

Rynek magazynowy



I poł. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research



POLSKA CENTRALNA

Polska Centralna

I POŁ. 2026

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
5,2 mln m² ↑ (+3,1% r/r)
-  **Popyt**
(I poł. 2026)
570 000 m² ↑ (+53,5% r/r)
-  **Nowa podaż**
(I poł. 2026)
90 000 m² ↑ (+25,2% r/r)
-  **Podaż w budowie**
160 000 m² ↓ (-5,0% r/r)
-  **Wskaźnik pustostanów**
5,3% ↓ (-3,8% r/r)

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,80-4,50
-  **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

Polska Centralna pozostaje trzecim największym rynkiem magazynowym w kraju, po Warszawie i Górnym Śląsku. Na koniec II kw. 2026 r. zasoby magazynowe regionu wyniosły 5,2 mln m², co odpowiadało niemal 13,7% całkowitych zasobów w Polsce.

Centralne położenie oraz dostęp do głównych szlaków transportowych sprawiają, że region pozostaje atrakcyjną lokalizacją dla operatorów logistycznych i sieci handlowych, które lokują tu magazyny centralne i centra dystrybucyjne obsługujące cały kraj. Dodatkowym atutem regionu jest jego dostępność w transporcie międzynarodowym, w tym kolejowe połączenie Łodzi z Chengdu w Chinach. Kluczowymi lokalizacjami logistycznymi pozostają Stryków, Łódź i Piotrków Trybunalski.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy zasoby magazynowe w Polsce Centralnej wzrosły o ponad 3%. W I poł. 2026 r. deweloperzy dostarczyli blisko 90 000 m² nowej powierzchni magazynowej, o ponad 25% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Większość nowej podaży przypadła na II kwartał, kiedy ukończono blisko 63 000 m² w ramach projektów MLP Łódź (36 400 m²) i DSV Łódź (26 400 m²). Oba obiekty zostały oddane do użytkowania w pełni skomercjalizowane.

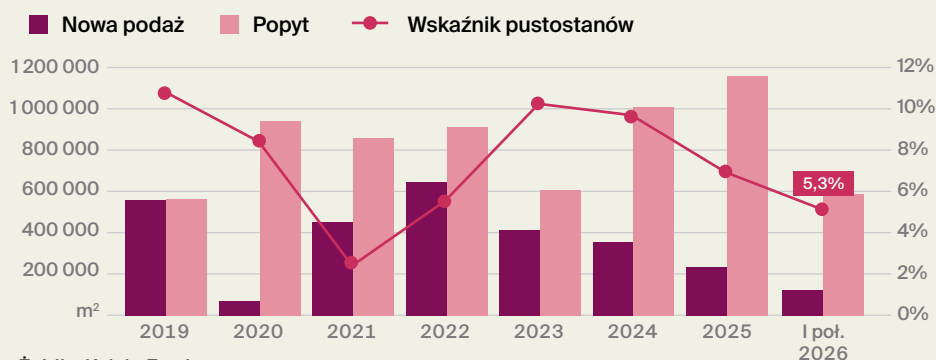
Aktywność deweloperska pozostaje stabilna i jest ściśle powiązana z potwierdzonym popytem. Na koniec czerwca w budowie znajdowało się ponad 160 000 m², z czego ponad 90% było zabezpieczone umowami przednajmu. Największą realizowaną inwestycją był City Logistics Park Łódź V (38 600 m²). W II kwartale rozpoczęto budowę kolejnych blisko 40 000 m².

Równocześnie popyt znajduje się w trendzie wzrostowym. W I poł. 2026 r. wolumen transakcji najmu w Polsce Centralnej przekroczył 570 000 m², co oznacza wzrost o ponad 50% r/r. Największe transakcje zawarte od kwietnia do końca czerwca obejmowały przedłużenie umowy Panattoni BTS Castorama (101 600 m²), odnowienie umowy w Marq Logistics Łódź III (36 600 m²) oraz nową umowę w Kutno Logistics Centre (26 000 m²). W strukturze popytu w II kw. 2026 r. dominowały odnowienia umów, odpowiadające za 50% wolumenu, podczas gdy nowe umowy stanowiły 40%, ekspansje 2%, a transakcje sale & leaseback 8%.

Współczynnik pustostanów na koniec II kw. 2026 r. wynosił 5,3%, osiągając najniższy poziom od czterech lat. W ujęciu rocznym wskaźnik obniżył się o 3,8 p.p., czemu sprzyjał utrzymujący się wysoki popyt oraz ograniczona podaż nowej powierzchni, która w większości trafiała na rynek już z zabezpieczonym poziomem komercjalizacji.

