

# inwestycyjny w Polsce

I kw. 2026

Przegląd rynku inwestycyjnego w nieruchomości komercyjne w Polsce, stan rynku w I kwartale 2026 roku wraz z prognozami.

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



Krzysztof Cipiur  
Managing Director,  
Head of Capital Markets

► „Wysoka aktywność inwestorów oraz wzrost wolumenów transakcyjnych w kluczowych sektorach potwierdzają odporność polskiego rynku nieruchomości. Konkurencyjne stopy kapitalizacji, dojrzałość rynku oraz perspektywy wzrostu czynszów - w otoczeniu jednego z najsilniejszych wzrostów PKB w Europie - sprawiają, że Polska pozostaje atrakcyjną destynacją inwestycyjną dla szerokiego grona inwestorów” - Krzysztof Cipiur, Managing Director, Head of Capital Market, Knight Frank Poland.

Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w I kw. 2026 roku wyniosła 1,025 mld EUR i była o 44% wyższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrosty dotyczyły wszystkich głównych segmentów rynku nieruchomości, przy czym największe (ponad dwukrotne) odnotowaliśmy na rynku magazynowym i handlowym.

Aktywność inwestycyjna jest wzmocniana przez korzystne otoczenie makroekonomiczne i korzystną dynamikę na rynku najmu. Wzrost PKB Polski w 2025 roku wyniósł 3,6% i prognozowany jest na poziomie ok. 3,9% w 2026 i 2,9% w 2027. To wynik wyraźnie lepszy niż oczekiwany wzrost dla UE i strefy euro na poziomie 1,1-1,5%.

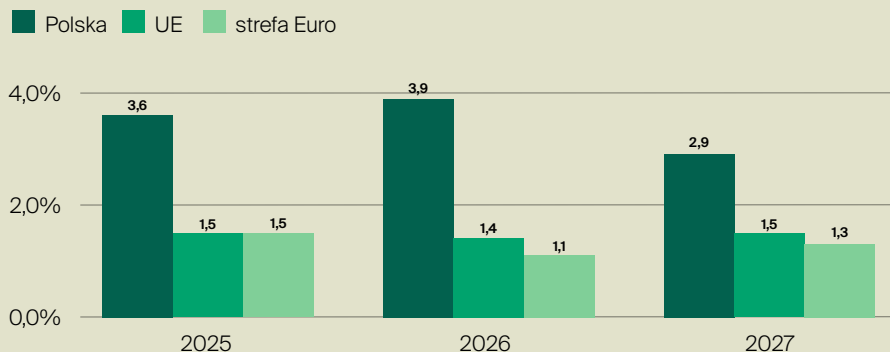
Równocześnie rekordowo niska aktywność deweloperska w sektorze biurowym i magazynowym, wzmocnia presję czynszową i wspiera perspektywę dalszego wzrostu wartości w najlepszych

aktywach. W sektorze handlowym natomiast rosnąca konsumpcja napędza popyt i zwiększa płynność rynku inwestycyjnego.

W rezultacie Polska przyciąga szerokie spektrum kapitału, oferując

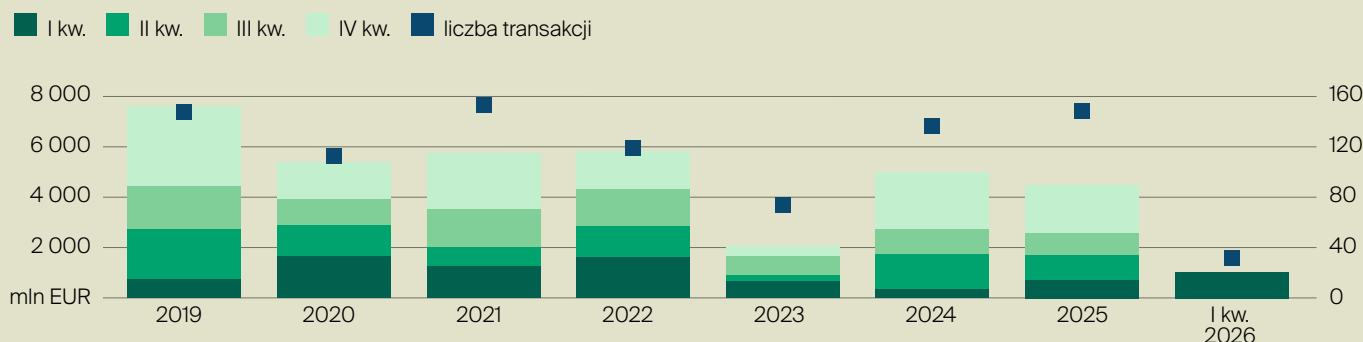
możliwości inwestycyjne zarówno w strategiach core+, value-add, jak i oportunistycznych. Jednocześnie liczba inwestorów o profilu „core”, charakteryzujących się najniższym kosztem kapitału, pozostaje ograniczona.

Prognoza tempa wzrostu PKB (%)



Źródło: Komisja Europejska

Wolumen inwestycyjny wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

Rynek kształtowany jest głównie przez kapitał regionalny, 44% wolumenu w I kw. 2026 roku pochodziło z Europy Środkowo-Wschodniej, głównie z Węgier (20%) oraz z Czech (14%). Coraz większą rolę na rynku nieruchomości komercyjnych odgrywa również polski kapitał, który w I kw. 2026 odpowiadał za 8% wolumenu, a skoncentrowany był głównie w transakcjach o małej i średniej skali. Istotnym źródłem kapitału pozostawały Stany Zjednoczone, które dzięki trzem dużym transakcjom osiągnęły udział w całkowitym wolumenie na poziomie 32%.

W wyniku dużych transakcji portfelowych w sektorach magazynowym i handlowym struktura rynku została zdominowana przez te dwa segmenty. Sektor magazynowy odpowiadał za 44% wolumenu, biurowy za 31%, natomiast udział nieruchomości biurowych spadł do 24%. Sektor hotelowy pozostaje minimalny (1%), nie odnotowaliśmy również żadnej transakcji w sektorze living. Wszystkie trzy główne sektory zanotowały wzrost wolumenu względem I kw. roku poprzedniego, przy czym w segmencie magazynowym i handlowym były one ponad dwukrotnie.

## SEKTOR MAGAZYNOWY

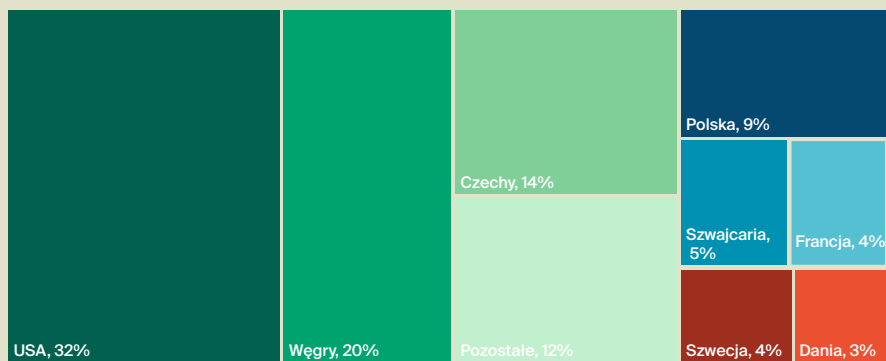
W I kwartale 2026 w sektorze magazynowym zrealizowano 9 transakcji na łączną wartość EUR 446,5 mln, co oznacza dwukrotny wzrost wolumenu względem I kwartału 2025 roku. Wynik ten potwierdza odporność polskiego rynku magazynowego i utrzymującą się atrakcyjność dla inwestorów instytucjonalnych, którzy zwykle poszukują aktywów stabilnych z długoterminowym potencjałem wzrostu wartości.

Największa transakcja w sektorze magazynowym, a równocześnie największa w Polsce w pierwszym kwartale 2026 roku to sprzedaż portfolio Raben. Obiekty o łącznej powierzchni ponad 170 000 m<sup>2</sup> zostały kupione przez W.P. Carey. Była to kolejna w ostatnich kwartałach duża transakcja typu sale & leaseback (SLB) w Polsce, co w połączeniu z dużą liczbą transakcji obiektami typu BTS jasno wskazuje na utrzymujące się preferencje inwestorów wobec aktywów oferujących długi średni ważony pozostały okres obowiązywania umów najmu (WAULT) oraz wysoką wiarygodność najemcy.

## SEKTOR HANDLOWY

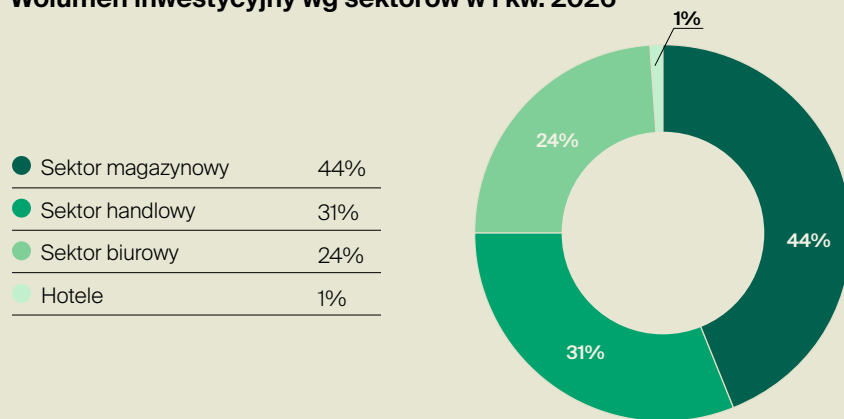
W pierwszym kwartale 2026 roku wolumen inwestycyjny w nieruchomości handlowe wyniósł EUR 318 mln, co oznacza wzrost o 155% w porównaniu do tego samego kwartału rok wcześniej. Zdecydowana większość wolumenu (78%) pochodziła z trzech dużych transakcji portfelowych dotyczących: galerii handlowych drugiej generacji,

## Wolumen inwestycyjny według pochodzenia kapitału (udział %)



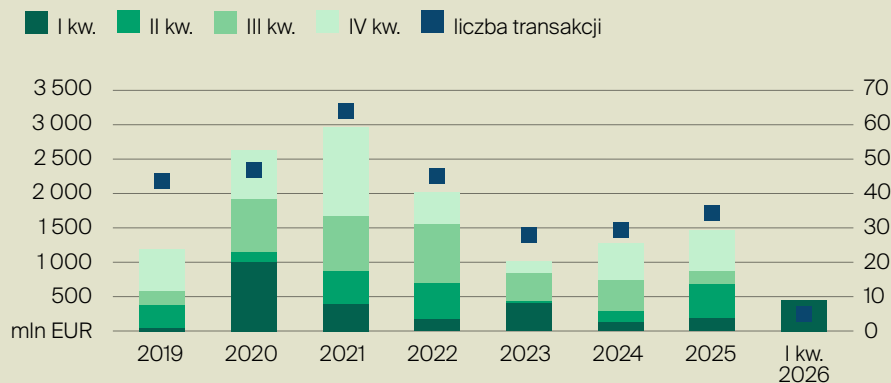
Źródło: Knight Frank

## Wolumen inwestycyjny wg sektorów w I kw. 2026



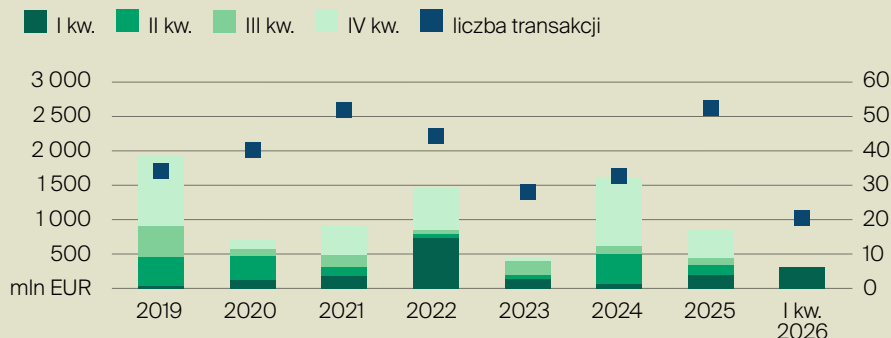
Źródło: Knight Frank

## Wolumen inwestycyjny w sektorze magazynowym wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

## Wolumen inwestycyjny w sektorze handlowym wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

hipermarketów Auchan oraz portfela parków handlowych.

Rynek nadal charakteryzuje się ograniczoną liczbą transakcji dotyczących czolowych centrów handlowych, a aktywność inwestycyjna koncentruje się głównie na niewielkich parkach handlowych oraz obiektach typu convenience, zlokalizowanych przede wszystkim w małych i średnich miejscowościach. W dalszym ciągu również obserwujemy transakcje obiektami handlowymi w celu zmiany funkcji na cele mieszkaniowe. W pierwszym kwartale przykładem takiej transakcji to zakup przez Euro Styl Centrum Alfa w Gdańsku.

## SEKTOR BIUROWY

Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym w pierwszym kwartale wyniósł EUR 248 mln i był o 35% wyższy niż w I kw. 2025.

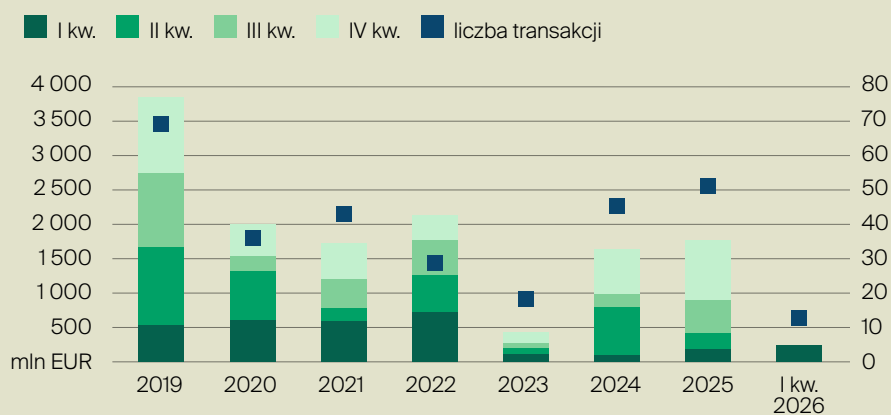
Największą transakcją było nabycie kompleksu Royal Wilanów przez czeski fundusz Wood & Company za ponad 100 mln EUR, co odpowiadało za 43% wolumenu sektora biurowego w pierwszym kwartale. Transakcja ta potwierdza utrzymujące się zainteresowanie polskim rynkiem ze strony inwestorów z Czech.

Warszawa przyciąga najwięcej kapitału, 74% wolumenu dotyczyło nieruchomości w stolicy odzwierciedlając stabilne fundamenty stołecznego rynku biurowego. Jednocześnie pod względem liczby transakcji dominowały miasta regionalne, gdzie znajdowało się 6 z 9 budynków będących przedmiotem obrotu. W większości było to transakcje o charakterze oportunistycznym lub value add, a także aktywa nabywane z myślą o zmianie funkcji. Największą transakcją poza Warszawą było nabycie przez francuski fundusz zarządzany przez Arkéa REIM biurowca klasy prime w Krakowie - Brain Park A.

## STOPY KAPITALIZACJI

Stopy kapitalizacji obecnie szacowane są na poziomie 6,25% dla obiektów magazynowych wynajętych wielu najemcom, 6,25% dla najlepszych centrów handlowych oraz 6% dla najlepszych obiektów biurowych. Przewidujemy, że stopy kapitalizacji w najbliższych kwartałach pozostaną stabilne, jednak wartości kapitałowe ulegną zwiększeniu w związku z prognozowanym wzrostem czynszów.

### Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

## Kontakty



**Charles Taylor**  
CEO  
+48 722 202 030  
charles.taylor@pl.knightfrank.com



**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  
+48 508 502 993  
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com



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

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

**BIBLIOTEKA  
RAPORTÓW**



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. 2026

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.

**Knight  
Frank**