

Rynek inwestycyjny w Polsce

I kw. 2025

Przegląd rynku inwestycyjnego w nieruchomości komercyjne w Polsce, stan rynku w I kw. 2024 roku wraz z prognozami.

knightfrank.com.pl/research



Michał Grabara
Director, Capital Markets

- Polski rynek inwestycyjny znajduje się w fazie ożywienia, co potwierdzają rosnące wolumeny oraz wysoka liczba transakcji na etapie negocjacji. Obserwujemy rosnącą aktywność zarówno inwestorów instytucjonalnych, jak i krajowego kapitału, co daje optymistyczne perspektywy na kolejne kwartały.

RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE W I KW. 2025

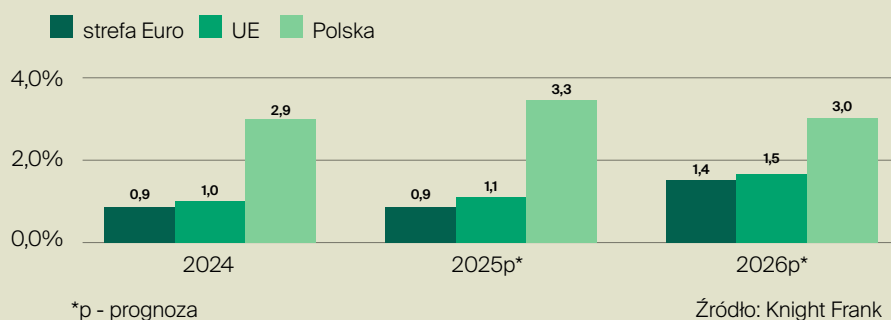
Rynek inwestycyjny w Polsce w pierwszym kwartale 2025 roku kontynuował trend wzrostowy rozpoczęty w poprzednim roku. Łączny wolumen inwestycyjny w nieruchomości komercyjne w Polsce w I kw. 2025 wyniósł 686 mln EUR i był o 64% wyższy niż w I kw. 2024 roku. Równocześnie wzrosła płynność rynku z liczbą transakcji w pierwszym kwartale najwyższą od 5 lat.

Ożywienie rynku inwestycyjnego ma zrównoważony charakter i dotyczy niemal wszystkich sektorów, co odzwierciedla silne fundamenty polskiego rynku nieruchomości oraz korzystne wskaźniki makroekonomiczne.

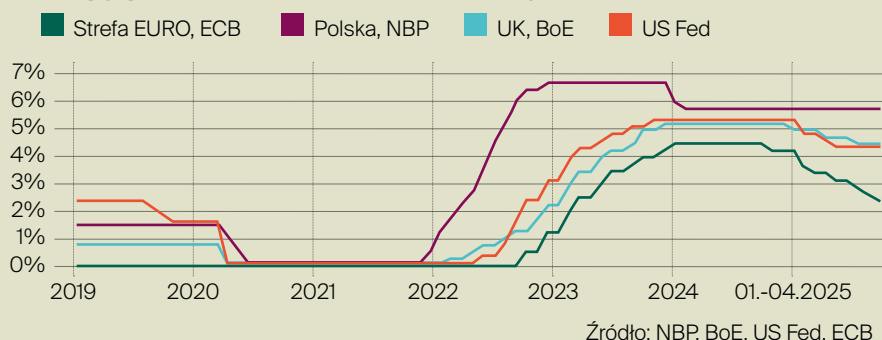
Spodziewane spowolnienie gospodarcze w Unii Europejskiej, wynikające z napięć handlowych i barier celnych, powinno w ograniczonym stopniu wpłynąć na Polskę. Prognozy wzrostu PKB na kolejne lata oscylują wokół 3%, co lokuje kraj w czołówce państw UE. Co więcej, w dłuższej perspektywie Polska może zyskać na zmianach tariff handlowych, ze względu na wzrost znaczenia nearshoringu oraz relokacji produkcji i logistyki do Europy Centralnej, wzmacniając popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe.

