

Rynek magazynowy



I kw. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym w Polsce

knightfrank.com.pl/research



POLSKA

Polska

I KW. 2026

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
37,4 mln m²
- 
Popyt
 (I kw. 2026)
1,6 mln m²
- 
Nowa podaż
 (I kw. 2026)
650 000 m²
- 
Podaż w budowie
1,45 mln m²
- 
Wskaźnik pustostanów
7,2%

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
 na każdy rok obowiązywania umowy
1-1,5 miesiąca

► Fundamenty polskiego rynku magazynowego pozostają silne. Popyt utrzymuje się na wysokim poziomie, co w połączeniu z ograniczoną nową podażą powoduje systematyczne spadki poziomu pustostanów. W I kw. 2026 wynajęto 1,6 mln m², co oznacza wzrost o 47% względem tego samego okresu roku poprzedniego. Jeśli tempo zostanie zachowane w następnych kwartałach w 2026 roku wolumen najmu zbliży się do rekordowego poziomu osiągniętego w roku 2021.

Wysoka aktywność obserwowana jest również na rynku inwestycyjnym. Całkowity wolumen inwestycyjny w nieruchomości magazynowe wyniósł ponad 446 mln EUR i był dwukrotnie większy niż w I kw. 2025, co potwierdza atrakcyjność polskiego rynku magazynowego oraz jego pozytywne perspektywy.

PODAŻ

Na koniec marca 2026 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 37,4 mln m², z czego 650 000 m² ukończono w I kwartale 2026 roku. Tempo przyrostu nowej powierzchni pozostaje ograniczone, choć wzrosło w porównaniu do rekordowo niskich poziomów obserwowanych w ostatnich trzech kwartałach. Nowa podaż w I kwartale 2026 roku wzrosła niemal pięciokrotnie w porównaniu do poprzedniego kwartału, natomiast utrzymała się na podobnym poziomie (-3,9%) w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego.

Najwięcej powierzchni w I kw. 2026 roku dostarczono w regionach Trójmiasta (140 000 m²), Warszawy (ponad 130 000 m²) i na Górnym Śląsku (100 000 m²), a największe wybudowane obiekty to kolejna hala w kompleksie logistycznym 7R Park Gdańsk III o powierzchni 80 000 m² wybudowany częściowo spekulacyjnie oraz dwa obiekty BTS - Panattoni Park Rzeszów West (BTS BHS) oraz Prologis Park Ujazd (BTS Schaeffler).

Aktywność deweloperska pozostaje ograniczona, w budowie znajduje się jedynie 1,45 mln m², co jest jedną z najniższych wartości obserwowanych w ostatniej dekadzie. Ponadto, większość powierzchni w budowie (63%) jest zabezpieczona umowami przednajmu. Budowy na zasadach spekulacyjnych dominują przede wszystkim na największych i najbardziej dojrzałych rynkach, tj. na Górnym Śląsku, gdzie stanowią 66% powierzchni w budowie oraz w okolicach Warszawy (ponad 52%). Z drugiej strony, w regionie Trójmiasta, Krakowa i w Polsce Centralnej cała powierzchnia w budowie jest zabezpieczona umowami najmu.

POPYT

Popyt na wynajem powierzchni magazynowej pozostaje silny, w pierwszym kwartale całkowity wolumen powierzchni najmu wyniósł ponad 1,6 mln m² i był niemal o połowę wyższy niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Równocześnie w porównaniu do poprzedniego kwartału wolumen najmu odnotował spadek o 28%, co jednak wynikało z bardzo wysokiej bazy bowiem aktywność na rynku w najmu w IV kw. 2025 była bardzo wysoka.

Struktura popytu wskazuje na silne fundamenty polskiego rynku magazynowego. W I kw. 2026 roku aż 13% wynajętej powierzchni stanowiły ekspansje; równocześnie nowe umowy odpowiadały za 42% wynajętej powierzchni przewyższając odnowienia istniejących umów, które odpowiadały za 35% wolumenu najmu.

Najwięcej powierzchni (blisko 50% całkowitego wolumenu najmu) wynajęto w głównych obszarach magazynowych kraju, tj. w regionie Warszawy, regionie Wrocławia oraz Polski Centralnej.

