Chiński e-commerce zmienia polski rynek magazynowy

Knight Frank

2026

Jak nowe regulacje celne UE napędzają ekspansję chińskich platform e-commerce i wpływają na rynek magazynowy w Polsce w 2026 roku.

knightframk.com.pl/research



Wstęp

Chińskie platformy e-commerce w krótkim czasie stały się jednym z najważniejszych źródeł popytu na powierzchnie magazynowe w Polsce.

W okresie od pierwszego do trzeciego kwartału 2026 roku chińscy najemcy wynajęli blisko 1 mln m², odpowiadając za około 18% całkowitego popytu brutto w tym okresie. Co więcej, wynik ten przekroczył łączny wolumen transakcji zawartych przez tę grupę najemców w całym wcześniejszym okresie ich obecności na polskim rynku.

Ekspansja chińskich operatorów początkowo koncentrowała się na Dolnym Śląsku, którego strategiczne położenie przy granicy niemieckiej i czeskiej umożliwia sprawną obsługę zarówno rynków Europy Zachodniej, jak i regionu CEE.

Wraz ze spadkiem dostępności dużych powierzchni magazynowych w tym regionie, popyt rozszerzył się na kolejne lokalizacje, w szczególności Polskę Centralną, Polskę Zachodnią oraz region Warszawy.

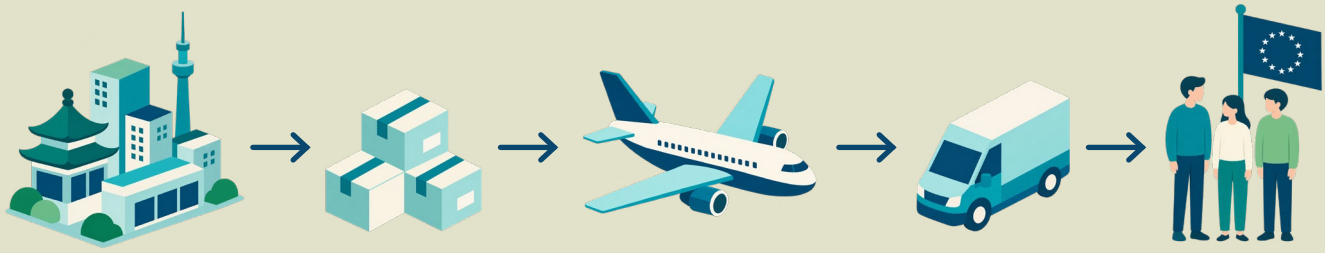
Wysoka skala aktywności chińskich najemców zmieniła dynamikę polskiego rynku, przyśpieszając spadek wskaźnika pustostanów i wzmacniając pozycję negocjacyjną wynajmujących. Jednak trwałość tych zmian w dłuższej perspektywie pozostaje niepewna, ponieważ strategie chińskich najemców są uzależnione w dużej mierze od unijnych regulacji celnych, kosztów transportu czy dostępności w innych europejskich krajach odpowiednich obiektów odpowiadających wymaganiom dużych operatorów e-commerce.

Zmiana modelu dystrybucji: od bezpośredniej wysyłki paczek z Chin do dystrybucji za pośrednictwem magazynów w UE

Zmiany w unijnych przepisach celnych skłaniają chińskie platformy e-commerce do lokowania zapasów w UE.

Dotychczasowy model

Bezpośrednia wysyłka pojedynczych przesyłek z Chin



Chiny	Pojedyncze przesyłki (o wartości poniżej 150 EUR)	Transport lotniczy (do UE)	Dostawa ostatniej mili	Konsumenci w UE

Nowy model

Import dużych partii towarów i lokalna realizacja zamówień z magazynów w UE



Chiny	Import dużych partii towarów (transport morski lub kolejowym)	Magazyn w UE (np. w Polsce)	Lokalna realizacja zamówień	Konsumenci w UE

Chińscy operatorzy jako nowe źródło popytu

W trzech pierwszych kwartałach 2026 liczba wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosła 5,32 mln m² i była o 20% wyższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Do wzrostu w dużym stopniu przyczyniły się chińskie firmy, które w odpowiedzi na zmiany w unijnych przepisach celnych rozwijały swoje operacje logistyczne w Europie.

