Warszawa, 10.05.2023

press RELEASe

**RYNEK INWESTYCYJNY ODBICIEM SYTUACJI EKONOMICZNEJ**

**– RAPORT AT A GLACE I KW. 2023 R.**

* **Polski rynek nieruchomości komercyjnych coraz bardziej atrakcyjny dla inwestorów szukających wartości dodanej**
* **Sytuacja na rynkach finansowych i niepewność gospodarcza przekładają się na wzrost stóp kapitalizacji**
* **Wyraźna przewaga kapitału Europejskiego po stronie kupujących**

**Zgodnie z przewidywaniami początek 2023 roku na polskim rynku inwestycji w nieruchomości komercyjne nie przyniósł oczekiwanych wyników z powodu trudnych warunków finansowania i niepewności gospodarczej. Mimo to, część funduszy szuka okazji do inwestowania, analizując projekty pod kątem generowania wartości dodanej. Dobry początek roku zaliczył sektor przemysłowo-logistyczny.**

W pierwszym kwartale 2023 roku odnotowano wolumen transakcji inwestycyjnych wynoszący 651 milionów Euro. Stanowi to blisko 40% wartości zanotowanej w analogicznym okresie 2021 roku i jest o 763 miliony Euro mniej w porównaniu z poprzednim kwartałem.

W analizowanym okresie przeważający udział w inwestycjach przypadł na nieruchomości przemysłowo-logistyczne, stanowiące aż 62% wolumenu kwartalnych transakcji. Drugą dominującą kategorią były nieruchomości handlowe, które stanowiły 21% udziału w całkowitym wolumenie inwestycji w tym okresie.

– *W przypadku niemal wszystkich klas aktywów stawki czynszowe nadal rosną, co pozwoliło częściowo zneutralizować kwartalny wzrost stóp kapitalizacji o około 0,25 p.p. Rynek obligacji międzynarodowych oferuje atrakcyjne zwroty, wpływając na przecenę bezpiecznych klas aktywów, takich jak wynajęte nieruchomości komercyjne. Widzimy, że rynek, szczególnie biurowy, wchodzi też w fazę niższej podaży, co skutkować będzie spadkiem obrotów nowymi budynkami.Pierwszych sygnałów powrotu do wyższych wolumenów transakcji w Polsce należy spodziewać się już na przełomie III i IV kw.* – mówi **Mateusz Skubiszewski**, Head of Capital Markets, BNP Paribas Real Estate Poland.

Mniejsza dostępność aktywów w rezultacie może skłonić fundusze do bardziej agresywnej polityki cenowej wobec starszych nieruchomości, co może zahamować przeceny. Pod koniec roku można spodziewać się powrotu na ścieżkę wzrostu wolumenów transakcyjnych.

**Mniej transakcji, ale inwestorzy szukają okazji**

Ostatni kwartał na rynku nieruchomości komercyjnych przyniósł mniejszą liczbę transakcji kupna-sprzedaży, jednak nie oznacza to braku zainteresowania ze strony inwestorów. W obecnej sytuacji ekonomicznej aktywne pozostały fundusze "value-add", które widzą możliwości okazyjnych zakupów.

W obecnym klimacie ekonomicznym wszystkie sektory obserwują ostrożność inwestorów i oczekiwanie na dalszą dekompresję stóp kapitalizacji.

*– W segmencie aktywów magazynowych wzrosty czynszów prowadzą potencjalnych nabywców do poszukiwania obiektów, w których najemcy będą w stanie ponosić wyższe koszty po zakończeniu obecnych umów najmu. W tej sytuacji istotna będzie kondycja ekonomiczno-finansowa najemców oraz możliwość udźwignięcia wyższych kosztów wynajmu, w tym opłat eksploatacyjnych. Kluczowe okażą się również równowaga podażowo-popytowa oraz istnienie realnych alternatyw, które pozwolą firmom na zmianę dotychczasowej siedziby* – mówi **Marta Gorońska-Wiercioch**, zastępca dyrektora w Dziale Capital Markets, BNP Paribas Real Estate Poland.

W przypadku aktywów biurowych na znaczeniu zyskują trendy dotyczące pracy hybrydowej i zdalnej, które od niedawna mają umocowanie w Kodeksie Pracy. Większa dostępność podnajmów może skłonić niektórych najemców do przyjęcia bardziej zdecydowanej postawy negocjacyjnej względem właścicieli budynków, co z kolei wpłynie na stopy zwrotu osiągane przez inwestorów. Z drugiej strony mniejsza liczba rozpoczynanych nowych budów może ten trend powstrzymać.

