

Rynek magazynowy



I kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po magazynowych
Rynkach Wschodzących

knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of a warehouse, focusing on the steel structural elements like beams and trusses. The images are arranged in a grid-like fashion, with some images having a green tint and others in grayscale. The central image is a large green rectangle with the text "Rynki Wschodzące" overlaid in white.

Rynki Wschodzące

Rynki Wschodzące

I KW. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
5,3 mln m²
- 
Podaż w budowie
165 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
12,4%
- 
Nowa podaż
 (I kw. 2025)
88 000 m²
- 
Popyt
 (I kw. 2025)
105 000 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

Wśród rozwijających się lokalizacji magazynowych w Polsce coraz większą rolę odgrywają tzw. rynki wschodzące – obejmujące m.in. region Kujaw (Toruń, Bydgoszcz), Podkarpacie (Rzeszów), Polskę Wschodnią (Białystok, Lublin), a także okolice Olsztyna, Kielc, Zielonej Góry, Legnicy i obszary przygraniczne z Niemcami. Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w tych lokalizacjach na koniec marca 2025 roku sięgnęły 5,3 mln m², co stanowiło 15% krajowej podaży.

Rozwój tych rynków napędzają inwestycje infrastrukturalne oraz relatywnie większa dostępność pracowników niż w głównych hubach logistycznych. Szczególnie duży potencjał obserwowany jest w Polsce Wschodniej, gdzie kluczowe znaczenie ma realizacja trasy Via Carpatia, która poprawi dostępność terenów inwestycyjnych w województwach podlaskim, lubelskim i podkarpackim.

W pierwszym kwartale 2025 roku na rynkach wschodzących oddano do użytkowania 88 000 m² nowej powierzchni magazynowej, co oznacza blisko 50% wzrost rok do roku, mimo to wynik ten pozostaje poniżej średniej kwartalnej z ostatnich pięciu lat. Do największych ukończonych inwestycji należały: trzy hale w MLP Zgorzelec (50 100 m²), CTPark Rzeszów (33 300 m²) oraz Next Step Koźuchów (4 100 m²). W ciągu roku całkowita podaż w regionach wschodzących wzrosła o blisko 5%.

Aktywność deweloperska pozostaje ograniczona, na koniec marca w budowie znajdowało się 165 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, o 37% mniej niż rok wcześniej. Największym projektem pozostaje 7R Park Lublin (57 500 m²), realizowany w formule BTS. W I kwartale rozpoczęto budowę czterech inwestycji o łącznej powierzchni 55 500 m², w tym Bi Park Radom (30 800 m²). Na rynkach wschodzących deweloperzy niechętnie rozpoczynają budowy w formule spekulacyjnej, a poziom przynajmniej wśród realizowanych projektów sięgnął 70%.

Aktywność najemców w rynkach wschodzących wyniosła 105 000 m² i była lekko poniżej średniej kwartalnej z ostatnich pięciu lat. Największe transakcje to nowe umowy w parkach: Bydgoszcz II (18 300 m²), Panattoni Park Lublin II (12 000 m²) i Zielona Góra II (11 000 m²). Nowe umowy stanowiły 80% wszystkich kontraktów, odnowienia – 14%, a ekspansje – 6%.

Wskaźnik pustostanów wzrósł do 12,4%, co oznacza wzrost o 2,2 pp. w ujęciu rocznym. Wysoki poziom nowej podaży dostarczonej na rynek w pierwszym kwartale oraz umiarkowany popyt miały istotny wpływ na ten wynik.

