Warszawa, 05.08.2025 r.

press RELEASe

# Umiarkowany klimat na rynku inwestycji komercyjnych w Polsce po pierwszym półroczu

**Od początku 2025 roku polski rynek inwestycji komercyjnych wykazywał symptomy stabilizacji. Z danych zawartych w raporcie BNP Paribas Real Estate Poland „Review. Rynek inwestycyjny w Polsce. II kw. 2025” wynika, że łączna wartość zawartych od początku roku umów osiągnęła 1,7 mld euro. Na szczególną uwagę zasługuje rosnąca obecność rodzimego kapitału, coraz aktywniej angażującego się w krajowe projekty.**

**Umiarkowana dynamika rynku**

W drugim kwartale br. widoczne było ożywienie wśród inwestorów, choć skala zawieranych transakcji pozostała ograniczona. Na rynku dominowały mniejsze przedsięwzięcia, co odzwierciedla wpływ niestabilnej sytuacji geopolitycznej oraz wymagających warunków gospodarczych*.*

– *Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce wykazywał oznaki stabilizacji choć nadal funkcjonuje w otoczeniu niepewności makroekonomicznej. Od początku roku zawarto transakcje o wartości 1,7 mld EUR, co stanowi około 45% rocznej średniej z ostatnich pięciu lat* – ocenia **Mateusz Skubiszewski, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych, BNP Paribas Real Estate Poland.**

**Przemysł i logistyka na czele inwestycji**

Na podstawie analizy całkowitego wolumenu inwestycji od początku roku, liderem pozostaje sektor przemysłowo-logistyczny. Tego typu aktywa przyciągnęły 694 mln euro, co oznacza imponujący wzrost o aż 136% rok do roku. Największą transakcją w tym segmencie nieruchomości była sprzedaż i wynajem zwrotny portfela Eko Okna (264 tys. m kw.) zrealizowana przez Realty Income za 253 mln euro. Wśród istotnych inwestycji warto wymienić także zakup kompleksu AFI Home Metro Szwedzka (dawniej Bohema) w Warszawie. Obiekt ten o powierzchni 20 600 m² nabyty został przez AFI Europe za kwotę 76,2 mln euro. Z kolei wartość sprzedaży bydgoskiego centrum dystrybucyjnego LPP (103 tys. m kw.), spółce inwestycyjnej Reico IS EAM, o wartości 75,8 mln euro.

Od początku roku sektor biurowy zanotował wolumen inwestycji na poziomie 411 mln euro, natomiast sektor handlowy - 322 mln euro. Oznacza to spadki odpowiednio o 49% i 36% w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. Eksperci BNP Paribas Real Estate Poland prognozują jednak, że w drugiej połowie 2025 roku możliwe jest ożywienie segmentu handlu, m.in. dzięki planowanym dużym transakcjom, co może pozytywnie wpłynąć na całoroczny bilans.

**Duże inwestycje wciąż rzadkością**

Najatrakcyjniejsze aktywa typu core pozostają poza zasięgiem wielu zagranicznych inwestorów z uwagi na wciąż wysokie koszty finansowania i wynikową lukę cenową pomiędzy oczekiwaniami sprzedających i kupujących w tej klasie aktywów. Część graczy rynkowych przyjmuje strategię „czekania na rozwój sytuacji”, skupiając się na obiektach o mniejszej skali i przewidywalnym profilu ryzyka. W pierwszym półroczu zanotowano tylko jedną dużą transakcję o wartości przekraczającej 250 mln euro.

– *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* – komentuje **Mateusz Skubiszewski.**

**Mniejsze transakcje wciąż na fali**

Analiza wolumenu transakcji inwestycyjnych od początku roku pokazuje, że najwyższa aktywność odnotowano w segmencie transakcji o wartości od 40 do 100 mln euro. Łączna wartość tego typu umów wyniosła 769 mln euro, co oznacza wzrost o 137% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Z kolei transakcje do 20 mln euro osiągnęły wartość 293 mln euro, notując spadek o 16% r/r. W przypadku największych inwestycji, przekraczających 100 mln euro, całkowity wolumen wyniósł 254 mln euro, co stanowi spadek o 65% r/r. Dane te odzwierciedlają preferencje inwestorów wobec projektów o mniejszym ryzyku i większej przewidywalności.

**Krajowy kapitał na fali wznoszącej**

Od początku roku największy udział w strukturze inwestycji miał kapitał pochodzący z Europy, odpowiadający za 59% łącznych nakładów. Na drugim miejscu znalazły się fundusze amerykańskie   
z udziałem wynoszącym 23%. Inwestorzy z Bliskiego Wschodu ulokowali 12% kapitału, natomiast środki z Afryki stanowiły 2% całkowitego wolumenu.

Jak wskazują analitycy BNP Paribas Real Estate Poland, od początku roku wyraźnie wzrósł udział inwestorów krajowych. Polscy inwestorzy odgrywają coraz bardziej znaczącą rolę w całkowitym wolumenie inwestycji. Świadczy to o rosnącym zaufaniu do lokalnego rynku oraz większej gotowości do lokowania kapitału w krajowe nieruchomości komercyjne.

**Stabilne stopy kapitalizacji**

W pierwszym półroczu 2025 roku stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie: 6,25% dla biur i magazynów, 6,50% dla centrów handlowych oraz 5,25% dla obiektów logistycznych obsługujących e-commerce.

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

**About BNP Paribas Real Estate**

BNP Paribas Real Estate, one of the leading international real estate providers, offers its clients a comprehensive range of services that span the entire real estate lifecycle: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management and Investment Management. With 4,500 employees, BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 30 countries (through its facilities and its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. BNP Paribas Real Estate is a part of the BNP Paribas Group, a global leader in financial services.

As a committed stakeholder in sustainable cities, BNP Paribas Real Estate intends to spearhead the transition to more sustainable real estate: low-carbon, resilient, inclusive and conducive to wellbeing. To achieve this, the company has developed a CSR policy with four objectives: to ethically and responsibly enhance the economic performance and use of buildings; to integrate a low-carbon transition and reduce its environmental footprint; to ensure the development, commitment and well-being of its employees; to be a proactive stakeholder in the real estate sector and to build local initiatives and partnerships.

**Follow us on**  [](http://goo.gl/DwYECv) [](http://goo.gl/Vms9BO) [](http://goo.gl/cI3krp) [](http://goo.gl/WS67mX) [](https://www.instagram.com/bnppre/?hl=fr)

#BEYONDBUILDINGS

For more information: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com/)

**Real estate for a changing world**

**Press contacts:**

**Justyna Magrzyk-Flemming, Head of Business Services: +48 511 155 274**

[justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas](mailto:justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas)