

Rynek inwestycyjny w Polsce

IV kw. 2025

Przegląd rynku inwestycyjnego w nieruchomości komercyjne w Polsce, stan rynku okresie I-III kwartał 2025 roku wraz z prognozami.

knightfrank.com.pl/research



Krzysztof Cipiur
Managing Director,
Head of Capital Markets

- Polski rynek inwestycyjny w dalszym ciągu przyciąga szerokie i zdywersyfikowane grono inwestorów, oferując atrakcyjne możliwości we wszystkich kluczowych klasach aktywów. Na tle Europy oraz regionu Polska wyróżnia się solidnymi fundamentami makroekonomicznymi, w tym jedną z najwyższych prognoz wzrostu PKB w Unii Europejskiej, wspieraną przez dynamiczny rynek najemców oraz atrakcyjne poziomy stóp kapitalizacji.

Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w 2025 roku wyniosła 4,5 mld EUR z czego 1,9 mld EUR przypadło na czwarty kwartał. W porównaniu do 2024 roku wolumen inwestycyjny spadł o 12% jednak pozostaje wyraźnie powyżej poziomu odnotowanego w 2023 roku, a wysoki wynik odnotowany w czwartym kwartale sugeruje, że rynek pozostaje w fazie ożywienia.

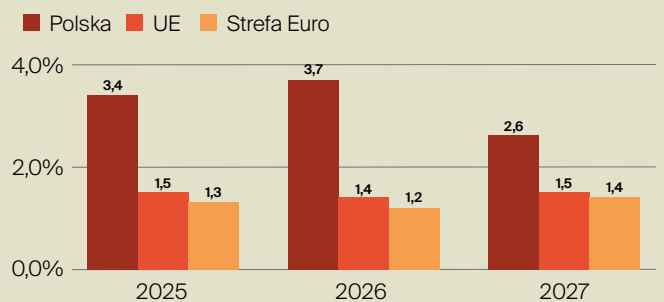
W 2026 roku spodziewamy się zwiększenia wolumenu inwestycyjnego, czemu sprzyjać będą m.in. pozytywne otoczenie makroekonomiczne, niższe koszty finansowania, dobre wyniki na rynku najmu oraz rosnąca aktywność lokalnego kapitału.

Pozytywne perspektywy potwierdza również utrzymująca się wysoka płynność rynku inwestycyjnego z ponad 150 transakcjami odnotowanymi w 2025 roku. W strukturze transakcji przeważają transakcje typu core+ i value-add, jednak rośnie aktywność dużych graczy instytucjonalnych, co może przełożyć się na wzrost liczby dużych transakcji typu core i transakcji portfelowych, a co za tym idzie wzrost wolumenu w 2026 roku.

W 2025 roku zrealizowano siedem dużych transakcji (powyżej 100 mln EUR) we wszystkich głównych sektorach oraz jedną przedwstępną umowę w segmencie BTR. Potwierdza to pozytywny sentyment inwestycyjny we wszystkich segmentach rynku oraz powrót zainteresowania nieruchomości biurowymi i handlowymi.

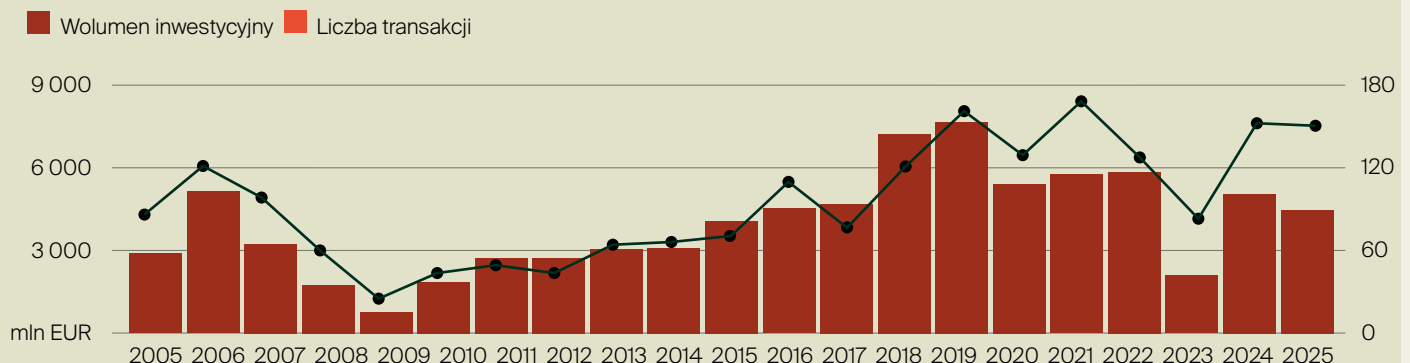
Polska gospodarka jest jedną z najszybciej rosnących w UE

Prognoza tempa wzrostu PKB



Źródło: Komisja Europejska

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji w Polsce



Źródło: Knight Frank

Biura powróciły na pierwsze miejsce w całkowitym wolumenie inwestycyjnym z 39% udziałem wyprzedzając nieruchomości magazynowe, których udział wyniósł 33%. Sektor handlowy odpowiadał za 19% całkowitego wolumenu, podczas gdy sektor living utrzymał stabilny poziom około 7%. Segment hotelowy w Polsce pozostaje marginalny z udziałem w całkowitym wolumenie na poziomie 1%.

W 2025 roku polski kapitał odpowiadał za rekordowe 18% wolumenu inwestycyjnego. Zaangażowanie polskich inwestorów rośnie dynamicznie od dwóch lat, w 2024 roku ich udział wyniósł 9%, natomiast w latach poprzednich wahał się od 1% do 6%.

Największymi źródłami kapitału zagranicznego w 2025 roku były Czechy odpowiadając za 24% całkowitego wolumenu inwestycyjnego oraz Stany Zjednoczone z udziałem wynoszącym 17%.

RYNEK BIUROWY

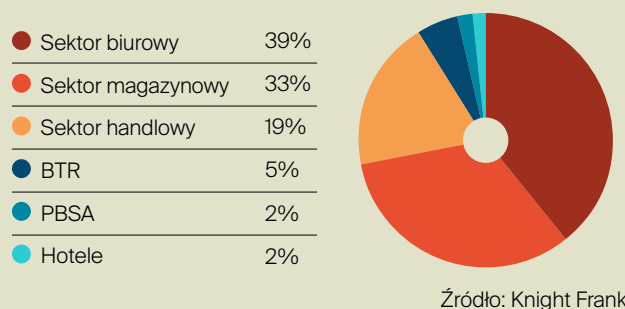
Wolumen inwestycyjny w nieruchomości biurowe rośnie trzeci rok z rzędu i w 2025 roku wyniósł 1,76 mld EUR, co oznacza 8% wzrost względem roku poprzedniego. Wzrostowi wolumenu towarzyszy zwiększona płynność rynku, w 2025 roku odnotowaliśmy ponad 50 transakcji, o 13% więcej niż w 2024 roku.

Największa aktywność inwestycyjna koncentrowała się na niewielkich budynkach o wartości poniżej 15 mln EUR, które stanowiły ponad połowę transakcji. Wzrosła również liczba transakcji na rynkach regionalnych, gdzie szczególnie aktywny był lokalny kapitał.

Równocześnie rośnie aktywność dużych podmiotów instytucjonalnych zainteresowanych profilem core i core+, czego przykładem jest zakup przez czeski Trigea Real Estate Fund biurowca Wola Center od Hines, zakup przez Generali Domu Dochodowego oraz budynku Vibe przez Manova Partners.

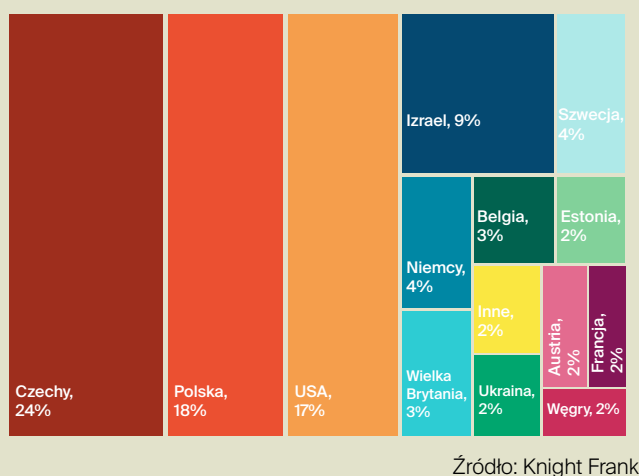
Sektor biurowy liderem wolumenu inwestycyjnego

Wolumen inwestycyjny w Polsce według sektorów



Polski kapitał z rekordowym udziałem w wolumenie inwestycji

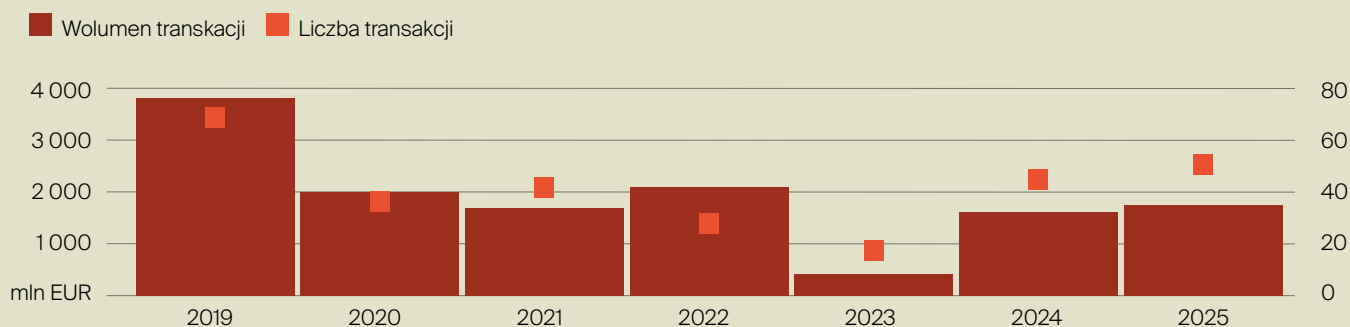
Wolumen inwestycyjny według pochodzenia kapitału (udział %)



Na wysoki wzrost wolumenu wpływ miały dwie duże nietypowe transakcje: odkupienie przez CPI Group 49% udziałów w portfelu 12 budynków biurowych od Sona Management za 447 mln EUR zakupionych rok wcześniej za tę samą kwotę oraz zakup 50% udziałów w Mennica Legacy Tower przez Mennicę Polską, która stała się jedynym właścicielem obiektu po wieloletnim sporze korporacyjnym.

Wolumen inwestycyjny w nieruchomości biurowe rośnie trzeci rok z rzędu

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji - biura



RYNEK MAGAZYNOWY

Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości magazynowych kontynuuje trend wzrostowy. W 2025 roku wolumen wzrósł o 11% w porównaniu z rokiem poprzednim do niemal 1,5 mld EUR. Wzrostowi wolumenu towarzyszyła zwiększona płynność, bowiem liczba transakcji wzrosła o 17%.

Rynek jest zdywersyfikowany, obejmując transakcje portfelowe (11% wolumenu), transakcje typu sale and leaseback (26% wolumenu) oraz pojedyncze aktywa, z dominacją tych ostatnich. Struktura kupujących jest zdominowana przez globalnych inwestorów instytucjonalnych, którzy zwykle są zainteresowani aktywami o niskim ryzyku z długoterminową perspektywą wzrostu czynszów. Potwierdza to stabilność

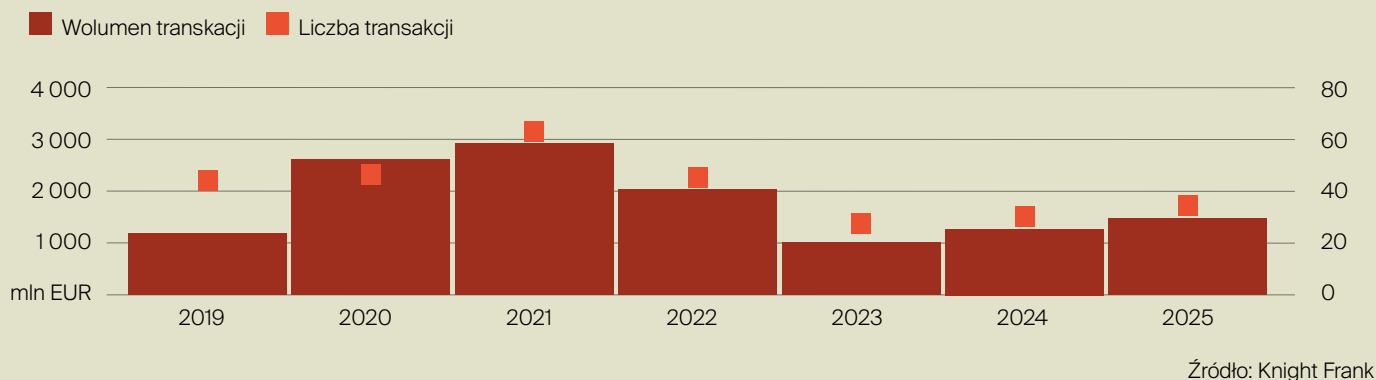
i pozytywne perspektywy rynku magazynowego w Polsce oraz jego centralnej roli w regionie Europy Środkowej i Wschodniej.

Kluczowe transakcje odzwierciedlają powyższe trendy - amerykański REIT Realty Income nabył obiekty Eko Okna za 253 mln EUR (264 000 m², SLB), a Hillwood przejął parki przemysłowo-logistyczne w Bieruniu i Tychach od DEKA za 100 mln EUR (153 000 m²).

Te dwie największe transakcje z 2025 roku dokonane zostały przez kapitał amerykański, który dominował na rynku magazynowym mając 38% udział w całkowitym wolumenie. Drugim największym źródłem kapitału były Czechy z udziałem na poziomie 16%.

Sektor magazynowy wzrósł o 11% rok do roku

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji - magazyny



RYNEK HANDLOWY

Łączna wartość transakcji w nieruchomości handlowe w 2025 roku wyniosła niemal 859 mln EUR i była o 48% niższa niż w poprzednim roku. Na wysoki spadek wpływ miała ograniczona liczba dużych transakcji, bowiem płynność rynku pozostała wysoka.

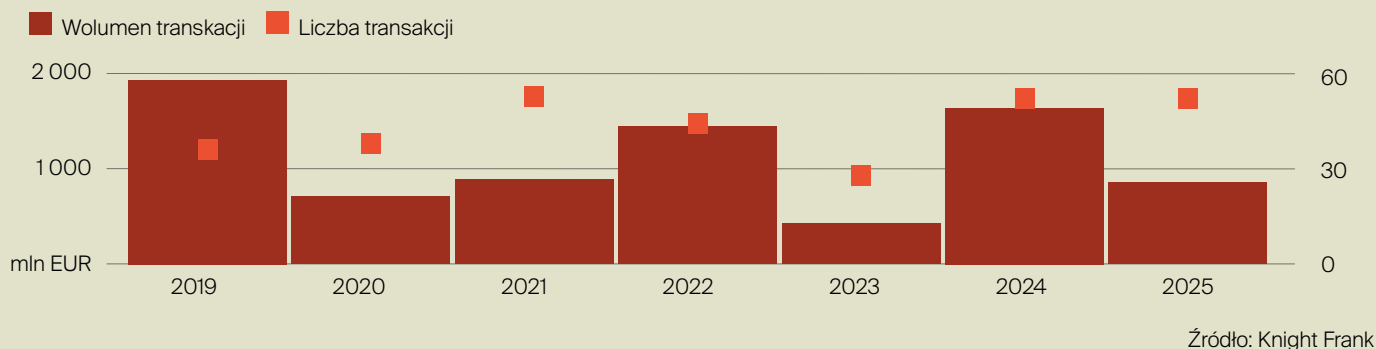
Zdecydowana większość transakcji dotyczyła niewielkich obiektów o powierzchni handlowej do 10 000 m² zlokalizowanych w małych miejscowościach powodując, że całkowity wolumen inwestycyjny w tym sektorze pozostał ograniczony.

Tym niemniej w 2025 roku podpisano dwie transakcje o wartości przekraczającej 100 mln EUR - sprzedaż przez Trei portfela 25 parków handlowych zlokalizowanych w mniejszych miejscowościach o łącznej powierzchni 113 000 m² oraz zakup przez Summus Capital centrum handlowego Libero w Katowicach za 103 mln EUR. Obiekt o powierzchni ponad 45 000 m² został sprzedany przez Echo Investment.

Wysoka płynność rynku oraz obecność dużych transakcji świadczą o odbudowie zaufania do rynku handlowego, który korzysta z pozytywnego otoczenia makroekonomicznego, w tym spadającej inflacji i rosnącej sprzedaży detalicznej, co przekłada się na rosnące obroty oraz niski poziom pustostanów w obiektach handlowych.

Dominacja małych transakcji na rynku handlowym wpłynęła na spadek wolumenu przy zachowaniu wysokiej płynności

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji - handel



SEKTOR LIVING

Sektor living pozostaje w Polsce rynkiem wschodzącym, z udziałem całkowitym wolumenie inwestycyjnym utrzymującym się na poziomie ok. 7%.

W 2025 roku wolumen inwestycyjny wyniósł niemal 324 mln EUR, z czego większość (237 mln EUR) dotyczyło sektora mieszkań na wynajem instytucjonalny, gdzie odnotowaliśmy siedem transakcji. W sektorze prywatnych akademików odnotowaliśmy natomiast dwie transakcje o łącznym wolumenie 87 mln EUR. Ponadto w 2025 roku zawarto przedwstępną umowę pomiędzy Resi4Rent a Vantage Development dotyczącą sprzedaży portfela ponad 5 300 mieszkań na wynajem za 565 mln EUR; po sfinalizowaniu stanowić będzie największą transakcję w historii polskiego sektora living.

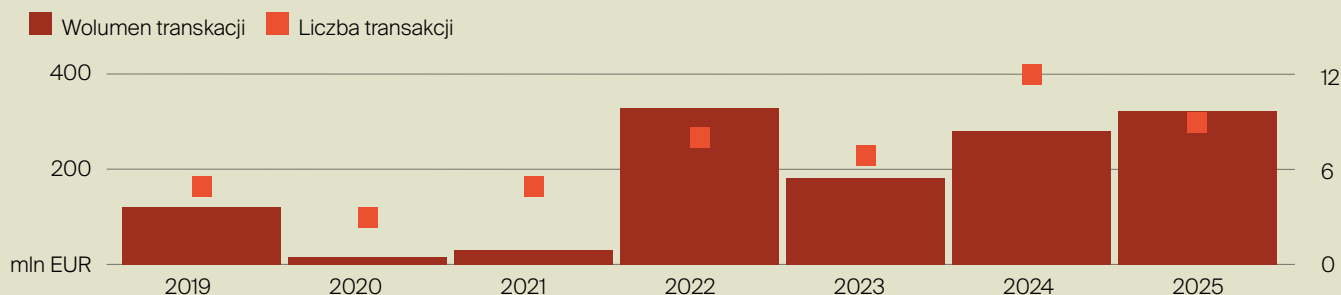
STOPY KAPITALIZACJI

W 2025 roku stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości komercyjnych pozostawały stabilne, z tendencją do kompresji widoczną na rynku magazynowo-logistycznym, gdzie na koniec roku wyniosły 6,25%. W przypadku najlepszych nieruchomości biurowych stopy kapitalizacji szacowane są na poziomie ok. 6%, dla centrów handlowych 6,25%, natomiast w segmencie mieszkań na wynajem instytucjonalny 5,25%, a w przypadku prywatnych akademików 6%.

Rynek polski nadal oferuje rentowności znacznie przewyższające te obserwowane w Europie Zachodniej, co dodatkowo zwiększa jego atrakcyjność dla globalnych inwestorów. Pozostają ponadto konkurencyjne również w kontekście Europy Środkowej i Wschodniej, sprzyjając ekspansji regionalnych inwestorów do Polski, co widoczne jest zwłaszcza w rosnącej aktywności inwestorów z Czech.

Wczesna faza rozwoju sektora living ogranicza wolumeny inwestycyjne

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji - sektor living



Źródło: Knight Frank

Kontakty

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

**BIBLIOTEKA
RAPORTÓW**



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



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



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.