

REVIEW

RYNEK INWESTYCYJNY

POLSKA 4 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



4 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE INFORMACJE

- Utrzymująca się strategia „wait and see” inwestorów core obniżyła wolumen inwestycji w Polsce.
- Płynność rynku utrzymał aktywny kapitał lokalny i liczne mniejsze transakcje.
- Sektor magazynowy dominował w 2025 r. (37%), dalej biura (32%) i handel (20%); udział biur wzrósł r/r.
- Największa transakcja: Eko Okna (254 mln EUR).
- Silna podaż w sektorze magazynowym i handlowym; spodziewana restrukturyzacja portfeli może sprzyjać inwestorom wyższego ryzyka.
- Wysokie zainteresowanie nowych graczy w 2025 r., m.in. funduszy francuskich; więcej debiutów oczekiwanych w 2026 r.
- Stopy zwrotu typu „prime” pozostają stabilne.

*Z wyłączeniem transakcji niestandardowych

AdobeStock © KarawatTH



KOMENTARZ EKSPERTA



MATEUSZ SKUBISZEWSKI

Starszy Dyrektor,
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate Poland

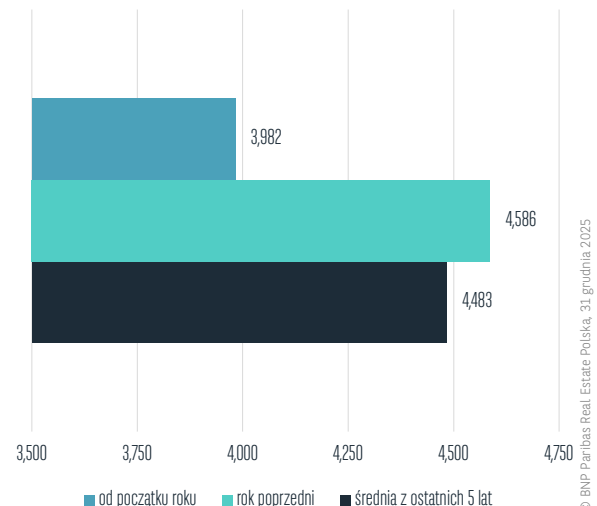
Stabilność przy rosnących stopach zwrotu

W 2025 r. polski rynek inwestycji w nieruchomości komercyjne wykazał dużą odporność, notując 4 mld EUR transakcji i niemal podwajając wolumen z 2023 r. Oprócz typowej aktywności odnotowano także znaczący wykup udziałów – 45% portfela CPI Poland o wartości ok. 0,5 mld EUR. Mimo trudnego otoczenia geopolitycznego rynek działał stabilnie, a jego płynność wspierana była przez aktywny kapitał krajowy i mniejsze transakcje. Czynsze rosły w większości segmentów, a stopy kapitalizacji pozostały stabilne, przy jednak słabnącej presji wzrostowej. Przy stopach ECB blisko 2% i inflacji w strefie euro poniżej celu warunki wyceny stały się bardziej przewidywalne, wzmacniając zaufanie inwestorów do przyszłych zwrotów.

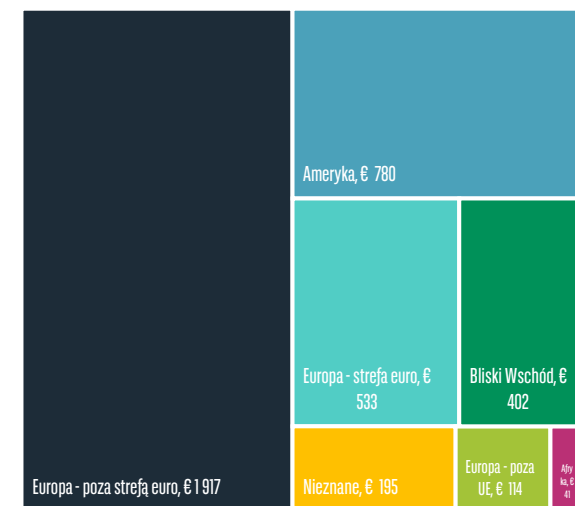
Korzystne trendy makroekonomiczne dodatkowo napędzały rynek. PKB Polski wzrósł w 2025 r. o 3,5–3,6%, a prognozy na 2026 r. wskazują 3,7%. Rekordowy napływ funduszy UE wzmocnił aktywność inwestycyjną i przyspieszył projekty infrastrukturalne, zwiększając głębokość rynku i portfele nowych przedsięwzięć. Połączenie solidnych fundamentów gospodarczych, rosnących dochodów czynszowych i stabilnych parametrów finansowania poprawiło perspektywę całkowitych zwrotów i zachęciło inwestorów do strategicznych zmian.

