

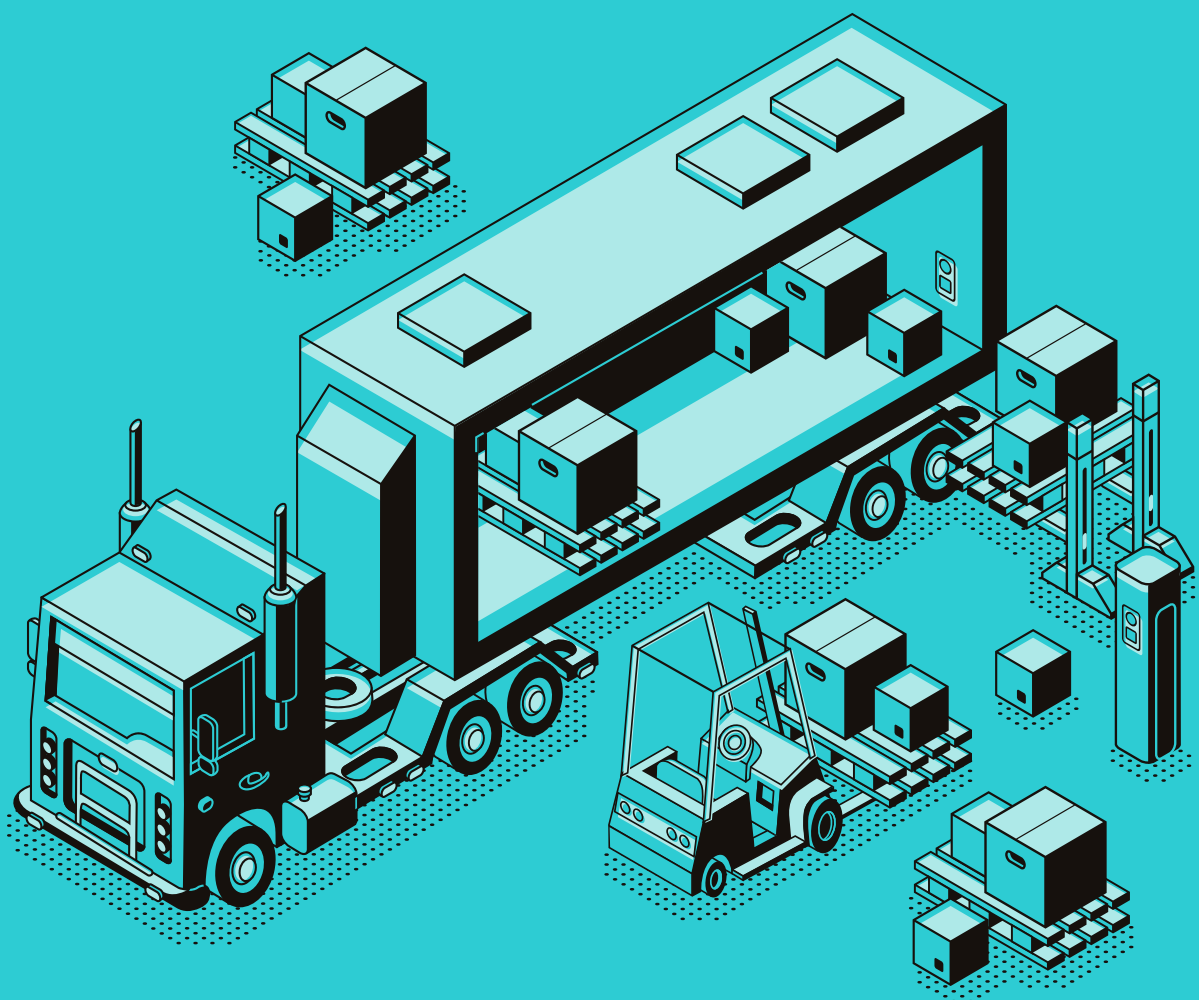
Rynek magazynowy



I poł. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research



POLSKA

CENTRALNA

Polska Centralna

I POŁ. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
5,0 mln m²
- 
Podaż w budowie
170 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
9,1%
- 
Nowa podaż
 (I poł. 2025)
70 000 m²
- 
Popyt
 (I poł. 2025)
370 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
3,80-4,50
- 
Czynsz za powierzchnię biurową
 EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
- 
Opłata eksploatacyjna
 PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- 
Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca

Polska Centralna to jeden z kluczowych rynków magazynowych w kraju, zajmujący trzecie miejsce pod względem wielkości po Warszawie i Górnym Śląsku. Na koniec II kw. 2025 roku, zasoby magazynowe w regionie sięgnęły 5 mln m², co stanowi niemal 14% całkowitej powierzchni magazynowej w Polsce. Ze względu na położenie w centralnej części kraju, region jest szczególnie atrakcyjny dla operatorów logistycznych i sieci handlowych, które zakładają tu swoje centra dystrybucyjne i magazyny centralne. Atrakcyjność regionu wzrosła dodatkowo po uruchomieniu połączenia kolejowego między Łodzią a chińskim Chengdu. Kluczowymi lokalizacjami są Stryków, Łódź i Piotrków Trybunalski, a coraz większe znaczenie zyskuje Konin, dzięki swojemu położeniu przy autostradzie A1.

Zasoby magazynowe w Polsce Centralnej stale rosną, choć tempo wzrostu osłabło w ostatnich kwartałach. W ciągu ostatniego roku powierzchnia magazynowa powiększyła się o ponad 6%. Od początku 2025 roku do końca czerwca deweloperzy oddali do użytku ponad 70 000 m², co oznacza spadek o ponad 50% w stosunku do analogicznego okresu w ubiegłym roku. W II kw. 2025 roku deweloperzy ukończyli zaledwie jeden projekt – halę w ramach parku magazynowego P3 w Piotrkowie Trybunalskim o powierzchni blisko 24 000 m².

Aktywność deweloperska pozostaje ograniczona, na koniec czerwca 2025 roku w budowie znajdowało się ponad 170 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, blisko połowę mniej niż w poprzednim kwartale oraz w analogicznym okresie roku poprzedniego. Ponadto, w II kw. 2025 roku nie rozpoczęto budowy żadnego nowego obiektu. Największym realizowanym projektem pozostał Panattoni Park Zgierz II o powierzchni 68 900 m². Deweloperzy niechętnie podchodzą do projektów spekulacyjnych, blisko 70% powierzchni w budowie jest zabezpieczone umowami przednajmu.

W pierwszej połowie 2025 roku w Polsce Centralnej wynajęto ponad 370 000 m² powierzchni, o 10% mniej niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Jednak większość powierzchni została wynajęta w drugim kwartale (niemal 221 000 m²), co świadczyć może o ożywieniu popytu. Największe umowy podpisane w II kw. 2025 roku to przedłużenie umowy w Prologis Park Stryków (40 500 m²), nowa umowa w Hillwood Łowicz Południe (30 500 m²) oraz nowa umowa w Logistic City Piotrków Trybunalski (27 500 m²). W strukturze popytu dominowały nowe umowy (64%), odnowienia stanowiły 33%, a ekspansje 3%.

Na koniec II kw. 2025 roku, wskaźnik pustostanów w Polsce Centralnej wyniósł 9,1%, co oznacza spadek o 1,7 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy. Spadek ten jest głównie wynikiem ograniczonej nowej podaży.

