REVIEW

RYNEK INWESTYCYJNY

POLSKA 3 kw. 2026



Shutterstock © Virrage Images

RESEARCH & INSIGHTS

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

3 kw. 2026 RYNEK INWESTYCYJNY Polska

KLUCZOWE INFORMACJE

- Wolumen inwestycyjny w I-III kw. 2026 r. wyniósł ok. 4,7 mld EUR, +80% r/r, przekraczając wynik 2025 r.
- Sektor handlowy liderem wzrostu, z wolumenem YTD wyższym o ok. 230% r/r, dzięki transakcjom portfelowym.
- Sektor przemysłowo-logistyczny mocno odbił w III kw., z wolumenem ok. 210% wyższym r/r, dzięki dużym i portfelowym transakcjom.
- Płynność sektora biurowego wzrosła, m.in. dzięki transakcji The Bridge za 285 mln EUR i Olivia Star za 150 mln EUR.
- Siedem transakcji w III kw. przekroczyło 100 mln EUR, potwierdzając poprawę płynności i powrót dużych transakcji.
- Rosnące koszty finansowania wywierają presję na stopy kapitalizacji, szczególnie w sektorze przemysłowo-logistycznym, zwiększając znaczenie jakości aktywów, stabilności dochodów i dyscypliny cenowej.

*Z wyłączeniem transakcji niestandardowych

AdobeStock © KanawatTH

KOMENTARZ EKSPERTA



MATEUSZ SKUBISZEWSKI

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

Silny rynek, większa selektywność

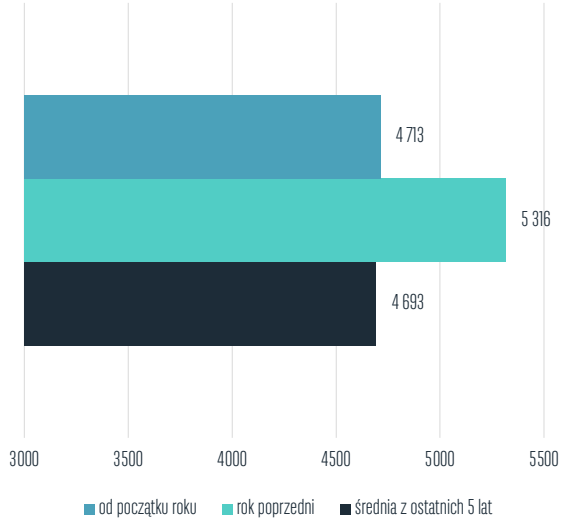
Polski rynek inwestycyjny nieruchomości komercyjnych utrzymał wysoką aktywność w III kw., podnosząc wolumen za I-III kw. 2026 r. do ok. 4,7 mld EUR, o 81% r/r i do najwyższego poziomu od 2018 r. Coraz większą rolę odgrywały duże transakcje: te powyżej 100 mln EUR odpowiadały za 2,9 mld EUR. Ich powrót potwierdza poprawę płynności przy utrzymującej się selektywności inwestorów.

Aktywność objęła wszystkie główne sektory. Handel osiągnął ok. 1,5 mld EUR, a sektor przemysłowo-logistyczny 1,3 mld EUR, wspierany przez transakcje portfelowe i sprzedaż z najmem zwrotnym. Inwestycje biurowe wyniosły ok. 1,1 mld EUR, w tym zakup The Bridge w Warszawie za 285 mln EUR. Krajowy kapitał pozostał ważnym źródłem płynności.

Otoczenie makroekonomiczne nadal wyróżnia Polskę na tle Europy, choć finansowanie stało się bardziej wymagające. Pięcioletnie stopy swap w strefie euro wzrosły z 2,3% do 3,4% w ciągu czterech kwartałów, podnosząc koszt finansowania nieruchomości komercyjnych do ok. 5,1%. Przy mniejszej efektywności dźwigni inwestorzy koncentrują się na wzroście dochodów, jakości aktywów i wynikach operacyjnych zamiast na kompresji stóp kapitalizacji. Kapitał pozostaje dostępny, lecz jest lokowany bardziej selektywnie.