W pierwszym kwartale popyt generowany był przede wszystkim przez operatorów logistycznych, którzy odpowiadali za połowę wynajętej powierzchni w tym okresie. Wzrosła również aktywność najemców z sektora produkcyjnego, co pozostaje spójne zżywieniem w produkcji sprzedanej przemysłu. Udział tego sektora w wolumenie najmu w pierwszym kwartale wyniósł 24%.

PUSTOSTANY

Ograniczona nowa podaż oraz silny popyt powodują, że wskaźnik pustostanów kontynuuje trend spadkowy, na koniec I kw. 2026 wyniósł on 7,2%, co oznacza spadek o 0,1 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz o 1,2 pp. w porównaniu do I kw. 2025.

Najniższy wskaźnik niewynajętej powierzchni odnotowaliśmy w rejonie Szczecina, gdzie wynosi jedynie 1,4%, natomiast najwyższy w zachodniej Polsce, gdzie wynosi 15%.

Biorąc pod uwagę silny popyt oraz ograniczoną liczbę projektów realizowanych spekulacyjnie, wskaźnik pustostanów w następnych kwartałach będzie kontynuował trend spadkowy.

CZYNsze

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

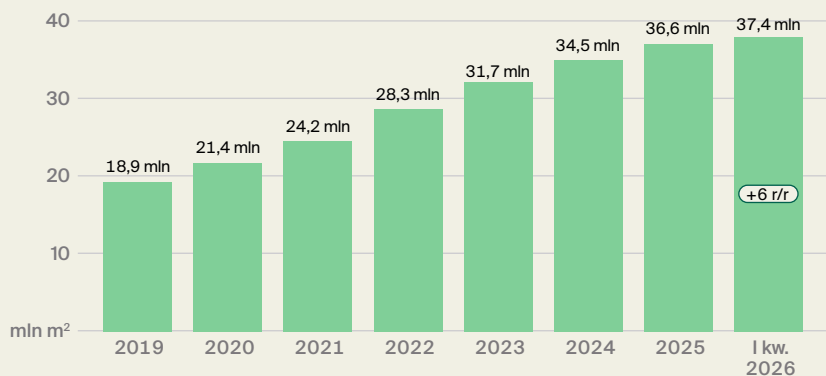
Wolumen inwestycyjny w nieruchomości magazynowe rośnie trzeci rok z rzędu, w I kw. 2026 roku wyniósł 446,5 mln EUR, co oznacza dwukrotny wzrost względem tego samego okresu roku poprzedniego.

Nieruchomości magazynowe pozostają jedną z najbardziej atrakcyjnych klas aktywów w Polsce ze względu na silne fundamenty rynku oraz perspektywę dalszego wzrostu wartości. W pierwszym kwartale sektor magazynowy zdominował rynek inwestycyjny z udziałem w całkowitym wolumenie wynoszącym 44%.

Największą transakcją magazynową, a zarazem największą transakcją na całym polskim rynku w pierwszym kwartale, była sprzedaż przez Raben swojego portfela nieruchomości o łącznej powierzchni przekraczającej 170 000 m². Obiekty zlokalizowane w pięciu miastach Polski zostały nabyte przez amerykański W.P. Carey.

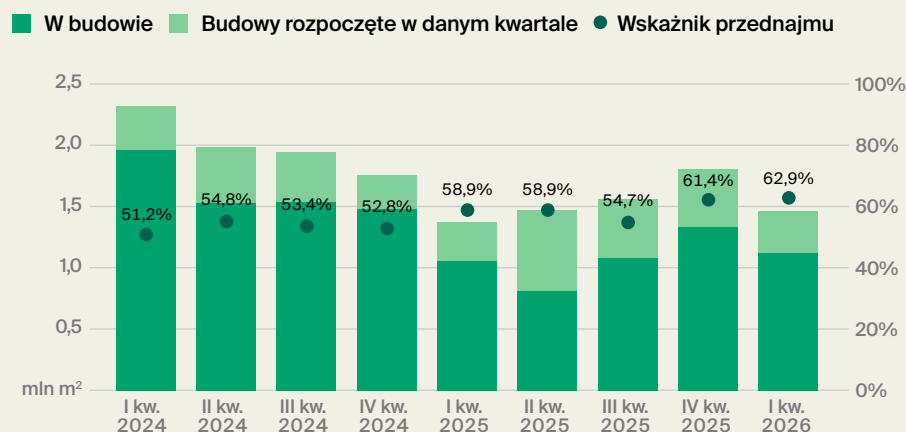
Największym zainteresowaniem inwestorów cieszą się transakcje typu sale and lease back, co w połączeniu z wysokim udziałem transakcjami aktywami build-to-suit (BTS) potwierdza utrzymujące się zainteresowanie inwestorów przede wszystkim nieruchomościami oferującymi długi okres do wygaśnięcia umów najmu (WAULT) oraz silny profil najemców.

