

AT A GLANCE

IV kw. 2024

RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Kluczowe informacje

- Spektakularna końcówka roku i coraz lepsze nastroje na polskim rynku inwestycji w nieruchomości komercyjne
- Dalsza perspektywa obniżek stóp procentowych w Europie wzmacnia perspektywy rynkowe
- Sektor biurowy i handlowy na prowadzeniu z udziałem po ok 32% każdy, sektor logistyczny na 3 miejscu.
- Inwestorzy dostrzegają ryzyka geopolityczne, które znajdują odzwierciedlenie w obecnych poziomach stóp kapitalizacji.



KLUCZOWE DANE

ok. 5,05 mld EUR

WOLUMEN INWESTYCYJNY
W I-IV kw. 2024 r.

STOPY KAPITALIZACJI*

6,25%

BIURA

6,25%

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA

6,50%













CENTRA HANDLOWE

ok. 5,25%

LOGISTYKA (E-COMMERCE)

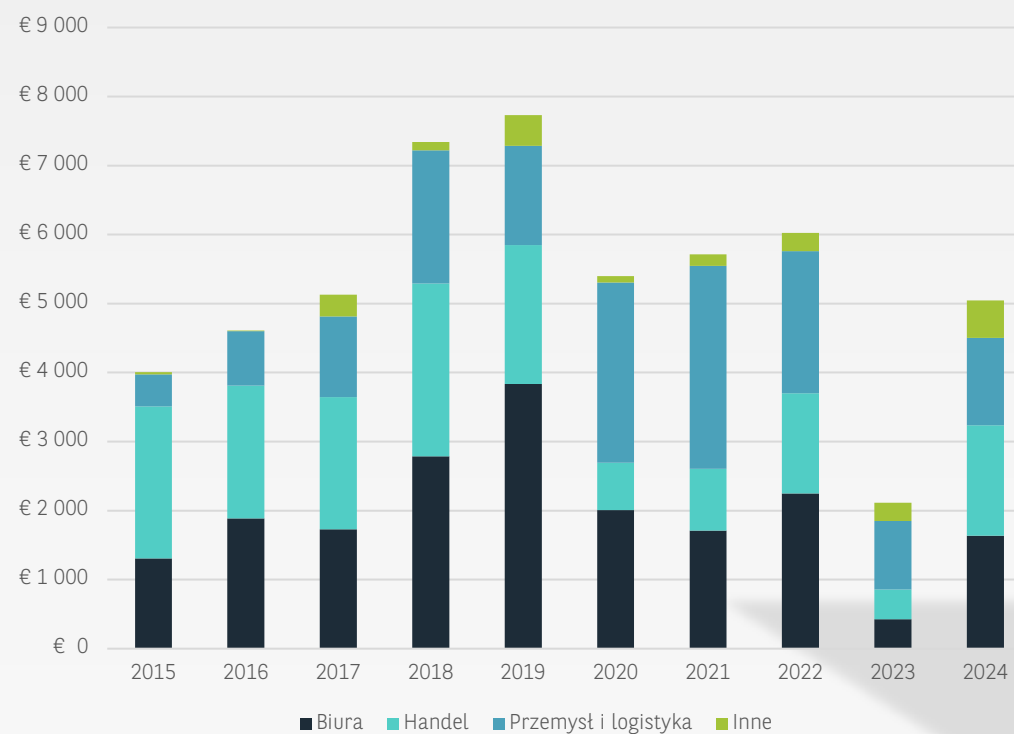
*Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce

Wskaźniki makroekonomiczne i trendy

		Trend
	PKB roczne (%)	2,8% 
	Inflacja (% r/r)	3,7% 
	Bezrobocie (% r/r)	5,1% 
	Stopa referencyjna NBP	5,75% 
	FX PLN / EUR	4,27 
	Stopa refinansowa ECB (Strefa Euro)	2,5% 

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

Wolumen inwestycyjny (w mln EUR)



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

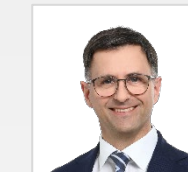
Wybrane transakcje 2024 r.

