Rynek inwestycyjny w Polsce

Knight Frank

III kw. 2026	Przegląd rynku inwestycyjnego w nieruchomości komercyjne w Polsce, stan rynku w III kwarale 2026 roku wraz z prognozami.	knightframk.com.pl/research



Charles Taylor
CEO, Capital Markets

Polska na tle spowolnienia obserwowanego na wielu rynkach europejskich nadal wyróżnia się jako jeden z najbardziej atrakcyjnych rynków inwestycyjnych, oferując silne fundamenty gospodarcze, stabilny popyt ze strony najemców oraz szeroką i zróżnicowaną bazę inwestorów. Czynniki te wspierają aktywność inwestycyjną w różnych sektorach i strategiach, wzmacniając pozycję kraju wśród kluczowych rynków nieruchomości komercyjnych w Europie. Polska pozostaje tym samym atrakcyjnym kierunkiem dla kapitału krajowego i międzynarodowego, poszukującego połączenia stabilności oraz potencjału wzrostu w długim terminie.

Polski rynek inwestycyjny nadal przyciąga kapitał pomimo bardziej wymagającego globalnego otoczenia finansowego. Łączny wolumen inwestycyjny w okresie 1-3 kwartał 2026 osiągnął 4,7 mld EUR, co oznacza wzrost o 81% r/r i drugi najwyższy wynik w historii dla tego okresu, ustępujący jedynie rekordowi z 2018 roku.

Wzrost wolumenu szedł w parze z wyraźnym powrotem dużych transakcji. W analizowanym okresie sfinalizowano aż 15 transakcji o wartości przekraczającej 100 mln euro, co potwierdza gotowość i zdolność inwestorów do lokowania znaczącego kapitału na polskim rynku nieruchomości.

Wzrost aktywności inwestycyjnej w pierwszych trzech kwartałach roku miał szeroki charakter i obejmował wszystkie główne sektory rynku. Co ciekawe, po raz pierwszy od 2018 największym segmentem inwestycyjnym okazał się sektor handlowy, odpowiadający za 32% całkowitego wolumenu transakcji.

Na kolejnych miejscach znalazły się nieruchomości magazynowe (28%) oraz biurowe (24%).

Rynek nadal korzysta ze zróżnicowanej bazy inwestorów, zwłaszcza z wysokiej aktywności kapitału regionalnego i krajowego. Inwestorzy z Europy Środkowo-Wschodniej odpowiadali za 36% wolumenu inwestycyjnego w Polsce, w tym 17% stanowił kapitał czeski, a 10% polski. Silną pozycję utrzymali również inwestorzy ze Stanów Zjednoczonych, którzy ulokowali w nieruchomościach w Polsce ponad 1,18 mld EUR, odpowiadając za jedną czwartą rynku.

Połączenie kapitału regionalnego, krajowego i międzynarodowego wspiera płynność rynku we wszystkich głównych

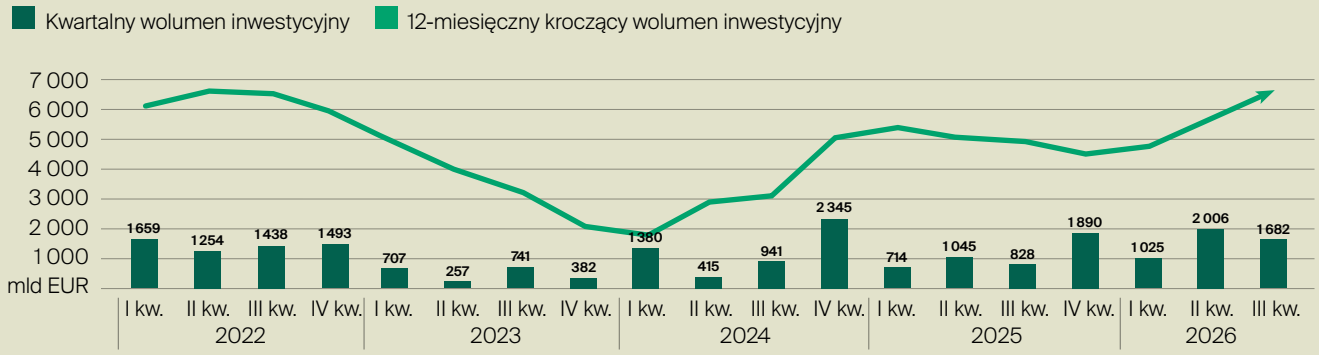
Polska gospodarka nadal rozwija się szybciej niż UE.
Kluczowe wskaźniki makroekonomiczne

