

Rynek magazynowy



I poł. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym w Polsce

knightfrank.com.pl/research



POLSKA

Polska

I POŁ. 2026

 **Zasoby powierzchni magazynowych**
38,0 mln m²  (+5,5% r/r)

 **Popyt**
(I poł. 2026)
3,5 mln m²  (+21,3% r/r)

 **Nowa podaż**
(I poł. 2026)
1,2 mln m²  (+7,3% r/r)

 **Podaż w budowie**
1,3 mln m²  (-11,2% r/r)

 **Wskaźnik pustostanów**
6,6%  (-1,6% r/r)

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 bezczynsowy na każdy rok obowiązywania umowy**
1-1,5 miesiąca

► W I połowie 2026 roku polski rynek magazynowy charakteryzował się ograniczoną aktywnością deweloperską oraz utrzymującym się wysokim popytem najemców. W efekcie rynek kontynuował proces absorpcji dostępnej powierzchni, co przełożyło się na dalszy spadek wskaźnika pustostanów. Jednocześnie silne fundamenty sektora nadal wspierały aktywność inwestorów, potwierdzając atrakcyjność rynku magazynowego na tle pozostałych segmentów nieruchomości komercyjnych w Polsce.

PODAŻ

W I połowie 2026 roku aktywność deweloperska na polskim rynku magazynowym pozostawała wyraźnie ograniczona. W okresie od stycznia do czerwca oddano do użytkowania 1,23 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co było drugim najniższym wynikiem dla pierwszego półrocza od ośmiu lat, wyższym jedynie od rekordowo niskiego poziomu odnotowanego w analogicznym okresie 2025 roku.

Do największych obiektów ukończonych w I połowie 2026 roku należały 7R Park Gdańsk III o powierzchni 80 tys. m² oraz Panattoni Park Rzeszów West (73 tys. m²), zrealizowany w formule BTS. Istotnym projektem była również realizacja Panattoni Park Campus 2, w ramach której oddano dwa budynki o powierzchni odpowiednio 78,6 tys. m² i 26,5 tys. m².

Również powierzchnia budowie również pozostaje ograniczona i na koniec czerwca 2026 roku wyniosła blisko 1,3 mln m², co oznacza spadek o ponad 10% kw./kw. Ponadto, 60% podaży w budowie jest już zabezpieczone umowami najmu, co potwierdza ostrożne podejście deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji.

Aktywność deweloperska koncentrowała się przede wszystkim na Górnym Śląsku, w II strefie warszawskiej oraz w Polsce Centralnej, które pozostają największymi i najbardziej dojrzałymi rynkami magazynowymi w Polsce.

Do największych obiektów znajdujących się w realizacji na koniec II kw. należały Panattoni Park Katowice Airport (82 tys. m²), Panattoni Park Grodzisk VI (52 tys. m²) oraz 7R Park Gdańsk V (50,9 tys. m²).

POPYT

W tym samym czasie aktywność najemców na polskim rynku magazynowym wyraźnie wzrosła. W okresie od stycznia do czerwca wynajęto ponad 3,5 mln m² powierzchni magazynowej, co oznacza wzrost o ponad 20% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Szczególnie mocny był drugi kwartał, w którym sfinalizowano transakcje obejmujące blisko 1,93 mln m², czyli o ponad 100 tys. m² więcej niż rok wcześniej.

Wzrost wolumenu najmu w drugim kwartale był w dużej mierze efektem rosnącej aktywności chińskich platform e-commerce, które po zmianach w unijnych regulacjach celnych rozpoczęły intensywną rozbudowę swojej infrastruktury logistycznej w Europie. W Polsce odpowiadały one za około 20% całkowitego popytu zarejestrowanego w II kw. 2026, wyraźnie wpływając również na strukturę transakcji. Ich aktywność sprzyjała dominacji nowych umów, które stanowiły 63% całkowitego wolumenu najmu. Udział odnowień wyniósł 34%, natomiast ekspansje odpowiadały za zaledwie 3% popytu.