Pozytywnie na rynek inwestycyjny wpływa również kontynuacja łagodzenia

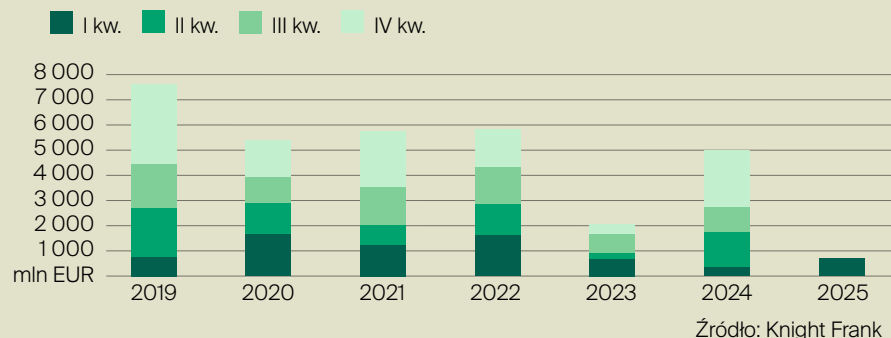
Wzrost PKB



Stopy procentowe banków centralnych



Wolumen inwestycyjny wg kwartałów



polityki monetarnej przez największe banki centralne, co przekłada się na większą dostępność kapitału i niższy koszt finansowania. Na rynku obserwujemy już zwiększoną aktywność inwestorów instytucjonalnych, którzy lokują kapitał w czołowe obiekty o dużych wolumenach.

Rynek inwestycyjny rośnie również dzięki rosnącemu zaangażowaniu rodzimego kapitału. W I kw. 2025 polski kapitał odpowiadał za 116 mln EUR, co oznacza, że miał rekordowy 17% udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym w Polsce. Pozostałe znaczące źródła kapitału w I kwartale 2025 to Izrael (17% udziału), USA (13%), Ukraina (10%) oraz Wielka Brytania (9%).

3,3%

Prognostowana dynamika wzrostu PKB w Polsce w 2025 roku - jedna z najwyższych w UE

RYNEK MAGAZYNOWY

W I kw. 2025 roku wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości magazynowe wyniósł ponad 202 mln EUR, co oznacza, że miał 29% udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym, wyprzedzając pod tym względem zarówno sektor biurowy, jak i i handlowy.

Zainteresowanie inwestorów rynkiem magazynowym pozostaje wysokie co potwierdza silną pozycję polskiego rynku na tle Europy. Postępujące inwestycje infrastrukturalne oraz rosnący sektor e-commerce to jedno z wielu czynników sprzyjających dalszemu rozwojowi sektora, na którym popyt w I kw. 2025 wyniósł 1,1 mln m² i był o ok. 16% wyższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Najlepsze stopy kapitalizacji w Polsce



6,5%
MAGAZYNY



6,0%
BIURA



6,0%
CENTRA
HANDLOWE



5,5%
BTR - MIESZKANIA
NA WYNAJEM



6,0%
PBSA - PRYWATNE
AKADEMIKI

W I kw. 2025 wolumen inwestycyjny w nieruchomości magazynowe wzrósł o 47% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego przy zachowaniu niemal takiej samej liczby transakcji. Wszystkie zawarte umowy dotyczyły bowiem wysokiej jakości aktywów zlokalizowanych w kluczowych hubach, takich jak Warszawa i Trójmiasto, a nabywcami byli głównie duzi inwestorzy instytucjonalni. Rosnąca aktywność tego typu kapitału stanowi pozytywny sygnał dla rynku i wskazuje na dalsze wzrosty wolumenu inwestycyjnego w nadchodzących kwartałach.

Stopy kapitalizacji w I kw. 2025 pozostały stabilne i dla najlepszych obiektów wynosiły ok. 6,5-6,75%.

RYNEK HANDLOWY

Łączna wartość transakcji w nieruchomości handlowe w I kw. 2025 roku wyniosła ponad 189 mln EUR, co oznacza trzykrotny wzrost względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Równocześnie dwukrotnie wzrosła liczba transakcji, z 7 odnotowanych I kw. 2024 do 14 w I kw. 2025 roku. Udział sektora handlowego w całkowitym wolumenie inwestycyjnym pozostał tym samym znaczący i wyniósł 27%, ustępując pod względem udziału jedynie sektorowi magazynowemu.

W dalszym ciągu przedmiotem większości transakcji są niewielkie obiekty handlowe o wartości nieprzekraczającej 20 mln EUR zlokalizowane w małych miejscowościach. W pierwszym kwartale odnotowaliśmy jedynie cztery transakcje o większych wolumenach, przy czym żadna nie przekroczyła 35 mln EUR.

Na rynku handlowym w I kw. 2025 bardzo widoczny jest kapitał lokalny, połowa wszystkich transakcji dokonana została z udziałem polskich podmiotów.

Stopy kapitalizacji szacowane są na tym samym poziomie, jak w poprzednim kwartale i dla najlepszych centrów handlowych w głównych aglomeracjach wynoszą ok. 6%.

