**Polski kapitał coraz silniejszy na rynku nieruchomości komercyjnych**

**Wartość transakcji inwestycyjnych na polskim rynku nieruchomości komercyjnych w I półroczu 2025 roku osiągnęła 1,71 mld euro, co było wynikiem zbliżonym do analogicznego okresu 2024 roku. Coraz większe znaczenie ma w tym wolumenie kapitał krajowy – polscy inwestorzy odpowiadali w pierwszej połowie roku za około 40% wszystkich transakcji biurowych, co potwierdza rosnącą aktywność i profesjonalizację rodzimych podmiotów.**

– *Wynik po pierwszym półroczu 2025 roku stanowi kontynuację silnego odbicia aktywności inwestycyjnej, które rozpoczęło się w 2024 roku. Jednym z najlepszych sygnałów potwierdzających siłę rynku jest wysoka aktywność we wszystkich sektorach – od logistyki i handlu, po biura i PRS. Pokazuje to, że zainteresowanie polskimi aktywami nie wynika z chwilowego wzrostu popytu na konkretny sektor, lecz z wiary w potencjał całego rynku nieruchomości w Polsce. Pomimo rozpędzonego pociągu, na który wskoczyliśmy w ubiegłym roku, znaczna część dużych transakcji najprawdopodobniej nie zostanie sfinalizowana do końca grudnia, jednak ich efekt będzie widoczny w wolumenach inwestycyjnych dopiero w 2026 roku. Dlatego prognozujemy, że 2025 rok zamknie się na poziomie około 4 miliardów euro* – mówi **Paweł Partyka, Head of Capital Markets Poland, Cushman & Wakefield.**

Solidne fundamenty krajowej gospodarki, a co za tym idzie – rodzimego rynku nieruchomości – potwierdzają dane GUS pokazujące wzrost PKB Polski o 3,4% r/r w II kwartale 2025 roku.

*– Na tle umiarkowanego wzrostu w całej Unii Europejskiej, Polska utrzymuje się w czołówce, co wzmacnia pozytywny sentyment inwestorów. Dobra koniunktura gospodarcza przekłada się bezpośrednio na rynek kapitałowy w sektorze nieruchomości, zwiększając zaufanie do stabilności i potencjału naszego rynku. W takich warunkach inwestorzy są bardziej skłonni do finalizowania transakcji kupna i sprzedaży, a rosnąca aktywność w ostatnich kwartałach wskazuje, że ten trend będzie się utrzymywał –* dodaje **Krzysztof Misiak, Head of Cushman & Wakefield Poland.**

**Rodzimy kapitał coraz odważniejszy**

Polski rynek biurowy odnotowuje wyraźny powrót zainteresowania ze strony inwestorów – w pierwszym półroczu 2025 roku sfinalizowano transakcje o wartości blisko 400 mln euro, z czego 232 mln przypadło na II kwartał. Kapitał napływa, m.in. z Niemiec, Belgii, Wielkiej Brytanii i Skandynawii. Ale nie tylko.

*– Co istotne, aż za około 40% wolumenu transakcji biurowych odpowiadali rodzimi inwestorzy, którzy coraz częściej sięgają po aktywa wysokiej jakości, konkurując z podmiotami zagranicznymi zarówno w największych aglomeracjach, jak i na rynkach regionalnych. To bardzo pozytywny sygnał, pokazujący, że polski kapitał staje się trwałym i istotnym elementem rynku –* komentuje **Marcin Kocerba, Partner, Capital Markets Poland, Cushman & Wakefield.**

W gronie największych transakcji pierwszego półrocza znalazła się sprzedaż dwóch budynków w krakowskim kompleksie High5ive do szwedzkiego inwestora Stena Real Estate, zakup warszawskiego biurowca Wronia 31 przez Uniqa Real Estate czy przejęcie Zaułku Piękna przez Syrena Real Estate. Jak podkreślają eksperci Cushman & Wakefield, inwestorzy poszukują dziś zróżnicowanych możliwości – od prestiżowych projektów w centrum stolicy, po aktywa typu value-add i nieruchomości w lokalizacjach poza ścisłym CBD.

*– Bardzo dobry rezultat za pierwsze półrocze świadczy o rosnącym zaufaniu do potencjału polskiego rynku, a także o coraz większej dywersyfikacji strategii inwestycyjnych, w których obok Warszawy coraz większe znaczenie mają także rynki regionalne. Zamknięta w sierpniu transakcja sprzedaży warszawskiego biurowca VIBE’a oraz będące w toku procesy negocjacyjne dają podstawy do prognozowania zwiększonego wolumenu inwestycyjnego w drugiej połowie tego roku –* dodaje **Marcin Kocerba.**

**Magazyny na fali**

W pierwszym półroczu aktywność inwestorów na rynku magazynowym w Polsce wyraźnie przyspieszyła – wartość transakcji wyniosła 694 mln euro, co oznacza ponad dwukrotny wzrost r/r. Punktem zwrotnym był drugi kwartał, w którym sfinalizowano transakcję o wartości 250 mln euro.

– *Po bardzo udanym roku 2024 dla sektora logistycznego, rok 2025 przyniósł zauważalne zwiększenie wartości pojedynczych transakcji, co stanowi niezwykle pozytywny sygnał dla rynku. Zmianie uległa również charakterystyka realizowanych transakcji. W ubiegłym roku inwestorzy koncentrowali się głównie na nieruchomościach z czynszami poniżej poziomu rynkowego, oferujących potencjał wzrostu wartości. Obecnie, choć strategia poszukiwania „upside’u” nadal pozostaje istotna, obserwujemy wyraźny powrót zainteresowania aktywami z długoterminowymi umowami najmu oraz transakcjami typu core, realizowanymi w najlepszych lokalizacjach.*– dodaje **Paweł Partyka.**

**Handel rozgrzewa się przed sezonem jesienno-zimowym**

Wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości handlowych w Polsce w pierwszej połowie 2025 roku wyniosła 320 mln euro. Zrealizowano 21 transakcji, z czego aż 10 przekroczyło wartość 10 mln euro – to najlepszy wynik od pięciu lat, co wyraźnie potwierdza rosnącą aktywność inwestorów w tym segmencie. Choć całkowity wolumen był o 35% niższy niż w analogicznym okresie 2024 roku, należy podkreślić, że w pierwszym półroczu 2025 roku nie doszło do żadnej transakcji o wartości powyżej 60 mln euro. W tym kontekście osiągnięty wynik należy ocenić jako bardzo dobry.

Poza nieustającym zainteresowaniem parkami handlowymi, istotnym czynnikiem wpływającym na wzrost aktywności była wyraźna poprawa płynności mniejszych centrów handlowych, co stanowi kluczową różnicę względem poprzednich lat. Patrząc na drugą połowę roku – wszystko wskazuje na to, że będzie jeszcze ciekawiej.

**Hotele wróciły do gry**

W pierwszej połowie 2025 roku Polska zajęła drugie miejsce w regionie CEE pod względem wolumenu transakcji hotelowych, osiągając 81 mln euro. Na rynku odnotowano m.in. transakcje portfelowe obejmujące dwa obiekty typu serviced apartments Noli Studios w Gdańsku oraz cztery hotele sieci B&B HOTELS w Warszawie, Krakowie, Lublinie i Łodzi.

– *Pierwsza połowa roku przyniosła nienotowany od 2019 roku poziom aktywności inwestorów, a Polska wyróżniła się znaczącym wzrostem wolumenu transakcji. To dowód na rosnącą atrakcyjność krajowego rynku hotelowego i jego coraz większą dojrzałość* – komentuje **Marcin Kocerba.**

Warszawa była liderem pod względem nowej podaży – w pierwszych sześciu miesiącach 2025 roku na stołeczny rynek trafiły cztery obiekty oferujące łącznie 647 pokoi, w tym m.in. Moxy Warsaw City i Puro Warsaw Old Town. Zasoby hotelowe w stolicy wzrosły o 3,8% r/r, co uplasowało Warszawę przed innymi stolicami regionu. Rynek wykazał także istotną poprawę wskaźników operacyjnych – RevPAR w Warszawie znalazł się na pierwszym miejscu w regionie, osiągając 138,9% wartości sprzed pandemii i wyprzedzając Pragę oraz Sofię.

**O Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w niemal 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2024 roku jej przychody wyniosły 9,4 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą *Better never settles* Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com/).