

# Rynek magazynowy



I poł. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym  
w Warszawie i okolicach

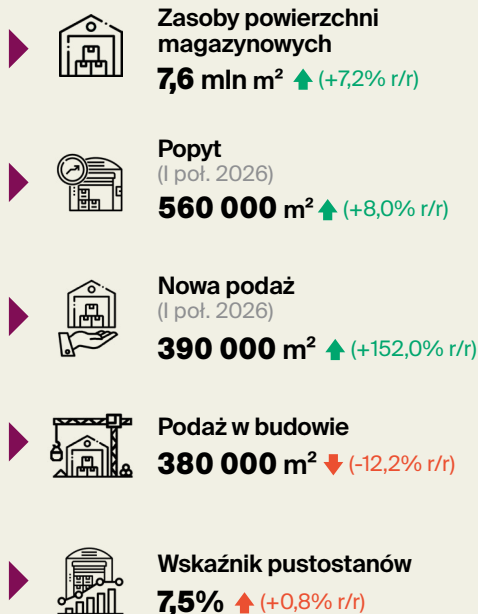
[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



## WARSZAWA

# Warszawa

I POŁ. 2026



## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Warszawa i okolice pozostają największym rynkiem magazynowym w Polsce. Na koniec II kw. 2026 r. zasoby magazynowe aglomeracji wyniosły 7,6 mln m<sup>2</sup>, co odpowiadało 20% całkowitych zasobów w kraju. Rynek charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem obiektów pod względem lokalizacji, standardu i specyfikacji. W obrębie aglomeracji wyróżnia się dwie główne strefy koncentracji:

**Strefa I** obejmująca obszar w promieniu do 12 km od centrum Warszawy, skupia około 20% zasobów i obejmuje m.in. Okęcie, Służewiec Przemysłowy, Targówek i Żerań.

**Strefa II** położona w odległości 12–50 km od centrum, odpowiada za około 80% zasobów. Obejmuje przede wszystkim lokalizacje wzdłuż głównych tras wylotowych z Warszawy, m.in. Błonie, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Nadarzyn, Pruszków, Mszczonów, Teresin i Sochaczew. Dominują tu duże parki logistyczne, często z możliwością dalszej rozbudowy.

W I poł. 2026 r. na warszawski rynek dostarczono ponad 390 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej, co oznacza 2,5-krotny wzrost względem analogicznego okresu 2025 r. W samym II kw. nowa podaż przekroczyła 250 tys. m<sup>2</sup>. Do największych obiektów oddanych do użytkowania należały hale w ramach Hillwood S8 Warsaw South (58 000 m<sup>2</sup>), CTPark Warsaw South (38 500 m<sup>2</sup>) oraz CTPark Warsaw West (31 700 m<sup>2</sup>).

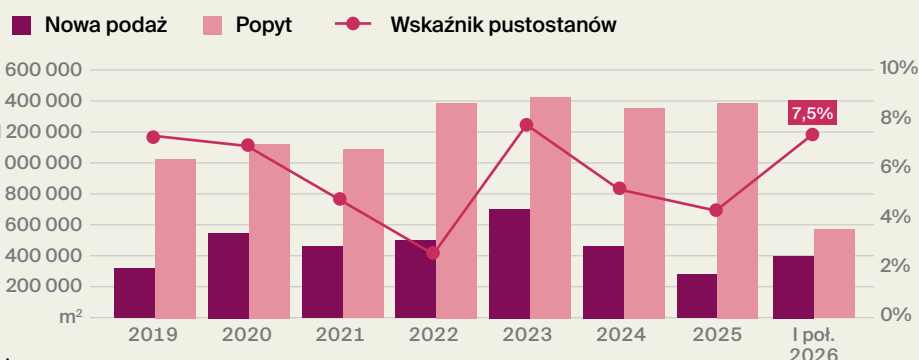
Wysoki wolumen nowej podaży dostarczonej na rynek w ostatnich kwartałach przełożył się jednocześnie na ograniczenie aktywności budowlanej. Na koniec czerwca 2026 r. w budowie pozostawało około 380 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o blisko 30% kw./kw. oraz o ponad 12% r/r. Mimo wyhamowania aktywności deweloperskiej Warszawa pozostaje najbardziej aktywnym rynkiem magazynowym w kraju pod względem wolumenu realizowanych projektów, a około 50% powierzchni jest budowanej spekulacyjnie, co potwierdza pozytywny sentyment deweloperów wobec lokalnego rynku. Największym obiektem w budowie pozostaje Panattoni Park Grodzisk VI, obejmujący dwie hale o powierzchniach 52 600 m<sup>2</sup> i 29 000 m<sup>2</sup>, których ukończenie planowane jest na koniec 2026 r.

