

Review 2025 & Outlook 2026

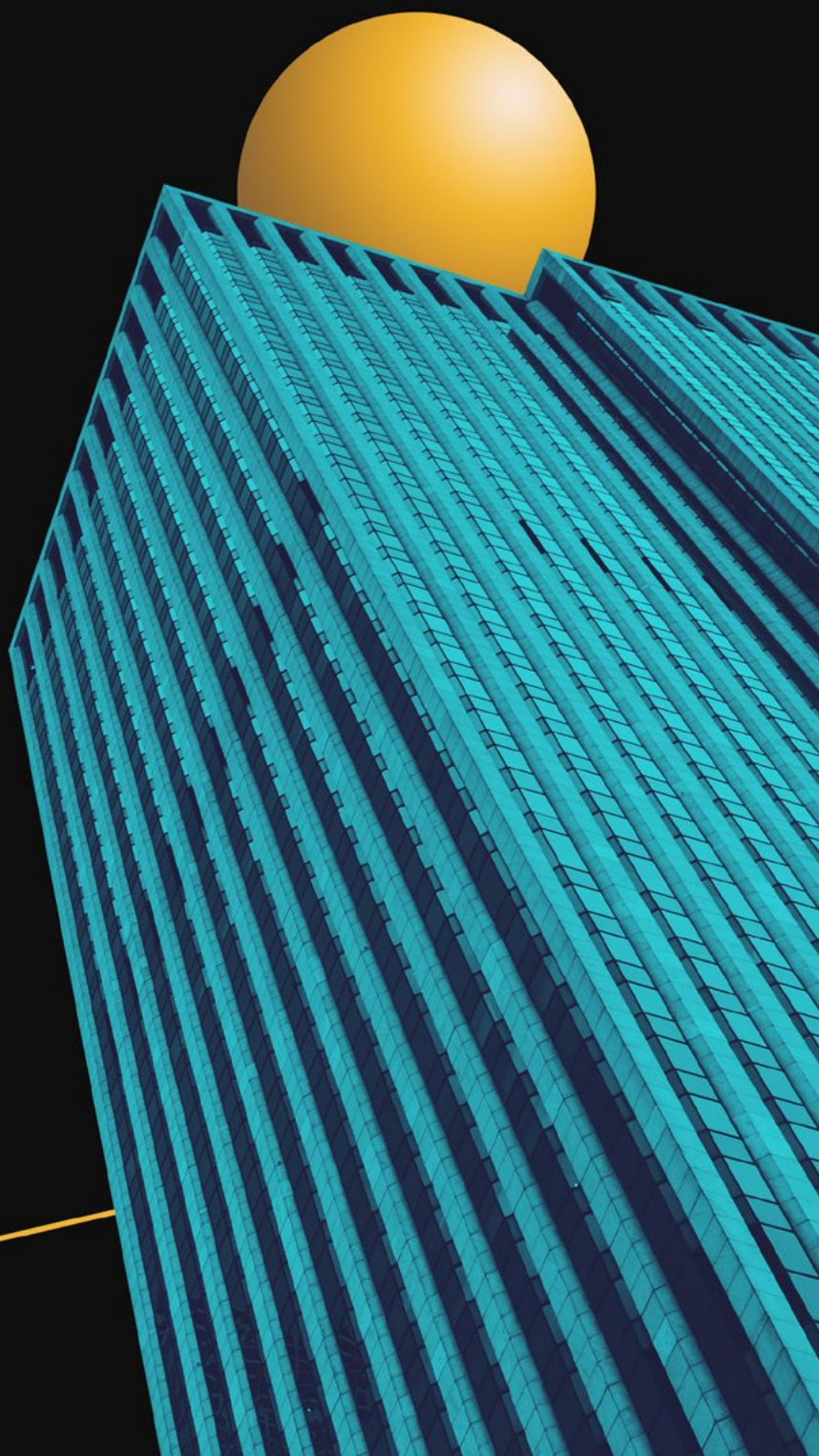


2025/2026

Podsumowanie rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w 2025 roku oraz prognozy na 2026 rok: analiza koniunktury rynkowej, otoczenia makroekonomicznego i kluczowych trendów kształtujących przyszłość rynku.

knightfrank.com.pl/research

REVIEW
25
26
OUTLOOK



Sektor biurowy



- ▶ Popyt na wynajem nieruchomości biurowych w Polsce kontynuuje trend wzrostowy. W 2025 roku liczba wynajętej powierzchni wyniosła 1,57 mln m² i była o 8% wyższa niż w poprzednim roku i na niemal identycznym poziomie, co w rekordowym 2019 roku.
- ▶ Równocześnie, w większości miast zauważalny był wzrost liczby renowacji, przy stabilnej liczbie rozszerzeń.
- ▶ Aktywność deweloperów pozostaje ograniczona, w 2025 roku oddano do użytku 109 000 m² powierzchni biurowej, najmniej od ponad dwóch dekad, natomiast w budowie pozostaje jedynie 413 000 m².
- ▶ W wyniku dużej aktywności najemców, poziom pustostanów spadł w 2025 roku do 13,2% z 14,3% odnotowanych rok wcześniej.
- ▶ Czysze wykazują tendencję rosnącą, obecnie w Warszawie wahają się od 12 do 32 EUR/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych od 9 do 18 EUR/m²/miesiąc.
- ▶ Biorąc pod uwagę niewielką liczbę powierzchni biurowej w budowie i prognozowany stabilny popyt, poziom pustostanów w ciągu 2026 będzie nadal spadał natomiast czysze będą kontynuowały trend wzrostowy.

Koniunktura rynkowa

Całkowite zasoby biurowe w Polsce na koniec 2025 roku wyniosły około 13 mln m² z czego niemal połowa była zlokalizowana w Warszawie, zaś 52% w ośmiu największych miastach regionalnych. Poza Warszawą wiodącymi rynkami są Kraków i Wrocław, gdzie zasoby biurowe wynoszą odpowiednio 1,84 mln m² i 1,34 mln m². Inne czołowe rynki biurowe to Trójmiasto, Katowice, Poznań i Łódź, jak również Lublin oraz Szczecin.

Dominującą cechą rynku biurowego w Polsce w 2025 roku była ograniczona aktywność deweloperska. W 2025 roku w całej Polsce oddano do użytku jedynie 109 000 m² powierzchni biurowej, co stanowi spadek o 52% względem poprzedniego roku i jest najniższym wynikiem od ponad dwóch dekad. Co więcej, nowa podaż maleje czwarty rok z rzędu. Najwięcej powierzchni biurowej oddano w Warszawie nowa podaż

maleje czwarty rok z rzędu. Najwięcej powierzchni biurowej oddano w Warszawie (81% całkowitej nowej podaży w Polsce).

W budowie znajduje się obecnie około 224 000 m², co jest porównywalne do poziomu z poprzedniego roku, jednak o wiele poniżej wyników z lat 2017-2021, gdzie podaż w budowie utrzymywała się między 900 000 m² a 1 mln m². Najwięcej powierzchni biurowej w trakcie realizacji znajduje się w Warszawie (189 000 m², czyli o 23% mniej niż w 2024 roku) oraz w Poznaniu i Krakowie, gdzie na etapie realizacji znajduje się odpowiednio 78 000 m² i 59 000 m².

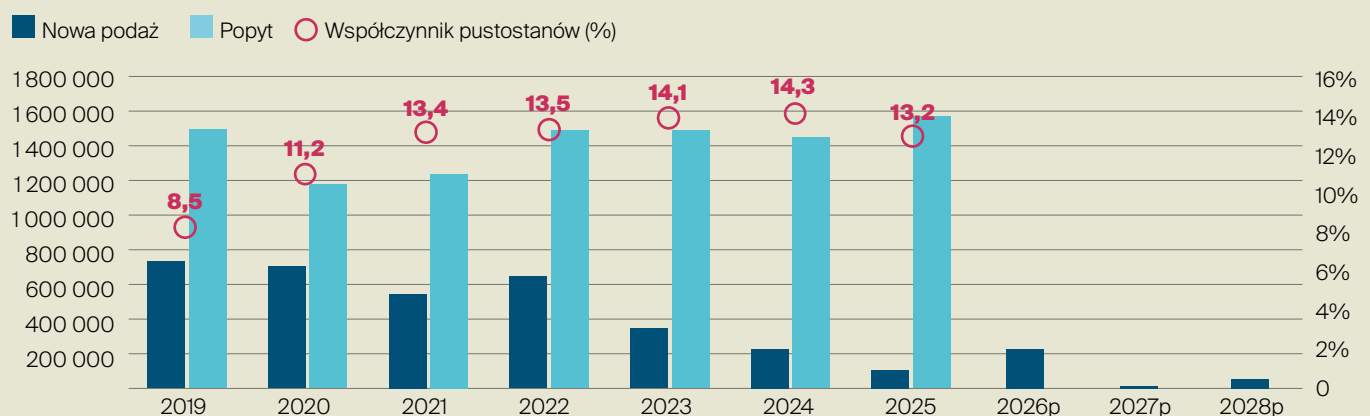
W tym samym czasie aktywność najemców biurowych rośnie. W 2025 roku liczba wynajętej powierzchni wyniosła 1,57 mln m² i była o 8% wyższa niż w poprzednim roku oraz na niemal identycznym poziomie jak w rekordowym

2019 roku. Niecałe 51% popytu (794 000 m²) zarejestrowane było w Warszawie, a pozostała część w miastach regionalnych, wśród których najwięcej w Krakowie (270 000 m²), Wrocławiu (180 000 m²) i Trójmieście (114 000 m²).

W Krakowie i Wrocławiu wolumen najmu w 2025 roku osiągnął rekordowe poziomy, potwierdzając silne fundamenty rynku najmu. Również w Warszawie wolumen najmu w 2025 wzrósł, z rekordowym kwartalnym wynikiem odnotowanym w czwartym kwartale. Trend wzmoczonej aktywności najemców powinien stopniowo rozszerzać się również na pozostałe, mniej dojrzałe rynki regionalne, gdzie aktywność w 2025 roku była bardziej stonowana.

Większość (51%) powierzchni w 2025 roku wynajęto na podstawie renowacji istniejących umów najmu, trend, który będzie kontynuowany w następnych

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Polsce (m²)



Źródło: Knight Frank, p - prognoza

latach ze względu na minimalną nową podaż, malejące pustostany oraz wrażliwość najemców na koszty związane z przeprowadzką. Tym samym udział umów przednajmu spada i w 2025 wyniósł jedynie 2% (w porównaniu do 13% w 2021 roku). Maleje również liczba relokacji - udział nowych umów w wolumenie najmu w 2025 roku wyniósł 37%, spadek z 38% w roku poprzednim.

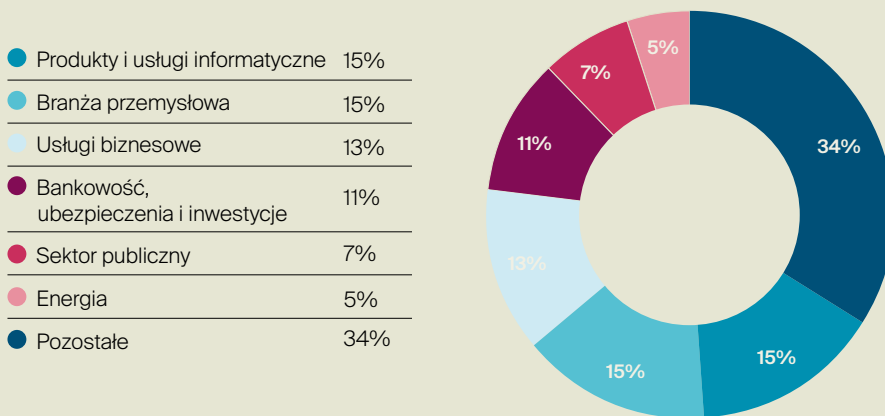
Odnowienia istniejących umów najmu zdominowały rynek w Krakowie, gdzie stanowiły 63% wolumenu najmu. Inne duże miasta z udziałem odnowień powyżej 50% to Wrocław (57%), Poznań (53%) i Warszawa (51%).

Najbardziej aktywnym sektorem najemców w 2025 roku w Polsce pozostawała branża IT, odpowiadająca za 15% wynajętej powierzchni. Silny popyt generowały również sektory przemysłowy oraz usług dla biznesu (odpowiednio 15% i 13% całkowitego wolumenu). Rosła także aktywność sektora publicznego, który w 2025 roku odpowiadał już za 7% podpisanych umów najmu na rynku nowoczesnych powierzchni biurowych.

Wysoki popyt wraz z ograniczoną nową powierzchnią biurową dostarczaną na rynek w 2025 roku, spowodowały spadek wskaźnika pustostanów. Na koniec 2025 roku wyniósł on 13,2% w porównaniu do 14,3% rok wcześniej. W ciągu ostatnich 12 miesięcy dostępność powierzchni biurowej spadła niemal we wszystkich miastach poza Wrocławiem i Poznaniem. Najwyższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w Katowicach (21,6%), a najniższy niezmiennie w Szczecinie (6,4%). W Warszawie poziom pustostanów w ciągu roku obniżył się o 1,5 pp. i na koniec 2025 roku wyniósł 9,1%.

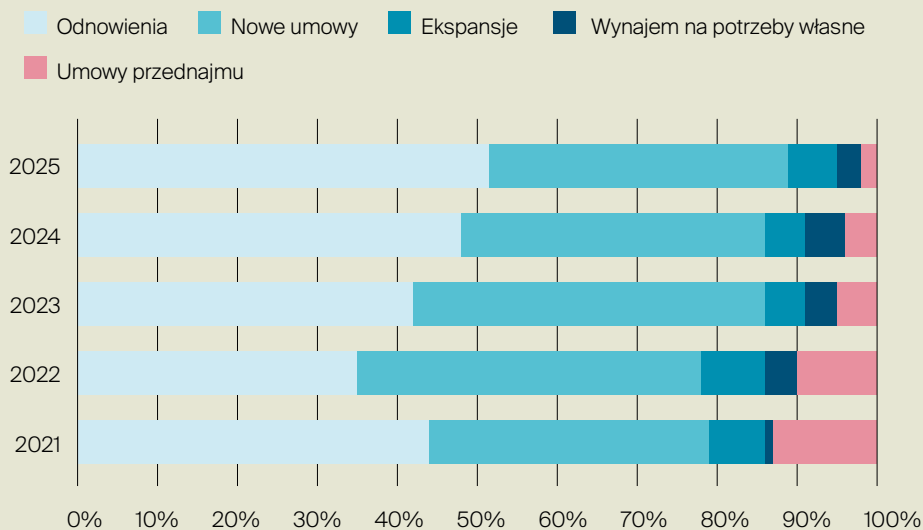
W 2025 roku czynsze wywoławcze znajdowały się fazy wzrostowej.

Struktura popytu wg sektora najemcy (2025)



Źródło: Knight Frank

Struktura popytu

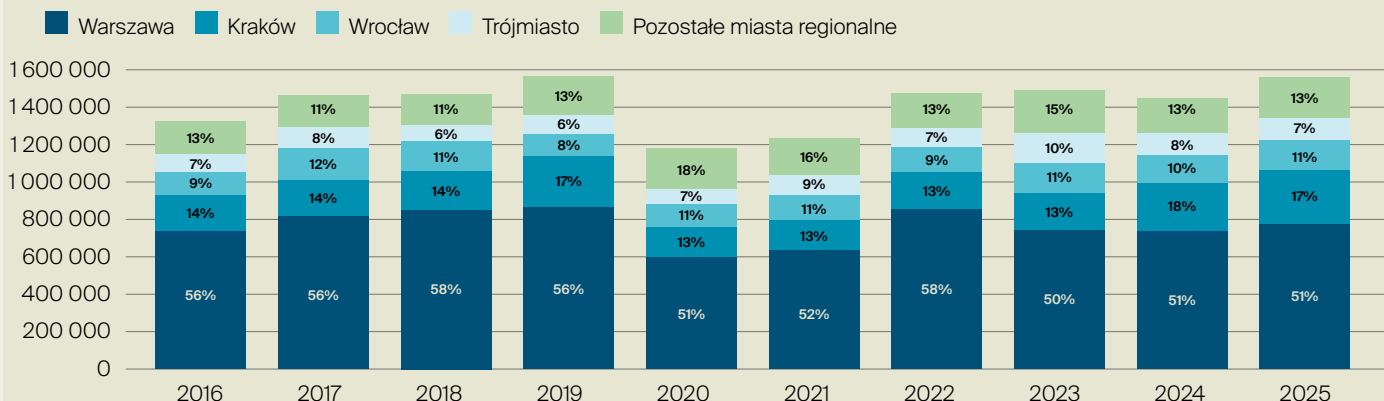


Źródło: Knight Frank

W Warszawie w centralnych lokalizacjach wahały się od 18 do 32 EUR/m²/miesiąc, natomiast poza centrum Warszawy między 12 a 18 EUR/m²/miesiąc. W miastach regionalnych miesięczne stawki wywoławcze zazwyczaj mieściły się w

zakresie od 9 do 18 EUR/m²/miesiąc. Opłaty eksploatacyjne utrzymały się na stabilnym poziomie. W Warszawie wynosiły od 18 do 38 PLN/m²/miesiąc, podczas gdy w miastach regionalnych kształtowały się w przedziale od 10 do 32 PLN/m²/miesiąc.

Popyt według rynków



Źródło: Knight Frank

Trendy

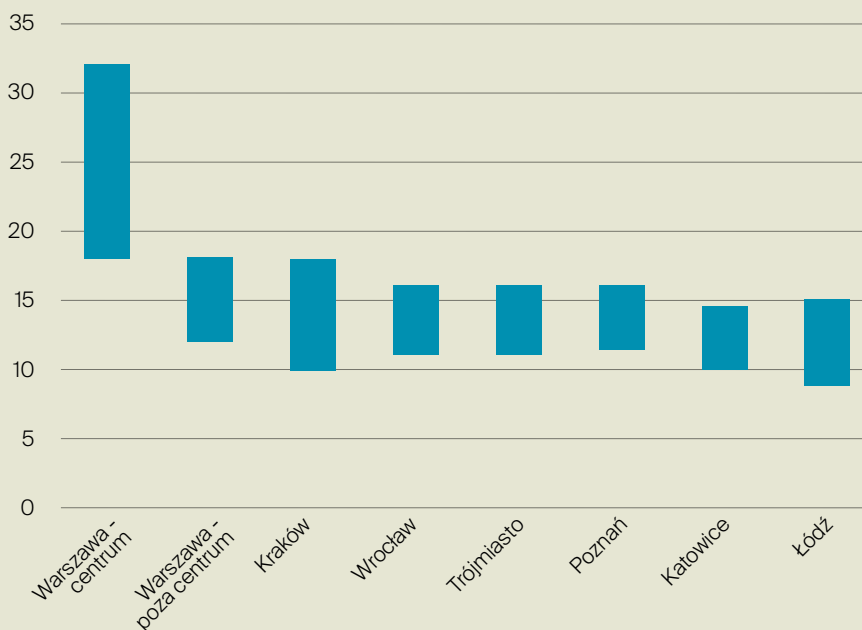
Nowa podaż dostarczana na rynek w ciągu następnych 2 lat pozostanie na bardzo niskich poziomach, w 2026 roku wyniesie ok. 223 000 m² natomiast w 2027 roku spadnie do 140 000 m².

Popyt na wynajem powierzchni biurowych będzie nadal wzrastał, wspierany silnym otoczeniem makroekonomicznym.

W rezultacie niskiej nowej podaży i silnego popytu wskaźnik pustostanów będzie dalej spadał, natomiast czynsze utrzymają trend wzrostowy.

Wolumen inwestycyjny w nieruchomości biurowe będzie dalej rósł. Obecna faza cyklu oferuje korzystne możliwości inwestycyjne, co przełoży się na utrzymanie segmentu biurowego jako wiodącego pod względem wolumenu transakcji inwestycyjnych.

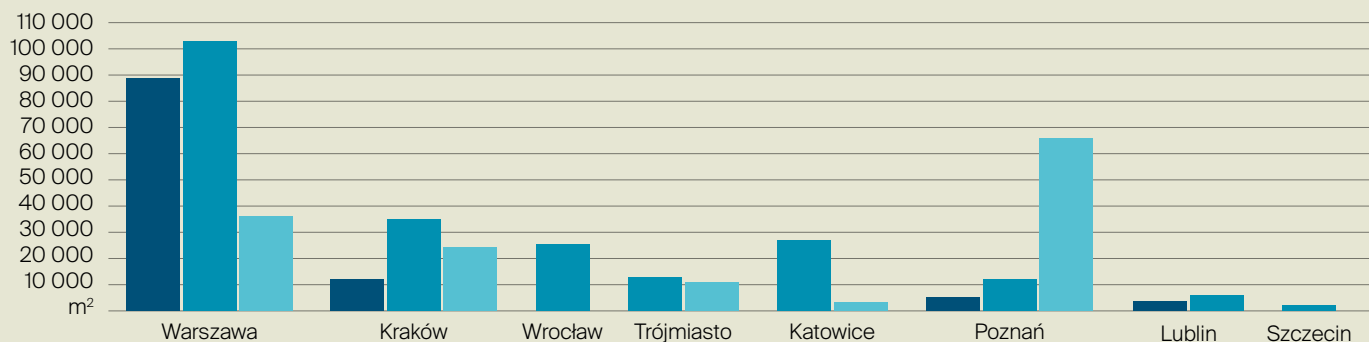
Wywoławcze stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Knight Frank

Nowa podaż wprowadzana na rynek

■ 2025 ■ 2026 ■ 2027



Źródło: Knight Frank

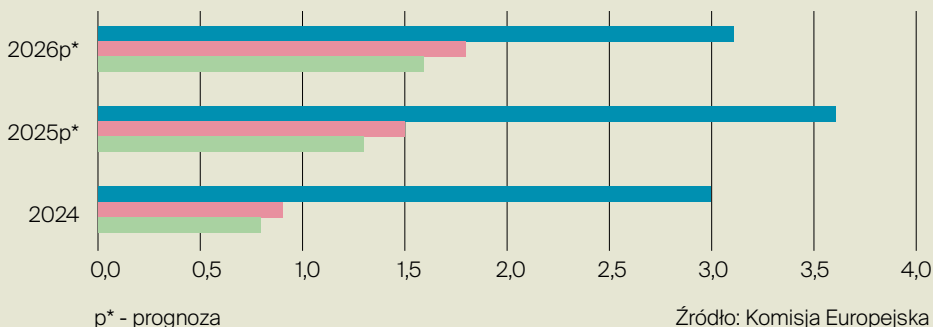
Otoczenie makroekonomiczne

Popyt na powierzchnie biurowe pozostaje silnie skorelowany z tempem wzrostu PKB. Ożywienie gospodarcze sprzyja wzrostowi zatrudnienia, co bezpośrednio przekłada się na większe zapotrzebowanie na przestrzeń biurową. Jednocześnie zmienia się struktura popytu, bowiem przedsiębiorstwa osiągające lepsze wyniki finansowe częściej decydują również się na przenoszenie działalności do bardziej prestiżowych lokalizacji co sprzyja rynkowi najmu.

Zgodnie ze wstępnym szacunkiem opublikowanym przez GUS, w 2025 roku

Wzrost PKB

■ Polska ■ Unia Europejska ■ Strefa Euro



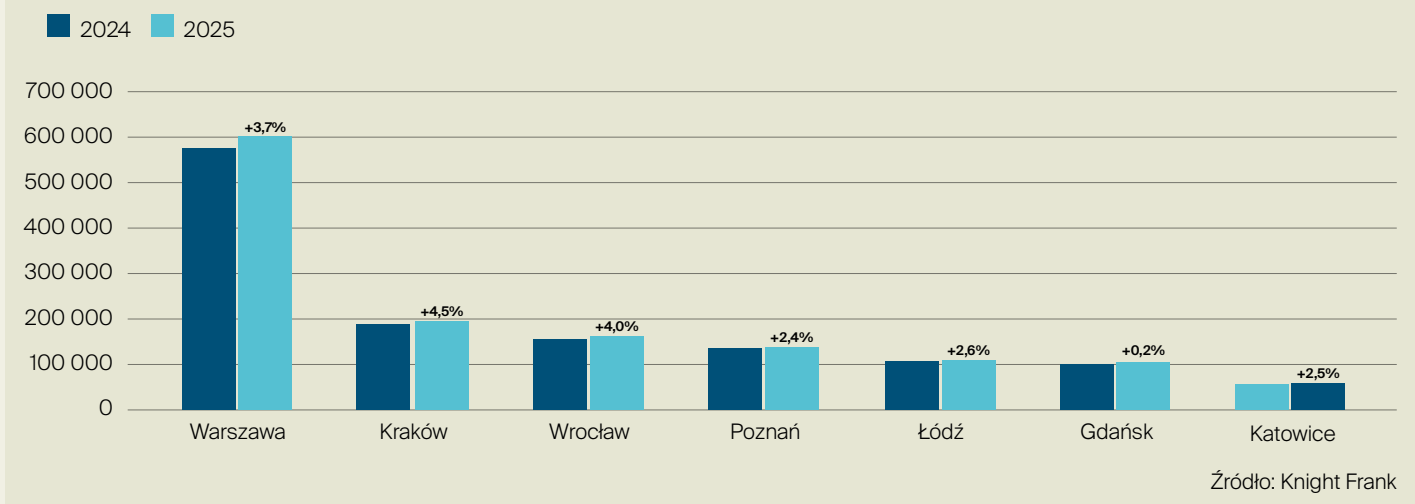
Źródło: Komisja Europejska

PKB wzrósł realnie o 3,6% rok do roku, wobec wzrostu o 3,0% w 2024 roku. Wysoka dynamika utrzyma się również w 2026 roku, kiedy prognozowany wzrost wyniesie 3,7%. Będzie to wynik zdecydowanie powyżej średniej dla strefy euro, która ma wynieść 1,4% w 2026 roku oraz 1,5% w 2027 roku.

Korzystne prognozy dla rynku najmu są także efektem rosnącej liczby przedsiębiorstw działających na rynku. Zgodnie z danymi GUS w Polsce działa obecnie 2,910 mln aktywnych przedsiębiorstw, o 4,3% więcej w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

Wraz z przewidywanym wzrostem PKB i ożywieniem gospodarczym można oczekiwać dalszego wzrostu liczby firm, a także zwiększenia ich obrotów i zatrudnienia. W konsekwencji przełoży się to na rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie biurowe, w tym na nowoczesne przestrzenie coworkingowe.

Liczba podmiotów gospodarczych w największych miastach



Rynek inwestycyjny

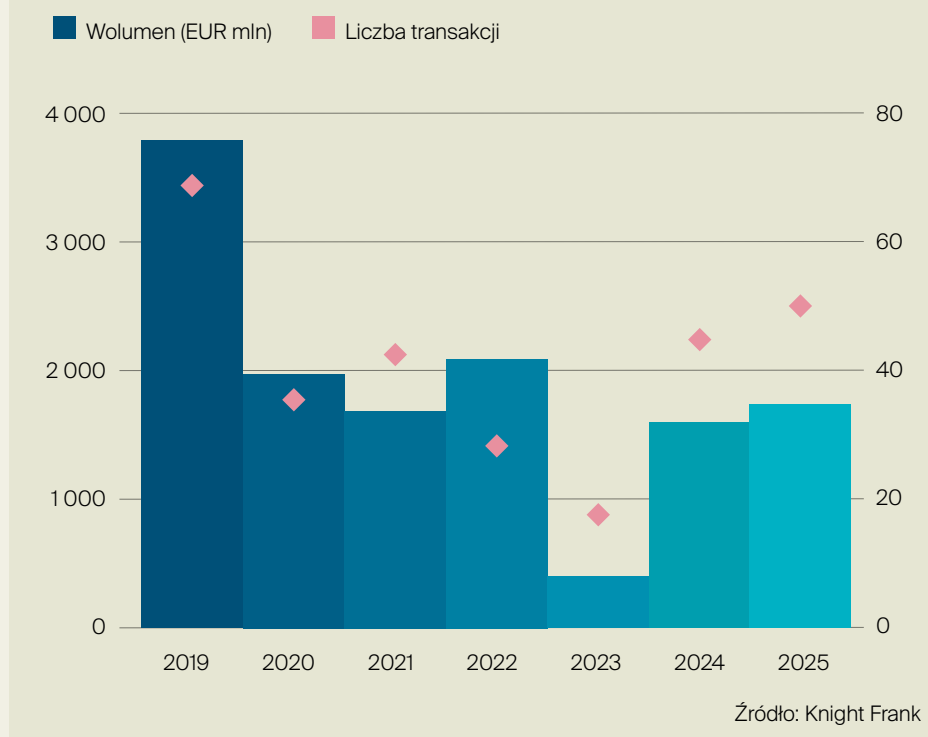
Wolumen inwestycyjny w nieruchomości biurowe rośnie trzeci rok z rzędu i w 2025 roku wyniósł 1,76 mld EUR, co oznacza 8% wzrost względem roku poprzedniego. Wzrostowi wolumenu towarzyszy zwiększona płynność rynku, w 2025 roku odnotowaliśmy ponad 50 transakcji, o 13% więcej niż w 2024 roku.

Większość transakcji w dalszym ciągu dotyczy nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie, rośnie jednak liczba transakcji również na mniejszych rynkach, gdzie aktywny jest zwłaszcza krajowy kapitał wykorzystujący okazje inwestycyjne.

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.

Stopy kapitalizacji pozostają stabilne i dla najlepszych budynków wynoszą 6%.

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji na rynku biurowym



Sektor magazynowy



- ▶ Popyt na powierzchnie magazynowo-logistyczne w Polsce pozostaje na bardzo wysokim poziomie. W 2025 roku całkowity wolumen najmu przekroczył 6,6 mln m², co stanowi trzeci najwyższy wynik w historii. W porównaniu z 2024 roku oznacza to wzrost o ponad 800 tys. m².
- ▶ Równocześnie aktywność deweloperska pozostaje ograniczona i coraz bardziej selektywna. Wolumen powierzchni w budowie wynosi obecnie około 1,8 mln m², z czego 60% jest już zabezpieczone umowami przednajmu.
- ▶ Wolumen inwestycyjny rośnie trzeci rok z rzędu i w 2025 roku wyniósł 1,5 mld EUR.
- ▶ Czynsze w 2025 roku pozostały stabilne i kształtowały się na poziomie 3,8 - 4,5 EUR/m²/miesiąc w obiektach typu big box, natomiast w przypadku powierzchni SBU w granicach administracyjnych największych miast wynosiły od 5 do 7,5 EUR/m²/miesiąc.
- ▶ Wskaźnik pustostanów notował spadki w ciągu całego roku i na koniec czwartego kwartału wyniósł 7,4% wobec 8,5% w pierwszym kwartale. Ograniczona skala nowej podaży oraz wysoki udział umów przednajmu w realizowanych obiektach będą sprzyjały utrzymaniu się tendencji spadkowej.

Koniunktura rynkowa

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec 2025 roku wyniosły 36,6 mln m², z czego ponad 15,7 mln m² (43%) powstało w ciągu ostatnich pięciu lat.

Najbardziej intensywnym okresem rozwoju rynku magazynowego w Polsce były lata 2021-2023, kiedy oddawano rocznie średnio 3,8 mln m². W 2024 roku aktywność deweloperska weszła w fazę wyraźnego spowolnienia, ukończono wówczas jedynie 2,6 mln m². Nowa podaż kontynuowała trend spadkowy w 2025 roku, gdy obniżyła się o kolejne 35% do poziomu 1,7 mln m². Nowa podaż pozostanie na ograniczonym poziomie w 2026 roku bowiem w budowie znajduje się 1,8 mln m² będąc na niemal tym samym poziomie, co w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W 2025 roku znaczny udział nowej podaży (27%) stanowiły obiekty typu BTS wskazując na ostrożne podejście deweloperów do rozpoczynania nowych budów oraz rosnące wymagania techniczne najemców (m.in. zaawansowana automatyka i robotyzacja). Kolejne 70% nowej podaży stanowiły obiekty typu multilet, a pozostałe 3% format Small Business Unit, czyli obiekty miejskie oferujące na wynajem małe moduły magazynowe. W 2025 roku w tym formacie ukończono 10 hal magazynowych o łącznej powierzchni ok. 50 000 m².

Nowa podaż w dalszym ciągu sterowana będzie popytem bowiem większość (60%) powierzchni znajdującej się obecnie w budowie jest zabezpieczona umowami przednajmu. Z 1,8 mln m² będących

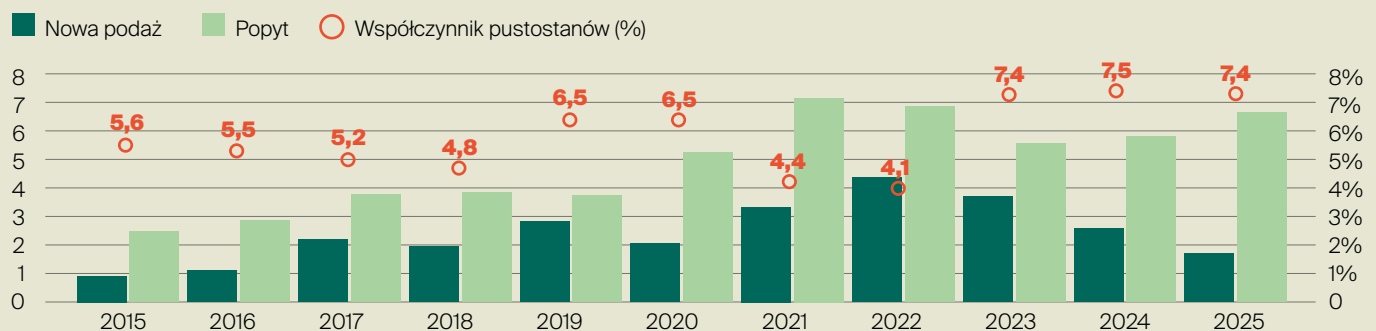
w trakcie realizacji jedynie 410 000 m² było realizowanych na zasadach w pełni spekulacyjnych.

Dodatkowo, odsetek umów przednajmu w całkowitym popycie rośnie bowiem w roku poprzednim wyniósł 53%.

Największe obiekty w budowie na koniec 2024 roku to hala magazynowa o powierzchni 86 200 m² w ramach Panattoni Park Grodzisk VI, której budowę rozpoczęto w IV kw. 2025 roku, hala w parku magazynowym 7R Park Gdańsk III (80 000 m²) oraz hala w parku Panattoni Wrocław Campus 2 (78 600 m²).

Popyt na powierzchnie magazynowe rośnie trzeci rok z rzędu, potwierdzając solidne fundamenty polskiego rynku.

Nowa podaż, popyt i współczynnik pustostanów w Polsce (mln m², %)



Źródło: Knight Frank

W 2025 roku wolumen najmu osiągnął około 6,6 mln m², co stanowi trzeci najwyższy wynik w historii krajowego rynku magazynowego.

Najwyższą aktywność najemców w 2025 roku odnotowano na kluczowych rynkach magazynowych kraju - w regionie Warszawy (1,4 mln m²), Polsce Centralnej (1,2 mln m²) oraz na Górnym Śląsku (1,1 mln m²). Atrakcyjność tych lokalizacji wynika przede wszystkim ze strategicznego położenia oraz bardzo dobrze rozwiniętej infrastruktury transportowej, zapewniającej efektywną dystrybucję towarów zarówno na rynku krajowym, jak i na rynki zagraniczne.

W 2025 roku największym zainteresowaniem cieszyły się powierzchnie do 10 000 m², których łączny wolumen wynajmu osiągnął blisko 2,6 mln m², co stanowiło blisko 40% wszystkich podpisanych umów. Trend ten odnotował wzrost w stosunku do ubiegłego roku o około 6%.

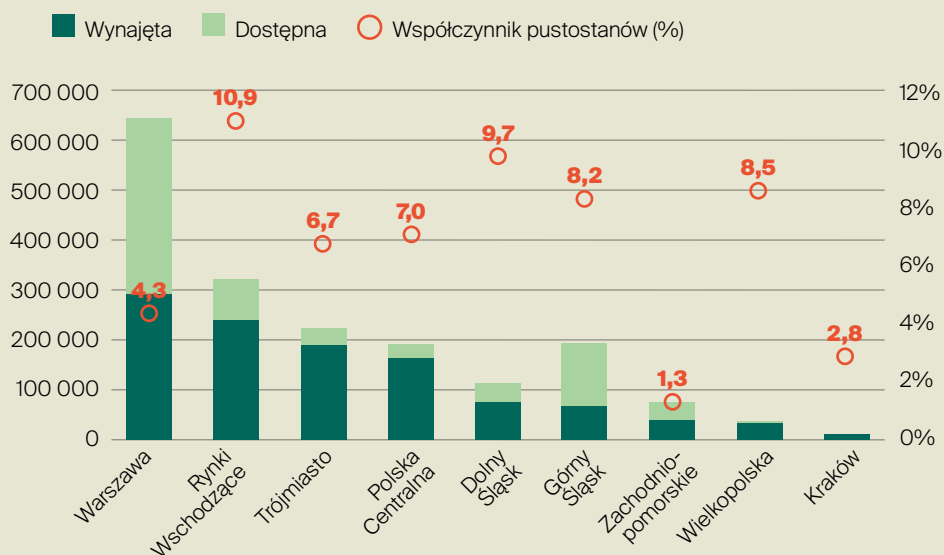
Równocześnie zawarto jedenaście umów najmu dotyczących powierzchni przekraczających 50 000 m². Największą transakcją roku była umowa zawarta w ramach parku Mapletree Piotrków II na wynajem niemal 130 000 m² powierzchni magazynowej dla najemcy Agata Meble S.A. Umowa obejmowała przedłużenie istniejącej umowy na powierzchni 86 500 m² oraz jednoczesną ekspansję o kolejne 41 500 m².

Popyt generowany jest przez przede wszystkim przez operatorów logistycznych 3PL, sieci handlowe oraz e-commerce. W 2025 roku istotnie zwiększyła się również aktywność najemców z sektora lekkiej produkcji, odzwierciedlając ożywienie w produkcji sprzedanej polskiego przemysłu.

Rośnie również popyt na powierzchnie w magazynach miejskich, w 2025 roku w obiektach typu last mile/SBU wynajęto blisko 180 000 m². Biorąc pod uwagę stabilny wzrost sprzedaży detalicznej i sprzedaży online, przewidujemy dalsze umacnianie popytu w tym segmencie.

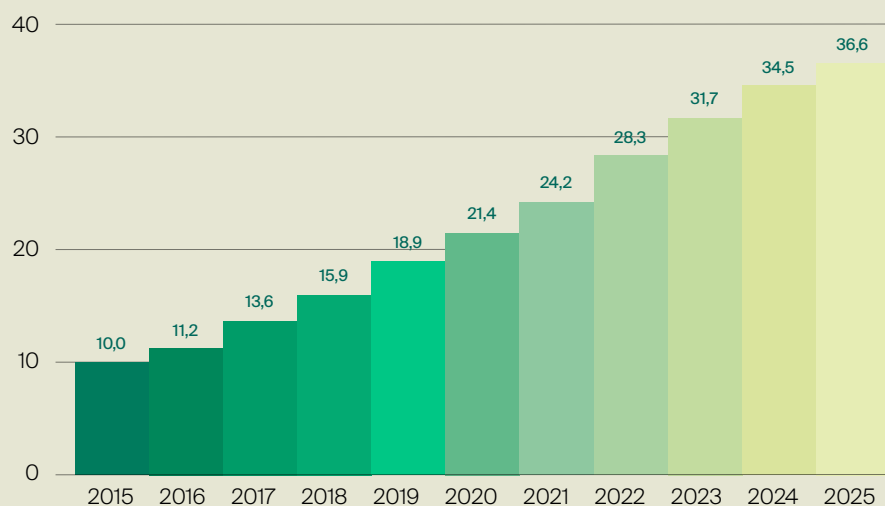
Ograniczona nowa podaż oraz wysoka aktywność najemców przyczyniły się do spadku wskaźnika pustostanów, który na koniec 2025 roku wyniósł 7,4% (spadek z 8,5% na początku roku). Najwyższy wskaźnik pustostanów występuje na rynkach wschodzących, gdzie osiągnął

Powierzchnia w budowie i współczynnik pustostanów



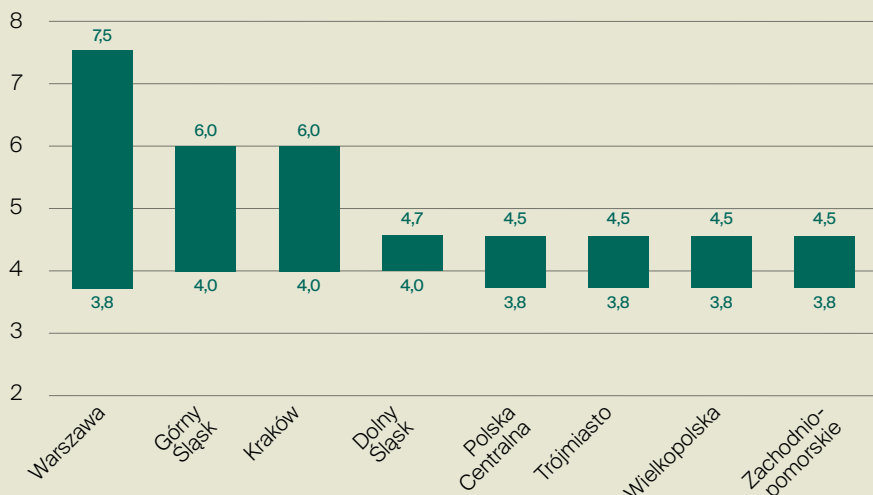
Źródło: Knight Frank

Powierzchnia magazynowa w Polsce (mln m²)



Źródło: Knight Frank

Wywoławcze stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Knight Frank

poziom 10,9%, natomiast najniższy w regionie Szczecina (jedynie 1,3%) Krakowa (2,3%) oraz w regionie Warszawy, gdzie wyniósł 4,3%.

Wskaźnik pustostanów będzie kontynuował trend spadkowy ze względu na silny popyt, ograniczoną nową podaż oraz wysoki poziom przednajmu obiektów w trakcie budowy.

W 2025 roku blisko połowa nowej podaży

dostarczonej na rynek była wynajętej w momencie oddania do użytkowania, natomiast wśród obiektów znajdujących się obecnie w trakcie budowy jedynie 40% powierzchni jest wolna.

Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym pozostały stabilne i wynosiły od 3,8 do 4,5 EUR/m²/miesiąc w obiektach typu big box, natomiast w przypadku powierzchni SBU w granicach administracyjnych

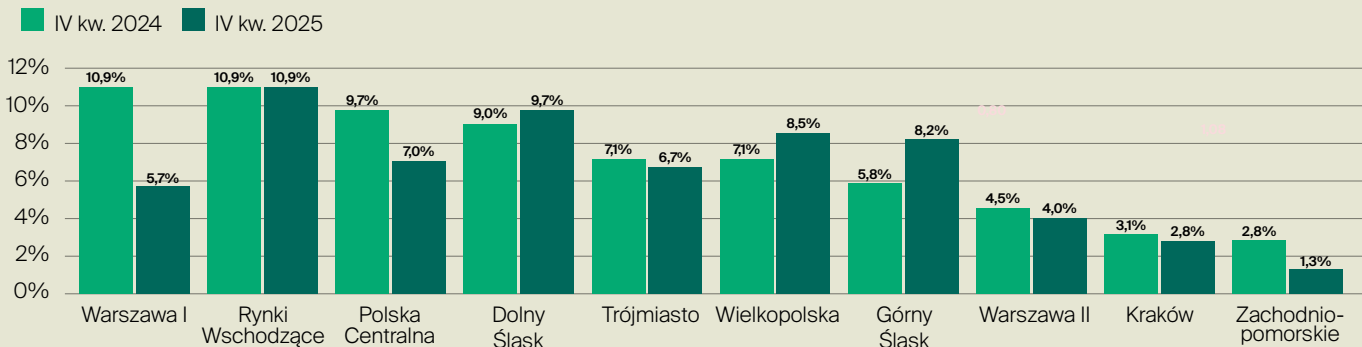
największych miast wahały się od 5 do 7,5 EUR/m²/miesiąc. Najdroższymi lokalizacjami pozostają Warszawa, Górny Śląsk oraz Kraków.

Opłaty eksploatacyjne, po znaczących wzrostach w latach 2022-2023, pozostały stabilne w 2025 roku, i mieszczą się zwykle w zakresie od 4 do 7 PLN/m²/miesiąc.

Trendy

- ✕ Popyt na wynajem nowoczesnych powierzchni magazynowych będzie nadal rósł, wspierany przez solidne otoczenie makroekonomiczne oraz czynniki zewnętrzne, w tym ożywienie gospodarcze w Niemczech, co przełoży się na zwiększone zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowo-logistyczne ze strony lekkiej produkcji i dostawców komponentów.
- ✕ Tempo wzrostu powierzchni magazynowej w najbliższym okresie pozostanie ograniczone, a nowa podaż zdominowana będzie przez obiekty typu BTS oraz obiekty uruchamiane przy wysokim poziomie umów przednajmu.
- ✕ Dzięki silnym fundamentom rynku obiekty magazynowe pozostaną jednym z głównych celów inwestycyjnych w Polsce. Spodziewamy się stabilnego zainteresowania ze strony inwestorów, wspieranego solidnymi wynikami na rynku najmu.
- ✕ Czynsze wywoławcze, po odnotowanych w ostatnich latach wzrostach, pozostaną w 2026 roku na stabilnym poziomie.
- ✕ Aktywność na polskim rynku inwestycyjnym w segmencie magazynowym pozostanie wysoka, wspierana przez stabilne fundamenty rynku najmu. Zainteresowanie kapitału będzie koncentrować na nieruchomościach z silnym covenantem najemcy i długimi okresami najmu. Jednocześnie oczekuje się, że stopy kapitalizacji pozostaną w ciągu najbliższego roku relatywnie stabilne.
- ✕ Standardy techniczne nowo realizowanych obiektów magazynowych ulegają obecnie wyraźnej transformacji (m.in. nowym standardem staje się wysokość zwiększona do 12 m czy zwiększone obciążenie dachu pod PV i instalacje). Zmiany te wynikają zarówno z rosnących oczekiwań najemców (automatyzacja, wyższa gęstość składowania), jak i z presji kosztowej (efektywność energetyczna), oraz dostosowania obiektów do wymogów strategii ESG.

Wskaźnik pustostanów wg regionów w porównaniu do roku poprzedniego



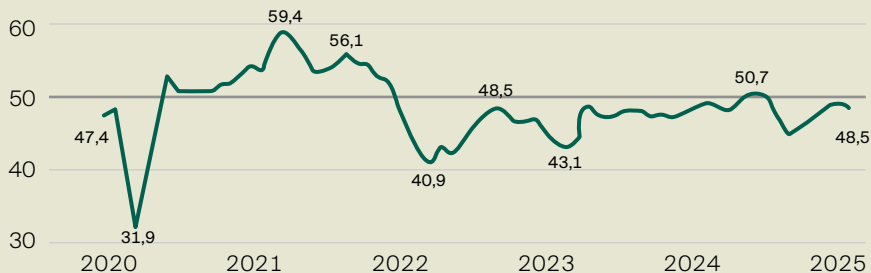
Źródło: Knight Frank

Otoczenie makroekonomiczne

Polski rynek magazynowy korzysta z solidnych fundamentów wzrostu - gospodarka urosła o 3,6% w 2025 roku, rośnie również konsumpcja i sprzedaż detaliczna (w tym e-commerce) oraz produkcja sprzedana przemysłu, co zwiększa zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowo-produkcyjne ze strony tych sektorów.

Średniorocznie produkcja sprzedana przemysłu w 2025 roku wzrosła o 3% w porównaniu do roku poprzedniego,

Wskaźnik PMI (Purchasing Managers' Index)



co pozytywnie wpływa na podtrzymanie popytu ze strony lekkiej produkcji i operatorów 3PL. Po stronie popytu konsumenckiego, sprzedaż detaliczna w 2025 roku wzrosła realnie o 4,3% r/r, wzmacniając ekspansję sieci handlowych i zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe i logistyczne. Kanał online utrzymał stabilny udział w sprzedaży detalicznej (od 8,6% do 11% w ujęciu miesięcznym), co dalej wspiera popyt na obiekty big box i

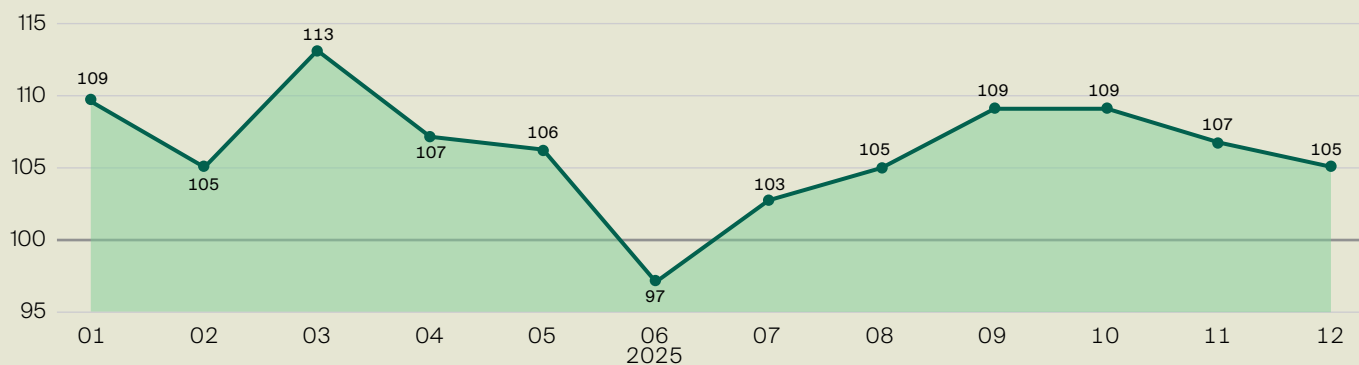
lokalizacje ostatniej mili w największych aglomeracjach.

Wskaźnik PMI w 2025 roku pozostał umiarkowanie pozytywny, z wyraźną poprawą obserwowaną w drugiej połowie roku. W analizowanym okresie widoczna była stopniowa odbudowa aktywności sektora przemysłowego, która przełożyła się na poprawę nastrojów rynkowych oraz stabilizację oczekiwań przedsiębiorstw.

Od lipca do listopada 2025 roku wskaźnik PMI pozostawał w nieprzerwanym trendzie wzrostowym, osiągając poziom 49,1 pkt. Był to najdłuższy okres ciągłej poprawy od 2013 roku, wygaszanie spowolnienia.

W grudniu 2025 roku PMI ukształtował się na poziomie 48,3 pkt, zbliżonym do średniej rocznej, co sugeruje stabilizację warunków operacyjnych w sektorze przemysłowym.

Dynamika sprzedaży detalicznej przez Internet (analogiczny okres roku poprzedniego=100)



Źródło: GUS

Rynek inwestycyjny

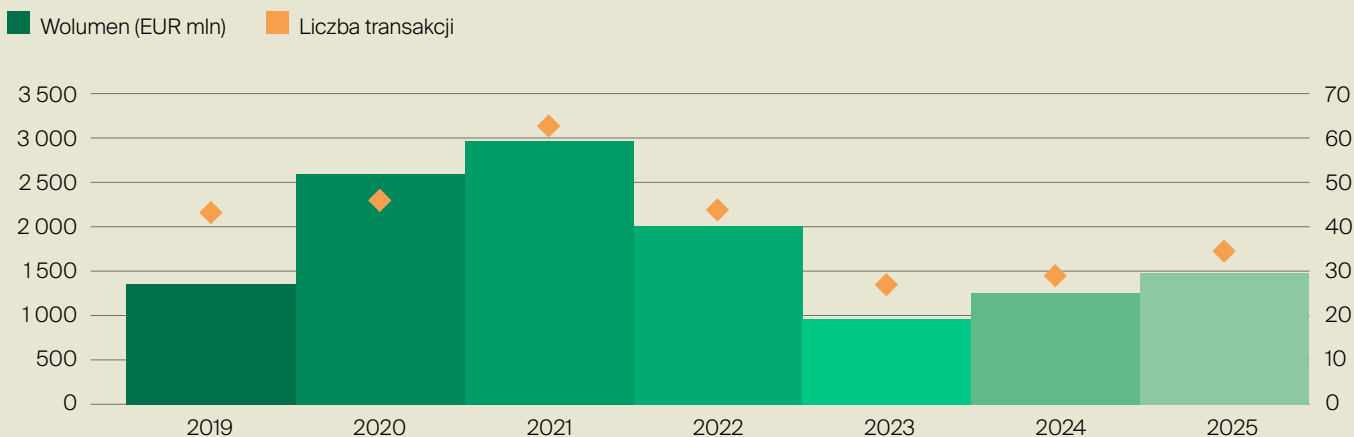
Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości magazynowych w 2025 roku wyniósł blisko 1,5 mld EUR, co oznacza wzrost o 11% względem roku poprzedniego. Wzrostowi wartości transakcji towarzyszyła poprawa płynności rynku, czego odzwierciedleniem był 17% wzrost

liczby zawartych transakcji. Struktura kupujących jest zdominowana przez międzynarodowych 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.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości magazynowych w ciągu roku wykazywały tendencję do kompresji i na koniec roku wyniosły 6,25%.

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji na rynku magazynowym



Źródło: Knight Frank



- ▶ Dynamika rozwoju rynku BTR (Build-to-Rent) utrzymuje się na wysokim poziomie. Na koniec 2025 roku całkowita podaż w Polsce wyniosła 26 300, co oznacza wzrost o 25% względem końca roku poprzedniego.
- ▶ Do 2027 roku deweloperzy planują oddać do użytku około 9 000 nowych mieszkań BTR, co stanowi niemal 35% obecnie istniejących zasobów.
- ▶ Pomimo wysokiej nowej podaży, popyt na mieszkania w ramach najmu instytucjonalnego pozostaje niezaspokojony, co przejawia się w bardzo niskim poziomie pusostanów wynoszącym na koniec 2025 roku jedynie 2,6%.
- ▶ Czysze wykazują trend wzrostowy zarówno w Warszawie jak i w pozostałych miastach regionalnych, choć tempo ich wzrostu uległo większej stabilizacji.
- ▶ W 2025 roku wolumen inwestycji w sektorze BTR osiągnął 237 mln EUR, co stanowiło drugi najwyższy wynik w historii tego segmentu. Jednocześnie, rynek BTR w Polsce pozostaje na wczesnym etapie rozwoju i wciąż charakteryzuje się relatywnie ograniczoną skalą na tle bardziej dojrzałych klas aktywów.

Koniunktura rynkowa

Rynek najmu instytucjonalnego (BTR – Build-to-Rent) w Polsce stanowi obecnie około 2% całego sektora wynajmu, który wciąż pozostaje zdominowany przez indywidualnych właścicieli. Jednak segment najmu instytucjonalnego dynamicznie się rozwija, na koniec roku liczba mieszkań w zasobie wyniosła niemal 5 300, a utrzymujące się wysokie tempo wzrostu potwierdza znaczący potencjał tego rynku do dalszej ekspansji.

Rosnąca liczba nowych mieszkań jest odpowiedzią na utrzymujący się, stabilny popyt. Pomimo silnie zakorzenionej w polskim społeczeństwie preferencji posiadania własnej nieruchomości – jednej z najwyższych w Europie – w ostatnich latach zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przesuwa się w kierunku najmu, na czym korzysta sektor BTR. Trend ten wynika zarówno ze zmian socjodemograficznych, w tym ewolucji preferencji młodszych pokoleń, jak i uwarunkowań makroekonomicznych, takich jak szybsze tempo wzrostu cen mieszkań w porównaniu z czynszami.

Silny popyt na mieszkania BTR wynika także z obecności dużej liczby obywateli Ukrainy, którzy w dużych miastach często stanowią istotny odsetek najemców w obiektach tego typu. Dodatkowym czynnikiem stymulującym popyt, zwłaszcza wśród obcokrajowców, są ustandaryzowane i przejrzyste procedury dot. warunków oraz zasad najmu stosowane przez operatorów instytucjonalnych.

Rynek BTR w Polsce rośnie. W 2025 roku oddano do użytku niemal 5 300 mieszkań na wynajem, co oznacza spadek o 13% względem rekordowego roku poprzedniego. Niemniej jednak, nowa podaż dostarczona na rynek w 2025 roku stanowiła drugi najwyższy wynik w historii polskiego rynku najmu instytucjonalnego i o 15% przewyższała średnioroczny przyrost nowej podaży na przestrzeni ostatnich 5 lat.

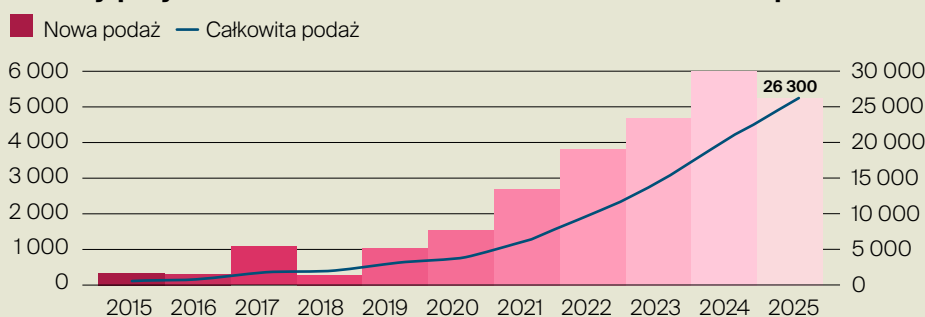
Największe ukończone obiekty oddane do użytkowania w 2025 roku to obiekt firmy Resi4Rent (Echo Investment) z 870 mieszkaniami przy ul. Romanowicza w Krakowie oraz dwie inwestycje w Warszawie - AFI Metro Zachód i LifeSpot Postępu - z odpowiednio 520 oraz 430 mieszkaniami BTR.

Wiodącym graczem na polskim rynku najmu instytucjonalnego pozostaje Echo Investment, które posiada 24% całkowitych zasobów w rynku BTR

i na koniec 2025 roku oferowało ponad 6 200 mieszkań w ramach 17 projektów dostępnych na platformie Resi4Rent. Drugie miejsce przypadło firmie TAG Immobilien (Vantage Rent), która na terenie całej Polski posiada ponad 3 600 mieszkań na wynajem. Inni operatorzy, których zasoby przekroczyły 2 000 lokali to LifeSpot, Fundusz Mieszkań na Wynajem, AFI Home oraz Heimstaden AB.

Aktualnie największym rynkiem BTR w Polsce jest Warszawa, gdzie na koniec 2025 roku liczba mieszkań na wynajem instytucjonalny wyniosła niemal 9 800, co odpowiada ponad 37% całkowitej podaży w kraju. Drugą pozycję zajmuje Kraków z około 4 900 mieszkaniami na wynajem, a trzecie miejsce Wrocław – gdzie liczba lokali wyniosła blisko 4 400. Rynek BTR rozwija się również w innych największych miastach Polski, w tym w Poznaniu i Trójmieście. Miasta te charakteryzują się dużą liczbą ludności, a przy tym są ważnymi ośrodkami gospodarczymi i

Roczny przyrost mieszkań BTR w Polsce oraz całkowita podaż



Źródło: Knight Frank

akademickimi, co stymuluje napływ ludności oraz napędza popyt na wynajem mieszkań. Jednocześnie, pomimo ograniczonej aktywności deweloperskiej i wolniejszego tempa rozwoju w Katowicach oraz Łodzi, rynek BTR utrzymuje tam stabilną pozycję i pozostaje ważnym graczem na lokalnym rynku najmu.

Na koniec 2025 roku w głównych miastach w budowie znajdowało się ponad 9 000 mieszkań w ramach najmu instytucjonalnego. Największa aktywność deweloperska występuje w Trójmieście, gdzie w perspektywie 2 lat do użytkowania ma zostać oddanych ponad 2 700 mieszkań BTR. W kolejnych latach rosnąć będą również zasoby Warszawy oraz Krakowa, gdzie łącznie w budowie znajduje się około 4 300 nowych mieszkań.

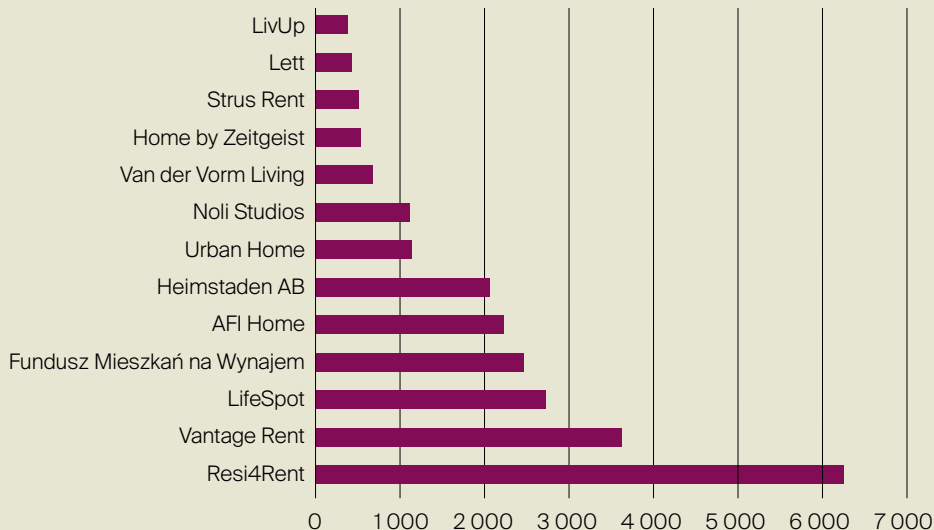
Ekspansja sektora BTR nie ogranicza się wyłącznie do największych miast w Polsce. Obiekty tego typu są obecnie na etapie wstępnego planowania i realizacji również na przedmieściach głównych aglomeracji (np. Mysiadło pod Warszawą), gdzie oferowane są m.in. bardziej konkurencyjne stawki najmu.

Zwiększoną aktywność deweloperską przejawia również pochodna forma najmu instytucjonalnego, stworzona przez Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju (PFR Nieruchomości), która przy współpracy z samorządami i organami państwowymi oferuje korzystniejsze warunki najmu poprzez np. dopłaty do czynszów. Na koniec 2025 roku w skład portfela MdR wchodziło około 4 800 mieszkań, skupionych głównie w obrębie mniejszych miast takich jak Września czy Dębica.

Rynek najmu instytucjonalnego charakteryzuje się szybkim tempem komercjalizacji oraz wysokim poziomem obłożenia. Na koniec IV kwartału 2025 roku współczynnik pustostanów w Polsce wyniósł średnio 2,6% co oznacza spadek o 1,5 pp względem analogicznego okresu roku poprzedniego, kiedy to wskaźnik osiągnął poziom 4,1%. Pomimo wysokiego przyrostu nowej podaży w 2025 roku, współczynnik pustostanów utrzymuje się na niskim poziomie, co wynika ze stabilnego popytu.

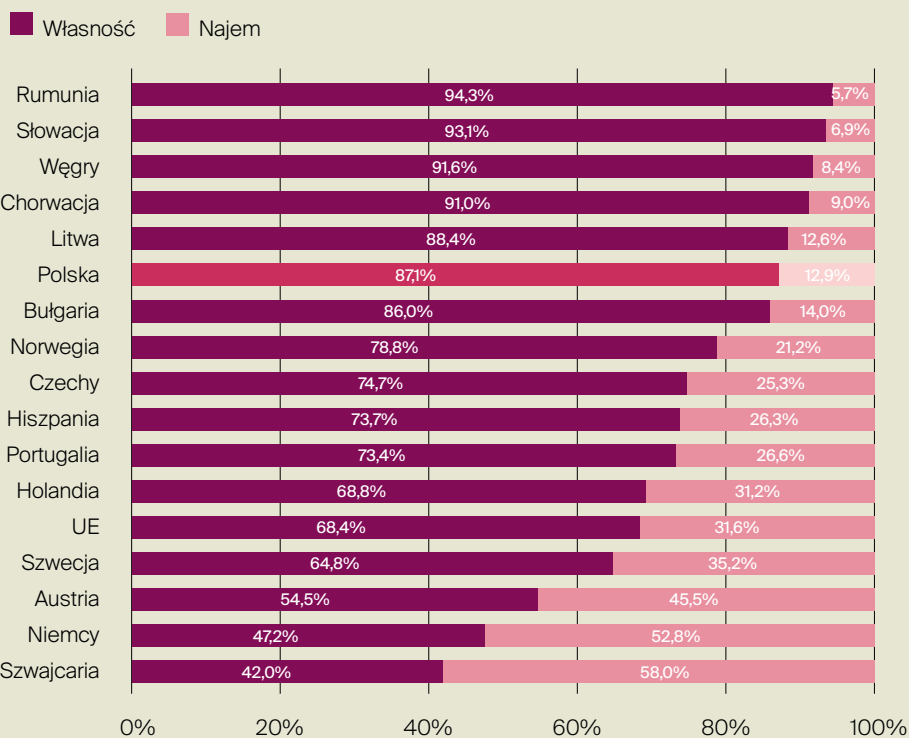
Czynsze najmu w obiektach BTR wykazują trwałą tendencję wzrostową, spójną z ogólnymi trendami obserwowanymi na rynku najmu, jednak tempo ich wzrostu uległo stabilizacji. Na koniec IV kw. 2025 roku najwyższe średnie stawki najmu

Najwięksi operatorzy BTR w Polsce wg liczby mieszkań



Źródło: Knight Frank

Odsetek osób mieszkających w gospodarstwach domowych będących właścicielami lub najemcami swoich mieszkań



Źródło: Eurostat

występowały w Warszawie i kształtowały się od 2 200 do 5 450 PLN/miesiąc za mieszkanie jednopokojowe oraz od 2 870 do 6 300 PLN/miesiąc za mieszkanie dwupokojowe. Ceny wynajmu mieszkań trzypokojowych w stolicy Polski na koniec 2025 roku sięgały 8 100 PLN miesięcznie. W pozostałych miastach regionalnych najniższe stawki najmu za mieszkanie jednopokojowe oferowane są w Łodzi – od 1 750 PLN/miesiąc, a najwyższe w Krakowie – 4 500 PLN/miesiąc. Za mieszkanie

dwupokojowe najmniej najemcy płacili we Wrocławiu, a najwięcej w Krakowie – odpowiednio 2 490 i 5 170 PLN/miesiąc. Jednocześnie, we wszystkich miastach regionalnych ceny za mieszkanie trzypokojowe średnio kształtowały się w przedziale od 3 000 do 7 000 PLN/miesiąc. Wysokość czynszu zależy od standardu wynajmowanego mieszkania, lokalizacji oraz stopnia umeblowania. We wszystkich projektach obowiązują dodatkowe opłaty serwisowe oraz opłaty za media.

Trendy

Nowa podaż będzie nadal wzrastać, napędzana stabilnym popytem wynikającym m.in. z utrzymujących się na wysokim poziomie cen zakupu mieszkań w Polsce oraz zmian preferencji w kierunku najmu.

Poziom czynszów pozostanie na stabilnym, wysokim poziomie, wykazując nieznaczny trend wzrostowy szczególnie w prestiżowych lokalizacjach większych miast.

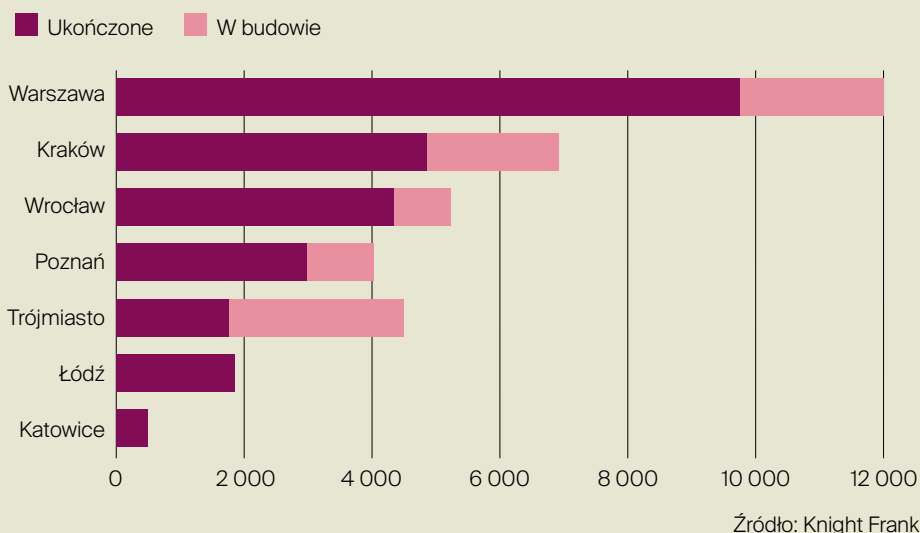
Pomimo regularnego przyrostu nowej podaży, stabilny popyt pozytywnie wpłynie na stopień obłożenia obiektów BTR, utrzymując średni krajowy współczynnik pustostanów na niskim poziomie.

Aktywność deweloperska w sektorze BTR nadal będzie koncentrować się na największych miastach w Polsce, jednak ekspansja następować będzie również do przedmieść oraz mniejszych ośrodków miejskich.

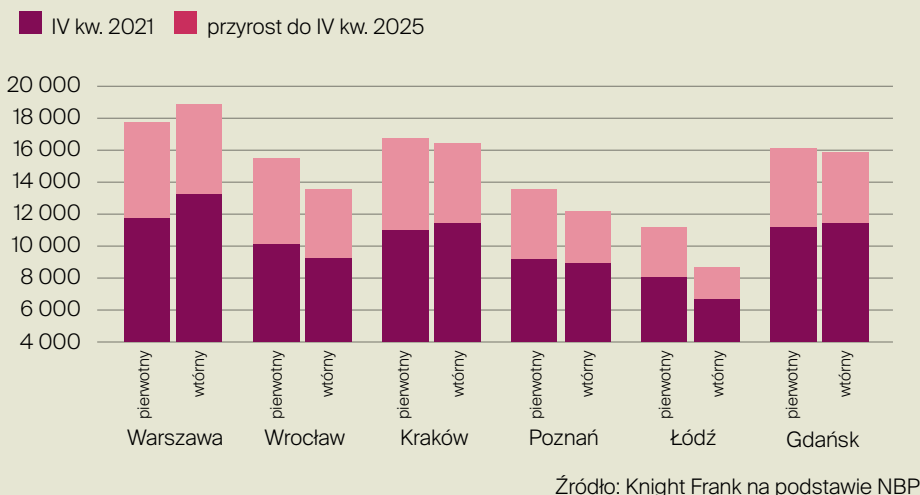
Wysoka dynamika cen sprzedaży na rynku mieszkaniowym może skłaniać inwestorów do częściowego przeniesienia swoich zasobów z rynku BTR na rynek sprzedaży, szczególnie w odniesieniu do obiektów wybudowanych na gruntach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Sektor BTR pozostaje atrakcyjny dla inwestorów ze względu na silne fundamenty jednak jego ekspansja hamowana jest m.in. przez niewielką skalę rynku.

Zasoby BTR oraz podaż w budowie ze względu na lokalizację (IV kw. 2025)

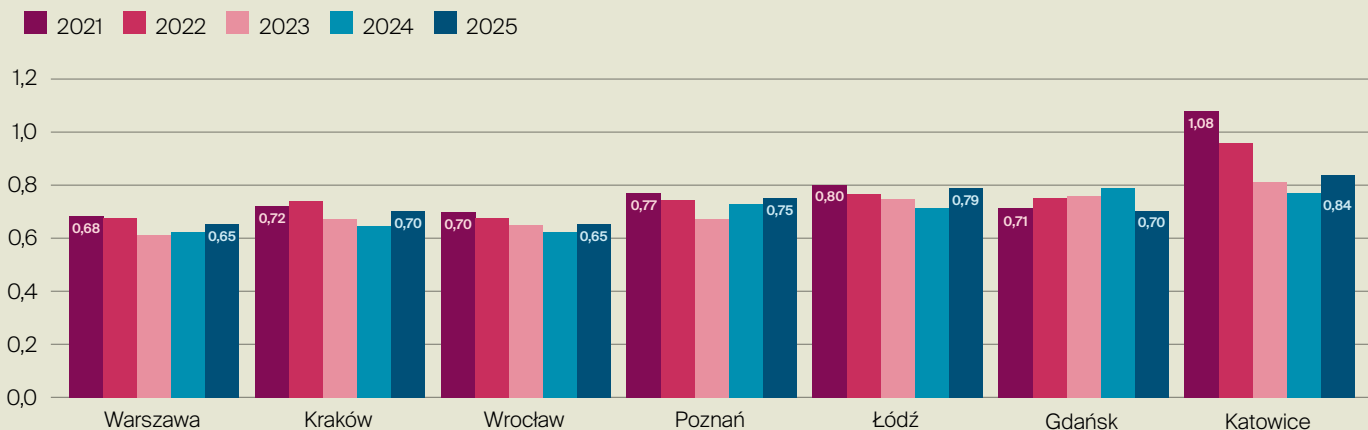


Ceny ofertowe sprzedaży mieszkań PLN/brutto na rynku pierwotnym i wtórnym w wybranych lokalizacjach (IV kw. 2021, IV kw. 2025)



Średnia dostępność mieszkania

(stosunek średniego wynagrodzenia do średnich cen ofertowych PLN/brutto na rynku pierwotnym w IV kw. 2024)



Otoczenie makroekonomiczne

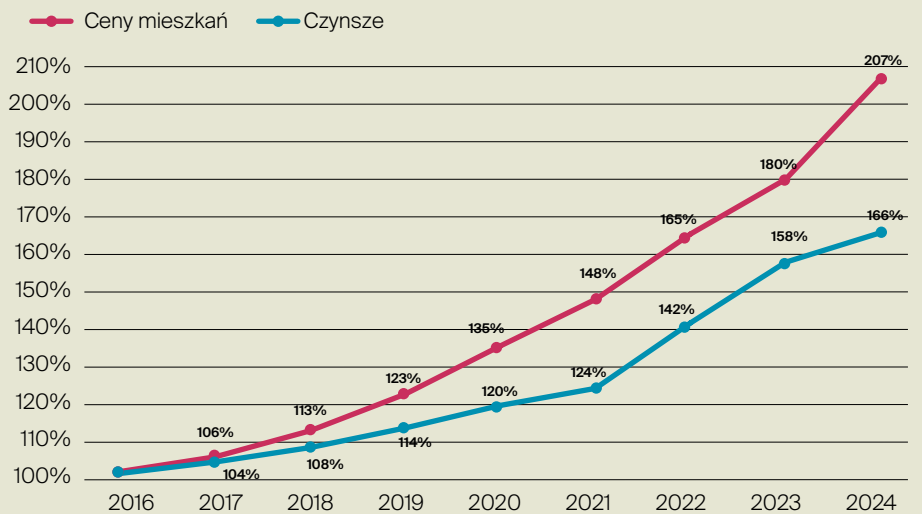
Rynek najmu instytucjonalnego w Polsce znajduje się w fazie dynamicznego rozwoju, napędzanego przez utrzymujący się deficyt mieszkaniowy, rosnące ceny kupna oraz zmiany socjodemograficzne, takie jak rosnąca mobilność młodego pokolenia i mniejsza skłonność do długoterminowych zobowiązań finansowych.

W ostatnich czterech latach na polskim rynku mieszkaniowym odnotowano znaczące wzrosty średnich cen ofertowych, zarówno na rynku pierwotnym oraz wtórnym. Tempo wzrostu cen mieszkań przewyższa dynamikę wzrostu średnich wynagrodzeń. W Warszawie średnie miesięczne wynagrodzenie pozwala obecnie na zakup jedynie 0,65 m² mieszkania na rynku pierwotnym. Choć wskaźnik ten uległ nieznacznej poprawie względem roku poprzedniego (0,62 m²) wciąż pozostaje niższy niż w 2021 roku, kiedy wynosił 0,68 m². Analogiczny trend widoczny jest w większości dużych miast.

Ponadto, tempo wzrostu cen kupna wyraźnie przewyższa dynamikę wzrostu stawek czynszowych, co wraz z ograniczeniem siły nabywczej na rynku mieszkaniowym przesunęło popyt w stronę najmu.

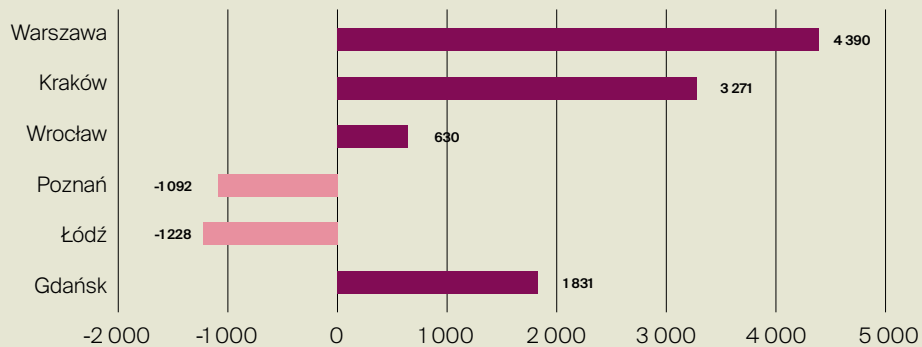
Sektor BTR korzysta również ze struktury migracji, gdzie miasta z silnym zapleczem gospodarczym i akademickim takie jak Warszawa, Kraków, Wrocław czy Gdańsk przyciągają nowych mieszkańców, którzy stanowią grupę docelową dla segmentu BTR.