W 2024 r. na polskim rynku inwestycji komercyjnych zawarto transakcje o łącznej wartości ponad 5,05 mld EUR, z czego udział transakcji zawartych w 4 kw. wyniósł ponad 45%. Ubiegłoroczny wynik był ponad 2 krotnie wyższy niż zanotowany rok wcześniej. Największy obrót aktywami miał miejsce w sektorze biurowym i handlowym (ok. 32% całkowitego wolumenu każdy), a trzecie miejsce z udziałem ok. 25% przypadło aktywom przemysłowo - logistycznym. Dużym zainteresowanie jak na ten segment rynku cieszyły się aktywa mieszkaniowe przeznaczone na najem komercyjny, dla których zawarto transakcje o łącznej wartości ponad 340 mln EUR (wzrost o ponad 170%).

	OBIEKT	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	GLA	KWARTAŁ
1	49% w portfelu CPI (Vulcanion) Biura	Biurowy	Sona Asset Management	CPI Group	315 300	II kw.
2	Silesia City Center	Handlowy	NEPI Rockcastle	Allianz	88 404	IV kw.
3	Magnolia Park	Handlowy	NEPI Rockcastle	Union Investment	100 000	IV kw.
4	Cromwell portfolio (2024)	Handlowy	Star Capital Finance	Cromwell	219 800	II kw.
5	Warsaw UNIT	Biurowy	Eastnine AB	Ghelamco	59 000	IV kw.

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

Komentarz Eksperta



Mateusz Skubiszewski

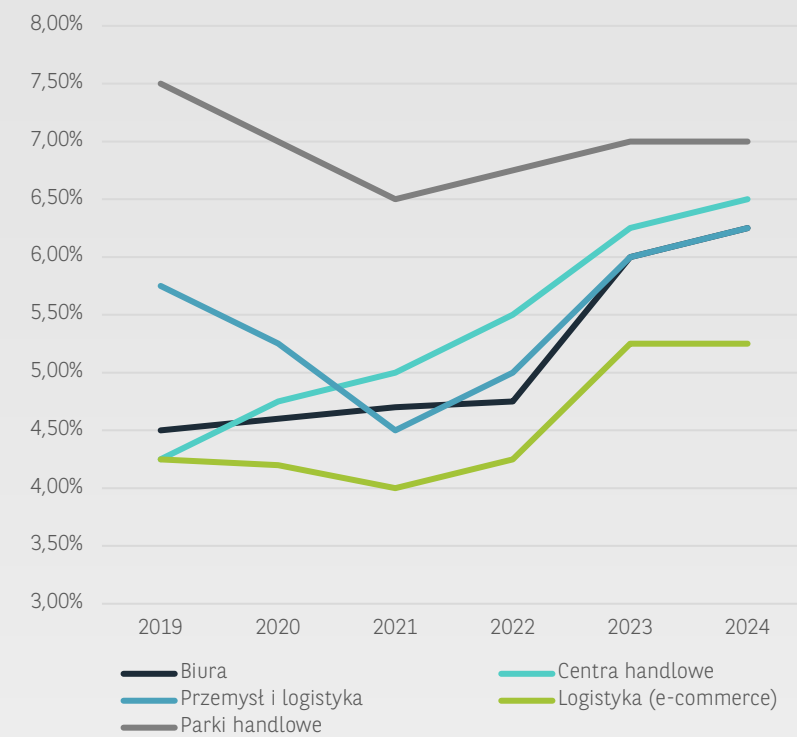
Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Rok 2024 zakończył się bardzo dobrym wynikiem w kontekście wolumenu transakcji i udało się uzyskać ponad 100% wzrostu w stosunku do roku 2023. Nie należy jednak zapominać, iż ten wynik został osiągnięty głównie dzięki czterem wielkowolumenowym transakcjom głównie w segmencie handlowym, które objęły portfel centrów handlowych firmy Cromwell oraz dwie galerie handlowe: Magnolia oraz Silesia. Wysokość ubiegłorocznego wolumenu podbiła także sprzedaż biurowca Warsaw Unit. Trudno powiedzieć czy w 2025 można się również spodziewać podobnych transakcji. Niewątpliwie jednak rynek uległ ożywieniu i w obszarze średnich transakcji 10 - 50 m będzie więcej aktywności. Spadające stopy procentowe w obszarze EUR będą również wpływały na większą aktywność inwestorów. Zauważalny jest też napływ nowych inwestorów z USA, Czech i Francji. Pomimo, że wyzwania ekonomiczne dla Polski i Europy wciąż pozostają realne, to wszystko wskazuje na to, że w 2025 r., czeka nas dalszy wzrost wolumenów transakcji.

