

Rynek magazynowy



III kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym w Polsce

knightfrank.com.pl/research



Polska

III KW. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
 ↑ **36,4 mln m²**
- 
Podaż w budowie
 ↓ **1,6 mln m²**
- 
Wskaźnik pustostanów
 ↑ **8,2%**
- 
Nowa podaż (I-III kw. 2025)
 ↓ **1,5 mln m²**
- 
Popyt (I-III kw. 2025)
 ↑ **4,5 mln m²**

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
BIG-BOX
3,80-5,00
City Logistics
5,00-7,50
- 
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

► **Popyt na powierzchnie magazynowe w Polsce pozostaje silny, w trzech pierwszych kwartałach 2025 wynajęto 4,5 mln m², co oznacza wzrost o 20% w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego. Równolegle rynek inwestycyjny utrzymuje wysoką aktywność; wolumen transakcji magazynowych wzrósł o 18% do 873 mln EUR, a dominacja globalnych inwestorów potwierdza, że Polska pozostaje jednym z najbardziej atrakcyjnych i stabilnych rynków w regionie.**

PODAŻ

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wynoszą obecnie ponad 36,4 mln m² i stale rosną, choć tempo wzrostu osłabło w porównaniu do rekordowych lat 2021-2023, gdy oddawano 3,4-4,4 mln m² rocznie.

W I-III kw. 2025 roku liczba nowej powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek wyniosła 1,5 mln m² i była o 26% niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Również wolumen w budowie pozostaje poniżej wartości odnotowanych w poprzednich rekordowych latach. Równocześnie jednak od drugiego kwartału 2025 obserwujemy lekkie ożywienie aktywności deweloperskiej bowiem liczba powierzchni w budowie zaczęła rosnąć z kwartału na kwartał i obecnie wynosi 1,6 mln m², co oznacza wzrost o 6% kw./kw. (ale spadek o 20% r/r).

Najwięcej powierzchni powstaje obecnie w regionie Warszawy (blisko 527 000 m²), Trójmieście (221 000 m²) oraz Górnym Śląsku (190 000 m²).

Lekka poprawa sentymentu wśród deweloperów widoczna jest również w większej skłonności do rozpoczynania budów na zasadach spekulacyjnych, choć odsetek ten wciąż pozostaje poniżej wartości osiągniętych w szczytowych latach 2021-2023.

Na koniec trzeciego kwartału niemal 55% powierzchni w budowie było zabezpieczone umowami przednajmu, podczas gdy w pierwszym kwartale odsetek ten wynosił niemal 59%. Wskaźnik ten jest jednak znacznie niższy na najbardziej dojrzałych rynkach, w regionie Warszawy i na Górnym Śląsku wynosi ok. 30%.

POPYT

Aktywność najemców rośnie drugi rok z rzędu, w trzech pierwszych kwartałach 2025 wynajęto niemal 4,5 mln m², czyli 20% więcej niż w tym samym okresie poprzedniego roku. W samym trzecim kwartale wynajęto 1,6 mln m², czyli o 42% niż w III kw. 2024.

W dalszym ciągu jednak aktywność najemców skupia się na renegotiacjach umów najmu; w okresie I-III kw. 2025 stanowiły one 47% całkowitego wolumenu, podczas gdy nowe umowy 44%.

Najwięcej powierzchni magazynowej w trzecim kwartale wynajęto w Warszawie, Polsce Centralnej i we Wrocławiu – regiony te odpowiadały łącznie za ponad 60% całkowitego wolumenu najmu.

Popyt w dwóch pierwszych regionach generowany jest głównie przez firmy logistyczne i sieci handlowe, a wzrost wolumenów najmu jest spójny ze wzrostami m.in. w sprzedaży detalicznej. Równocześnie rośnie popyt ze strony lekkiej produkcji, która w okresie I-III kwartał 2025 odpowiadała za 16% wynajętej powierzchni, a większość część popytu skoncentrowana była w zachodniej i południowo-zachodniej Polsce.

Spodziewane ożywienie w produkcji przemysłowej w Polsce oraz silny rynek konsumencki w dalszym ciągu będą stymulować popyt na wynajem powierzchni magazynowych w następnych kwartałach.

PUSTOSTANY

Na koniec trzeciego kwartału 2025 wskaźnik pustostanów wyniósł 8,21%. Aktywność najemców nadal koncentruje się głównie na renegotiacjach istniejących umów, co sprawia, że pomimo ograniczonej nowej podaży, wskaźnik odnotował jedynie niewielką zmianę względem poprzedniego kwartału (8,19%). Wraz ze spodziewanym wzrostem popytu oczekujemy jednak dalszych spadków poziomu pustostanów w nadchodzących kwartałach.

CZYNISZE

Wywoławcze stawki czynszowe pozostają stabilne i dla obiektów logistycznych typu big box wynoszą od EUR 3,8/m² do EUR 5/m², natomiast w przypadku magazynów miejskich od EUR 5 do EUR 7,5/m². Najwyższe stawki czynszowe obserwujemy w granicach administracyjnych Warszawy oraz Krakowa.

RYNEK INWESTYCYJNY

Całkowity wolumen inwestycyjny w nieruchomości magazynowe w trzech pierwszych kwartałach wyniósł 873 EUR i był o 18% wyższy niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Udział sektora magazynowego w całkowitym wolumenie inwestycyjnym pozostaje wysoki i w okresie I-III kwartał wyniósł 34%.

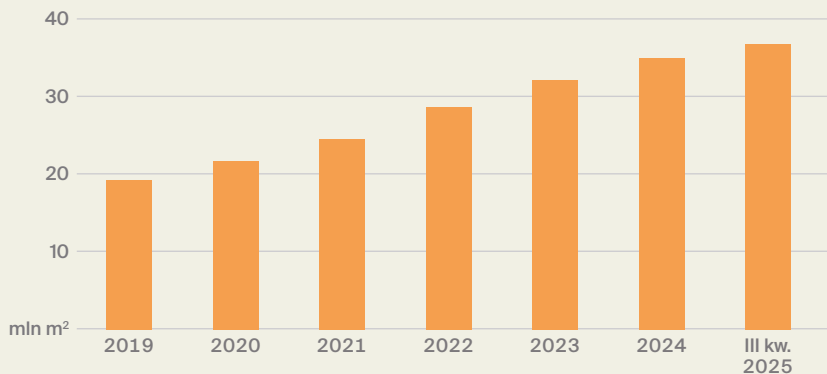
873 mln EUR

Wolumen inwestycyjny
w nieruchomości magazynowe.

Większość transakcji została sfinalizowana przez dużych globalnych graczy, których aktywność zwykle skoncentrowana jest na stabilnych aktywach o niskim profilu ryzyka, co potwierdza atrakcyjność polskiego rynku dla kapitału długoterminowego.

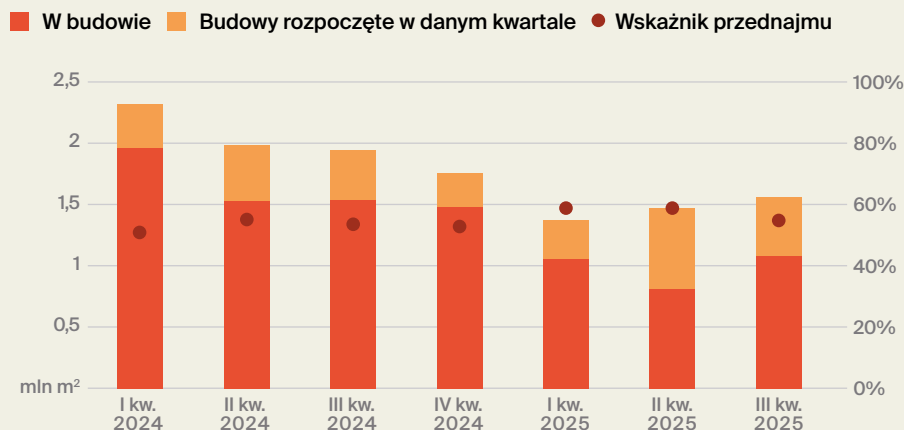
Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości pozostały stabilne w III kwartale i wyniosły ok. 6,25%.

Zasoby magazynowe w Polsce



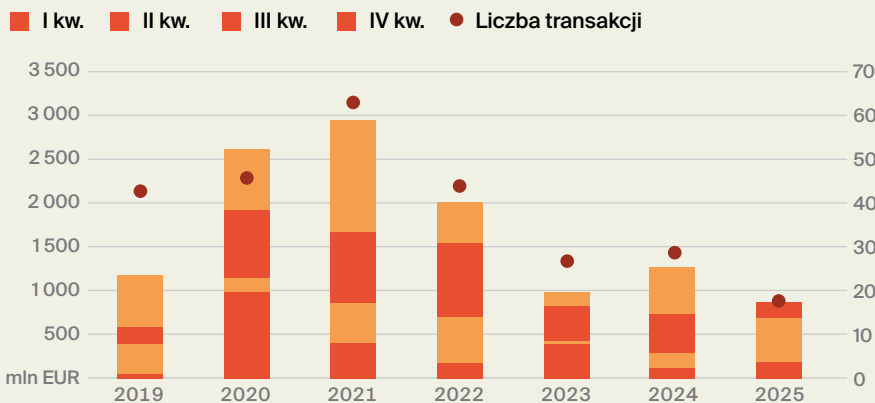
Źródło: Knight Frank

Powierzchnia w budowie



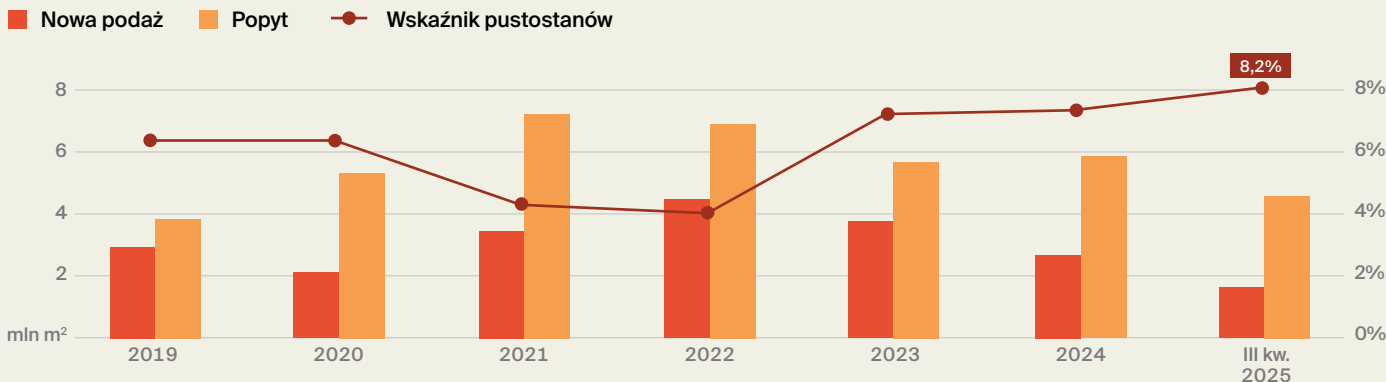
Źródło: Knight Frank

Wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości magazynowe (mln EUR)



