

Raport o rynku magazynowym i logistycznym w Polsce

H1 2026

Polski rynek magazynowy stabilizuje się: rekordowy popyt spotyka się z gwałtownym spowolnieniem nowej podaży

Przegląd krajowy — magazyny w Polsce

Nowoczesne zasoby powierzchni przemysłowej i logistycznej w Polsce osiągnęły na koniec 2025 roku około 36,58 mln m² (wzrost o 6% rok do roku), co jest najwyższym wynikiem w Europie Środkowo-Wschodniej. Popyt brutto (take-up) sięgnął około 6,64 mln m² (wzrost o 14%), natomiast popyt netto wyniósł 3,18 mln m², przy czym odnowienia umów odpowiadały za 52% aktywności. Nowa podaż spadła o 35% do około 1,68 mln m², a wolumen w budowie wyniósł 1,79 mln m², z czego jedynie 39% stanowiła powierzchnia spekulacyjna. Krajowa stopa pustostanów obniżyła się do 7,4%. Wywoławcze czynsze prime dla obiektów big-box kształtowały się na poziomie €4,40–5,75/m²/miesiąc, a powierzchnie miejskiej logistyki / SBU osiągały do €8,25/m²/miesiąc w Warszawie i Trójmieście.

CZYN SZ PRIME

CYTOWANE

**€52,8–
69/m²/rok**

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA KAPITALIZACJI PRIME

CYTOWANE

6,25 %

Cushman & Wakefield · H1 2025

STOPA PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

7,4 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE- UP)

CYTOWANE

6 637 700 m²

Cushman & Wakefield · FY 2025

W BUDOWIE

CYTOWANE

1 787 800 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

ZASOBY CAŁKOWITE

CYTOWANE

36 581 100 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

CZYN SZ PRIME WG MIAST (€/M²/ROK)

Warszawa		€63–99/m ² /rok
Kraków		€66–78/m ² /rok
Wrocław		€55,2–77,4/m ² /rok
Trójmiasto		€69–99/m ² /rok
Poznań		€54–69/m ² /rok
Katowice		€62,4–78/m ² /rok

STOPA KAPITALIZACJI PRIME WG MIAST (%)

Warszawa		6,25 %
Kraków		6,25 %
Wrocław		6,25 %
Trójmiasto		6,25 %
Poznań		6,25 %
Katowice		6,25 %

Prognoza. Przy ograniczonej aktywności deweloperskiej o charakterze spekulacyjnym i projektach w budowie skoncentrowanych w kluczowych podrynkach o niskim poziomie pustostanów (na czele z Mazowszem, odpowiadającym za 36% powierzchni w budowie) stopa pustostanów powinna pozostać pod kontrolą, a czynsze zasadniczo stabilne, choć regiony o wysokim poziomie pustostanów, takie jak Dolny Śląsk, oferują najemcom silniejsze zachęty. Obniżki stóp procentowych

wspierają finansowanie. Wolumen inwestycyjny wzrósł o 16% do 1,47 mld €, przy stabilnych stopach kapitalizacji prime dla logistyki na poziomie około 6,25%.

Metodologia i pochodzenie danych

Każda liczba w tym raporcie jest przypisana do imiennie wskazanych badań rynku nieruchomości komercyjnych, oznaczona jako wyrażnie wskazany szacunek lub przedstawiona jako „nieopublikowane”. Żadna wartość nie jest podana bez wskazania pochodzenia.

LICZBY CYTOWANE

30

z badań podmiotów trzecich

OZNACZONE SZACUNKI

0

interpolowane, z podaną podstawą

NIEOPUBLIKOWANE

12

brak źródła w tym okresie

CYTOWANE

Pochodzące z firm badawczych

Czynsz prime, stopa kapitalizacji, pustostany, popyt (take-up), powierzchnia w budowie oraz zasoby pochodzą z opublikowanych raportów rynkowych wiodących firm badawczych, takich jak JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills i Knight Frank. Konkretnie źródła wykorzystane w tym raporcie wymieniono na stronie Źródła. Gdy dana firma podaje przedział (np. przedział stóp kapitalizacji prime), przedstawiamy ten przedział. Każda liczba zawiera swoje źródło i okres, którego dotyczy.

- **Czynsz prime** — Najwyższy osiągalny czynsz, powierzchnia najwyższej klasy (€/m²/rok).
- **Stopa kapitalizacji prime** — Wyjściowa stopa kapitalizacji netto, w pełni wynajęta nieruchomość prime (%).
- **Stopa pustostanów** — Powierzchnia niewynajęta ÷ zasoby całkowite (%).
- **Popyt (take-up)** — Powierzchnia wynajęta w okresie (m²).
- **W budowie** — W budowie / do oddania (m²).
- **Zasoby całkowite** — Całkowite nowoczesne zasoby (m²).

SZACUNEK

Szacunki i luki

Wiodące firmy badawcze szczegółowo pokrywają stolice i główne osie rozwoju, lecz niewiele publikują na temat mniejszych rynków regionalnych. Tam gdzie żadna liczba nie została opublikowana, przedstawiamy albo „nieopublikowane”, albo wyrażnie oznaczony przedział szacunkowy z podaną przy liczbie podstawą (zwykle interpolacja z krajowej wartości prime i regionalnego dyskonta). Szacunki są nasze własne i nigdy nie są przedstawiane jako dane podmiotów trzecich.

Okresy sprawozdawcze różnią się w zależności od źródła (np. Q1 2026, H2 2025, cały 2025 r.); każda liczba pokazuje własną datę, której dotyczy. Dane zestawiono 2026-07-02, dane rynkowe na dzień Q4 2025 – cały 2025 r. (najnowsze opublikowane dane).