Kolejną zmianą w 2025 r. było wejście nowych graczy zagranicznych, m.in. francuskich funduszy instytucjonalnych, co poszerzyło bazę kapitału międzynarodowego. W 2026 r. rosnący optymizm – wspierany stabilizacją polityki monetarnej, dalszym wzrostem czynszów i silnym wsparciem ze środków UE – powinien pobudzać zainteresowanie szerszej grupy inwestorów. Przy rosnących stopach zwrotu i stabilnym otoczeniu gospodarczym w UE Polska ma dobre warunki, by przyciągać więcej kapitału zagranicznego i wzmacniać swoją pozycję jako atrakcyjny rynek inwestycji.

Wolumen inwestycji * (mln EUR)



Wolumen inwestycji od początku roku wg źródła pochodzenia kapitału (mln EUR)



Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
PKB (% r/r)	0,2	3,0	3,5	3,7	3,2
Inflacja (% r/r)	11,6	3,7	3,6	2,1	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto - wzrost (% r/r)	13,1	13,8	8,2	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,2	5,1	5,7	5,5	5,4
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,50	3,50
EBC główna stopa procentowa (%)	4,0	3,0	2,0	2,0	2,0
EUR / PLN	4,34	4,27	4,22	4,20	4,30
USD / PLN	3,94	4,10	3,60	3,50	3,52



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 2

Classification : Internal



4 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE DANE

3 982 mln EUR

WOLUMEN INWESTYCJI OD POCZĄTKU ROKU *



-13,2% r/r

Wolumen inwestycji od początku roku
wg klasy aktywów

1 312 mln EUR

BIURA



+11,1% r/r

811 mln EUR

HANDEL



-49,0% r/r

1 471 mln EUR

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA



+11,5% r/r

389 mln EUR

INNE



-21,7% r/r

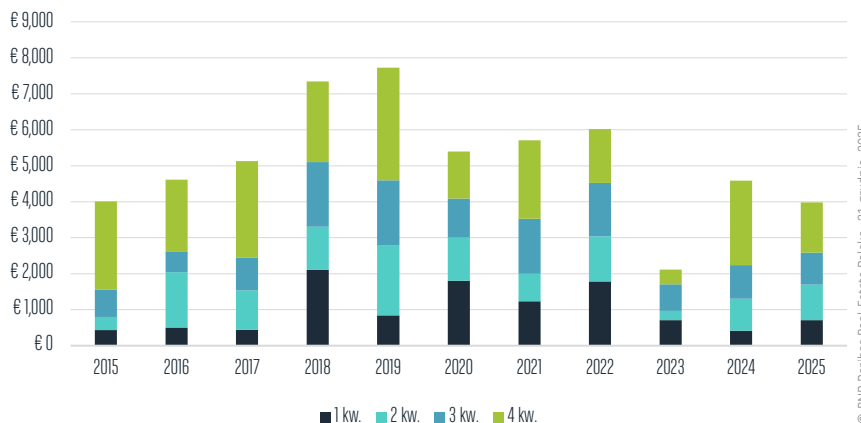
*Z wyłączeniem transakcji niestandardowych

