

Rynek magazynowy



IV kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym w Polsce

knightfrank.com.pl/research



Polska

IV KW. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
 ↑ **36,6 mln m²**
- 
Popyt (2025)
 ↑ **6,6 mln m²**
- 
Nowa podaż (2025)
 ↓ **1,7 mln m²**
- 
Podaż w budowie
 ↑ **1,8 mln m²**
- 
Wskaźnik pustostanów
 ↓ **7,4%**

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 bezczynsowy
1-1,5 miesiąca

► Całkowity wolumen wynajętej powierzchni magazynowej w 2025 roku osiągnął trzeci najwyższy wynik w historii rynku i wyniósł 6,6 mln m², jedynie 7% poniżej rekordu z 2021 roku. Równolegle rynek inwestycyjny utrzymuje wysoką aktywność, wolumen transakcji magazynowych w 2025 roku wzrósł o 11% względem poprzedniego roku do poziomu 1,5 mld EUR, a duże zaangażowanie międzynarodowego kapitału potwierdza, że Polska pozostaje jednym z najbardziej atrakcyjnych i stabilnych rynków w regionie.

PODAŻ

Na koniec 2025 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 36,6 mln m² i nadal rosły, choć tempo rozwoju wyraźnie spowolniło w porównaniu z rekordowym okresem 2021–2023, kiedy roczna podaż wynosiła 3,4–4,4 mln m². W 2025 roku na rynek dostarczono jedynie 1,7 mln m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 35% w stosunku do roku poprzedniego. W samym IV kw. nowa podaż wyniosła 137 000 m², co było najniższą kwartalną wartością od ponad dwóch dekad.

Najwięcej nowej powierzchni powstało we Wrocławiu (ok. 300 000 m²), na Górnym Śląsku (ok. 295 000 m²) i w Warszawie (ok. 270 000 m²). Do największych obiektów ukończonych w 2025 roku należały: trzecia hala w P3 Wrocław (92 300 m²), budynek w GLP Wrocław V Logistics Centre (67 500 m²) oraz hala typu BTS w 7R Park Lublin (57 500 m²).

Aktywność deweloperska pozostaje ograniczona, na koniec roku w budowie znajdowało się ok. 1,8 mln m², utrzymując poziom zbliżony do wyniku z końca 2024 roku. Najbardziej aktywny był IV kwartał 2025 roku, kiedy rozpoczęto realizację dodatkowych 440 000 m², co odzwierciedlało wzrost popytu. Największe obiekty w budowie to Panattoni Park Grodzisk VI (86 200 m²), 7R Park Gdańsk III (80 000 m²) oraz Panattoni Wrocław Campus 2 (78 600 m²).

Zdecydowana większość (60%) powierzchni w budowie jest zabezpieczona umowami przednajmu, a udział budów spekulacyjnych w 2025 roku lekko spadł w porównaniu z rokiem poprzednim, kiedy wyniósł 52%.

POPYT

W 2025 roku popyt na wynajem nowoczesnej powierzchni magazynowej utrzymał się na wysokim poziomie. Całkowity wolumen wynajętej powierzchni osiągnął 6,6 mln m², co stanowi trzeci najwyższy wynik w historii rynku i jednocześnie wzrost o 14% w porównaniu z rokiem 2024.

Dominującymi rynkami pod względem aktywności najemców pozostały kluczowe huby magazynowe kraju: Warszawa, Polska Centralna oraz Górny Śląsk, gdzie łącznie zawarto ponad połowę wszystkich umów najmu. Szczególnie dynamiczny był ostatni kwartał 2025 roku, w którym wynajęto blisko 2,2 mln m², co oznacza wzrost o ponad 40% względem III kwartału.

Popyt na powierzchnie magazynowo-logistyczne w Polsce generowany jest przede wszystkim przez operatorów logistycznych 3PL oraz sieci handlowe. W 2025 roku silny był również popyt ze strony lekkiej produkcji, odzwierciedlając ożywienie w produkcji sprzedanej polskiego przemysłu. Udział powierzchni o charakterze produkcyjnym w całkowitym wolumenie najmu wyniósł ok. 15%, a największa koncentracja tego typu transakcji miała miejsce w regionie Warszawy, Polsce Centralnej oraz na Górnym Śląsku.

Największe transakcje obejmowały przedłużenie oraz ekspansję umowy dla najemcy z sektora handlowego w Mapletree Piotrków II (86 500 m² i 41 600 m²), przedłużenie oraz ekspansję dla najemcy z sektora produkcyjnego w SEGRO Logistics Park Stryków (82 300 m² i 37 850 m²), a także nową umowę dla najemcy z sektora retail w ECE Kąty Wrocławskie (79 200 m²).

Łącznie przedłużenia stanowiły 52% całkowitej wynajętej powierzchni w 2025 roku, nowe umowy 41%, a ekspansje 7%.

PUSTOSTANY

Ograniczona nowa podaż realizowana spekulacyjnie w połączeniu z wysokim popytem spowodowała spadek wskaźnika pustostanów. Na koniec grudnia 2025 roku wyniósł on 7,4%, co oznacza spadek o 0,8 pp. w porównaniu z trzecim kwartałem 2025 roku.

Wskaźnik pustostanów obniżył się na niemal wszystkich rynkach odzwierciedlając silny i geograficznie zdywersyfikowany popyt.

CZYNSZSZE

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, Górnego Śląska oraz Krakowa.

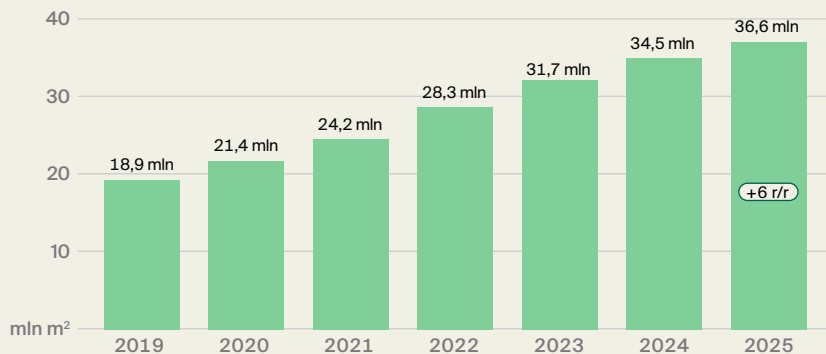
RYNEK INWESTYCYJNY

Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze nieruchomości magazynowych w 2025 roku wyniósł blisko 1,5 mld EUR, co oznacza wzrost o 11% względem roku poprzedniego. Wzrostowi wartości transakcji towarzyszyła poprawa płynności rynku, czego odzwierciedleniem był 17% wzrost liczby zawartych transakcji.

Struktura kupujących jest zdominowana przez międzynarodowych inwestorów instytucjonalnych, którzy zwykle są zainteresowani aktywami o niskim ryzyku z długoterminową perspektywą wzrostu czynszów. Potwierdza to stabilność i pozytywne perspektywy rynku magazynowego w Polsce oraz jego centralnej roli w regionie Europy Środkowej i Wschodniej.

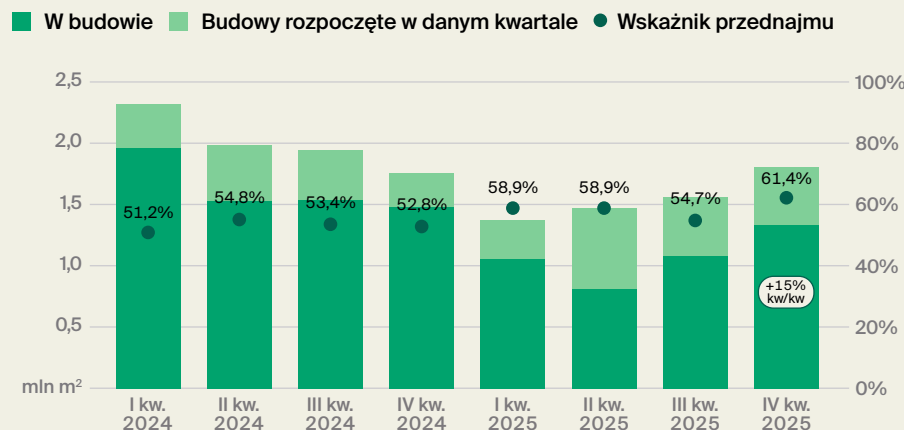
Kluczowe transakcje odzwierciedlają powyższe trendy - amerykański REIT Realty Income nabył obiekty Eko Okna za 253 mln EUR (264 000 m², SLB), a Hillwood przejął parki przemysłowo-logistyczne w Bieruniu i Tychach od DEKA za 100 mln EUR (153 000 m²). Te dwie największe transakcje z 2025 roku zostały zrealizowane przez kapitał amerykański, który dominował na rynku magazynowym mając 38% udział w całkowitym wolumenie. Drugim największym źródłem kapitału były Czechy z udziałem na poziomie 16%.

