

Rynek magazynowy



I kw. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
w Warszawie i okolicach

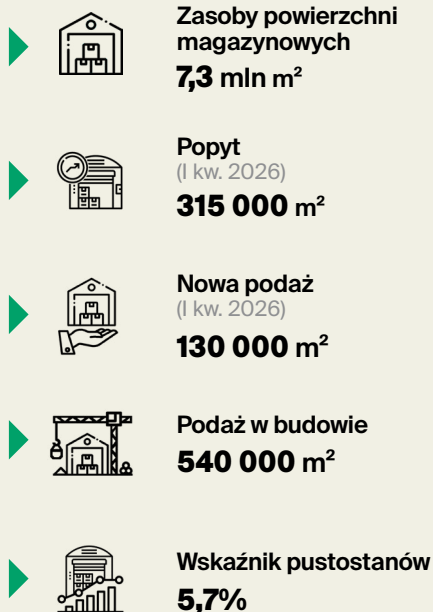
knightfrank.com.pl/research



WARSZAWA

Warszawa

I KW. 2026



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Region Warszawy jest największym obszarem koncentracji nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. Na koniec I kwartału 2026 roku całkowite zasoby magazynowe w regionie wyniosły 7,3 mln m², co stanowiło 19,6% krajowych zasobów.

Rynek magazynowy w regionie Warszawy charakteryzuje się wysokim stopniem zróżnicowania pod względem standardu technicznego, jakości wyposażenia oraz lokalizacji. Istniejące obiekty koncentrują się w dwóch głównych strefach magazynowych.

Strefa I obejmuje obszar położony w promieniu do 12 km od centrum Warszawy, w tym przede wszystkim rejony Okęcia, Służewca Przemysłowego, Targówka oraz Żerania. Obiekty zlokalizowane w tej strefie odpowiadają za około 20% całkowitych zasobów magazynowych aglomeracji.

Strefa II obejmująca obszar od 12 do 50 km od centrum miasta, koncentruje około 80% zasobów magazynowych Warszawy. Rozwija się przede wszystkim wzdłuż głównych korytarzy transportowych – dróg krajowych E30, E67 i E77, prowadzących odpowiednio w kierunku Poznania, Katowic oraz Krakowa. Do kluczowych lokalizacji należą m.in. Błonie, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Nadarzyn, Pruszków, Mszczonów, Teresin oraz Sochaczew.

W I kwartale 2026 roku do użytkowania oddano ponad 130 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej klasy A, co oznacza istotny wzrost zarówno względem poprzedniego kwartału, jak i analogicznego okresu roku poprzedniego. Największymi obiektami ukończonymi w analizowanym okresie były: hala w ramach CTPark Emilianów o powierzchni 53 600 m², obiekt w kompleksie Marq Warsaw VI Logistics Centre (37 400 m²) oraz hala w MLP Pruszków II o powierzchni 24 100 m².

Na koniec marca 2026 roku w budowie pozostawało ponad 540 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. W samym pierwszym kwartale 2026 roku rozpoczęto budowę dodatkowych 46 000 m² w ramach trzech nowych hal.

Największym realizowanym obiektem pozostawała hala o powierzchni 58 800 m² w kompleksie Hillwood S8 Warsaw South, której dostarczenie planowane jest na II kwartał 2026 roku. Blisko połowa powierzchni w budowie była realizowana na zasadach spekulacyjnych, co stanowi jeden z najwyższych wskaźników w Polsce i wskazuje na pozytywny sentyment deweloperów wobec regionu.

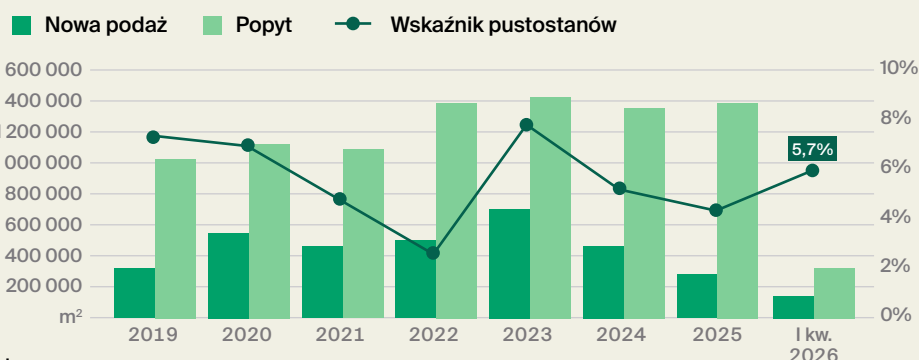
W I kwartale 2026 roku całkowity wolumen transakcji najmu w aglomeracji warszawskiej wyniósł około 315 000 m², co oznacza wzrost o blisko 40% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Do największych transakcji należały odnowienia umów najmu w parkach Prologis Park Janki (49 700 m²), Panattoni Park Warsaw South Janki (48 000 m²) oraz Mapletree Kalwaria II (29 000 m²).