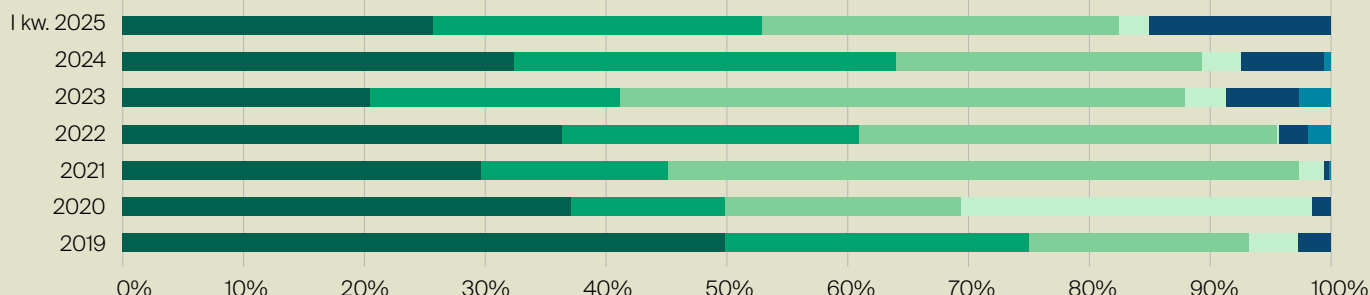
RYNEK BIUROWY

Łączna wartość transakcji inwestycyjnych w nieruchomości biurowe w I kw. 2025 roku wyniosła 176 mln EUR, co oznacza 64% wzrost względem analogicznego okresu poprzedniego roku. Wzrosła również liczba transakcji z 8 w I kw. 2024 roku do 11 w I kw. 2025 roku.

Sektor biurowy utrzymuje znaczący udział w strukturze rynku, w I kw. 2025 odpowiadał za 26% całkowitego wolumenu inwestycyjnego.

Wolumen inwestycyjny wg sektorów

biura handel magazyny hotel BTR akademiki



Źródło: Knight Frank

Odwrotnie niż w poprzednim roku, większość transakcji dotyczyła aktywów zlokalizowanych poza Warszawą, które nabywane były przez lokalny lub regionalny kapitał. W większości był to jednak transakcje oportunistyczne, w których stopy zwrotu przekraczały 10%, a wartości mieściły się w przedziale 600 – 1 500 EUR/m². W Warszawie w I kw. 2025 odnotowaliśmy trzy transakcje, tym niemniej odpowiadały one za ponad połowę wolumenu inwestycyjnego w nieruchomości biurowe.

Sektor ma pozytywne perspektywy w związku z m.in. z ożywioną aktywnością gospodarczą w Polsce oraz stabilną pozycją Polski jako jednego z kluczowych rynków outsourcingu na świecie, co wpływa na coraz lepsze wyniki na rynku najmu (popyt na wynajem w I kw. 2025 wzrósł o ponad 20% względem I kw. 2024), a co za tym idzie pozytywne postrzeganie rynku przez inwestorów.

Najlepsze stopy kapitalizacji w sektorze szacowane są na takim samym poziomie jak w IV kw. 2024 i lekko przekraczają 6%.

64%

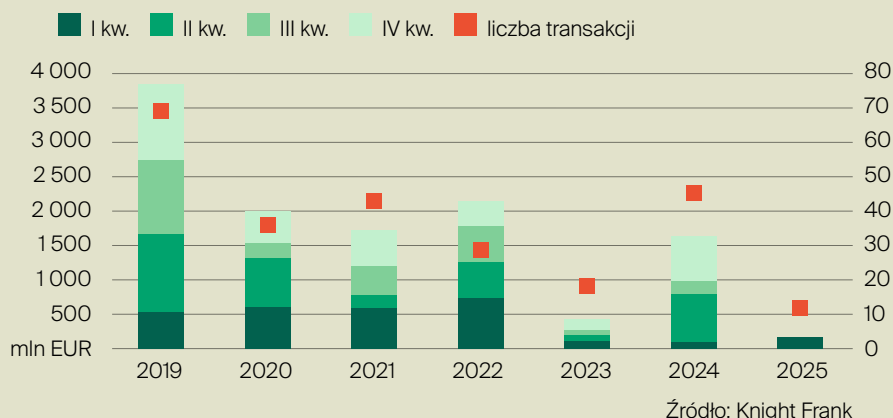
Wzrost wolumenu inwestycyjnego
w I kw. 2025 względem I kw. 2024

