

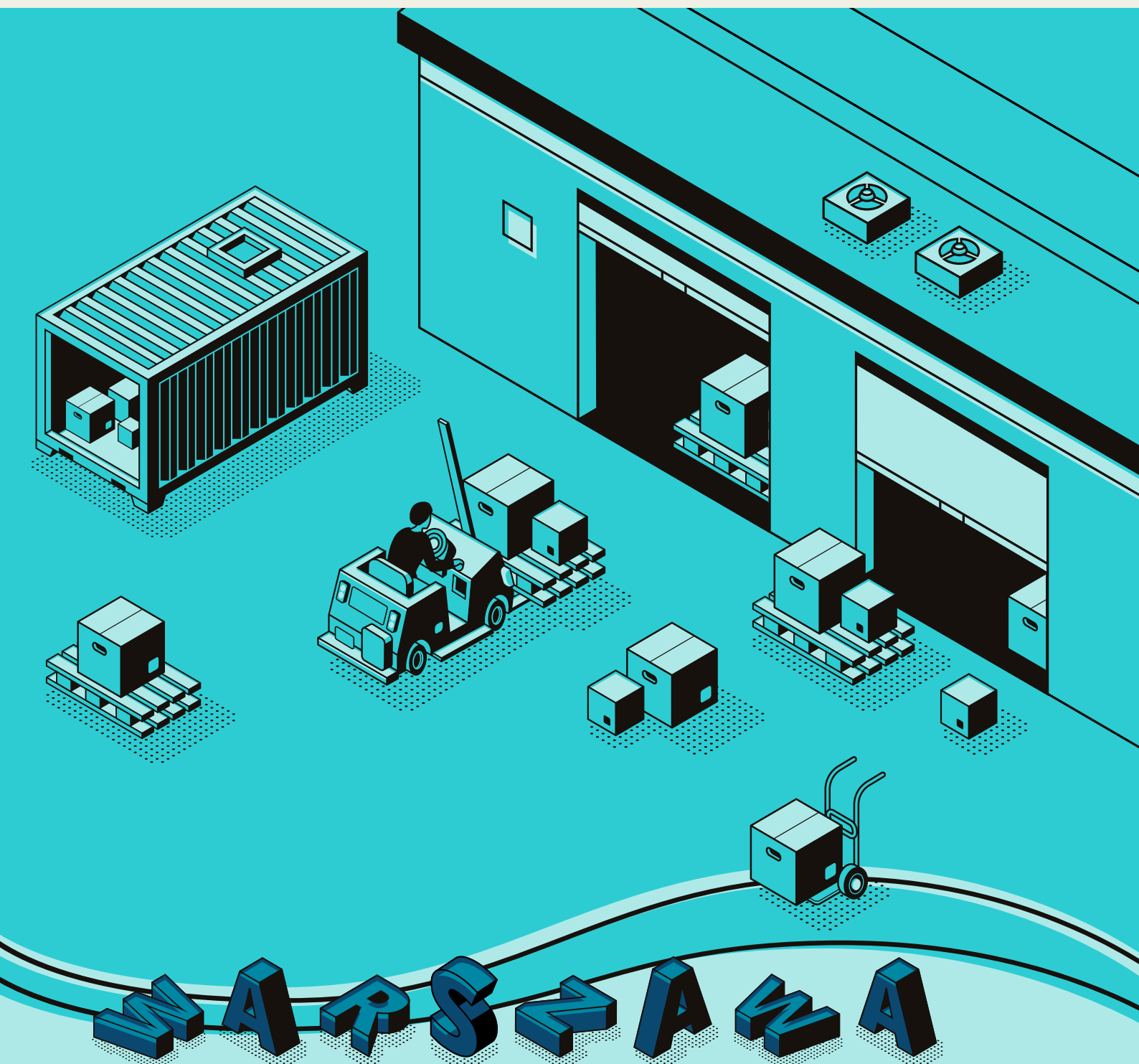
Rynek magazynowy



I poł. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
w Warszawie i okolicach

knightfrank.com.pl/research



Warszawa

I POŁ. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
7,1 mln m²
- 
Podaż w budowie
430 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
6,6%
- 
Nowa podaż
 (I poł. 2025)
155 000 m²
- 
Popyt
 (I poł. 2025)
550 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
3,80-7,50
- 
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

Warszawa i jej okolice stanowią największy obszar koncentracji obiektów magazynowych w Polsce. Na koniec II kwartału 2025 roku całkowite zasoby magazynowe w aglomeracji osiągnęły poziom 7,1 mln m², co odpowiadało 19,6% całkowitej powierzchni magazynowej w kraju. Obiekty magazynowe i logistyczne zlokalizowane na terenie Warszawy cechują się dużym zróżnicowaniem pod względem specyfikacji technicznej, jakości oraz położenia, które można przypisać jednej z dwóch głównych stref koncentracji:

Strefa I - obszar położony w promieniu do 12 km od centrum Warszawy, obejmujący dzielnice miasta takie jak Okęcie, Służewiec Przemysłowy, Targówek oraz Żerań. W tej strefie zlokalizowane jest 20% istniejących zasobów magazynowych aglomeracji.