Całkowity wolumen transakcyjny na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w 2024 wyniósł ponad 5 mld EUR, a więc znacznie powyżej oczekiwań. Na rynek powróciły duże transakcje, zarówno w obrębie portfela, jak i poszczególnych nieruchomości. Pomimo tego, że w dalszym ciągu wartość ta znajduje się poniżej osiągalnych dla krajowego rynku obrotów i potencjału rynku to jednak inwestorzy czują powiew nowej energii. Pozytywne prognozy makroekonomiczne dla Polski w porównaniu ze średnią europejską oraz planowane na 2025 i 2026 wydatkowanie środków z Krajowego Planu Odbudowy budują pozytywny obraz przyszłości. Niemniej w kontekście geopolitycznym i z perspektywą wojen celnych sytuacja na kontynencie wciąż pozostaje niepewna co wyraźnie odbija się na uwzględnianym w stopach kapitalizacji ryzyku. Z tego względu inwestorzy doceniają mniejsze formaty nieruchomości z długim WAULT. W dalszym ciągu nieaktywny pozostaje kapitał niemiecki i azjatycki. Jednocześnie w kontekście stabilizacji i rozwoju polskiego rynku inwestycyjnego rynek dostrzega duży potencjał kapitału rodzimego i z niecierpliwością oczekuje na ustawę o REITach.

Stopy kapitalizacji

Stopy kapitalizacji, w podziale na sektory, w %



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

”

Na koniec roku wygląda na to że rynek wreszcie znalazł punkt równowagi pomiędzy kupującymi a sprzedającymi. Stopy kapitalizacji dla głównych klas aktywów wzrosły jeszcze o 25 punktów bazowych i na podstawie zawartych i planowanych transakcji można wnioskować że maksimum w tej fazie cyklu koniunkturalnego zostało już osiągnięte. W kolejnych kwartałach całkowite zwroty z inwestycji większości klas aktywów w wyraźny sposób dadzą wynik pozytywny. Rentowność niemieckich obligacji (już od końca 2022 r.) oscyluje w okolicach 2,5%, w dalszym ciągu stanowiąc atrakcyjną alternatywę dla funduszy europejskich. Koniec roku przyniósł kolejny spadek stóp procentowych w Strefie Euro, a stopa depozytowa spadła do poziomu 3,00% (0,25pp względem poprzedniej wartości).