Ewolucja cen mieszkań oraz czynszów w Polsce, 2015=100%



Źródło: Knight Frank na podstawie Eurostat

Saldo migracji w największych miastach w Polsce w 2024 roku



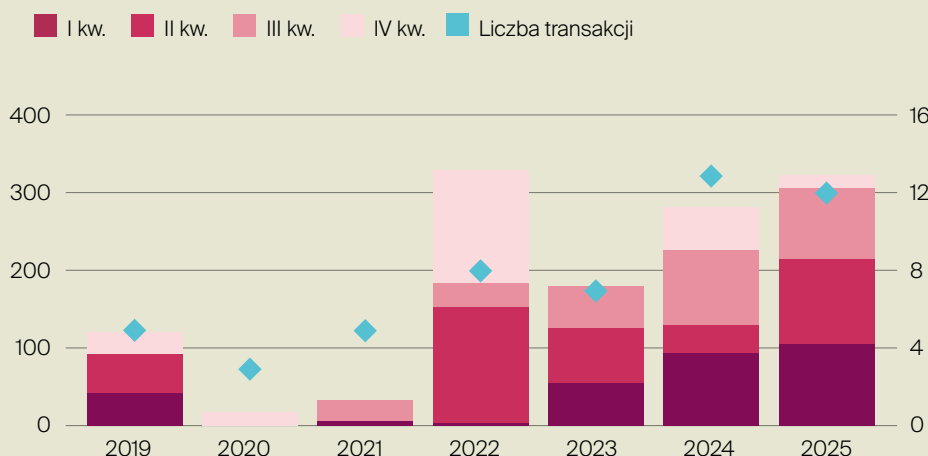
Źródło: GUS

Rynek inwestycyjny

Sektor living pozostaje w Polsce rynkiem wschodzącym, z udziałem całkowitym wolumenu inwestycyjnym utrzymującym się na poziomie ok. 7%. W 2025 roku wolumen inwestycyjny wyniósł niemal 324 mln EUR i był o 4% wyższy niż w roku poprzednim. Większość wolumenu (237 mln EUR) dotyczyło sektora mieszkań na wynajem instytucjonalny, gdzie w 2025 roku odnotowaliśmy siedem transakcji. W sektorze prywatnych akademików odnotowaliśmy natomiast dwie transakcje o łącznym wolumenie 87 mln EUR.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości szacowane są na poziomie 5,25% w segmencie mieszkań na wynajem instytucjonalny oraz 6% w przypadku prywatnych akademików.

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji w sektorze living



Źródło: Knight Frank

Sektor handlowy



- Koniunktura na rynku handlowym pozostaje pozytywna, co znajduje odzwierciedlenie w rosnących obrotach generowanych przez centra handlowe. W 2025 roku obroty te wzrosły o 2% w ujęciu rok do roku, potwierdzając utrzymującą się odporność sektora oraz silny poziom aktywności konsumenckiej.
- Wzrost obrotów w centrach handlowych odzwierciedla pozytywną dynamikę sprzedaży detalicznej w Polsce, która w 2025 roku wzrosła o 4,3% w ujęciu rok do roku. Tendencja ta była wspierana przez sprzyjające warunki makroekonomiczne,
- Poziom pustostanów w centrach handlowych w największych aglomeracjach wynosi jedynie 2,8% i od trzech lat znajduje się w trendzie spadkowym.
- Pozytywne wyniki obiektów handlowych przełożyły się na wzrost aktywności deweloperskiej. W 2024 roku do użytku oddano blisko 500 000 m² nowej powierzchni handlowej, najwięcej od 2015 roku.
- Deweloperzy w dalszym ciągu koncentrują swoją aktywność głównie w małych miastach (poniżej 100 000 mieszkańców). W tych lokalizacjach znajduje się 70% powierzchni oddanej do użytkowania w 2025 roku oraz 63% powierzchni w budowie.
- Aktywność inwestycyjna w sektorze handlowym pozostaje wysoka. Najbardziej płynną klasą aktywów pozostają niewielkie parki handlowe oraz centra handlowe zlokalizowane w mniejszych miejscowościach, podczas gdy liczba dużych transakcji obejmujących czołowe centra handlowe pozostaje ograniczona.

Koniunktura rynkowa

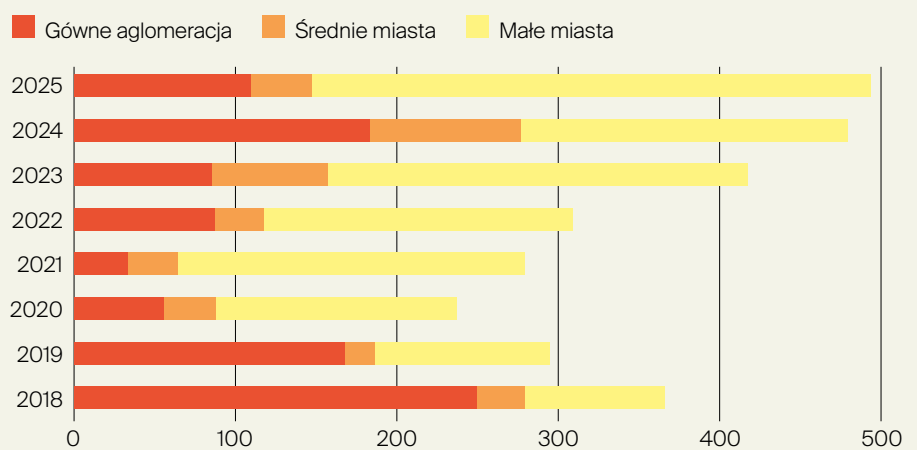
Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni handlowej w Polsce na koniec 2025 roku wyniosły niemal 13,9 mln m². Połowa zlokalizowana jest w ośmiu największych aglomeracjach, 22% w miastach średniej wielkości (z liczbą ludności pomiędzy 100 000 a 400 000), a 28% w najmniejszych ośrodkach miejskich (poniżej 100 000 mieszkańców).

Aktywność deweloperska od trzech lat pozostaje na wysokim poziomie, a w 2025 roku wolumen nowej podaży osiągnął najwyższy poziom od dekady, kształtując się na poziomie blisko 500 000 m², potwierdzając pozytywny sentyment na rynku.

W dalszym ciągu najwięcej powierzchni powstaje w małych miastach z liczbą ludności nieprzekraczającą 100 000. W 2025 roku powstało tam blisko 350 000 m² powierzchni handlowej, czyli blisko 70% całkowitej nowej podaży. Małe miasta pozostają na celowniku deweloperów ze względu na niskie nasycenie rynku oraz większą dostępność i niższe ceny gruntów. W konsekwencji w ciągu ostatnich pięciu lat (2020-2025) powierzchnia handlowa w małych miastach wzrosła z około 2,6 miliona m² do 3,8 miliona m². Dla porównania w tym samym okresie w głównych miastach przybyło jedynie 330 000 m².

Pomimo znaczącego wzrostu powierzchni handlowej w mniejszych ośrodkach

Roczna podaż powierzchni handlowej (tys. m²)



Źródło: Knight Frank

miejskich, nasycenie powierzchnią handlową wciąż jest tam znacznie niższe niż w największych aglomeracjach.

W małych miastach nasycenie powierzchnią handlową wynosi około 320 m²/1 000 mieszkańców, podczas gdy średnia dla ośmiu największych aglomeracji to blisko 1 400 m²/1 000 mieszkańców.

Dominującym formatem obiektów oddawanych w 2025 roku były parki handlowe, które stanowiły 80% nowej podaży. Parki handlowe przeważają ponadto wśród obiektów w realizacji, odpowiadając również za 80% powierzchni w budowie. Taka struktura podaży odzwierciedla preferencje

zarówno deweloperów, jak i inwestorów, wynikające z relatywnie niskiego ryzyka realizacyjnego tego formatu, krótszego cyklu budowy oraz stabilnego popytu generowanego przez najemców z segmentu convenience.

Równocześnie, w 2025 roku 16% nowej podaży pochodziło z rozbudowy istniejących obiektów. W obliczu ograniczonej dostępności gruntów i pozytywnych perspektyw dla sektora, właściciele modernizują i rozbudowują swoje obiekty, by zyskać przewagę konkurencyjną. Ten trend będzie się nasilał wraz z poprawą nastrojów na rynku.

Mimo oddania znacznej powierzchni handlowej, wolumen podaży w budowie odnotował imponujący wzrost w stosunku do 2024 roku, co dodatkowo potwierdza pozytywne perspektywy dla rynku. Na koniec 2025 roku w budowie znajdowało się 625 000 m² nowoczesnej powierzchni handlowej, blisko 80% więcej niż na koniec 2024 roku.

Potencjał rynku handlowego w dalszym ciągu tkwi w małych miastach, co znajduje odzwierciedlenie w rozłożeniu geograficznym powierzchni handlowej w budowie. 80% powierzchni w trakcie realizacji koncentruje się w małych i średnich miastach, gdzie powstają niewielkie obiekty o powierzchni nie przekraczającej zwykle 20 000 m². Obecnie największym obiektem handlowym w budowie pozostaje park handlowy BIG Piła, który po ukończeniu zaoferuje 38 000 m².

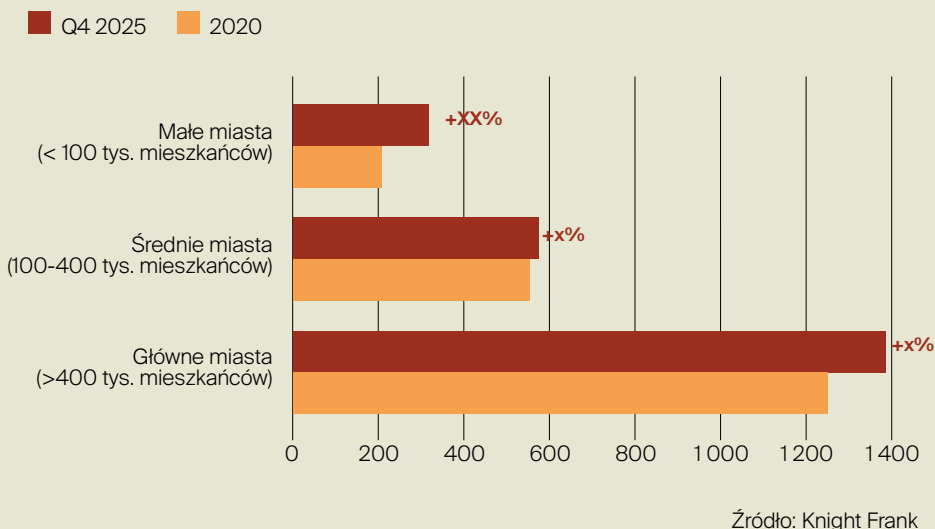
Pozytywny obraz rynku uzupełniają spadające pustostany. Na przełomie lipca i sierpnia 2025 wskaźnik pustostanów w ośmiu największych ośrodkach miejskich wyniósł jedynie 2,8%, wobec 3,3% odnotowanych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W większości aglomeracji wskaźnik pustostanów spadł w porównaniu do poprzedniego roku. Największe spadki odnotowano w aglomeracji wrocławskiej (z 5,4% do 4,1%), w aglomeracji warszawskiej (z 3,1% do 1,9%) oraz w aglomeracji poznańskiej (z 4,6% do 3,6%). Jedynie w dwóch aglomeracjach odnotowany został niewielki wzrost poziomu pustostanów: w krakowskiej z 2,1% do 2,6% oraz w aglomeracji łódzkiej z 1,2% do 2,8%, jednak wciąż współczynnik powierzchni niewynajętej pozostał na bardzo niskim poziomie.

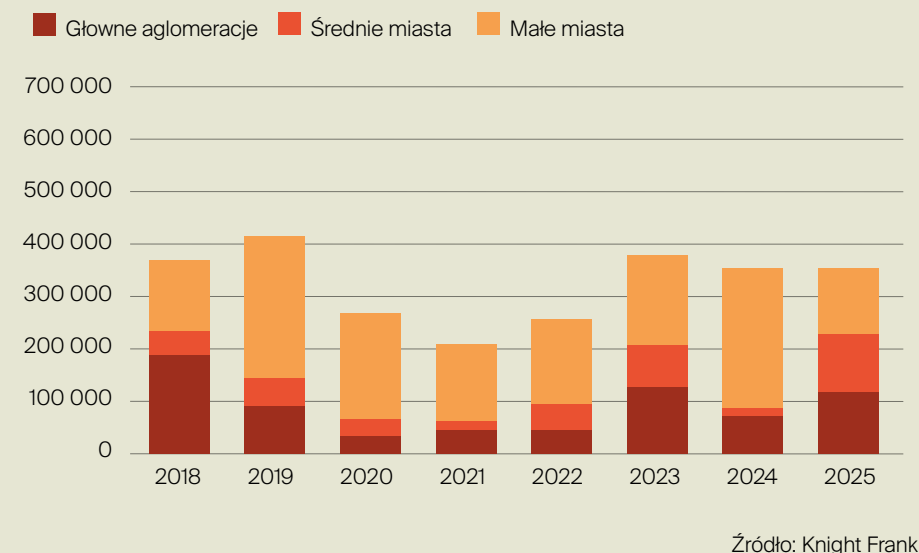
Popyt na wynajem powierzchni handlowych pozostaje silny, co potwierdza również stabilne zainteresowanie zagranicznych marek ekspansją na polskim rynku. W 2025 roku zadebiutowało w Polsce około 30 nowych graczy, min.: Carhartt WIP, ZAG Bijoux, Alensa, Dan John czy Boardriders.

