

REVIEW

RYNEK INWESTYCYJNY

POLSKA 2 kw. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2026

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE INFORMACJE

- Rekordowa transakcja PRS o wartości 575 mln EUR potwierdza rosnącą dojrzałość sektora living w Polsce.
- Wolumen inwestycyjny w H1 2026 przekroczył 3 mld EUR, osiągając jeden z najlepszych wyników pierwszego półrocza ostatniej dekady.
- Powrót transakcji portfelowych oraz umów o wartości ponad 100 mln EUR potwierdza poprawę płynności rynku.
- Kapitał francuski, w tym fundusze SCPI, coraz aktywniej poszukuje okazji inwestycyjnych na polskim rynku.
- Stopy kapitalizacji dla aktywów prime pozostały stabilne, wspierając przejrzystość wycen i aktywność inwestorów.
- Regionalne rynki biurowe odnotowały umiarkowane ożywienie, sygnalizując powrót zainteresowania poza Warszawą.

*Z wyłączeniem transakcji niestandardowych

AdobeStock © KarawatTH



KOMENTARZ EKSPERTA



MATEUSZ SKUBISZEWSKI

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

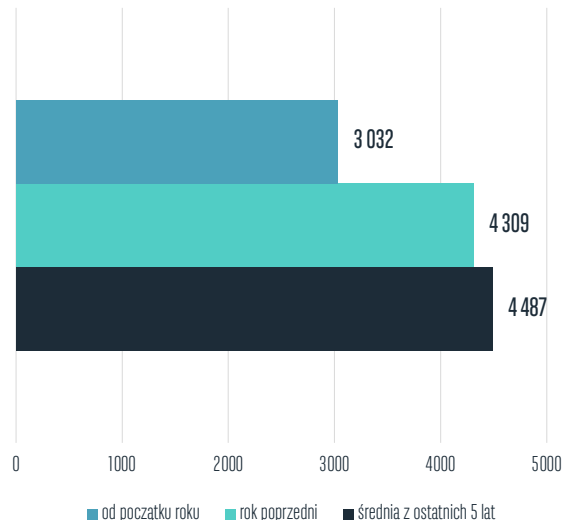
Mocne pierwsze półrocze na rynku inwestycyjnym

Polski rynek nieruchomości komercyjnych utrzymał wysoką aktywność w II kw. 2026 r., a wolumen inwestycyjny w H1 2026 osiągnął 3,03 mld EUR, notując jeden z najlepszych wyników ostatniej dekady. Motorem rynku był powrót dużych transakcji, a umowy o wartości ponad 100 mln EUR odpowiadały za większość wolumenu, ponownie kierując kapitał tam, gdzie skala, wycena i bezpieczeństwo dochodu pozostają atrakcyjne.

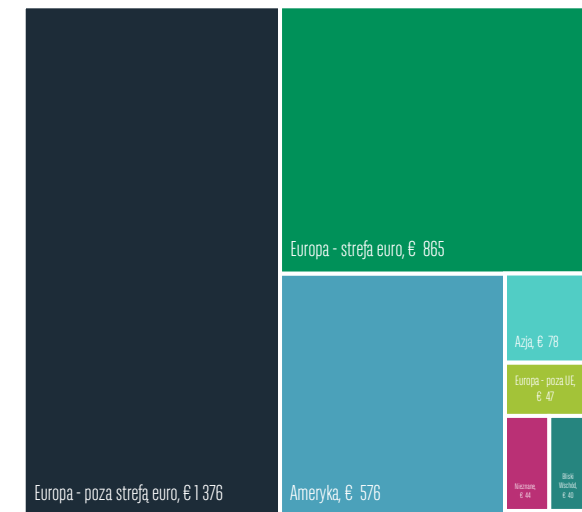
Liderem aktywności był sektor handlowy, wspierany przez znaczące transakcje centrów i parków handlowych. Segment magazynowy utrzymał silną pozycję dzięki transakcjom portfelowym, sale-and-leaseback oraz stabilnemu popytowi najemców. Rynek biurowy również odnotował oznaki ożywienia, w tym wybrane transakcje regionalne oraz powrót zainteresowania aktywami prime.

Otoczenie makroekonomiczne pozostaje korzystne. W 2026 r. polska gospodarka ma rosnąć o 3,5%, szybciej niż większość krajów Europy Zachodniej. Pomimo ostatniej podwyżki stóp przez ECB i oczekiwań kolejnego ruchu jeszcze w tym roku, warunki finansowania pozostają atrakcyjne względem stóp kapitalizacji najlepszych aktywów w Polsce. Rosnące stawki swapowe w EUR mogą jednak zwiększać presję na wyceny i koszty finansowania. Dodatkowym impulsem pozostaną inwestycje finansowane ze środków UE.

W drugim półroczu wsparciem dla rynku powinny pozostać: bogaty pipeline transakcyjny, stabilne stopy kapitalizacji oraz dalsze zawężanie różnicy oczekiwań cenowych między kupującymi i sprzedającymi. Rosnie również zainteresowanie kapitału z Europy Zachodniej, szczególnie francuskich funduszy SCPI. Wraz z powrotem kapitału krajowego, regionalnego i międzynarodowego Polska pozostaje jednym z kluczowych kierunków inwestycyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej.

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	3,2	3,6	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,6	3,0	2,7
Średnie wynagrodzenie brutto - wzrost (% r/r)	13,1	13,3	8,5	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,6	5,5
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	4,22	4,30
USD / PLN	3,94	4,10	3,60	3,49	3,44

© BNP Paribas Polska, 30 czerwca 2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 2



2 kw. 2026

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE DANE

3 032 mln EUR

WOLUMEN INWESTYCJI OD POCZĄTKU ROKU *

+76,9% r/r

Wolumen inwestycji od początku roku
wg klasy aktywów

594 mln EUR

BIURA

+34,5% r/r

1 031 mln EUR

HANDEL

+199,3% r/r

782 mln EUR

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA

+12,7% r/r

625 mln EUR

INNE

+167,8% r/r

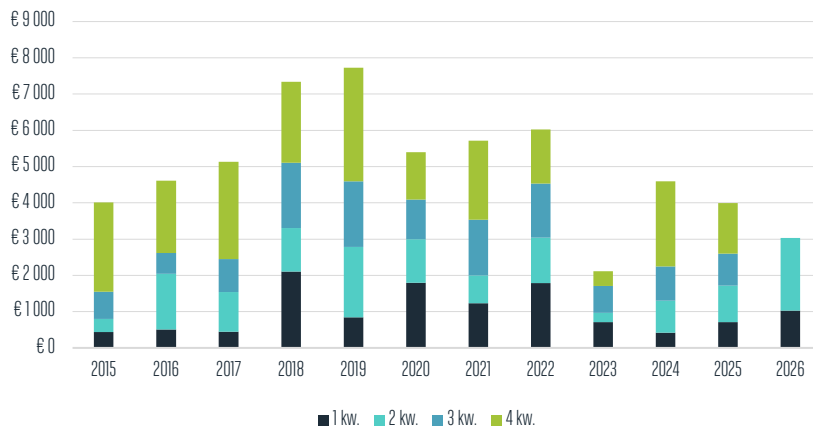
*Z wyłączeniem transakcji niestandardowych

Shutterstock © Number411



WOLUMEN INWESTYCJI

Wolumen inwestycji wg kwartału (mln EUR)