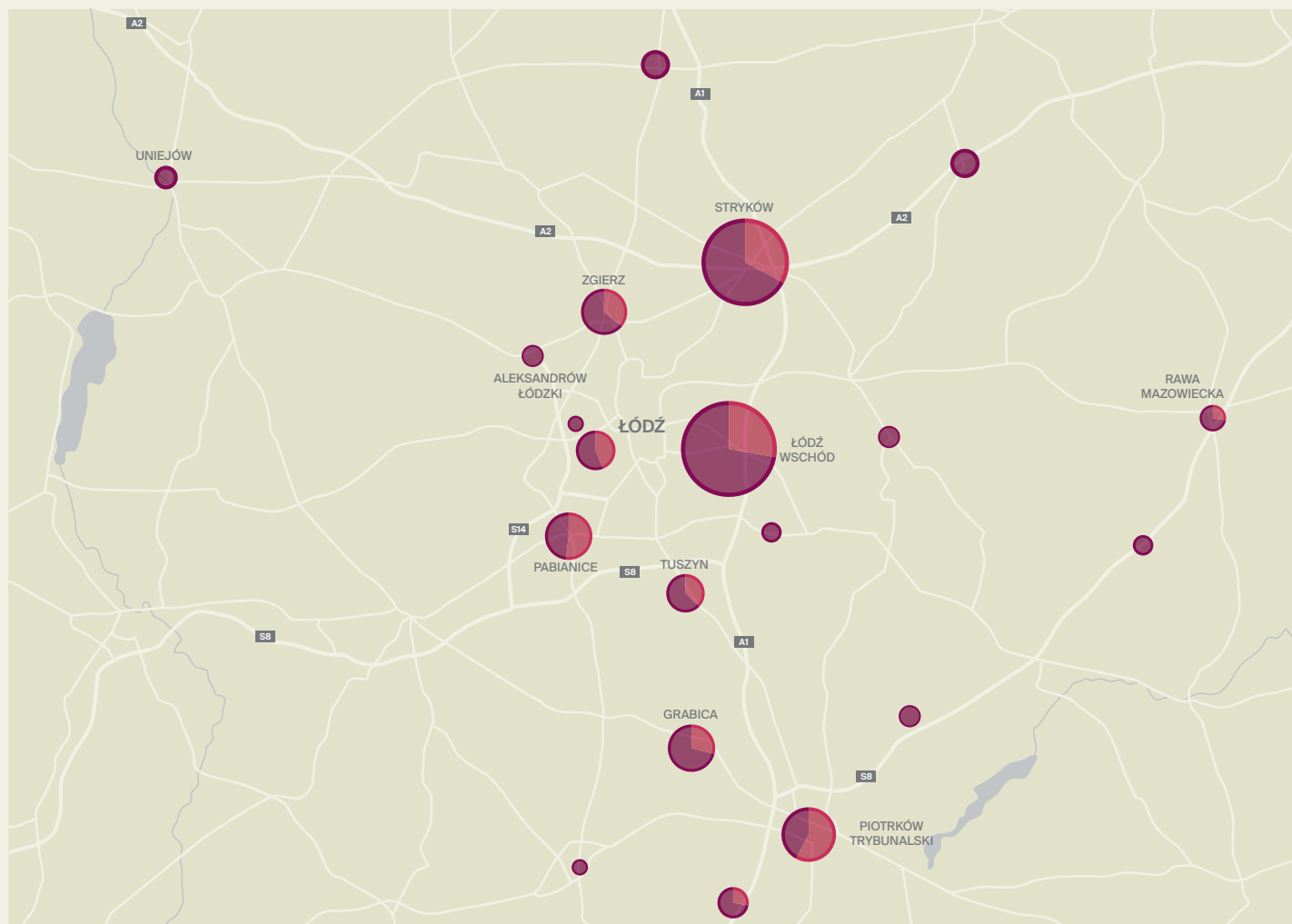
Czynsze wywoławcze w II kw. 2026 r. pozostały stabilne w ujęciu kwartalnym.

