

# Rynek inwestycyjny w Polsce

I poł. 2024

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

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



Michał Grabara  
Director, Capital Markets

- ▶ Drugi kwartał 2024 roku przyniósł długo wyczekiwane ożywienie na rynku inwestycyjnym. Aktywność inwestorów i liczba transakcji będących na zaawansowanym etapie zakupu, wskazuje na pozytywny trend i pozwala optymistycznie założyć, że wolumen transakcji w 2024 roku powinien przekroczyć poziom z roku poprzedniego.

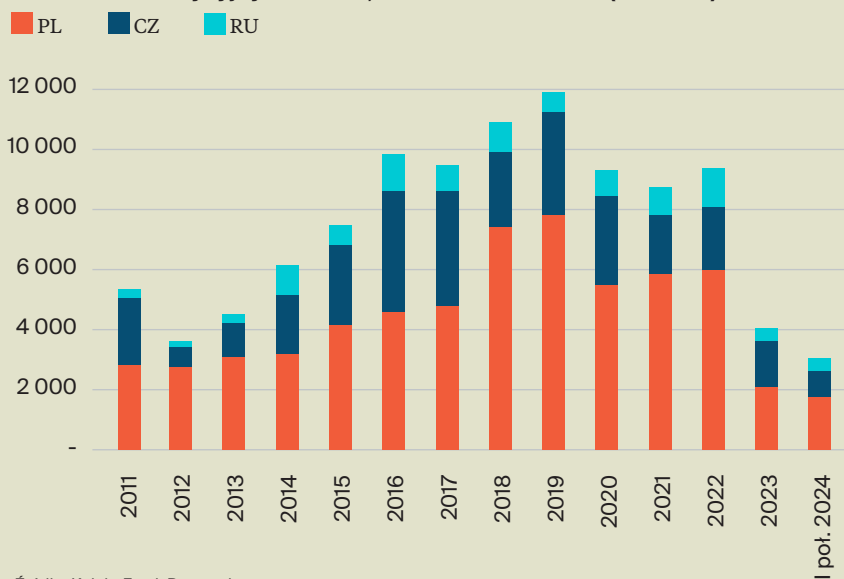
Drugie kwartał 2024 roku przyniósł oczekiwane ożywienie na rynku inwestycyjnym. Całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości komercyjne w Polsce wyniósł ponad 1,3 mld EUR i był najwyższą kwartalną wartością od ponad roku. Łącznie w pierwszej połowie 2024 roku kapitał zainwestowany w nieruchomości komercyjne w Polsce wyniósł niemal 1,8 mld EUR i był o 80% większy niż w tym samym okresie roku poprzedniego.

Podobny trend obserwowany jest w innych krajach regionu. Wolumen inwestycyjny w Polsce, Czechach i Rumunii w pierwszej połowie 2024 roku osiągnął niemal 3 mld EUR, co oznacza, że po dwóch kwartałach osiągnął 3/4 całkowitej wartości odnotowanej w całym 2023 roku.

W kolejnych kwartałach przewidujemy utrzymanie się trendu wzrostu wobec znacznie lepszego sentymentu wynikającego m.in. z obniżki stóp procentowych przez Europejski Bank Centralny i stabilnych wskaźników rynkowych.

EBC, zgodnie ze swoją zapowiedzią, obniżył stopy procentowe w czerwcu 2024 roku, a w związku ze spadającą inflacją, na podobny krok zdecydowały się już wcześniej banki centralne poszczególnych krajów europejskich,

Wolumen inwestycyjny w Polsce, Czechach i Rumunii (mln EUR)



Źródło: Knight Frank Research

## Główne wskaźniki makroekonomiczne

	Roczny wskaźnik inflacji czerwiec 2024	Wzrost PKB I kw. 2024	Prognoza wzrostu PKB 2025	Kluczowe stopy procentowe banków centralnych II kw. 2024
Polska	2,90%	0,5%	3,4%	5,75%
Czechy	2,20%	0,2%	2,8%	4,75%
Rumunia	5,30%	0,7%*	3,1%	6,75%
Strefa euro	2,50%	0,3%	1,4%	4,25%

\*dane wstępne

Źródło: Eurostat, Komisja Europejska, Narodowy Bank Polski, Narodowy Bank Rumunii, Bank Anglii, Narodowy Bank Czech, Europejski Bank Centralny

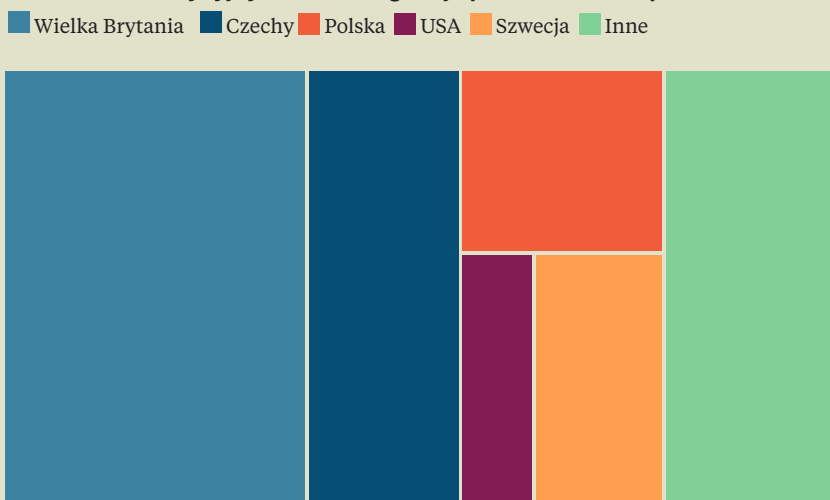
m.in. szwedzki, szwajcarski, polski, czeski czy węgierski. Oczekuje się, że większe gospodarki świata – Wielka Brytania czy USA również obniżą stopy procentowe w tym roku, co powinno dalej poprawić nastroje na rynku inwestycyjnym i zwiększyć płynność rynku w drugiej połowie 2024 roku.

Na rynek inwestycyjny w Polsce zaczynają powracać inwestorzy instytucjonalni, jednak w dalszym ciągu w pierwszej połowie 2024 roku dominowali inwestorzy oportunistyczni, którzy nie angażują dużej ilości kapitału.

W pierwszej połowie 2024 roku wzrost wolumenu inwestycyjnego w Polsce wynikał w dalszym ciągu z dużej aktywności lokalnych i regionalnych podmiotów. Transakcje z udziałem polskiego kapitału w pierwszej połowie 2024 roku miały wysoki ponad 10% udział w całkowitym wolumenie. Z kolei przyływ kapitału z regionu Europy Centralnej i Wschodniej osiągnął rekordowy ponad 30% udział w wolumenie, głównie jednak za sprawą jednej transakcji – nabycia przez czeski Star Capital Finance sześciu centrów handlowych za 285 mln EUR.

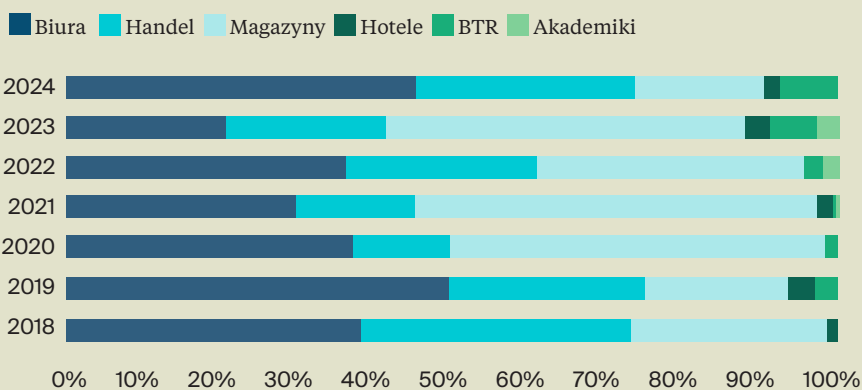
Transakcja ta podniosła również udział sektora handlowego w całkowitym wolumenie inwestycyjnym w Polsce do niespotykanego od 2018 roku poziomu wynoszącego 30%.

