

Rynek 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



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

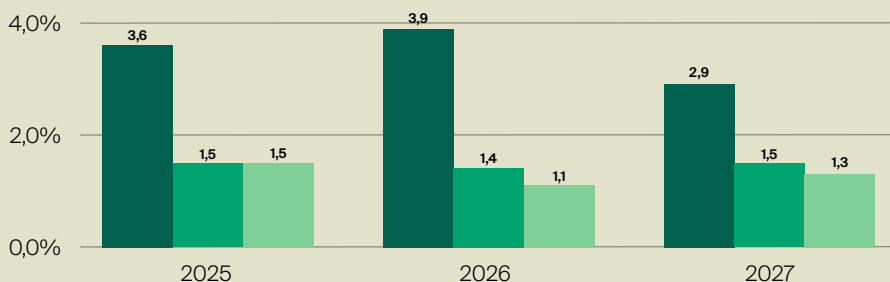
aktywach. W sektorze handlowym natomiast rosnąca konsumpcja napędza popyt i zwiększa płynność rynku inwestycyjnego.

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 (%)

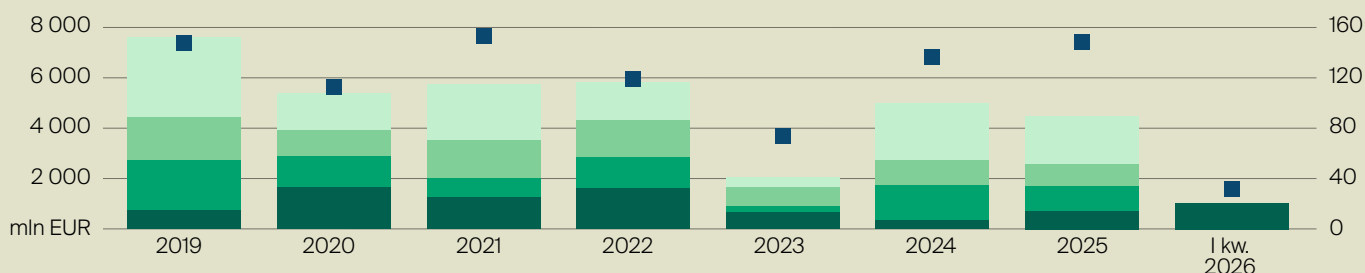
■ Polska ■ UE ■ strefa Euro



Źródło: Komisja Europejska

Wolumen inwestycyjny wg kwartałów

■ I kw. ■ II kw. ■ III kw. ■ IV kw. ■ liczba transakcji



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 9% 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

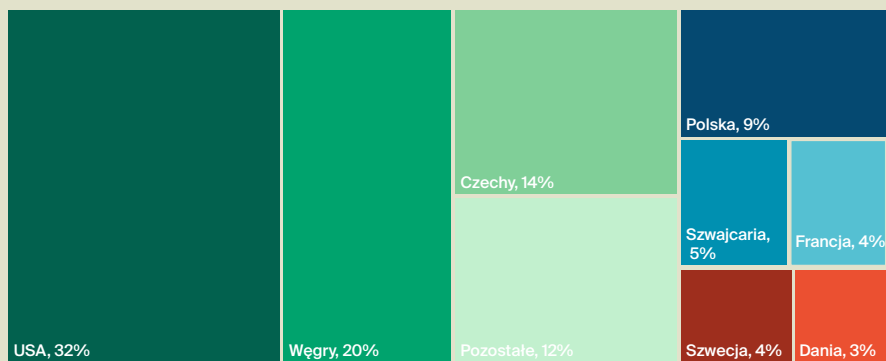
W I kwartale 2026 w sektorze magazynowym zrealizowano 9 transakcji na łączną wartość EUR 446,5 mln, co oznacza dwukrotny wzrost wolumenu względem I kwartału 2025 roku. Wynik ten potwierdza odporność polskiego rynku magazynowego i utrzymującą się atrakcyjność dla inwestorów instytucjonalnych, którzy zwykle 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 m² 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

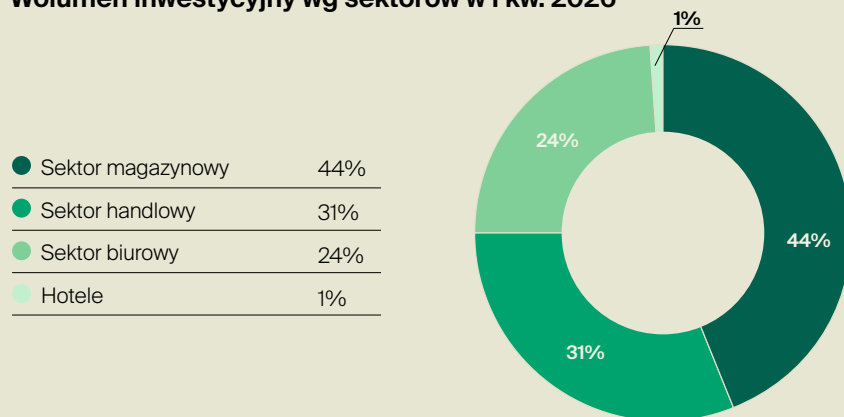
W pierwszym kwartale 2026 roku wolumen inwestycyjny w nieruchomości handlowe wyniósł EUR 318 mln, co oznacza wzrost o 155% w porównaniu do tego samego kwartału rok wcześniej. Zdecydowana większość wolumenu (78%) pochodziła z trzech dużych transakcji portfelowych dotyczących: galerii handlowych drugiej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