W Polsce w okresie I-III kw. 2026 chińskie podmioty wynajęły niemal 1 mln m² powierzchni magazynowej, generując blisko 18% całkowitego wolumenu najmu brutto. Było to więcej niż łączny wolumen powierzchni wynajętej przez chińskie firmy we wszystkich wcześniejszych latach ich obecności na polskim rynku magazynowym.

Skala tej ekspansji uczyniła chiński e-commerce jednym z najważniejszych nowych źródeł popytu w Polsce. Głównymi najemcami napędzającymi aktywność były Shein i Temu, a obserwowany trend wskazuje na rosnące znaczenie Polski jako bazy dystrybucyjnej dla chińskich firm obsługujących rynek europejski.

Zmiany w przepisach celnych UE przekształcają logistykę e-commerce

Od 1 lipca 2026 roku UE zniosła zwolnienie z cła, które dotychczas obejmowało przesyłki o wartości nieprzekraczającej 150 EUR, i wprowadziła tymczasową, zryczałtowaną stawkę celną w wysokości 3 EUR za każdą kategorię towarów wykazaną w zgłoszeniu celnym. Rozwiązanie to ma obowiązywać do 1 lipca 2028 roku, kiedy, zgodnie z obecnym harmonogramem, zostanie zastąpione standardowymi stawkami celnymi odpowiednimi dla poszczególnych produktów. Dodatkowo od 1 listopada 2026 r. UE wprowadziła odrębną opłatę manipulacyjną w wysokości 2 EUR za każdą kategorię towarów w przesyłkach e-commerce importowanych spoza UE.

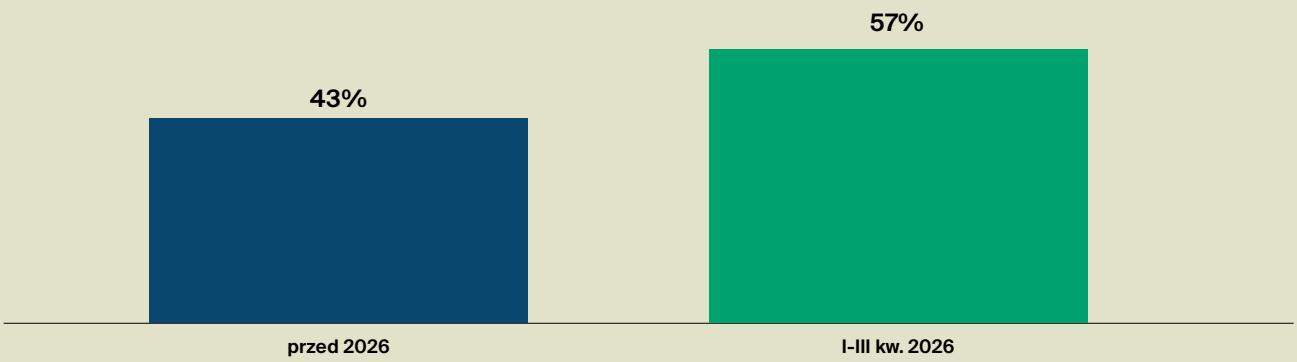
Reforma ma na celu ograniczenie gwałtownego wzrostu importu przesyłek o niskiej wartości, poprawę zgodności produktów z wymogami UE oraz wyrównanie warunków konkurencji dla unijnych sprzedawców.

Zwiększając koszty bezpośredniej wysyłki paczek, nowe przepisy skłaniają chińskich operatorów do importowania towarów w większych partiach, utrzymywania zapasów w UE i lokalnej realizacji zamówień. W efekcie zmiana ta wspiera popyt na duże obiekty logistyczne w Polsce.



Popyt ze strony chińskich najemców w okresie Q1–Q3 2026 przewyższył łączny wolumen ze wszystkich poprzednich lat

% powierzchni wynajętej przez chińskich najemców według okresu



Źródło: Knight Frank

Dlaczego Polska?

