

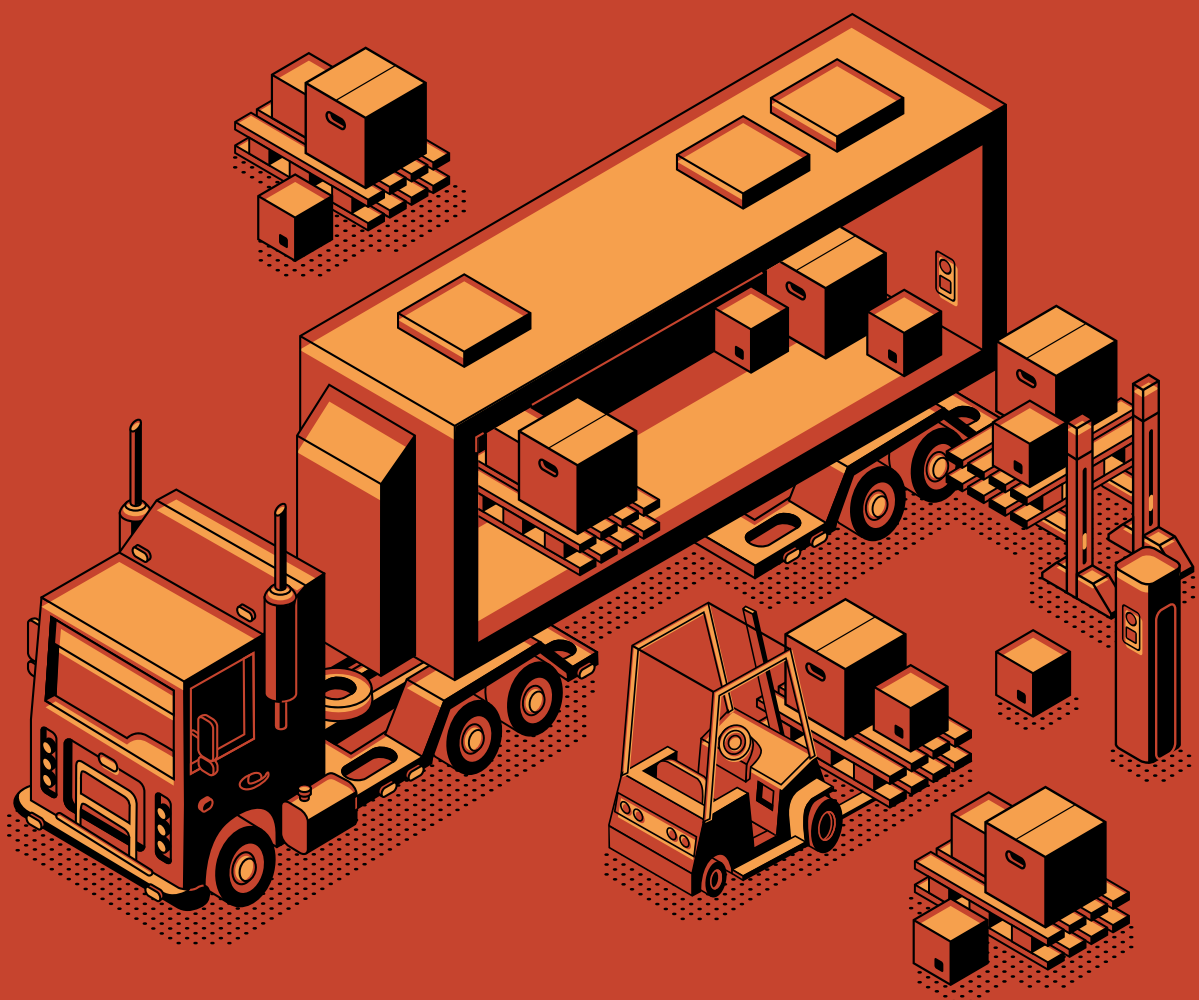
Rynek magazynowy



III kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research



POLSKA

CENTRALNA

Polska Centralna

III KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Polska Centralna jest jednym z kluczowych rynków magazynowych w kraju dzięki strategicznemu położeniu w centrum Polski, na przecięciu głównych korytarzy transportowych. Region znajduje się wzdłuż autostrad A1 i A2 oraz sieci dróg ekspresowych łączących Warszawę, Łódź, Poznań i Górny Śląsk, co zapewnia efektywną dystrybucję towarów na rynek krajowy i łatwy dostęp do całego regionu.

