

RE: TIMES

Teraz Polska!

kwiecień 2025



Spis treści

3

Ewa Andrzejewska

Siła fundamentów

4

Grzegorz Chmielak

Rok 2024 na rynku nieruchomości komercyjnych

6

Joanna Mroczek

Adaptacje i modernizacje budynków

9

Agata Dondziak

Jak banki wspierają zieloną transformację przedsiębiorstw?

12

Jakub Leszczyński

Siła Polski nie słabnie

13

Adrian Karczewicz

CEE wróciło na radar inwestorów

15

Jaroslav Kysela

Możliwości Inwestycyjne na polskim rynku nieruchomości



Ewa Andrzejewska

dyrektorka operacyjna
Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości
Komeracyjnych

Siła fundamentów

Za nami konferencja PINK 2025 „Teraz Polska!”. Spotkanie, które odbyło się 1 kwietnia w Warszawie, zgromadziło ponad 200 przedstawicieli branży, w tym inwestorów, doradców, deweloperów, instytucji finansowych i publicznych, stając się jednym z kluczowych wydarzeń na rynku w 2025 roku.

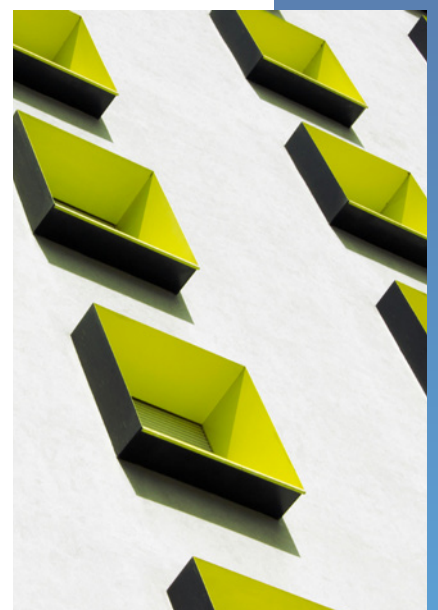
Miejsce Polski na inwestycyjnej mapie Europy jest niepodważalne. Jak wynika z analiz Santander Bank Polska, udział eksportu w polskim PKB sięgnął rekordowych 63%, a Polska, która podąża stabilną ścieżką 3-procentowego wzrostu PKB znalazła się na 4. miejscu wśród najbardziej pożądaných lokalizacji na świecie do lokowania produkcji i usług. Zdaniem Piotra Bielskiego, dyrektora Departamentu Analiz Ekonomicznych, Santander Bank Polska łączy unikalne przewagi inwestycyjne – dynamiczny wzrost gospodarczy, relatywnie niskie koszty pracy w porównaniu z Europą Zachodnią, dobrze wykształconą i młodą kadrę oraz strategiczną lokalizację. Grzegorz Chmielak, head of Capital Markets & Valuation, Axi Immo podkreślał podczas wydarzenia, że banki – mimo większej selektywności – są gotowe wspierać projekty, które spełniają określone kryteria jakościowe. Coraz częściej obserwujemy także rosnące znaczenie alternatywnych form finansowania, co daje inwestorom większą elastyczność i możliwości dywersyfikacji źródeł kapitału.

Zapraszamy Państwa do lektury rozbudowanych komentarzy ekspertów, którzy podzielili się swoimi opiniami na tematy, które przewijały się podczas dyskusji na scenie podczas konferencji, jak i w rozmowach kuluarowych.

Konferencję PINK 2025: Teraz Polska! zorganizowano dzięki wsparciu partnerów: Santander Bank Polska, Axi Immo, Skanska, Investika, Accolade, Echo Investment, ECE Projektmanagement Polska i CBRE Group.

Partnerami honorowymi wydarzenia byli: Konfederacja Lewiatan, Krajowa Izba Gospodarcza, Polska Agencja Inwestycji i Handlu, Polska Rada Centrów Handlowych, Polski Związek Firm Deweloper-skich, Royal Institution of Chartered Surveyors, Stowarzyszenie REIT Polska, ULI Poland, Sustainable Investment Forum Poland, a patronami medialnymi: Agencja Informacyjna, Comparic.pl, Estate FM, Force News Polska, NowaWarszawa.pl, Obiekty, Obserwator Gospodarczy, Property Insider.

Więcej informacji o konferencji oraz prezentacje i materiały dostępne są na stronie: www.stowarzyszeniepink.org.pl





Grzegorz Chmielak

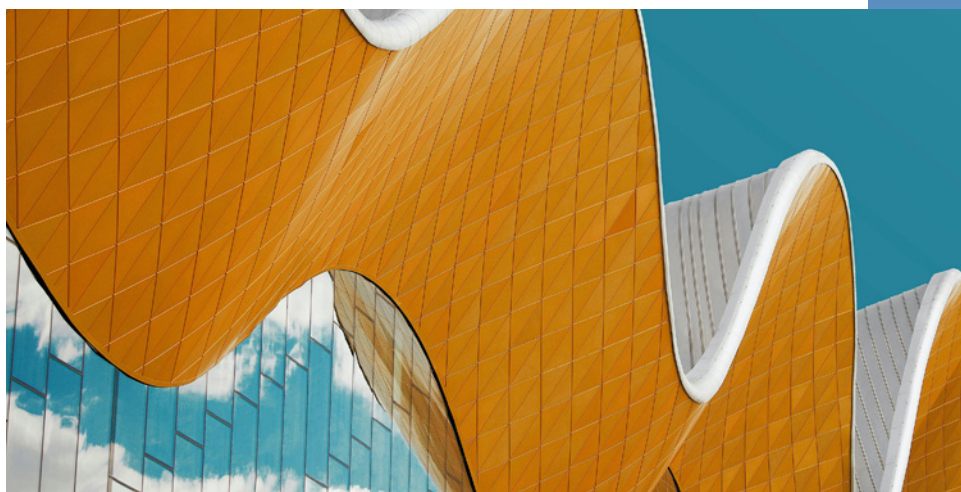
head of Valuation & Advisory and Capital Markets
Axi Immo Group

Rok 2024 na rynku nieruchomości komercyjnych

Rok 2024 przyniósł zauważalny wzrost wolumenów transakcyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w porównaniu z 2023 rokiem, a także wyraźne zainteresowanie Polską jako rynkiem o dużym potencjale.