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
1,55 mln m²

2. Stryków
1,13 mln m²

3. Grabica
330 000 m²

4. Zgierz
290 000 m²

5. Łódź Zachód
240 000 m²

Województwo łódzkie



Populacja
2,3 mln



Powierzchnia
18 218 km²

EKONOMIA
(06.2026, GUS)



Stopa bezrobocia
6,5%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 500 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 700 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

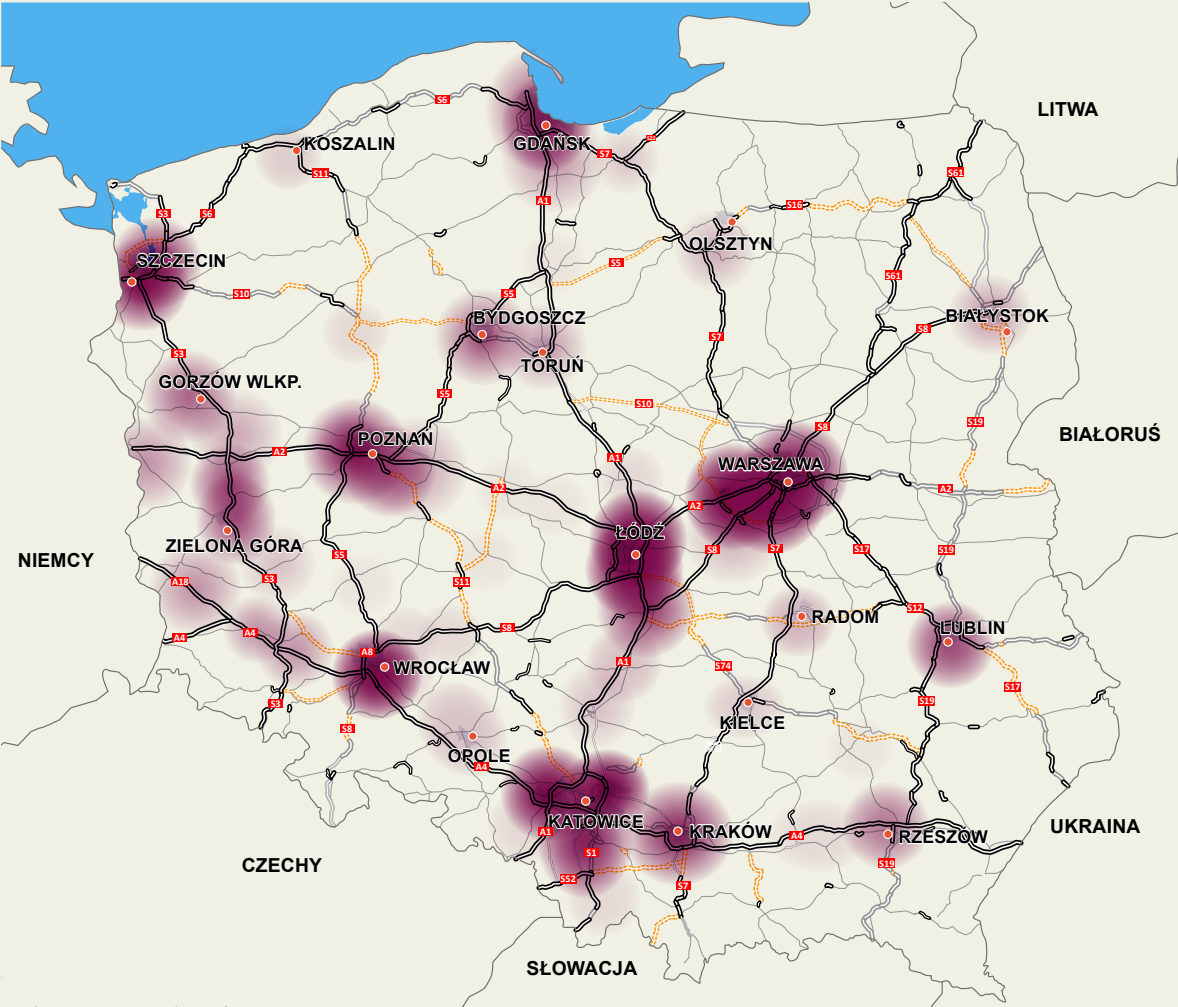


Autostrady
275 km
A1, A2



Drogi ekspresowe
250 km
S8, S14

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

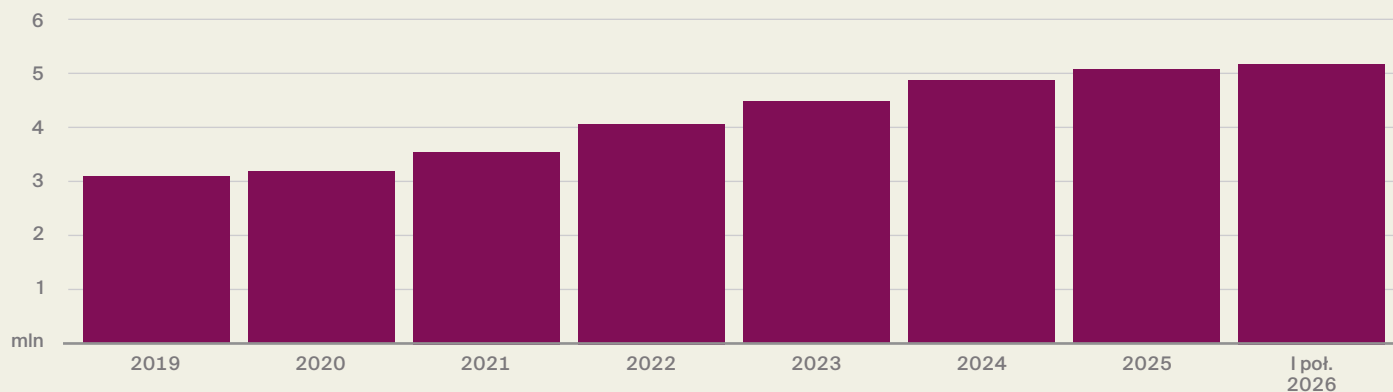
7

Rynek magazynowy w Polsce wg regionów w II 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	7 580 000	7,5%	255 000	380 000	240 000	3,8-7,5	4,4%	9 250
Górny Śląsk	6 340 000	7,3%	40 000	320 000	450 000	4,0-6,0	4,8%	9 400