	POLSKA	UE
Prognoza wzrostu PKB, 2026 r/r	3,5%	1,2%
Inflacja HICP, r/r	4,0%	3,8%
Wskaźnik bezrobocia	3,4%	6,2%
Stopa referencyjna NBP/EBC	3,75%	2,50%*
Rentowność 10-letnich obligacji	6,23%	3,93%*

*strefa Euro

Źródło: Eurostat, KE, EBC, NBP, stan na koniec 3 kw. 2026

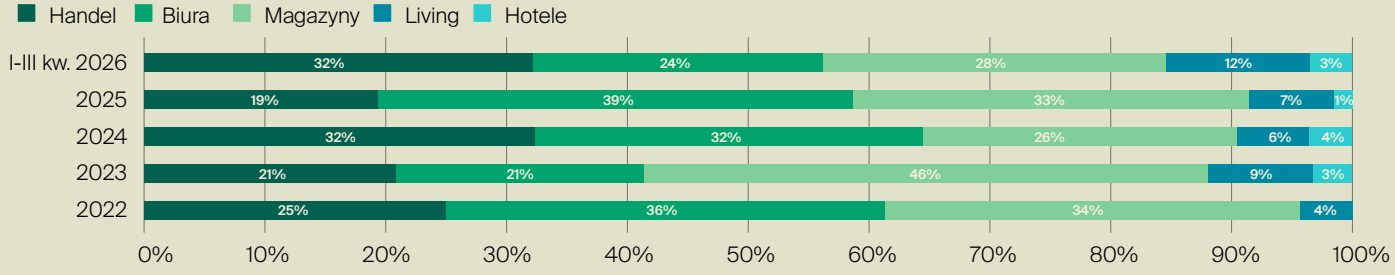
Wolumen inwestycyjny za ostatnie 12 miesięcy osiągnął najwyższy poziom od 2022.
Wolumen inwestycyjny w Polsce wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

Struktura rynku przesunęła się w stronę handlu, który miał największy udział w wolumenie inwestycyjnym w I-III kw. 2026 r.

Wolumen inwetycyjny wg sektorów



Źródło: Knight Frank

sektorach nieruchomości, niezależnie od skali transakcji czy realizowanej strategii inwestycyjnej. Taka struktura inwestorów ogranicza zależność polskiego rynku od pojedynczych źródeł finansowania oraz wzmacnia jego odporność na zmiany warunków rynkowych.

Duża liczba transakcji będących na zaawansowanym etapie realizacji wskazuje na utrzymanie wysokiej aktywności inwestycyjnej również w czwartym kwartale 2026 roku. W rezultacie roczny wolumen inwestycyjny powinien wynieść ok. 6 mld euro, przewyższając zarówno średnią z ostatnich pięciu, jak i dziesięciu lat.

Jednocześnie otoczenie makroekonomiczne pozostaje wymagające. Wrześniowe podwyżki stóp procentowych przez Europejski Bank Centralny i Rezerwę Federalną potwierdziły utrzymujący się trend zaostrzania polityki monetarnej, przy jednoczesnych oczekiwaniach dalszego zacieśniania warunków finansowych. Oba banki centralne podniosły stopy o 25 punktów bazowych, zwiększając stopę depozytową EBC do 2,50% oraz docelowy przedział stopy funduszy federalnych w USA do 3,75-4,00%. Wzrost kosztu kapitału ponownie wywiera presję na wzrost stóp kapitalizacji, przyczyniając się do utrzymywania rozbieżności pomiędzy oczekiwaniami cenowymi kupujących i sprzedających oraz wydłużając procesy transakcyjne. W takim otoczeniu rynkowym coraz większego znaczenia nabierają stabilne dochody z najmu, perspektywy wzrostu czynszów oraz potencjał kreowania wartości poprzez aktywne zarządzanie.

