

Rynek inwestycyjny w Polsce

III 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 utrzymuje silną pozycję, wspierany rosnącą płynnością oraz coraz większą liczbą transakcji będących w trakcie negocjacji, co zapowiada aktywny czwarty kwartał. Silne fundamenty makroekonomiczne, konkurencyjne stopy kapitalizacji oraz rekordowa aktywność krajowego kapitału wzmacniają oczekiwania, że wolumen inwestycyjny w 2025 roku pozostanie wysoki, choć nadal nie osiągnął poziomu odnotowanego w 2024 roku, jednocześnie podkreślając długoterminowy potencjał polskiego rynku.

Całkowita wartość transakcji inwestycyjnych w trzech pierwszych kwartałach wyniosła 2,6 mld EUR i była o 8% niższa niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Równocześnie, liczba transakcji wyniosła ponad 100 i była na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym. Biorąc pod uwagę liczbę transakcji w trakcie negocjacji spodziewamy się znacznego ożywienia w czwartym kwartale choć całkowity wolumen inwestycyjny prawdopodobnie pozostanie niższy niż w 2024 roku.

Polski rynek inwestycyjny znajduje się w fazie stabilnej odbudowy, a wolumeny inwestycyjne powinny rosnąć w kolejnych kwartałach.

RYNEK BIUROWY

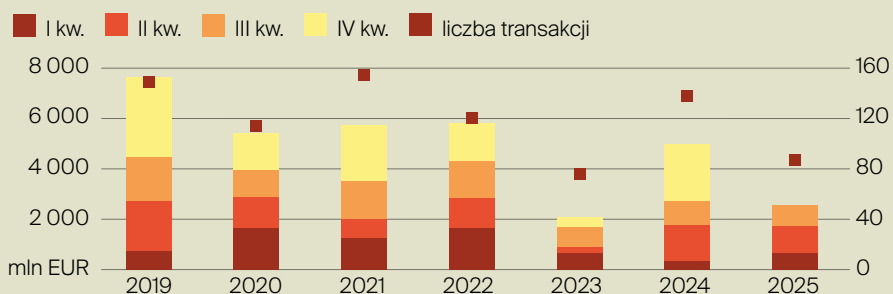
Największy udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym drugi rok z rzędu mają nieruchomości biurowe, których łączny wolumen w okresie I-III kwartał wyniósł 899 mln EUR. Atrakcyjne ceny oraz perspektywa wzrostu wartości powodują, że jest to obecnie bardzo atrakcyjny sektor zarówno dla dużych graczy instytucjonalnych, którzy zazwyczaj poszukują stabilnych zwrotów w perspektywie długookresowej, jak i lokalnych podmiotów poszukujących atrakcyjnych lokat kapitału. Potwierdzeniem tej tendencji są transakcje zrealizowane w 2025 przez duże międzynarodowe podmioty, takie jak Manova Partners, który nabył biurowiec Vibe w Warszawie przy Rondzie Daszyńskiego czy Generali, które zakupiło Dom Dochodowy.

Równocześnie niemal połowa wolumenu inwestycyjnego w nieruchomości biurowe w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku pochodziło ze strony lokalnych podmiotów (z czego ponad

40% stanowiła jedna transakcja - zakup udziałów w Mennica Legacy Tower). Aktywność krajowego kapitału jest szczególnie widoczna na rynkach regionalnych, gdzie nieruchomości

Rynek inwestycyjny pozostaje w fazie stabilnego ożywienia

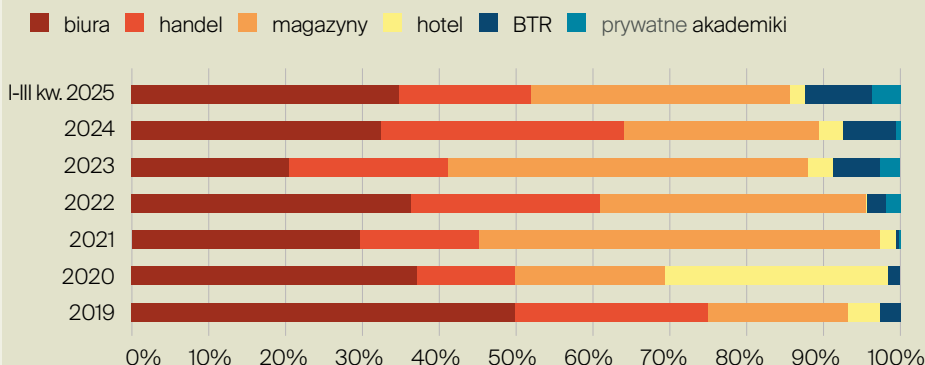
Wolumen inwestycyjny wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

Nieruchomości biurowe i magazynowe dominują wolumen inwestycyjny

Wolumen inwestycyjny wg sektorów (udział %)



Źródło: Knight Frank

biurowe były nabywane również przez firmy wcześniej niezwiązane z sektorem nieruchomości. Taka dynamika wskazuje na rosnące zainteresowanie polskich inwestorów rynkiem nieruchomości komercyjnych jako atrakcyjną i stabilną formą lokowania kapitału.

