

Rynek magazynowy



IV kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research

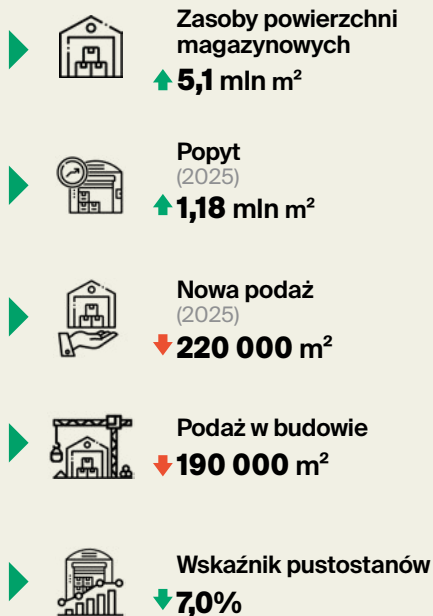


POLSKA

CENTRALNA

Polska Centralna

IV KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Region Polski Centralnej pozostaje trzecim co do wielkości rynkiem magazynowym w kraju, po Warszawie i Górnym Śląsku, pełniąc funkcję kluczowego hubu dystrybucyjnego o zasięgu ogólnopolskim. Na koniec IV kw. 2025 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej osiągnęły 5,1 mln m², co stanowiło blisko 13,9% krajowych zasobów. Region pozostaje szczególnie atrakcyjny dla operatorów logistycznych oraz sieci handlowych, które lokują tu centralne magazyny i centra dystrybucyjne obsługujące cały kraj. Istotnym impulsem rozwojowym było również uruchomienie połączenia kolejowego z Chengdu w Chinach, wzmacniające znaczenie regionu w łańcuchach dostaw między Europą a Azją. Kluczowe lokalizacje logistyczne obejmują Stryków, Łódź oraz Piotrków Trybunalski, natomiast w ostatnim okresie rośnie znaczenie okolic Konina, korzystających z lokalizacji przy autostradzie A1.

Zasoby powierzchni magazynowej w regionie systematycznie rosną, notując w ujęciu rocznym wzrost o ponad 4%, jednak dynamika wzrostu wyraźnie osłabła. W 2025 roku oddano do użytkowania około 220 000 m² nowoczesnej powierzchni, czyli 37% mniej niż rok wcześniej oraz istotnie poniżej średniej z ostatnich pięciu lat. Największe projekty ukończone w analizowanym okresie to Panattoni Park Zgierz II (41 900 m²), Prologis Park Łódź (45 000 m²) oraz obiekt BTS Hillwood Zelgoszcz (32 800 m²).

Na koniec grudnia 2025 roku w budowie pozostawało blisko 190 000 m² powierzchni magazynowej, a największym obiektem była realizacja kolejnej hali w Mapletree Piotrków II o powierzchni 41 600 m². Całkowity wolumen powierzchni w budowie spadł o około 19% rok do roku, choć w IV kwartale rozpoczęto realizację niemal 100 000 m² nowej powierzchni. Charakterystyczną cechą rynku pozostaje wysoki poziom przednajmu - około 85% realizowanej podaży było zabezpieczone umowami najmu.

Popyt na powierzchnie magazynowe w regionie pozostaje bardzo silny. W 2025 roku wynajęto łącznie 1,17 mln m², co oznacza wzrost o ponad 17% rok do roku i najwyższy wynik w historii regionu. Transakcje zawarte w Polsce Centralnej odpowiadały za około 17% całkowitego wolumenu najmu w kraju, a popyt przewyższył średnią z ostatnich pięciu lat o blisko 260 000 m². Największe umowy obejmowały odnowienia i ekspansje w Mapletree Piotrków II (86 500 m² oraz 41 600 m²), SEGRO Logistics Park Stryków (82 300 m² oraz 37 800 m²) oraz odnowienie w Panattoni Park Łódź (TERG) na 73 100 m².

Wysoka aktywność najemców, przy jednoczesnym ograniczeniu podaży spekulacyjnej, przełożyła się na wyraźną poprawę wskaźników absorpcji. Współczynnik pustostanów na koniec IV kw. 2025 roku wyniósł około 7,0%, spadając o 2,7 p.p. w ujęciu rocznym.

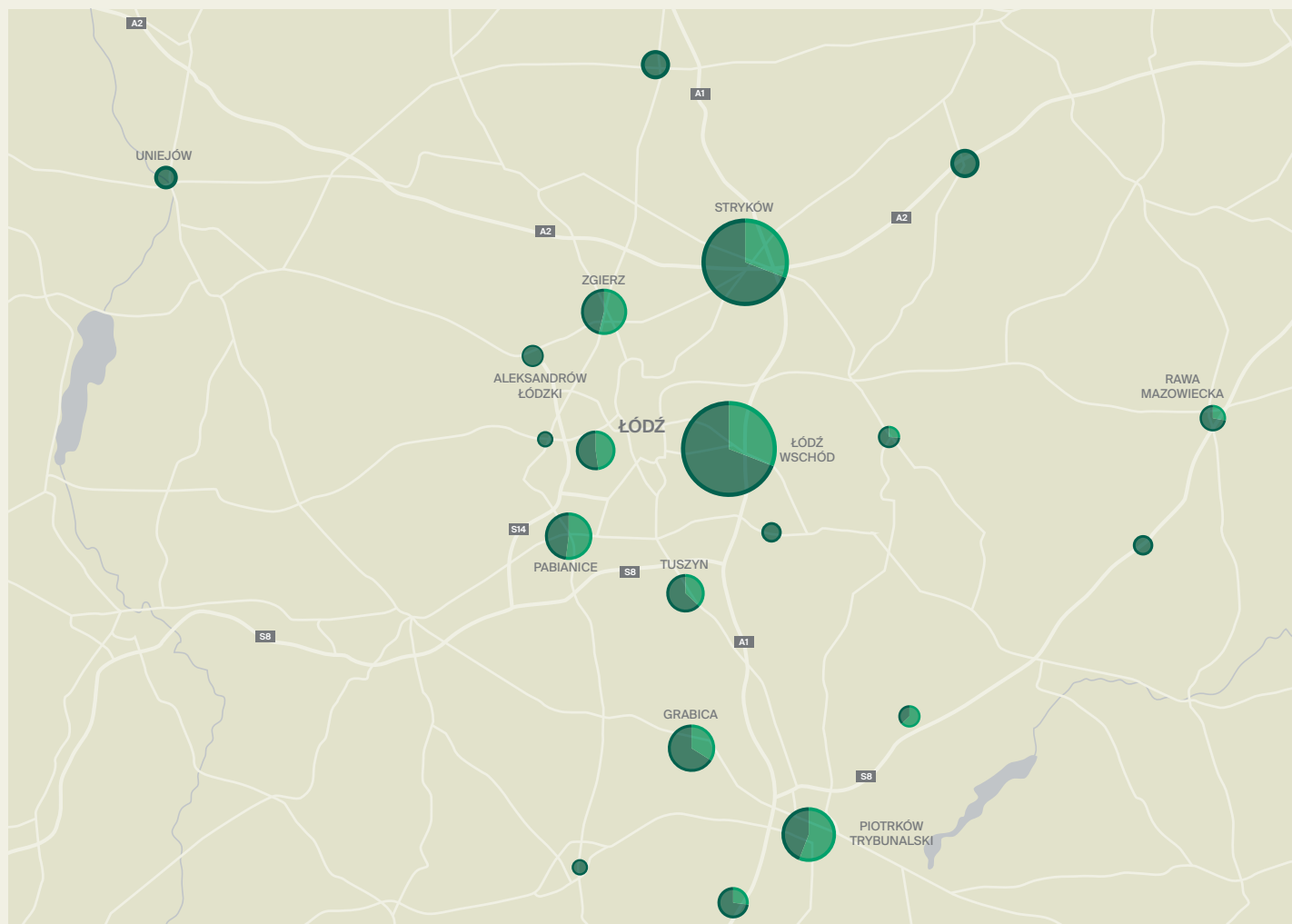
Jednocześnie czynsze wywoławcze w regionie pozostały stabilne i w IV kwartale 2025 roku utrzymały się na poziomie zbliżonym do poprzedniego kwartału i wynosiły 3,80-4,50 EUR/m²/miesiąc.

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
(12.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
6,3%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 000 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 500 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

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