

Rynek magazynowy



I kw. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej






knightfrank.com.pl/research



POLSKA CENTRALNA

Polska Centralna

I KW. 2026

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
5,1 mln m²
- 
Popyt
 (I kw. 2026)
230 000 m²
- 
Nowa podaż
 (I kw. 2026)
27 000 m²
- 
Podaż w budowie
160 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
6,7%

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 beczynszowy na każdy rok obowiązywania umowy
1-1,5 miesiąca

Region Polski Centralnej jest trzecim co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce, ustępując jedynie Warszawie oraz Górnemu Śląskowi. Na koniec I kwartału 2026 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie wyniosły 5,1 mln m², co stanowiło 13,7% krajowego wolumenu.

Ugruntowana pozycja regionu na mapie Polski wynika z jego centralnego położenia oraz dobrze rozwiniętej sieci transportowej, co sprawia, że jest to kluczowy hub dystrybucyjny m.in. dla operatorów 3PL oraz sieci handlowych obsługujących rynek krajowy. Dodatkowym elementem wzmacniającym znaczenie regionu jest wysoka integracja z międzynarodowymi łańcuchami dostaw, w tym połączenie kolejowe z Chinami, które zwiększa jego potencjał jako punktu przeładunkowo-dystrybucyjnego w ramach Nowego Jedwabnego Szlaku.

Kluczowe lokalizacje logistyczne w regionie Polski Centralnej obejmują Stryków, Łódź oraz Piotrków Trybunalski.

W I kwartale 2026 roku nowa podaż w regionie wyniosła niespełna 27 000 m², co oznacza spadek o blisko 44% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. W analizowanym kwartale zrealizowano jedynie rozbudowę istniejącego obiektu w ramach Panattoni Park Zgierz II.

Spadła również liczba powierzchni w budowie, na koniec I kw. 2026 w realizacji pozostawało ponad 160 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, o 36% mniej niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Do największych realizowanych inwestycji należały: Mapletree Piotrków (41 600 m²), druga hala w ramach Segro Logistics Park Stryków (37 900 m²) oraz projekt MLP Łódź (37 000 m²).

Całkowity wolumen pozostający w budowie był w 100% zabezpieczony umowami przednajmu, co potwierdza ostrożne podejście deweloperów do uruchamiania nowych obiektów w regionie.

W I kwartale 2026 roku wolumen transakcji najmu w regionie wyniósł około 230 000 m², co oznacza wzrost o blisko 50% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. W ujęciu kwartalnym odnotowaliśmy natomiast spadek aktywności, który wynikał z wyjątkowo wysokiego wolumenu transakcji zawartych w IV kwartale 2025 roku (około 550 000 m²), będącego jednym z najsilniejszych okresów w historii rynku Polski Centralnej.

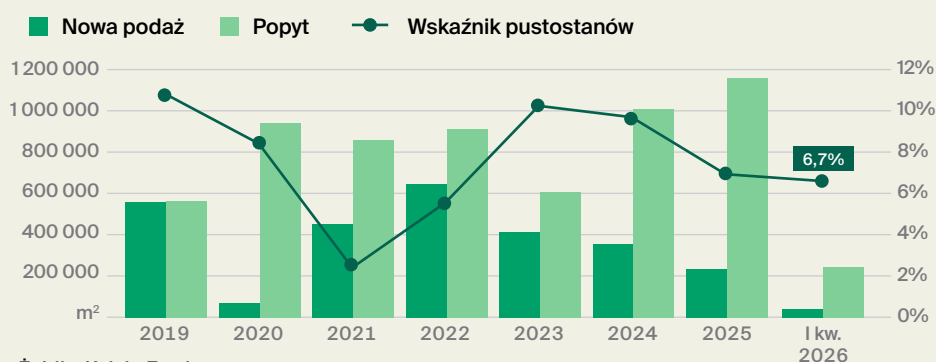
Do największych transakcji najmu zawartych w analizowanym okresie należały: odnowienie umowy w obiekcie Logistic City Piotrków Trybunalski (68 300 m²), przedłużenie kontraktu w EQT Exeter Park Stryków (45 000 m²) oraz nowa umowa w P3 Piotrków (23 100 m²).

W strukturze popytu dominowały odnowienia, które odpowiadały za 56% całkowitego wolumenu najmu. Nowe umowy stanowiły 32%, natomiast ekspansje 12%.

Wskaźnik pustostanów pozostaje w trendzie spadkowym, na koniec I kwartału 2026 roku wyniósł 6,7% i był o 3,3 p.p. niższy niż w I kw. 2025. Obniżenie poziomu powierzchni dostępnej od zaraz było efektem stabilnego popytu ze strony najemców oraz ograniczonej nowej podaży o charakterze spekulacyjnym.