Rynki miejskie

Warszawa 4 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025 = Mazowsze (aglomeracja warszawska), największy rynek magazynowy w Polsce o najniższym poziomie pustostanów. Prime big-box €5,25/m²/miesiąc, miejska logistyka / SBU do €8,25/mies. (× 12). Krajowa stopa kapitalizacji prime dla logistyki ~6,25%.

CZYNSZ PRIME

CYTOWANE

€63–

99/m²/rok

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA
KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

6,25 %

Cushman & Wakefield · H1 2025

STOPA
PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

4,5 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-UP)

nieopublikowane

W BUDOWIE

nieopublikowane

ZASOBY
CAŁKOWITE

CYTOWANE

7 343 700 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Kraków 4 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025 = Małopolska. Bardzo napięty rynek: pustostany 2,6%. Prime big-box €5,50/m²/miesiąc, miejska logistyka €6,50/mies. (× 12). Krajowa stopa kapitalizacji prime dla logistyki ~6,25%.

CZYNSZ PRIME

CYTOWANE

€66–

78/m²/rok

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA
KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

6,25 %

Cushman & Wakefield · H1 2025

STOPA
PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

2,6 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-UP)

nieopublikowane

W BUDOWIE

nieopublikowane

ZASOBY
CAŁKOWITE

CYTOWANE

1 236 300 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Rynki miejskie

Wrocław 4 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025 = Dolny Śląsk, trzeci co do wielkości polski region magazynowy. Podwyższone pustostany 10,7%. Prime big-box €4,60/m²/miesiąc, miejska logistyka €6,45/mies. (×12). Krajowa stopa kapitalizacji prime dla logistyki ~6,25%.

CZYNSZ PRIME

CYTOWANE

€55,2–

77,4/m²/rok

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA
KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

6,25 %

Cushman & Wakefield · H1 2025

STOPA
PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

10,7 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-UP)

nieopublikowane

W BUDOWIE

nieopublikowane

ZASOBY
CAŁKOWITE

CYTOWANE

5 307 500 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Trójmiasto 4 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025 = Pomorze (Gdańsk/Trójmiasto). Pustostany 6,7%; drugi co do wielkości wolumen w budowie w kraju. Prime big-box €5,75/m²/miesiąc, miejska logistyka / SBU do €8,25/mies. (×12) — jeden z najwyższych w Polsce. Krajowa stopa kapitalizacji prime dla logistyki ~6,25%.

CZYNSZ PRIME

CYTOWANE

€69–

99/m²/rok

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA
KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

6,25 %

Cushman & Wakefield · H1 2025

STOPA
PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

6,7 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-UP)

nieopublikowane

W BUDOWIE

nieopublikowane

ZASOBY
CAŁKOWITE

CYTOWANE

1 822 400 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Rynki miejskie

Poznań 4 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025 = Wielkopolska. Pustostany 8,4%. Prime big-box €4,50/m²/miesiąc, miejska logistyka €5,75/mies. (×12) — jeden z najniższych poziomów big-box w kraju. Krajowa stopa kapitalizacji prime dla logistyki ~6,25%.

CZYNSZ PRIME

CYTOWANE

€54–

69/m²/rok

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA
KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

6,25 %

Cushman & Wakefield · H1 2025

STOPA
PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

8,4 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-UP)

nieopublikowane

W BUDOWIE

nieopublikowane

ZASOBY
CAŁKOWITE

CYTOWANE

3 743 200 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Katowice 4 z 6 wskaźników opublikowano

C&W Q4 2025 = Śląsk (Górny Śląsk), drugi co do wielkości polski region magazynowy. Pustostany 8,2%. Prime big-box €5,20/m²/miesiąc, miejska logistyka €6,50/mies. (×12). Krajowa stopa kapitalizacji prime dla logistyki ~6,25%.

CZYNSZ PRIME

CYTOWANE

€62,4–

78/m²/rok

Cushman & Wakefield · Q4 2025

STOPA
KAPITALIZACJI
PRIME

CYTOWANE

6,25 %

Cushman & Wakefield · H1 2025

STOPA
PUSTOSTANÓW

CYTOWANE

8,2 %

Cushman & Wakefield · Q4 2025

POPYT (TAKE-UP)

nieopublikowane

W BUDOWIE

nieopublikowane

ZASOBY
CAŁKOWITE

CYTOWANE

6 185 600 m²

Cushman & Wakefield · Q4 2025

Źródła i zastrzeżenia

CYTOWANE BADANIA PODMIOTÓW TRZECICH

- **Cushman & Wakefield** — Poland Industrial MarketBeat, Q4 2025 (Q4 2025).
https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q4/emea/poland_marketbeat_industrial_2025_q4_en_.pdf
- **Cushman & Wakefield** — Poland Industrial MarketBeat, Q2 2025 (Q2 2025).
https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q2/emea/poland_marketbeat_industrial_2025_q2_en.pdf

Zastrzeżenie. Liczby przypisano wymienionym powyżej firmom badawczym będącym podmiotami trzecimi i odzwierciedlają one ich definicje oraz okresy sprawozdawcze; WarehouseRentInfo nie gwarantuje ich dokładności. Liczby oznaczone jako „szacunek” stanowią własne oznaczone przybliżenia WarehouseRentInfo dla rynków, dla których nie opublikowano żadnej liczby, i nie wolno ich traktować jako danych podmiotów trzecich. Okresy sprawozdawcze i definicje rynkowe różnią się pomiędzy firmami. Niniejszy raport ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi porady inwestycyjnej, wycenowej ani dotyczącej najmu. © 2026 WarehouseRentInfo (sieć GWG).