Zasoby magazynowe w Polsce



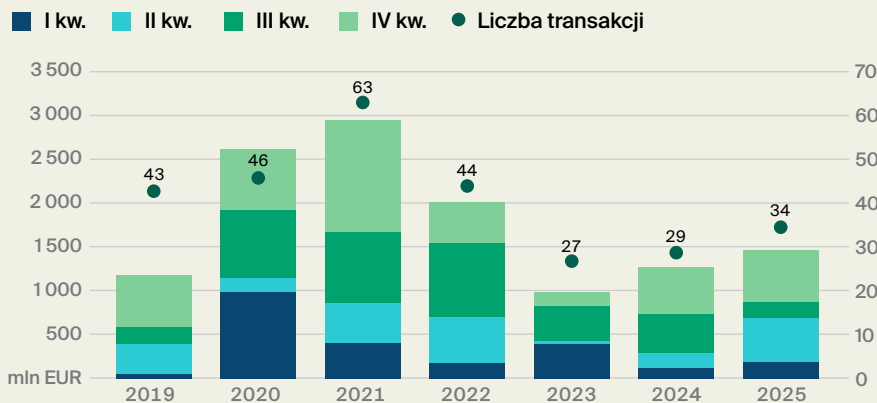
Źródło: Knight Frank

Powierzchnia w budowie



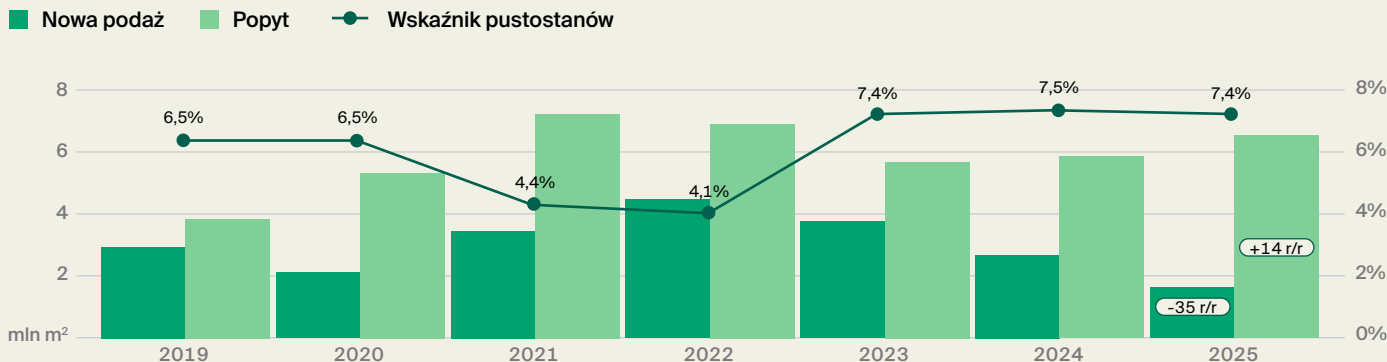
Źródło: Knight Frank

Wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości magazynowe (mln EUR)



