

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE STOJĄ NA SILNYCH FUNDAMENTACH

Krajowy rynek nieruchomości po raz kolejny potwierdził swoją atrakcyjność w oczach inwestorów, nie dając się ani trwającej od roku wojnie w Ukrainie, ani szalejącej inflacji i globalnym turbulencjom gospodarczym. W 2022 roku domknięto transakcje na łączną kwotę ponad 5,8 mld Euro, o 100 mln Euro więcej niż rok wcześniej. Po dwóch latach na pierwsze miejsce transakcyjnego podium wróciły biurowce. Autorzy raportu z BNP Paribas Real Estate Poland prognozują, że w 2023 roku wolumen transakcji utrzyma się na podobnym poziomie, a w dłuższej perspektywie ważnym impulsem inwestycyjnym mogą być miliardy Euro które Polska może otrzymać z unijnego budżetu.

Raport BNP Paribas Real Estate Poland "At a Glance Investment Q4 2022" – podsumowujący w szczególności ostatni kwartał na rynku inwestycyjnym nieruchomości komercyjnych – pokazuje, że w minionym roku nad Wisłą zawarto transakcje o łącznej wartości przeszło 5,8 mld Euro. Wypracowany wynik świadczy nie tylko o stosunkowo dobrej odporności rynku na wstrząsy, ale również o wysokiej reputacji i zaufaniu jakim inwestorzy obdarzają stabilność fundamentów na których stoi krajowa gospodarka. Autorzy zwracają uwagę na pozytywną ocenę przez inwestorów rosnących poziomów czynszów przy jednoczesnym limitowaniu wciąż wielu ryzyk w prognozach finansowych.

– *Wielu graczy wykazuje dużą ostrożność. Z tego względu pod koniec roku stopy kapitalizacji typu „prime” dla niemal wszystkich klas aktywów wzrosły o ok. 0,25 p. p. wskazując, że inwestorzy biorą pod uwagę możliwość zmaterializowania się negatywnych scenariuszy. Jednocześnie trend wzrostowy stóp kapitalizacji, szczególnie w przypadku biur i magazynów, jest mocno ograniczony przez spadek podaży oraz wysokie koszty realizacji nowych inwestycji* – mówi **Mateusz Skubiszewski**, Head of Capital Markets, BNP Paribas Real Estate Poland. W 2022 roku najbardziej widoczna zmiana stóp kapitalizacji dotyczyła dużych obiektów magazynowych o powierzchni ponad 5 000 mkw. oraz centrów handlowych. W obu przypadkach wzrost wyniósł 0,5 p.p.

Mateusz Skubiszewski dodaje, że pod koniec roku możemy spodziewać się odbicia na rynku i wzrostu skali zawieranych transakcji. Pobudzenie inwestycji będzie możliwe w sytuacji uzyskania środków inwestycyjnych o wartości blisko 86 mld Euro pochodzących z wieloletniego budżetu UE na lata 2021-2027.



Poszukiwaniu aktywów i zakupom jak nigdy wcześniej towarzyszą dziś wnikliwe analizy, które pod lupę biorą już nie tylko ekonomię, ale również kwestie związane z obszarem ESG. W takim podejściu inwestorzy upatrują szans na zwiększanie odporności portfeli, budowanie ich wartości, a dodatkowo na lepsze warunki finansowania.

– *Przy ocenie wartości inwestycyjnej wielu klas aktywów, szczególnie biurowców i magazynów, kupujący ogromną wagę przykładają do jakości oraz stabilności najemców. Istotnym czynnikiem jest też średni czas jaki pozostał do wygaśnięcia umów. Gruntowna analiza tych czynników pozwala zmniejszyć ryzyka związane z zachwianiem stabilności przepływów pieniężnych. Ale nawet mimo wchodzących w grę elementów niepewności, Polska nadal cieszy się zainteresowaniem funduszy, w szczególności ze Stanów Zjednoczonych, Niemiec i Republiki Południowej Afryki. To właśnie kapitał z tych regionów zdominował rynek w 2022 roku. Warto jednak odnotować coraz większy napływ kapitału z pozostałych krajów regionu CEE – mówi **Marta Gorońska-Wiercioch**, zastępca dyrektora w dziale Capital Markets, BNP Paribas Real Estate Poland.*

Są chętni na biura

Zakup biurowca to wciąż zdaniem inwestorów bardzo dobry sposób na ulokowanie kapitału. W całym 2022 roku na tę klasę aktywów wydano łącznie 2,1 mld Euro, co jest wynikiem wyższym o 24 proc. niż w roku 2021. Najdroższą transakcją była sprzedaż do Google'a kompleksu Warsaw Hub, na którą technologiczny gigant przeznaczył ponad 585 mln Euro. Ostatni kwartał również zapisał się istotną sprzedażą. Czeski fundusz Investika & Bug Holdings wszedł w posiadanie – za 113 mln Euro – dwóch budynków biurowego kompleksu Face2Face, który w Katowicach postawiło Echo Investment.

Wiara w handel i mocna logistyka

Powrót do nowej, postpandemicznej normalności okazał się korzystny dla handlowej klasy aktywów, na którą inwestorzy wydali w sumie 1,45 mld Euro, co jest najlepszym wynikiem od 2018 roku. Nieustającym zainteresowaniem cieszyły się mniejsze formaty, ale co istotne, po wielu miesiącach przerwy udało się z sukcesem sprzedać centra handlowe. W ręce nowego właściciela przeszły Forum Gdańsk i Atrium Copernicus. Fundusz NEPI Rockcastle na oba obiekty wydał w sumie 377 mln Euro.

Nieruchomości logistyczne, magazynowe i przemysłowe w 2022 roku wypracowały wynik 2 mld Euro. I pomimo 34% udziału w ogólnej wartości rynku, ta klasa aktywów podwójnych latach oddała palmę pierwszeństwa obiektom biurowym. Liderem sprzedaży pozostaje Panattoni, który w 2022 r. dostarczył inwestorom nieruchomości o łącznej wartości ponad 569 mln Euro. Największą pojedynczą transakcją była sprzedaż centrum dystrybucyjnego vidaXL we Wrześni, za którą niemiecki fundusz Garbe Group Union Investment zapłacił około 120 mln Euro.

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 4500 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 30 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji.

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 Business Services

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**