Shutterstock © Number1411

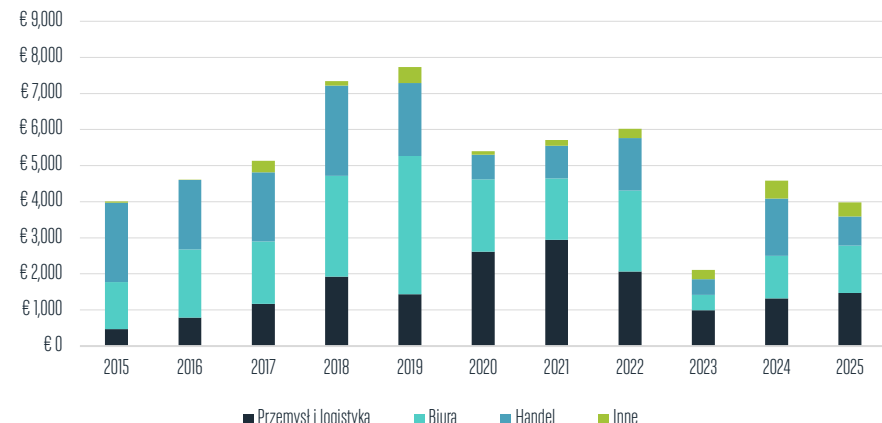


Wolumen inwestycji

Wolumen inwestycji wg kwartału (mln EUR)



Wolumen inwestycji wg klasy aktywów (mln EUR)



★ Top 5 transakcji, 2025 od początku roku

OBIKT	LOKALIZACJA	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	WARTOŚĆ TRANSAKCJI (MLN EUR)	GLA (M KW.)	KWARTAŁ
Eko Okna	Kędzierzyn Koźle, Wodzisław Śląski	Przemysł i logistyka	Realty Income	Eko Okna	254,0	264 000	2
Trei Portfolio (25 out of 36 retail parks)	Various	Handel	Ares & Slate	Trei	186,2	112 700	4
Mennica Legacy Tower	Warszawa	Biura	Mennica Polska	Golub GetHouse, Radziwiłł, CVI	180,0	32 800	3
Wola Center	Warszawa	Biura	Trigea Real Estate Fund	Hines	127,0	35 400	4
Galeria Libero Katowice	Katowice	Handel	Summus Capital	Echo Investment	103,0	45 300	4

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 grudnia 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 3

