

REVIEW

RYNEK INWESTYCYJNY

POLSKA 2 kw. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE INFORMACJE

- Wolumen inwestycji pozostaje umiarkowany, a rynek koncentruje się na transakcjach o mniejszej skali.
- Polscy inwestorzy odgrywają coraz bardziej znaczącą rolę w całkowitym wolumenie inwestycji, co odzwierciedla rosnące zaufanie do rynku.
- Aktywa typu „core” doświadczają luki cenowej.
- Przewidywane obniżki stóp procentowych napędzają oczekiwania na niższe stopy zwrotu i wzrost aktywności inwestorów.
- Na rynku dominują aktywa przemysłowo-logistyczne.
- Brakuje dużych transakcji w sektorze handlowym, jednak druga połowa roku może przynieść przełom.

AdobeStock © KanawatTH



KOMENTARZ EKSPERTA



MATEUSZ SKUBISZEWSKI

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

W oczekiwaniu na duże transakcje

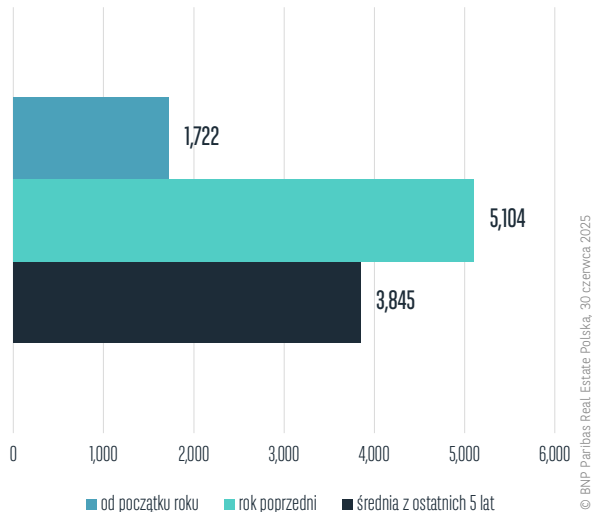
W drugim kwartale 2025 roku rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce wykazywał oznaki stabilizacji choć nadal funkcjonuje w otoczeniu niepewności makroekonomicznej. Zarejestrowaliśmy wzrost aktywności inwestorów, jednak wolumeny transakcyjne pozostały ograniczone oraz rozproszone na liczne, mniejsze transakcje.

Od początku roku zawarto transakcje o wartości 1,7 mld. EUR, co stanowi około 45% rocznej średniej z ostatnich pięciu lat. Równocześnie odnotowujemy wzrost udziału krajowego kapitału w strukturze inwestycji, co świadczy o rosnącym zaufaniu polskich inwestorów do lokalnego rynku oraz ich większej gotowości do angażowania środków w nieruchomości komercyjne.

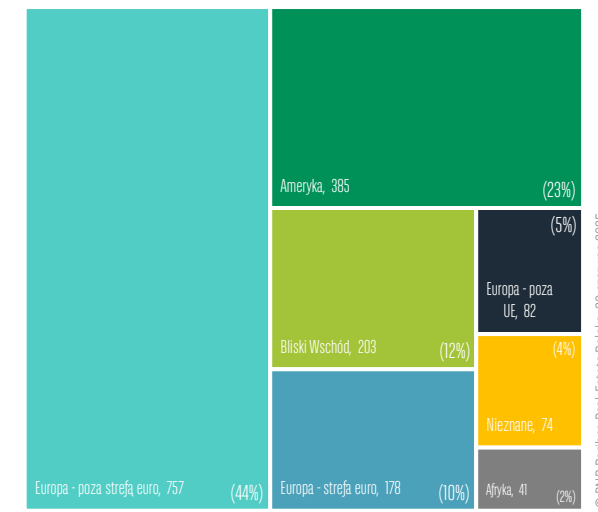
Na rynku nadal widoczna jest rozbieżność oczekiwań cenowych w segmencie produktów typu „core”, co ogranicza możliwość finalizacji większych transakcji. Jedyną dużą transakcją w pierwszym półroczu była sprzedaż i wynajem zwrotny portfela Eko-Okna o wartości przekraczającej 250 mln EUR.

W drugiej połowie roku oczekiwane jest stopniowe ożywienie rynku, wspierane przez przewidywaną obniżkę stóp procentowych przez banki centralne. Może to skutkować kompresją stóp kapitalizacji i zwiększeniem atrakcyjności nieruchomości jako klasy aktywów.

Sektor przemysłowo – logistyczny pozostaje liderem pod względem aktywności inwestycyjnej. W segmencie handlowym spodziewane jest natomiast ujawnienie kilku większych transakcji, które mogą pozytywnie wpłynąć na ogólny obraz rynku do końca 2025 roku.

