

AT A GLANCE

III kw. 2021

RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

Kluczowe informacje

- Ożywienie na rynku inwestycyjnym – kwartalne wyniki wróżą optymistyczny koniec roku
- Przemysł i logistyka są nadal w rozkwicie – udział sektora w kwartalnych wynikach wyniósł ok. 53%
- Metropolitan w Warszawie sprzedany – wartość sprzedaży ponad 1 miliard PLN



KLUCZOWE DANE

ok. 3,6 mld EUR

WOLUMEN INWESTYCYJNY
I-III kw. 2021 r.

4,70%

STOPY KAPITALIZACJI
DLA NAJLEPSZYCH
OBIEKTÓW BIUROWYCH

5,00%

CENTRA HANDLOWE*

W ostatnich kwartałach nie odnotowano transakcji w segmencie centrów handlowych klasy premium

4,50% – 4,75%

STOPY KAPITALIZACJI
DLA NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW
PRZEMYSŁOWYCH
& LOGISTYCZNYCH**

** Różnice pomiędzy Warszawą a resztą Polski

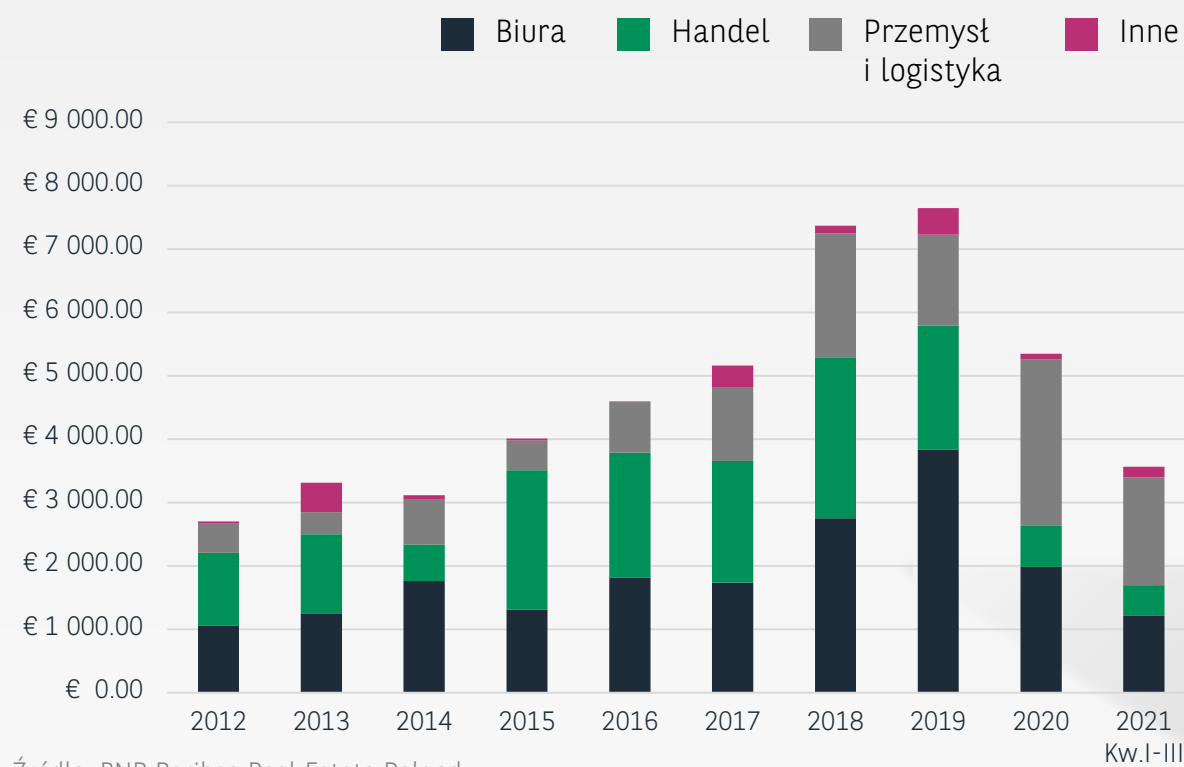
4,20% (e-commerce)

Wskaźniki makroekonomiczne

			Trend
	PKB (prognoza 2021)	5,6%	↑
	Inflacja (prognoza 2021)	4,7%	↑
	Bezrobocie (prognoza 2021)	6,1%	↓
	Stopa referencyjna NBP	0,50%	↑
	FX PLN / EUR	4,5770%	→

Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, sierpień – wrzesień 2021

Wolumen inwestycyjny (w mln EUR)



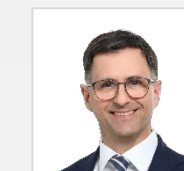
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wybrane transakcje z 2021 r.

42 transakcje o wartości ponad 1,5 miliarda EUR – tyle dodał do wolumenu 2021 roku kwartał trzeci. Udział sektora przemysłowo-logistycznego wyniósł około 53%, co potwierdza duży apetyt inwestorów na ten typ produktów. Udział sektorów biurowego i handlowego w kwartalnych wynikach to odpowiednio 27% i 12%. Pozostałe 8% to inwestycje w aktywa alternatywne.

	OBIEKT	SEKTOR	KUPUJĄCY	SPRZEDAJĄCY	m ²	KW.
1	Metropolitan	Biurowy	Morgan Stanley	DWS	38 000	III kw.
2	BUMA Portfolio	Biurowy	Partners Capital via REINO	BUMA	100 000	I kw.
3	Project Phoenix	Przemysłowo-Logistyczny	ARES	Panattoni	285 000	I kw.
4	Browary Warszawskie (G-H)	Biurowy	DEKA	Echo Investment	29 600	III kw.
5	Project Motta	Przemysłowo-Logistyczny	EXETER	Tristan Capital & Whitestar	162 000	III kw.

Komentarz Eksperta



Mateusz Skubiszewski

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych

Obiecujące lato na rynku inwestycyjnym

W okresie pomiędzy styczniem i końcem września inwestorzy wydali około 3.6 miliarda euro, co przekłada się na ok. 10% spadek w porównaniu z tym samym okresem w ubiegłym roku. Jeden kwartał nie zrekomensuje niższych wolumenów z pierwszej połowy roku, kiedy to inwestorzy byli bardzo ostrożni i selektywni w stosunku do sektorów i wybranych klas aktywów. Jednakże wyniki kwartału trzeciego wnoszą dalszy optymizm na rynek, który nie poddał się zawirowaniom społecznym, politycznym czy rosnącej inflacji. Ponadto toczące się transakcje mające szansę na finalizację w 2021, mogą spowodować, że całkowity wynik transakcyjny w 2021 będzie zbliżony do tego z 2020 roku.

