Rynek inwestycyjny w Polsce

Knight Frank

I poł. 2026

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

knightfrank.com.pl/research

Charles Taylor
CEO, Acting Head of Capital Markets

„Polska coraz wyraźniej wyróżnia się jako jeden z najbardziej atrakcyjnych rynków inwestycyjnych w Europie. Przemawiają za tym solidne fundamenty rynkowe oraz korzystne perspektywy całkowitych zwrotów z nieruchomości. Widoczne ożywienie aktywności inwestycyjnej, zwłaszcza rosnące zainteresowanie aktywami prime, wskazuje na odbudowę zaufania do rynku i jego średnioterminowych perspektyw.

Wysoka aktywność inwestycyjna utrzyma się w kolejnych kwartałach, wspierana przez odporną gospodarkę i silny popyt na rynku najmu. W połączeniu z pojawiającym się wzrostem czynszów w wybranych sektorach i dalszą poprawą nastrojów inwestorów całkowity wolumen inwestycyjny w 2026 roku powinien przekroczyć 6 mld EUR, osiągając najwyższy poziom od czasu pandemii i umacniając pozycję Polski jako jednego z najważniejszych kierunków lokowania kapitału na rynku nieruchomości."

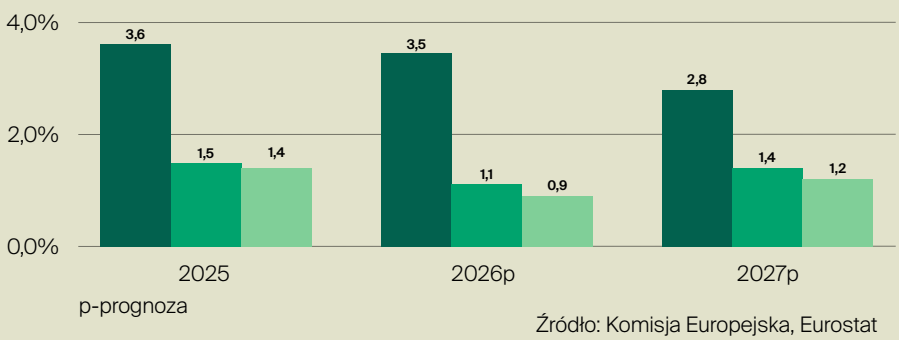
Rynek inwestycyjny w Polsce kontynuuje fazę ożywienia. W pierwszej połowie roku wolumen inwestycyjny przekroczył 3 mld EUR, co oznacza wzrost o 77% rok do roku i najlepszy wynik dla pierwszego półrocza od 2018 roku. W samym drugim kwartale sfinalizowano transakcje na 2 mld EUR czyli dwukrotnie więcej niż w pierwszych trzech miesiącach roku.

Ożywienie dotyczy wszystkich sektorów, a największą dynamikę odnotowały sektory handlowy i living, gdzie wolumen inwestycyjny zwiększył się odpowiednio dwu- i trzykrotnie w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. W tych sektorach zamknięto największe transakcje na polskim rynku, w tym akwizycje portfela Resi4Rent przez Vantage Development oraz nabycie 70% udziałów w centrum handlowym Posnania przez Trigea Real Estate Fund.

Miało to również swoje odzwierciedlenie w strukturze wolumenu inwestycyjnego. W pierwszej połowie roku największy udział w wolumenie inwestycyjnym miał sektor handlowy (34%), wspierany przez kilka dużych transakcji portfelowych i pojedynczych aktywów. Drugim największym segmentem pozostawały nieruchomości magazynowe (26%), a trzecim biurowe (20%). Dynamicznie wzrósł również sektor living, którego udział zwiększył się do 19% dzięki rekordowej transakcji sprzedaży portfela Resi4Rent. Sektor hotelowy odpowiadał za pozostałe 2% wolumenu inwestycyjnego.

