

AT A GLANCE

II kw. 2023

RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Kluczowe informacje

- Poziom inwestycji w aktywna nieruchomościowe w Polsce pod presją międzynarodowej polityki monetarnej
- Kolejna runda wzrostu stóp kapitalizacji z perspektywą stabilizacji pod koniec roku.
- Dominacja transakcji przemysłowo-logistycznych, trwa poszukiwanie konsensusu cenowego dla biur
- W pierwszej połowie roku kupujący ze strefy euro wygenerowali aż 45% wolumenu transakcji



KLUCZOWE DANE

ok. **801 mln EUR**

WOLUMEN INWESTYCYJNY W 2023 r.

5,25%

STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW BIUROWYCH

6,50%

NAJLEPSZE CENTRA HANDLOWE

5,50-6,00%**

NAJLEPSZE OBIEKTY PRZEMYSŁOWO & LOGISTYCZNE

c.a. 4,75%

MAGAZYNOWO DLA SEKTORA E-COMMERCE

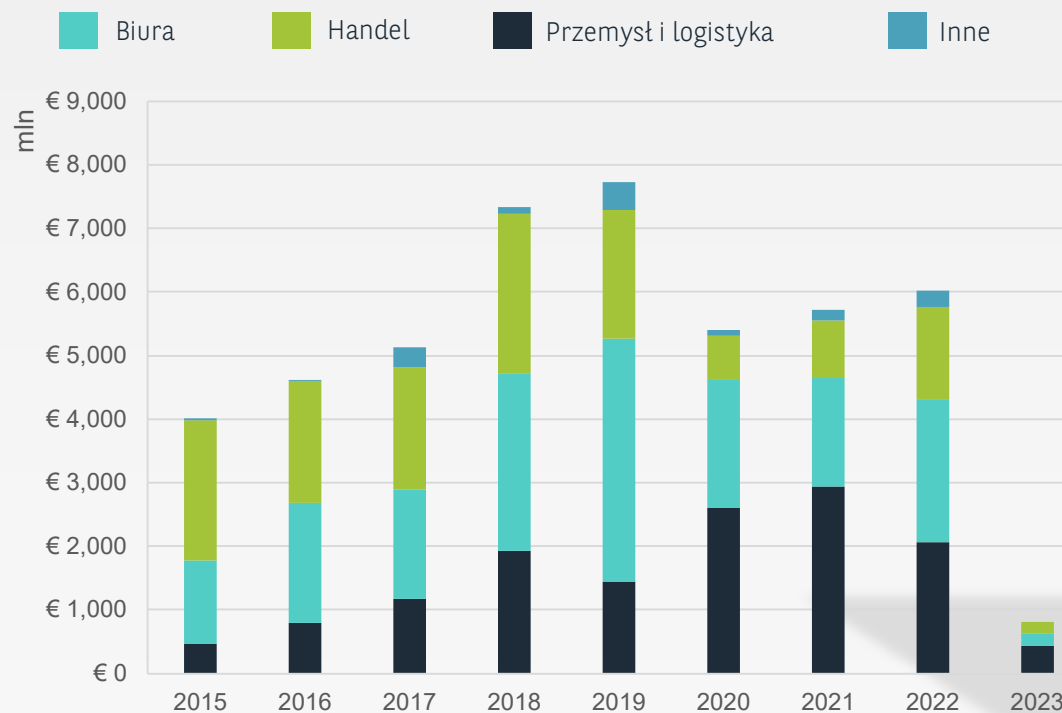
** Różnice pomiędzy Warszawą a resztą Polski

Wskaźniki makroekonomiczne i trendy

			Trend
	PKB roczne (%)	0,5%	↑
	Inflacja (% r/r)	11,5%	↘
	Bezrobocie (% r/r)	5,0%	↑
	Stopa referencyjna NBP	6,75%	↘
	FX PLN / EUR	4,45	↘

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

Wolumen inwestycyjny (w mln EUR)



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

Wybrane transakcje 2023 r.

