

inwestycyjny w Polsce

IV kw. 2024

Przegląd rynku inwestycyjnego w nieruchomości komercyjne w Polsce, stan rynku w 2024 roku wraz z prognozami.

knightfrank.com.pl/research

- Rok 2024 przyniósł znaczne ożywienie na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce, z wolumenem inwestycyjnym przekraczającym 5 miliardów EUR i znacznym wzrostem liczby transakcji. Prognozy na 2025 rok są równie obiecujące, wskazując na dalszy wzrost inwestycji we wszystkich klasach aktywów.**

Łącznie wolumen inwestycyjny w nieruchomości komercyjne w Polsce w 2024 roku wyniósł ponad 5 mld EUR, czyli ponad dwukrotnie więcej niż w roku poprzednim i tylko lekko poniżej średniej pięcioletniej wynoszącej 5,3 mld EUR. Znacznie zwiększyła się również płynność rynku, w całym roku odnotowaliśmy ok. 130 transakcji, niemal 50 więcej niż w roku poprzednim i blisko średniej z ostatnich pięciu lat wynoszącej ok. 135. Również liczba transakcji w trakcie negocjacji pozostaje wysoka, co daje bardzo pozytywne perspektywy na 2025 rok.

Aktywność inwestycyjną, oprócz stabilnych wyników na rynku najmu i pozytywnych wskaźników makroekonomicznych, wspiera dodatkowo złagodzenie polityki monetarnej przez wiele banków centralnych. Europejski Bank Centralny w 2024 roku czterokrotnie obniżył stopy procentowe, sprowadzając je do poziomu 3,15%, natomiast amerykańska Rezerwa

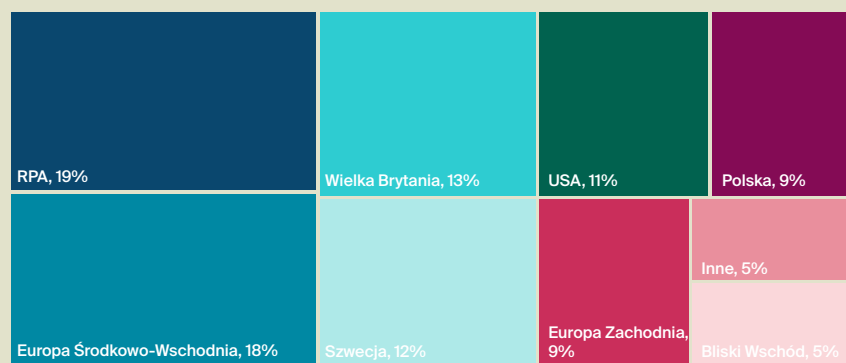
Główne wskaźniki makroekonomiczne

	Wzrost realnego PKB		Roczny wskaźnik Inflacji		Stopy procentowe	
	2024	2025p	2024	2025p	2024	Zmiana r/r
Polska	3,00%	3,60%	3,90%	4,70%	5,75%	0 p.p.
UE	0,90%	1,50%	2,70%	2,40%	3,15%	-1,35 p.p.

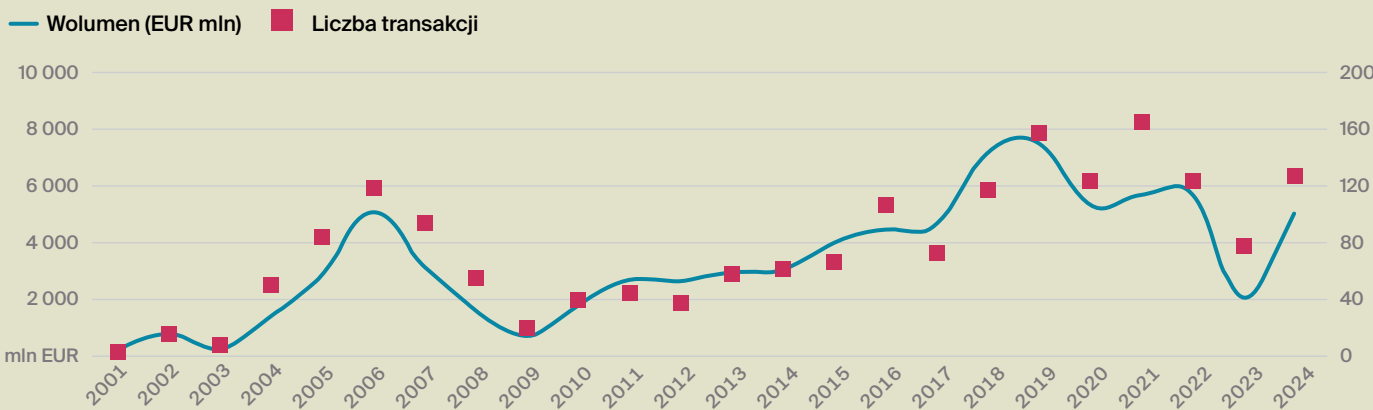
Źródło: Komisja Europejska, Eurostat, NBP, EBC

p-prognoza

Wolumen inwestycyjny w Polsce wg kraju pochodzenia kapitału



Koniunktura na rynku inwestycyjnym w Polsce



Federalna dokonała trzech obniżek, redukując je do poziomu 4,38%. W Polsce Narodowy Bank Polski od ponad roku utrzymuje stopy procentowe na poziomie 5,75%, m.in. z uwagi na inflację wciąż przekraczającą cel inflacyjny (wyznaczony na 2,5%). To jednak skierowało część lokalnego kapitału na rynek nieruchomości komercyjnych.

W roku 2024 polskie podmioty zainwestowały ok. 450 mln EUR w nieruchomości komercyjne, co stanowi wysoki 9% udział w całkowitym wolumenie. Co więcej, przedmiotem zainteresowania polskich inwestorów są coraz większe nieruchomości; średnia wartość transakcji z udziałem polskiego kapitału wyniosła 12 mln EUR, a największa transakcja opiewała na 33 mln EUR.

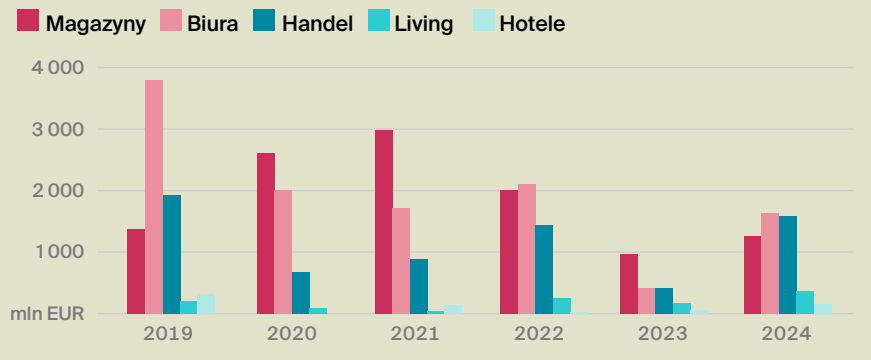
Zdecydowana większość kapitału zainwestowanego w Polsce pochodzi obecnie z Europy (ponad 60%), z czego najwięcej z regionu CEE, krajów bałtyckich i Skandynawii. Wysoki, 19% udział, miał kapitał pochodzący z RPA, jednak głównie za sprawą dwóch dużych transakcji NEPI Rockcastle: zakupowi centrów handlowych Silesia City Centre w Katowicach oraz Magnolia Park we Wrocławiu za odpowiednio 405 mln EUR i 373 mln EUR. Na rynek powracają również inwestorzy z USA, których łączny udział w wolumenie w 2024 roku wyniósł 11%, spodziewamy się, że ten udział będzie rósł.

Korzystne otoczenie rynkowe oraz ograniczona konkurencja ze strony dużych inwestorów instytucjonalnych ułatwiły wejście na rynek dla nowych graczy. W 2024 roku niemal 1,8 mld EUR (36% całego wolumenu) zainwestowali inwestorzy do tej pory nieobecni na polskim rynku, w tym brytyjski Sona Asset Management, amerykański Greykite czy południowoafrykański Castleview.

