 011	I kw.
5	Aniőtów Park	Handlowy	TERG	Dor Group	18 000	I kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec I kw. 2024 r.

Komentarz Eksperta



Mateusz Skubiszewski

Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Trudny początek roku, ale powoli widać światło w tunelu.

Zgodnie z przewidywaniami pierwszy kwartał 2024 r. na rynku inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce to echo poprzednich dwunastu miesięcy i trudnych warunków geopolityczno-gospodarczych na świecie. Sytuacją dotknięty jest w szczególności najbardziej wrażliwy na zmianę stóp procentowych, a jednocześnie dotknięty trendami pracy zdalnej rynek biurowy, gdzie wolumeny spadły średnio pięciokrotnie względem lat 2021-2022. Zauważalny jest jednak powrót inwestorów, co powinno się przełożyć na wyższe wolumeny transakcyjne w drugiej połowie tego roku. Oczekiwane przez kupujących wewnętrzne stopy zwrotów na kapitale własnym dla aktywów biurowych typu „Core+” kształtują się powyżej 10%-12%, co wciąż stanowi wysoką poprzeczkę przy aktualnych warunkach finansowania nieruchomości przez sektor bankowy i oczekiwań związanych z poziomem stóp kapitalizacji. Nieco dłużej będziemy musieli poczekać na kapitał poszukujący biurowców zapewniających długoterminowe i stabilne przepływy pieniężne w ramach segmentu „Core”. Dobra wiadomość dla inwestorów i rynku to coraz wyraźniejsze prognozy związane z obniżką stóp procentowych. Na podstawie aktualnych danych stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów pozostają na niezmiennym poziomie. Delikatny spadek jest możliwy pod warunkiem obniżenia stóp przez Europejski Bank Centralny. Wydaje się, że w wielu krajach inflacja jest już pod kontrolą co daje nadzieję że 2024 może być wiec rokiem przetomowym.

Komentarz Eksperta



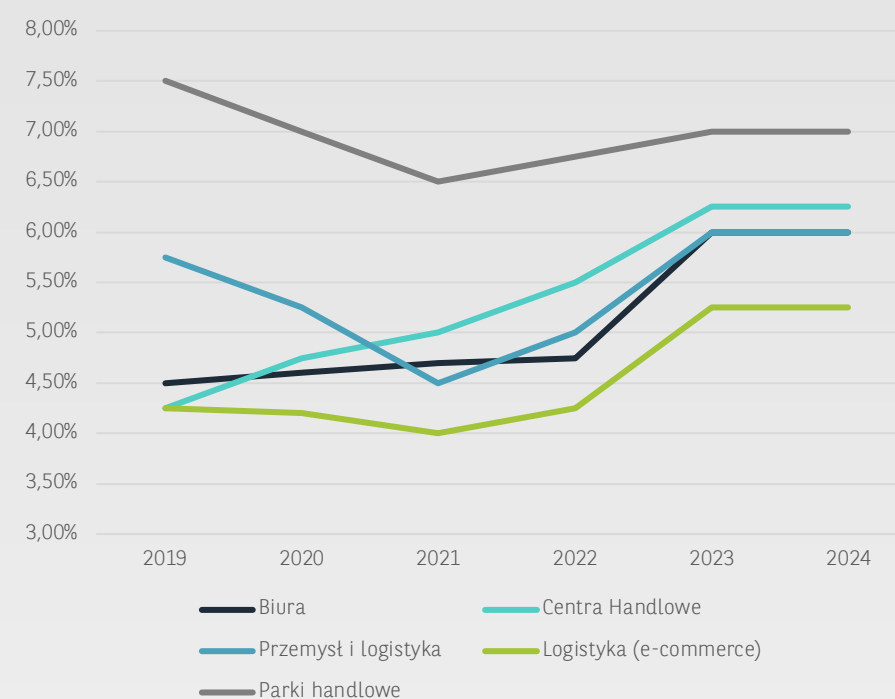
Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora, Dział Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate

W ostatnim kwartale polski rynek nieruchomości komercyjnych w dalszym ciągu znajdował się na etapie poszukiwania konsensusu rynkowego. Wyrazem tego była mniejsza liczba zawartych transakcji kupna-sprzedaży z czego większy niż do tej pory udział miały projekty przeznaczone do zmiany funkcji. Mniejsza aktywność międzynarodowych funduszy otwiera nowe możliwości dla alternatywnych sposobów inwestowania i finansowania nieruchomości przez kapitał rodzimy. Nadzieją na poprawę płynności polskiego rynku nieruchomości komercyjnych jest możliwe wprowadzenie polskich przepisów o REIT-ach. Na początku kwietnia br. Ministerstwo Rozwoju i Technologii przedstawiło kolejny projekt przepisów, a właściwie wstępne założenia nowego instrumentu inwestycyjnego –notowanych na giełdzie SINN-ów (spółek inwestujących w najem nieruchomości). W obecnej propozycji, podmioty te pozwolą inwestować zarówno w nieruchomości komercyjne, jak i mieszkaniowe, będą także zobligowane do wypłacania w formie dywidendy co najmniej 90% przychodów z najmu, pomniejszonych o koszty i podatki. Akcjonariusze nie będą przy tym płacić podatku od dywidendy. W dalszym ciągu dla niemal wszystkich klas aktywów rosną stawki czynszowe, co pozwala częściowo zneutralizować dekompresję stóp kapitalizacji, które w przeciągu kwartału uległy stabilizacji.

Stopy kapitalizacji

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland, dane na koniec I kw. 2024 r.



W 1 kw. 2024 r. stopy kapitalizacji netto dla najlepszych aktywów w Polsce pozostały bez zmian. Rynek wyczekuje na rozpoczęcie cyklu luzowania polityki monetarnej w Europie i tym samym spadek kosztów finansowania nieruchomości. Przedstawiciele Europejskiego Banku Centralnego przekazują coraz wyraźniejsze sygnały wskazujące, że obniżanie stóp procentowych jeszcze w tym roku jest możliwe. Hamulcowym może być jednak utrzymująca się wysoka inflacja w Stanach Zjednoczonych i napięcia na Bliskim Wschodzie niekorzystnie wpływające na ceny ropy naftowej.

AT A GLANCE

I kw. 2024

AUTOR

Bolesław Kołodziejczyk, PhD, MBA, PMP, MRICS

Business and Data Director, Business Intelligence
Hub & Consultancy

boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Starszy Dyrektor,
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

Starszy Dyrektor,
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.

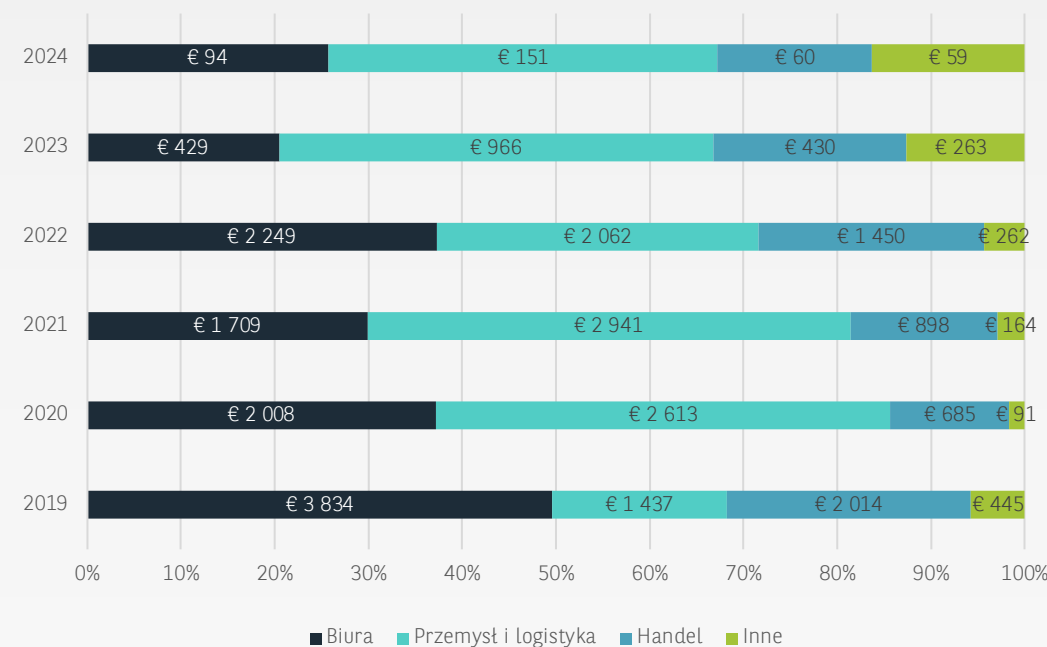
**BNP Paribas Real Estate
Poland Sp. z o.o.**

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 I kw. 2024 r.

Biura

W pierwszych trzech miesiącach tylko 8 budynków biurowych znalazło swoich nowych właścicieli. Na rynku miały miejsce zaledwie dwie większe transakcje tzn. zakup przez czeskiego inwestora Wood & Company położonego przy ul. Grzybowskiej w Warszawie budynku Concept Tower oraz nabycie przez 1 Asset Management dwóch budynków (C&D) w kompleksie Lipowy Office Park. W pierwszym przypadku sprzedającym była firma CPI Group a w drugim Futureal.

Obiekty handlowe

Rynek handlowy w pierwszym kwartale 2024 roku zdominowały niewielkie kwotowo transakcje. Największą z nich była sprzedaż przez Dor Group położonego w Częstochowie parku handlowego Aniotów Park za kwotę 25 m EUR. Nabywcą był przedstawiciel polskiego kapitału – spółka Terg. Łączna liczba zawartych transakcji w tym segmencie w ostatnich czterech kwartałach wyniosła 6. Szczególnym zainteresowaniem inwestorów w dalszym ciągu cieszą się mniejsze formaty takie jak parki handlowe i centra typu convenience.

Przemysł i Logistyka

Nieruchomości przemysłowe i logistyczne stanowiły w pierwszym kwartale 2024 r., dominującą pod względem wolumenu transakcji inwestycyjnych klasę aktywów. Od początku roku zawarto umowy o łącznej wartości 138 m EUR – spadek o 12% względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Największą transakcją była sprzedaż dwóch obiektów West Park Pruszków i West Park Ożarów Wrocław (łącznie 81 900 mkw.) za kwotę 55 m EUR. Nabywcą była firma Hillwood, a sprzedającym DWS.