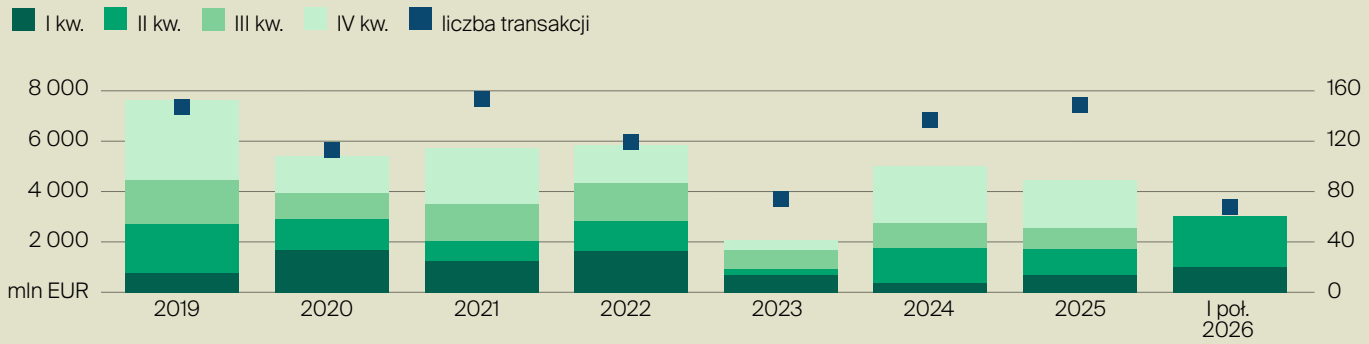
Rynek pozostaje płynny, w pierwszej połowie roku liczba transakcji wyniosła blisko 70, z czego aż osiem to transakcje powyżej 100 mln EUR. W rezultacie

Prognoza tempa wzrostu PKB (%)



Źródło: Komisja Europejska, Eurostat

Wolumen inwestycyjny wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

średnia wartość transakcji podwoiła się w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, co odzwierciedla większą skłonność inwestorów do realizacji transakcji obejmujących większe aktywa i portfele nieruchomości. Znaczna liczba transakcji o dużej skali potwierdza również zdolność polskiego rynku do absorpcji znaczącego kapitału inwestycyjnego.

W obecnej fazie ożywienia rynku najbardziej aktywni pozostają gracze lokalni i regionalni, którzy najszybciej dostrzegają obszary potencjalnego wzrostu wartości. Kapitał z Europy Centralnej ponownie zdominował rynek odpowiadając aż za 46% całkowitego wolumenu inwestycyjnego. Najbardziej aktywni byli inwestorzy z Czech, którzy łącznie zainwestowali ponad 766 mln EUR, co stanowi 25% całkowitego wolumenu inwestycyjnego. Aktywny jest również kapitał węgierski odpowiadający za 7% wolumenu, natomiast inwestorzy z Litwy i Estonii odpowiadali łącznie za kolejne 4%, po 2% każdy.

Polskie podmioty coraz mocniej zaznaczają swoją obecność na rynku. W pierwszej połowie polski kapitał odpowiadał za 11% wolumenu, a największą transakcją z udziałem polskiego inwestora, a zarazem jedną z największych na rynku w pierwszej połowie roku, było nabycie przez Lewandopol Property biurowca Central Point w centrum Warszawy. Niemniej jednak brak REIT-ów oraz porównywalnych wehikułów inwestycyjnych, które mogłyby zwiększyć udział kapitału prywatnego na rynku nieruchomości komercyjnych, nadal ogranicza aktywność inwestycyjną krajowych inwestorów. W rezultacie większość transakcji z udziałem polskiego kapitału pozostaje poniżej progu 10 mln EUR.

Silną aktywność utrzymuje kapitał amerykański z 19% udziałem w wolumenie inwestycyjnym. Na rynku aktywny jest również kapitał francuski, azjatycki oraz południowoafrykański, jednak ich zainteresowanie jest selektywne i skoncentrowane na transakcjach o mniejszej skali.

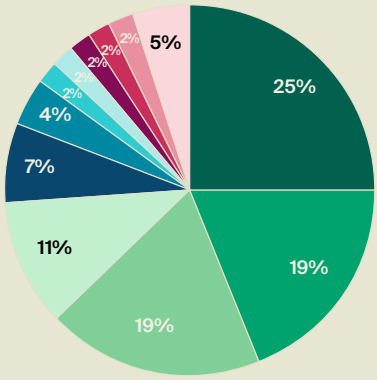
Oczekujemy, że aktywność inwestycyjna w kolejnych kwartałach pozostanie wysoka, a liczba transakcji na etapie finalizacji i w fazie negocjacji wskazuje, że w 2026 wolumen 6 mld EUR, co będzie najlepszym wynikiem rocznym od wybuchu pandemii.

Ożywienie aktywności inwestycyjnej wspierane jest przez silne fundamenty makroekonomiczne Polski. Krajowa gospodarka pozostaje jedną z najszybciej rosnących w Europie, z prognozowanym wzrostem PKB na poziomie 3,5% w 2026 roku. Równocześnie stabilna sytuacja na rynku najmu oraz ograniczona nowa podaż sprzyjają spadkowi pustostanów oraz wzmacniają presję na wzrost czynszów, zwłaszcza w segmencie najlepszych aktywów biurowych.