**Rynek przechyla się w stronę kupujących**

Panująca wciąż wysoka inflacja zarówno w Polsce, jak i na całym świecie, skłania banki centralne do zacieśniania polityki monetarnej. Wysoki poziom stóp procentowych i niepewność dotycząca możliwych kolejnych podwyżek prowadzą do przecen aktywów i powodują, że nabywcy przyjmują ostrożniejsze podejście, oczekując jednocześnie korzystniejszych ofert od właścicieli budynków. Dotyczy to między innymi centrów handlowych dla których stopy kapitalizacji w przeciągu kwartału wzrosły o 0,5 p.p.

W przypadku tej klasy aktywów, inwestorzy dostosowując strategię powinni brać pod uwagę średnio korzystne prognozy na 2023 rok, zakładające 0,7% spadek realnych wydatków konsumenckich.

**Biura**

Rynek nieruchomości biurowych po osiągnięciu imponujących wyników w poprzednim roku, rozpoczął obecny sezon ze spowolnionym tempem. Pomijając znaczącą transakcję z ubiegłego roku, kiedy to Google zakupiło warszawski obiekt Warsaw Hub za kwotę przekraczającą 585 milionów Euro, to wartość umów w pierwszym kwartale bieżącego roku była niższa o około 21% w porównaniu z tym samym okresem w 2022 roku.

– *Mając na uwadze wymagające otoczenie rynkowe, imponujący wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku biurowym w 2022 roku, przewyższający wartość z roku poprzedniego o ponad 24% i rezultaty z pierwszego kwartału, osiągnięcie dobrego wyniku na koniec roku będzie dla inwestorów nie lada wyzwaniem* – dodaje **Mateusz Skubiszewski**.

**Handel, przemysł i logistyka**

W pierwszym kwartale na rynku handlowym dominowały transakcje o niewielkich wartościach. Największą z nich była sprzedaż Atrium Molo Szczecin przez G City Europe za 46,3 mln Euro. Co istotne, kwartalny wolumen obrotu utrzymuje się powyżej poziomów z lat 2018-2021. Na rynku szczególnie popularne są mniejsze formaty. Inwestorzy wciąż poszukują parków handlowych czy centrów typu convenience, choć od pewnego czasu mocniej rozglądają się też za centrami handlowymi.

Nieruchomości przemysłowe i logistyczne w pierwszych trzech miesiącach roku były kluczowym segmentem rynku pod względem wolumenu transakcji. W tej klasie aktywów od stycznia do marca zawarto umowy na łączną sumę 401 milionów Euro, co oznacza ponad dwukrotny wzrost w porównaniu z tym samym okresem roku poprzedniego. Podobnie jak w całym 2022 roku, również na początku 2023 roku najbardziej aktywna po stronie sprzedaży była firma Panattoni. Deweloper podpisał z inwestorami umowy o łącznej wartości przekraczającej 331 milionów Euro. Największą transakcją kwartału był zakup kompleksu Campus we Wrocławiu (185 000 m kw.) przez P3 za kwotę 138,5 miliona Euro.

**About BNP Paribas Real Estate**

BNP Paribas Real Estate, one of the leading international real estate providers, offers its clients a comprehensive range of services that span the entire real estate lifecycle: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management and Investment Management. With 4,500 employees, BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 30 countries (through its facilities and its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. BNP Paribas Real Estate is a part of the BNP Paribas Group, a global leader in financial services.

As a committed stakeholder in sustainable cities, BNP Paribas Real Estate intends to spearhead the transition to more sustainable real estate: low-carbon, resilient, inclusive and conducive to wellbeing. To achieve this, the company has developed a CSR policy with four objectives: to ethically and responsibly enhance the economic performance and use of buildings; to integrate a low-carbon transition and reduce its environmental footprint; to ensure the development, commitment and well-being of its employees; to be a proactive stakeholder in the real estate sector and to build local initiatives and partnerships.

**Follow us on**      

#BEYONDBUILDINGS

For more information: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com/)

**Real estate for a changing world**

**Press contacts:**

**Justyna Magrzyk-Flemming :** +48 511 155 274

justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas