

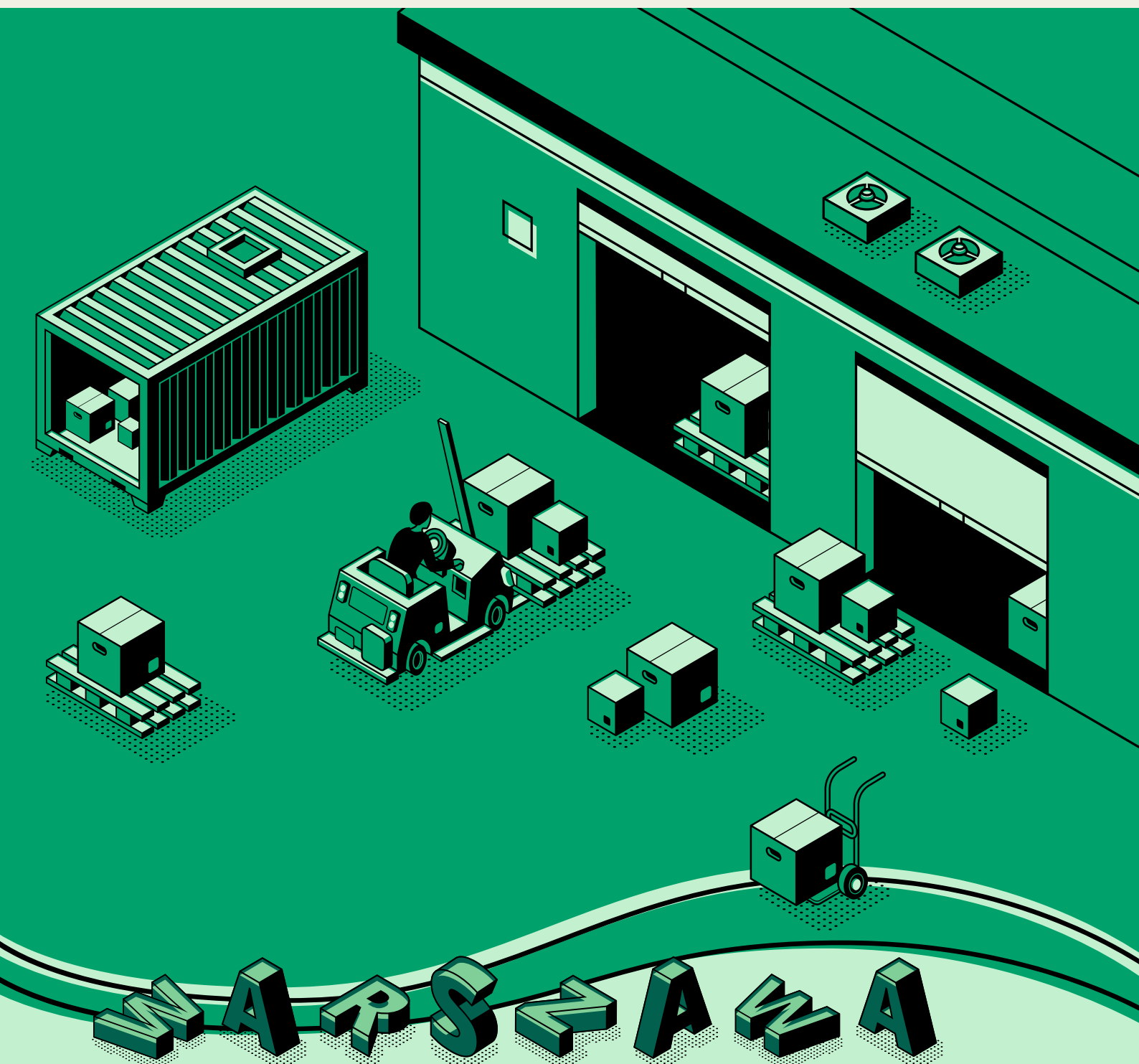
Rynek magazynowy



IV kw. 2025

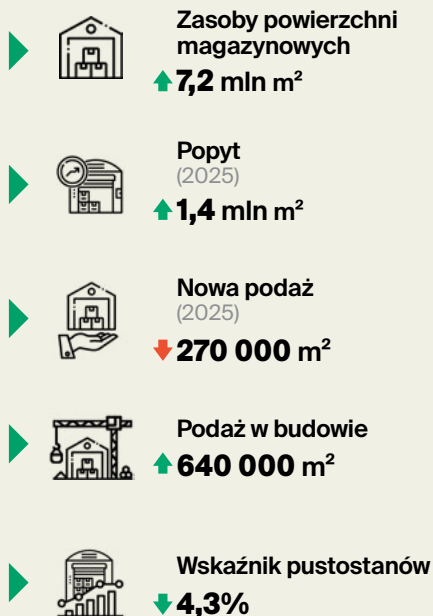
Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
w Warszawie i okolicach

knightfrank.com.pl/research



Warszawa

IV KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Warszawa i jej obszar metropolitalny stanowią największy rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce. Na koniec IV kwartału 2025 r. zasoby magazynowe w regionie osiągnęły ok. 7,2 mln m², co odpowiadało 19,7% całkowitej podaży w kraju. Istniejąca baza magazynowo-logistyczna jest silnie zróżnicowana pod względem standardu technicznego, funkcji oraz lokalizacji w ramach dwóch głównych stref koncentracji.

Strefa I (do 12 km od centrum) obejmuje obszary położone w granicach miasta, w tym przede wszystkim rejony Okęcia, Służewca Przemysłowego, Targówka i Żerania. Lokalizacje te odpowiadają za ok. 20% zasobów magazynowych aglomeracji i pełnią głównie funkcje dystrybucji miejskiej oraz logistyki ostatniej mili.

Strefa II (12–50 km od centrum) stanowi dominujący obszar koncentracji nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie odpowiadając za ok. 80% istniejących tam zasobów. Obejmuje przede wszystkim lokalizacje na południowy zachód od Warszawy, wzdłuż głównych korytarzy transportowych (E30, E67, E77) prowadzących w kierunku Poznania, Katowic i Krakowa. Kluczowe huby logistyczne w tej strefie to m.in. Błonie, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Nadarzyn, Pruszków, Mszczonów, Teresin oraz Sochaczew. Obszar ten przeznaczony jest głównie pod duże parki logistyczne z możliwością dalszej rozbudowy.

Zasoby magazynowe w regionie rosną, choć tempo wzrostu osłabło. W 2025 roku do użytkowania oddano ponad 270 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznacza spadek o blisko 40% rok do roku oraz poziom niższy o ok. 200 000 m² od średniej rocznej podaży z ostatnich pięciu lat. Największe ukończone obiekty to Hillwood Grodzisk Mazowiecki o powierzchni 51 400 m², Panattoni Park Warsaw North III (32 900 m²) oraz Warsaw North Logistic Park (28 500 m²), wszystkie zlokalizowane w strefie II.

Równocześnie obserwujemy lekki wzrost aktywności deweloperskiej, na koniec IV kwartału 2025 r. w budowie pozostawało ok. 640 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza wzrost o 22% w porównaniu do poprzedniego kwartału. W samym czwartym kwartale rozpoczęto realizację ok. 250 000 m², co stanowiło 56% powierzchni, której budowę rozpoczęto w tym czasie w głównych regionach magazynowych kraju.

Największym realizowanym obiektem był Panattoni Park Grodzisk VI (86 200 m²), którego ukończenie planowane jest na III kwartał 2026 r.

W regionie Warszawy deweloperzy są również bardziej skłonni do rozpoczynania budów na zasadach spekulacyjnych, obecnie niemal połowa powierzchni w budowie jest zabezpieczona umowami przednajmu, w porównaniu do średniej krajowej wynoszącej ok. 60%.

Popyt pozostawał stabilny na wysokim poziomie. W 2025 r. wynajęto niespełna 1,4 mln m² powierzchni magazynowej, co oznacza niewielki wzrost (ok. 3%) względem 2024 r. i jednocześnie poziom wyższy od średniej z ostatnich pięciu lat. Do największych transakcji należały nowe umowy w Panattoni Park Grodzisk VI (47 800 m²), P3 Błonie II (41 100 m²) oraz Chlebia Distribution Center (35 700 m²).

Wskaźnik pustostanów na koniec IV kwartału 2025 r. wyniósł ok. 4,3%, co oznacza spadek o 1,1 p.p. w ujęciu rocznym. Obniżenie poziomu dostępnej powierzchni wynikało głównie z ograniczonej nowej podaży oraz utrzymującego się wysokiego popytu najemców.

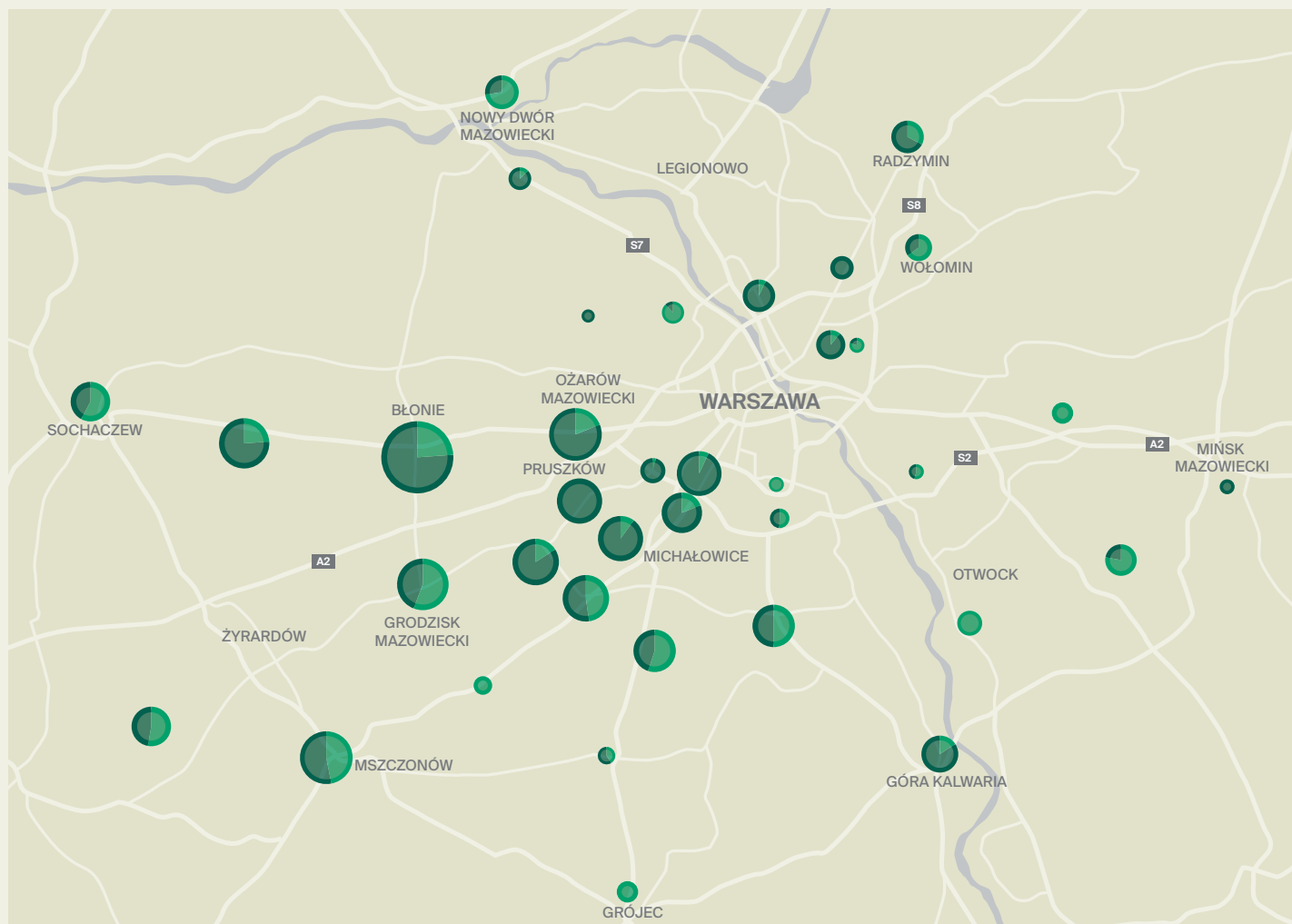
W IV kwartale 2025 r. czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Warszawy pozostały stabilne w porównaniu z poprzednim kwartałem i wynosiły 3,80-5,0 EUR/m²/miesiąc w obiektach typu BIG BOX oraz 5,0-7,50 EUR/m²/miesiąc w magazynach miejskich.

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
(12.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
4,3%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
10 900 PLN (brut-



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
10 500 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

CEO

Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@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