Polska łączy strategiczne położenie, dobrze rozwiniętą infrastrukturę magazynową i konkurencyjne koszty operacyjne. Dodatkowo, jest jednym z największych rynków magazynowych w Europie, oferującym dużą liczbę nowoczesnej powierzchni i obiektów dostosowanych do potrzeb największych operatorów e-commerce. Centralne położenie kraju, bliskość rynków Europy Zachodniej i Europy Środkowej oraz rozwinięta sieć dróg i kolei umożliwiają sprawną obsługę wielu rynków z jednego centrum logistycznego.

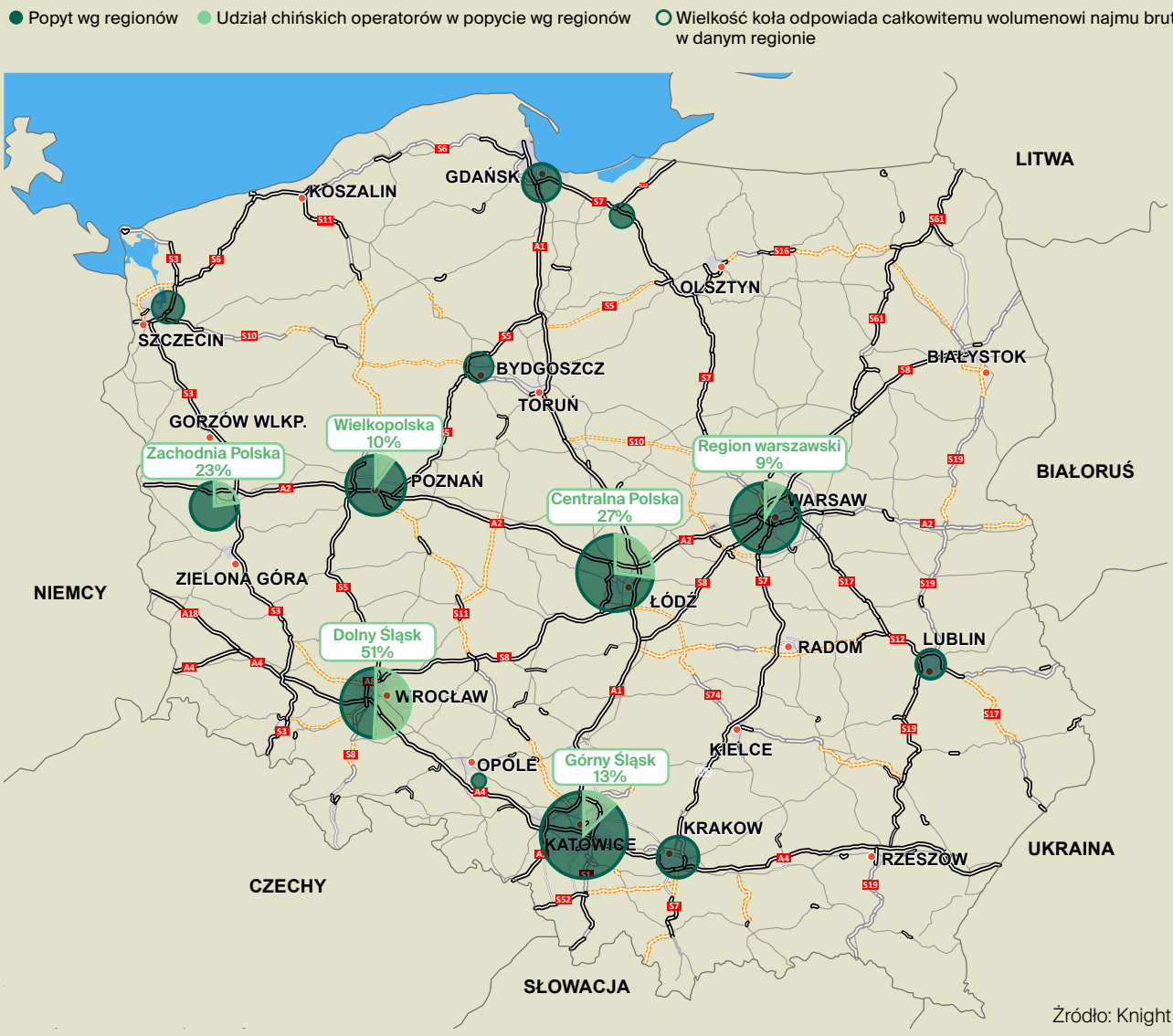
Dolny Śląsk jako pierwszy przyciągnął chińskich operatorów. Zadecydowały o tym przede wszystkim bliskość Niemiec i Czech oraz dobre połączenia transportowe z Europą Zachodnią i regionem Europy Środkowej. Obecnie Dolny Śląsk pozostaje główną lokalizacją chińskich operacji magazynowych w Polsce z łączną zajmowaną powierzchnią w regionie wynoszącą ok. 1 mln m², co stanowi 59% całkowitej powierzchni wynajętej przez nie w kraju. Tylko w okresie I-III kw. 2026 wynajęli tam około 400 000 m².