Classification : Internal



4 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

Wolumen transakcji od początku roku
wg wielkości transakcji

670 mln EUR
<20 mln EUR



-1,4% r/r

770 mln EUR
20 mln EUR – 40 mln EUR



-23,7% r/r

1 592 mln EUR
40 mln EUR – 100 mln EUR



+50,0% r/r

949 mln EUR
>100 mln EUR



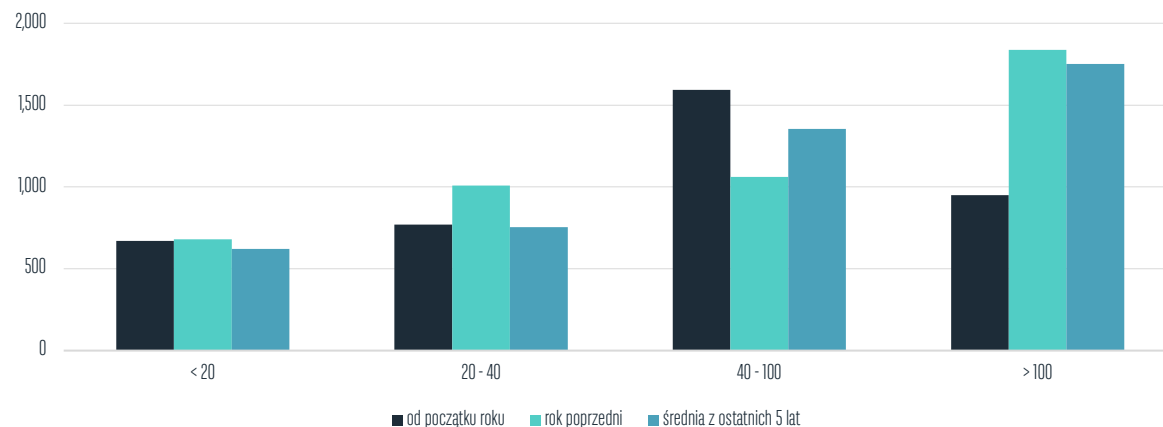
-48,3% r/r

Shutterstock © whiteMocca



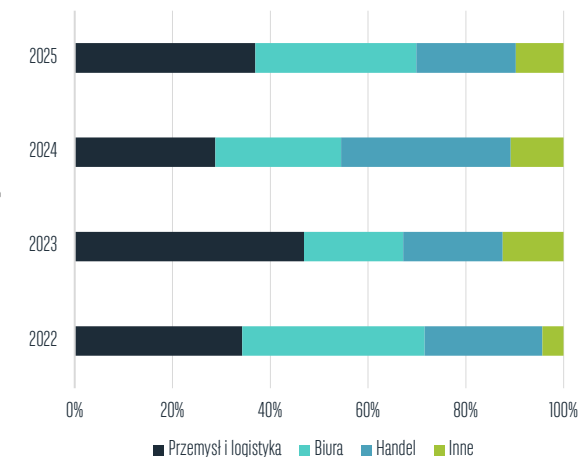
Wolumen inwestycji

Wolumen inwestycji wg wielkości transakcji (mln EUR)



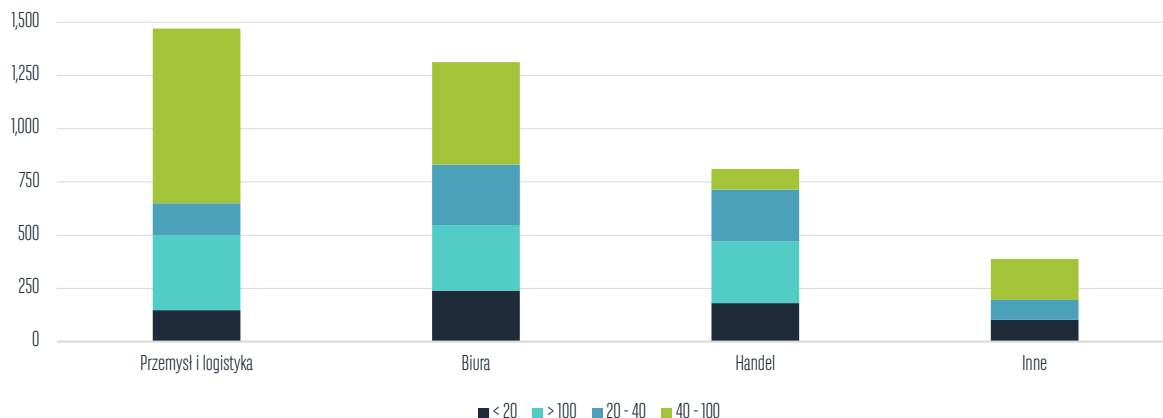
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 grudnia 2025

Wolumen inwestycji, struktura wg klasy aktywów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 grudnia 2025

Wolumen inwestycji od początku roku wg wielkości transakcji i sektora (mln EUR)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 grudnia 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 4

Classification : Internal



4 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

STOPY KAPITALIZACJI*

6,25%

BIURA



+0,0 p.p. r/r



+0,0 p.p. kw./kw.

6,50%

CENTRA HANDLOWE



+0,0 p.p. r/r



+0,0 p.p. kw./kw.

7,00%

PARKI HANDLOWE



+0,0 p.p. r/r



+0,0 p.p. kw./kw.

6,25%

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA



+0,0 p.p. r/r



+0,0 p.p. kw./kw.

5,25%

LOGISTYKA
(E-COMMERCE)

+0,0 p.p. r/r



+0,0 p.p. kw./kw.

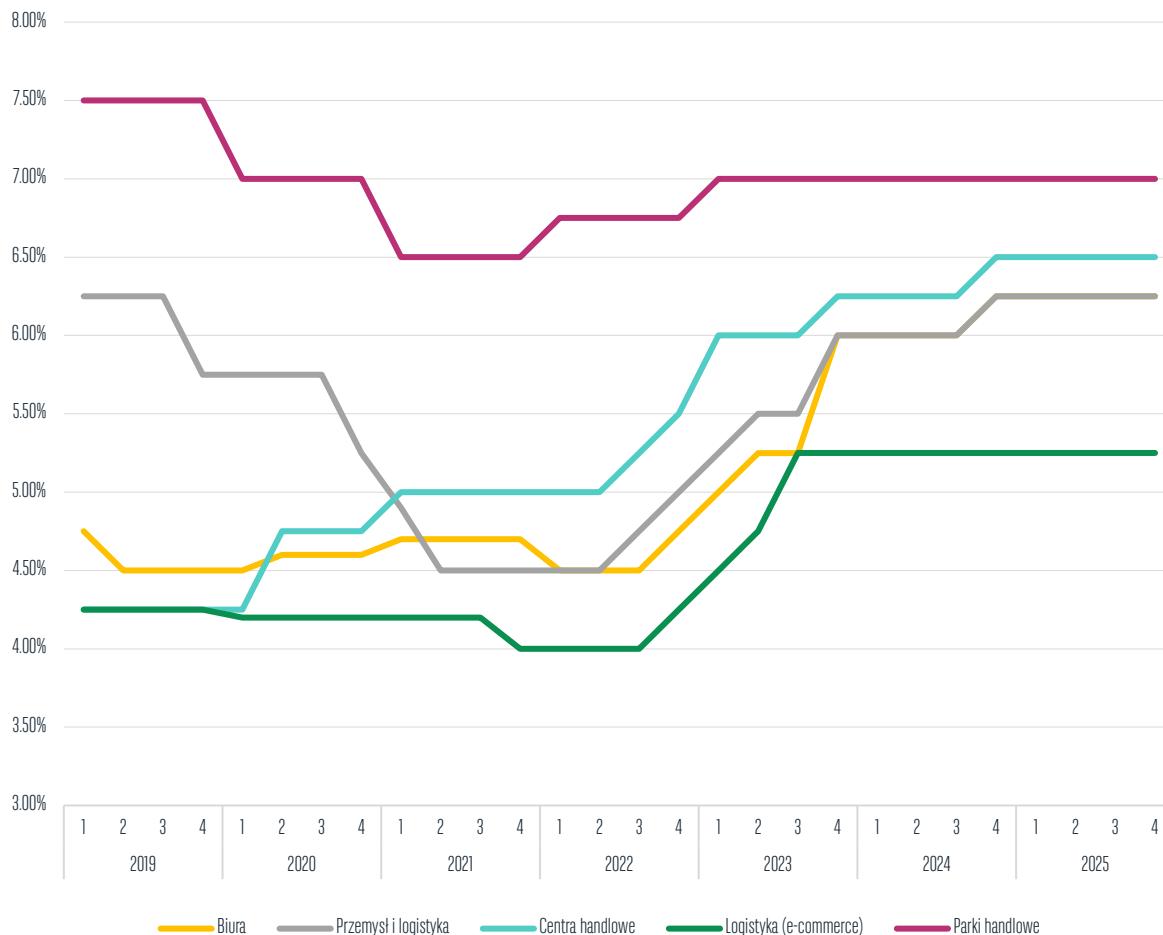
*Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce

Shutterstock © Number411



Stopy kapitalizacji

Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce



W 2025 roku najlepsze stopy kapitalizacji na polskim rynku nieruchomości komercyjnych pozostały stabilne we wszystkich głównych segmentach, utrzymując się na poziomie 6,25% dla biur typu „prime”, 6,25% dla logistyki (w tym 5,25% dla projektów e-commerce) oraz 6,50% dla centrów handlowych.