Również obroty centrów handlowych rosną, wg danych PRCH wzrosły w 2025 roku o 2,1% względem roku poprzedniego, przy czym najlepsze wyniki osiągnęły największe obiekty handlowe (o powierzchni powyżej 60 000 m²), w których obroty wzrosły o 3,7% w stosunku do roku poprzedniego.

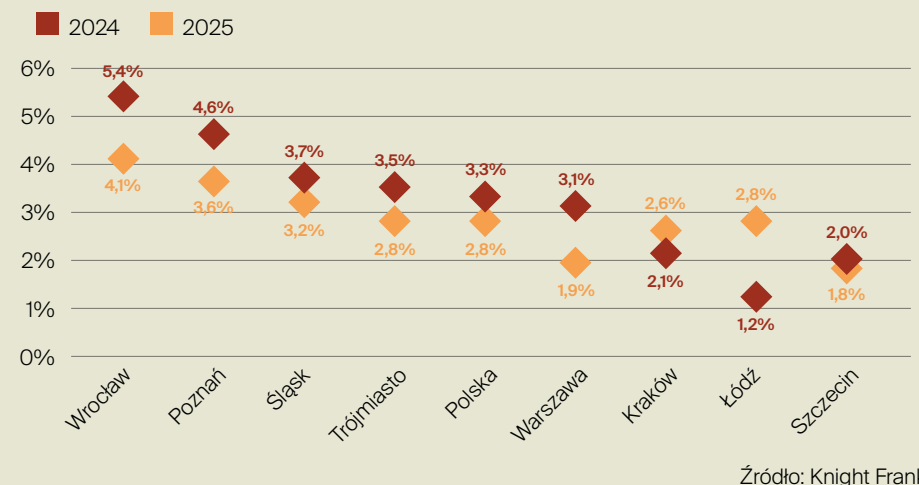
Nasylenie powierzchnią handlową wg wielkości miast (m²/1 000 mieszkańców)



Powierzchnia handlowa w budowie na koniec roku według lokalizacji (m²)



Pustostany w 8 największych aglomeracjach



W tym samym czasie liczba odwiedzających pozostała w miarę stabilna, zanotowała bowiem spadek o 0,8% w porównaniu do poprzedniego roku.

Czynsze wykazują trend wzrostowy w najlepszych obiektach wynikający

zarówno z wysokiego popytu i niskiego poziomu pustostanów, jak i poprawy nastrojów konsumenckich, a co za tym idzie wzrostu obrotów w obiektach handlowych. Tym niemniej czynsze są bardzo mocno zróżnicowane i zależne od typu obiektu, lokalizacji czy wielkości lokalu.

Najwyższe stawki czynszowe obserwowane są w Warszawie, gdzie za najlepsze lokale o powierzchni ok. 100 m² przekraczają 125 EUR/m². W miastach regionalnych stawki czynszowe są znacznie niższe i za lokale o powierzchni ok. 100 m² sięgają 85 EUR/m².

Otoczenie makroekonomiczne

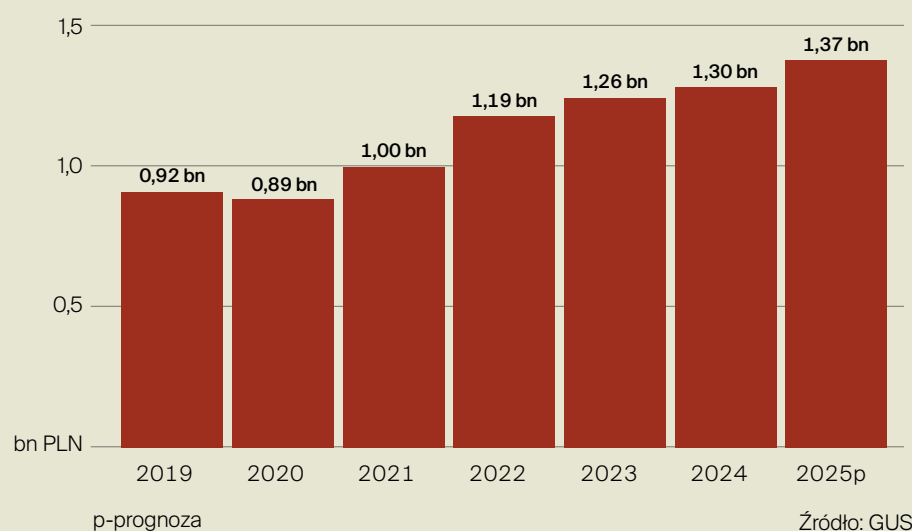
Rynek handlowy utrzymuje stabilną kondycję, korzystając z pozytywnych wskaźników makroekonomicznych.

Rosnąca siła nabywcza, w połączeniu ze zwiększonymi wydatkami konsumpcyjnymi, przełożyła się na wzrost odwiedzalności oraz obrotów w centrach handlowych.

Pozytywną sytuację rynkową potwierdza wysoki poziom sprzedaży detalicznej, która w 2025 roku w cenach stałych osiągnęła wynik o 4,3% wyższy niż w roku poprzednim i była najlepszym wynikiem odnotowanym na przestrzeni ostatnich 3 lat. Sprzyjające warunki gospodarcze, w tym wysoka dynamika wzrostu wynagrodzeń, wspierają kontynuację tego trendu.

Rosną również nastroje konsumentów, w 2025 roku bieżący wskaźnik ufności konsumenckiej (BWUK), opisujący aktualne trendy konsumpcji indywidualnej osiągnął wartość -12,5, co oznacza poprawę o 2,5 punktu w stosunku do roku poprzedniego. Dodatkowo, wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej (WWUK) prognozujący przyszłe tendencje

Sprzedaż detaliczna w Polsce

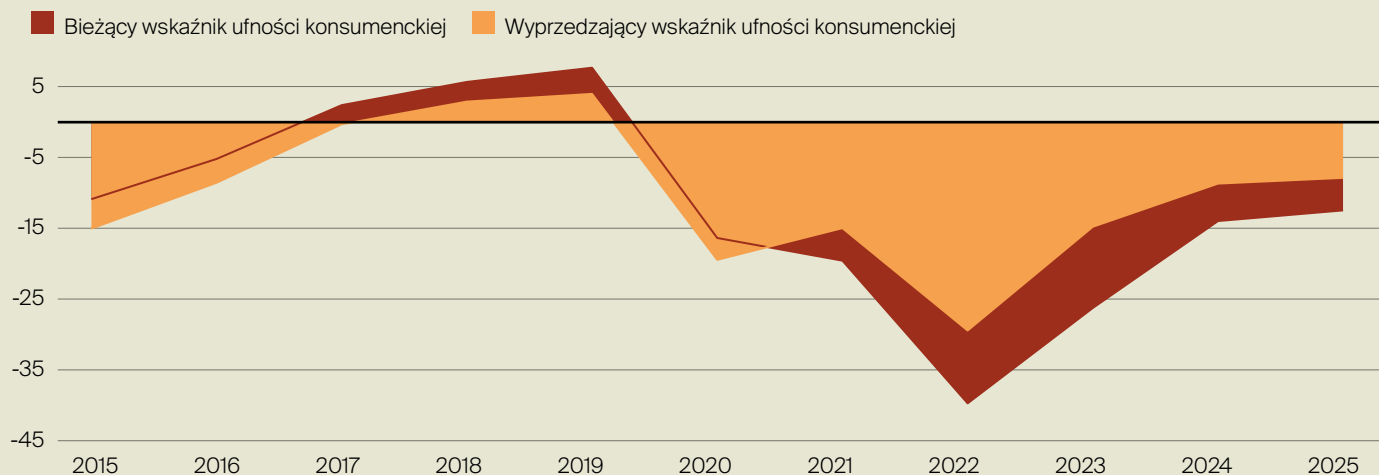


wzrósł o 0,8 punktu względem 2024 roku i osiągnął wartość -7,9. Co istotne, obydwa wskaźniki osiągnęły najwyższe poziomy od 2019 roku.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że oba wskaźniki osiągnęły najwyższe wartości od 2019 roku. Potwierdza

to trwałą i ugruntowaną pozycję sektora handlowego w świadomości konsumentów oraz wskazuje na rosnące zaufanie do tego segmentu. W rezultacie stanowi to pozytywny sygnał dla dalszego rozwoju rynku i utrzymania korzystnych trendów w kolejnych okresach.

Koniunktura konsumencka



Trendy

- ✘ Sprzedaż detaliczna utrzyma trend wzrostowy wspierana przez m.in. stabilną sytuację na rynku pracy. Prognozę potwierdza również poprawiający się wskaźnik ufności konsumenckiej wskazujący większą skłonność gospodarstw domowych do wydatków.
- ✘ Ze względu na wysokie nasycenie powierzchnią handlową w największych aglomeracjach oraz rosnący popyt na małe formaty handlowe, dalszy wzrost powierzchni handlowej w Polsce dotyczyć będzie głównie mniejszych miast.
- ✘ Dominującym formatem nowobudowanych obiektów pozostaną parki handlowe odpowiadające na potrzeby mieszkańców małych miejscowości.
- ✘ Poprawiająca się koniunktura pobudza popyt na wynajem, co sprawia, że współczynnik pustostanów będzie nadal spadał. Trend ten dotyczyć będzie zwłaszcza najlepszych obiektów ze względu na postępującą polaryzację.
- ✘ Stabilny popyt ze strony najemców, rosnące obroty oraz wzrastająca odwiedzalność będą wspierać dalszy wzrost stawek czynszowych, zwłaszcza w atrakcyjnych lokalizacjach.
- ✘ Aktywność inwestycyjna w sektorze handlowym pozostanie na wysokim poziomie, a zwiększone zainteresowanie dużymi obiektami wpłynie na zwiększenie wolumenu inwestycyjnego w porównaniu do 2024 roku.

Rynek inwestycyjny

Wolumen inwestycyjny w nieruchomości handlowe w 2025 roku wyniósł niemal 859 mln EUR i był o 48% niższy niż w poprzednim roku. Na wysoki spadek wpływ miała ograniczona liczba dużych transakcji, bowiem płynność rynku pozostała wysoka.

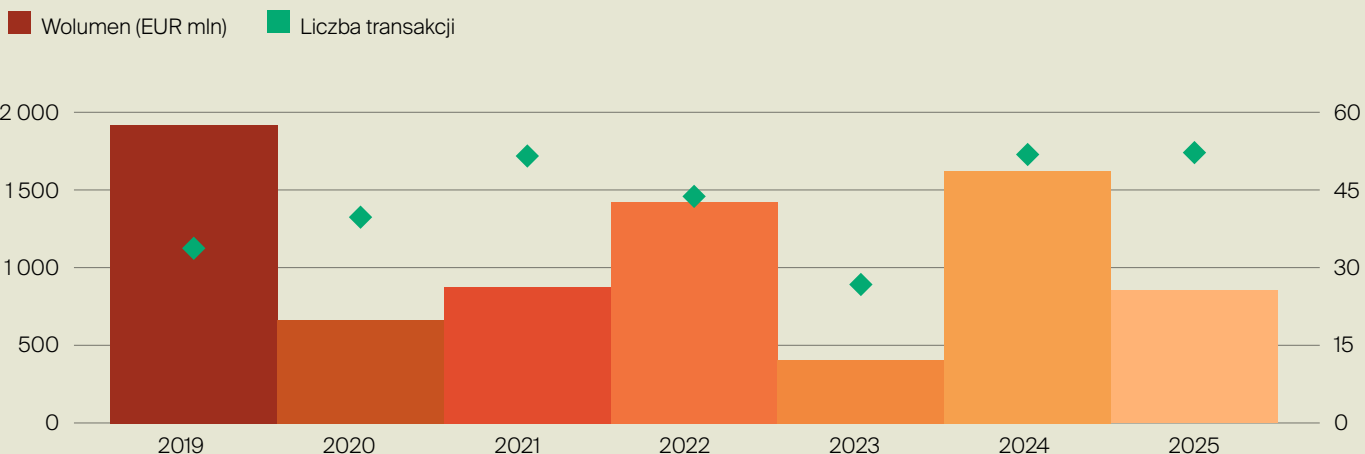
Zdecydowana większość transakcji dotyczyła niewielkich parków

handlowych (o powierzchni handlowej do 10 000 m²) zlokalizowanych w małych miejscowościach powodując, że całkowity wolumen inwestycyjny w tym sektorze pozostał ograniczony pomimo utrzymania liczby transakcji na podobnym poziomie jak w roku poprzednim.

W 2025 zrealizowano jedynie dwie

transakcje o wartości przekraczającej 100 mln EUR, była to 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.

Wolumen inwestycyjny i liczba transakcji na rynku handlowym



Źródło: Knight Frank

Kontakty

w Polsce

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

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY
L-REP Monika Sułdecka-Karaś
monika.suldecka@pl.knightfrank.com

T-REP Piotr Kalisz
piotr.kalisz@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

STRATEGIC CONSULTING EMEA
Marta Sobieszczak
marta.sobieszczak@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**
Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

BIBLIOTEKA RAPORTÓW:



© 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.

Opracowanie merytoryczne: Adam Kotarski, Michał Kusy, Dorota Lachowska, Szymon Sobiecki / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank