

REVIEW

RYNEK INWESTYCYJNY

POLSKA 1 kw. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



1 kw. 2026

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE INFORMACJE

- I kw. 2026 był najsilniejszym początkiem roku od 2022 r.; wolumen transakcji przekroczył 1 mld EUR, co oznacza wzrost o 44% r/r względem I kw. 2025 r.
- Sektor przemysłowo-logistyczny dominował, odpowiadając za 44% wolumenu, przed handlem (31%) i biurami (24%).
- Kapitał południowokoreański zainwestował w kompleks usługowo-logistyczny Booster Zabrze na Śląsku.
- Trzy największe transakcje komercyjne w I kw. 2026 przekroczyły 100 mln EUR, wspierając pozytywne perspektywy mimo ryzyk geopolitycznych.
- Stopy kapitalizacji pozostały stabilne, przy pierwszych oznakach kompresji w segmencie przemysłowo-logistycznym, co wskazuje na rosnącą konkurencję i lepszą płynność rynku.

*Z wyłączeniem transakcji niestandardowych

AdobeStock © KarawatiH



KOMENTARZ EKSPERTA



MATEUSZ SKUBISZEWSKI

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

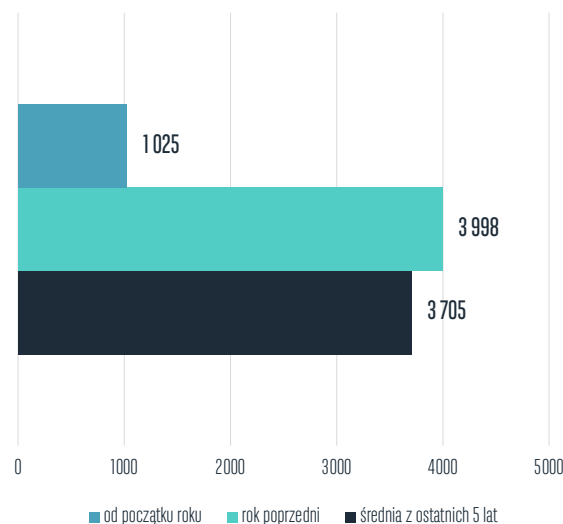
Narastająca dynamika przy selektywnym powrocie inwestorów

Polski rynek inwestycji w nieruchomości komercyjne wszedł w 2026 rok z bardzo dobrym otwarciem. I kwartał 2026 był najbardziej aktywnym pierwszym kwartałem od 2022 roku, a wolumen transakcji przekroczył 1 mld EUR, co oznacza wzrost o prawie 44% rok do roku wobec I kwartału 2025. Ten wczesny impuls wskazuje na stopniową poprawę płynności rynku oraz wzrost zaufania inwestorów, mimo że niepewność geopolityczna nadal wpływa na decyzje inwestycyjne.

Największą aktywność odnotował sektor przemysłowo-logistyczny, odpowiadający za 44% wolumenu transakcji, potwierdzając popyt na aktywa wspierane długoterminowymi trendami strukturalnymi. Drugie miejsce z udziałem 31% zajął sektor handlowy, natomiast biura odpowiadały za 24% wolumenu, napędzane selektywnym zainteresowaniem wysokiej jakości, dobrze skomercjalizowanymi aktywami. Istotnym elementem kwartału był również powrót większych transakcji – każda z trzech największych przekroczyła 100 mln EUR, co wskazuje na solidny portfel transakcji na kolejne kwartały 2026 roku.

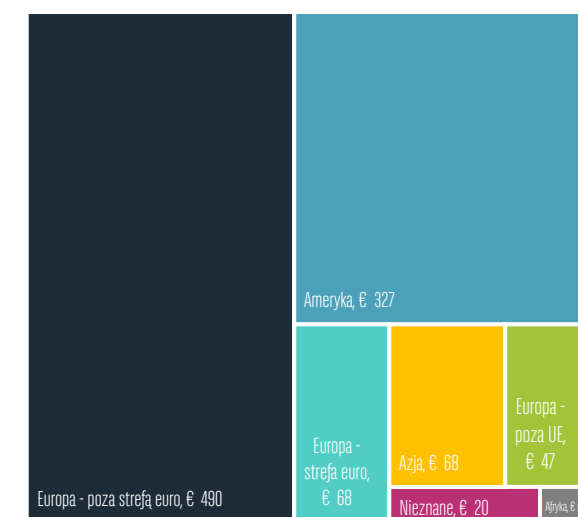
Choć inwestorzy azjatyccy w ostatnich latach w dużej mierze pozostawali poza polskim rynkiem, przejęcie parku logistycznego Booster Zabrze na Śląsku przez inwestora z Korei Południowej wyróżniło się jako pozytywny wyjątek. Transakcja ta wskazuje, że wybrane zagraniczne fundusze ostrożnie ponownie kierują uwagę na Polskę.

W kolejnych kwartałach stabilizujące się warunki finansowania, większa przewidywalność stóp zwrotu oraz rosnąca pula aktywów inwestycyjnych powinny wspierać aktywność rynkową. Pomimo utrzymującej się globalnej niepewności, mocny początek 2026 roku potwierdza dobrą pozycję Polski na tle rynków Europy Środkowo-Wschodniej.

Wolumen inwestycji *
(mln EUR)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
PKB (% r/r)	0,2	3,0	3,6	3,7	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,6	3,2	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto - wzrost (% r/r)	13,1	13,8	8,2	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,5	5,4
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,75	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 Polska, 31 marca 2026



1 kw. 2026

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE DANE

1 025 mln EUR

WOLUMEN INWESTYCJI OD POCZĄTKU ROKU*



+43,6% r/r

Wolumen inwestycji od początku roku
wg klasy aktywów

248 mln EUR
BIURA



+34,8% r/r

318 mln EUR
HANDEL



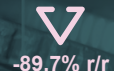
+55,4% r/r

447 mln EUR
PRZEMYSŁ I LOGISTYKA



+120,8% r/r

13 mln EUR
INNE



-89,7% r/r

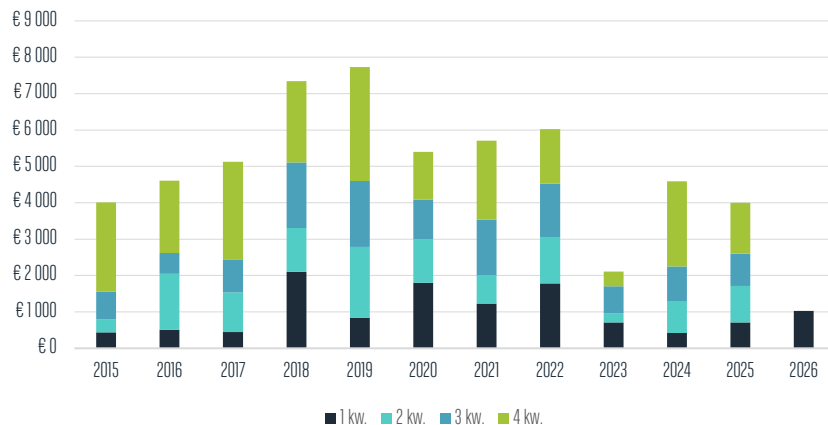
*Z wyłączeniem transakcji niestandardowych