W strukturze popytu dominowały odnowienia umów, które odpowiadały za 63% całkowitego wolumenu najmu. Nowe umowy stanowiły 25%, natomiast ekspansje pozostałe blisko 13% wolumenu.

Na koniec I kwartału 2026 roku wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej wyniósł 5,7% i był o 0,1 p.p. niższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. W ujęciu kwartalnym wskaźnik pustostanów wzrósł o 1,2 p.p., co wynikało dostarczenia na rynek dużej liczby nowej podaży oraz relatywnie niskiego poziomu jej komercjalizacji, który wyniósł około 50%.

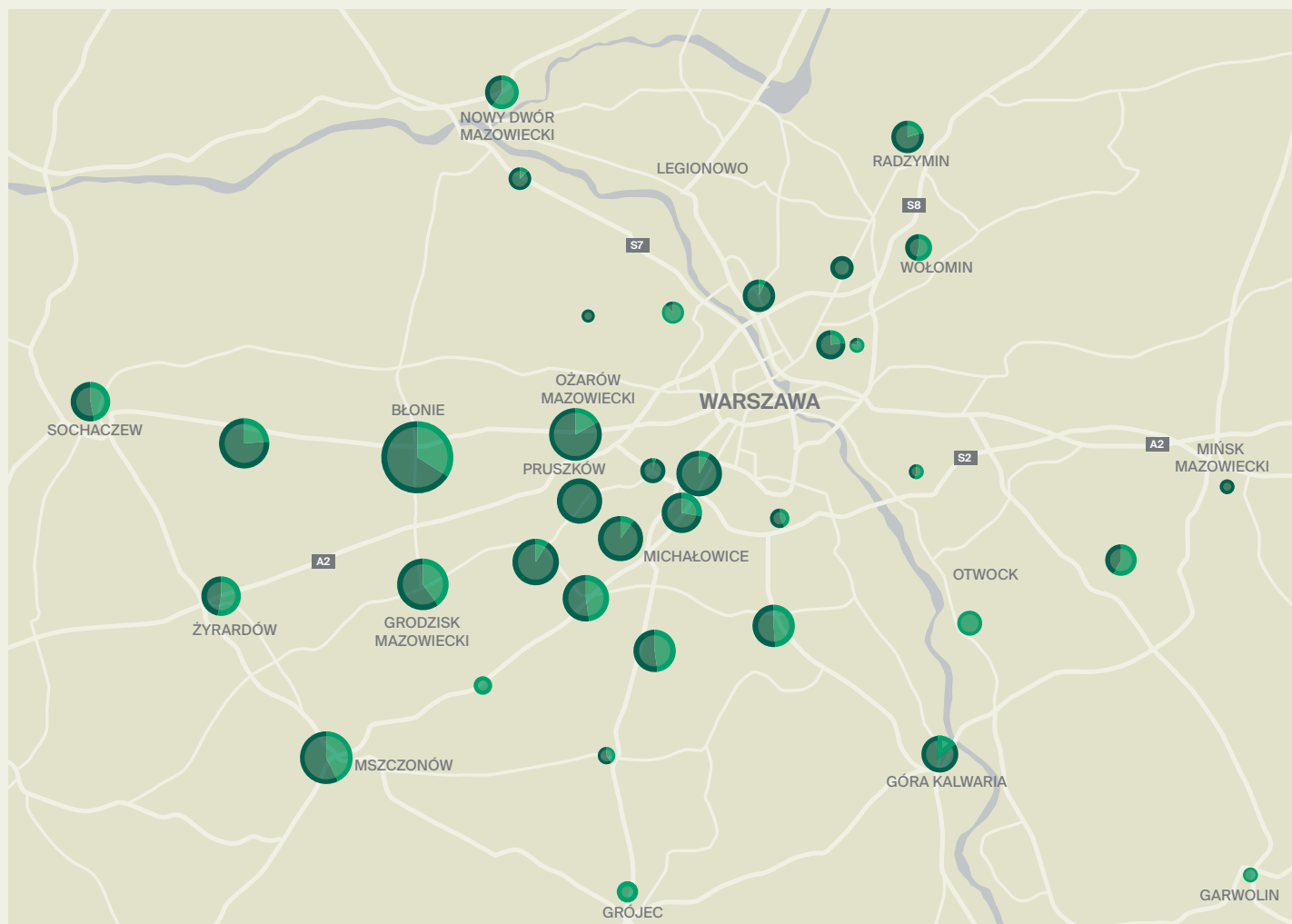
W I kwartale 2026 roku czynsze wywoławcze na warszawskim rynku magazynowym pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej



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. Błonie
820 000 m²

2. Ożarów Mazowiecki
460 000 m²

3. Pruszków
440 000 m²

4. Mszczonów
460 000 m²

5. Teresin
440 000 m²

Województwo mazowieckie



Populacja
5,5 mln



Powierzchnia
35 559 km²

EKONOMIA
(03.2026, GUS)



Stopa bezrobocia
4,5%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
11 500 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
9 100 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU



Autostrady
80 km
A2



Drogi ekspresowe
500 km
S2, S7, S8, S17, S61

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**

Karolina Gałązka
karolina.galazka@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