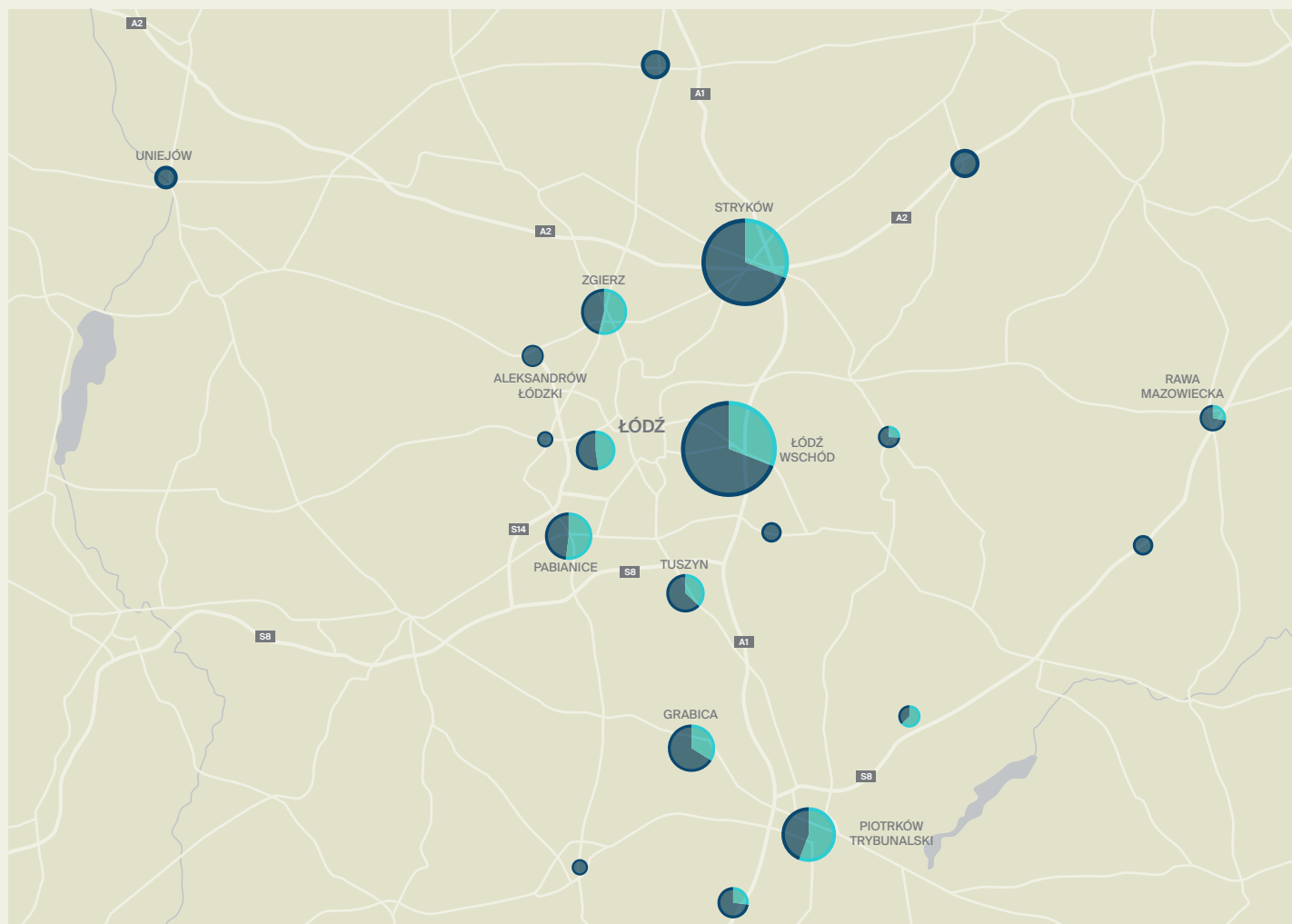
W drugim kwartale 2025 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Polski Centralnej pozostały na stabilne, podobnie jak opłaty eksploatacyjne.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w Polsce Centralnej



Źródło: Knight Frank

Lokalizacja obiektów magazynowych



Źródło: Knight Frank

○ Zasoby istniejącej, realizowanej i planowanej powierzchni magazynowej

● % udział projektów istniejących

● % udział projektów w budowie i planowanych

5 kluczowych destynacji logistycznych w regionie

(wg zasobów powierzchni istniejącej)

1. Łódź Wschód
1,42 mln m²

2. Stryków
1,1 mln m²

3. Grabica
330 000 m²

4. Łódź Zachód
240 000 m²

5. Zgierz
220 000 m²

Województwo łódzkie



Populacja
2,3 mln



Powierzchnia
18 218 km²

EKONOMIA (06.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 070 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
5,7%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 060 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU



Autostrady
275 km
A1, A2



Drogi ekspresowe
250 km
S8, S14

KONTAKTY W POLSCE:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Natalia Mika
natalia.mika@pl.knightfrank.com

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

**Raporty Knight Frank
dostępne są:**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2025

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Opracowanie merytoryczne: Szymon Sobiecki / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank