**Aktywność inwestycyjna na rynku magazynowych mocno w górę**

**Międzynarodowa agencja doradcza Cushman & Wakefield podsumowała aktywność inwestorów na rynku nieruchomości magazynowych w pierwszej połowie 2025 roku. Wartość transakcji inwestycyjnych między styczniem a czerwcem wzrosła ponad dwukrotnie r/r i wyniosła 694 mln EUR. Wraz z wolumenem zwiększa się też gotowość inwestorów do finalizowania transakcji na dużą skalę, a to stanowi dobry prognostyk na kolejne kwartały.**

**Rosnące tempo inwestycji na rynku logistycznym**

– *Aktywność kupujących i sprzedających na rynku magazynowym w pierwszym półroczu 2025 roku mocno przyspieszyła, zamykając się wolumenem na poziomie 694 mln EUR. Tym samym wartość transakcji zanotowała ponad dwukrotny wzrost – w analogicznym okresie ubiegłego roku wyniosła ona bowiem 294 mln EUR. Punktem zwrotnym dla rynku był drugi kwartał, kiedy zarówno sfinalizowano umowę o wartości 250 mln EUR, jak i wzrosła liczba rozważanych transakcji o dużej skali* – tłumaczy **Robert Tomaszewski, Associate Capital Markets Poland, Cushman & Wakefield.**

Choć ogólny przepływ transakcji pozostaje selektywny, aktywność rynkowa wyraźnie rośnie, wspierana przez poprawę płynności oraz większą gotowość kupujących i sprzedających do angażowania się w większe transakcje.

**Stabilne stopy kapitalizacji mimo mieszanych sygnałów kompresji**

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości logistycznych w Polsce pozostają zasadniczo stabilne, z poziomem referencyjnym około 6,25%, a większość transakcji zamykana jest w przedziale od 6,50% do nieco poniżej 7,00%. Choć stopy poniżej 6,00% są ostrożnie rozważane dla najwyższej klasy aktywów z długim okresem najmu (WAULT), nie potwierdzono jeszcze takich wycen w zamkniętych transakcjach.

– *Obniżone stopy procentowe i poprawa warunków finansowania mogą sprzyjać kompresji stóp transakcyjnych, jednak ich wpływ wydaje się ograniczany przez stosunkowo dużą podaż produktu na rynku. Ta dynamika nadal powstrzymuje presję na wzrost cen. Tymczasem aktywa typu „value-add” z wyraźnym potencjałem wzrostu dochodów przyciągają największą konkurencję* – tłumaczy **Robert Tomaszewski.**

–*Obserwujemy, że wciąż zauważalna presja na zwiększanie zachęt ze strony właścicieli oraz wydłużony okres podejmowania decyzji przez najemców wpływają na obniżenie poziomu czynszów efektywnych. To z kolei przekłada się na bardziej konserwatywne podejście inwestorów. W obecnym otoczeniu rynkowym wartość aktywów jest w coraz większym stopniu wypadkową nie tylko lokalizacji i parametrów technicznych, ale również jakości najemców, długości WAULT czy poziomu absorpcji powierzchni w danym regionie***–**komentuje**Marcin Malmon, Head of Valuations & Advisory, Cushman & Wakefield.**

Jak wskazuje analiza Cushman & Wakefield, rynki długu stopniowo się otwierają, a kredytodawcy wykazują odnowione zainteresowanie sektorem logistycznym – szczególnie w przypadku dobrze zlokalizowanych, dochodowych aktywów.

– *Apetyt banków na finansowanie sektora logistycznego pozostaje stabilny mimo np. zmniejszenia aktywności deweloperskiej. Zauważamy też, że choć marże uległy poprawie, a samo finansowanie jest bardziej dostępne, to standardy oceny ryzyka pozostają konserwatywne. Na rynku preferowane są podmioty z dobrze udokumentowanym doświadczeniem i jasnym planem biznesowym, podczas gdy spekulacyjne projekty deweloperskie pozostają trudniejsze do sfinansowania. Banki zwracają szczególną uwagę na lokalizację nieruchomości, strukturę najmu oraz parametry ESG. Największe zainteresowanie budzą nowe projekty realizowane w uznanych hubach logistycznych, wynajęte dla kilku lub kilkunastu renomowanych najemców. Finansowanie budynków z jednym najemcą jest możliwe, pod warunkiem zawarcia długoterminowej umowy najmu lub lokalizacji o wysokiej atrakcyjności i standardzie technicznym, umożliwiającym łatwe dostosowanie obiektu do potrzeb nowego najemcy* – komentuje **Mira Kantor-Pikus, Partner, Equity, Debt & Alternative Investments, Capital Markets, Cushman & Wakefield.**

Na rynku widoczny jest też wzrost popularności transakcji typu Sale and Leaseback (S&LB), w ramach których właściciel sprzedaje nieruchomość inwestorowi i jednocześnie wynajmuje ją na długi okres. Pozwala to na uwolnienie kapitału na inne cele – zarówno inwestycyjne, jak i operacyjne.

- **KONIEC -**

**O Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w niemal 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2024 roku jej przychody wyniosły 9,4 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą *Better never settles* Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com/).