Spadek wolumenów transakcji inwestycyjnych daje się zauważyć w całej Europie i Polska w widoczny sposób wpisuje w ten trend. Od początku 2023 roku łączna wartość inwestycji w krajowe nieruchomości komercyjne osiągnęła blisko 801 m EUR z czego udział transakcji zawartych w 2 kw. wyniósł 19%. W porównaniu z 1 poł. 2022 roku wynik ten stanowi spadek o ponad 73%. Największy udział w kwartalnym wolumenie inwestycji (54%) odnotowały aktywa magazynowo – produkcyjne, a na drugim miejscu znalazły się aktywa biurowe (24%).

	OBIEKT	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	GLA	KWARTAŁ
1	Campus 39	Przemysłowo-logistyczny	P3	Panattoni	186 300	I kw.
2	Wola Retro	Biurowy	Adventum International	Develia	25,900	II kw.
3	Panattoni Wrocław	Przemysłowo-logistyczny	Poufný	Panattoni	72 000	I kw.
4	Atrium Moło Szczecin	Handlowy	Poufný	Atrium/G City	27 500	I kw.
5	My Place Office II	Biurowy	Trigea Real Estate Fund	Echo Investment	17 200	I 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

Podobnie jak większość rynków inwestycji komercyjnych w Europie również i w Polsce pierwsze dwa kwartały 2023 r. zdeterminowane zostały przez zmieniające się warunki finansowania i wymagające otoczenie gospodarcze. Od początku roku inwestorzy podpisali umowy na łącznie blisko 801 m EUR, co stanowi zaledwie 26% wartości zanotowanej w tym samym okresie ubiegłego roku. Dane odzwierciedlają widoczną presję ze strony rosnących w Europie stóp procentowych oraz wzrostu rentowności obligacji skarbowych. Jest to jeden z głównych powodów dla których inwestorzy w dalszym ciągu pozostają bardzo ostrożni co do zakupów, szczególnie aktywów biurowych, koncentrując się jedynie na projektach pozwalających na osiągnięcie ponadprzeciętnych zwrotów tzw. „value-add”. Zgodnie z zapowiedziami przedstawicieli Europejskiego Banku Centralnego jest mało prawdopodobne, aby cykl podwyżek stóp procentowych w Europie szybko dobiegł końca. Zgodnie z projekcjami inflacja zasadnicza w regionie wyniesie średnio 5,4% w 2023 i 3,0% w 2024 dlatego szans na odwrócenie trendu na rynku nieruchomości komercyjnych należy oczekiwać nie wcześniej niż na początku przyszłego roku. Ważnym krokiem do znaczącego zwiększenia obrotów na rynku w Polsce będzie odbudowa dynamiki podaży nowych biur i ustabilizowaniu poziomu stóp kapitalizacji. Pozytywnych sygnałów należy upatrywać za oceanem gdzie dane płynące z gospodarki amerykańskiej mogą wskazywać że w lipcu miała miejsce już ostatnia lub przedostatnia podwyżka stóp w tej fazie cyklu. Nie zmienia to faktu, że w drugiej połowie roku wartość inwestycji w krajowe budynki komercyjne pozostanie poniżej standardów do których byliśmy przyzwyczajeni w ostatnich latach.

Komentarz Eksperta



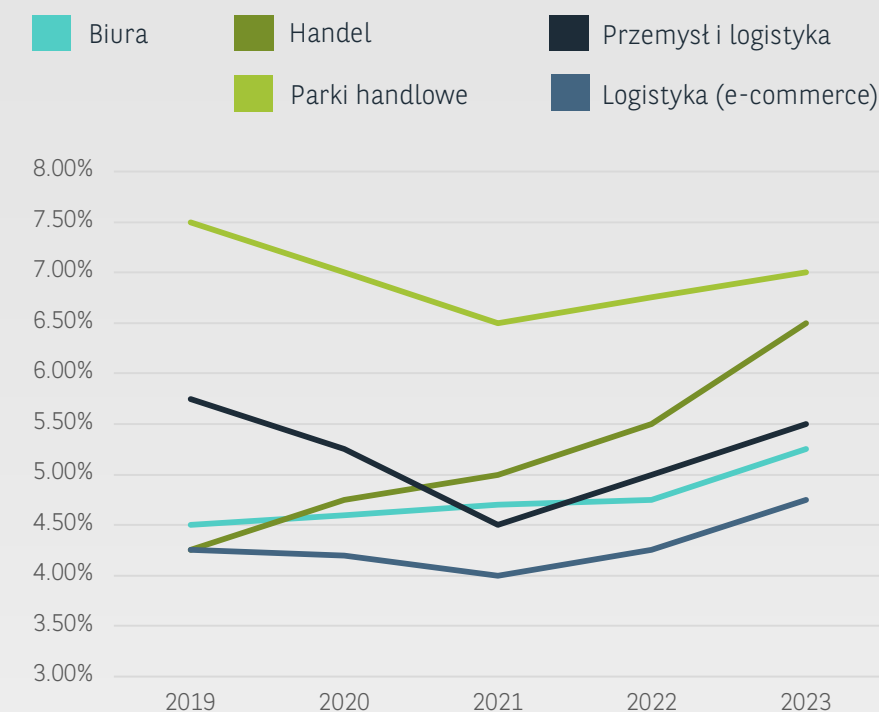
Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora, Dział Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate

Obecnie na rynku wciąż mamy do czynienia z dużą luką cenową wynikającą z rozbieżności pomiędzy oczekiwaniami sprzedających i kupujących. Pomimo obserwowanego wzrostu stawek czynszowych, dynamiczny wzrost stóp kapitalizacji nie pozwala na utrzymanie wartości kapitałowych budynków i tym samym blokuje obecnym właścicielom możliwość wyjścia z inwestycji przy zachowaniu wymaganej rentowności. Jednocześnie obserwujemy znaczne trudności z dostępnością kredytów na finansowanie / refinansowanie inwestycji. Podejście banków do wyboru projektów jest bardzo ostrożne i selektywne, a dodatkowo coraz bardziej widoczne są restrykcyjne wymogi dotyczące ESG – szczególnie przy nowych finansowaniach. Sama certyfikacja BREEAM czy LEAD nie wystarcza, a od inwestorów wymagane są coraz bardziej złożone zestawy danych wspierające wnioski kredytowe. Rynek przemysłowo – logistyczny w dalszym ciągu pozostaje beneficjentem procesu rekonfiguracji globalnych łańcuchów dostaw, co daje nadzieję na szybszą niż w przypadku innych aktywów odbudowę wysokich wolumenów transakcji. Do końca roku kalendarzowego przewidujemy stabilizację cen dla większości klas aktywów i pojawienie się szansy na osiągnięcie konsensusu rynkowego będącego katalizatorem nowych transakcji.

Stopy kapitalizacji

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



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

Rosnąca rentowności obligacji na rynkach międzynarodowych w dalszym ciągu wywiera presję na wzrost stóp kapitalizacji dla aktywów nieruchomościowych. W ujęciu rok do roku stopy kapitalizacji dla najlepszych projektów urosły przeciętnie o 1 p.p. z czego największa zmiana cen dotyczyła centrów handlowych (+1,5 p.p.). Powstrzymać ten trend może szybkie zakończenie cyklu podwyżek stóp procentowych w Europie, co jednak nie nastąpi wcześniej niż pod koniec roku. Na szczęście dodatkowym czynnikiem stabilizującym dla Polski jest widoczne zaufanie inwestorów do krajowej gospodarki. Najnowsze dane Banku Centralnego pokazują, że bezpośrednie inwestycje zagraniczne (BIZ) w Polsce wzrosły w 2022 roku o 3,8% do 25,43 mld EUR.

AT A GLANCE

II kw. 2023

AUTOR

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

KONTAKTY

Mateusz Skubiszewski, MRICS
Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Marta Gorońska-Wiercioch
Zastępca Dyrektora, Dział Rynki Kapitałowe
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