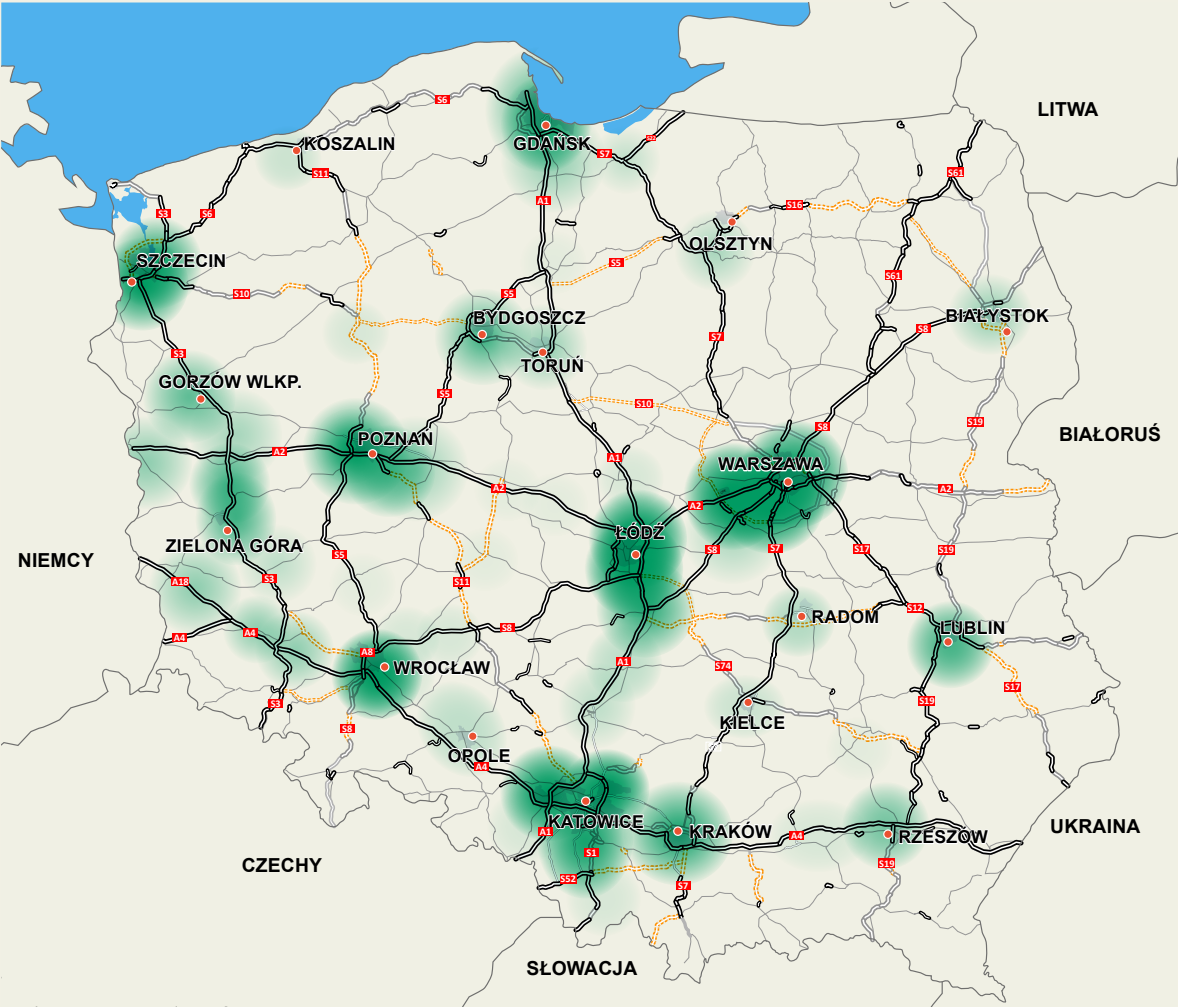
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w Polsce



Źródło: Knight Frank

Koncentracja obiektów magazynowych w Polsce



Źródło: Knight Frank



Drugi szybkiego
ruchu

5 466 km



Drugi szybkiego
ruchu w budowie

(Planowane oddanie
w 2026 roku)

290 km



Porty
intermodalne

45



Porty
cargo

4



Porty
lotnicze

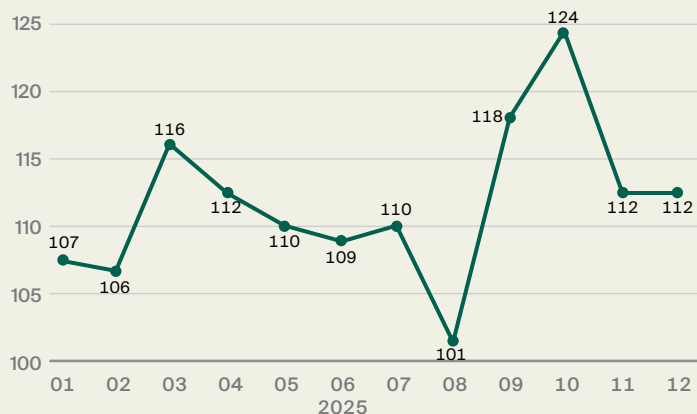
7

Rynek magazynowy w Polsce wg regionów w IV kw. 2025

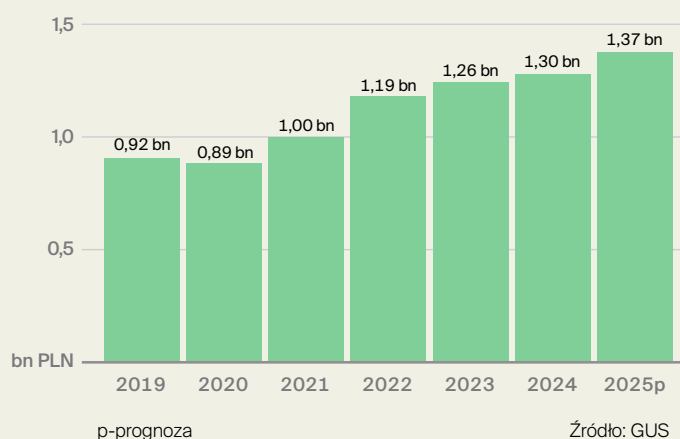
Region	Zasoby (m ²)	Wskaźnik pustostanów	Nowa podaż (m ²)	W budowie (m ²)	Powierzchnia wynajęta (m ²)	Czynsze wywoławcze (EUR/m ² / miesiąc)	Stopa bezrobocia	Wynagrodzenia (w sekcji transport i gospodarka magazynowa, PLN/miesiąc)
Obszar warszawski	7 200 000	5,7%	61 000	642 000	413 000	3,8-7,5	4,3%	10 500
Górny Śląsk	6 200 000	8,2%	19 000	190 000	400 000	4,0-6,0	4,4%	9 400
Polska Centralna	5 100 000	7,0%	0	190 000	550 000	3,8-4,5	6,3%	8 500
Region Wrocławia	4 600 000	9,7%	6 000	110 000	180 000	4,0-4,7	5,3%	8 600
Region Poznania	3 600 000	8,5%	1 000	34 500	310 000	3,8-4,5	3,5%	8 700
Region Trójmiasta	1 830 000	6,7%	5 700	220 000	81 000	3,8-4,5	5,3%	10 900
Region Szczecina	1 350 000	1,2%	0	73 000	55 000	3,8-4,5	7,7%	10 400
Region Krakowa	1 180 000	2,8%	0	8 000	48 600	4,0-6,0	4,7%	7 960
Polska	36 600 000	7,4%	137 000	1 800 000	2 185 000	3,8-7,5	5,7%	9 500

Nowoczesny rynek magazynowy w Polsce obejmuje osiem głównych obszarów koncentracji: Warszawę i okolice, Górny Śląsk, Polskę Centralną, Wielkopolskę, Dolny Śląsk, regiony Szczecina, Trójmiasta oraz Krakowa. Rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz wymagający rynek pracy sprawiają, że w ostatnich latach deweloperzy coraz częściej wybierają lokalizacje poza głównymi hubami, np. w zachodniej Polsce w pobliżu granicy z Niemcami, okolice Rzeszowa, Kielc czy Lublina, a także mniejsze rynki magazynowe, np. w regionie Kujaw.

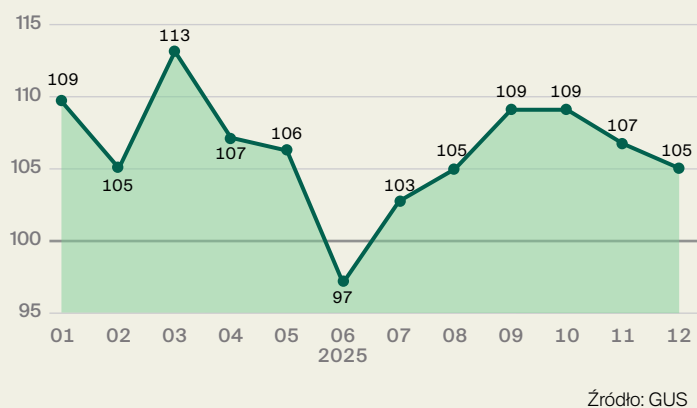
Produkcja sprzedana przemysłu (przeciętna miesięczna 2021=100)