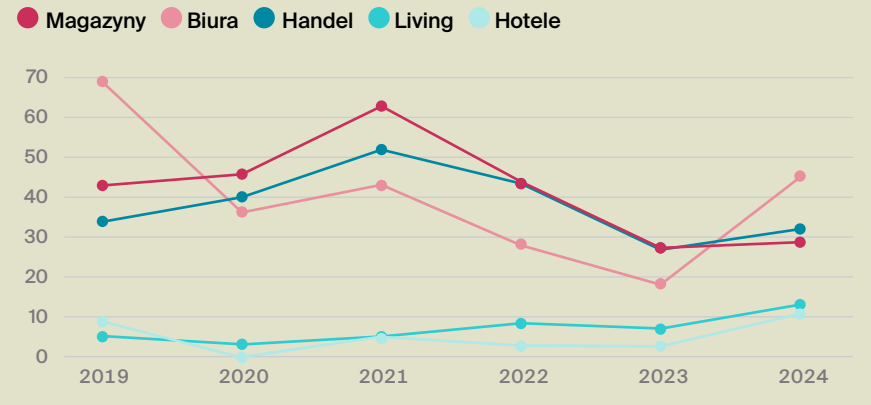
W 2024 roku wzrosła liczba dużych transakcji powyżej 100 mln EUR, jednak w dalszym ciągu zdecydowana większość zamykała się w przedziale do 30 mln EUR. W 2025 roku spodziewamy się dalszego wzrostu wolumenu dużych transakcji m.in. za sprawą powrotu na rynek inwestorów instytucjonalnych.

Wzrost aktywności inwestycyjnej dotyczy wszystkich klas aktywów. Pod względem wolumenów największy udział w roku w 2024 roku miały nieruchomości biurowe i handlowe (odpowiednio 33% i 32%), jednak w dużej mierze za sprawą kilku znaczących transakcji. Zainteresowanie inwestorów obiektami magazynowymi pozostaje wysokie, a udział tego sektora w całkowitym

Wolumen inwestycyjny wg sektorów (mln EUR)



Liczba transakcji wg sektorów



Największe transakcje

Nieruchomość	Sektor	Powierzchnia (m ²)	Cena (mln EUR)	Sprzedający	Kupujący
Portfolio CPI (49%)	biurowy, handlowy	373 000	495	CPI Group	Sona Asset Management
Silesia City Centre	handlowy	88 000	405	Allianz	NEPI Rockcastle
Magnolia Park	handlowy	100 000	373	Union Investment	NEPI Rockcastle
Portfolio 6 obiektów	handlowy	220 000	285	Cromwell	Star Capital Finance
Warsaw UNIT	biurowy	59 000	280	Ghelamco	Eastnine AB

wolumenie wyniósł 25%. Te trzy sektory są również najbardziej płynne, liczba transakcji nieruchomościami biurowymi wyniosła 45, a magazynowymi i handlowymi po ok. 30.

Obserwujemy stabilne zainteresowanie sektorem living, na którym odnotowaliśmy 13 transakcji o łącznej wartości 373 mln EUR czyli 7% całkowitego wolumenu. Pozostałe 3% wolumenu to transakcje hotelami, w roku 2024 odnotowaliśmy ich ponad 10 - najwięcej od 2017 roku.

Znacznie lepszy sentyment obserwowany na rynku spowodował stabilizację stóp kapitalizacji, z tendencją do kompresji zwłaszcza w przypadku nieruchomości magazynowych.

W dalszym ciągu jednak nieruchomości w Polsce zapewniają wyższe zwroty niż w Europie Zachodniej, co dodatkowo stymuluje przyływ kapitału.

Najlepsze stopy kapitalizacji w Polsce



6,5%
MAGAZYN



6,0%
BIURA



6,25%
CENTRA
HANDLOWE



5,5%
BTR - MIESZKANIA
NA WYNAJEM



6,0%
PBSA - PRYWATNE
AKADEMIKI

Kontakty

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

**BIBLIOTEKA
RAPORTÓW**



Krzysztof Cipiur
Managing Director,
Head of Capital Markets
+48 695 662 756
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com



Michał Grabara
Director, Capital Markets
+48 511 945 272
michal.grabara@pl.knightfrank.com



Małgorzata Krzystek
Head of Valuation & Advisory
+48 502 502 993
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com



Dorota Lachowska
Head of Research
+48 601 518 654
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com



Opracowanie merytoryczne: Dorota Lachowska / Head of Research / Knight Frank
Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

© Knight Frank Sp. z o.o. 2025

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.