

Rynek magazynowy



I kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
w Warszawie i okolicach

knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of a large warehouse. The main image is a large green-tinted photo of a warehouse roof structure with the word "Warszawa" overlaid in white. To the left of this main image are two smaller black and white photos of warehouse interiors. Below the main image and to the left are two more green-tinted photos of warehouse interiors. To the right of the main image are two black and white photos of warehouse interiors. At the bottom of the collage are four more black and white photos of warehouse interiors, arranged in a row.

Warszawa

Warszawa

I KW. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
6,9 mln m²
- 
Podaż w budowie
340 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
5,8%
- 
Nowa podaż
 (I kw. 2025)
54 000 m²
- 
Popyt
 (I kw. 2025)
260 000 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

Region Warszawy i okolic pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce. Na koniec I kwartału 2025 roku zasoby powierzchni magazynowej w aglomeracji wyniosły 6,9 mln m², co stanowiło niemal 20% wszystkich zasobów w kraju. Rynek ten dzieli się na dwie główne strefy:

Strefa I obejmuje obszar do 12 km od centrum Warszawy, skupiający rejony takie jak Okęcie, Służewiec Przemysłowy, Targówek czy Żerań i odpowiada za około 20% zasobów.

Strefa II to teren położony między 12 a 50 km od centrum, wzdłuż głównych tras w kierunku Poznania, Katowic i Krakowa, obejmujący m.in. Błonie, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno czy Nadarzyn, z udziałem aż 80% zasobów.

Zasoby magazynowe w Warszawie rosną, choć tempo wzrostu spowolniło. W I kwartale 2025 roku oddano do użytku około 54 000 m² nowoczesnej powierzchni klasy A, co oznaczało spadek o 60% w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz o połowę względem I kwartału 2024 roku. Największe ukończone obiekty to hala w City Point Targówek (24 700 m²), rozbudowa hali w MLP Pruszków II (15 700 m²) oraz hala w Good Point V Łubna (13 600 m²). Co ważne, niemal 90% nowej podaży było skomercjalizowane w momencie ukończenia.

Na koniec marca 2025 roku w trakcie budowy znajdowało się około 340 000 m² powierzchni magazynowej, z czego największy projekt to hala o powierzchni 53 700 m² w CTPark Emilianów, której ukończenie planowane jest na I kwartał 2026 roku. Ponad połowa powierzchni w budowie była zabezpieczona umowami najmu, co wskazuje na ostrożne podejście deweloperów do inwestycji spekulacyjnych. W I kwartale 2025 roku rozpoczęto budowę 185 000 m² w 7 nowych obiektach, co stanowi najwyższy wynik w Polsce.

Liczba wynajętej powierzchni magazynowej w Warszawie w I kwartale 2025 roku wyniosła 260 000 m², co oznacza spadek o połowę względem poprzedniego kwartału. Dominowały odnowienia umów, które stanowiły 78% wolumenu. Do największych transakcji należały renowacje w P3 Mszczonów (33 800 m²), Prologis Park Błonie (30 800 m²) oraz GLP Warsaw I Logistics Centre (23 800 m²). Nowe umowy stanowiły 19%, a ekspansje 3% całkowitego popytu.

Wskaźnik pustostanów na koniec I kwartału 2025 roku wyniósł 5,8%, nieznacznie wzrastając o 0,4 pp. względem poprzedniego kwartału. Wzrost ten był efektem ograniczonej aktywności najemców oraz dominacji odnowień w strukturze popytu.

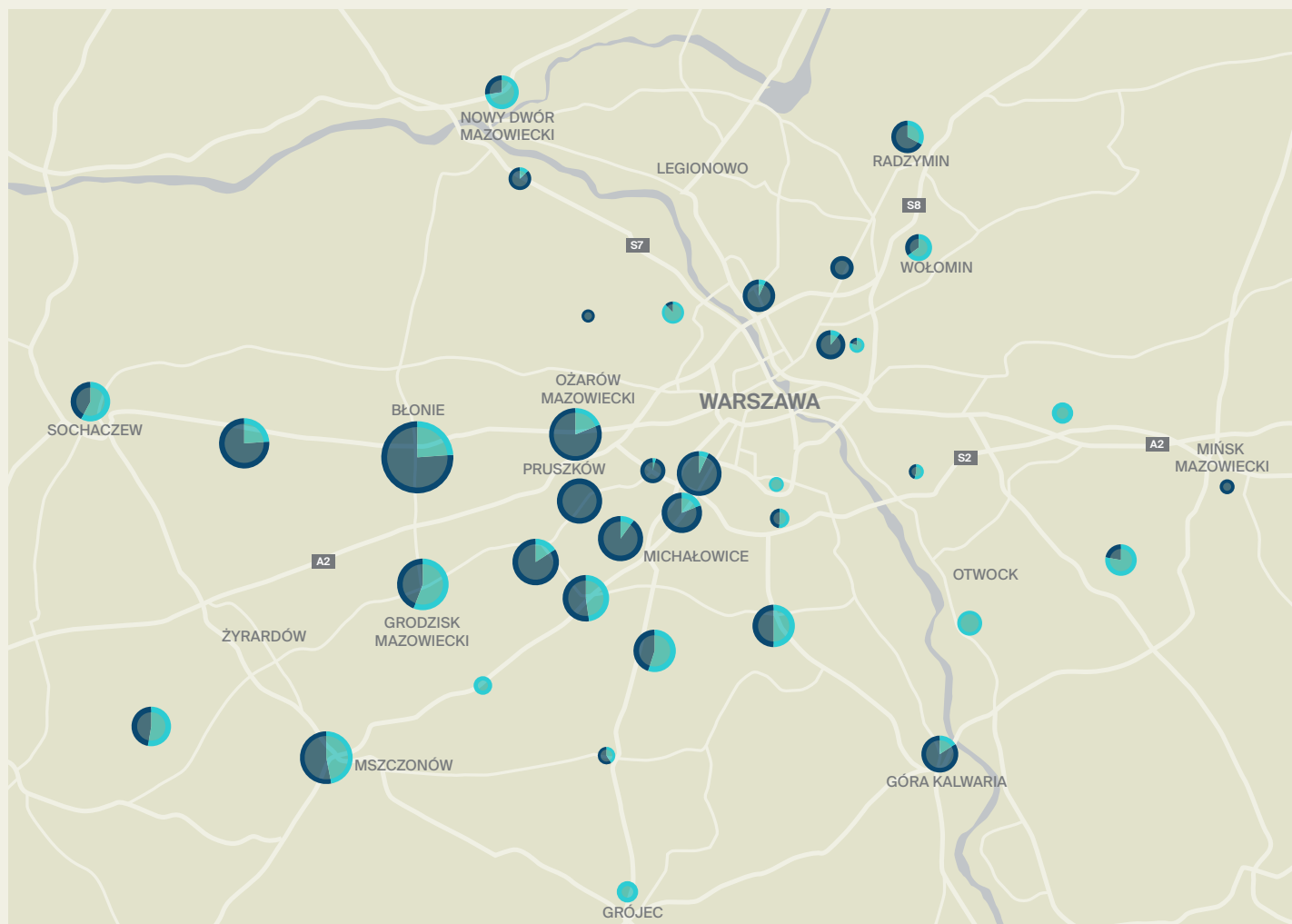
Czynsze wywoławcze pozostały stabilne w porównaniu do ostatnich miesięcy.

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
800 000 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
(03.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
4,2%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
10 786 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 665 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