W I poł. 2026 r. wolumen transakcji najmu wyniósł blisko 560 000 m<sup>2</sup>, co oznacza wzrost o 8% r/r. Największe transakcje obejmowały odnowienie umowy z jednoczesną ekspansją w Panattoni Park Warsaw North II (50 000 m<sup>2</sup>), nową umowę w Good Point Karczew (20 000 m<sup>2</sup>) oraz odnowienie umowy w Mapletree Kalwaria II (16 800 m<sup>2</sup>). W strukturze popytu dominowały renegecje, które odpowiadały za 61% wolumenu, podczas gdy nowe umowy stanowiły 30%, a ekspansje 9%.

Na koniec II kw. 2026 r. współczynnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej wyniósł 7,5%, co oznacza wzrost o 0,8 p.p. r/r. Wzrost dostępności powierzchni był przede wszystkim efektem wysokiego wolumenu nowej podaży, której część została oddana do użytkowania przed osiągnięciem pełnej komercjalizacji.

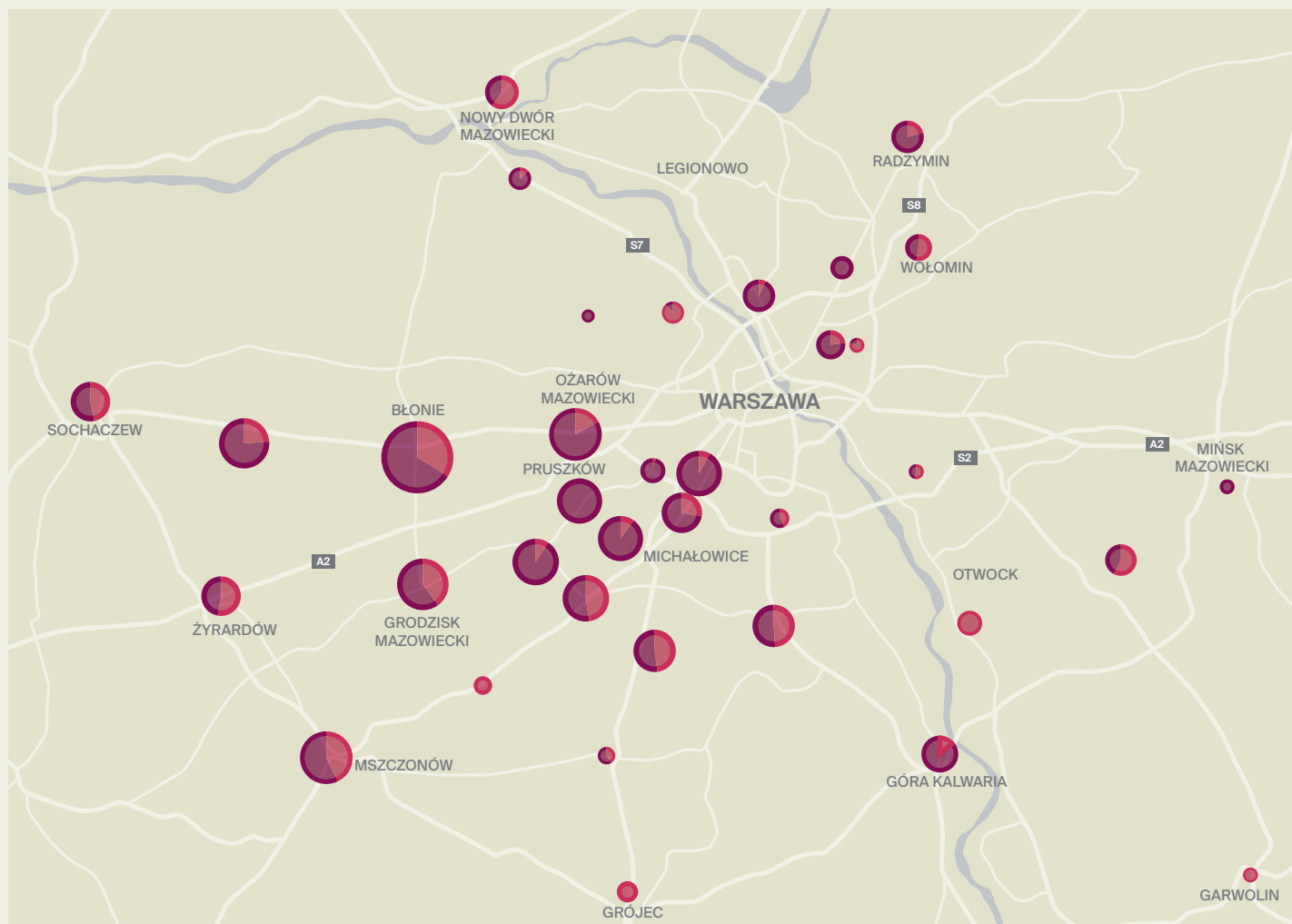
Czynsze wywoławcze w II kw. 2026 r. pozostały stabilne w ujęciu kwartalnym.

