

REVIEW

RYNEK INWESTYCYJNY

POLSKA 1 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



1 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE INFORMACJE

- Polska nadal jest na celowniku inwestorów zagranicznych, w tym tzw. „newcomers”.
- Pierwszy kwartał 2025 roku był lepszy niż analogiczny kwartał ubiegłego roku (64% wzrost wolumenu transakcji).
- Zauważalnie większa aktywność inwestorów na rynku, przy czym najwięcej kapitału, który zrealizował transakcje w 1 kw. 2025 pochodzi z Europy (61%).
- Brak dużych portfelowych transakcji powyżej 100 mln EUR w 1 kw. 2025 i transakcji o strategii „core”.
- Niepewność może wpływać chłodząco na oczekiwania rynku co do powolnej kompresji yieldów, natomiast przełom geopolityczny i luzowanie polityki pieniężnej może okazać się zdecydowanym impulsem do wzrostu.

AdobeStock © KanawatTH



KOMENTARZ EKSPERTA



MATEUSZ SKUBISZEWSKI

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

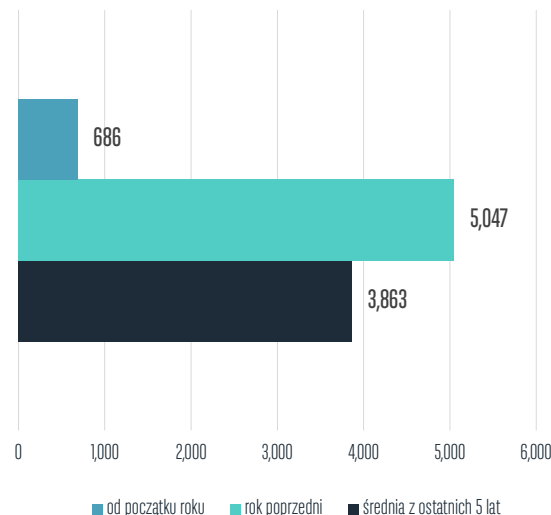
Lepsze otwarcie niż przed rokiem

Pierwszy kwartał 2025 roku wykazał wzrost wolumenu inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce o 64% w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku, co stanowi pozytywny sygnał przy świadomości, że wartości te wciąż pozostają poniżej rekordowych poziomów z lat 2018-2019. Niepewna sytuacja geopolityczna nadal tłumi długoterminowy popyt, ale Polska przyciąga zagranicznych inwestorów, w tym nowe podmioty, co znajduje odzwierciedlenie w aktualnie realizowanych transakcjach oraz liczbie składanych ofert.

Zauważalny jest wzrost aktywności europejskiego kapitału spoza strefy Euro, który w pierwszym kwartale stanowił 32% wolumenu inwestycji, z czego 52% to kapitał polski. Brak jest natomiast dużych zakupów portfelowych przekraczających 100 mln EUR. Od początku roku miały miejsce zaledwie trzy umowy powyżej 50 mln EUR, co wskazuje na wciąż ostrożne podejście inwestorów. Transakcje na aktywach typu „core” są wyraźnie nieobecne, co sugeruje, że wielu inwestorów w tym segmencie w obliczu rynkowej niepewności przyjęło strategię wyczekującą. Może to również świadczyć o przesunięciu w kierunku mniejszych, łatwiejszych w zarządzaniu aktywów.

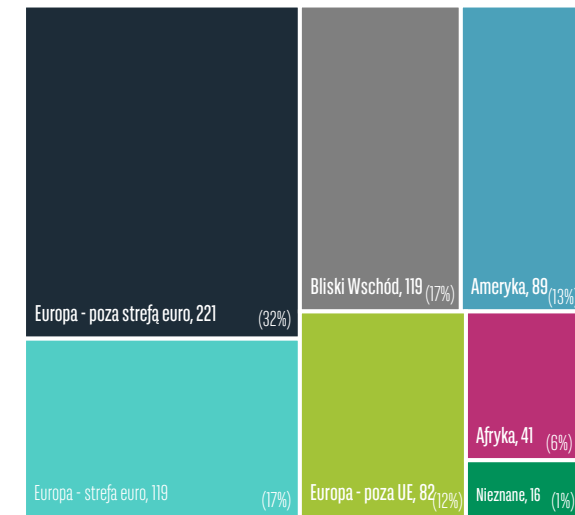
Czynniki geopolityczne, takie jak trwające negocjacje między Rosją, USA i Ukrainą oraz globalne napięcia handlowe, stanowią potencjalne wyzwania dla rynku inwestycyjnego w 2025 roku. Taka niepewność osłabia oczekiwania dotyczące kompresji oczekiwanych stóp zwrotu. Przełom geopolityczny mógłby znacząco pobudzić wzrost rynku zachęcając do inwestycji na większą skalę. Trajektorię rynku będzie również kształtowała polityka monetarna zarówno Polski jak i Unii Europejskiej. Kwietniowa obniżka stóp procentowych w strefie Euro z perspektywą dalszych spadków daje nadzieję na powrót apetytu inwestorów na nieruchomości komercyjne zarówno w Europie jak i w Polsce.

Wolumen inwestycji (mln EUR)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2025

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31 marca 2025

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2022	2023	2024	2025	2026
PKB (% r/r)	5,3	0,1	2,9	3,5	3,5
Inflacja (% r/r)	14,3	11,6	3,7	3,9	2,8
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	12,0	13,1	13,8	8,0	7,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,4	5,2	5,1	5,1	5,0
NBP główna stopa procentowa (%)	6,75	5,75	5,75	4,50	3,50
EBC główna stopa procentowa (%)	2,0	4,0	3,0	1,75	1,75
EUR PLN	4,69	4,34	4,27	4,20	4,25
USD PLN	4,38	3,94	4,10	3,75	3,54

© BNP Paribas Polska, 31 marca 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 2



1 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE DANE

686 mln EUR

WOLUMEN INWESTYCJI OD POCZĄTKU ROKU



+64% r/r

Wolumenu inwestycji od początku roku
wg klasy aktywa

164 mln EUR

BIURA



+53% r/r

189 mln EUR

HANDEL



+203% r/r

202 mln EUR

PRZEMYSŁ
I LOGISTYKA



+47% r/r

132 mln EUR

INNE

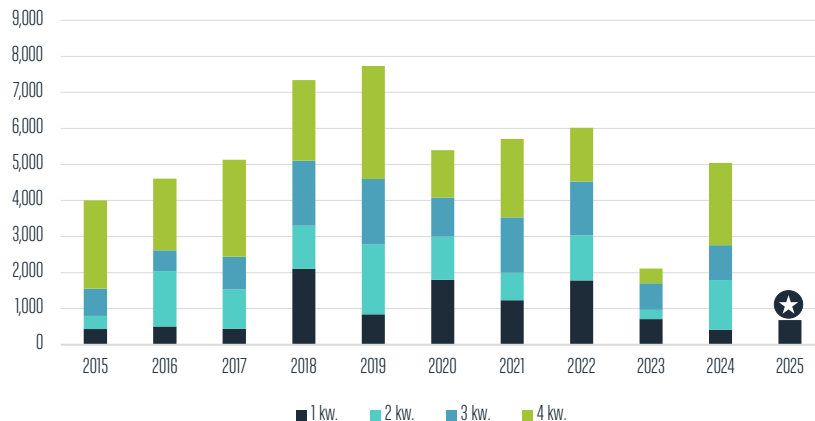


+18% r/r

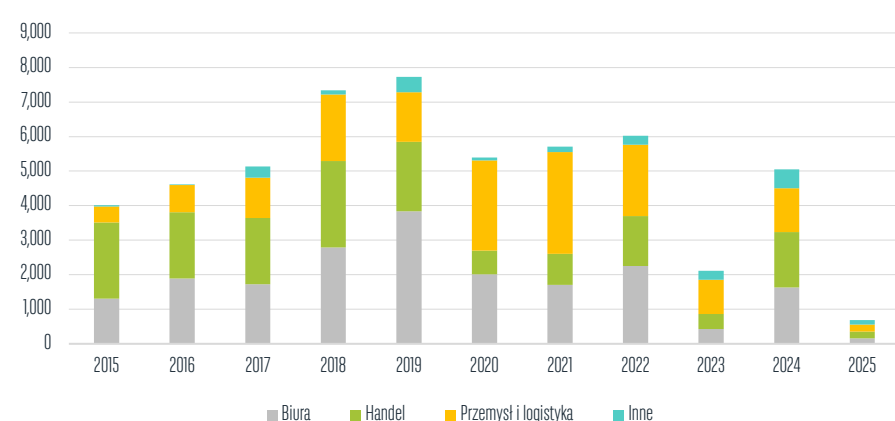


Wolumen inwestycji

Wolumen inwestycji wg kwartału (mln EUR)



Wolumen inwestycji wg klasy aktywa (mln EUR)



★ Top 5 transakcji, 2025 od początku roku

OBIKT	LOKALIZACJA	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	WARTOŚĆ TRANSAKCJI (MLN EUR)	GLA (M KW.)	KWARTAŁ
Wronia 31	Warszawa	Biurowy	Uniqa Real Estate	LaSalle IM	€ 69,00	16 614	I
Panattoni Park Tricity South II	Pruszcz Gdański	Przemysłowo-logistyczny	Clarion	European Logistics Investment (ELI)	€ 59,30	78 500	I
P3 Grodzisk Park	Grodzisk Mazowiecki	Przemysłowo-logistyczny	Prologis	P3	€ 53,00	69 400	I
Panattoni Park Ticity East V	Gdańsk	Przemysłowo-logistyczny	Fortress REIT	Panattoni	€ 41,30	50 000	I
Panattoni Park Gdańsk IV (Panattoni Park Tricity East II)	Gdańsk	Przemysłowo-logistyczny	Hillwood	Blackstone	€ 35,60	42 300	I



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world



1 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

Wolumen transakcji od początku roku
wg wielkości transakcji

183 mln EUR

<20 mln EUR

+47,2% r/r

196 mln EUR

20 - 40 mln EUR

+4,8% r/r

308 mln EUR

40 - 100 mln EUR

+187,2% r/r

0 EUR

100 mln EUR>

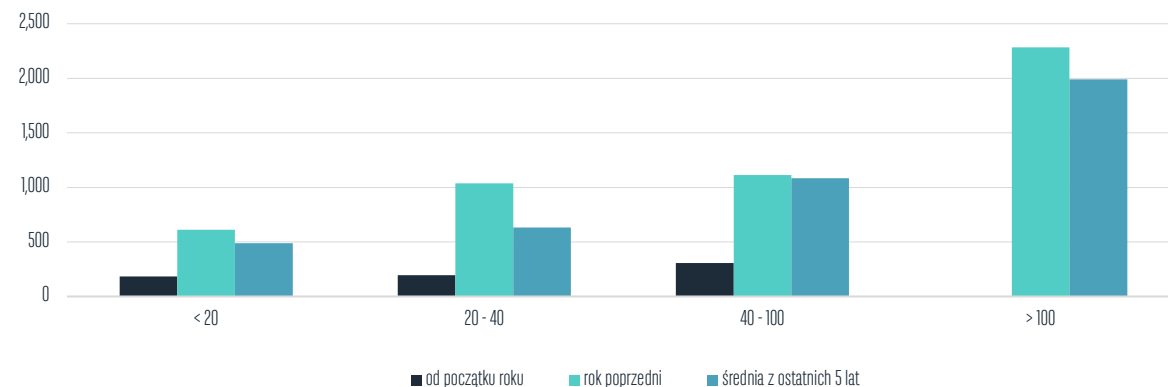
n.d.

