

Rynek magazynowy



III kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
w Warszawie i okolicach

knightfrank.com.pl/research



Warszawa

III KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Region Warszawy jest największym i najbardziej dojrzałym rynkiem magazynowym w Polsce. Region zlokalizowany jest wzdłuż najważniejszych korytarzy transportowych Polski, w tym autostrady A2 oraz dróg ekspresowych S8 i S7, które zapewniają szybkie połączenia z największymi miastami kraju. Bardzo dobra sieć drogowa, uzupełniona rozbudowaną infrastrukturą kolejową, terminalami intermodalnymi oraz największym międzynarodowym portem lotniczym w Polsce, sprawia, że Warszawa jest ważnym centrum dla operacji logistycznych oraz e-commerce. Dodatkowo, położenie w regionie Warszawy - największego polskiego rynku konsumenckiego sprzyja także rozwojowi obiektów typu last mile.

Na koniec III kwartału 2025 roku w regionie Warszawy znajdowało się 7,1 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowiło niemal 20% całkowitych zasobów magazynowych kraju.

Rynek magazynowy stale rośnie, choć tempo wzrostu w 2025 wyraźnie zwolniło. Od stycznia do września 2025 roku deweloperzy oddali do użytku ponad 210 000 m², co oznacza 32% spadek rok do roku. W III kwartale oddano jedynie 57 000 m².

Równocześnie, aktywność deweloperska lekko się ożywia, na co wskazuje rosnąca liczba powierzchni magazynowej w budowie. Na koniec września w trakcie realizacji pozostawało 530 000 m², czyli o blisko 60% więcej niż rok wcześniej. W samym III kwartale rozpoczęto budowę niemal 150 000 m².

Rosnący sentyment deweloperów potwierdza również rosnąca skłonność do rozpoczynania budów na zasadach spekulacyjnych. Na koniec III kwartału jedynie 30% powierzchni w realizacji zabezpieczone było umowami przednajmu, co stanowi jeden z najniższych wyników wśród głównych rynków magazynowych, potwierdzając stabilną pozycję regionu i jego pozytywne perspektywy.

Region Warszawy niezmiennie cieszy się największym popytem w kraju odpowiadając w okresie I-III kw. 2025 za 23% całkowitego wolumenu najmu.

Ponadto liczba wynajętej powierzchni rośnie, w okresie I-III kwartał 2025 roku najemcy wynajęli ponad 1 mln m², co oznacza 35% wzrost w porównaniu z tym samym okresem roku poprzedniego. W samym III kwartale podpisano umowy na blisko 470 000 m², a kwartalny wolumen był o 60% wyższy niż w II kwartale.

Największy udział w strukturze popytu miały nowe umowy, które stanowiły 57% wynajętej powierzchni magazynowej. Odnowienia odpowiadały za 36% wolumenu najmu, a ekspansje za 7%.

Wysoki i stabilny popyt przełożył się na dalszy spadek współczynnika pustostanów, który na koniec III kwartału 2025 roku wyniósł 5,2%, czyli o 2,4 pp. mniej niż rok wcześniej.

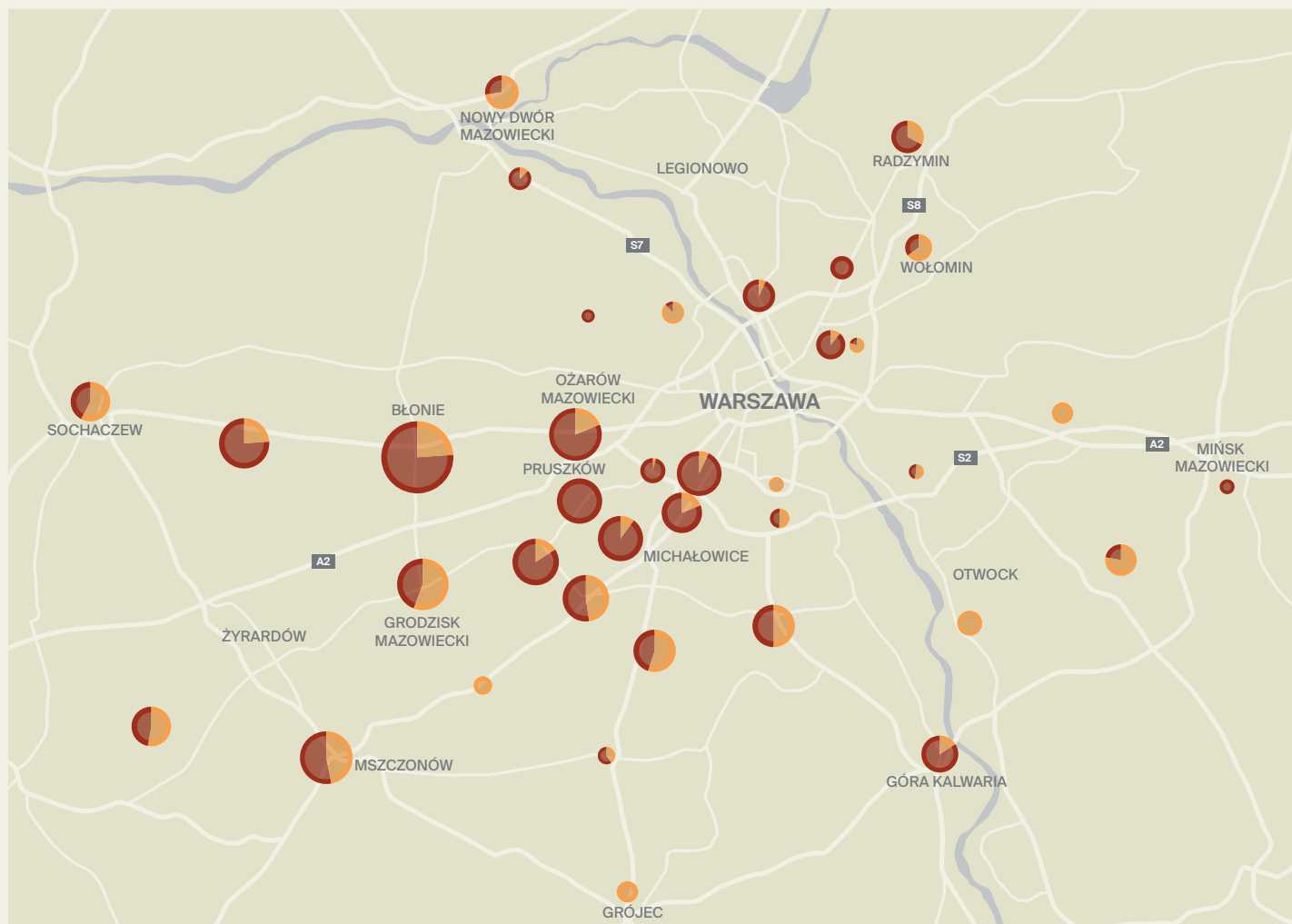
Czynsze wywoławcze pozostały na niezmiennym poziomie i wahają się od 3,8 do 5 EUR/m²/miesiąc za obiekty typu big box i od 5 do 7,5 EUR/m²/miesiąc za magazyny miejskie.

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 (09.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 980 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
4,4%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 800 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**

Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@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