Łącznie czynniki te sprzyjają dalszej poprawie nastrojów inwestorów i umacniają pozycję Polski jako jednego z najbardziej atrakcyjnych rynków inwestycyjnych w Europie. Inwestorzy coraz częściej na nowo oceniają bowiem pozycję Polski i jej przyszłą atrakcyjność inwestycyjną w porównaniu z tradycyjnymi europejskimi rynkami typu core.

Wolumen inwestycyjny według pochodzenia kapitału (udział %)

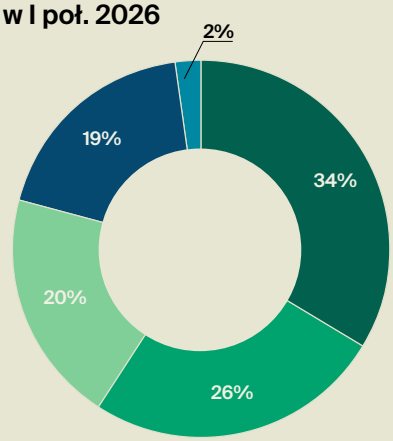
Czechy	25%
Stany Zjednoczone	19%
Niemcy	19%
Polska	11%
Węgry	7%
Francja	4%
Korea Południowa	2%
Szwecja	2%
Belgia	2%
Litwa	2%
Estonia	2%
Inne	5%



Źródło: Knight Frank

Wolumen inwestycyjny wg sektorów w I poł. 2026

Sektor handlowy	34%
Sektor magazynowy	26%
Sektor biurowy	20%
Sektor living	19%
Hotele	2%



Źródło: Knight Frank

Największe transakcje inwestycyjne w I poł. 2026

Sektor	Nazwa	Lokalizacja	Nabywca	Powierzchnia (m²)
Mieszkania na wynajem	Resi4Rent portfolio	Polska	Vantage Development	178 400
Handel	Posnania (70%)	Poznań	Trigea Real Estate Fund	65 000
Magazyny	Savills IM Portfolio	Polska	Ares Management Corporation	284 000
Magazyny	Raben Portfolio	Polska	WP Carey	173 000
Handel	Auchan Portfolio	Polska	Adventum (shopper Park Plus)	148 000
Handel	Vendo Parks Portfolio	Polska	Star Capital Finance	68 000
Biura	Central Point	Warszawa	Lewandpol Property	19 000
Biura	Royal Wilanów	Warszawa	Wood & Company	37 000

SEKTOR BIUROWY

W pierwszej połowie roku wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym wyniósł 594 mln EUR i był o 35% wyższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Równocześnie liczba transakcji utrzymała się na zbliżonym poziomie, co przy wzroście wolumenu wskazuje na powrót zainteresowania najwyższej jakości aktywami oraz przesunięcie aktywności inwestycyjnej ze strategii oportunistycznych i value-add w kierunku core+ i core.

W połowie roku sfinalizowano kilka transakcji obejmujących czołowe budynki biurowe w Warszawie, w tym Central Point i Lixa D, a kolejne znaczące transakcje znajdują się na etapie finalizacji. Jednocześnie zainteresowanie inwestorów coraz częściej obejmuje również miasta regionalne głównie Kraków i Gdańsk.

Tym niemniej większość transakcji na rynku biurowym w pierwszej połowie roku dotyczyła niewielkich budynków w miastach regionalnych, nabywanych głównie przez lokalne podmioty, którzy wykorzystują obecne okazje inwestycyjne do atrakcyjnego ulokowania kapitału. W rezultacie udział kapitału polskiego na rynku biurowym poza Warszawą wyniósł aż 55%, a na całym rynku biurowym 49%.

SEKTOR MAGAZYNOWY

Wolumen inwestycyjny na rynku magazynowym w pierwszej połowie 2026 roku wyniósł niemal 782 mln EUR, co oznacza wzrost o 13% rok do roku i najwyższy wynik od 2021 roku. Liczba transakcji zwiększyła się o połowę, jednak aktywność inwestorów nadal pozostaje selektywna i koncentruje się głównie na obiektach z długoterminowymi umowami najmu oraz wiarygodnymi najemcami. Największą płynnością cieszą się transakcje typu sale-and-leaseback oraz aktywa wybudowane w formule BTS.

Polska pozostaje jednym z kluczowych rynków logistycznych w Europie. Skala rynku, wysoki popyt na powierzchnie magazynowe oraz długoterminowe perspektywy wzrostu sprawiają, że sektor konsekwentnie przyciąga globalny kapitał instytucjonalny.