Polska wchodzi w ostatni kwartał z solidnym portfelem planowanych transakcji i szerszą bazą kapitału. Inwestorzy krajowi, z Europy Środkowo-Wschodniej i Zachodniej zwiększają aktywność, koncentrując się na najlepszych aktywach, stabilnych dochodach i mocnych fundamentach najmu. Wyższe koszty finansowania mogą ograniczać transakcje lewarowane, ale wzmacniają relatywną atrakcyjność Polski. Przy rosnącym znaczeniu jakości aktywów i odporności dochodów Polska pozostaje atrakcyjnym rynkiem dla kapitału poszukującego skali i długoterminowego wzrostu w Europie Środkowo-Wschodniej.

Wolumen inwestycji * (mln EUR)



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



Wskaźniki ekonomiczne - Polska	2024	2025	2026	2027	2028
PKB (%, r/r)	3,2	3,6	3,8	3,2	2,8
Inflacja CPI (%, r/r)	3,7	3,6	3,2	3,3	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto - wzrost (%, r/r)	13,3	9,1	5,8	5,5	5,2
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,7	5,8	5,7	5,7
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	4,00	4,25	3,75	3,50
EBC główna stopa procentowa (%)	3,00	2,00	2,75	2,75	-
EUR / PLN	4,27	4,22	4,30	4,40	4,35
USD / PLN	4,10	3,60	3,77	3,67	3,68