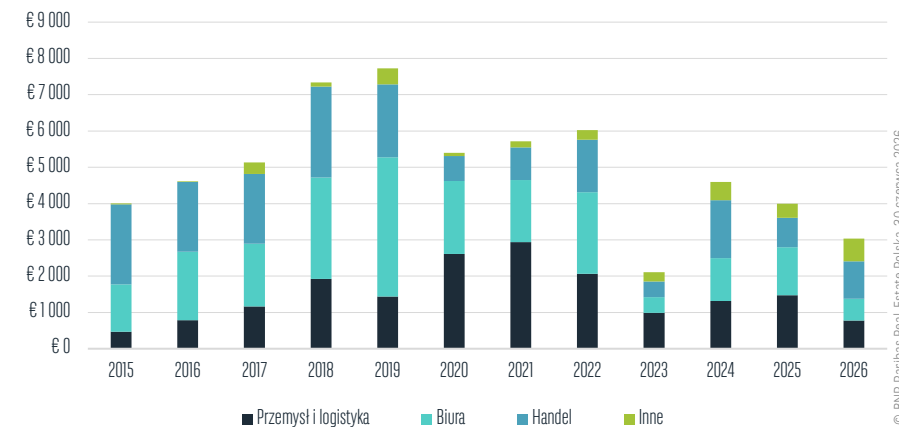


★ Top 5 transakcji, 2026 od początku roku

OBIĘKT	LOKALIZACJA	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	WARTOŚĆ TRANSAKCJI (MLN EUR)	GLA (M KW.)	KWARTAŁ
Resi4Rent portfolio	Kilka lokalizacji	Najem instytucjonalny	Vantage Development	Echo Investment, Griffin Partners (Resi4Rent)	575,0	178 400	2
Posnania (70%)	Poznań	Handel	Trigea Real Estate Fund	Apsys	370,0	65 200	2
SIM Portfolio: Panttoni Park Szczecin, Panattoni Park Sekocin, Panattoni Park Warsaw North, Panattoni Park Ruda Śląska, Panattoni Park Poznań VIII	Kilka lokalizacji	Przemysł i logistyka	Ares Management Corporation	Savills IM	194,0	284 300	2
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

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30 czerwca 2026

Wolumen inwestycji wg klasy aktywów (mln EUR)

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 3



2 kw. 2026

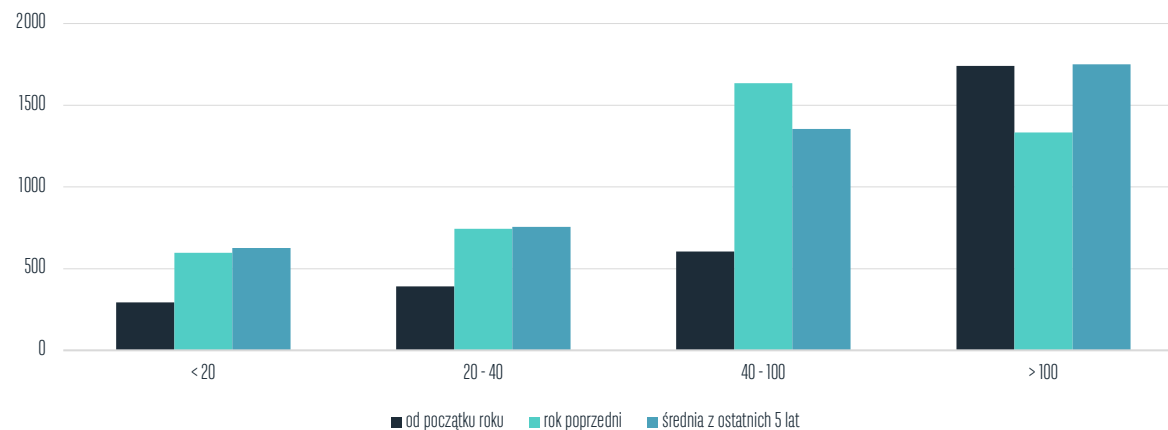
RYNEK INWESTYCYJNY
PolskaWolumen transakcji od początku roku
wg wielkości transakcji294 mln EUR
<20 mln EUR▼
-14,9% r/r392 mln EUR
20 mln EUR – 40 mln EUR▼
-3,5% r/r605 mln EUR
40 mln EUR – 100 mln EUR▼
-14,5% r/r1 740 mln EUR
>100 mln EUR▲
+586,5% r/r

Shutterstock © whiteMocca

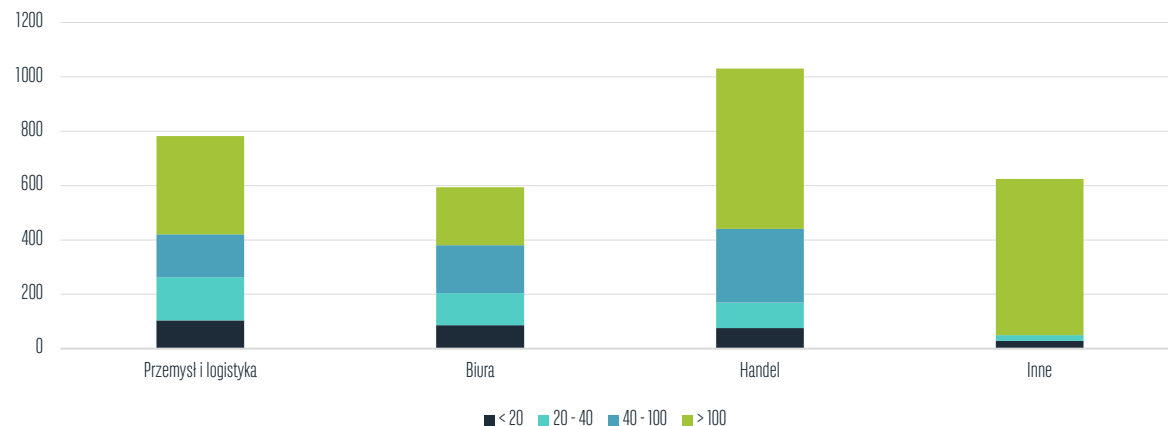


WOLUMEN INWESTYCJI

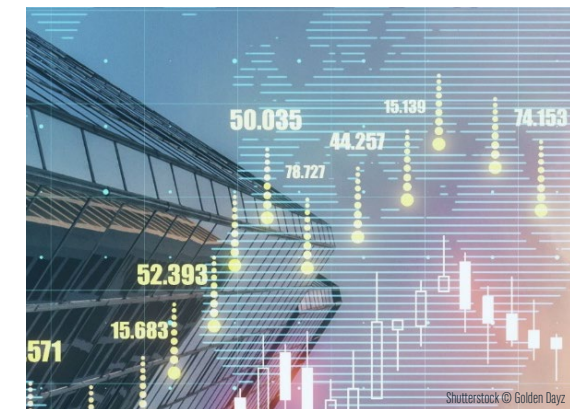
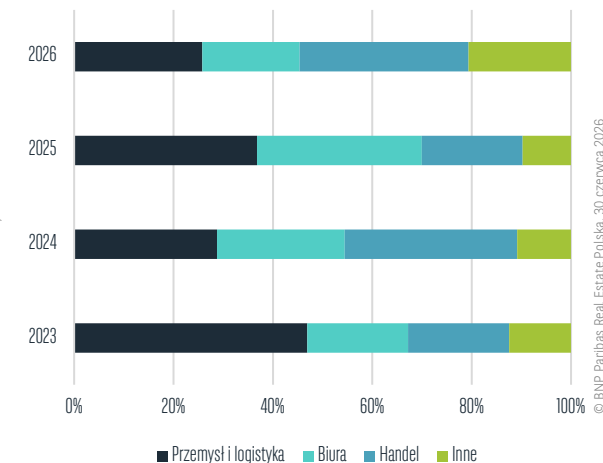
Wolumen inwestycji wg wielkości transakcji (mln EUR)



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



Wolumen inwestycji, struktura wg klasy aktywów

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 4



2 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



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

5,25%

LOGISTYKA
(E-COMMERCE)

+0,0 p.p. r/r



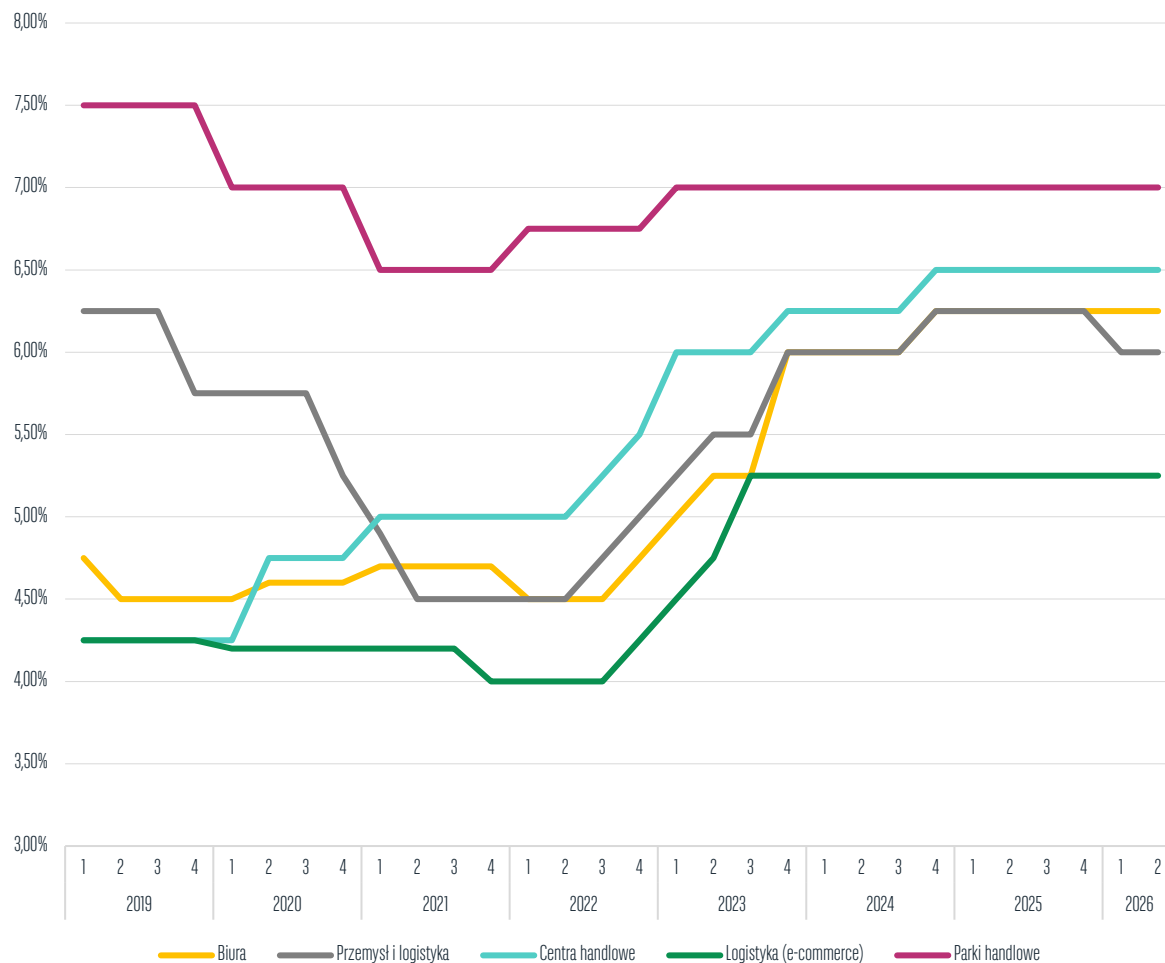
+0,0 p.p. kw./kw.

*Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce



STOPY KAPITALIZACJI

Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30 czerwca 2026

W II kwartale 2026 roku stopy kapitalizacji dla aktywów prime na polskim rynku inwestycyjnym pozostały stabilne, odzwierciedlając dalszą konwergencję oczekiwań cenowych kupujących i sprzedających.

Transakcje benchmarkowe sfinalizowane w analizowanym okresie potwierdziły obecne poziomy wycen, przy ograniczonych oznakach dalszej kompresji stóp kapitalizacji w większości segmentów rynku.

Wyjątek stanowiły aktywa magazynowo-logistyczne, dla których stopa kapitalizacji prime uległa kompresji o 0,25 p.p. do poziomu 6,00%. Utrzymująca się konkurencja o najwyższej jakości obiekty logistyczne oraz silny popyt wspierały ponadprzeciętne wyniki tej klasy aktywów.

W perspektywie najbliższych kwartałów kierunek zmian stóp kapitalizacji będzie zależał głównie od nowej fali transakcji referencyjnych. Wraz z dalszym napływem kapitału i wzrostem aktywności inwestycyjnej, ewentualne zmiany wycen będą w pierwszej kolejności dotyczyć najlepszych aktywów o silnych fundamentach rynkowych i stabilnych przepływach dochodowych na poziomie operacyjnym.

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



2 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

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

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

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Prezes Zarządu
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 6



2 kw. 2026

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska



LOKALIZACJE BNPP RE (Maj 2026)

EUROPA

FRANCJA

Headquarters

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 2039 933 562

BELGIA

52 Rue Royale
1000 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

Parnassusweg 789
1083 LZ 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 BIUROWY | WARSZAWA 7



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com