Jeszcze niedawno funkcjonowaliśmy w środowisku niskich stóp procentowych i łatwego dostępu do finansowania. Obecnie sytuacja wygląda zupełnie inaczej – stopy procentowe pozostają wysokie, powraca perspektywa wzrostu inflacji, geopolityka pozostaje niestabilna, na rynkach finansowych obserwujemy duże wahania, a kapitał inwestycyjny staje się coraz ostrożniejszy.

Najsilniej skutki tej zmiany odczuwają właściciele nieruchomości, które były finansowane w czasach rekordowo taniego pieniądza. Wraz z końcem okresów kredytowych stają oni dziś przed trudnymi decyzjami: dokapitalizować aktywo, renegotjować warunki finansowania, a czasem – sprzedać nieruchomość, nierzadko poniżej kosztów odtworzenia.



Największą presję widać w segmencie biurowym. Praca hybrydowa trwale zmieniła sposób funkcjonowania firm i ich potrzeby względem powierzchni biurowej. W połączeniu z rosnącymi kosztami operacyjnymi oraz zwiększającym się poziomem pustostanów, wiele starszych biurowców – zarówno w miastach regionalnych, jak i w Warszawie – znajduje się dziś w trudniejszym położeniu. Mimo to wciąż można patrzeć na ten segment z ostrożnym optymizmem. Dobre prognozy dla polskiej gospodarki, ograniczona nowa podaż oraz rosnąca aktywność mniejszych najemców i rozwój biur typu flex wskazują na potencjał dalszego wzrostu. Jednocześnie dla wielu właścicieli oznacza to konieczność modernizacji aktywów i pogodzenia się ze spadkiem przychodów.

W sektorze handlowym sytuacja jest zróżnicowana. Stabilnym zainteresowaniem cieszą się parki handlowe i centra typu convenience, szczególnie te z silnym operatorem spożywczym oraz ofertą codziennych zakupów. Inwestorzy coraz częściej koncentrują się na tego typu aktywach – dobrze zakotwiczonych na rynku i dających przewidywalne dochody.

Sektor magazynowy i przemysłowy nadal wykazuje stabilny popyt oraz relatywnie niski poziom pustostanów. Choć aktywność inwestycyjna nieco się obniżyła, ten segment nadal przyciąga największe zainteresowanie – zarówno inwestorów, jak i instytucji finansujących.

Podsumowując, mamy obecnie rynek, który wymaga znacznie bardziej selektywnego i ostrożnego podejścia do inwestycji. Sama dobra lokalizacja już nie wystarcza – dziś kluczowe są realne zwroty, stabilność przepływów finansowych oraz odporność na globalną niepewność. Inwestorzy oczekują konkretnych argumentów i silnych fundamentów, które potwierdzą wartość i trwałość projektów w nowym otoczeniu rynkowym. ■

***Praca hybrydowa
trwale zmieniła sposób
funkcjonowania firm
i ich potrzeby względem
powierzchni biurowej***



Joanna Mroczek

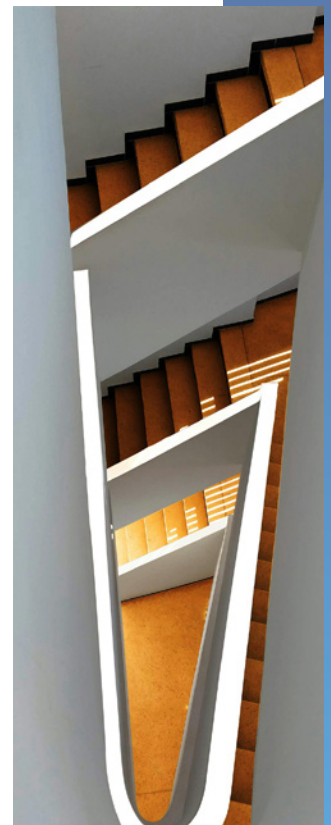
head of Strategic Consulting & ESG
CBRE

Adaptacje i modernizacje budynków

W Polsce mamy około 23 mln mkw. powierzchni komercyjnej uznawanej za nowoczesną, ale starszą niż 10 lat. Z tego zasobu tylko około 4 mln mkw. zostało w ostatnim czasie zmodernizowanych. W przypadku biurowców jest to około 6 mln mkw., z czego tylko 1 mln mkw. po zmianach. Z 9 mln mkw. starszych centrów handlowych lifting przeszło tylko 3 mln mkw. Magazyny rzadko poddawane są modernizacjom, nawet gdy są starsze. Często bardziej opłaca się burzyć i budować nowe.