© BNP Paribas Polska, 31 marca 2026

KLUCZOWE DANE

4 713 mln EUR +81,1% r/r
WOLUMEN INWESTYCJI OD POCZĄTKU ROKU*

Wolumen inwestycji od początku roku wg klasy aktywów

1 132 mln EUR +23,7% r/r
BIURA

1 516 mln EUR +234,5% r/r
HANDEL

1 340 mln EUR +53,5% r/r
PRZEMYSŁ I LOGISTYKA

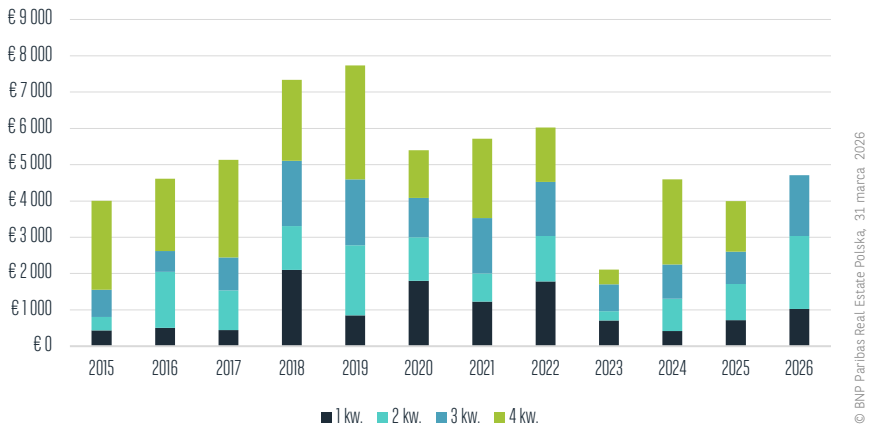
725 mln EUR +100,7% r/r
INNE

*Z wyłączeniem transakcji niestandardowych

Shutterstock © Number1411

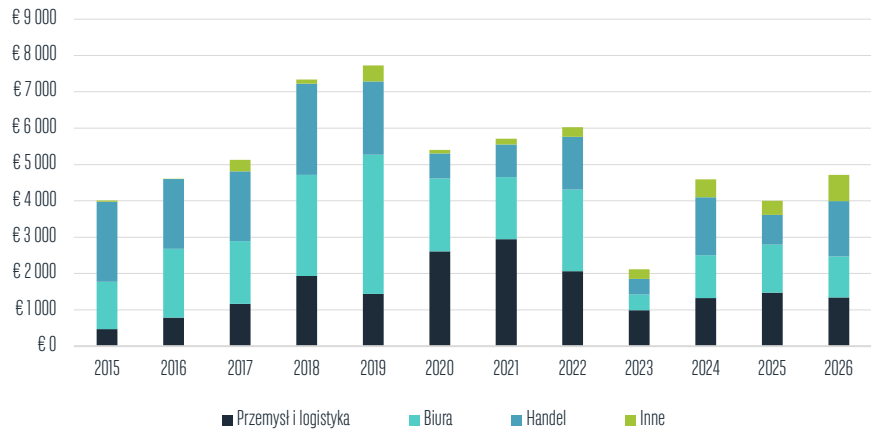
WOLUMEN INWESTYCJI

Wolumen inwestycji wg kwartału (mln EUR)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

Wolumen inwestycji wg klasy aktywa (mln EUR)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

Top 5 transakcji, 2026 od początku roku

OBIEKT	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
The Bridge	Warszawa	Biura	Eastnine	Ghelamco	285,0	55 300	3
Intermarche & Bricomarche Portfolio (ca. 120 assets, 70% shares)	Kilka lokalizacji	Handel	Ares Management Corporation	Grupa Muszkieterów	202,3	231 000	3
SIM Portfolio: Panttoni Park Szczecin, Panattoni Park Sękocin, 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

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

Wolumen transakcji od początku roku wg wielkości transakcji

351 mln EUR -22,7% r/r
<20 mln EUR

650 mln EUR +12,6% r/r
20 mln EUR – 40 mln EUR

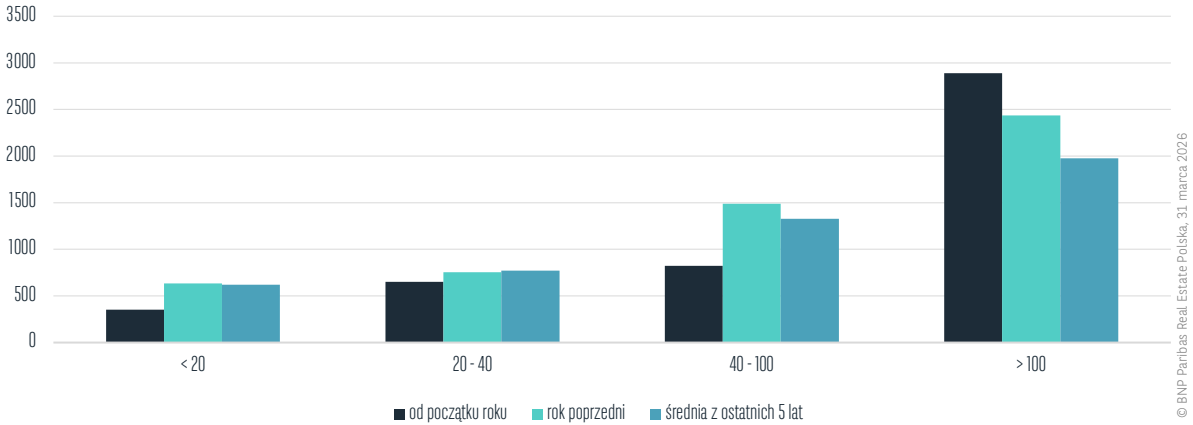
824 mln EUR -27,6% r/r
40 mln EUR – 100 mln EUR

2 888 mln EUR +566,3% r/r
>100 mln EUR

Shutterstock © whiteMocca

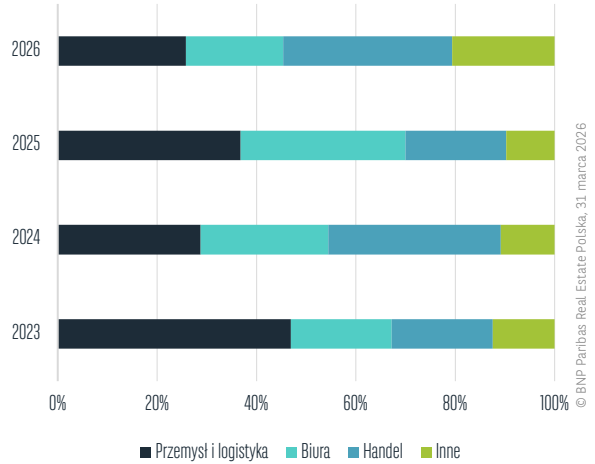
WOLUMEN INWESTYCJI

Wolumen inwestycji wg wielkości transakcji (mln EUR)



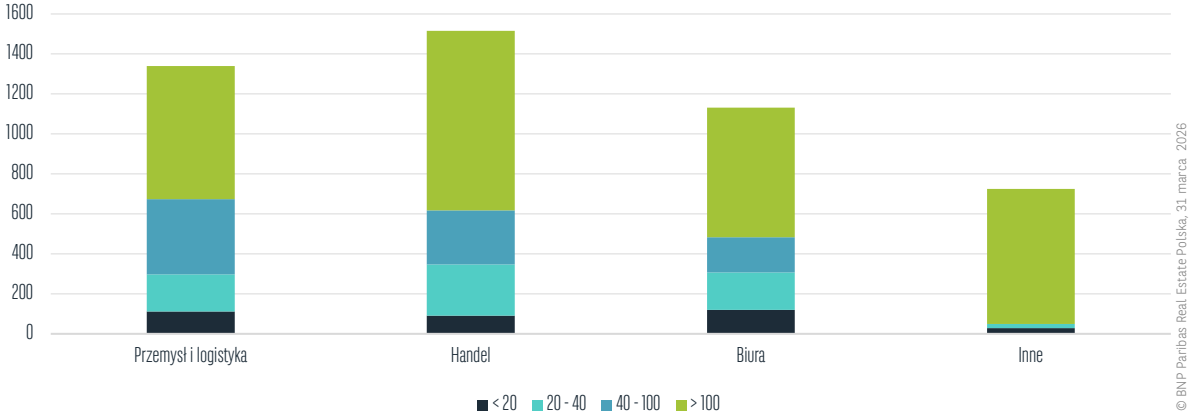
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2026