Wolumen inwestycyjny według pochodzenia kapitału (udział %)



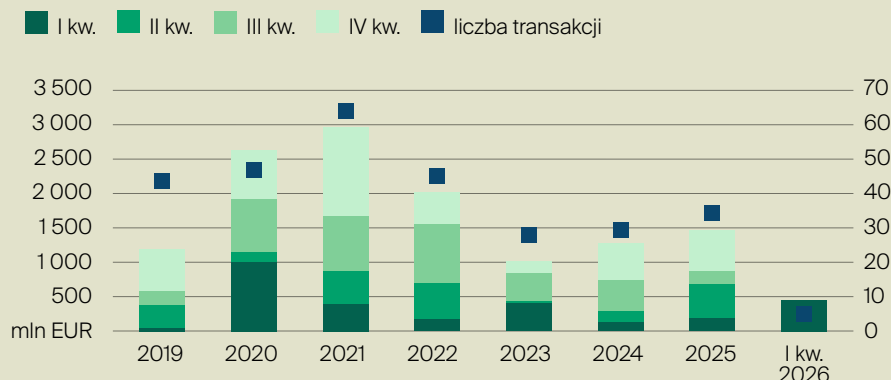
Źródło: Knight Frank

Wolumen inwestycyjny wg sektorów w I kw. 2026



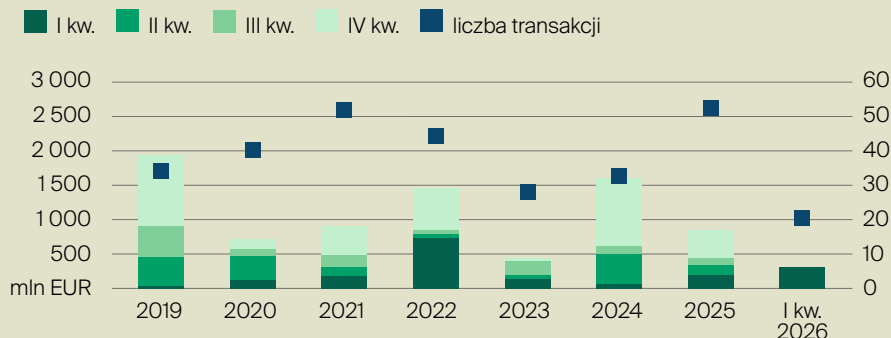
Źródło: Knight Frank

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 czołowych 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 przykład 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.

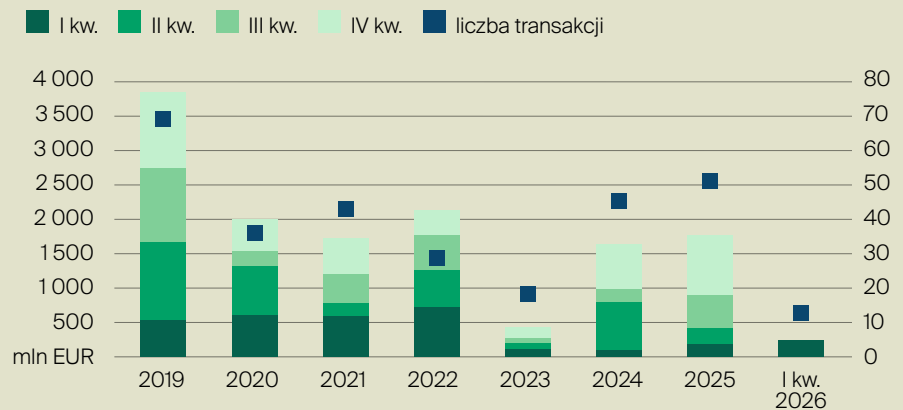
Największą transakcją było nabycie kompleksu Royal Wilanów przez czeski fundusz Wood & Company za ponad 100 mln EUR, co odpowiadało za 43% wolumenu sektora biurowego w pierwszym kwartale. Transakcja ta potwierdza utrzymujące się zainteresowanie polskim rynkiem ze strony inwestorów z Czech.

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.

