

TRENDY NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNO – INWESTYCYJNYCH

Na polskim rynku nieruchomości komercyjnych w 2025 roku obserwuje się powrót inwestycji, zwłaszcza w sektorze magazynowym i parkach handlowych, napędzany stabilizacją po poprzednich spadkach i rozwojem e-commerce. Duże znaczenie ma lokalny kapitał prywatny, który aktywnie wykorzystuje okazje zakupowe przy atrakcyjnych wycenach. Wzrost zainteresowania budownictwem ekologicznym i wykorzystaniem nowoczesnych technologii, w tym AI, jest kolejnym kluczowym trendem, odpowiadając na rosnące oczekiwania świadomych klientów i wymogi regulacyjne. Spadające stopy procentowe wspierają popyt inwestycyjny i dostępność finansowania, ale selektywność inwestycji i dogłębne analizy rynku są obecnie kluczowe dla inwestorów.

Globalne i ogólne trendy

1. **Logistyka, magazyny, last-mile delivery**

Wraz z rosnącym e-commerce i oczekiwaniem konsumentów na szybkie dostawy, rośnie zapotrzebowanie na magazyny, centra logistyczne i obiekty last-mile. Zyskują nieruchomości o dużej elastyczności oraz dobrej lokalizacji względem infrastruktury transportowej.

2. **Alternatywne klasy aktywów**

Coraz więcej kapitału płynie w segmenty takie jak: student housing, senior housing, build-to-rent / private rental sector (PRS), co-living, a także infrastruktura takich jak data centers czy magazyny magazynowania energii.

3. **Zrównoważony rozwój, ESG, efektywność energetyczna**

Budynki certyfikowane, modernizacje starszych obiektów, które wymagają dużych nakładów związanych z ESG-CAPEX, transformacja zużycia energii, adaptacja do regulacji (np. redukcja emisji) stają się koniecznością – nie tylko bonusem.

4. **Elastyczność i adaptacyjność przestrzeni biurowych**

Model hybrydowy pracy powoduje, że tradycyjne biura tracą popularność – rośnie popyt na coworking, mniejsze jednostki, satelitarne biura, większą elastyczność najmu oraz zaadaptowanie starszych biurowców na inne cele.

5. **Repositioning / adaptacja starych aktywów, zmiana przeznaczenia**

Starsze budynki, zwłaszcza biurowe lub handlowe o niższym standardzie, są modernizowane, przebudowywane lub zmieniane na inne funkcje (np. magazyn, mieszkania, przestrzeń usługowa) – by lepiej odpowiadać nowym wymaganiom rynku.

6. **Przewaga inwestorów lokalnych i mniejszych transakcji**

W wielu rynkach (w tym Polsce) obserwuje się, że lokalni inwestorzy stają się ważniejsi, a transakcje o mniejszej skali (np. < €20-30 mln) rosną w udziale.

7. **Koszty finansowania, stopy procentowe i ryzyko makroekonomiczne**

Wysokie stopy, niepewność geopolityczna / gospodarcza, koszty kapitału wpływają na wyceny, stopy kapitalizacji (yields), oczekiwania sprzedających i kupujących.

8. **Zwiększone zainteresowanie inwestycjami infrastrukturalnymi, technologicznymi**
Data centers, infrastruktura energetyczna, magazynowanie energii, sieci telekomunikacyjne rosną jako nowa klasa aktywów atrakcyjnych dla inwestorów szukających stabilnych przepływów dochodów.
-

Trendy w Polsce

Na tle globalnych tendencji, w Polsce następujące obserwacje/trendy są szczególnie istotne:

- **Dominacja sektora logistycznego / magazynowego**
W I połowie 2025 r. sektor magazynowy odpowiadał za około **40%** wolumenu inwestycji w nieruchomości komercyjne w Polsce.
Przykład dużej transakcji: sprzedaż & leaseback Eko-Okna za ~€253 mln, jedna z największych takich umów w całym regionie CEE.
 - **Retail oraz retail parki w mniejszych miastach, formaty convenience**
Rozwój formatów przyjaznych konsumentowi, takich jak sklepy spożywcze, retail parki, mniejsze sklepy usługowe, także modernizacje parków handlowych i adaptacja starszych centrów zakupowych.
 - *Biura: selektywność, klasy B, transformacje**
Biura premium (klasa A) konkretnie w lokalizacjach strategicznych wciąż mają popyt, ale starsze budynki, o niższym standardzie, zmagają się z pustostanem. Często potrzebują modernizacji lub przekształcenia. Ceny ofertowe i wymagania sprzedających i kupujących są mocno rozbieżne.
 - **Alternatywne segmenty i mieszkaniowe inwestycje coraz bardziej w centrum uwagi**
PRS, co-living, student housing — inwestorzy coraz częściej alokują kapitał w te segmenty jako uzupełnienie tradycyjnych nieruchomości komercyjnych.
 - **Rosnący udział kapitału lokalnego**
Inwestorzy polscy stają się bardziej aktywni, szczególnie w transakcjach mniejszych obiektów i o mniejszym ryzyku.
 - **Rynkowa ostrożność, przesunięcie oczekiwań sprzedażowych, stopniowe dostosowanie wycen**
Sprzedający i kupujący ciągle mają różne oczekiwania cenowe. Stopy kapitalizacji dla biur i magazynów jeśli chodzi o nieruchomości klasy „średniej” są nadal relatywnie wysokie ze względu na koszty modernizacji i ESG, co ogranicza szybką dekompresję.
-

Co warto obserwować / na co zwracać uwagę przy inwestowaniu w 2025

- Lokalizacja logistyczna / dostępu do infrastruktury (auta, koleje, drogi) — to kluczowe w sektorze magazynowym i last mile.
- Standaryzacja ESG, efektywność energetyczna — budynki, które nie spełniają nowych wymogów, mogą mieć trudności z utrzymaniem czynszów lub atrakcyjności.
- Możliwość adaptacji i elastyczność — budynki, które można przekształcić w przypadku zmiany trendów (np. biurowiec na mieszkania, przestrzeń usługowa).

- Dostępność finansowania i koszty kapitału — obserwować stopy procentowe, warunki kredytowe, ryzyko stopy procentowej.
- Wymagania najemców — coraz więcej oczekuje hybrydowych przestrzeni pracy, lepszych standardów (komfort, jakość powietrza, „zieloność”, technologie).