Polska Centralna	5 190 000	5,3%	60 000	160 000	340 000	3,8-4,5	6,5%	8 700
Region Wrocławia	4 700 000	5,3%	105 000	12 000	300 000	4,0-4,7	5,5%	8 660
Region Poznania	3 765 000	6,1%	0	130 000	220 000	3,8-4,5	3,7%	9 100
Region Trójmiasta	1 960 000	6,5%	0	65 000	65 000	3,8-4,5	5,3%	10 500
Region Szczecina	1 430 000	2,3%	60 000	42 000	9 000	3,8-4,5	7,7%	10 300
Region Krakowa	1 200 000	5,1%	0	40 000	90 000	4,0-6,0	4,9%	8 550
Polska	38 000 000	6,6%	580 000	1 300 000	930 000	3,8-7,5	5,8%	9 100

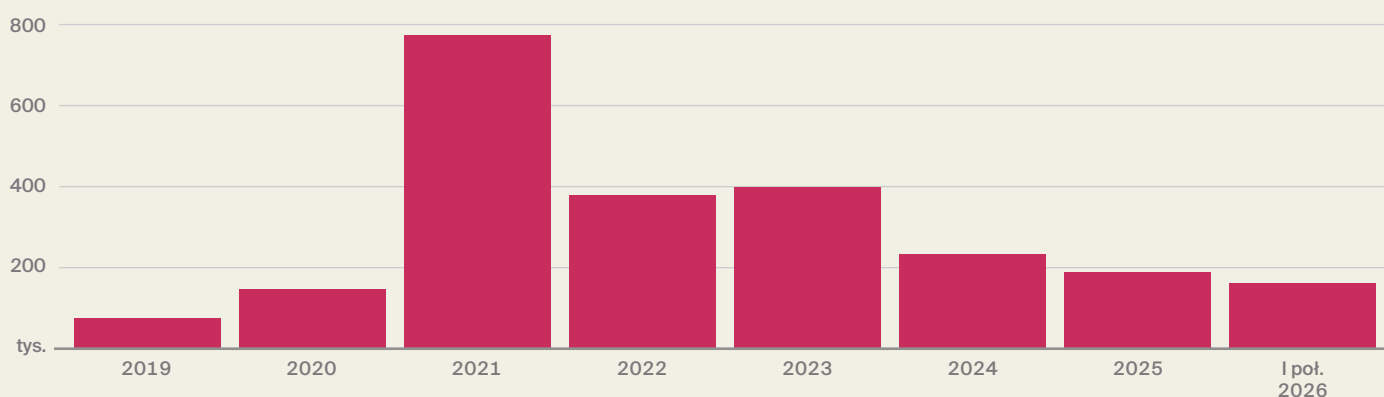
Nowoczesny rynek magazynowy w Polsce obejmuje osiem głównych obszarów koncentracji: Warszawę i okolice, Górny Śląsk, Polskę Centralną, Wielkopolskę, Dolny Śląsk, regiony Szczecina, Trójmiasta oraz Krakowa. Rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz wymagający rynek pracy sprawiają, że w ostatnich 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.

Całkowite zasoby magazynowe (m²)



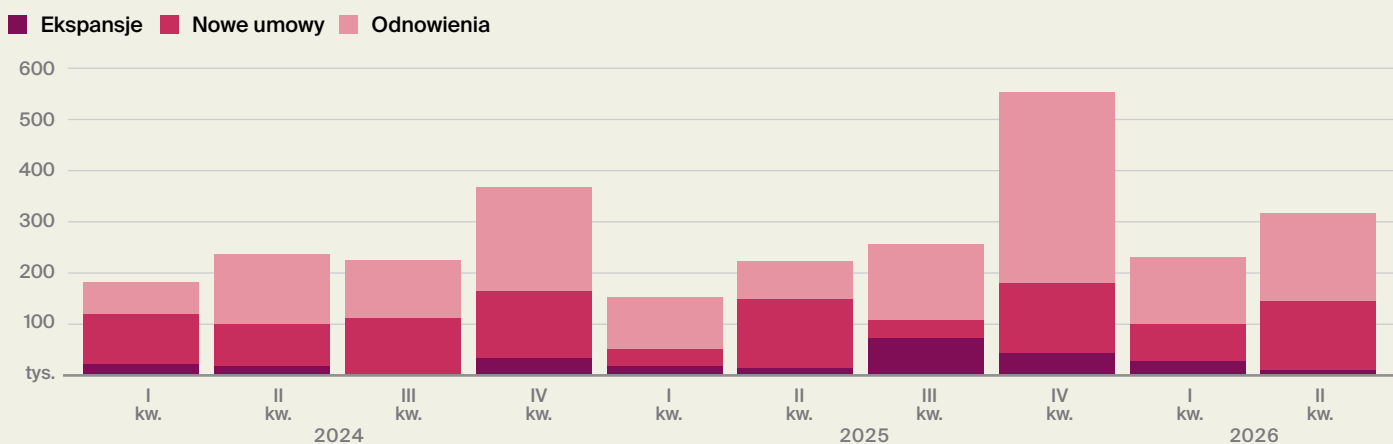
Źródło: Knight Frank

Podaż w budowie (m²)



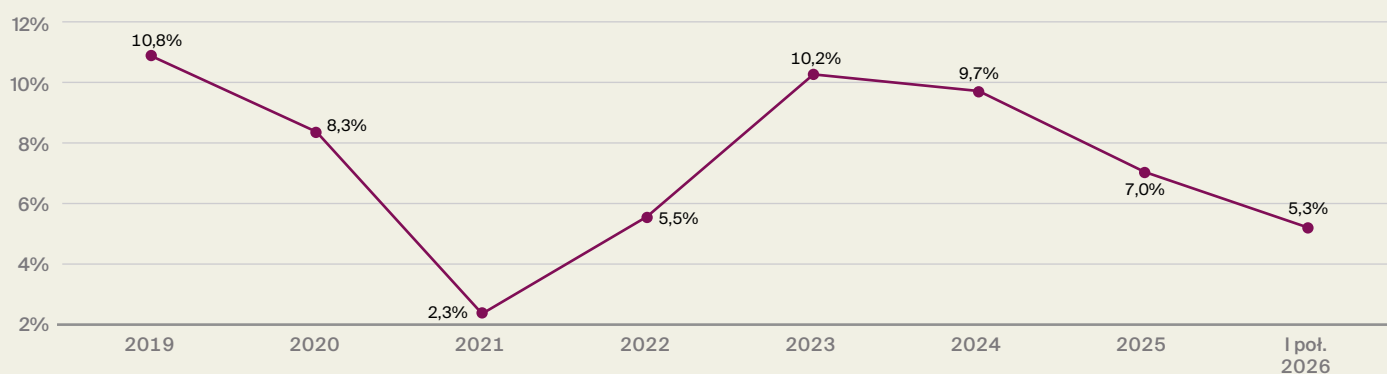
Źródło: Knight Frank

Popyt wg typu umowy



Źródło: Knight Frank

Stopa pustostanów (%)



Źródło: Knight Frank

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**

Paulina Jodko
paulina.jodko@pl.knightfrank.com

Martyna Osowska
martyna.osowska@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Michał Grabara
michal.grabara@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