Komentarz Eksperta



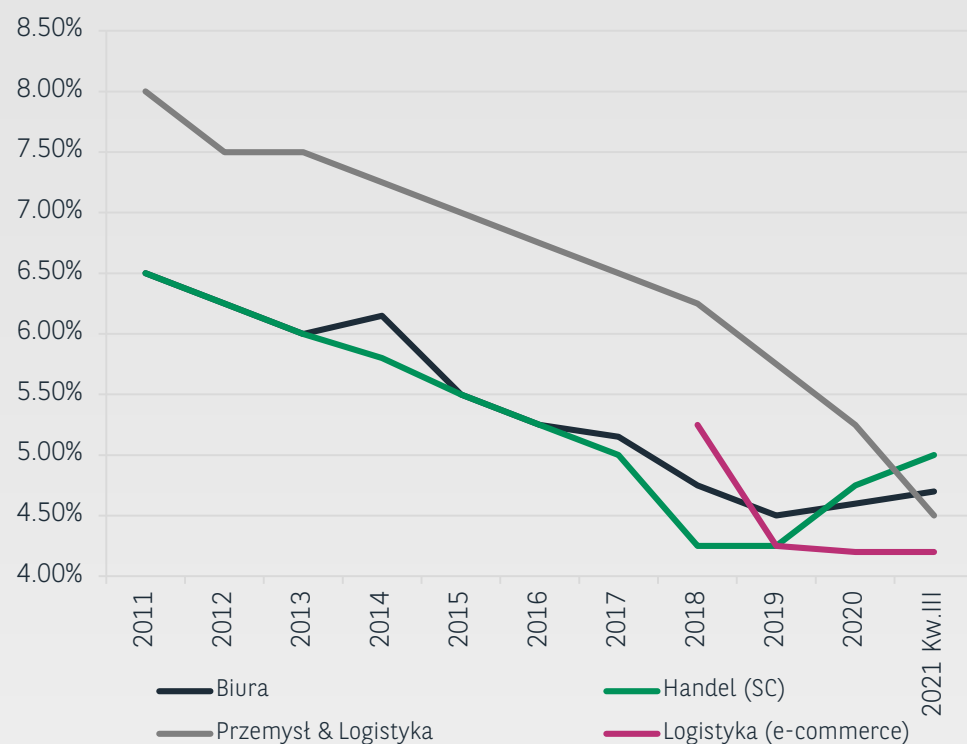
Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora, Dział Rynków Kapitałowych

Kwartał trzeci był niezwykle istotny w kontekście określenia kierunku, w którym zmierza polski rynek inwestycyjny i potwierdzenia zainteresowania przez zagranicznych inwestorów nieruchomości w Polsce. Ponad 31% kapitału przyłynęło do Polski z krajów Ameryki Północnej, którzy zainwestowali blisko 500 mln EUR w nieruchomości biurowe oraz przemysłowo-logistyczne. Kapitał europejski, z Niemcami na czele, to kolejne 600 mln EUR, a 27% stanowił kapitał z pozostałych części świata. Dywersyfikacja kapitału jest czynnikiem stabilizującym lokalny rynek inwestycyjny, uodparniając go na skutki nieoczekiwanych zawirowań na świecie.

Stopy kapitalizacji

Stopy kapitalizacji na koniec okresu, w podziale na sektory, in %



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



Kwartał trzeci nie przyniósł żadnych zmian w stopach kapitalizacji.

Transakcje na biurowce typu 'prime' potwierdziły yield na poziomie 4,70%, podczas, gdy sektor przemysłowo-logistyczny notował najlepsze transakcje na poziomie 4,5% (Warszawa), z potencjałem dalszej kompresji na koniec roku. Parki handlowe oraz hipermarkety będąc najbardziej chodliwymi produktami handlowymi rejestrowały yields odpowiednio 7%-9% oraz 5,50-6,50%.

AT A GLANCE

III kw. 2021

AUTOR

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub & Consultancy

malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe

mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Marta Gorońska-Wiercioch

Zastępca Dyrektora, Rynki Kapitałowe

marta.goronska-wiercioch@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor działu Wycen

Europa Środkowo-Wschodnia

izabela.mucha@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami

Europa Środkowo-Wschodnia

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

Europa Środkowo-Wschodnia

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.