RYNEK HANDLOWY

Podobny trend obserwujemy na rynku nieruchomości handlowych. Spośród 453 mln EUR zainwestowanych w tym segmencie w okresie I-III kwartał 2025 roku, blisko 30% pochodziło ze strony lokalnych podmiotów.

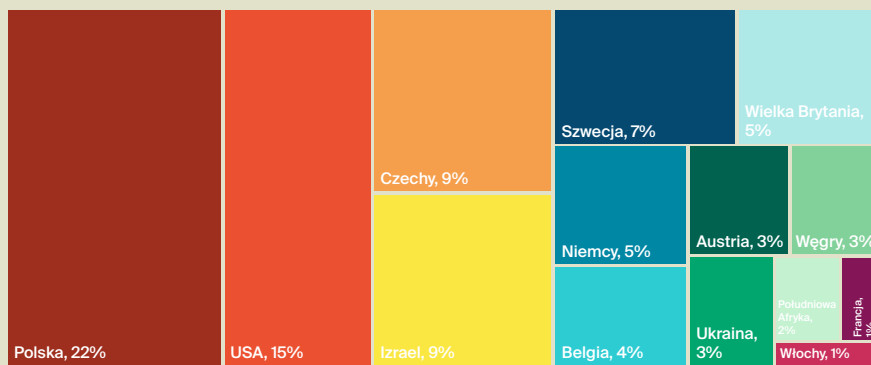
Zdecydowana większość transakcji nieruchomościami handlowymi dotyczyła niewielkich obiektów o powierzchni do 10 000 m² zlokalizowanych w miejscowościach poniżej 100 000 mieszkańców. Średnia cena zakupu wynosząca poniżej 12 mln EUR wskazuje, że wciąż najbardziej poszukiwaną klasą aktywów są niewielkie obiekty, takie jak parki handlowe i małe centra handlowe typu convenience.

Równocześnie obserwujemy coraz większą aktywność dużych inwestorów. W pierwszych trzech kwartałach 2025 największą pojedynczą transakcją był zakup Power Park Olsztyn o powierzchni 33 000 m², jednak do końca roku spodziewamy się finalizacji większych transakcji.

Sektor handlowy korzysta z pozytywnego otoczenia makroekonomicznego. Silny popyt wewnętrzny, rosnące wynagrodzenia czy niski poziom bezrobocia sprzyjają rozwojowi nowoczesnych obiektów handlowych. W rezultacie pozycja sektora w Polsce jest stabilna, co

Polski kapitał z rekordowym udziałem w wolumenie inwestycji

Wolumen inwestycyjny według pochodzenia kapitału (udział %)



Źródło: Knight Frank

odzwierciedla m.in. bardzo niski poziom pustostanów wynoszący w największych aglomeracjach jedynie 2,8%.

RYNEK MAGAZYNOWY

Sektor magazynowy pozostaje jednym z najbardziej atrakcyjnych produktów inwestycyjnych w Polsce. W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku w nieruchomości magazynowe zainwestowano ponad 873 mln EUR, co przekłada się na 34% udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym. Jest to również jedyny sektor, którego wolumen w okresie I-III kw. 2025 wzrósł względem tego samego okresu roku poprzedniego (o 18%).

W dalszym ciągu istotną część wolumenu inwestycyjnego w sektorze magazynowym stanowią transakcje typu sale and leaseback. W okresie od pierwszego do trzeciego kwartału 2025 roku spośród 18 transakcji magazynowych, pięć zostało zawartych w tej formule odpowiadając za 44% wolumenu inwestycyjnego.

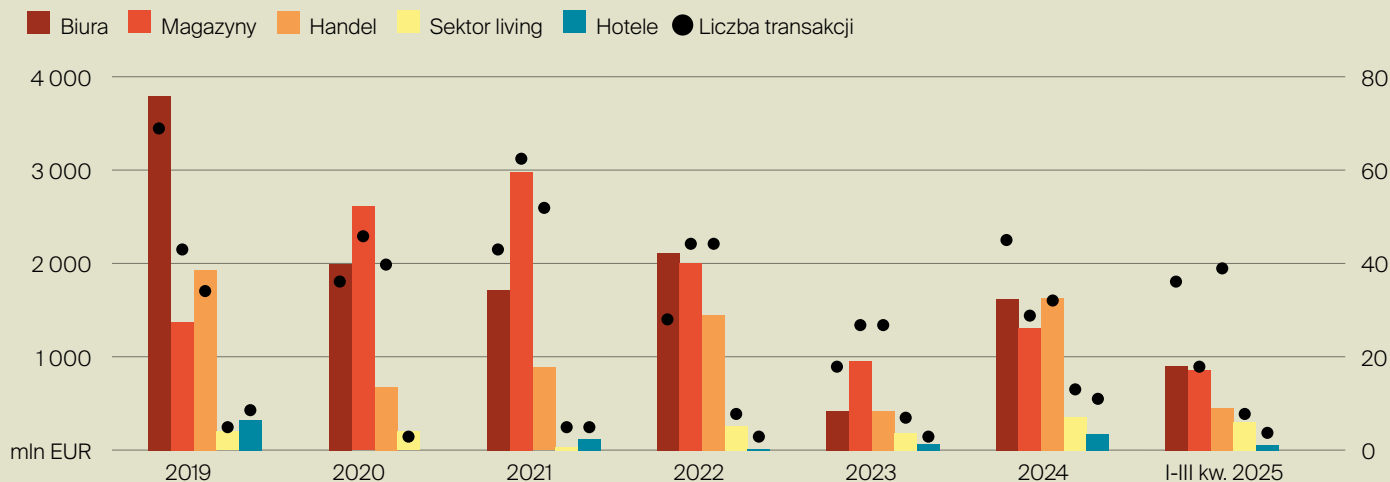
SEKTOR LIVING

Rynkiem rozwijającym się pozostaje sektor living, który w okresie I-III kw. 2025 roku przyciągnął niemal 310 mln EUR kapitału, z czego 223 mln EUR przypadło na sektor najmu instytucjonalnego (BTR), a 87 mln EUR na segment prywatnych akademików. Sektor living rośnie stabilnie, osiągając w pierwszych 9 miesiącach 2025 roku rekordowy 10% udział w całkowitym wolumenie inwestycyjnym.

Silne fundamenty rynku mieszkaniowego w Polsce wspierają dynamiczny rozwój sektora living, zarówno w kontekście podaży i popytu, jak i rosnącego zainteresowania ze strony inwestorów. Pozytywne postrzeganie polskiego rynku potwierdza przedwstępna umowa pomiędzy Resi4Rent i Vantage Development dotycząca sprzedaży ponad 5 300 mieszkań na wynajem. Transakcja o wartości 565 mln EUR, po sfinalizowaniu, będzie największą w historii sektora living w Polsce.

Płynność rynku inwestycyjnego pozostaje wysoka

Wolumen inwestycyjny oraz liczba transakcji wg sektorów i lat



Źródło: Knight Frank

Stopy kapitalizacji w trzecim kwartale pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i dla najlepszych nieruchomości szacowane były na poziomie 6% dla biur, 6,25% dla magazynów, 6,25% dla centrów handlowych, 5,5% dla najmu instytucjonalnego (BTR) oraz 6% dla prywatnych akademików.

Polski rynek wciąż oferuje stopy kapitalizacji wyraźnie powyżej poziomów obserwowanych w Europie Zachodniej, co dodatkowo przyciąga kapitał. Również na tle Europy Centralnej poziomy stóp w Polsce pozostają atrakcyjne i wyższe niż np. na znacznie mniejszym rynku czeskim, co sprzyja ekspansji regionalnych inwestorów do Polski.

Dodatkowym czynnikiem stymulującym ożywienie na rynku inwestycyjnym jest korzystne otoczenie makroekonomiczne, w tym dynamicznie rosnący PKB, który w ciągu następnych trzech lat prognozowany jest na poziomie powyżej 3% rocznie (przy średniej dla UE wynoszącej 1,4%). Tym samym Polska pozostaje jednym z liderów Unii Europejskiej pod względem tempa rozwoju gospodarczego.

Największe transakcje inwestycyjne w III kw. 2025

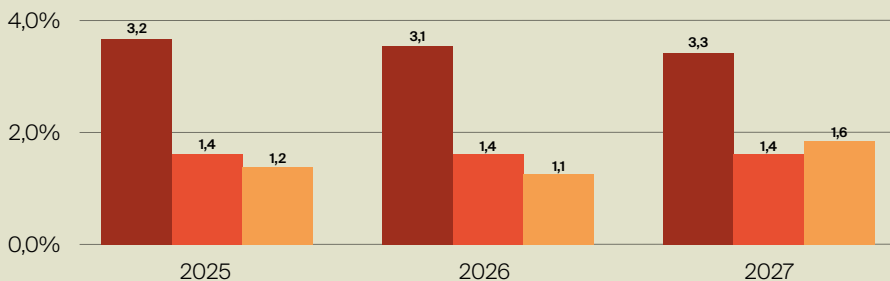
Nazwa	Miasto	Sektor	Powierzchnia (m ²)	Kupujący
Mennica Legacy Tower - 50% stake	Warszawa	biurowy	32 800	Mennica Polska
Vibe	Warszawa	biurowy	15 800	Manova Partners
Panattoni Park Rzeszów North	Rzeszów	magazynowy	90 300	Arete Investment Group
Nefryt & Topaz	Warszawa	biurowy	28 900	Zetland Capital

Źródło: Knight Frank

Polska ma jedną z najszybciej rosnących gospodarek w UE

Prognoza wzrostu PKB (%)

■ Polska ■ UE ■ strefa Euro



Źródło: Komisja Europejska

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
+48 508 502 993
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. 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.