RYNEK NAJMU INSTYTUCJONALNEGO

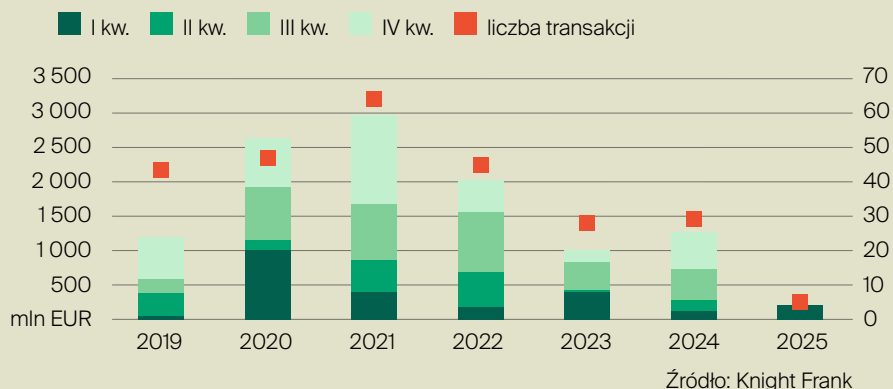
W I kw. 2025 roku wolumen inwestycyjny w sektorze najmu instytucjonalnego wyniósł ok. 100 mln EUR, dając 15% udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym. Sektor ten pozostaje atrakcyjny dla inwestorów m.in. ze względu na wyższe niż na zachodzie Europy stopy kapitalizacji, które dla na instytucjonalnym rynku najmu wynoszą obecnie 5,5%, a dla prywatnych akademików 6%.

Sektor living pozostaje bardzo perspektywnym rynkiem w Polsce ze względu na wysoki deficyt mieszkaniowy oraz dodatnie saldo migracji i rosnącą liczbę studentów, co wpływa na bardzo dobre wyniki na rynku najmu oraz pozytywne postrzeganie przez inwestorów.

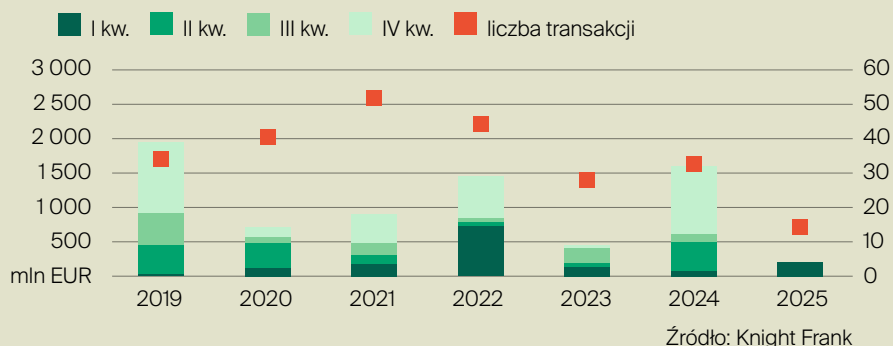
Wolumen i liczba transakcji w sektorze biurowym



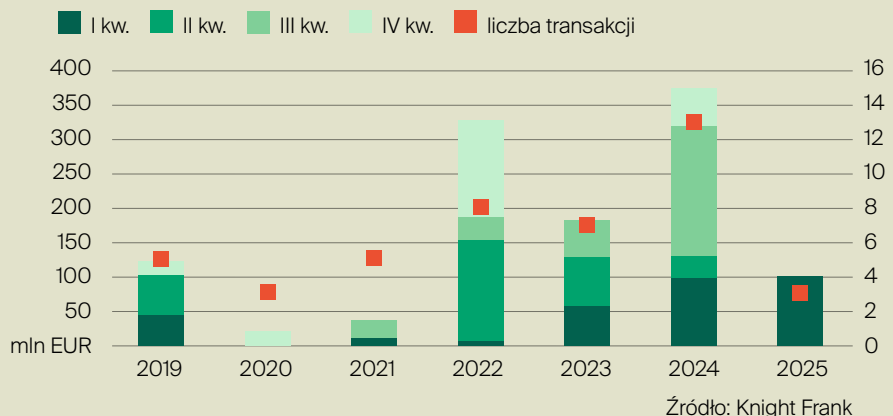
Wolumen i liczba transakcji w sektorze magazynowym



Wolumen i liczba transakcji w sektorze handlowym



Wolumen i liczba transakcji w sektorze living



Kontakty

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

**BIBLIOTEKA
RAPORTÓW**



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
+48 502 502 993
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. 2025

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.