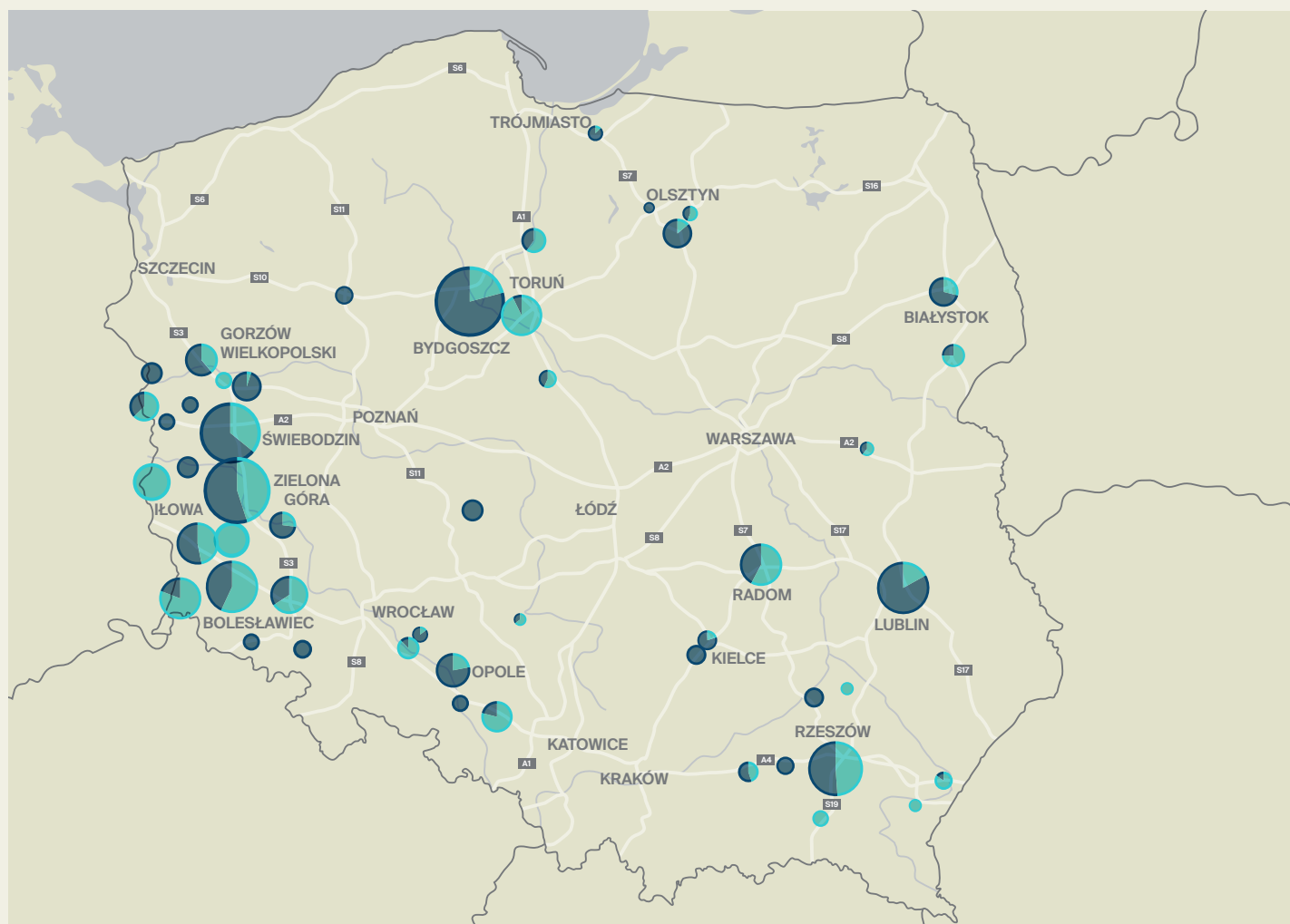
Pomimo wzrostu dostępności powierzchni, czynsze wywoławcze w I kwartale 2025 roku pozostały stabilne.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów na Rynkach Wschodzących



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. Bydgoszcz
680 000 m²

2. Lublin
450 000 m²

3. Rzeszów
430 000 m²

4. Świebodzin
370 000 m²

5. Zielona Góra
270 000 m²

Polska



Populacja
37,5 mln



Powierzchnia
313 930 km²

EKONOMIA (03.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 056 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
5,3%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 303 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU



Autostrady
Kujawsko-pomorskie
170 km | A1
Opolskie
90 km | A2
Lubuskie
90 km | A2



Drogi ekspresowe
Lubelskie
90 km | S12
Podlaskie
90 km | S61

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