W przypadku nieruchomości istnieje ryzyko wystąpienia tzw. „doom loop” – sytuacji, w której brak inwestycji prowadzi do spadku popularności obiektu oraz pogorszenia wyników finansowych. Z kolei „boom loop” to samonapędzająca się atrakcyjność budynku, generująca coraz większe przychody. Sztuką zarządzania inwestycją jest utrzymanie się w tej pierwszej pętli i nie wpadnięcie w drugą. W Polsce istnieje wiele przykładów nieruchomości, które zaniedbane, popadały w ruinę. Inwestorzy często stają przed wyborem między remontem i zmianą funkcji a wyburzeniem i budową od nowa. Czasami koszty budowy są niższe niż remontu, a budynek jest tak nieefektywny, że przebudowa nie poprawi jego sytuacji. W takich przypadkach decydujący powinien być rachunek ekonomiczny oraz długoterminowy wpływ budynku na okolicę, miasto i użytkowników. Czy jednak zawsze tak się dzieje?

W ostatnich latach najbardziej spektakularne inwestycje to właśnie adaptacje. Ochrona konserwatorska wymusiła na inwestorach pozostawienie starej tkanki i zaprojektowanie jej na nowo. Dzięki temu powstało wiele atrakcyjnych inwestycji, które ożywiły nieznane dotąd części miasta. Przykłady takich projektów to Fabryka Norblina, Browary Warszawskie, Elektrownia Powiśle, Centrum Praskie Koneser oraz Hala Koszyki.



Badania dotyczące korzyści płynących z adaptacji budynków przyniosły następujące wyniki w ogólnoeuropejskim badaniu: wzrost czynszu w certyfikowanych budynkach w stosunku do niecertyfikowanych wynosi od 6% do 8%, wzrost wartości nieruchomości po zastosowaniu „placemakingu” w budynku wynosi od 8% do 15%, a wzrost wartości kapitałowej w zrównoważonych nieruchomościach wynosi od 14% do 16%. Inne korzyści obejmują realizację celów ESG, spadek wakatów oraz obniżenie kosztów operacyjnych.

Najważniejszym aspektem modernizacji jest potencjał danej okazji inwestycyjnej, która może przełożyć się na wzrost wartości. Zwłaszcza przy transakcji zakupu lub sprzedaży warto przeanalizować faktyczny potencjał nieruchomości, aby znać jej wartość.

Przy analizie potencjału nieruchomości należy zbadać pięć obszarów: rynek i konkurencję, stan techniczny budynku i rozwiązania ESG (np. efektywność energetyczną, ryzyka klimatyczne i możliwość poprawy poziomu certyfikacji), użytkowników i ich preferencje, zarządzanie i użytkowanie budynku (np. rozwiązania PropTech), oraz najważniejsze – przepływy finansowe (koszty i przychody).

W tego typu analizach świetnie sprawdzają się raporty Highest and Best Use (HBU), które są skanem tych pięciu obszarów i pokazują najbardziej korzystne rozwiązania. Rezygnacja z HBU może być błędem. To co czasem wydaje się oczywiste na pierwszy rzut oka („zróbmy tu mieszkania!”), wcale takie nie musi być. W następnym kroku analizuje się wykonalność konkretnej inwestycji (feasibility study).

Z punktu widzenia inwestora wszystkie ryzyka są istotne i należy je uwzględnić przy wycenie. Adaptacja budynku wiąże się z jego wyłączeniem z bieżącego użytkowania i generowania przychodów. Należy uwzględnić wysokie, zmieniające się koszty budowy. Istotna jest również planistyka oraz ograniczenia w uzyskaniu pozwolenia, które mogą pokrzyżować pierwotne plany. Zdarza się, że w danym miejscu nie można zwiększyć powierzchni najmu lub zmieniły się wymogi dotyczące parkowania.

Z perspektywy finansowania budynek z planem modernizacji lub przebudowy jest analizowany pod kątem generowania przepływów pieniężnych i wyceny projektu, które decydują o wartości zobowiązania finansowego. W przypadkach, gdy bank już finansuje adaptacyjne ponowne wykorzystanie lub modernizację, organy regulacyjne wymagają większej staranności i bardziej rygorystycznej kontroli projektów, a także mogą wymagać aktywnego zarządzania projektem. Warto więc mieć dobrą strategię wynikającą z głębokiej analizy.

Najważniejszym aspektem modernizacji jest potencjał danej okazji inwestycyjnej, która może przełożyć się na wzrost wartości



Na rynku istnieje wiele strategii adaptacji nieruchomości. Najbardziej zasadną i oczywistą jest zawsze utrzymanie pierwotnej funkcji oraz poprawienie parametrów budynku. Czasami są to jedynie zabiegi marketingowe, takie jak repositionowanie i zmiana nazwy. Często jednak konieczna jest istotna zmiana, obejmująca poprawę zużycia energii, wypełnienie parterów usługami i handlem, czy placemaking. Dywersyfikacja funkcji, czyli dodawanie części handlowych, usługowych i rozrywkowych, często jest dobrą strategią dla biurowców. Podobnie w przypadku starszych centrów handlowych – zamiana hipermarketu z galerią na format parku handlowego jest korzystnym rozwiązaniem. Wiele nieruchomości biurowych można również wykorzystać na funkcje biuro-podobne, takie jak edukacja, centra konferencyjne, szkoleniowe, prywatne szkoły, studia filmowe czy rozrywka. W tym przypadku nie ma konieczności istotnego ingerowania w strukturę budynku. Przykładem są biurowce na Mokotowie, w których wynajmowane są przestrzenie przez międzynarodowe szkoły podstawowe i licea.

Najtrudniejszą wydaje się wymiana funkcji biurowej na mieszkalną (hotelową, mieszkaniową, akademik itp.). W tym przypadku kluczowe są struktura budynku, koszty przebudowy oraz planistyka, która ogranicza wiele tego typu zmian i wyklucza np. funkcje mieszkalne w obszarach przeznaczonych na usługi lub przemysł. Rynek jednakże rządzi się własnymi regułami i znajduje rozwiązania na wiele wyzwań, co pokazuje dynamiczny rozwój PRS-ów w ostatnich latach.

Obserwując szybkość starzenia się budynków i konieczność zmian, wydaje się zasadne, aby budować i projektować obiekty w taki sposób, aby mogły łatwo zmieniać swoje funkcje i były elastyczne w odpowiedzi na zapotrzebowanie rynku. Podobne podejście mogłoby zostać zastosowane w planistyce urbanistycznej. ■

**Agata Dondziak**

menedżer ds. rozwiązań ESG,
Santander Bank Polska

Jak banki wspierają zieloną transformację przedsiębiorstw?

Pomimo ostatnich gorących politycznych dyskusji biznes, zwłaszcza w Unii Europejskiej, podchodzi coraz bardziej odpowiedzialnie do troski o środowisko i przyszłość naszej planety.

Nie inaczej jest w przypadku finansowania inwestycji – banki weryfikują ryzyka środowiskowe i społeczne, kluczowe dla działalności danej firmy, oraz to, w jaki sposób uwzględniają one te kwestie w planach biznesowych. W Santander Bank Polska jesteśmy głęboko przekonani, że rentowność i zrównoważony rozwój mogą współistnieć, dlatego równoważymy te priorytety w naszych decyzjach kredytowych. Źródeł zmiany w postawach firm należy szukać z jednej strony w nowych postawach konsumentów i partnerów biznesowych, z drugiej zaś – rygorystycznych regulacjach, choćby w zakresie emisji gazów czy obowiązków raportowania. Konsumentów są coraz bardziej wrażliwi na odpowiedzialność środowiskową i społeczną firm, których produkty kupują, i żądają większej transparentności marek. Sprzyja temu zresztą rozwiązania cyfrowe, na czele z mediami społecznościowymi. To opinie konsumentów i ich rekomendacje potrafią znacząco wpływać na reputację marki i jej sukces rynkowy. Boykot produktów – ze względu na nieuczciwe podejście producenta – nie należy już do rzadkości. Na drugiej szali znajdują się zaś unijne regulacje, takie jak np. Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD – dyrektywa w sprawie sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju), która oznacza wzrost wymagań w zakresie sprawozdawczości niefinansowej, w tym środowiskowej.

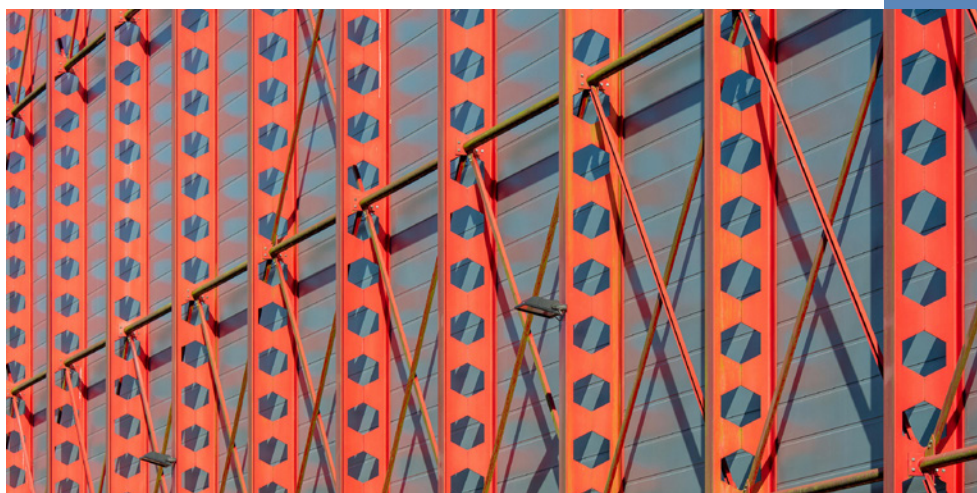
Zrównoważone finansowanie

W ślad za tym kierunkiem zmienia się podejście banków. Najbardziej dojrzałe z nich nie tylko wpisują w swoje strategie rozwoju poszanowanie zasobów Ziemi i transparentne raportowanie ESG, lecz podobne podejście preferują względem swoich klientów.



Innymi słowy, rośnie rola tzw. zrównoważonego finansowania. Coraz częściej przy udzielaniu finansowania bank weryfikuje, czy inwestycja jest związana ze zrównoważonymi działaniami. Tak na etapie realizacji inwestycji, np. w budownictwie, jak i dalszej eksploatacji. Dlatego np. na rynku nieruchomości komercyjnych często sięgamy po świadectwa charakterystyki energetycznej czy międzynarodową certyfikację. Kredyty powiązane ze zrównoważonymi celami (SLLs) to specyficzny rodzaj finansowania, w którym wysokość marży zależy od spełnienia celów w zakresie zrównoważonego rozwoju kredytobiorcy. Celowo strukturyzowany jest tak, aby wspierać cele zrównoważonego rozwoju, i podlega wymogom dotyczącym raportowania oraz weryfikacji. W tym przypadku najczęściej wykorzystywany jest standard opracowany przez International Loan Market Association.

Jednym z kluczowych obszarów rynku, wymagającym potężnych zmian, a więc i źródeł finansowania inwestycji, jest sektor energetyczny w Polsce. Zdajemy sobie sprawę, że stoi on przed ogromnym wyzwaniem w procesie transformacji. Biorąc pod uwagę skalę niezbędnych inwestycji: w obszarze źródeł wytwarzania energii (elektryczności i ciepła), infrastruktury sieciowej (przesyłowej i dystrybucyjnej), a także poprawy efektywności energetycznej, rola sektora bankowego staje się tu kluczowa. W Santander Bank Polska wspieramy partnerów i klientów w podejmowaniu świadomych decyzji związanych z wdrażanymi zmianami. Stąd tak duży nacisk na udostępnianie rozwiązań, które pomagają firmom lepiej zrozumieć rynkowe wymagania i standardy, a także wykonać pierwszy krok na drodze do zielonej transformacji. Nasze wsparcie nie ogranicza się tylko do finansowania tego, co jest już zrównoważone. Dążymy do zmiany charakteru gospodarki, pomagając naszym klientom we wdrażaniu produkcji zgodnie z zasadami ESG. Dlatego ważny jest dla nas rozwój projektów wspierających transformację.



Kredyty powiązane ze zrównoważonymi celami (SLLs) to specyficzny rodzaj finansowania, w którym wysokość marży zależy od spełnienia celów w zakresie zrównoważonego rozwoju kredytobiorcy

Firmy szukające takich rozwiązań znajdują u nas produkty i usługi dostosowane do konkretnych potrzeb i wyzwań rynkowych – od leasingu pojazdów elektrycznych po finansowanie dużych projektów w sektorze odnawialnych źródeł energii.

Zmierz swój ślad węglowy

Santander Bank Polska, we współpracy z Fundacją Climate & Strategy, uruchomił w 2024 roku kalkulator śladu węglowego – narzędzie, które pozwala firmom na dokładne oszacowanie ich emisji, stanowiąc fundament do dalszych działań. Kalkulator jest narzędziem skierowanym do przedsiębiorstw, niezależnie od branży czy ich wielkości. Umożliwia obliczenie emisji CO₂ związanych z działalnością firmy, obejmujących emisje bezpośrednie, wynikające ze spalania paliw w instalacjach i pojazdach, a także emisje pośrednie, związane z wytwarzaniem energii lub ciepła wykorzystywanego przez firmę. Po wprowadzeniu danych dotyczących emisji użytkownik może wygenerować raport szacunkowy, który określa całkowity ślad węglowy przedsiębiorstwa. To odpowiedź na realne potrzeby firm, jako że kwestia emisji gazów staje się jedną z najważniejszych w trosce o środowisko i gospodarowanie własnymi zasobami przez biznes.

Co ważne, swoją zrównoważoną ofertę tworzymy nie tylko z myślą o największych przedsiębiorstwach. Pamiętamy również o sektorze MŚP. W ramach serii spotkań „Transformacja energetyczna a rozwój firm” zaprosiliśmy naszych partnerów biznesowych oraz małe i średnie firmy do dzielenia się swoimi doświadczeniami. Naszym celem było inspirowanie innych do podejmowania działań na rzecz zrównoważonego rozwoju i dzielenie się praktycznymi rozwiązaniami związanymi z transformacją. ■


Jakub Leszczyński

 transaction director
 Accolade Polska

Siła Polski nie słabnie

Polska pozostaje jednym z bardziej atrakcyjnych rynków nieruchomości przemysłowych w Europie Środkowo-Wschodniej. Stabilność makroekonomiczna, strategiczne położenie oraz rosnące zainteresowanie nearshoringiem sprawiają, że inwestorzy zagraniczni coraz częściej wybierają Polskę jako miejsce lokowania kapitału.

Na rynku magazynowym obserwujemy postępującą specjalizację najemców, związanych zarówno z branżą e-commerce, jak i produkcją zaawansowaną technologicznie. Procesy decyzyjne stają się coraz bardziej złożone i wydłużone, co wynika z rosnącego nacisku na optymalizację kosztów, kryteria ESG oraz wymogi dotyczące elastyczności operacyjnej.

Mapa logistyczna Polski dynamicznie się rozwija – rośnie znaczenie lokalizacji, które jeszcze kilka lat temu były postrzegane jako rynki drugiego wyboru. Dzięki rozbudowie infrastruktury drogowej i kolejowej, miasta regionalne i nowe huby logistyczne zyskują na atrakcyjności zarówno dla najemców, jak i inwestorów.

Zauważalny jest także wyraźny wzrost aktywności inwestycyjnej w aktywa wysokiej jakości, szczególnie te spełniające kryteria ESG lub adaptujące się do zmieniających się funkcji rynkowych. Fundamentalne czynniki, takie jak popyt na nowoczesne powierzchnie logistyczne, wzrost znaczenia sektora e-commerce oraz silne podstawy gospodarcze, napędzają dynamiczny rozwój segmentu magazynowego.

Ostatnie obniżki stóp procentowych mogą dodatkowo pobudzić rynek, nie tylko przekładając się na niższe koszty finansowania, ale zmniejszając również rozbieżność oczekiwań cenowych między kupującymi a sprzedającymi.

Coraz większe znaczenie w procesach inwestycyjnych odgrywa także zielone finansowanie oraz zgodność projektów z taksonomią UE, co wpływa na preferencje inwestorów i banków finansujących nowe inwestycje. Dążenie do osiągnięcia celów związanych z neutralnością emisyjną staje się kluczowe nie tylko dla deweloperów i inwestorów, ale również dla instytucji finansowych. Zrównoważony rozwój i wysoka jakość aktywów będą fundamentem dalszego wzrostu sektora nieruchomości przemysłowych w Polsce w nadchodzących latach.