Wolumen inwestycji
(mln EUR)

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



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 - wzrost (% 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, 30 czerwca 2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 2

Classification : Internal



2 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

KLUCZOWE DANE

1 722 mln EUR

WOLUMEN INWESTYCJI OD POCZĄTKU ROKU



-4% r/r

Wolumen inwestycji od początku roku
wg klasy aktywów

411 mln EUR

BIURA



-49% r/r

322 mln EUR

HANDEL



-36% r/r

694 mln EUR

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA



+136% r/r

295 mln EUR

INNE

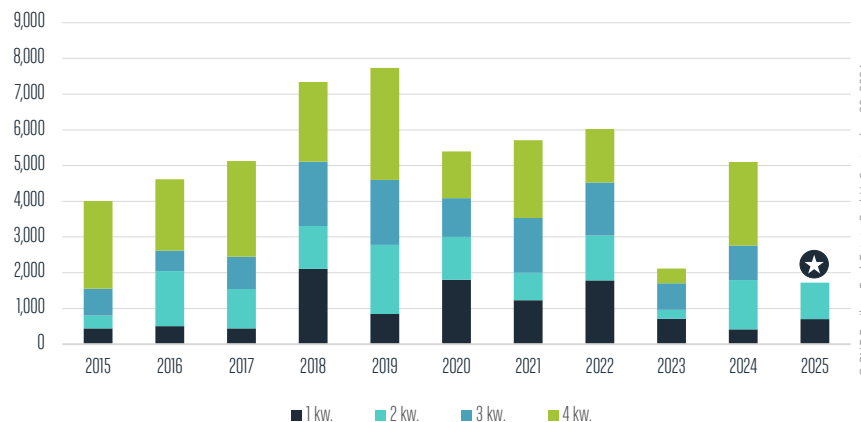


+48% r/r

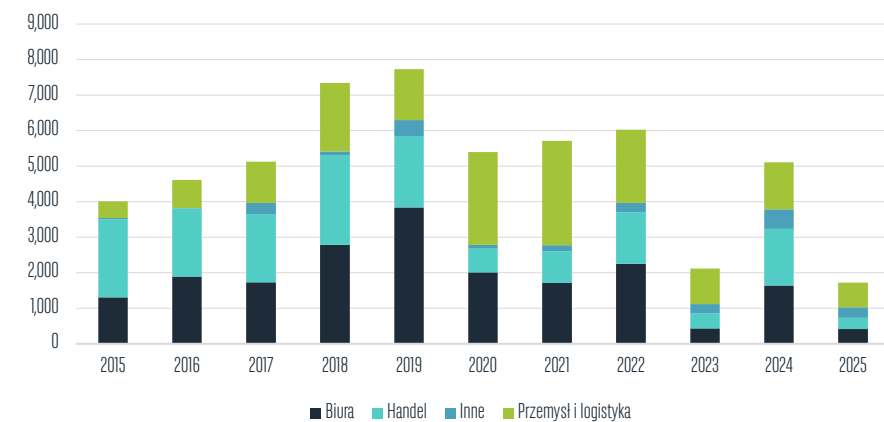


Wolumen inwestycji

Wolumen inwestycji wg kwartału (mln EUR)



Wolumen inwestycji wg klasy aktywa (mln EUR)



★ Top 5 transakcji, 2025 od początku roku

OBIĘKT	LOKALIZACJA	SEKTOR	NABYWCA	SPRZEDAJĄCY	WARTOŚĆ TRANSAKCJI (MLN EUR)	GLA (M KW.)	KWARTAŁ
Eko Okna SL&B	Kędzierzyn Koźle, Wodzisław Śląski	Przemysł i logistyka	Realty Income	Eko Okna	253,5	264 000	2
AFI Home Metro Szwedzka / ex. Bohema	Warszawa	Inne	AFI Europe	OKAM Capital	76,2	20 600	1
LPP Distribution Center	Bydgoszcz	Przemysł i logistyka	Reico IS EAM	CBRE IM	75,8	103 860	2
Tenneco PL Portfolio SL&B	Gliwice, Stanowice, Rybnik, Gorzyce	Przemysł i logistyka	Adventum	Tenneco	71,1	182 800	2
Wronia 31	Warszawa	Biura	Uniqa Real Estate	LaSalle IM	69	16 614	1



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK INWESTYCYJNY | POLSKA 3

Classification : Internal



2 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska

Wolumen transakcji od początku roku
wg wielkości transakcji

293 mln EUR
<20 mln EUR



-16% r/r

406 mln EUR
20 mln EUR - 40 mln EUR



+4% r/r

769 mln EUR
40 mln EUR - 100 mln EUR



+137% r/r

254 EUR
>100 mln EUR



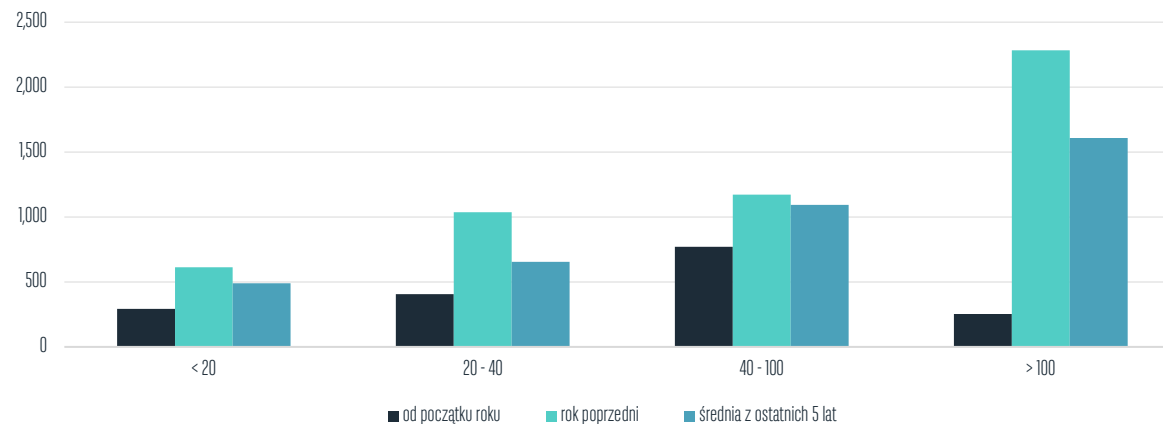
-65% r/r

Shutterstock © whiteMocca

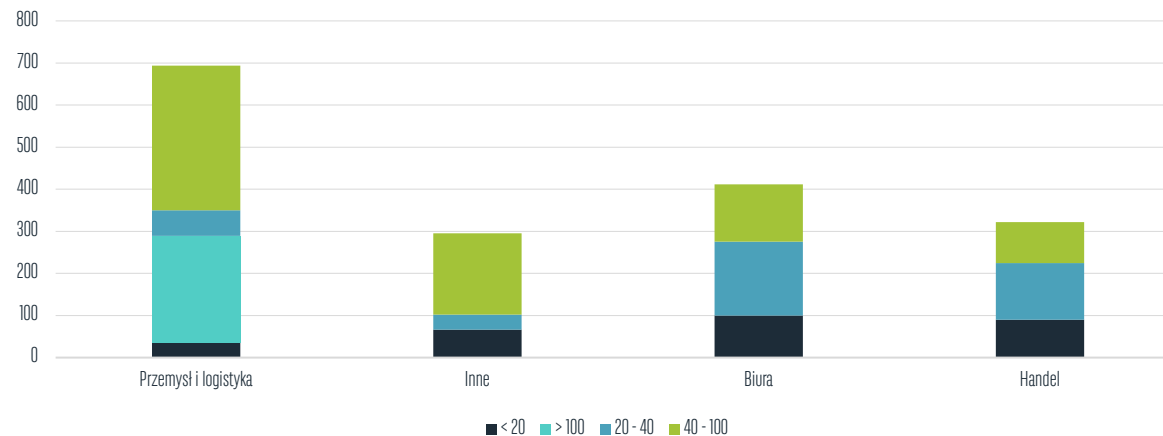


Wolumen inwestycji

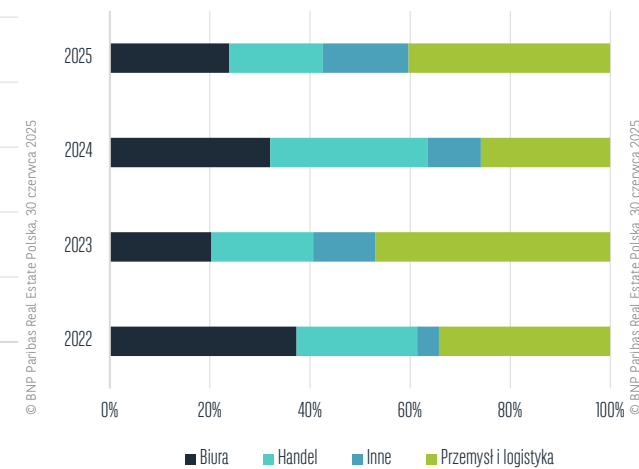
Wolumen inwestycji wg wielkości transakcji (mln EUR)



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

Classification : Internal



2 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

+0,19 p.p. r/r

+0 p.p. kw./kw.