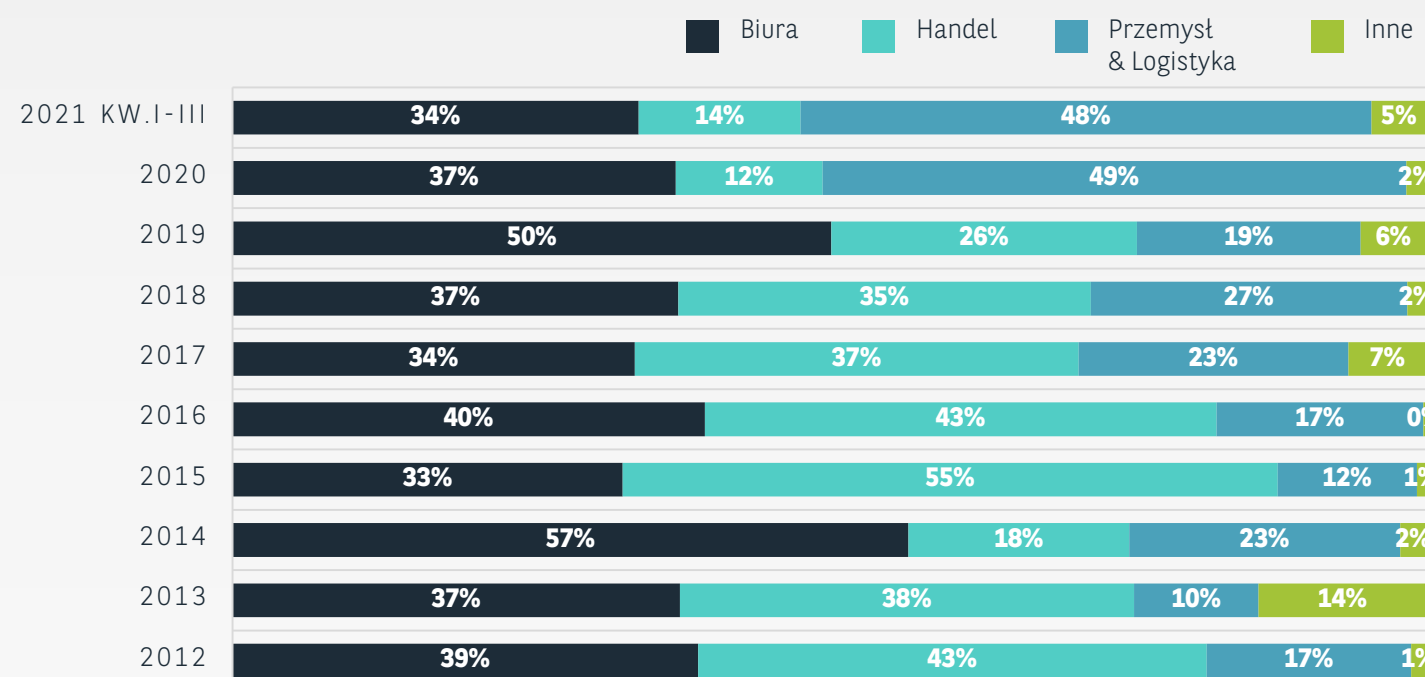
**BNP Paribas Real Estate
Poland Sp. z o.o.**

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 %



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Biura

Sektor biurowy wygenerował nieco ponad 1,2 mld EUR w tym roku. W kwartale trzecim transakcje zdominowane były przez Warszawę, włączając w to sprzedaż nieruchomości typu 'prime' - Metropolitan, którego wartość sprzedaży przekroczyła 1 mld w lokalnej walucie (PLN).

Obiekty handlowe

Transakcje warte blisko 500 milionów EUR zarejestrowano w 2021 roku, co daje sektorowi prawie 14% udział w całym wolumenie inwestycyjnym. Inwestycje sfinalizowane w tym kwartale potwierdziły nieprzerwane zainteresowanie nabywców parkami handlowymi oraz hipermarketami.

Magazyny

Boom na produkty z sektora przemysłu i logistyki pozostaje niezachwiany. Sektor wygenerował prawie połowę ruchu transakcyjnego w tym roku, podczas gdy sam kwartał trzeci - ok. 53%. Pandemia przyspieszyła rozwój tego segment, a rosnąca aktywność najemców podpisujących długoterminowe umowy, rekordowa ilość projektów w budowie przyciągnęły uwagę różnorodnych typów inwestorów.