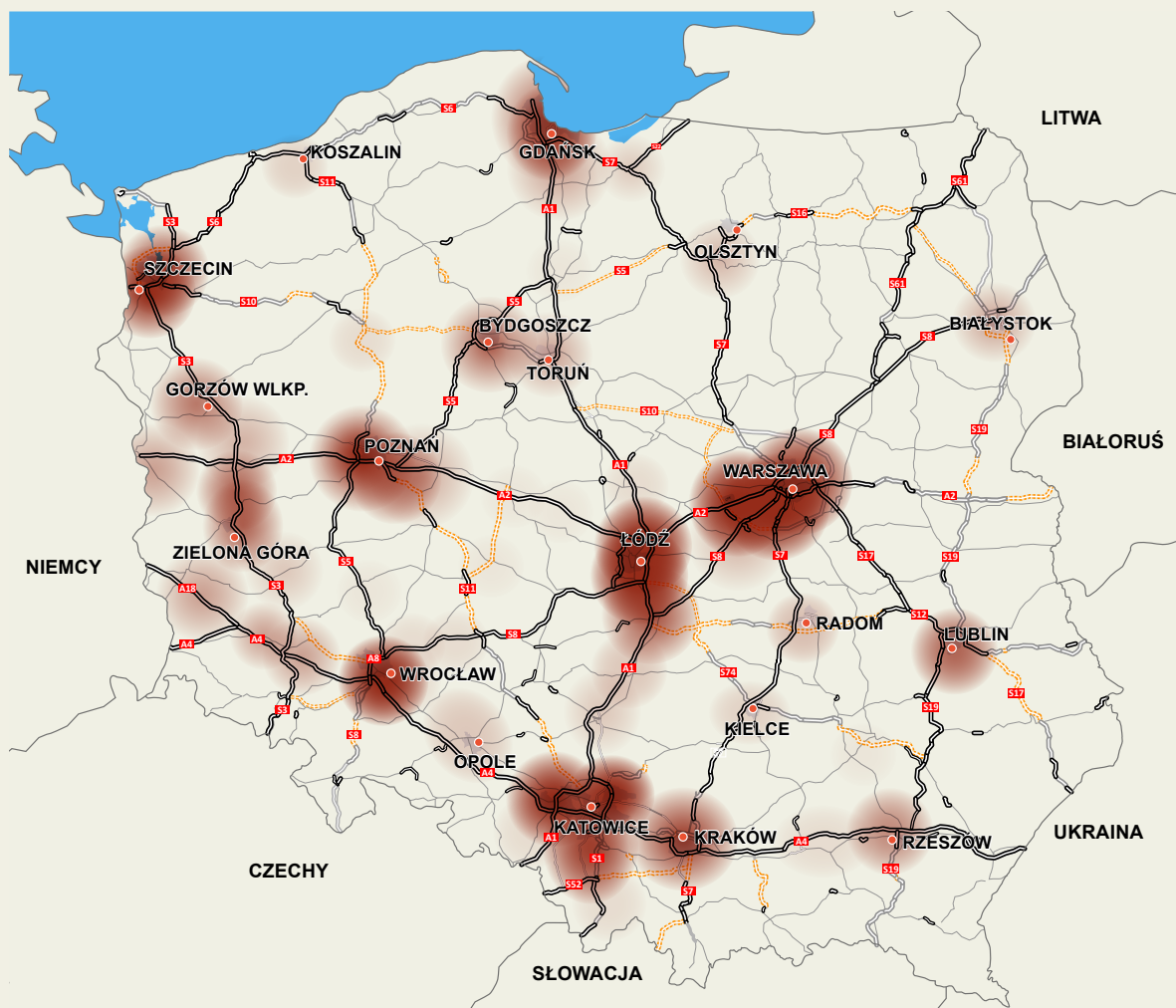
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w Polsce



Źródło: Knight Frank

Koncentracja obiektów magazynowych w Polsce



Źródło: Knight Frank



Drogi szybkiego ruchu

5 200 km



Drogi szybkiego ruchu w budowie

400 km



Porty intermodalne

45



Porty cargo

4



Porty lotnicze

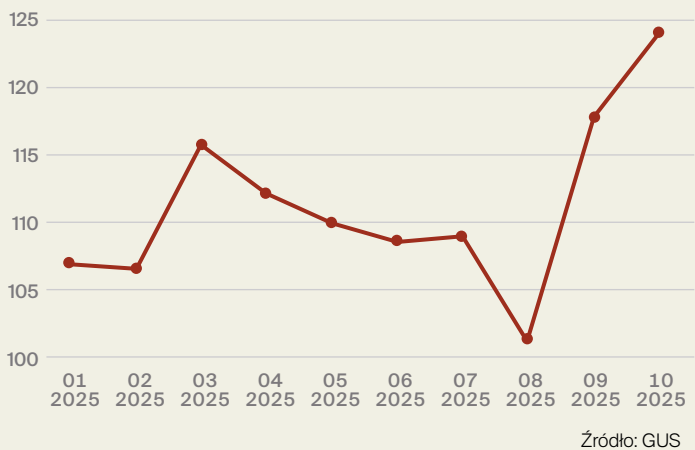
7

Rynek magazynowy w Polsce wg regionów w III kw. 2025

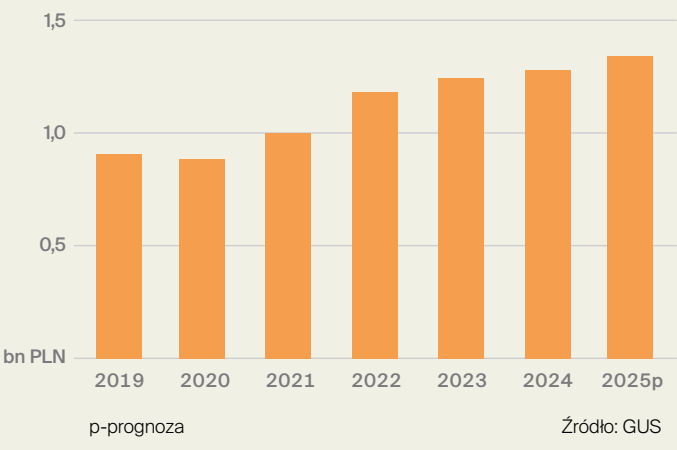
Region	Zasoby (m ²)	Wskaźnik pustostanów	Nowa podaż (m ²)	W budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	Stopa bezrobocia	Wynagrodzenia (w sekcji transport i gospodarka magazynowa, PLN/miesiąc)
Warszawa	7 100 000	5,2%	57 000	530 000	470 000	3,8-7,5	4,4%	8 800
Górny Śląsk	6 200 000	7,5%	20 000	190 000	165 000	4,0-6,0	4,3%	8 800
Polska Centralna	5 100 000	9,5%	145 000	90 000	250 000	3,8-4,5	6,2%	8 400
Dolny Śląsk	4 600 000	9,9%	0	110 000	280 000	4,0-4,7	5,2%	8 100
Poznań	3 600 000	9,7%	47 000	35 000	70 000	3,8-4,5	3,5%	8 200
Trójmiasto	1 820 000	10,3%	8 800	220 000	110 000	3,8-4,5	5,2%	9 700
Szczecin	1 340 000	2,1%	0	80 000	130 000	3,8-4,5	7,3%	9 800
Kraków	1 170 000	3,3%	33 000	8 000	37 000	4,0-6,0	4,6%	7 600
Polska	36 440 000	8,2%	400 000	1 550 000	1 600 000	3,8-7,5	5,6%	8 500

► Nowoczesny rynek magazynowy w Polsce obejmuje osiem głównych obszarów koncentracji: Warszawę i okolice, Górny Śląsk, Polskę Centralną, Wielkopolskę, Dolny Śląsk, Szczecin, Trójmiasto oraz Kraków. Rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz wymagający rynek pracy sprawiają, że w ostatnich latach deweloperzy coraz częściej wybierają lokalizacje poza głównymi hubami, takie jak Rzeszów, Kielce czy Lublin, a także mniejsze rynki magazynowe, np. w regionie Kujaw lub w zachodniej Polsce w pobliżu granicy z Niemcami.

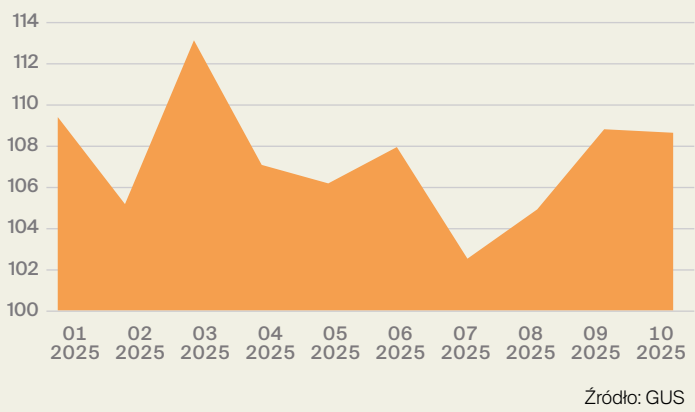
Produkcja sprzedana przemysłu (przeciętna miesięczna 2021=100)



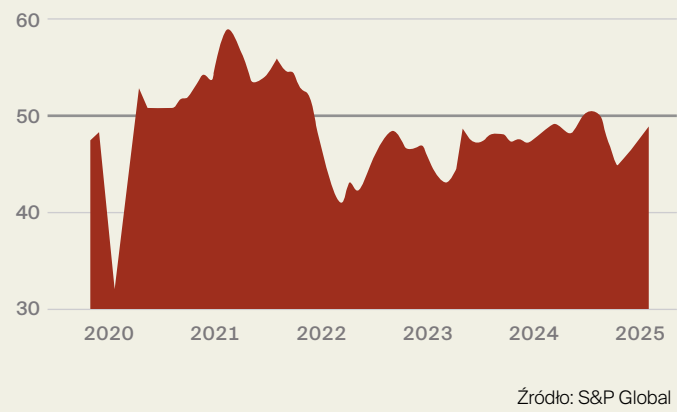
Sprzedaż detaliczna w Polsce



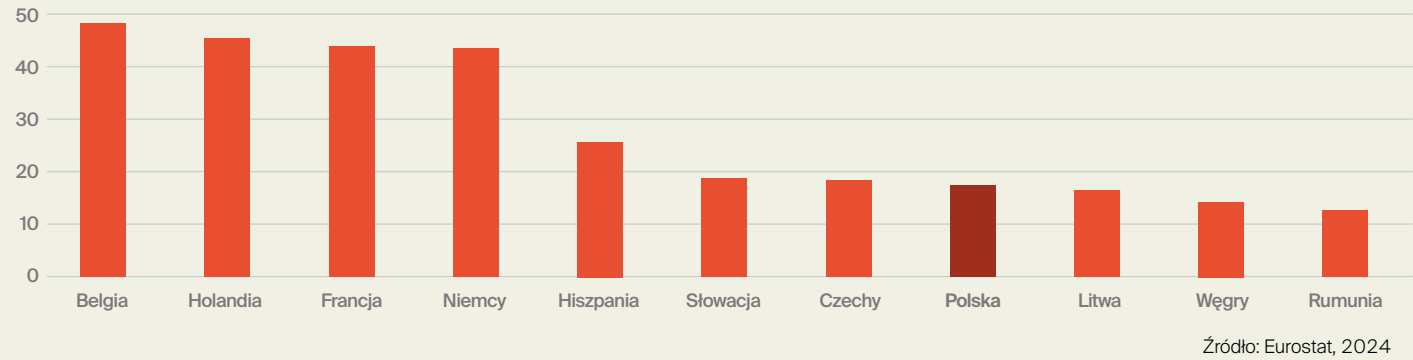
Dynamika sprzedaży detalicznej przez Internet (analogiczny okres roku poprzedniego=100)



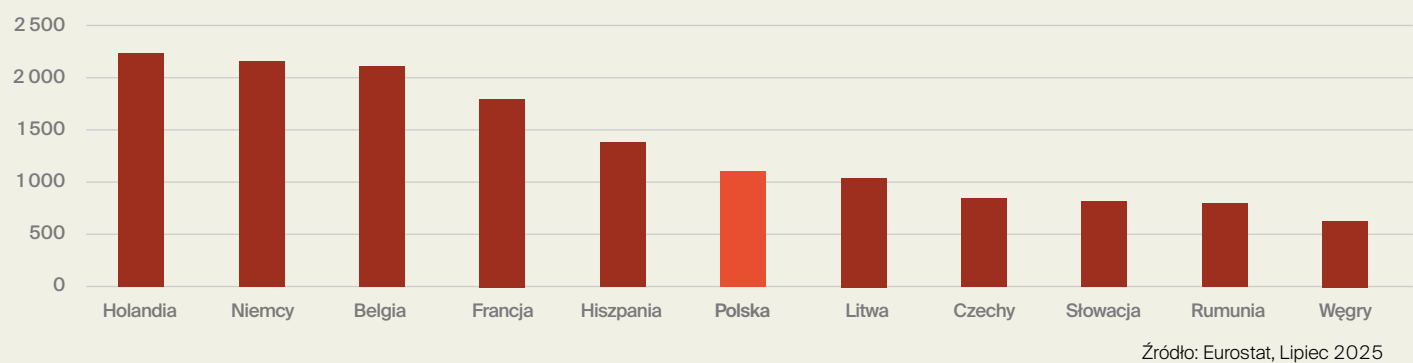
Wskaźnik PMI (Purchasing Managers' Index)



Koszty pracy (EUR/godzina)



Minimalne wynagrodzenie (EUR/miesiąc)



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