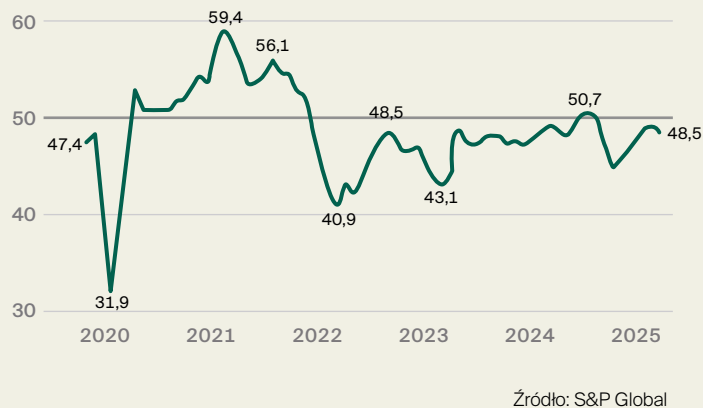
Sprzedaż detaliczna w Polsce



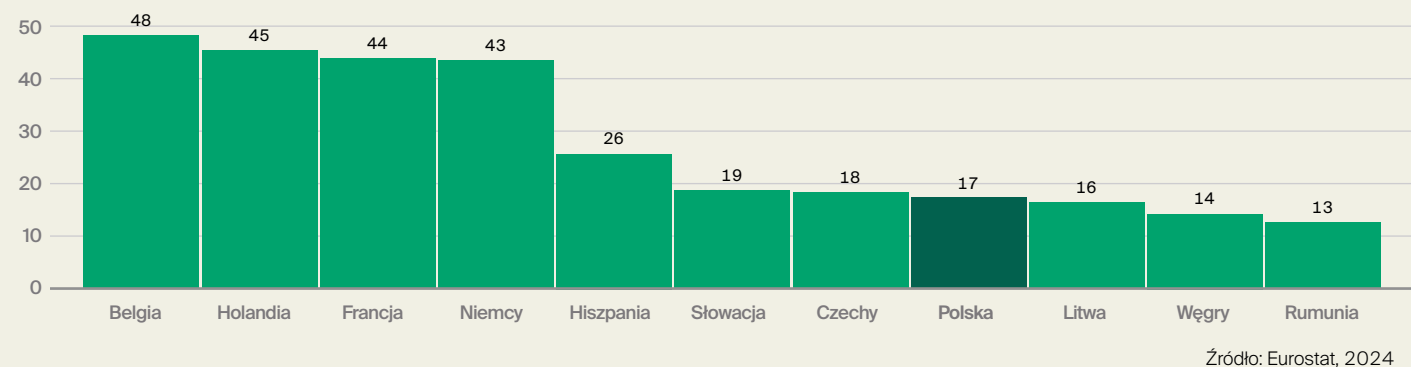
Dynamika sprzedaży detalicznej przez Internet (analogiczny okres roku poprzedniego=100)



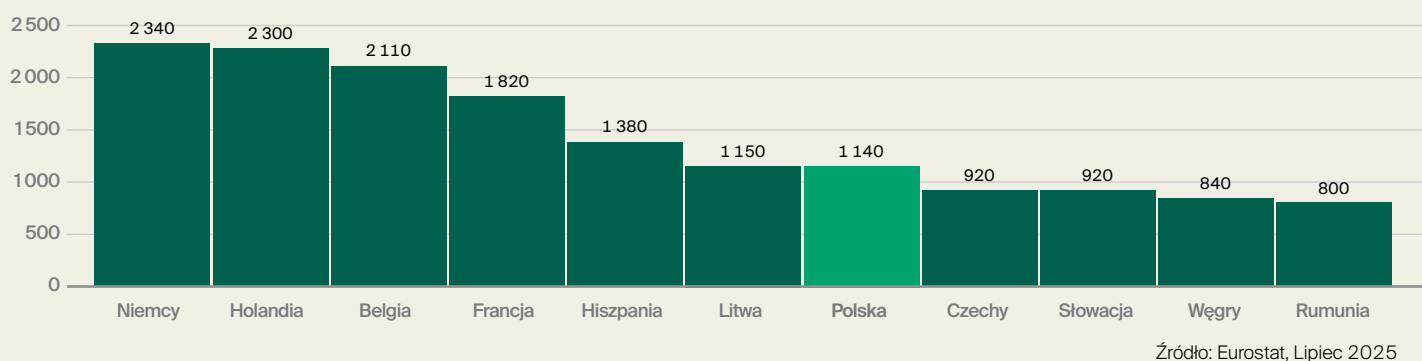
Wskaźnik PMI (Purchasing Managers' Index)



Koszty pracy (EUR/godzina)



Minimalne wynagrodzenie (EUR/miesiąc)



KONTAKTY W POLSCE:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

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

WYCENY 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