Łącznie największa aktywność najemców w pierwszej połowie roku dotyczyła Górnego Śląska, Polski Centralnej oraz regionu Wrocławia, gdzie łącznie wynajęto blisko połowę całkowitego wolumenu w Polsce.

Wśród największych transakcji zawartych w okresie od kwietnia do czerwca znalazły się nowa umowa w EQT Exeter Poznań Żerniki I (107,9 tys. m²), odnowienie umowy przez Castoramę w obiekcie BTS (101,5 tys. m²) oraz nowa umowa w Panattoni Park Bytom (100 tys. m²).

PUSTOSTANY

W II kw. 2026 roku wskaźnik pustostanów na polskim rynku magazynowym spadł piąty kwartał z rzędu, osiągając na koniec czerwca poziom 6,6% (-0,7 p.p. kw./kw. oraz -1,6 p.p. r/r).

Za dalszą absorpcją dostępnej powierzchni stał przede wszystkim utrzymujący się wysoki popyt, oparty głównie na nowych umowach najmu, przy jednoczesnej ograniczonej aktywności

deweloperskiej. Na spadek dostępności nowoczesnych magazynów wpływał również wysoki poziom komercjalizacji projektów jeszcze na etapie realizacji. W efekcie większość obiektów oddanych do użytkowania w drugim kwartale była już w znacznym stopniu lub całkowicie wynajęta.

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

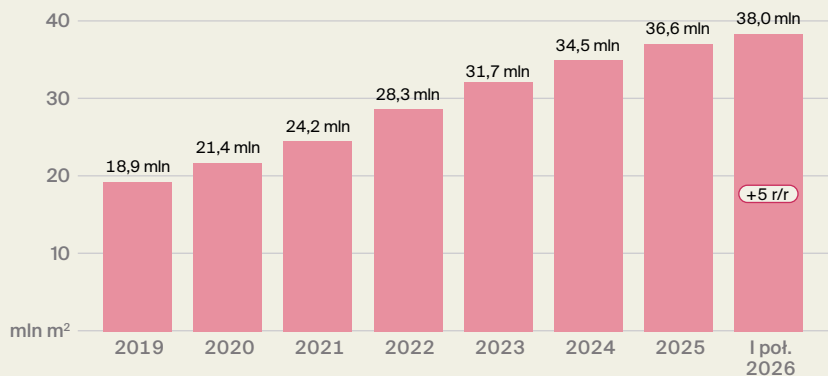
Sektor magazynowy pozostaje jedną z najatrakcyjniejszych klas aktywów na rynku inwestycyjnym w Polsce. Wolumen inwestycyjny na rynku magazynowym w pierwszej połowie 2026 roku wyniósł niemal 782 mln EUR i stanowił 26% całkowitego wolumenu inwestycyjnego.

Ponadto, aktywność inwestycyjna na rynku magazynowym utrzymuje trend wzrostowy. Wolumen odnotowany w pierwszej połowie roku był o 13% wyższy niż w analogicznym okresie 2025 roku i jednocześnie najwyższy od 2021 roku. Wzrostowi wartości transakcji towarzyszył także wzrost ich liczby, która zwiększyła się o połowę rok do roku.

Pomimo wyższej aktywności inwestorzy nadal zachowują selektywne podejście do akwizycji, koncentrując się przede wszystkim na obiektach z długoterminowymi umowami najmu oraz wiarygodnymi najemcami. Największą płynnością cieszą się transakcje typu sale-and-leaseback oraz aktywa wybudowane w formule BTS.