7,00%

PARKI HANDLOWE

+0 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 p.p. r/r

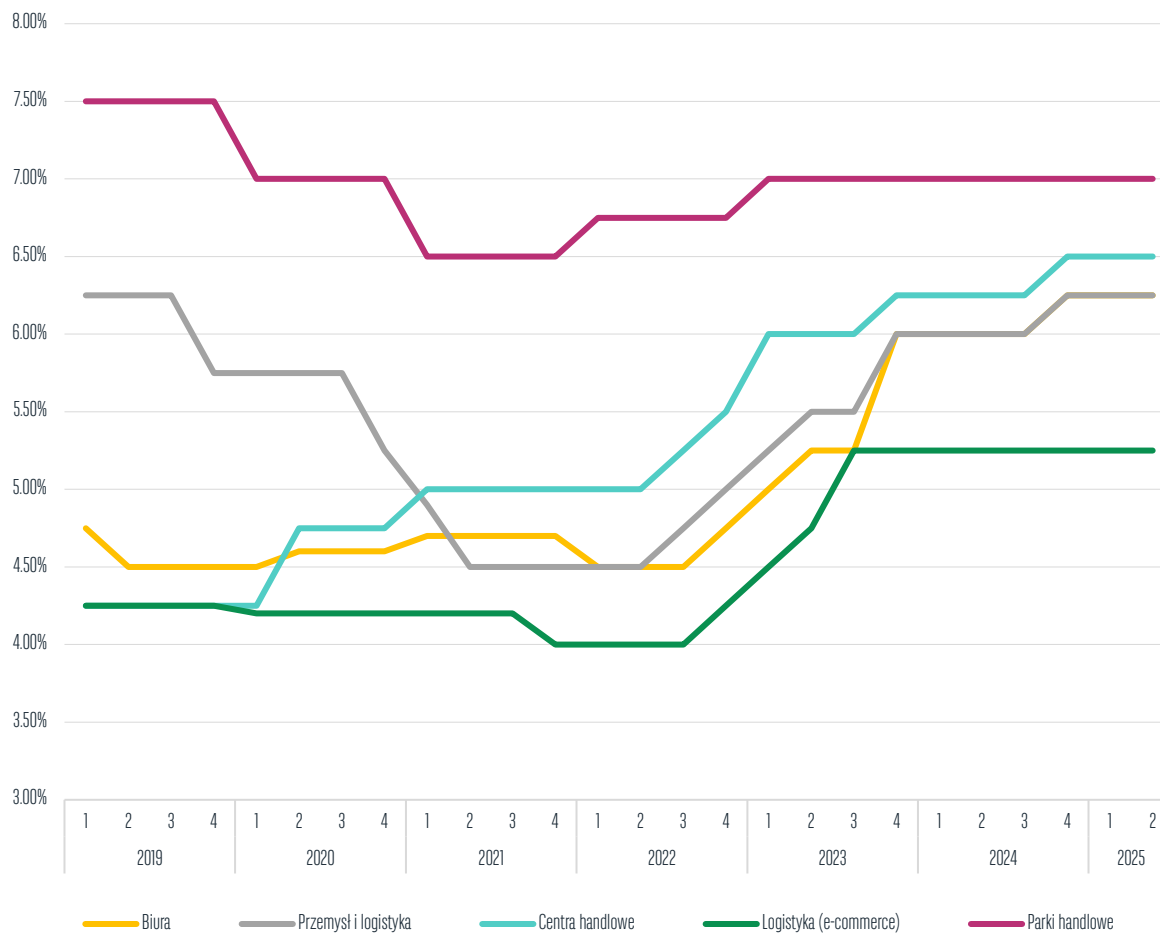
+0 p.p. kw./kw.

*Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce



Stopy kapitalizacji

Stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30 czerwca 2025

W I połowie 2025 roku stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce pozostały stabilne (biura i magazyny – 6,25%, centra handlowe – 6,50%, logistyka e-commerce – 5,25%).

Brak dekompresji wskazuje na oczekiwanie dalszych obniżek kosztów finansowania. Obecne poziomy stóp są wciąż zbyt wysokie, by przyciągnąć globalny kapitał – rynek zdominowany jest przez inwestorów oportunistycznych z regionu CEE.

Wysokie koszty kapitału ograniczają aktywność deweloperską, co przełoży się na mniejszą podaż nowych, wynajętych obiektów. Wsparciem dla rynku mogą być środki z KPO, stanowiące obecnie istotne paliwo wzrostu gospodarczego.

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 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, Dyrektor Działu Zarządzania
Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@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.



2 kw. 2025

RYNEK INWESTYCYJNY
Polska



LOKALIZACJE BNPP RE (Luty 2025)

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 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