Strefa II - obejmuje tereny w promieniu od 12 do 50 km od centrum miasta, przede wszystkim na południowy zachód od Warszawy, wzdłuż głównych tras E30, E67 i E77, prowadzących do Poznania, Katowic i Krakowa. Strefa ta obejmuje miejscowości takie jak Błonie, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Nadarzyn, Pruszków, Mszczonów, Teresin czy Sochaczew. Aż 80% warszawskich zasobów magazynowych znajduje się właśnie tutaj – są to przede wszystkim duże parki logistyczne z możliwością dalszej rozbudowy w zależności od potrzeb najemców.

Choć warszawski rynek magazynowy stale rośnie, tempo jego rozwoju wyraźnie wyhamowało w ostatnich kwartałach. W I połowie 2025 roku do użytku oddano ponad 155 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznacza spadek o 30% względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Największe obiekty oddane w tym czasie to m.in. hala w parku Hillwood Grodzisk Mazowiecki (51 400 m²), obiekt typu BTS – Panattoni BTS Auchan (19 800 m²) oraz hala w parku Panattoni Park Warsaw West (16 500 m²). W samym II kw. 2025 roku nowa podaż wyniosła ponad 100 000 m² - całość zlokalizowana była w II strefie aglomeracji.

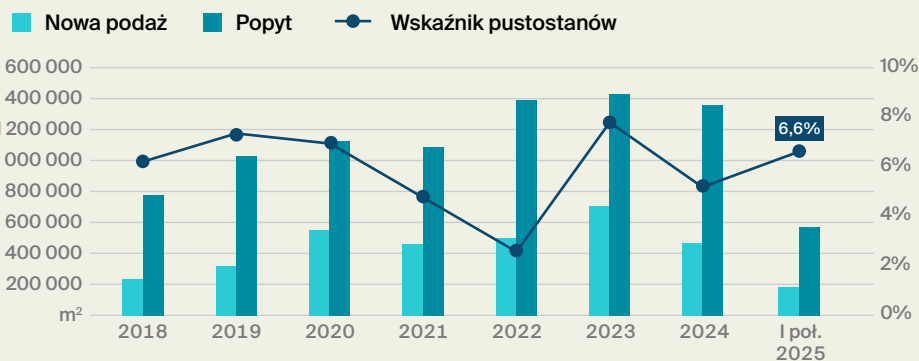
Aktywność deweloperów w pierwszej połowie roku wyraźnie wzrosła. Na koniec czerwca w budowie znajdowało się ok. 430 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza wzrost o blisko 29% względem poprzedniego kwartału oraz o 6% w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku. Największą realizowaną inwestycją była hala w kompleksie CTPark Emilianów (53 600 m²), której oddanie do użytku planowane jest na I kw. 2026 roku. W samym II kw. 2025 roku rozpoczęto budowę blisko 200 000 m² w ramach 11 projektów, z czego jedynie ok. 40% powierzchni zostało zabezpieczone umowami przednajmu, co dodatkowo potwierdza pozytywne nastawienie deweloperów do lokalnego rynku.

Popyt na wynajem powierzchni magazynowych również rośnie. W I poł. 2025 roku łączny wolumen podpisanych umów najmu osiągnął poziom blisko 550 000 m², co oznacza wzrost o ponad 18% względem tego samego okresu roku poprzedniego. Do największych transakcji w tym okresie należały: nowa umowa najmu w CTPark Warsaw North (20 000 m²), przedłużenie i jednoczesna ekspansja w A2 Warsaw Park Adamów (15 900 m²) oraz nowa umowa w Hillwood Ożarów III (14 700 m²). W strukturze umów najmu dominowały odnowienia stanowiące 54% wolumenu najmu. Nowe umowy stanowiły 34% natomiast 12% ekspansje.

Pomimo silnego popytu, wskaźnik pustostanów na koniec I połowy 2025 roku wzrósł do 6,6% z 5,8% w pierwszym kwartale, głównie w wyniku znacznej nowej podaży, która trafiła na rynek w II kwartale. Wskaźnik pustostanów utrzymuje się jednak poniżej poziomów obserwowanych w tym samym okresie roku poprzedniego.

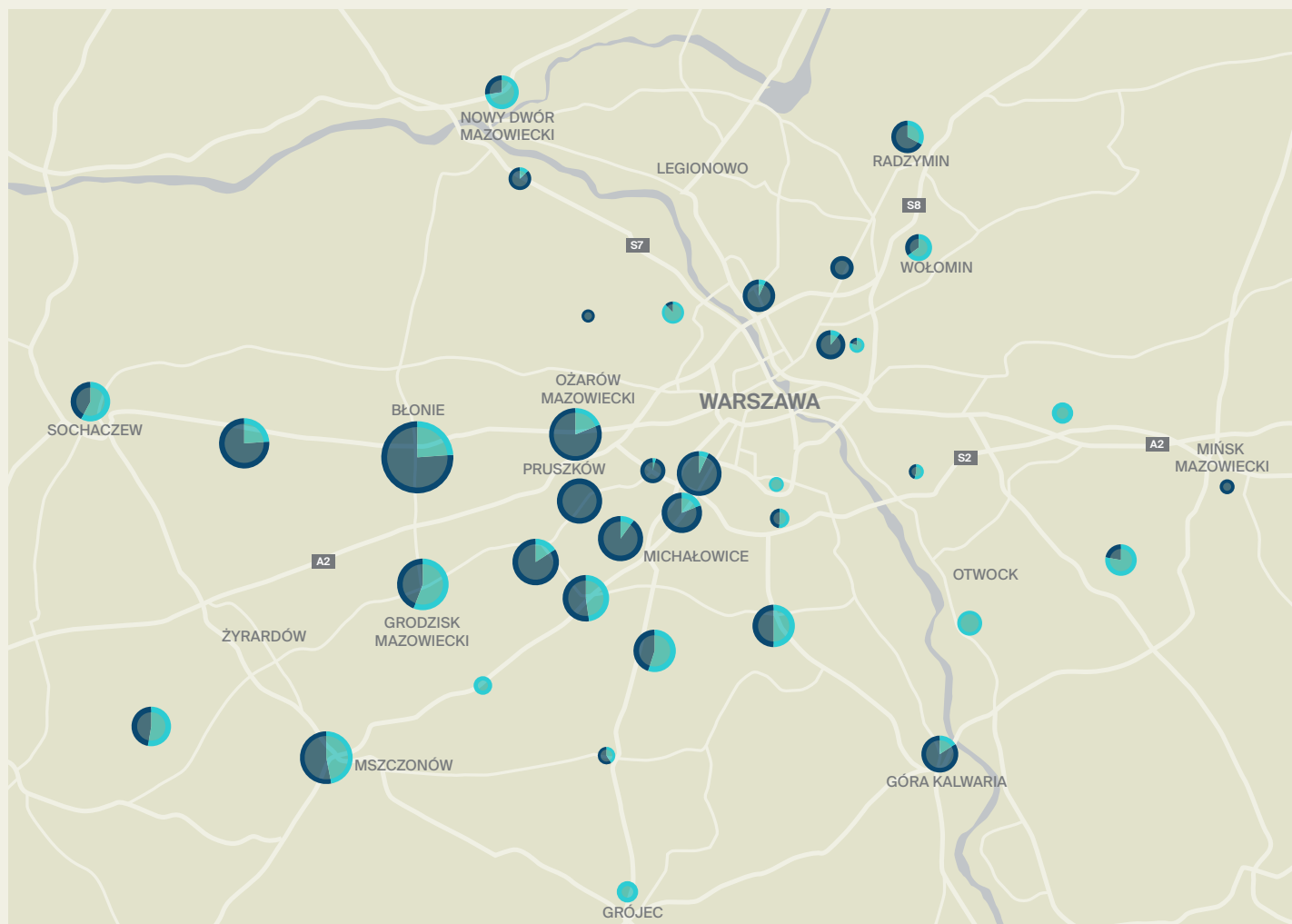
Czynsze wywoławcze w regionie Warszawy w sektorze magazynowym pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej



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. Błonie
820 000 m²

2. Ożarów Mazowiecki
460 000 m²

3. Pruszków
440 000 m²

4. Teresin
440 000 m²

5. Mszczonów
430 000 m²

Województwo mazowieckie



Populacja
5,5 mln



Powierzchnia
35 559 km²

EKONOMIA
(06.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
4,1%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
10 170 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 940 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU



Autostrady
80 km
A2



Drogi ekspresowe
500 km
S2, S7, S8, S17, 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