AT A GLANCE

IV 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

**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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.

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



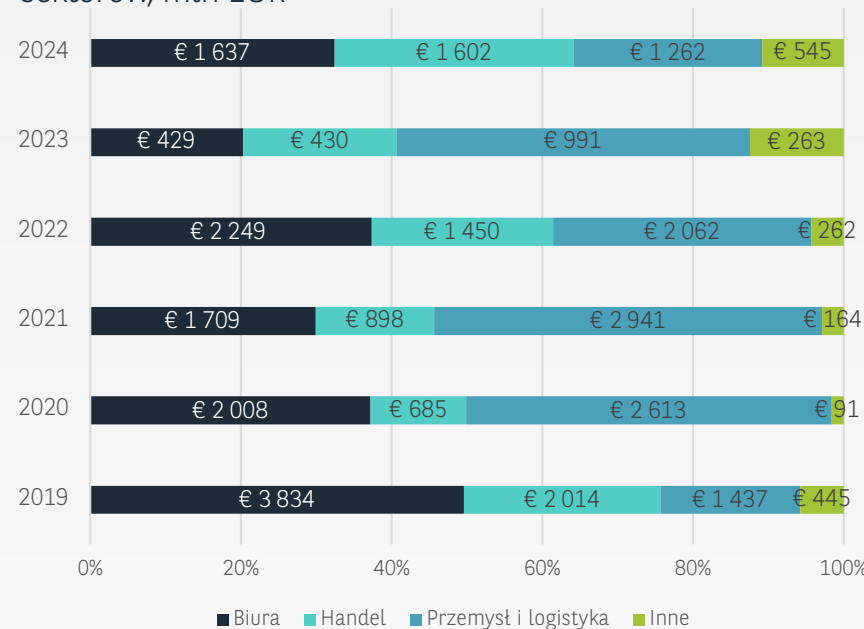
www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

Erik Drukker
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

**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. 2024 r.

Biura

W ubiegłym roku nastąpił powrót zainteresowania inwestorów obiektami biurowymi. W tym czasie miało miejsce 45 transakcji o łącznej wartości 1,64 mld EUR. Wolumen transakcji w tym sektorze był więc czterokrotnie wyższy niż rok wcześniej. Największą ubiegłoroczną transakcją dla pojedynczego aktywa było nabycie przez Eastnine AB od pochodzącej z Belgii firmy Ghelamco budynku Warsaw Unit za kwotę ok. 280 m EUR. Na drugim miejscu znalazł się zakup przez Investika Real Estate Fund & BUD Holdings zlokalizowanego w Warszawie biurowca P180 (ok. 100 mEUR). W tym przypadku sprzedającym była firma Skanska.

Handel

Wolumen transakcji inwestycyjnych w polskie nieruchomości handlowe w 2024 r. osiągnął wartość ponad 1,6 mld EUR. Średnia wielkość nabywanego obiektu wyniosła 22 000 m kw. i była o 7500 m kw. większa niż przed rokiem. W ubiegłym roku miały miejsce trzy duże transakcje. Właściciela zmieniły Silesia City Center (ok. 88 500 m kw.) i Magnolia Park (ok. 100 000 m kw.) oraz portfel centrów handlowych Cromwell, a wartość transakcji wyniosła odpowiednio 405, 373 oraz 285m EUR. W obu przypadkach dotyczących pojedynczych Galerii kupującym był pochodzący z RPA fundusz NEPI Rockcastle a w przypadku portfela Cromwell, Star Capital Finance z Czech. Była to również transakcja zrealizowana przez BNPP Real Estate Poland.

Przemysł i logistyka

Trzecim najbardziej pożądanym aktywem na rynku nieruchomości komercyjnych w 2024 r. były obiekty magazynowo – logistyczne. Od stycznia do grudnia zawarto umowy o łącznej wartości ponad 1,26 mld EUR, co oznacza wzrost o ok. 30% względem 2023 r. Wśród kupujących w minionym roku najbardziej aktywni byli inwestorzy amerykańscy, którzy zainwestowali w tą klasę aktywów ponad 350 mln EUR (blisko 28% rocznego wolumenu). Największą transakcją w tym okresie było nabycie przez Czeski fundusz Investika portfolio obiektów 7R o łącznej wartości ok. 143 mln EUR. Niewiele mniej bo 132 mln EUR zapłaciła firma White Star za przejęcie kontroli nad portfelem obiektów Diamond Business Parks w Gliwicach, Ursusie i Strykowie. Najbardziej aktywnym sprzedającym roku 2024 była firma Panattoni, której transakcje stanowiły blisko 40% całego wolumenu. Na drugim miejscu w tej kategorii znalazła się firma 7R z udziałem wynoszącym na poziomie 19%.