Shutterstock © whiteMocca

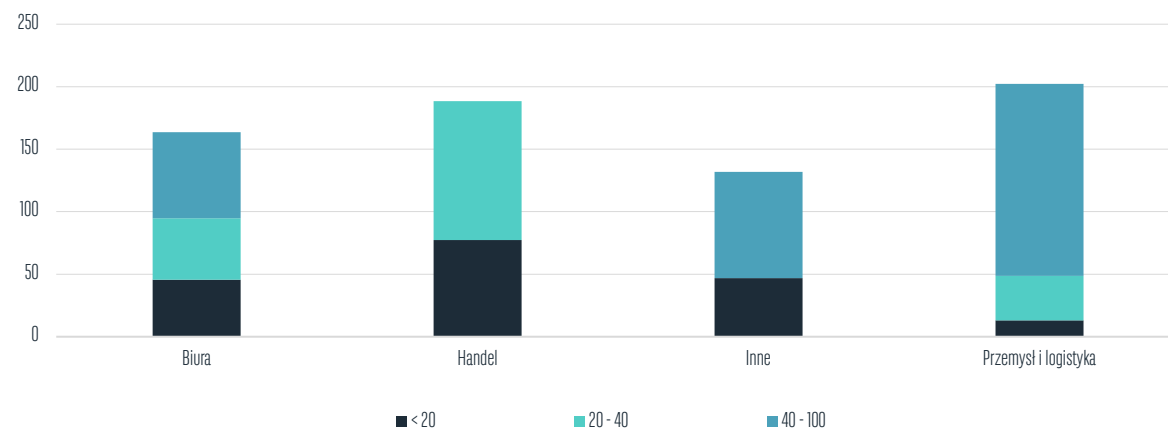


Wolumen inwestycji

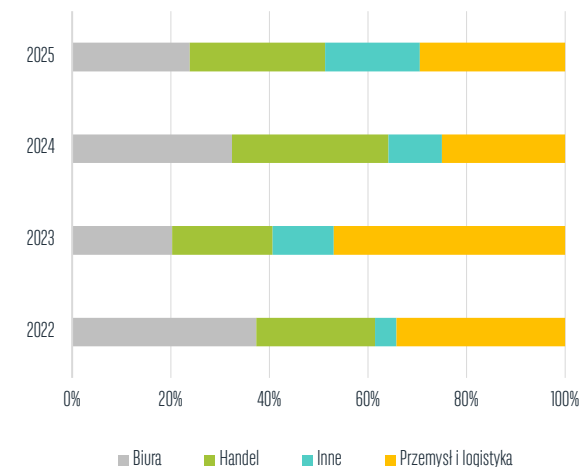
Wolumeny inwestycji wg wielkości transakcji (mln EUR)



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



Wolumen inwestycji, dominujące klasy aktywów



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 4



1 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

STOPY KAPITALIZACJI

6,25%
BIURA

+0,25 p.p. r/r

+0 p.p. kw./kw.

6,50%
CENTRA HANDLOWE

+0,25 p.p. r/r

+0 p.p. kw./kw.

6,25%
PRZEMYSŁ I LOGISTYKA

+0,25 p.p. r/r

+0 p.p. kw./kw.

5,25%
LOGISTYKA
(E-COMMERCE)

+0,25 p.p. r/r

+0 p.p. kw./kw.