Wraz ze spadkiem dostępności odpowiednio dużych modułów magazynowych na Dolnym Śląsku chińscy najemcy zaczęli rozszerzać poszukiwania na inne główne rynki magazynowe w Polsce. Największą skalę ekspansji odnotowaliśmy ostatnio w Polsce Centralnej, gdzie chińscy operatorzy wynajęli około 232 000 m², w całości w III kw. 2026. Ich obecność obejmuje również około 121 000 m² na Górnym Śląsku, 116 000 m² regionie Warszawy, 112 000 m² w Polsce Zachodniej oraz 90 000 m² w regionie Poznania.

Postępująca dywersyfikacja geograficzna wskazuje, że popyt ze strony chińskich najemców nie koncentruje się już w jednym ośrodku logistycznym. Coraz silniej wpływa on na dostępność powierzchni, warunki najmu oraz aktywność deweloperską na głównych rynkach magazynowych w Polsce.

Popyt ze strony chińskich najemców początkowo koncentrował się na Dolnym Śląsku, a następnie rozszerzył się na pozostałe główne rynki logistyczne w Polsce.

Popyt chińskich najemców na polskich rynkach magazynowych, I-III kw. 2026



Źródło: Knight Frank

Duży wpływ na rynek, ale czy na stałe?

Napływ chińskich najemców przyczynił się do znacznego spadku dostępności powierzchni magazynowej w Polsce. Wskaźnik pustostanów na koniec 2025 roku wynosił 7,4%, a w III kw. 2026 spadł do około 5,7%. Na Dolnym Śląsku i w Polsce Centralnej, czyli regionach o dużym udziale chińskiego popytu, poziom pustostanów obniżył się do około 3,5%.

Mniejsza dostępność powierzchni wzmacnia pozycję negocjacyjną właścicieli, ogranicza możliwość uzyskania dodatkowych zachęt przez najemców i sprzyja wzrostowi efektywnych stawek czynszu. W regionach o szczególnie dużym zainteresowaniu ze strony chińskich firm niedobór dużych modułów może również przyspieszyć realizację nowych obiektów, w tym BTS (budowanych na zamówienie konkretnego najemcy).

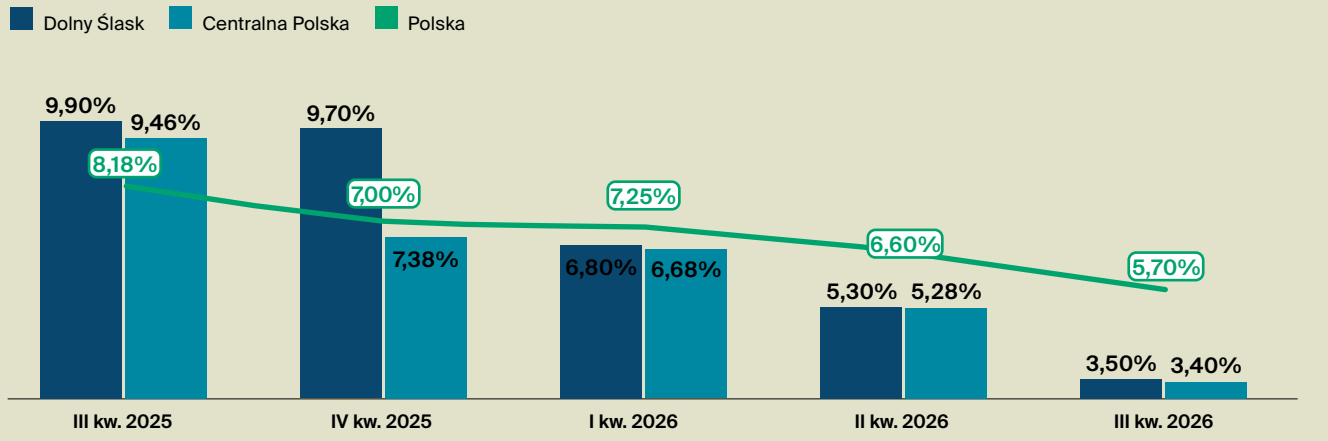
Mimo bezprecedensowej skali obecnego popytu ze strony chińskich podmiotów trudno jeszcze uznać go za trwały trend rynkowy. Ekspansja chińskich firm wynika w dużej mierze ze zmian w unijnych przepisach celnych, dodatkowo, wiele z nich podpisuje również stosunkowo krótkie umowy najmu.

Dalszy rozwój tego popytu będzie zależał przede wszystkim od zmian regulacyjnych i opłacalności prowadzenia operacji logistycznych w Europie przez chińskie podmioty. Kolejne zmiany w przepisach celnych UE, słabszy popyt konsumencki lub zmiana strategii łańcuchów dostaw mogą ograniczyć zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową w Polsce. Chińskie firmy mogą również rozwijać swoje sieci logistyczne w innych krajach Europy, położonych bliżej ich głównych rynków zbytu.

Dodatkowym czynnikiem jest możliwa konsolidacja operacji. Powstanie dużych obiektów BTS może skłonić część chińskich operatorów do przeniesienia działalności z kilku mniejszych magazynów do jednego lub kilku dużych centrów dystrybucyjnych. W efekcie na rynek mogłaby wrócić znaczna część wynajętej ostatnio powierzchni, prowadząc do wzrostu pustostanów, szczególnie w regionach o dużej koncentracji chińskich najemców.

Popyt ze strony chińskich najemców przyspieszył spadek poziomu pustostanów magazynowych w całej Polsce.

Wskaźnik pustostanów w Polsce i głównych regionach działalności chińskich najemców.



Źródło: Knight Frank

Prognoza

Obecna ekspansja chińskich firm może znacząco wpłynąć na polski rynek magazynowy, jednak jej trwałość nie jest jeszcze przesądzona. Niewątpliwie jednak w najbliższym czasie chińscy najemcy pozostaną ważnym źródłem popytu, wpływając na poziom pustostanów, warunki najmu i aktywność deweloperską.

W dłuższej perspektywie kluczowe będą zmiany regulacyjne UE, efektywność operacyjna oraz decyzje chińskich firm dotyczące dalszej obecności w Polsce. O trwałości tego trendu zdecyduje przede wszystkim to, czy operatorzy zbudują stałe sieci dystrybucji w Europie, zainwestują w automatyzację magazynów i zdecydują się na dłuższe umowy najmu.

Realizacja tych założeń będzie wskazywać, że obecny, napędzany zmianami regulacyjnymi wzrost popytu przekształca się w trwały element polskiego rynku logistycznego.

DOROTA LACHOWSKA
DIRECTOR, HEAD OF RESEARCH

Kontakty



Charles Taylor
CEO,
Head of Capital Markets
+48 722 202 030
charles.taylor@pl.knightfrank.com



Przemysław Piętak
Director,
Head of Industrial & Logistics Agency
+48 515 383 065
przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com



Michał Grabara
Director,
Head of Industrial & Logistics
+48 511 945 272
michal.grabara@pl.knightfrank.com

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



Małgorzata Krzystek
Director, Head of Valuation & Advisory
+48 508 502 993
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com



Dorota Lachowska
Director, Head of Research
+48 601 518 654
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

BIBLIOTEKA RAPORTÓW

Opracowanie merytoryczne: Dorota Lachowska / Head of Research / Knight Frank
Szymon Sobiecki / Senior Analyst / Knight Frank
Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank

© 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.