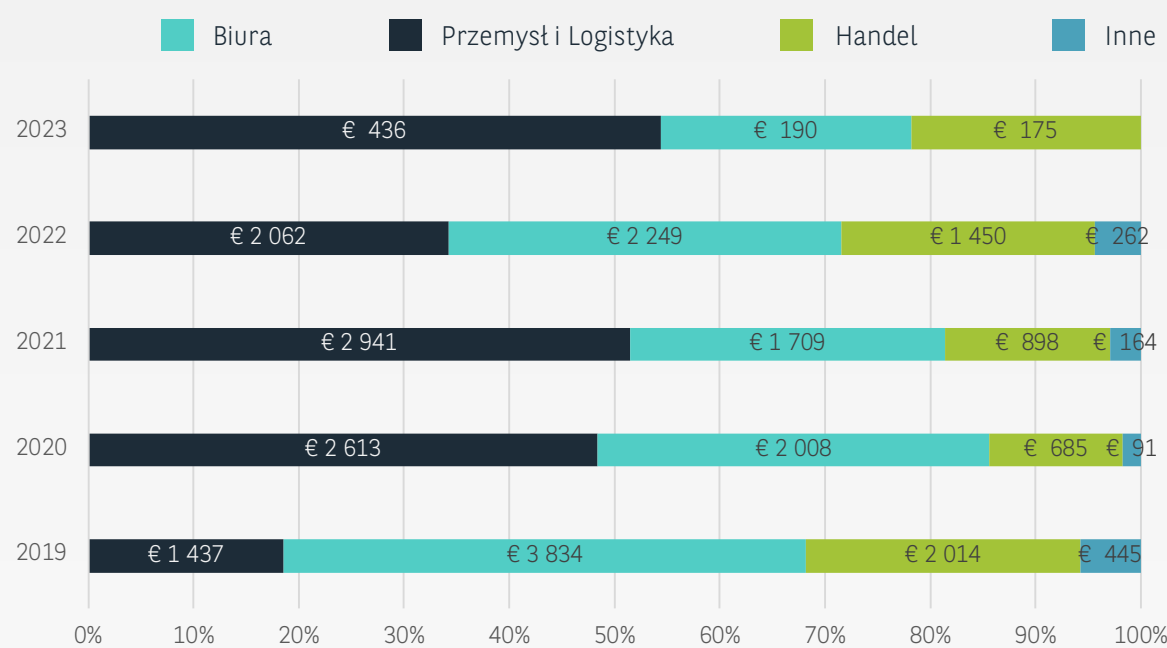


All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

**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, w %, mln EUR



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

Biura

Podobnie jak w przypadku pozostałych klas aktywów również w przypadku budynków biurowych istnieje małe prawdopodobieństwo powtórzenia w tym roku bardzo dobrego rezultatu z 2022 r. W pierwszym półroczu jedynie 8 budynków biurowych zmieniło swojego właściciela, co stanowi 53% liczby transakcji zawartych w tym samym okresie 2022 r. Jednocześnie od początku roku wartość transakcji wyniosła 190 m EUR i była czterokrotnie niższa (wyłączając unikalną ubiegłoroczną transakcję nabycia przez Google, budynku Warsaw HUB za 585 m EUR) niż uzyskana przez pierwsze sześć miesięcy ubiegłego roku. Wszystkie podpisane umowy dotyczyły rynku warszawskiego, a największą z nich był zakup budynku Wola Retro przez Adventum International za blisko 70 m EUR.

Obiekty handlowe

W klasie aktywów handlowych dominowały niewielkie transakcje ze średnią wartością pojedynczej umowy na poziomie 23 m EUR. Największą z nich był zakup przez francuską spółkę Frey Parku Handlowego Matamia w Gdańsku za 105 m EUR. Drugi kwartał roku przyniósł równie słaby wynik co przed rokiem, a łącznie od początku roku podpisano umowy na kwotę blisko 175 m EUR, co stanowi 22% wyniku z pierwszej połowy 2022 r. Transakcje ponownie koncentrują przeważnie na formacie parków handlowych a średnia wielkość sprzedawanego obiektu w ostatnich sześciu miesiącach przekracza 20 000 mkw.

Przemysł i Logistyka

Nieruchomości przemysłowe i logistyczne nadal stanowią najmocniejszy akcent rynku i pod względem wolumenu transakcji inwestycyjnych pozostają dominującą klasą aktywów. Od stycznia zawarto umowy o łącznej wartości ponad 436 m EUR z czego aż 92% dotyczyło transakcji zawartych w pierwszym kwartale roku. Najbardziej aktywnym sprzedającym była firma Panattoni która w pierwszym półroczu dostarczyła inwestorom aktywa o wartości stanowiącej 81% całkowitego wolumenu. Największą transakcją w tym okresie był zakup przez P3 obiektu Campus we Wrocławiu (185 000 mkw.) za kwotę 138,5 m EUR, a średnia wartość pojedynczej umowy rynkowej przekroczyła 31 m EUR.