## 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  
850 000 m<sup>2</sup>

**2.** Mszczonów  
520 000 m<sup>2</sup>

**3.** Ożarów Mazowiecki  
475 000 m<sup>2</sup>

**4.** Pruszków  
440 000 m<sup>2</sup>

**5.** Teresin  
440 000 m<sup>2</sup>

### Województwo mazowieckie



Populacja  
**5,5 mln**



Powierzchnia  
**35 559 km<sup>2</sup>**

**EKONOMIA**  
(06.2026, GUS)



Stopa bezrobocia  
**4,4%**



Przeciętne miesięczne  
wynagrodzenie  
(w sektorze przedsiębiorstw)  
**10 800 PLN** (brut-



Przeciętne miesięczne  
wynagrodzenie (transport  
i gospodarka magazynowa)  
**9 200 PLN** (brutto)

### DROGI SZYBKIEGO RUCHU

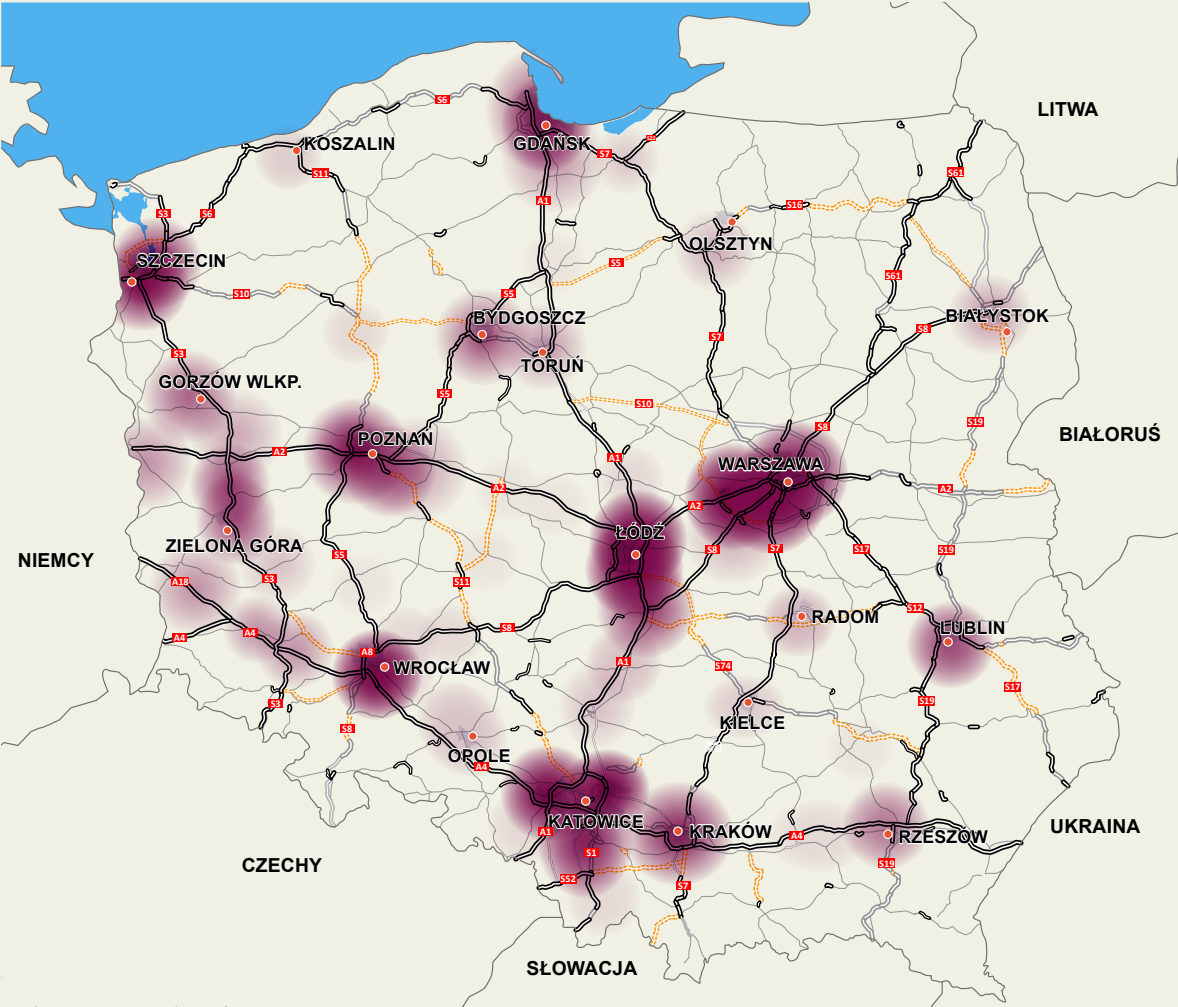


Autostrady  
**80 km**  
A2



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

# 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

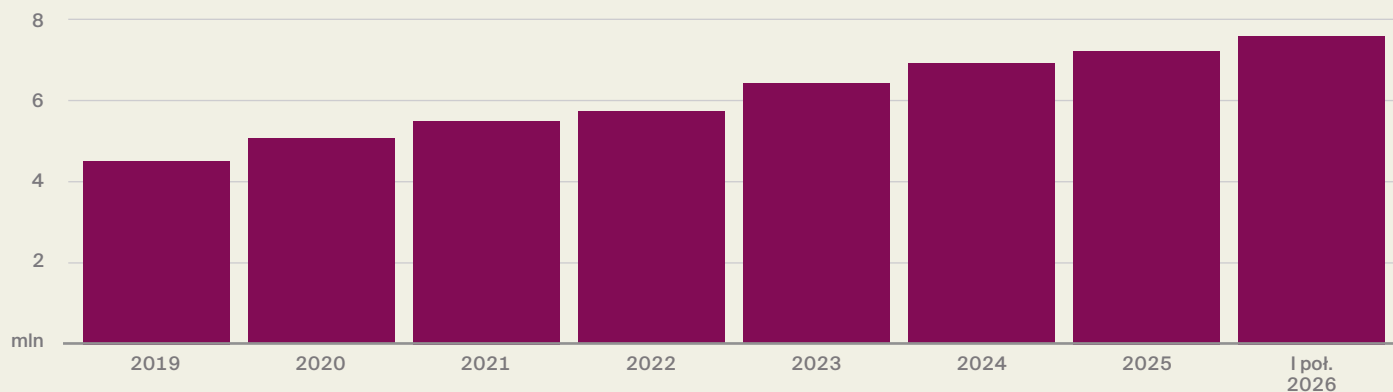
7

## Rynek magazynowy w Polsce wg regionów w II kw. 2026

| Region            | Zasoby (m <sup>2</sup> ) | Wskaźnik pustostanów | Nowa podaż (m <sup>2</sup> ) | W budowie (m <sup>2</sup> ) | Powierzchnia wynajęta (m <sup>2</sup> ) | Czynsze wywoławcze (EUR/m <sup>2</sup> /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                                                                   |

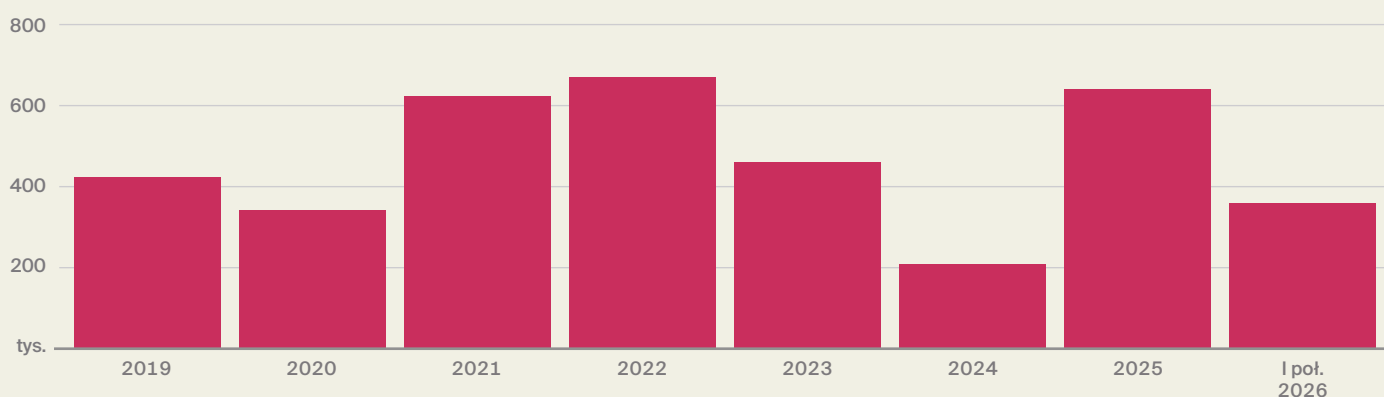
Nowoczesny rynek magazynowy w Polsce obejmuje osiem głównych obszarów koncentracji: Warszawę i okolice, Górny Śląsk, Polskę Centralną, Wielkopolskę, Dolny Śląsk, regiony Szczecina, Trójmiasta oraz Krakowa. Rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz wymagający rynek pracy sprawiają, że w ostatnich 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 (m<sup>2</sup>)