### Wolumen inwestycyjny w Polsce wg kraju pochodzenia kapitału



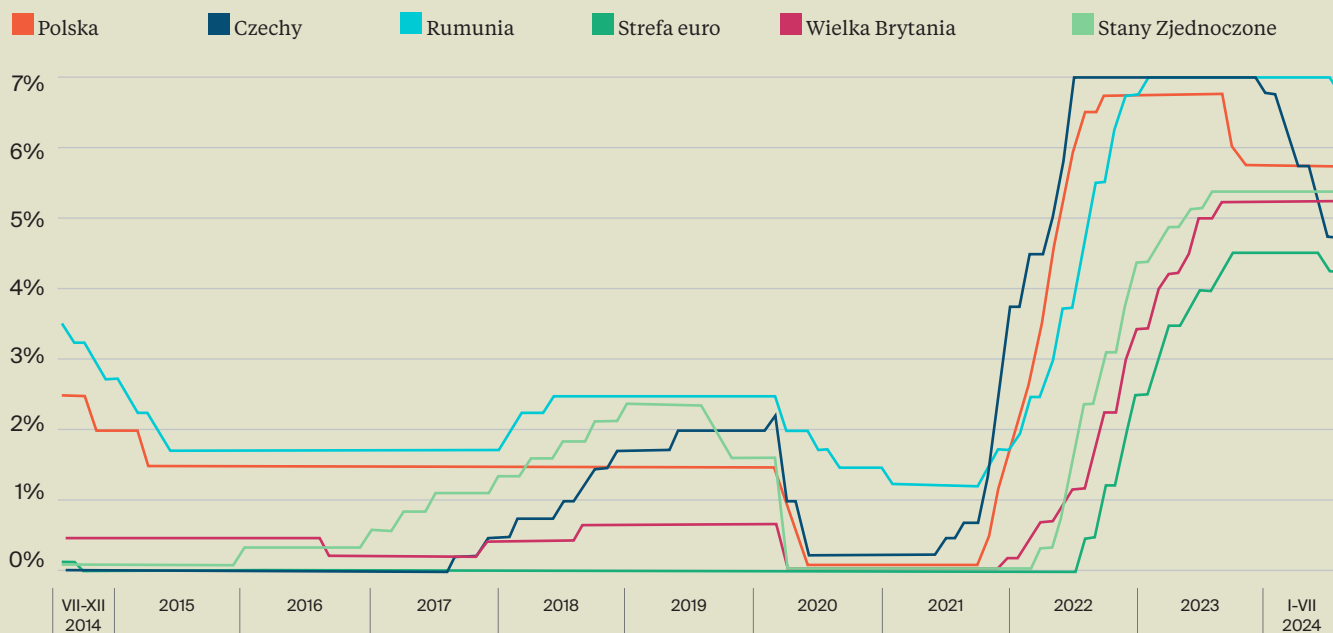
Źródło: Knight Frank Research

### Wolumen inwestycyjny w Polsce wg sektorów



Źródło: Knight Frank Research

### Kluczowe stopy procentowe banków centralnych



Źródło: Narodowy Bank Polski, Narodowy Bank Rumunii, Bank Anglii, Narodowy Bank Czech, Europejski Bank Centralny, System Rezerwy Federalnej USA

Wzrosło również zainteresowanie nieruchomościami biurowymi, które w pierwszej połowie 2024 roku miały największy udział w całkowitym wolumenie. Podobnie jednak jak w przypadku nieruchomości handlowych, na wysoki wynik wpływ miała jedna duża transakcja - nabycie przez brytyjską Sona Asset Management 49% udziałów w portfelu CPI. Obserwujemy jednak zwiększony popyt na nieruchomości biurowe, również na rynkach regionalnych, gdzie w pierwszej połowie roku odnotowaliśmy pierwszą od kilku kwartałów transakcję prime budynkiem biurowym - Nowy Rynek E w Poznaniu został kupiony przez Eastnine za ponad 79 mln EUR.

Wraz ze wzrostem aktywności na rynkach biurowym i handlowym, udział sektora magazynowego w całkowitym wolumenie spadł po raz pierwszy od wybuchu pandemii poniżej 20%. Zainteresowanie inwestorów tym segmentem rynku jednak w dalszym ciągu jest wysokie i odzwierciedla silny potencjał wzrostu polskiego rynku magazynowego w kontekście europejskim.

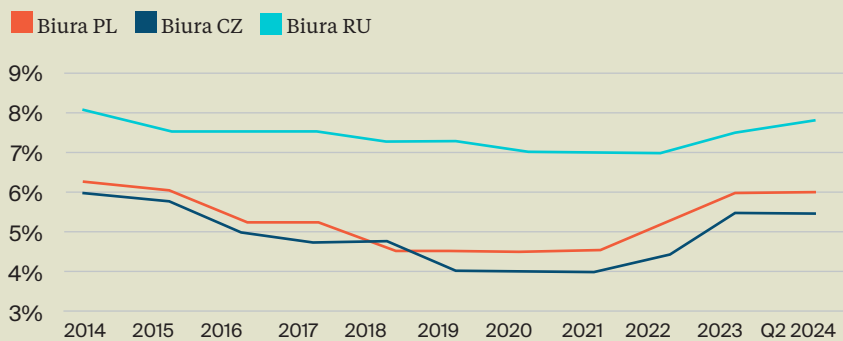
Podobnie pozytywne perspektywy ma sektor mieszkań na wynajem. W pierwszej połowie 2024 roku wolumen inwestycyjny w tym segmencie wyniósł niemal 130 mln EUR, dając 7% udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym.

Stopy zwrotu po okresie wzrostu w poprzednich latach, w dwóch pierwszych kwartałach 2024 pozostają stosunkowo stabilne, jednak w dalszym ciągu liczba transakcji najlepszymi obiektami jest bardzo ograniczona. Tym niemniej wraz z polepszeniem nastrojów na rynku w następnych kwartałach oczekujemy trendu spadkowego.

**BIBLIOTEKA  
RAPORTÓW**

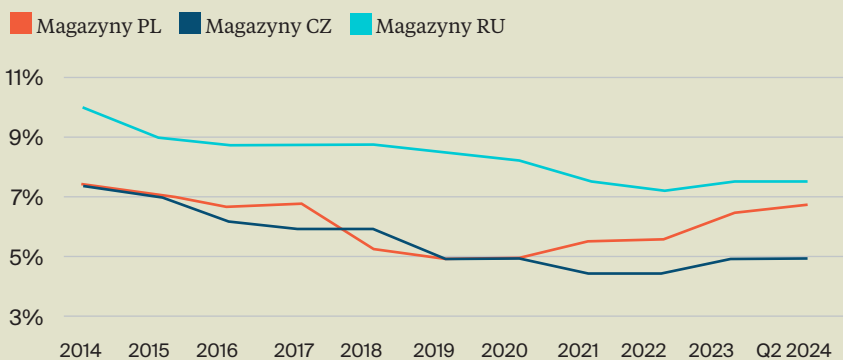


### Najlepsze stopy zwrotu - biura



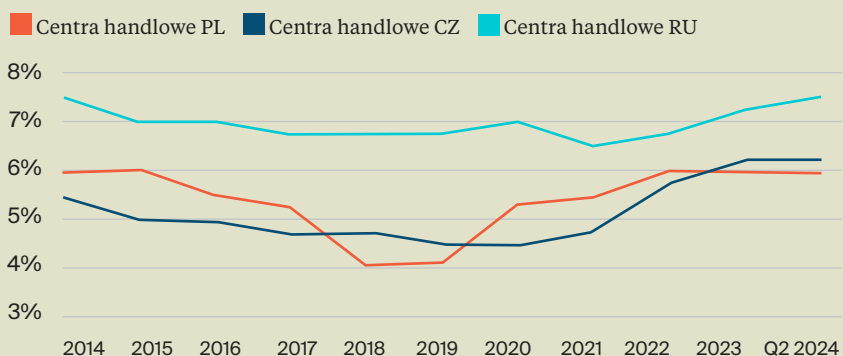
Źródło: Knight Frank Research

### Najlepsze stopy zwrotu - magazyny



Źródło: Knight Frank Research

### Najlepsze stopy zwrotu - centra handlowe



Źródło: Knight Frank Research

## Kontakty



**Krzysztof Cipiur**  
Managing Partner,  
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