Silne zainteresowanie międzynarodowych inwestorów znajduje odzwierciedlenie w strukturze kapitału, aż 62% wolumenu inwestycyjnego w sektorze magazynowym pochodziło od inwestorów ze Stanów Zjednoczonych. Coraz większą aktywność w wykazuje również kapitał francuski.

SEKTOR HANDLOWY

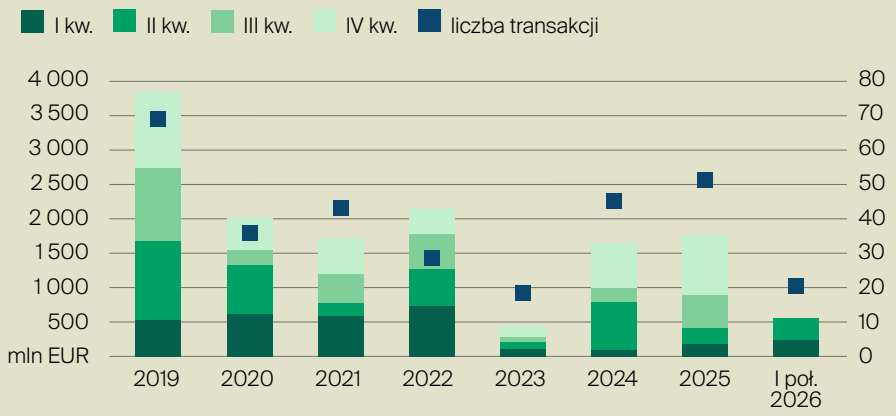
W pierwszym półroczu 2026 roku na rynek handlowy powróciły duże transakcje, zarówno portfelowe, jak i obejmujące duże centra handlowe. W rezultacie wolumen inwestycyjny w sektorze wzrósł trzykrotnie w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku i wyniósł 1,031 mld EUR, przekraczając już po pierwszym półroczu wartość odnotowaną w całym 2025 roku.

Trzy największe transakcje na rynku handlowym - sprzedaż 70% udziałów w centrum handlowym Posnania, portfela parków handlowych Vendo oraz portfela Auchan - odpowiadały za 57% całkowitego wolumenu inwestycyjnego w sektorze w pierwszej połowie roku.

Pod względem liczby transakcji nadal dominowały małe parki handlowe oraz centra handlowe w mniejszych miastach.

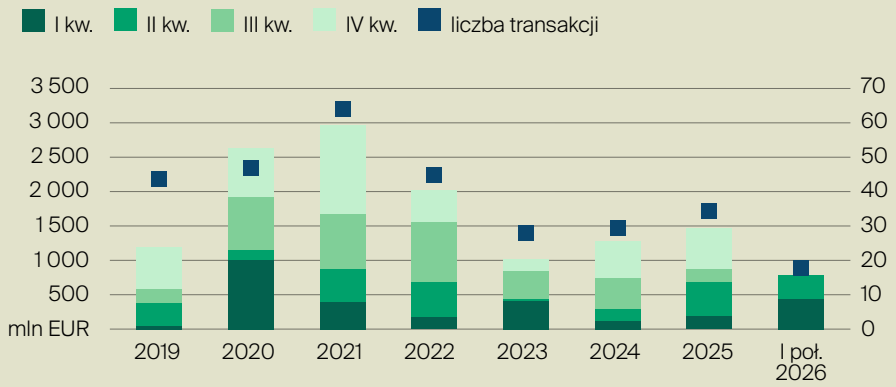
Największą aktywność na rynku handlowym wykazywał kapitał czeski, który odpowiadał za cztery z siedmiu największych transakcji i łącznie wygenerował 61% wolumenu inwestycyjnego w sektorze. Istotny udział miał również kapitał węgierski, z udziałem na poziomie 18%. Łącznie inwestorzy z regionu CEE, w tym z Polski, odpowiadali za 85% wolumenu inwestycyjnego na rynku handlowym.

Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym wg kwartałów



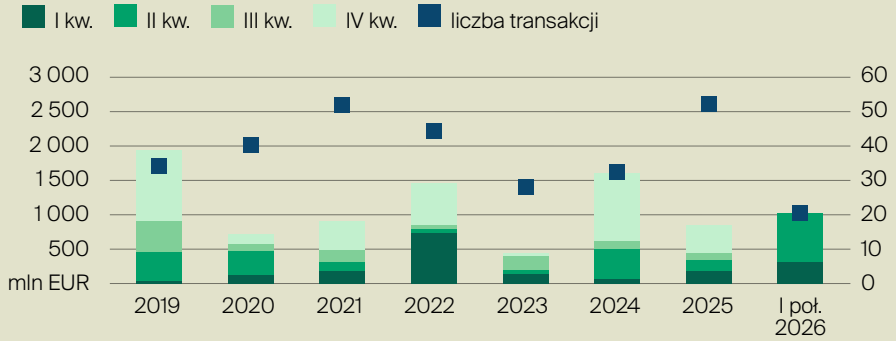
Źródło: Knight Frank

Wolumen inwestycyjny w sektorze magazynowym wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

Wolumen inwestycyjny w sektorze handlowym wg kwartałów



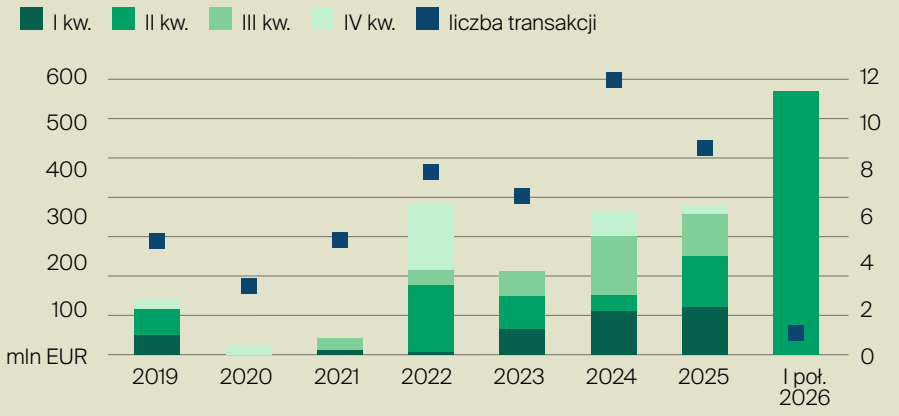
Źródło: Knight Frank

RYNEK LIVING

W 2026 roku w sektorze living sfinalizowano dotychczas jedną transakcję - sprzedaż portfela Resi4Rent obejmującego 5 000 mieszkań w 18 obiektach zlokalizowanych w największych polskich miastach. Była to największa transakcja, jaka kiedykolwiek została zawarta na polskim rynku living. Jej skala sprawiła, że już po tej jednej transakcji wolumen inwestycyjny w sektorze osiągnął rekordowy poziom.

Polski rynek living pozostaje na stosunkowo wczesnym etapie rozwoju, jednak jest postrzegany jako jeden z najbardziej perspektywicznych segmentów rynku nieruchomości. Jego potencjał wspierają silne fundamenty demograficzne i strukturalne, w tym utrzymujący się deficyt mieszkaniowy w największych aglomeracjach oraz rosnąca liczba studentów. Jednocześnie aktywność inwestycyjna pozostaje ograniczona zarówno w segmencie prywatnych akademików, jak i mieszkań na wynajem instytucjonalny. Transakcja pomiędzy Resi4Rent a Vantage Rent stanowi jednak istotne potwierdzenie atrakcyjności polskiego rynku living oraz jego długoterminowego potencjału wzrostu.

Wolumen i liczba transakcji w sektorze living wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

STOPY KAPITALIZACJI

Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów pozostały stabilne we wszystkich głównych segmentach rynku i są szacowane na 6,25%-6.5% dla nieruchomości przemysłowo-logistycznych, 6,25% dla centrów handlowych, 6,0% dla biur oraz 5,5% dla mieszkań na wynajem instytucjonalny (BTR).

Stopy kapitalizacji w większości sektorów rynku nieruchomości pozostaną zasadniczo stabilne w perspektywie krótkoterminowej, z wyjątkiem warszawskiego rynku biurowego, gdzie dla najlepszych aktywów oczekujemy ich dalszego obniżenia. W dłuższej perspektywie umacniające się fundamenty rynkowe oraz utrzymujący się popyt na nieruchomości wysokiej jakości powinny stworzyć przestrzeń do dalszej kompresji stóp kapitalizacji.

Kontakty

Charles Taylor
CEO,
Acting Head of Capital Markets
+48 722 202 030
charles.taylor@pl.knightfrank.com

Krzysztof Cipiur
Director,
Private Wealth
+48 695 662 756
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

Michał Grabara
Director,
Head of Industrial & Logistics
+48 511 945 272
michal.grabara@pl.knightfrank.com

George Lewis
Director, Capital Markets
+48 512 056 798
george.lewis@pl.knightfrank.com

Sylwia Jankowska
Investment Broker, Living & Hospitality
+48 697 037 969
sylwia.jankowska@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.