

Rynek magazynowy



I kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of a warehouse, featuring a complex network of steel beams and corrugated metal roofs. The central image is a large green-tinted photo with the text "Polska Centralna" overlaid. Surrounding it are several smaller, black and white photos of similar warehouse structures from different angles.

Polska Centralna

Polska Centralna

I KW. 2025

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
4,9 mln m²
-  **Podaż w budowie**
250 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
10,0%
-  **Nowa podaż**
(I kw. 2025)
48 000 m²
-  **Popyt**
(I kw. 2025)
150 000 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

Centralna Polska to trzeci pod względem wielkości rynek magazynowy w kraju. Łączna powierzchnia nowoczesnych obiektów magazynowych w regionie wynosi 4,9 mln m², co stanowi blisko 14% całkowitych zasobów Polski. Do głównych lokalizacji magazynowych w regionie należą Łódź oraz pobliskie miasta, takie jak Stryków i Piotrków Trybunalski. Coraz większym zainteresowaniem inwestorów cieszy się również rejon Konina, głównie ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A1.

Atrakcyjność regionu wynika zarówno z rozwiniętej infrastruktury transportowej, jak i centralnego położenia geograficznego, które sprzyja efektywnej obsłudze logistycznej w skali ogólnopolskiej. Atuty te przyciągają operatorów logistycznych oraz sieci handlowe, które chętnie lokują w regionie swoje magazyny centralne i centra dystrybucyjne. Dużym atutem jest również połączenie kolejowe z chińskim Chengdu, które wspiera rozwój międzynarodowych łańcuchów dostaw.

Nowa podaż w Polsce Centralnej pozostaje ograniczona i w I kw. 2025 wyniosła niemal 48 000 m², co jest najniższym wynikiem od I kw. 2024, kiedy osiągnęła rekordowo niski poziom 27 000 m². Wśród największych realizacji znalazły się rozbudowa Panattoni Park Łódź West II (19 400 m²), Panattoni Park Kuluszki (14 750 m²) oraz Panattoni Park Łuśmierz (13 600 m²).

Również podaż w budowie pozostaje ograniczona i od trzech kwartałów pozostaje poniżej 300 000 m². Na koniec marca w trakcie realizacji pozostawało ponad 250 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 36% względem analogicznego okresu roku poprzedniego. W I kw. 2025 roku rozpoczęto realizację tylko jednego nowego projektu – Panattoni Park Zgierz II. Największe projekty w trakcie realizacji to Panattoni Park Zgierz II (68 900 m²), park w Tuszynie (59 000 m²) oraz hala w Prologis Park Łódź (41 500 m²).

Poziom przednaju wyniósł 56%, co wskazuje na ostrożne podejście deweloperów i ograniczoną liczbę inwestycji spekulacyjnych.

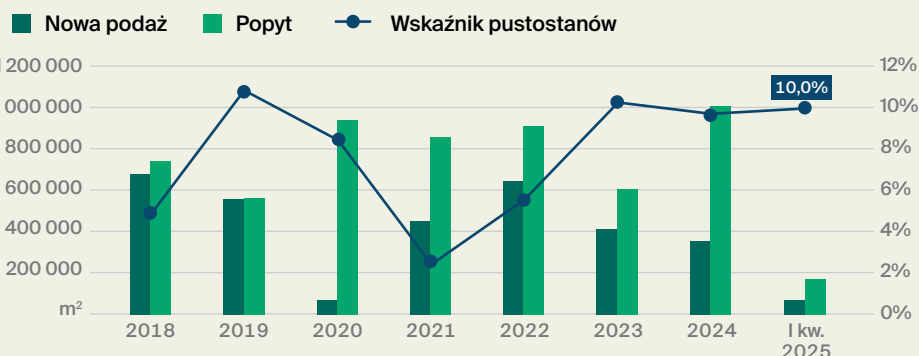
W I kw. 2025 roku popyt na wynajem powierzchni magazynowych wyraźnie zmalał. Zawarto umowy najmu na łączną powierzchnię około 150 000 m², co oznacza spadek o niemal 60% w porównaniu z IV kw. 2024 roku oraz ponad 15% mniej niż rok wcześniej. Największe transakcje to przede wszystkim przedłużenia umów w obiektach takich jak P3 Łódź II (50 600 m²), Auchan Wolbórz (34 800 m²) oraz 7R Park Łódź West II (9 800 m² wraz z ekspansją o kolejne 3 900 m²).

Odnowienia umów stanowiły aż 67% wolumenu najmu, podczas gdy nowe umowy to 24%, a ekspansje jedynie 9%.

