



Rynek magazynowy w Polsce

- Całkowita aktywność najemców w Polsce ulega stopniowej poprawie, a popyt w 2025 r. przekroczył 6.8 miliona m². Było to jedynie 2% mniej niż w analogicznym okresie rekordowego 2021 r.
- W ciągu dwunastu miesięcy 2025 roku oddano do użytku około 1,68 miliona m² nowych magazynów
- Aktywność deweloperska ulegała stabilizacji, czego rezultatem było 1,76 miliona m² powierzchni przemysłowej w budowie w grudniu 2025 r. - o 11% więcej niż w 2024 r. Niemniej, większość projektów realizowano przy zabezpieczeniu powierzchni umowami przednajmu.

Choć nowy popyt utrzymał się na stabilnym poziomie, sięgając niemal 3,3 miliona m², to właśnie odnowienia umów najmu zadecydowały o ogólnych wynikach rynku. Po raz pierwszy w historii polskiego rynku wolumen renegotjacji przewyższył nowe zapotrzebowanie, i to z wyraźną przewagą. W 2025 r. ponad 3,5 miliona m² powierzchni utrzymało obecnych najemców, którzy wybrali dostosowanie, modernizację i renegotjację zamiast relokacji, co wskazuje kierunek optymalizacji portfeli nieruchomości.

Nowy popyt pozostał odporny, choć umiarkowany, kończąc 2025 r. zgodnie ze średnią z ostatnich pięciu lat. Wzrost, choć wspierany silną polską gospodarką, był łagodzony przez wolniejsze ożywienie w Europie Zachodniej. Przekłada się to na dłuższe procesy, rosnący udział umów przednajmu oraz większą liczbę projektów typu build-to-suit.

Zgodnie z oczekiwaniami, rok 2025 przyniósł poprawę, lecz w ramach nowych, ewoluujących wzorców rynkowych – trendów, które dodatkowo wzmocnione trwającym supercyklem odnowień, z dużym prawdopodobieństwem będą kształtować rynek również w 2026 r.

Podaż i perspektywy

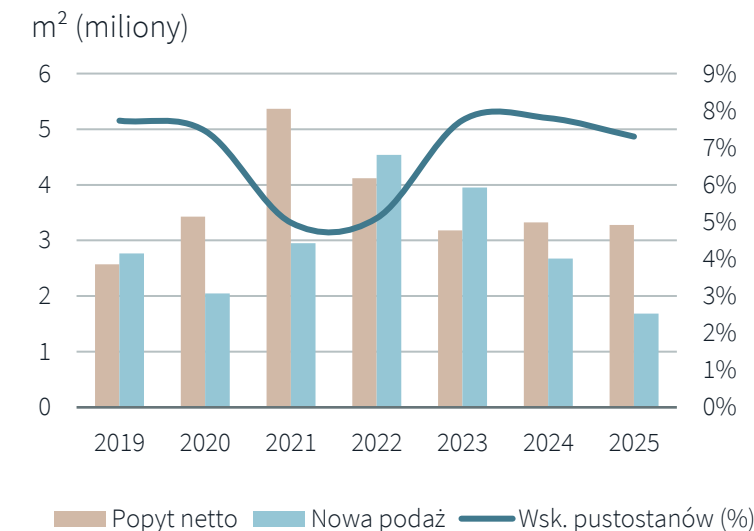
Łączne zasoby polskiego rynku magazynowego na koniec grudnia 2025 r. osiągnęły 37.1 miliona m². W efekcie ograniczonej aktywności budowlanej nowa podaż kurczyła się z każdym kwartałem 2025 r., osiągając zaledwie 140 000 m² oddanych w IV kw. Catoroczny wynik na poziomie 1,7 miliona m² to spadek o 35% w porównaniu z rokiem 2024, oraz o 47% poniżej średniej z ostatnich pięciu lat.

Ograniczona podaż, w połączeniu ze stabilnym popytem, doprowadziła do dalszego topnienia wskaźnika pustostanów, który w grudniu 2025 r. spadł do 7,3%. Uwzględniając aktywne projekty spekulacyjne, całkowita dostępna powierzchnia wynosiła około 3,3 miliona m², choć była w dużym stopniu rozproszona między różnymi regionami i nieruchomościami.

Ustabilizowana aktywność deweloperska pomogła utrzymać dotychczasowe poziomy czynszów. Utrzymana zostaje jednak presja wzrostowa, szczególnie w kluczowych lokalizacjach i nowo oddanych projektach – odzwierciedlona wzrostem górnego przedziału stawek bazowych.

Wskaźniki	2025 r.	Prognoza
Popyt netto	3 280 000 m ²	→
Popyt brutto	6 830 000 m ²	↑
Zasoby	37 140 000 m ²	↑
Nowa podaż	1 680 000 m ²	→
Pustostany	7,3%	↓
W budowie	1 760 000 m ²	→
Czynsz bazowy	€3,5 - €6,0 /m ² /miesiąc	→
Prime yield	6,25% - 6,50% (Warszawa)	→

Ewolucja podaży i popytu





Tomasz Mika

Executive Director, Head of Industrial Agency
Poland

tomasz.mika@jll.com

Sławomir Jędrzejewski

Senior Director, Head of Industrial Investment
Poland & CEE

slawomir.jedrzejewski@jll.com

Maciej Kotowski

Director, Research & Consultancy

maciej.kotowski@jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2026

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.