Do najważniejszych atutów regionu Polski Centralnej należą centralne położenie, rozwinięta infrastruktura drogowa i kolejowa, dostęp do konkurencyjnej siły roboczej oraz obecność dużych parków logistycznych i operatorów 3PL. Wszystkie te czynniki sprawiają, że Polska Centralna utrzymuje pozycję jednego z najważniejszych i najbardziej dynamicznych rynków logistycznych w kraju.

Z zasobami magazynowymi przekraczającymi 5,1 mln m² region Polski Centralnej odpowiada za blisko 14% całkowitej podaży w kraju, ustępując jedynie Warszawie i Górnemu Śląskowi. Kluczowe lokalizacje w rejonie to Stryków, Łódź i Piotrków Trybunalski.

W okresie I-III kw. 2025 deweloperzy dostarczyli na rynek Polski Centralnej blisko 220 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza 26% spadek w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Sam III kwartał przyniósł 145 000 m² nowej powierzchni w sześciu nowoczesnych halach, z czego największe to rozbudowa Panattoni Park Zgierz II o powierzchni 41 900 m², nowa hala w Prologis Park Łódź (41 500 m²) oraz projekt BTS w Hillwood Zegłoszcz (32 800 m²).

Na koniec września 2025 roku w budowie znajdowało się łącznie ponad 90 000 m² o 60% mniej niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Jednak w samym trzecim kwartale rozpoczęto realizację 65 000 m², co może wskazywać na stopniowe ożywienie aktywności deweloperskiej.

Blisko 60% powierzchni w budowie jest już zabezpieczone umowami przednajmu, co świadczy o stabilnym, długoterminowym zapotrzebowaniu na powierzchnie magazynowe w regionie.

Popyt w Polsce Centralnej pozostaje wyjątkowo silny, pod względem liczby wynajętej powierzchni ustępując jedynie regionowi Warszawy. Od stycznia do września 2025 roku najemcy wynajęli ponad 630 000 m² powierzchni magazynowej, a dynamika wzrostu w III kwartale względem II kwartału przekroczyła 14%. Skumulowany wynik za trzy kwartały jest niemal identyczny jak rok wcześniej, co potwierdza stabilność i atrakcyjność regionu.

Ze względu na lokalizację, w strukturze popytu w Polsce Centralnej dominują operatorzy logistyczni i 3PL, sieci handlowe raz e-commerce.

Poziom pustostanów w regionie utrzymuje się poniżej 10% i podlega lekkim wahaniom kwartalnym. Na koniec III kwartału wskaźnik pustostanów wyniósł 9,5% i był o 0,4 p.p. wyższy niż w drugim kwartale, jednak o 1,7 p.p. niższy niż w III kw. 2024 roku.

Lekki wzrost w III kwartale 2025 wynikał z dostarczenia na rynek dużej liczby nowej powierzchni magazynowej w tym okresie.

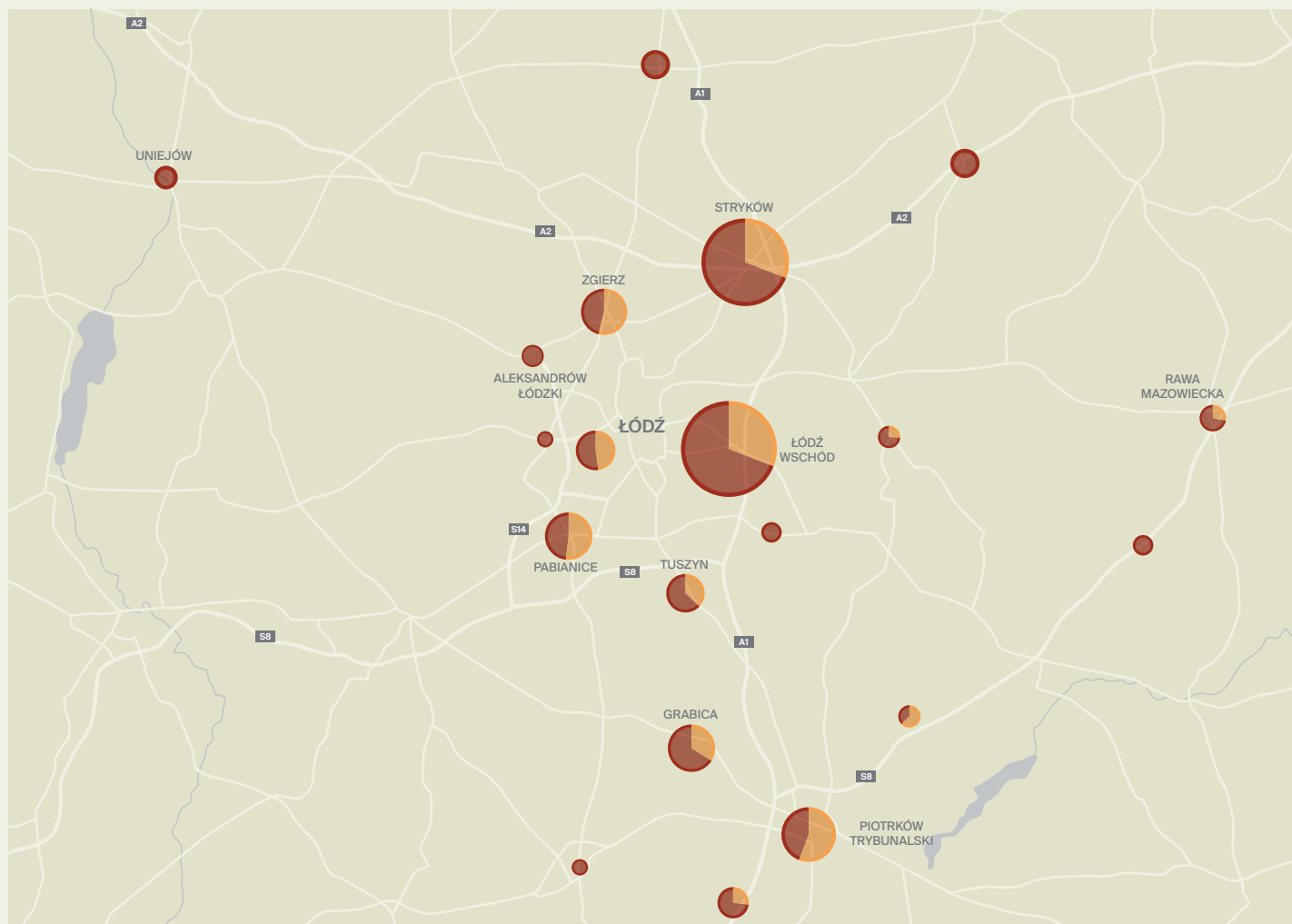
Czynsze wywoławcze w III kwartale 2025 roku pozostają stabilne i wahają się od 3,8 do 4,5 EUR/m²/miesiąc.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w Polsce Centralnej



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. Łódź Wschód
1,49 mln m²

2. Stryków
1,13 mln m²

3. Grabica
330 000 m²

4. Zgierz
260 000 m²

5. Łódź Zachód
240 000 m²

Województwo łódzkie



Populacja
2,3 mln



Powierzchnia
18 218 km²

EKONOMIA (09.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 100 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
6,2%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 300 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU



Autostrady
275 km
A1, A2



Drogi ekspresowe
250 km
S8, S14

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