Wolumen inwestycji, struktura wg klasy aktywów



© 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



STOPY KAPITALIZACJI*

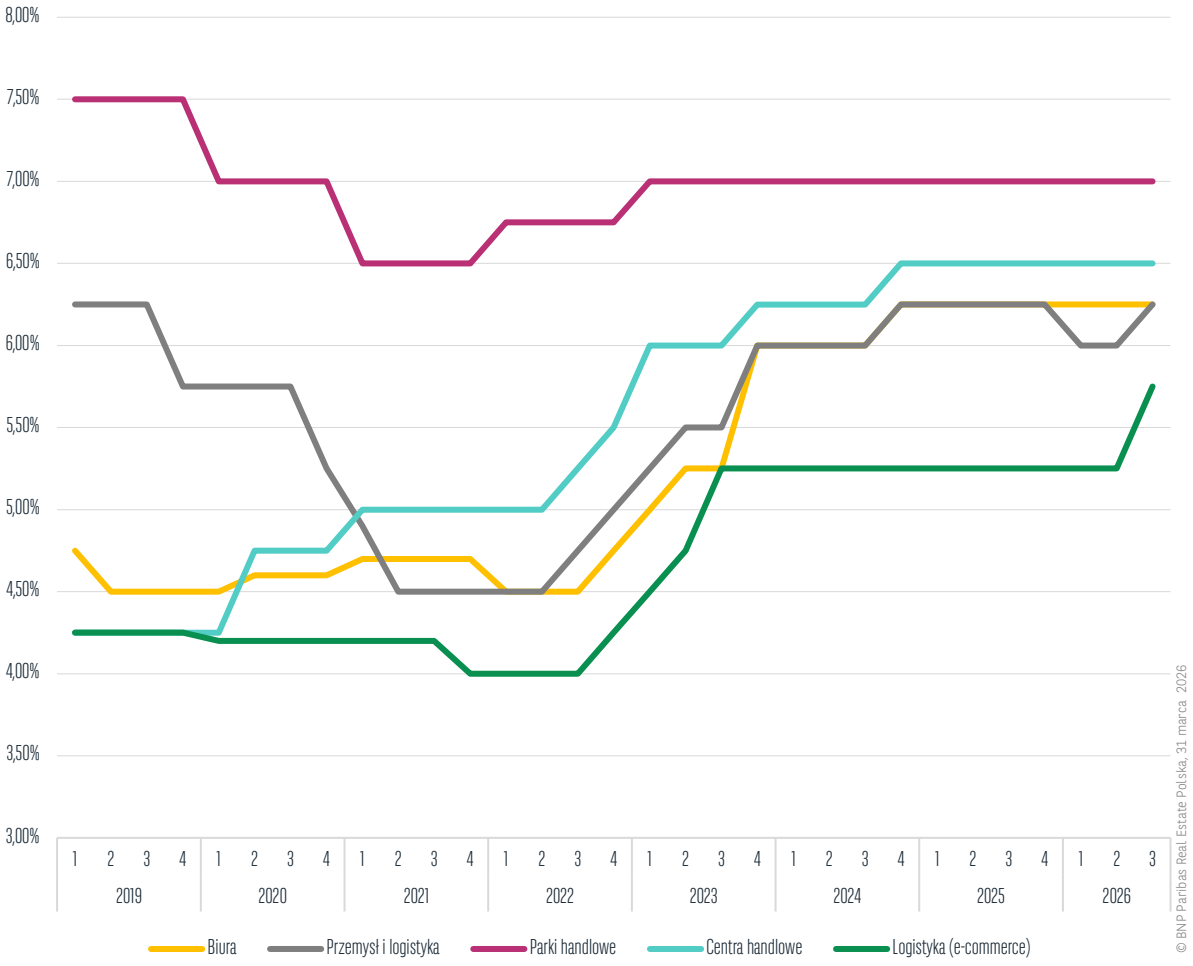
6,25% BIURA	+0,0 p.p. r/r	+0,0 p.p. kw./kw.
6,50% CENTRA HANDLOWE	+0,0 p.p. r/r	+0,0 p.p. kw./kw.
7,00% PARKI HANDLOWE	+0,0 p.p. r/r	+0,0 p.p. kw./kw.
6,25% PRZEMYSŁ I LOGISTYKA	+0,0 p.p. r/r	+0,25 p.p. kw./kw.
5,75% LOGISTYKA (E-COMMERCE)	+0,50 p.p. r/r	+0,50 p.p. kw./kw.

*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 III kw. 2026 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości komercyjnych w Polsce pozostały stabilne. Wyjątkiem były aktywa przemysłowo-logistyczne, gdzie „prime yields" wzrosły o 25 pb kw./kw. do 6,25%. W logistyce e-commerce wzrost był silniejszy i wyniósł 50 pb, do 5,75%.

Zmiana wpisuje się w szerszy trend na europejskim rynku inwestycyjnym. Rosnące rentowności obligacji, szczególnie w Niemczech, oraz koszty finansowania wywierają presję na wyceny nieruchomości. Na części rynków stopy kapitalizacji w logistyce już wzrosły, gdyż inwestorzy oczekują wyższych zwrotów wobec rosnących kosztów kapitału i atrakcyjniejszych alternatyw inwestycyjnych.

Oczekujemy stopniowego przenoszenia tej presji na Polskę. Choć korekta pozostaje umiarkowana, w kolejnych kwartałach prawdopodobna jest dalsza dekompresja stóp, szczególnie w logistyce, wraz z dostosowaniem oczekiwań inwestorów do warunków na rynkach kapitałowych.

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

Shutterstock © alice-photo

AUTOR

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

KONTAKTY

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

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

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

Adam JACZYŃSKI
Pełniący Obowiązki Dyrektora Działu
Management & Solutions
adam.jaczynski@realestate.bnpparibas

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

LOKALIZACJE BNPP RE (Maj 2026)



EUROPA

FRANCJA
Headquarters
50, cours de l'Ile 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'Ile 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

KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.com

N° ADEME : FR200182_01XHWE