Accolade działa w ośmiu krajach w Europie, gdzie inwestuje w nowoczesną i zrównoważoną infrastrukturę, przeznaczoną dla biznesu globalnych marek, głównie z obszarów e-commerce, produkcji i logistyki. Jest właścicielem sieci 62 parków przemysłowych z certyfikatem BREEAM w Czechach, Polsce, Niemczech, Hiszpanii, Holandii, Chorwacji i Słowacji o wartości 3 mld EUR, gwarantującym zrównoważone i przyjazne dla środowiska podejście do inwestycji. Grupa posiada obecnie nieruchomości o łącznej powierzchni 3,4 mln mkw., które są wynajmowane ponad 200 najemcom. Accolade inwestuje również w rewitalizację terenów poprzemysłowych, które stanowią ponad jedną trzecią portfela firmy. Budynek w przebudowywanym kompleksie Strojirny Cheb jest jednym z najwyżżej ocenianych obiektów przemysłowych w Europie, uzyskał ocenę Outstanding i rekordowy wynik 94,2% według globalnej oceny zrównoważonego rozwoju BREEAM. Accolade posiada obecnie w swoim portfelu 7 budynków z certyfikatem BREEAM Outstanding. Park Szczecin III przy ulicy Kniewskiej otrzymały najwyższy poziom certyfikacji BREEAM – Outstanding – co czyni go pierwszym tak wysoko certyfikowanym projektem w Polsce. Tak wysoką ocenę uzyskał również Park Konin. Accolade realizuje zasady ESG poprzez stosowanie w swoich inwestycjach wymogów ochrony środowiska, udzielanie wsparcia lokalnym społecznościom oraz dbałość o etyczne standardy biznesowe. Firma rozumie znaczenie zrównoważonego rozwoju i dąży do zachowania równowagi między wzrostem gospodarczym a odpowiedzialnością społeczną i środowiskową. ■

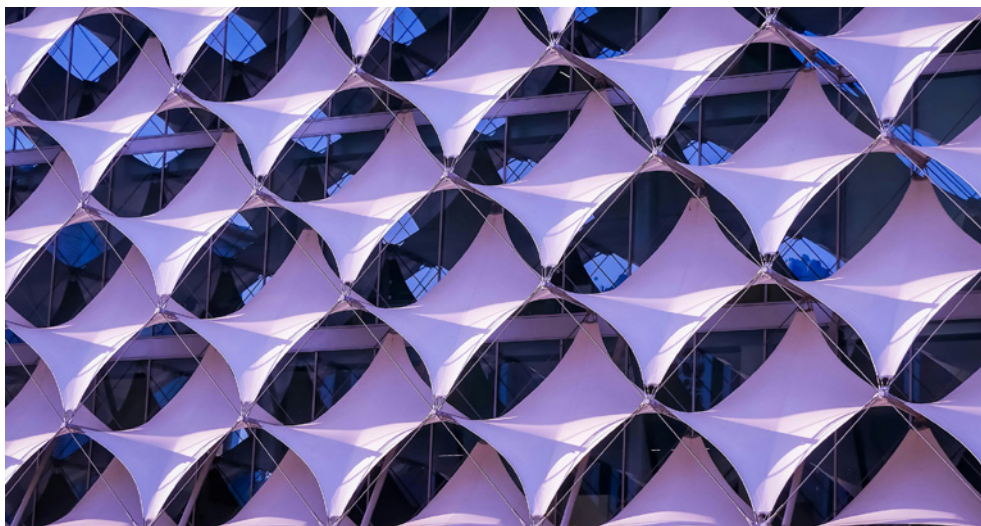


**Adrian Karczewicz**head of Divestments CEE
Skanska

CEE wróciło na radar inwestorów

Rok 2024 był punktem zwrotnym dla rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej. Wolumen inwestycji w regionie osiągnął 8,6 mld euro – o 66% więcej niż w 2023 roku – co potwierdza powrót inwestorów na rynki oferujące stabilność, jakość i konkurencyjny poziom zwrotu. Polska była głównym beneficjentem tego odbicia – odpowiadała za blisko 60% całkowitej aktywności i przyciągnęła 5 mld euro kapitału. Tak silna pozycja wynika z połączenia solidnych fundamentów gospodarczych, płynnego rynku oraz jakościowych produktów inwestycyjnych.

Wzrost inwestycji – o 139% rok do roku – był możliwy dzięki stabilizującej się inflacji, łagodniejszej polityce pieniężnej i poprawie sentymentu inwestorów. Co istotne, dynamikę tę wspierała także zwiększona gotowość sprzedających do wchodzenia w procesy transakcyjne, co przełożyło się na większą liczbę zakończonych sprzedaży oraz głębszą pulę ofert na rynku. Biura i sektor handlowy przyciągnęły po 1,6 mld euro inwestycji każdy – prawie czterokrotnie więcej niż rok wcześniej – a logistyka ustabilizowała się na wysokim poziomie (1,3 mld euro).





Dane z raportu CBRE Investor Intentions Survey 2025 potwierdzają trwałość tej zmiany. Aż 92% inwestorów planuje utrzymać lub zwiększyć aktywność zakupową w 2025 roku, a ponad 70% przewiduje pełne ożywienie rynku jeszcze przed końcem roku. W ujęciu krajowym Polska utrzymuje bardzo silną pozycję – zajmuje trzecie miejsce wśród rynków z oczekiwanym najwyższym całkowitym zwrotem z nieruchomości w 2025 r., tuż za Wielką Brytanią i Hiszpanią. Jest to już drugi rok z rzędu, w którym Polska znalazła się na podium rankingu cross-border investors, co świadczy o trwałym zaufaniu inwestorów międzynarodowych.

Warszawa jako lokalizacja inwestycyjna także zyskuje na znaczeniu. Awansując na 5. miejsce w Europie wśród najbardziej atrakcyjnych miast dla inwestorów transgranicznych, wyprzedziła m.in. Berlin, Lizbonę i Mediolan. To efekt zarówno jakości podaży – certyfikowanych projektów biurowych z silnym komponentem ESG i technologicznym – jak i konkurencyjności kosztowej oraz transparentności rynku. Jako Skanska widzimy rosnące zainteresowanie nie tylko flagowymi projektami w centralnych lokalizacjach, ale również aktywami z potencjałem do modernizacji, przebudowy lub strategicznego repositionowania.