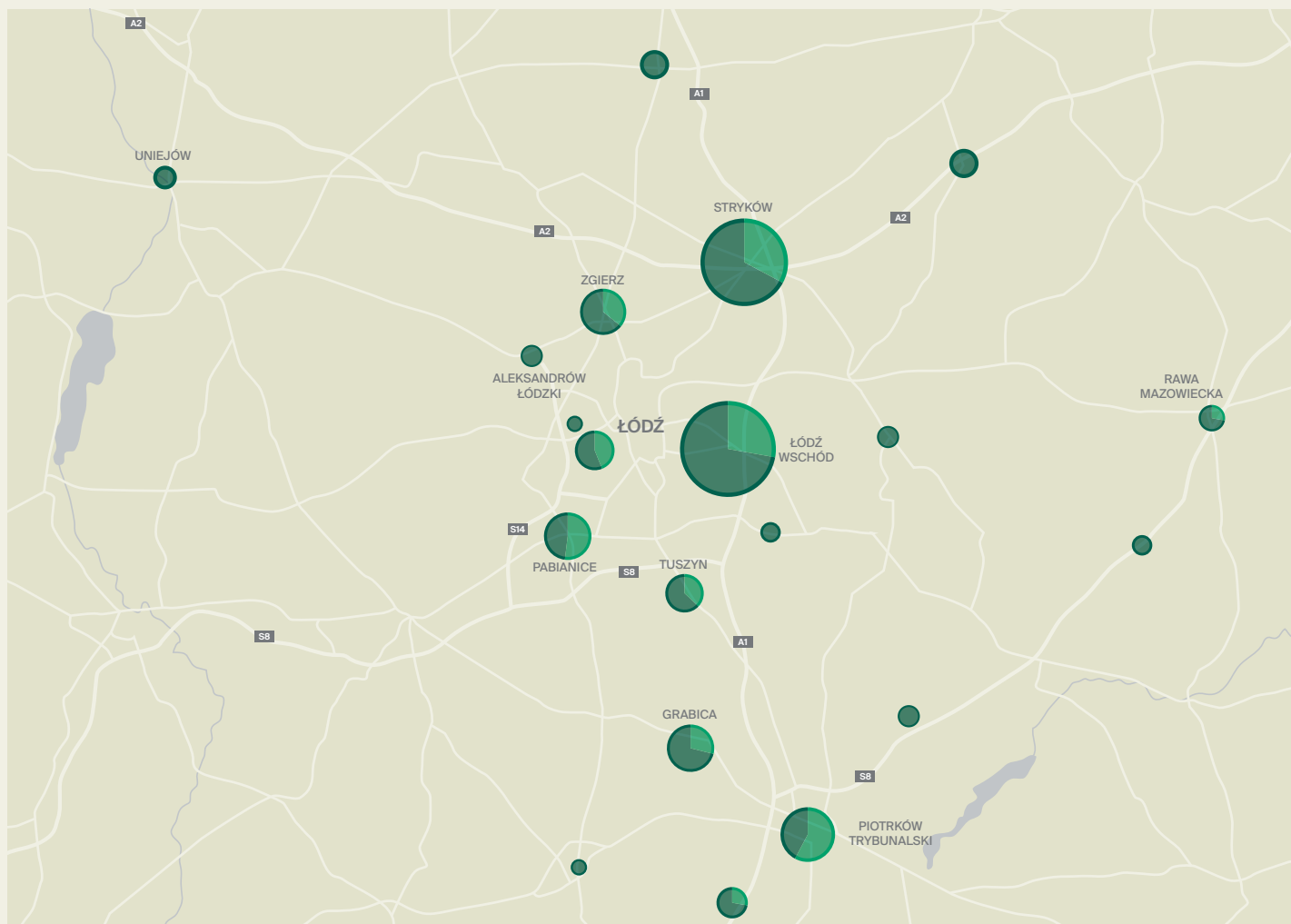
W I kwartale 2026 roku czynsze wywoławcze w regionie pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału.

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
1,49 mln m²

2. Stryków
1,13 mln m²

3. Grabica
330 000 m²

4. Zgierz
290 000 m²

5. Łódź Zachód
240 000 m²

Województwo łódzkie



Populacja
2,3 mln



Powierzchnia
18 218 km²

EKONOMIA
(03.2026, GUS)



Stopa bezrobocia
6,7%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 600 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 500 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

CEO

Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Marta Keszowska-Rodriguez
marta.keszkowska@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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. 2026

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