Zasoby magazynowe w Polsce



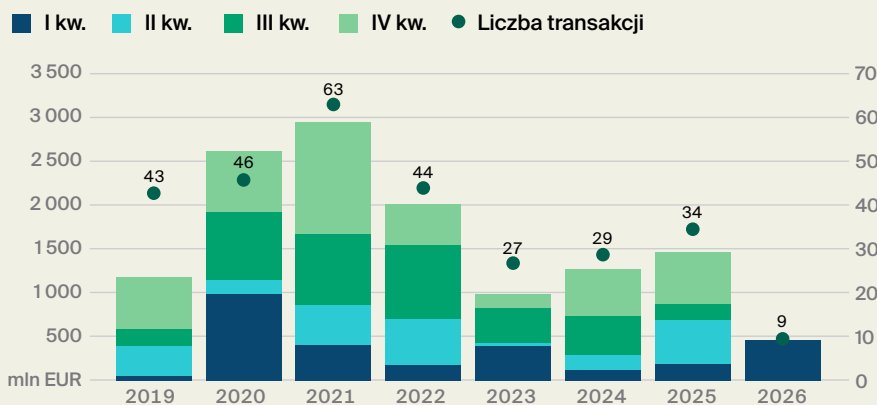
Źródło: Knight Frank

Powierzchnia w budowie



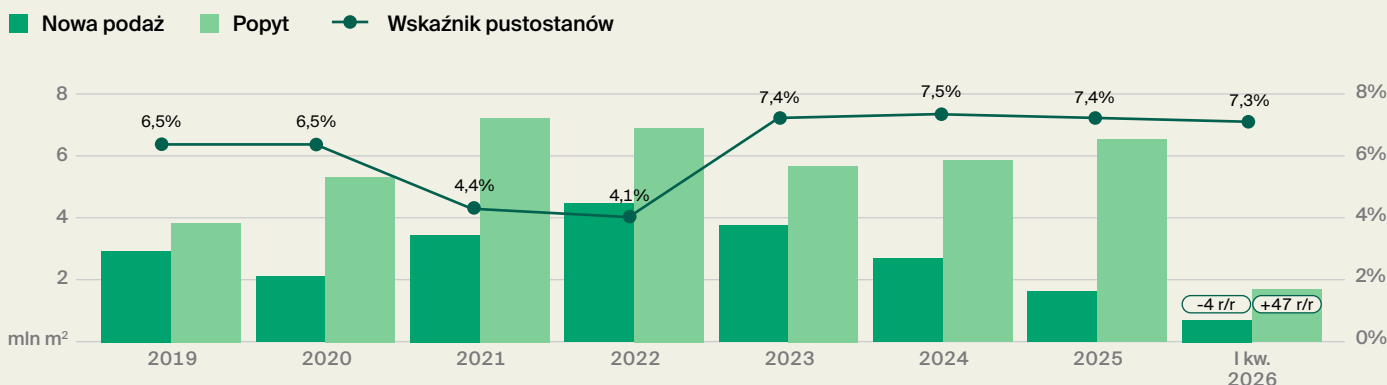
Źródło: Knight Frank

Wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości magazynowe (mln EUR)



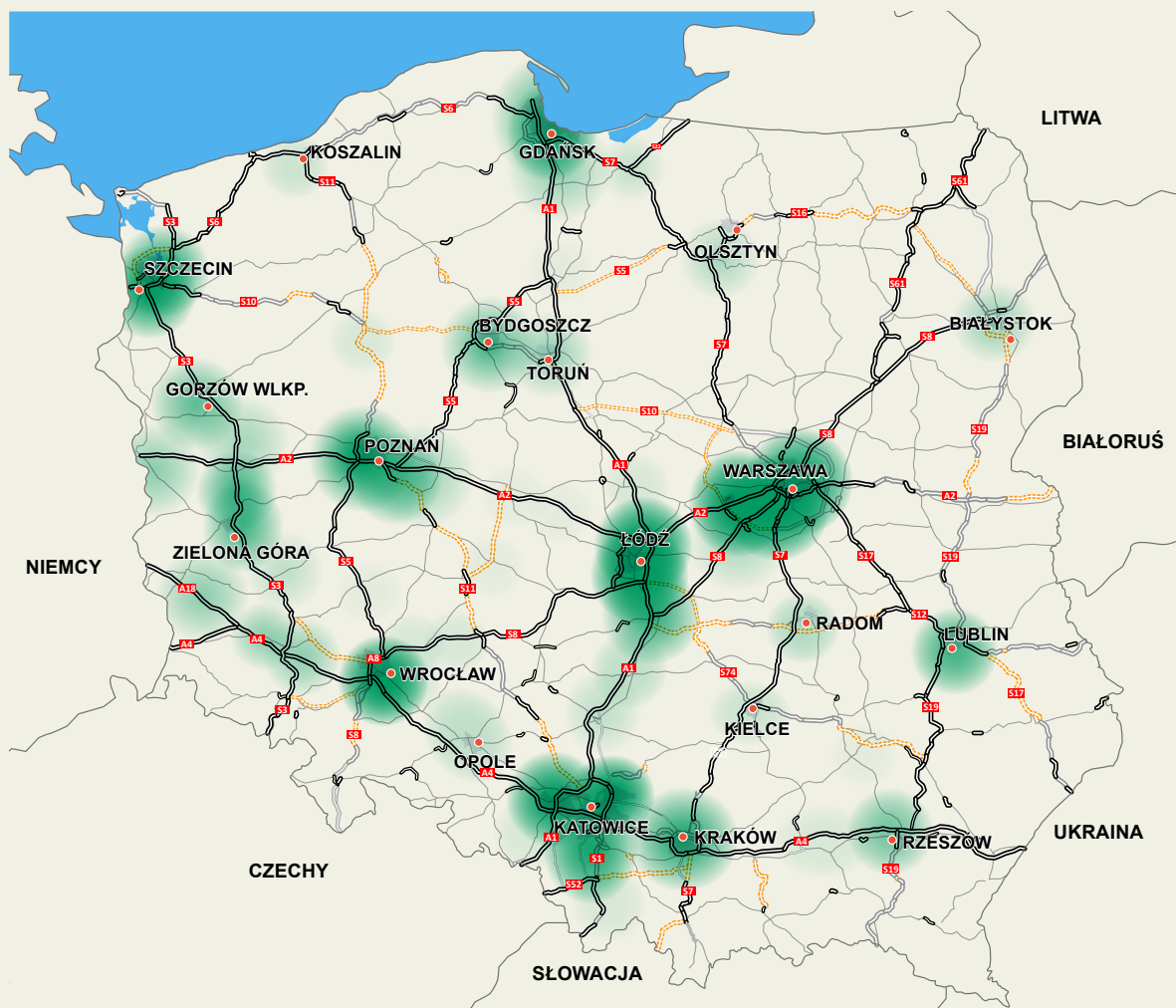
Źródło: Knight Frank

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w Polsce



Źródło: Knight Frank

Koncentracja obiektów magazynowych w Polsce



Źródło: Knight Frank



Drogi szybkiego ruchu

5 466 km



Drogi szybkiego ruchu w budowie
(Planowane oddanie w 2026 roku)

290 km



Porty intermodalne

45



Porty cargo

4



Porty lotnicze

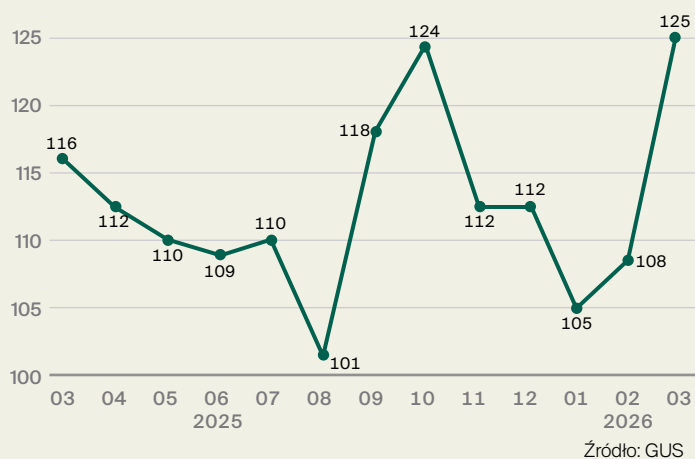
7

Rynek magazynowy w Polsce wg regionów w I kw. 2026

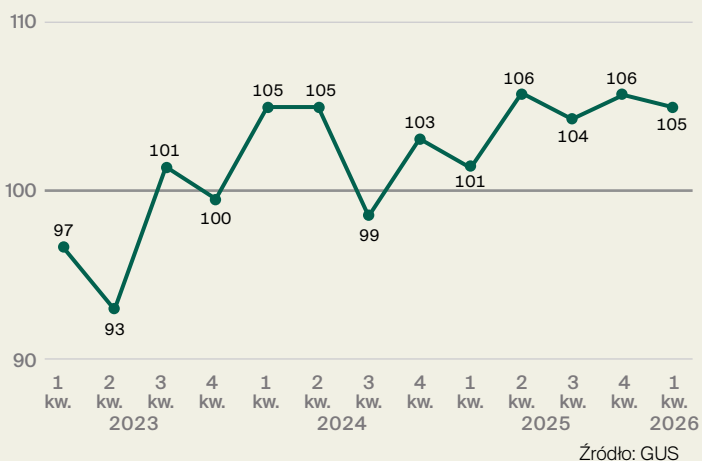
Region	Zasoby (m ²)	Wskaźnik pustostanów	Nowa podaż (m ²)	W budowie (m ²)	Powierzchnia wynajęta (m ²)	Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	Stopa bezrobocia	Wynagrodzenia (w sekcji transport i gospodarka magazynowa, PLN/miesiąc)
Obszar warszawski	7 300 000	6,5%	130 000	540 000	320 000	3,8-7,5	4,5%	9 100
Górny Śląsk	6 300 000	8,4%	100 000	215 000	180 000	4,0-6,0	4,9%	9 200
Polska Centralna	5 130 000	6,7%	27 000	160 000	230 000	3,8-4,5	6,7%	8 500
Region Wrocławia	4 600 000	6,8%	0	110 000	210 000	4,0-4,7	5,8%	8 600
Region Poznania	3 780 000	8,0%	35 000	80 000	300 000	3,8-4,5	3,9%	8 600
Region Trójmiasta	1 960 000	8,2%	140 000	65 000	50 000	3,8-4,5	5,7%	10 200
Region Szczecina	1 370 000	1,4%	16 000	100 000	35 000	3,8-4,5	8,2%	9 700
Region Krakowa	1 200 000	4,4%	8 000	11 000	50 000	4,0-6,0	5,1%	8 500
Polska	37 400 000	7,3%	650 000	1 460 000	1 580 000	3,8-7,5	6,1%	8 870

► 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.

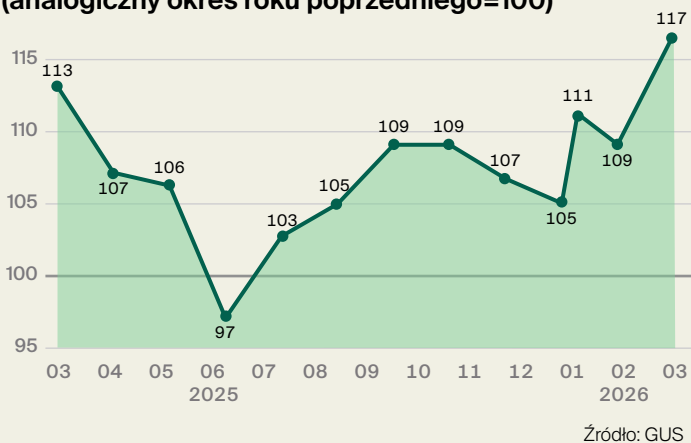
Produkcja sprzedana przemysłu (przeciętna miesięczna 2021=100)



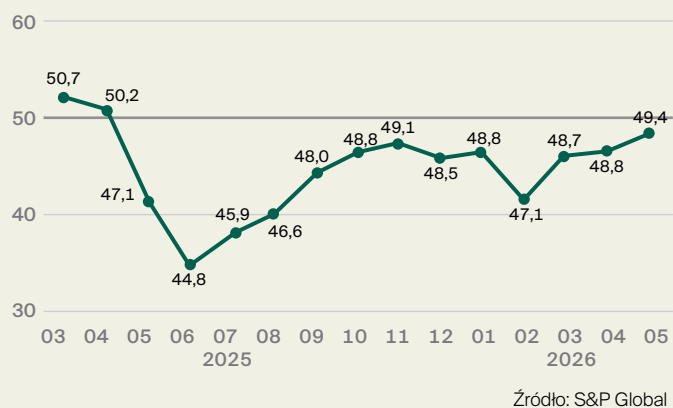
Dynamika sprzedaży detalicznej (ceny stałe) analogiczny okres roku poprzedniego=100



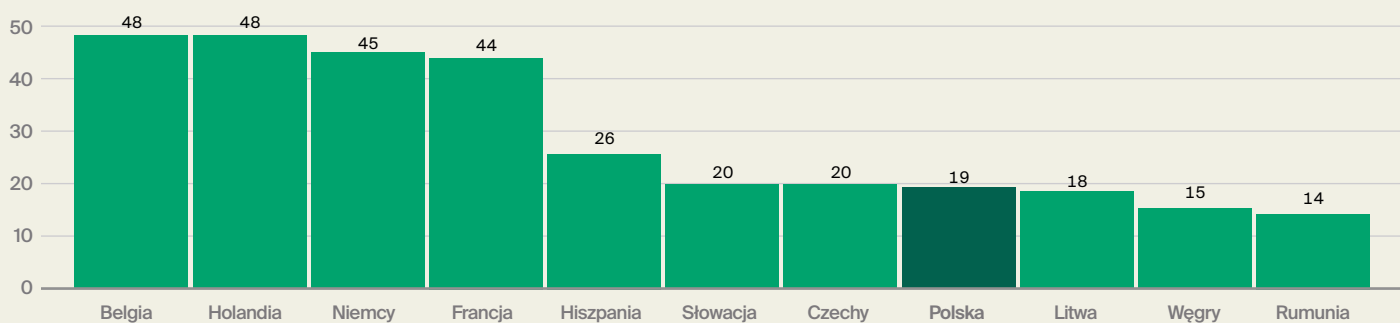
Dynamika sprzedaży detalicznej przez Internet (analogiczny okres roku poprzedniego=100)



Wskaźnik PMI (Purchasing Managers' Index)

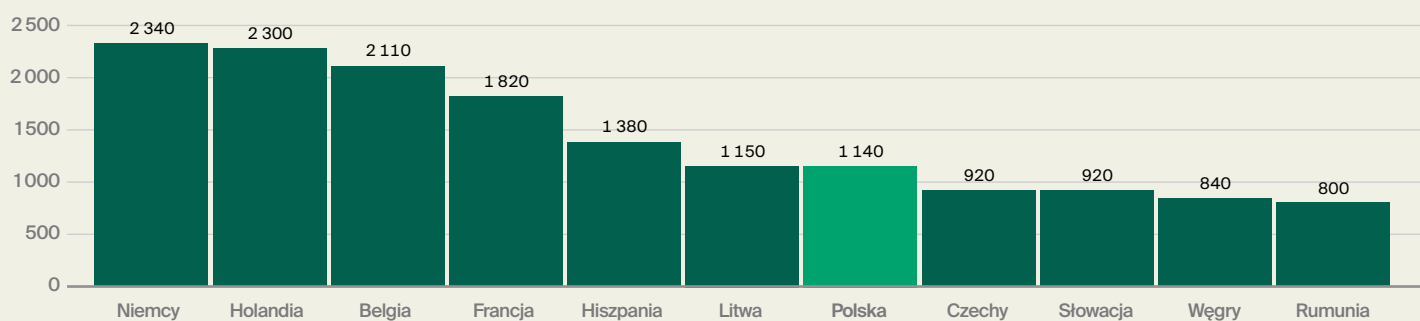


Koszty pracy (EUR/godzina)



Źródło: Eurostat, 2024

Minimalne wynagrodzenie (EUR/miesiąc)



Źródło: Eurostat, Lipiec 2025

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