

RYNEK INWESTYCYJNY NA DRODZE DO FORMY

W trzecim kwartale na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych dało się zaobserwować ożywienie i towarzyszący mu większy niż w poprzednich okresach optymizm. Prym wśród sektorów nadal wiedzie logistyka i powierzchni przemysłowe. Ważnym wydarzeniem była ponownie zmiana właściciela przez warszawski biurowiec Metropolitan, którego cena przebiła 1 mld złotych.

W trzecim kwartale inwestorzy na nieruchomości komercyjne nad Wisłą wydali prawie 1,6 mld Euro, co powiększyło łączną kwotę zakupów w 2021 roku do prawie 3,6 mld Euro. Autorzy raportu podkreślają, że wypracowany wynik jest co prawda niższy o około 10 proc. od wolumenu zrealizowanego w analogicznym okresie ubiegłego roku – na który duży wpływ miały transakcje rozpoczęte jeszcze przed pandemią – to jednak zestawiając transakcje z samego trzeciego kwartału z porównywalnym okresem w 2020 roku, widać wyraźny wzrost. Szacuje się go na ponad 50 proc. i można na niego patrzeć jak na wyraźny sygnał ożywienia.

*– Po bardzo dużej ostrożności i powściągliwości w podejmowaniu decyzji, miniony kwartał wniósł sporo optymizmu. Patrząc i oceniając szerzej, to nie można powiedzieć, że kryzys zdrowotny sprawił, że polski rynek zniknął z radarów inwestorów. Wręcz przeciwnie, kolejne miesiące pokazywały, że krajowa gospodarka w porównaniu z innymi, ma stabilne fundamenty, dość dobrze znosi gospodarcze zawirowania, a rynek nieruchomości ma wciąż dużo do zaoferowania. Pandemia dała też kilka bardzo silnych impulsów rozwojowych, na przykład dla e-handlu i sektora logistyczno-przemysłowego czy dla rynku mniejszych formatów handlowych. Dobra końcówka roku może zwiastować powrót na ścieżkę rozwoju w najbliższych latach – mówi **Mateusz Skubiszewski**, Head of Capital Markets, BNP Paribas Real Estate Poland.*

Dodatkowo, toczące się obecnie transakcje z dużą szansą na finalizację jeszcze w tym roku, mogą spowodować, że łączne wyniki wypracowane w 2021 roku będą zbliżone do tych z 2020 roku.



Mocne magazyny

Od lipca do końca września zawarto 42 transakcje, z czego około połowa dotyczyła sektora magazynowo-logistycznego. Silna pozycja magazynów przełożyła się na 53 proc. łącznej wartości wyniku osiągniętego w trzecim kwartale, 27 proc. przypadło na biura, a 12 proc. na inwestycje handlowe z wyraźną dominacją transakcji obejmujących retail parki czy super- i hipermarkety. 8 proc., stanowiły transakcje z sektorów alternatywnych jak PRS, hotele czy akademiki i domy dla studentów.

W trzecim kwartale sfinalizowano sprzedaż biurowca Metropolitan przy placu Piłsudskiego. Warszawski rynek śledził tę transakcję z zainteresowaniem. Wzrost wartości jednego z najbardziej rozpoznawalnych i najbardziej prestiżowych obiektów, z renomowanymi najemcami to jedna z oznak stabilności naszego rynku – mówi Małgorzata Fibakiewicz, Dyrektor Działu Business Intelligence Hub w BNP Paribas Real Estate Poland.

Kierunek: dywersyfikacja

Trzeci kwartał, zdaniem ekspertów BNP Paribas Real Estate, pokazał kierunki, w których w najbliższym czasie będą spoglądać inwestorzy pod kątem nieruchomości.

*– Potrzeba dywersyfikacji kapitału, możliwe do osiągnięcia stopy kapitalizacji i różne opcje, jakie daje polski rynek, a ponadto baza w postaci rozwijającej się infrastruktury, niskiego bezrobocia, zasobów ludzkich, zagranicznych inwestycji w wiele rozwijających się sektorów oraz utrzymanie się w czołówce państw z najszybciej rosnącym PKB, to wszystko pozytywnie wróży wynikom na najbliższe lata. I pokazuje, że atrakcyjność inwestycyjna Polski nie przygasła – mówi **Marta Gorońska-Wiercioch**, Associate Director, Capital Markets, BNP Paribas Real Estate Poland.*

W raporcie czytamy, że ponad 31 proc. kapitału ulokowanego w trzecim kwartale pochodziło z Ameryki Północnej i zostało wydane głównie na projekty biurowe oraz przemysłowo logistyczne o łączne wartości blisko 500 mln Euro. Kolejnych około 600 mln Euro pochodziło z Europy, głównie z Niemiec. Reszta kapitału zaangażowanego w inwestycje nieruchomościowe w Polsce pochodziło z pozostałych stron świata.

Autorzy raportu wskazują, że stopy kapitalizacji w trzecim kwartale pozostały atrakcyjne i utrzymały się na poziomie z poprzedniego kwartału. W przypadku najlepszych nieruchomości biurowych sięgnęły 4,7 proc., a dla najlepszych obiektów magazynowych w okolicach Warszawy 4,5 proc, a w regionach 4,75 proc. Właściciele retail parków mogli liczyć na stopy w wysokości 7-9 proc., a super- i hipermarketów na 5,5-6,5 proc. Biorąc pod uwagę toczące się transakcje, czwarty kwartał może przynieść zmiany, zwłaszcza w sektorze przemysłowo-logistycznym.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniająca 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

Śledź nas na 

Więcej informacji: www.realestate.bnpparibas.pl
Twitter: [@BNPPRE_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)
Real Estate for a changing world

Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR Central Eastern Europe

Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magryk-flemming@realestate.bnpparibas