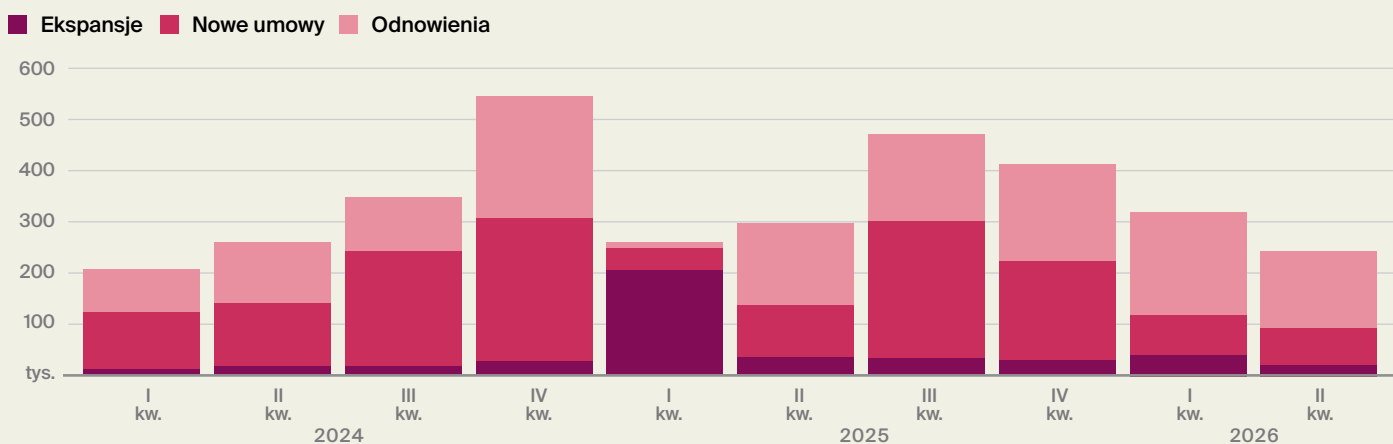
Źródło: GUS

## Podaż w budowie (m<sup>2</sup>)



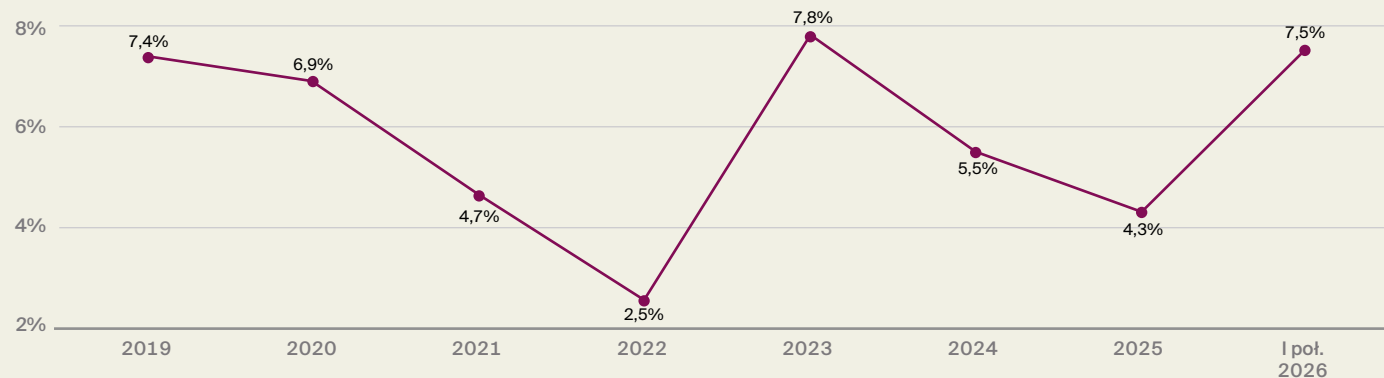
Źródło: Knight Frank

## Popyt wg typu umowy



Źródło: Knight Frank

## Stopa pustostanów (%)



Źródło: Knight Frank

**KONTAKTY W POLSCE:**

+48 22 596 50 50  
[www.KnightFrank.com.pl](http://www.KnightFrank.com.pl)

**CEO**

Charles Taylor  
[charles.taylor@pl.knightfrank.com](mailto:charles.taylor@pl.knightfrank.com)

**RESEARCH**

Dorota Lachowska  
[dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI  
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Karolina Gałązka  
[karolina.galazka@pl.knightfrank.com](mailto:karolina.galazka@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**

Michał Grabara  
[michal.grabara@pl.knightfrank.com](mailto:michal.grabara@pl.knightfrank.com)

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto: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