Na koniec marca 2025 roku wskaźnik pustostanów nieznacznie wzrósł do poziomu 10%, czyli o 0,2 pp. kwartał do kwartału. Pomimo niższej aktywności najemców, skala wzrostu była ograniczona ze względu na niewielką nową podaż.

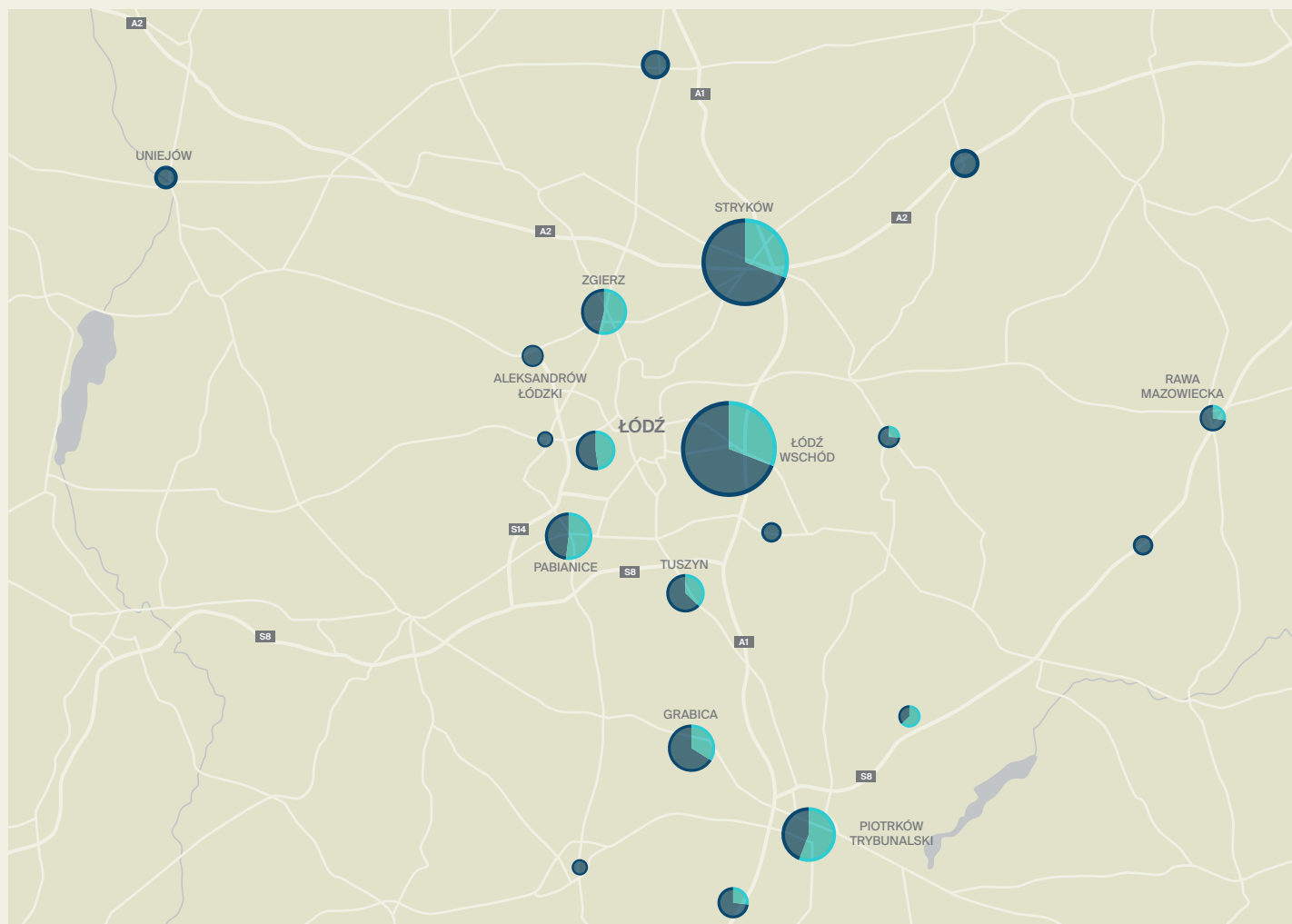
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie pozostały na stabilnym poziomie w porównaniu z poprzednim kwartałem.

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
310 000 m²

4. Łódź Zachód
240 000 m²

5. Zgierz
220 000 m²

Województwo łódzkie



Populacja
2,3 mln



Powierzchnia
18 218 km²

EKONOMIA (03.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 263 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
5,8%



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