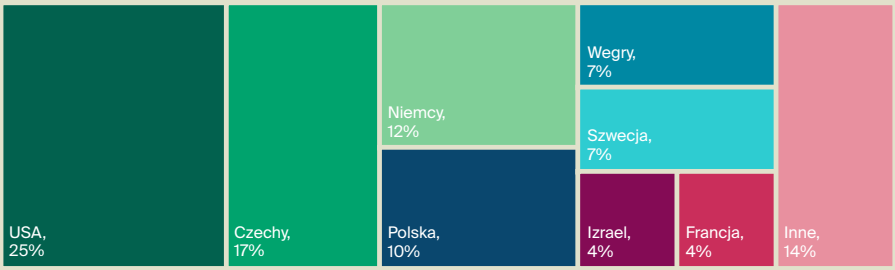
RYNEK HANDLOWY

Wolumen inwestycji w sektorze handlowym w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku przekroczył 1,5 mld EUR, osiągając najwyższy poziom od siedmiu lat i ponad trzykrotnie przewyższając wynik odnotowany w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Pod względem liczby transakcji najwyższą płynnością nadal charakteryzowały się parki handlowe oraz małe centra handlowe. Jednocześnie jednak struktura

Kapitał z Europy Środkowej i Wschodniej odpowiadał za 36% wolumenu inwestycyjnego.

Wolumen inwestycyjny wg kraju pochodzenia kapitału



Źródło: Knight Frank

wolumenu inwestycyjnego przesunęła się wyraźnie w kierunku transakcji o większej skali. Spośród 30 transakcji sfinalizowanych na rynku handlowym w analizowanym okresie pięć miało wartość przekraczającą 100 mln EUR i odpowiadało łącznie za blisko 60% całkowitego wolumenu sektora. Wzrost wolumenu inwestycyjnego był zatem efektem powrotu dużych transakcji na rynek handlowy.

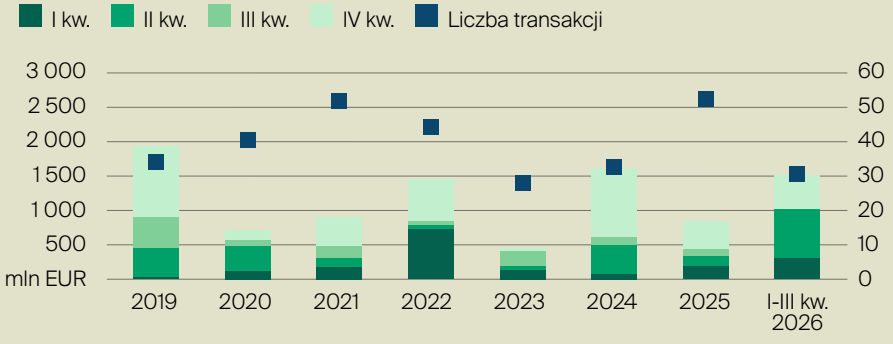
Transakcje portfelowe odegrały istotną rolę, generując około 45% całkowitego wolumenu inwestycyjnego i przyciągając kapitał instytucjonalny do parków handlowych, obiektów convenience oraz aktywów opartych na dużych operatorach spożywczych. Jednocześnie transakcje dotyczące dużych regionalnych centrów handlowych potwierdziły poprawę płynności w segmencie aktywów o wysokiej wartości.

Powrót dużych transakcji stanowił wyraźne odejście od wcześniejszej dominacji mniejszych aktywów i potwierdził szerszą aktywność inwestorów instytucjonalnych zarówno pod względem formatów handlowych, jak i realizowanych strategii inwestycyjnych. Parki handlowe i obiekty convenience nadal pozostawały fundamentem aktywności transakcyjnej, jednak rynek rozszerzył się również o większe centra handlowe oraz portfele nieruchomości handlowych.

Aktywność inwestycyjna pozostaje wspierana przez silne fundamenty konsumpcyjne polskiej gospodarki, w tym wzrost wynagrodzeń, rosnącą sprzedaż detaliczną oraz utrzymującą się odporność wydatków gospodarstw domowych.

Wolumen inwestycyjny w sektorze handlowym osiągnął najwyższy wynik od siedmu lat.

Wolumen inwestycyjny w sektorze handlowym wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

RYNEK BIUROWY

Wolumen inwestycji w sektorze biurowym wzrósł czwarty rok z rzędu, przekraczając 1,1 mld EUR w pierwszych trzech kwartałach 2026 r. Powrót dużych transakcji instytucjonalnych potwierdził poprawę sentymentu inwestorów oraz rosnącą gotowość do lokowania kapitału w najlepsze aktywa biurowe. W analizowanym okresie zamknięto trzy transakcje o wartości przekraczającej 100 mln EUR, w tym sprzedaż nowo ukończonego biurowca The Bridge za 285 mln EUR, będącą jedną z największych transakcji biurowych na polskim rynku w ostatnich latach.

Warszawa pozostała największym rynkiem biurowym w kraju, odpowiadając za około 68% całkowitego wolumenu transakcji w sektorze. Poza stolicą aktywność inwestycyjna koncentrowała się głównie na największych rynkach regionalnych, w szczególności w Gdańsku i Krakowie, które łącznie wygenerowały ponad 80% regionalnego wolumenu inwestycyjnego. Do największych transakcji poza Warszawą należały sprzedaże Olivia Star w Gdańsku oraz Brain Park i The Park Kraków, co potwierdza utrzymujące się zainteresowanie inwestorów wysokiej jakości aktywami biurowymi na rynkach regionalnych.

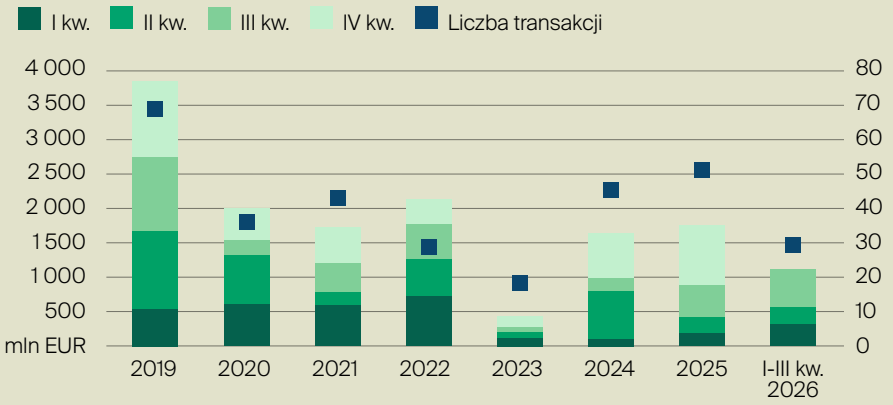
Struktura transakcji wskazuje na wyraźną polaryzację strategii inwestycyjnych. Z jednej strony inwestorzy instytucjonalni koncentrują się na nowoczesnych, wysoko skomercjalizowanych budynkach zapewniających stabilny i długoterminowy strumień dochodów. Jednocześnie płynność rynku wspierana jest przez aktywność inwestorów poszukujących starszych i mniejszych nieruchomości z potencjałem do repozycjonowania, modernizacji, zmiany sposobu użytkowania lub wykorzystania na potrzeby własne nabywcy.

Na rynku biurowym szczególnie aktywny pozostawał kapitał krajowy, zwłaszcza w segmencie mniejszych aktywów oraz transakcji typu value-add. Polscy inwestorzy odpowiadali za połowę wszystkich transakcji biurowych zawartych w okresie I - III kw. 2026, koncentrując swoją aktywność przede wszystkim na nieruchomościach o wartości poniżej 50 mln EUR. Jednocześnie przejęcie budynku Central Point przez Lewandpol za kwotę przekraczającą 100 mln EUR potwierdziło, że krajowy kapitał jest również zdolny do konkurowania o najlepsze aktywa biurowe w najbardziej pożądanych lokalizacjach Warszawy.

Połączenie dużych transakcji instytucjonalnych oraz silnej aktywności kapitału krajowego w segmencie mniejszych aktywów przyczyniło się do zwiększenia płynności rynku oraz dalszej dywersyfikacji jego bazy kapitałowej, ograniczając zależność sektora od pojedynczych grup inwestorów.

Wolumen inwestycyjny w nieruchomosci biurowe wzrósł o 24% rok do roku.

Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

RYNEK MAGAZYNOWY

Wolumen inwestycji w sektorze magazynowym w pierwszych trzech kwartałach 2026 r. przekroczył 1,3 mld EUR w ramach 27 transakcji. Kluczowym czynnikiem napędzającym aktywność były duże transakcje, z których cztery przekroczyły wartość 100 mln EUR i łącznie odpowiadały za około połowę całkowitego wolumenu sektora.

Choć pod względem liczby dominowały transakcje pojedynczymi aktywami, przejęcia portfelowe wygenerowały niemal połowę całkowitego wolumenu inwestycyjnego. Zainteresowanie inwestorów koncentrowało się przede wszystkim na nowoczesnych obiektach BTS (Build-to-Suit), nieruchomościach nabywanych w formule sale-and-leaseback oraz aktywach zabezpieczonych długoterminowymi umowami najmu, zapewniającymi stabilne i przewidywalne dochody.

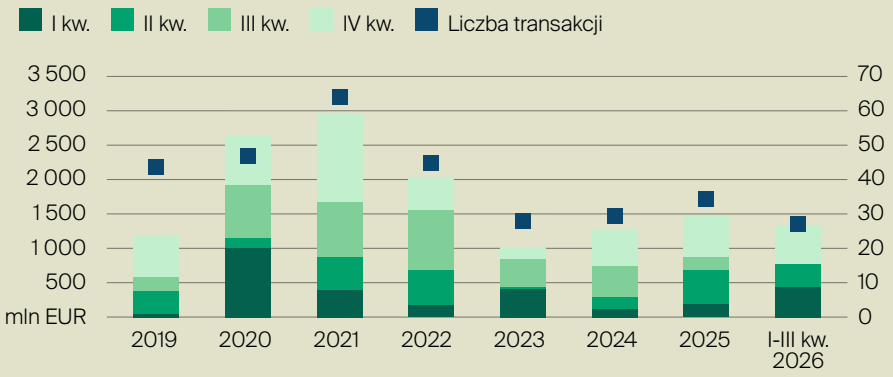
Aktywność inwestycyjna obejmowała zarówno największe huby logistyczne w kraju, jak i regionalne lokalizacje produkcyjne i dystrybucyjne. Odzwierciedla to szeroką bazę najemców sektora oraz potwierdza, że płynność utrzymuje się również poza największymi rynkami magazynowymi, obejmując aktywa zapewniające długoterminową stabilność dochodów dzięki wysokiej jakości najemcom i długim umowom najmu.

Inwestorzy ze Stanów Zjednoczonych odpowiadali za około dwie trzecie wolumenu inwestycyjnego w sektorze magazynowym, wyraźnie dominując w strukturze kapitału. Jednocześnie aktywność inwestycyjną wspierał kapitał z innych rynków międzynarodowych, uczestniczący w transakcjach o zróżnicowanej skali i strategii.

Duże przejęcia instytucjonalne, transakcje portfelowe oraz zainteresowanie mniejszymi pojedynczymi aktywami potwierdzają szeroką i zróżnicowaną bazę kapitałową polskiego rynku magazynowego.

Wolumen inwestycyjny w sektorze magazynowym rośnie czwarty rok z rzędu.

Wolumen inwestycyjny w sektorze magazynowym wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

SEKTOR LIVING

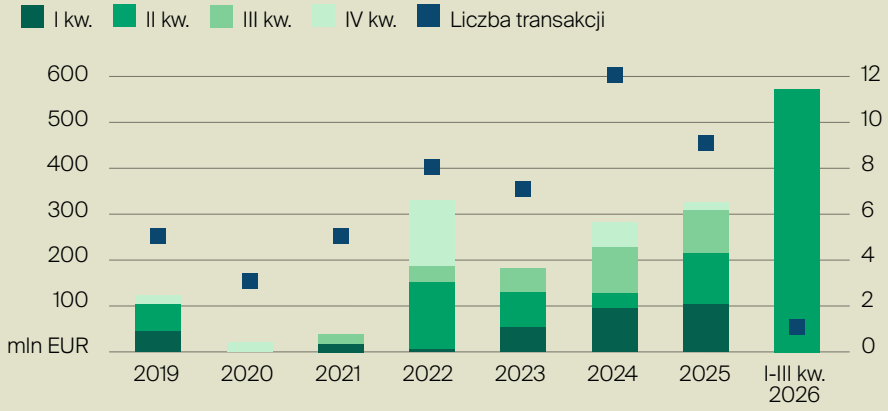
Aktywność inwestycyjna w sektorze living ograniczyła się w pierwszych trzech kwartałach 2026 roku do jednej transakcji: sprzedaży portfela Resi4Rent, obejmującego około 5 000 mieszkań w 18 nieruchomościach zlokalizowanych w największych polskich miastach, za kwotę 575 mln EUR. Jako największa transakcja w historii polskiego rynku living, podniosła ona wolumen inwestycyjny sektora do rekordowego poziomu i potwierdziła jego zdolność do przyciągania dużego kapitału instytucjonalnego.

Brak innych transakcji w analizowanym okresie wskazuje jednak na ograniczoną głębokość i płynność zarówno segmentu najmu instyutucjonalnego (BTR Built to Rent), jak i prywatnych akademików (PBSA - Purpose-Built Student Accommodation).

Pomimo ograniczonej aktywności transakcyjnej, długoterminowe perspektywy polskiego sektora living pozostają korzystne. Wspierają je utrzymujący się deficyt mieszkaniowy w największych aglomeracjach, ograniczona dostępność mieszkań dla nabywców indywidualnych oraz wysoki popyt zarówno na najem instytucjonalny, jak i prywatne akademiki.

Jedna przełomowa transakcja podniosła wolumen inwestycji w sektorze living do rekordowego poziomu.

Wolumen inwestycyjny w sektorze living wg kwartałów



Źródło: Knight Frank

STOPY KAPITALIZACJI

Globalne przejście do bardziej restrykcyjnej polityki monetarnej, któremu towarzyszy wzrost kosztów finansowania, wywiera już presję na wzrost stóp kapitalizacji nieruchomości.

Na koniec III kw. 2026 roku stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów magazynowo-logistycznych z wieloma najemcami szacowano na 6,75%, natomiast dla obiektów BTS oraz nieruchomości realizowanych w formule sale-and-leaseback na 6,50%. W segmencie handlowym stopy kapitalizacji prime dla centrów handlowych wynosiły 6,25%, dla aktywów biurowych 6,00-6,25%, a dla instytucjonalnych mieszkań na wynajem (BTR) 5,50%.

Perspektywa dalszego zacieśniania polityki monetarnej może utrzymywać presję na wzrost stóp kapitalizacji w kolejnych kwartałach.

Kontakty



Charles Taylor
CEO,
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
Director, Head of Valuation & Advisory
+48 508 502 993
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com



Dorota Lachowska
Director, 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.