Obserwowaną stabilizację należy postrzegać jako efekt procesu równoważenia rynku po wcześniejszych korektach wycen, a także jako odzwierciedlenie utrzymującej się ostrożności inwestorów.

Pomimo obniżek stóp procentowych w Europie w 2025 roku, nie zauważamy wyraźnej kompresji stóp kapitalizacji. Wynika to przede wszystkim z utrzymującego się relatywnie wysokiego kosztu finansowania oraz selektywnego podejścia inwestorów do nowych akwizycji.

Polska pozostaje jednak atrakcyjna na tle Europy Zachodniej dzięki wciąż wyższym stopom zwrotu i stabilnym fundamentom popytowym, co wspiera zainteresowanie aktywami „prime”.

Karolina Wojciechowska
Dyrektorka, Dział Rynków Kapitałowych
BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alice-photo

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 5

Classification : Internal

AUTOR

Bolesław KOŁODZIECZYK, MRICS
Dyrektor
Business Intelligence Hub & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mateusz SKUBISZEWSKI, MRICS
Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Erik DRUKKER
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Karolina WOJCIECHOWSKA
Dyrektorka,
Dział Rynków Kapitałowych
karolina.wojciechowska@realestate.bnpparibas

Michał PSZKIT
Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Zarządzania
Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz BIELECKI, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

Piotr RUSINEK, BSc (Hons), MRICS
Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas



Looking for a tailor-made analysis? Click here to
find out our service offer **Research on Demand**





BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.



4 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska



LOKALIZACJE BNPP RE (grudzień 2025)

EUROPA

FRANCJA

Siedziba główna

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt cedex
Tel.: +33 1 55 65 20 04

NIEMCY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt n/Menem
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

10 Harewood Avenue
Londyn NW1 6AA
Tel.: +44 20 7338 4000

BELGIA

Avenue Louise 235
1050 Bruksela
Tel.: +32 2 290 59 59

HISZPANIA

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madryt
Tel.: +34 91 454 96 00

IRLANDIA

57 Adelaide Road,
Dublin 2
Tel.: +353 1 66 11 233

WŁOCHY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Mediolan
Tel.: +39 02 58 33 141

LUKSEMBURG

Kronos building
10, rue Edward-Steichen
2540 Luksemburg
Tel.: +352 34 94 84

Investment Management

Tel.: +352 26 06 06

HOLANDIA

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLSKA

Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel.: +48 22 653 44 00

PORTUGALIA

Avenida da República, 90 Piso 1,
Fracção 1
1600-206 Lizbona
Tel.: +35 1 939 911 125

BLISKI WSCHÓD/AZJA

DUBAJ

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubaj
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG, SAR CHINA

63/F, Two International
Finance Centre
8 Finance Street, Central,
Hong Kong, SAR China
Tel.: +852 2909 8888

SINGAPUR

20 Collyer Quay, #17-04
Singapur 049319
Tel.: +65 681 982 82

KRAJE PARTNERSKIE

AUSTRIA
CZECHY
GRECJA
WĘGRY
JERSEY
PÓŁNOCNA IRLANDIA
PORTUGALIA
RUMUNIA
SŁOWACJA
SZWAJCARIA
USA

BNP PARIBAS REAL ESTATE, is a simplified joint-stock company with capital of €383,071,696 and headquarters at 50, cours de l'Île Seguin - CS 50 280 - 92650 Boulogne-Billancourt - France, registered on the Nanterre Trade and Companies Register under no. 692 012 180 - APE 7010 Z Code - Identification Number CE TVA FR 66692012180. Address: 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex. Phone: +33 (0)1 55 65 20 04
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.com. BNP Paribas Real Estate is part of the BNP PARIBAS Group (art. 4.1 of the French law 70-9, 02/01/70)



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 7

Classification : Internal



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com