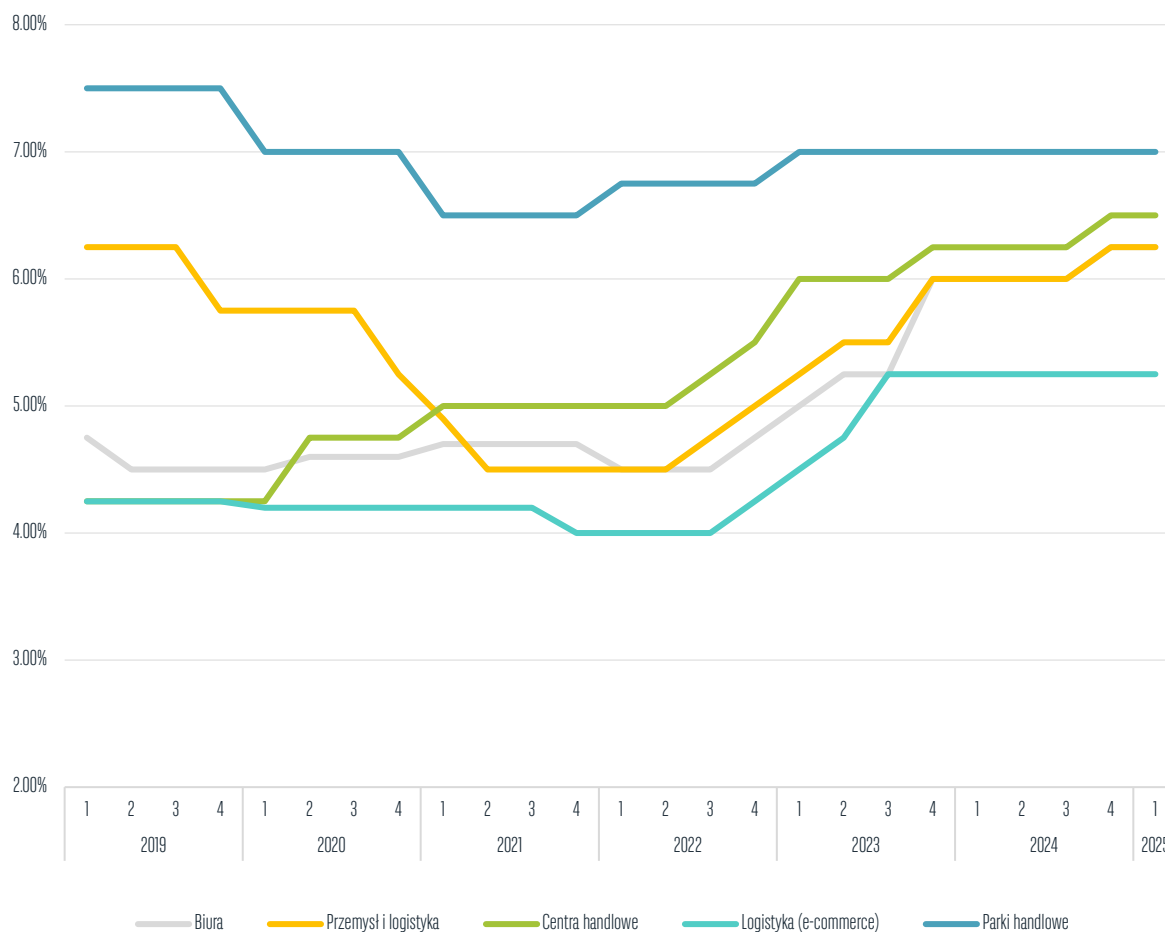
*Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce

Shutterstock © Number1411



Stopy kapitalizacji

Najlepsze stopy kapitalizacji wg klasy aktywów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31. marca 2025

W pierwszym kwartale 2025 roku stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce pozostały na stabilnym poziomie, co odzwierciedla ostrożną postawę inwestorów wobec wciąż niepewnego otoczenia rynkowego.

Najlepsze nieruchomości biurowe i magazynowe oferowały stopy kapitalizacji na poziomie 6,25%, podczas gdy dla centrów handlowych wynosiły one 6,50%, a dla logistyki e-commerce ok. 5,25%.

Brak istotnej dekompresji wskazuje na oczekiwanie inwestorów na dalsze obniżki kosztów finansowania i stabilizację warunków makroekonomicznych. Perspektywa luzowania polityki monetarnej w strefie euro oraz spadek kosztów długu mogą w kolejnych kwartałach sprzyjać stopniowej kompresji stóp kapitalizacji.

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

AUTOR

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

KONTAKTY

Mateusz SKUBISZEWSKI, MRICS
Starszy 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

Erik DRUKKER
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

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



**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.



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 am Main
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

NIDERLANDY
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 Lisboa
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
Singapore 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)



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com