Shutterstock © Number411



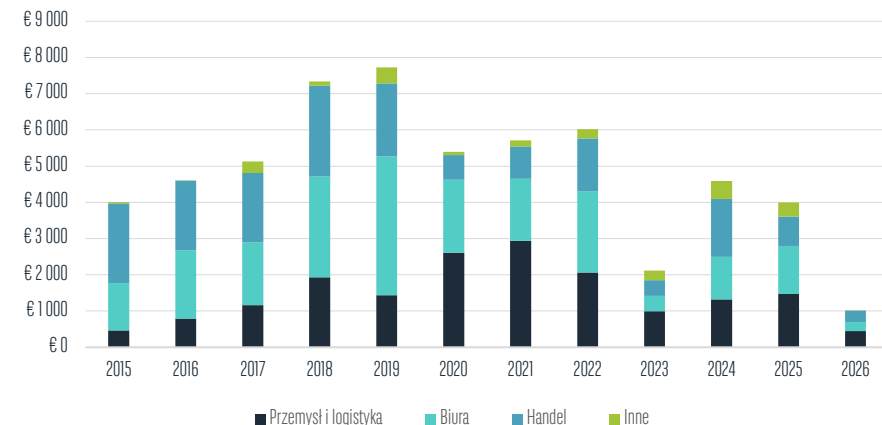
WOLUMEN INWESTYCJI

Wolumen inwestycji wg kwartału (mln EUR)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

Wolumen inwestycji wg klasy aktywów (mln EUR)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

★ Top 5 transakcji, 2026 od początku roku

OBIEKT	LOKALIZACJA	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	WARTOŚĆ TRANSAKЦИИ (MLN EUR)	GLA (M KW.)	KWARTAŁ
Raben S&LB Portfolio	Kilka lokalizacji	Przemysł i logistyka	WP Carey	Raben Group	167,5	172 600	1
Auchan Portfolio - Auchan (SLB)	Kilka lokalizacji	Handel	Adventum (shopper Park Plus)	Auchan	110,0	148 500	1
Royal Wilanów	Warszawa	Biura	Wood & Company	Capital Park Group	106,8	36 900	1
Panattoni BSH Rzeszów	Rzeszów	Przemysł i logistyka	LCN	Panattoni / BSH	89,5	69 000	1
Ceetrus Portfolio - Gallery	Kilka lokalizacji	Handel	Adventum	Ceetrus	77,0	59 800	1

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026



1 kw. 2026

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

Wolumen transakcji od początku roku
wg wielkości transakcji

129 mln EUR

<20 mln EUR

▼
-41,1% r/r

170 mln EUR

20 mln EUR – 40 mln EUR

▼
-13,4% r/r

342 mln EUR

40 mln EUR – 100 mln EUR

▲
+14,6% r/r

384 mln EUR

>100 mln EUR

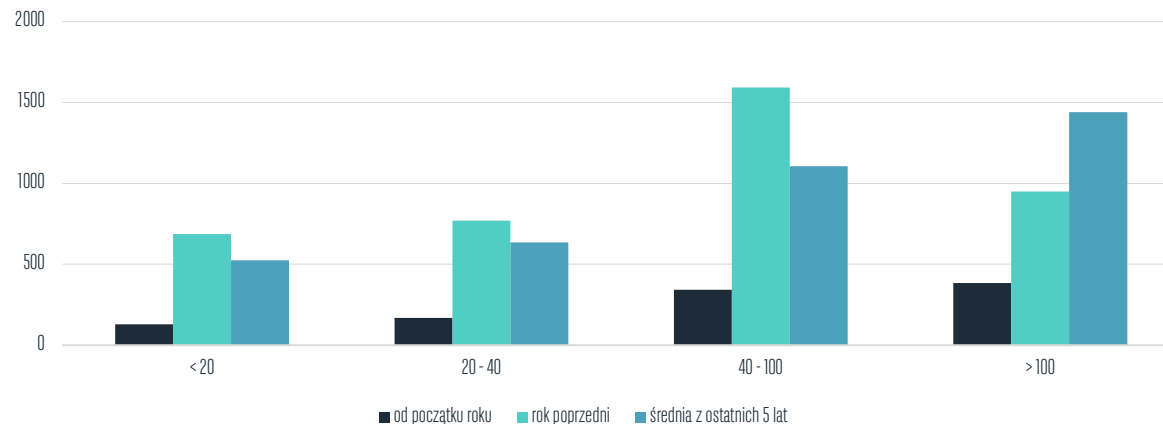
▶
-0,0% r/r

Shutterstock © whiteMocca



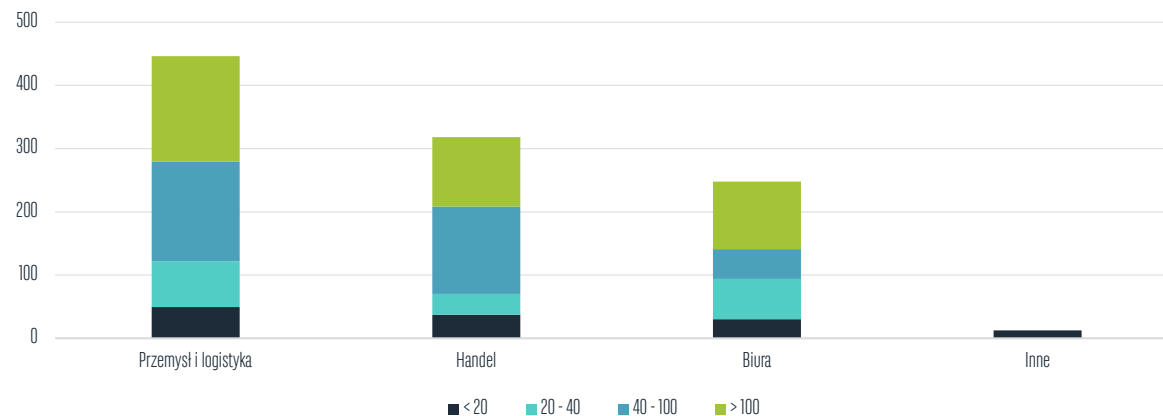
WOLUMEN INWESTYCJI

Wolumen inwestycji wg wielkości transakcji (mln EUR)



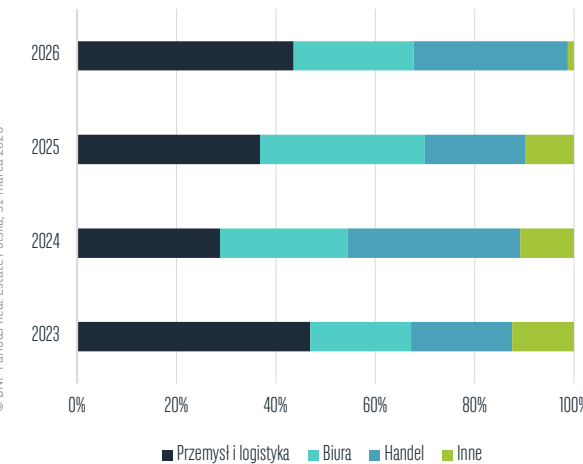
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

Wolumen inwestycji, struktura wg klasy aktywów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026



Shutterstock © Golden Dayz



1 kw. 2026

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.

6,00%

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA

-0,25% p.p. r/r

-0,25% p.p. kw./kw.

5,25%

LOGISTYKA
(E-COMMERCE)

+0,0 p.p. r/r

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

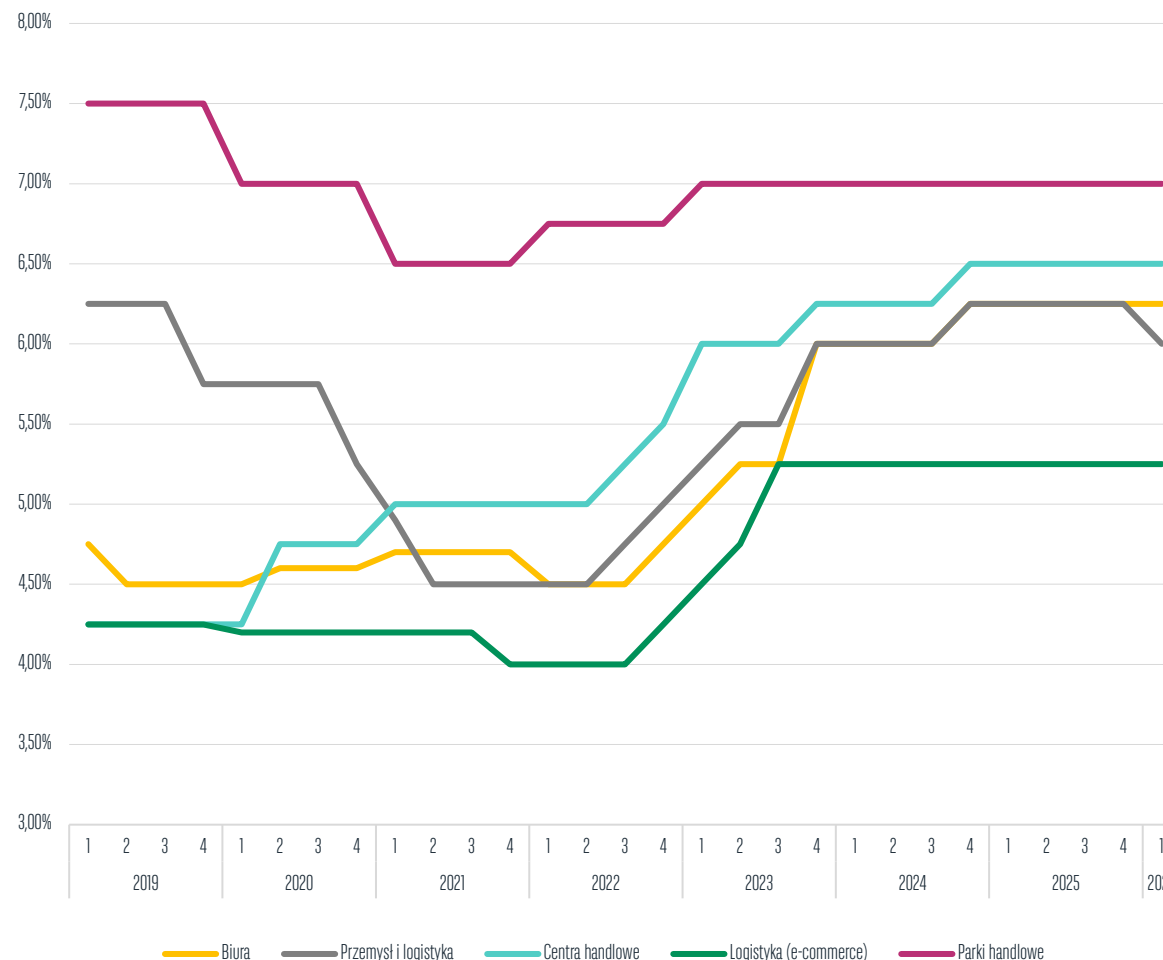
*Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce

Shutterstock © Number1411



STOPY KAPITALIZACJI

Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31. marca 2026

W I kwartale 2026 roku stopy kapitalizacji na polskim rynku nieruchomości komercyjnych w większości pozostały bez zmian.

W segmencie przemysłowo-logistycznym pojawiły się jednak pierwsze oznaki kompresji – transakcje najlepszych aktywów zawierano przy stopach zwrotu ok. 6,0%, co potwierdza powrót konkurencji inwestorskiej oraz poprawę płynności względem ubiegłego roku.

Stabilizacja w pozostałych sektorach wynikała ze stopniowego zbliżania się oczekiwań cenowych kupujących i sprzedających, a nie spadku aktywności. Kwartał cechował się wysokim wolumenem transakcji, potwierdzając napływ kapitału.

Utrzymująca się niepewność geopolityczna, w tym eskalacja napięć na Bliskim Wschodzie, ma ograniczony wpływ na polski rynek. Potencjalne przesunięcia kapitału sprzyjają Europie i regionowi CEE, postrzeganemu jako stabilny i konkurencyjny pod względem skorygowanych o ryzyko stóp zwrotu. Jednocześnie możliwe skutki w średnim i długim horyzoncie będą widoczne dopiero w kolejnych miesiącach.

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

”

Shutterstock © alice-photo



1 kw. 2026

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska



KONTAKTY

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**

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.



1 kw. 2026

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



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com