W 2025 roku oczekiwane jest dalsze umacnianie pozycji Polski jako rynku pierwszego wyboru dla inwestorów instytucjonalnych w regionie. Wpłynie na to kilka czynników – przede wszystkim spodziewane dalsze łagodzenie polityki pieniężnej w strefie euro i CEE, zwiększająca się gotowość do rotacji kapitału oraz przyspieszająca adaptacja do wymogów zrównoważonego rozwoju. Warto jednak pamiętać, że rosnąca presja regulacyjna i oczekiwania najemców w zakresie standardu, elastyczności i technologii będą wymagały jeszcze bardziej selektywnego podejścia do inwestycji – zarówno po stronie kupujących, jak i dostawców produktów inwestycyjnych.

Polska utrzymuje wyjątkową pozycję w regionie – nie tylko dzięki skali i stabilności, ale przede wszystkim dzięki dojrzałości rynku i zdolności do adaptacji do zmieniających się oczekiwań. Kluczowe będzie, aby nadal dostarczać nowoczesne, certyfikowane i elastyczne projekty, które spełniają wymagania inwestorów i użytkowników końcowych. Właśnie taka oferta – oparta na jakości, transparentności i przewidywalności – będzie w kolejnych kwartałach determinowała aktywność inwestorów. ■



Jaroslav Kysela

członek zarządu

Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych
Investika

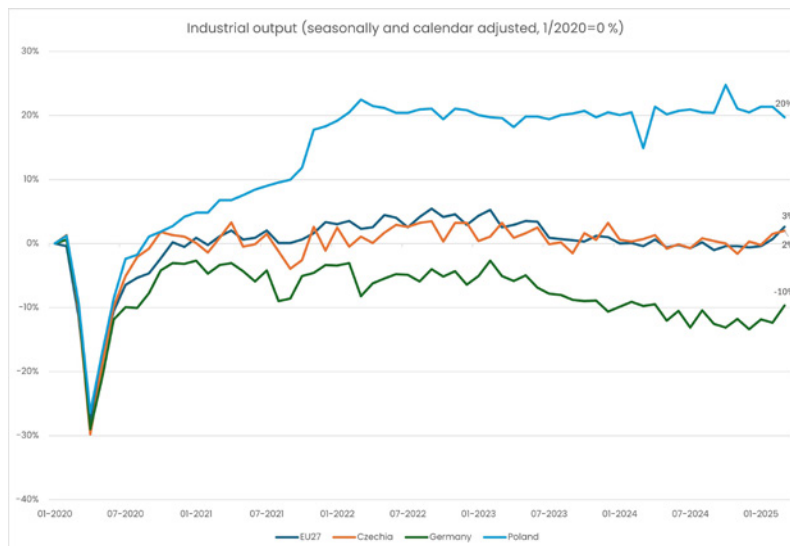
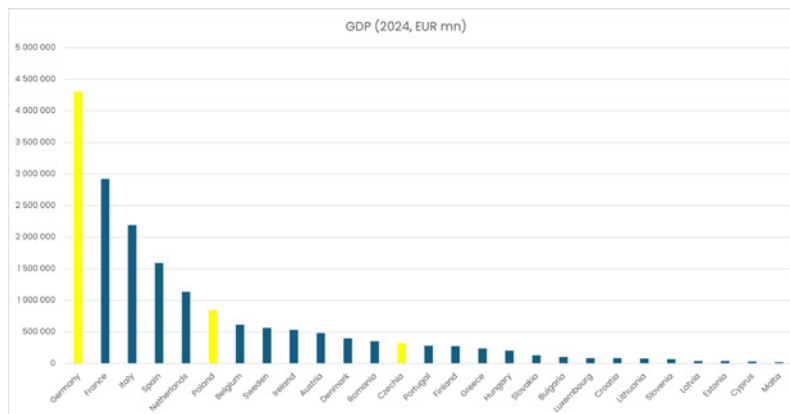
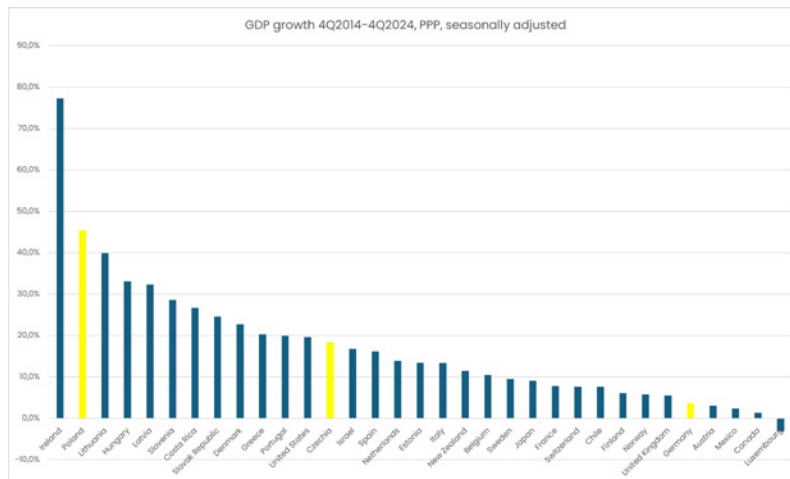
Możliwości Inwestycyjne na polskim rynku nieruchomości

INVESTIKA Real Estate Fund, otwarty fundusz inwestycyjny, jest liderem wśród czeskich i słowackich niebankowych funduszy nieruchomości, zarządzając obecnie kapitałem funduszu przekraczającym 23 miliardy koron czeskich dla około 85 000 drobnych inwestorów w Czechach i na Słowacji. Fundusz został założony w 2015 roku, a w 2021 roku wszedł na polski rynek nieruchomości w ramach dywersyfikacji portfela inwestycyjnego.

Dlaczego Polska?

Polska to gospodarczy tygrys Europy Środkowej. Według danych OECD, w ciągu ostatniej dekady polskie PKB wzrosło o 44 proc., podczas gdy czeskie jedynie o 19 proc. Polski rynek nieruchomości jest największy w regionie Europy Środkowo-Wschodniej i stanowi punkt odniesienia dla pozostałych krajów tego obszaru. W porównaniu z Czechami Polska charakteryzuje się znacznie wyższym tempem budownictwa komercyjnego, co zapewnia stałą dostępność atrakcyjnych nieruchomości inwestycyjnych. Polska oferuje również korzystny stosunek ryzyka do potencjalnego zysku w porównaniu z Europą Zachodnią, doskonałą infrastrukturę, wysoką jakość zarządzania nieruchomościami i aktywami oraz przejrzyste otoczenie prawne.





Według międzynarodowej firmy doradczej JLL, polski rynek nieruchomości jest zdominowany przez inwestorów zagranicznych, a czeski kapitał inwestycyjny należał do trójki najbardziej aktywnych inwestorów w Polsce w 2024 roku. Wśród czeskich inwestorów na polskim rynku nieruchomości w 2024 roku liderem był właśnie Investika Real Estate Fund, który odpowiadał za największą trans-

akcję biurową w Warszawie oraz największą transakcję na rynku logistycznym w Polsce. Również w 2025 roku Investika Real Estate Fund zrealizował kolejną transakcję na polskim rynku nieruchomości. W grudniu 2024 roku fundusz nabył prestiżowy budynek biurowy P180 od firmy Skanska Commercial Development Europe. Nieruchomość zlokalizowana jest w biznesowej dzielnicy Mokotów w Warszawie i charakteryzuje się najwyższymi standardami zrównoważonego rozwoju. Drugą inwestycją był zakup portfela pięciu parków logistycznych od dewelopera 7R – w pełni wynajętych, wysokiej jakości obiektów, położonych głównie w zachodniej części Polski, w pobliżu ważnych szlaków transportowych. Na początku 2025 roku Investika Real Estate Fund zrealizował także pierwszą tegoroczną inwestycję w Polsce – nabycie budynku biurowego Piastów Office Center w centrum Szczecina, jednego z najbardziej stabilnych regionalnych rynków nieruchomości w kraju. Jesteśmy dumni z tych trzech akwizycji, które zostały uhonorowane prestiżowymi nagrodami branżowymi: The Prime Real Estate Awards 2025 w Czechach oraz The Baltic Real Estate Awards 2025 w Polsce.



Stabilne Otoczenie Biznesowe w Polsce

Investika Real Estate Fund inwestuje na polskim rynku głównie ze względu na długoterminową stabilność gospodarczą kraju, dynamiczny rozwój oraz rosnące zapotrzebowanie na wysokiej jakości nieruchomości komercyjne. Dodatkowo, ekspansja międzynarodowych korporacji oraz rozwój rodzimych firm zapewniają silny potencjał najmu.

Obecnie fundusz posiada nieruchomości zarówno w Warszawie – gdzie jest właścicielem dwóch prestiżowych biurowców w centrum – jak i w miastach regionalnych (Trójmiasto, Szczecin, Poznań, Wrocław i Katowice). W największych polskich miastach regionalnych fundusz oferuje zarówno wysokiej klasy powierzchnie biurowe, jak i nowoczesne parki logistyczne. Struktura najemców różni się w zależności od regionu: w Trójmieście dominują firmy związane z handlem morskim, transportem i logistyką, natomiast w Szczecinie i Poznaniu są to głównie przedsiębiorstwa powiązane z gospodarką niemiecką. Z kolei we Wrocławiu i Katowicach nieruchomości funduszu skupiają głównie przez firmy działające na terenie Śląska.

Aktualnie Investika Real Estate Fund zarządza w Polsce portfelem obejmującym 430 000 mkw. wysokiej jakości powierzchni komercyjnej, traktując ten rynek jako strategiczny obszar dalszego rozwoju i dywersyfikacji portfela inwestycyjnego funduszu.

Według międzynarodowej firmy doradczej JLL, polski rynek nieruchomości jest zdominowany przez inwestorów zagranicznych, a czeski kapitał inwestycyjny należał do trójki najbardziej aktywnych inwestorów w Polsce w 2024 roku

foto relacja

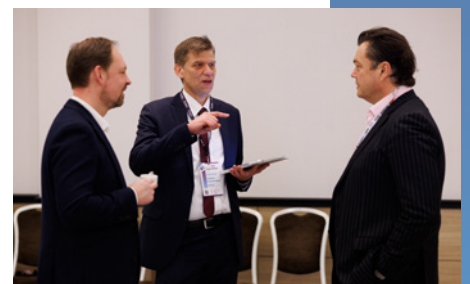
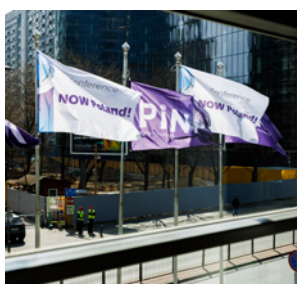


foto relacja



Partnerzy konferencji

Złoci Partnerzy



Srebrni Partnerzy



Brązowi Partnerzy



Patronat honorowy



Konferencja

Stowarzyszenia Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Teraz Polska!



| 1.04.2025

| Radisson Collection Hotel
Grzybowska 24, Warszawa