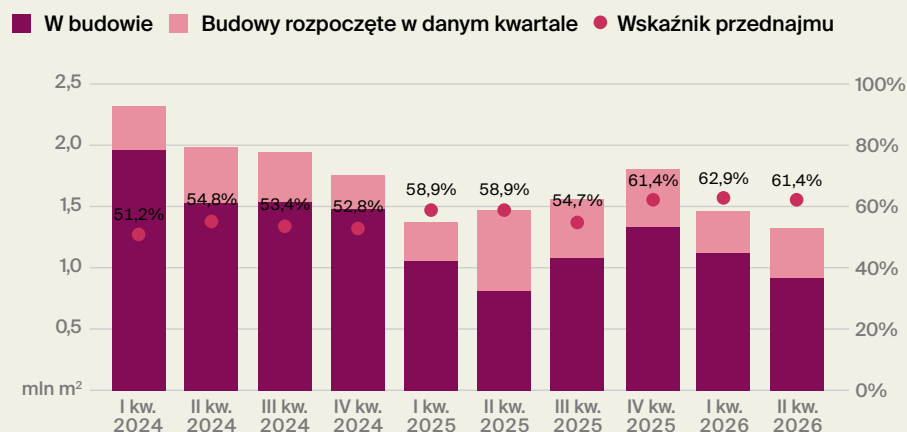
Polska pozostaje jednym z kluczowych rynków logistycznych w Europie. Duża skala rynku, wysoki popyt na powierzchnię magazynową oraz korzystne perspektywy długoterminowego wzrostu sprawiają, że sektor konsekwentnie przyciąga międzynarodowy kapitał instytucjonalny. Potwierdza to struktura inwestorów, w której dominował kapitał amerykański odpowiadający za 62% wolumenu inwestycyjnego w sektorze magazynowym w pierwszej połowie 2026 roku.

Zasoby magazynowe w Polsce



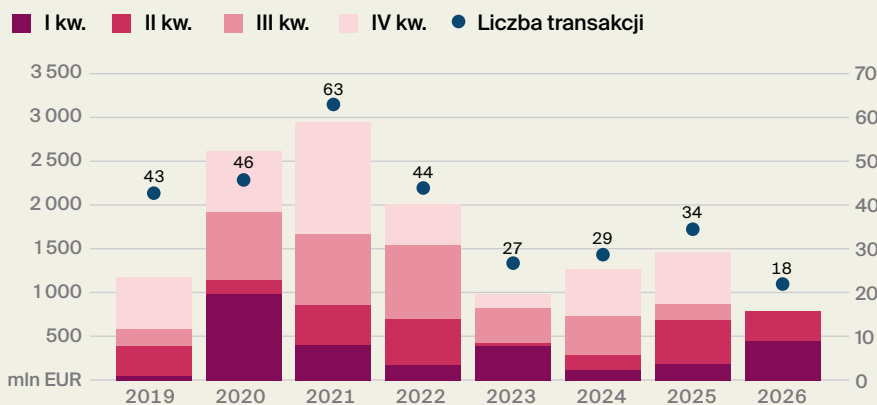
Źródło: Knight Frank

Powierzchnia w budowie



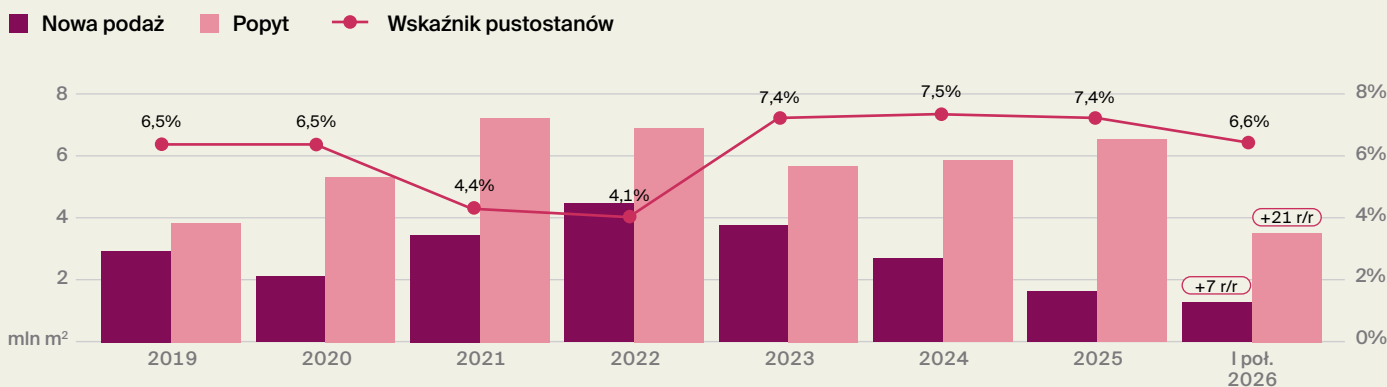
Źródło: Knight Frank

Wolumen transakcji inwestycyjnych w nieruchomości magazynowe



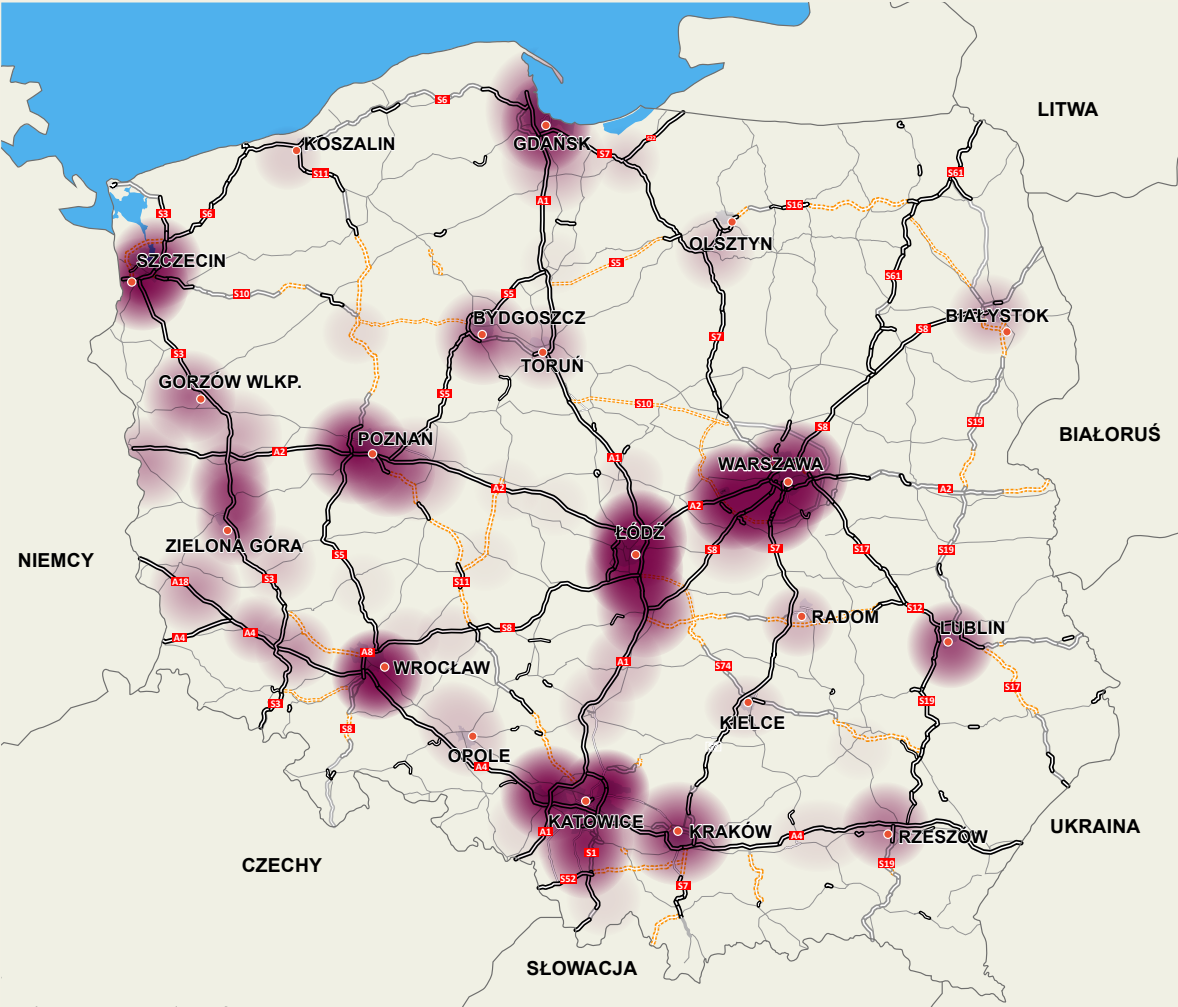
Źródło: Knight Frank

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

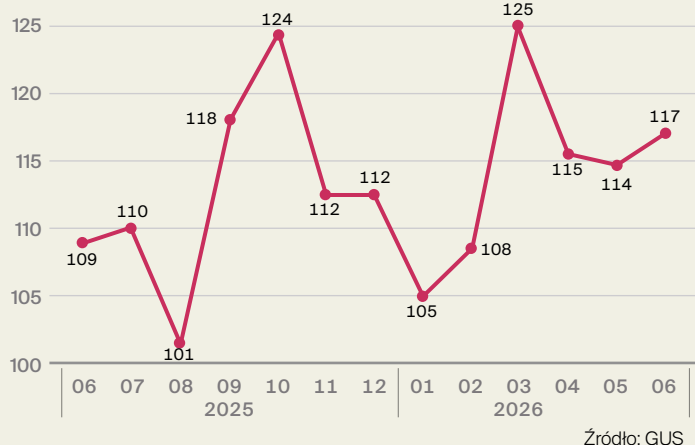
7

Rynek magazynowy w Polsce wg regionów w II kw. 2026

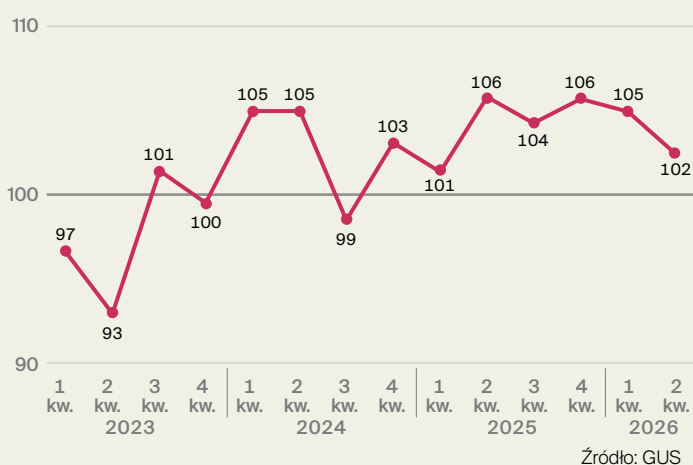
Region	Zasoby (m ²)	Wskaźnik pustostanów	Nowa podaż (m ²)	W budowie (m ²)	Powierzchnia wynajęta (m ²)	Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	Stopa bezrobocia	Wynagrodzenia (w sekcji transport i gospodarka magazynowa, PLN/miesiąc)
Obszar warszawski	7 580 000	7,5%	255 000	380 000	240 000	3,8-7,5	4,4%	9 250
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.

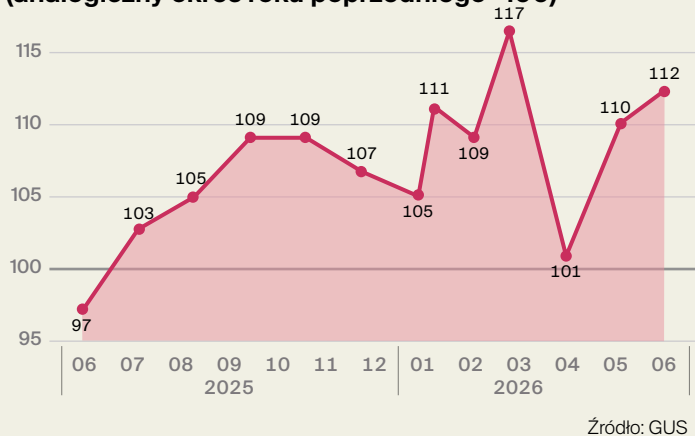
Produkcja sprzedana przemysłu (przeciętna miesięczna, 2021=100)



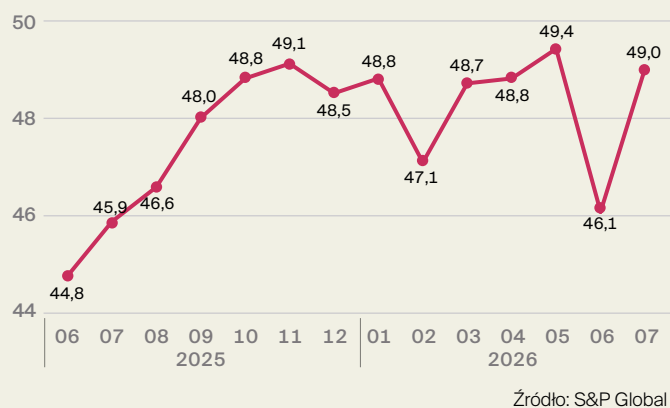
Dynamika sprzedaży detalicznej (ceny stałe) analogiczny okres roku poprzedniego=100



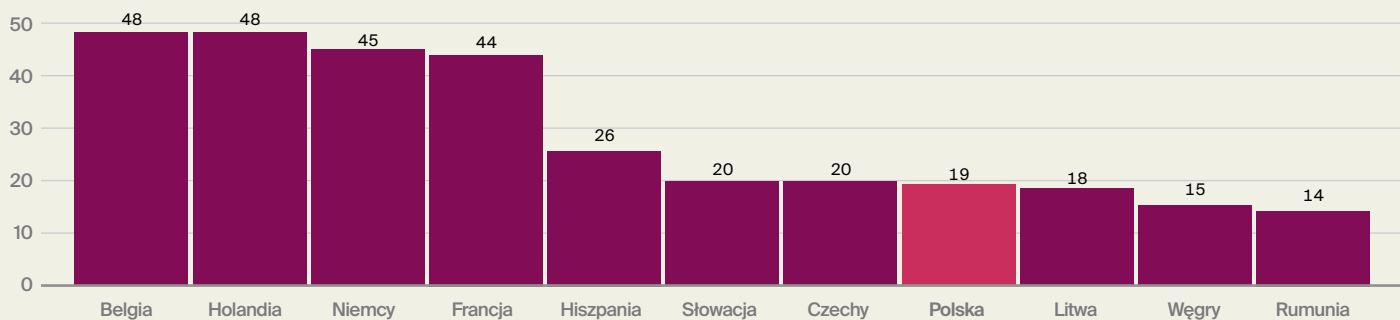
Dynamika sprzedaży detalicznej przez Internet (analogiczny okres roku poprzedniego=100)



Wskaźnik PMI (Purchasing Managers' Index)

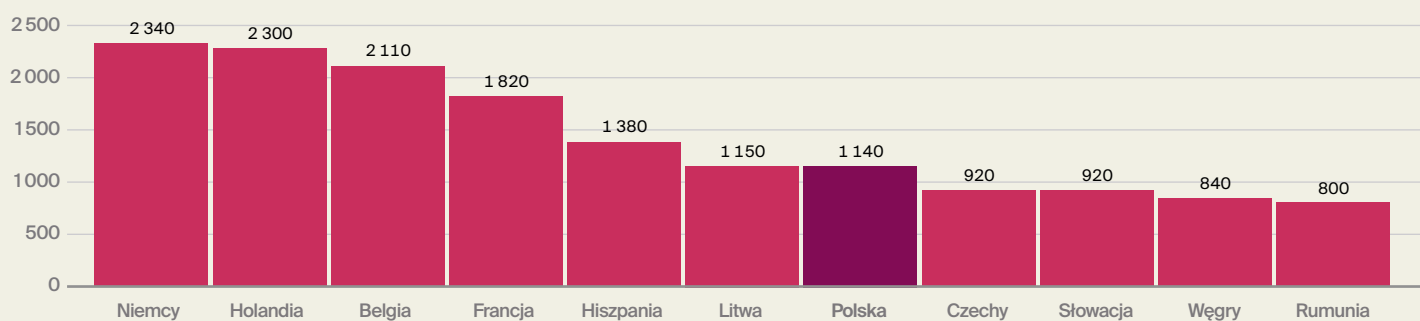


Koszty pracy (EUR/godzina)



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

Michał Grabara
michal.grabara@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