

REVIEW

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

POLSKA 3 KW. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



3 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE INFORMACJE

- Wzrost zapotrzebowania na powierzchnie przemysłowo-logistyczne w ujęciu rok do roku
- Stopniowe ożywienie aktywności deweloperskiej
- Stabilny poziom pustostanów na rynku
- Renegocjacje pozostają głównym elementem w strukturze transakcji brutto
- Czynsze w sektorze przemysłowo-logistycznym utrzymują się na niezmiennym poziomie

36,45 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNA



AdobeStock © Vladyslav



KOMENTARZ EKSPERTA



Ludwika Korzeniowska

Dyrektorka Działu Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
BNP Paribas Real Estate Poland

Trzeci kwartał 2025 roku upłynął pod znakiem wzrostu aktywności najemców – łączny wolumen transakcji brutto poszybował w górę o ponad 40% względem tego samego okresu ubiegłego roku. Warto zauważyć, że od czterech ostatnich kwartałów obserwujemy utrzymujący się trend wzrostowy, napędzany głównie przez renegocjacje istniejących kontraktów. Tak ostrożna postawa najemców nieprzerwanie dominuje od połowy 2022 roku, co stanowi wyraźny sygnał, że pomimo ożywienia na rynku, niepewność gospodarcza wciąż determinuje strategię najemców i zmusza ich do wyważonych, przemyślanych decyzji.

W trzecim kwartale 2025 roku deweloperzy oddali do użytku około 400 tys. m kw. nowej powierzchni magazynowej, co przełożyło się na wzrost całkowitych zasobów rynku do poziomu 36,45 mln m kw.

Analiza struktury geograficznej pokazuje silną koncentrację podaży w trzech kluczowych strefach: Warszawa I & II (7,1 mln m kw.), Górny Śląsk (6,2 mln m kw.) oraz Dolny Śląsk (4,6 mln m kw.). Dominacja tych lokalizacji wynika z ich strategicznego położenia, rozwiniętej infrastruktury transportowej oraz wysokiej atrakcyjności dla operatorów logistycznych i inwestorów.

Na koniec trzeciego kwartału 2025 roku wolumen powierzchni w budowie wyniósł 1,56 mln m kw., co oznacza niewielkie odbicie względem poprzedniego kwartału, jednak wciąż wpisuje się w trend spadkowy. Udział projektów realizowanych w formule spekulacyjnej utrzymuje się na poziomie 45%, co wskazuje na umiarkowany optymizm deweloperów w kontekście przyszłego popytu. Największą aktywność deweloperską odnotowano w strefie Warszawa II, która odpowiada za około jedną trzecią całkowitego wolumenu powierzchni w budowie na koniec września.

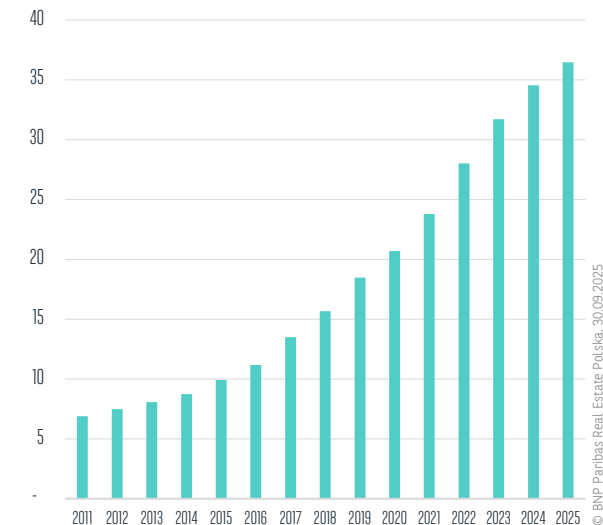
Pod względem dostępności powierzchni, w trzecim kwartale 2025 roku wolumen powierzchni magazynowej oferowanej na wynajem wyniósł 2,98 mln m kw., co przełożyło się na wskaźnik pustostanów na poziomie 8,2%. Jest to wynik stabilny względem poprzedniego kwartału, z jednoczesnym nieznacznym wzrostem o 0,1 pkt proc. w porównaniu z analogicznym okresem roku 2024. Ograniczony udział inwestycji spekulacyjnych powinien w kolejnych kwartałach działać stabilizująco na rynek, ograniczając ryzyko dalszego wzrostu pustostanów.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	2,9	3,5	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,7	2,8	2,6
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,5	7,0	7,0
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,2	5,1	5,4	5,3	5,3
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,25	3,50	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,25	4,25	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,54	3,48	3,53

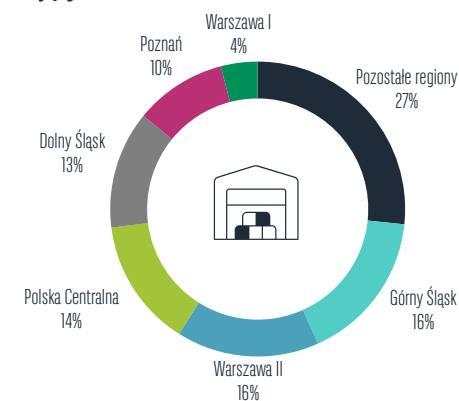
* maximum

Zasoby istniejącej powierzchni przemysłowo-logistycznej (mln m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Udział stref przemysłowo-logistycznych w istniejących zasobach



© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 2



3 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

0,4 M m²

NOWA PODAŻ, 3 kw. 2025



-12,3% r/r



-15,0% kw./kw.

2,1 M m²

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY



-23,1% r/r



-2,7% kw./kw.

1,55 M m²

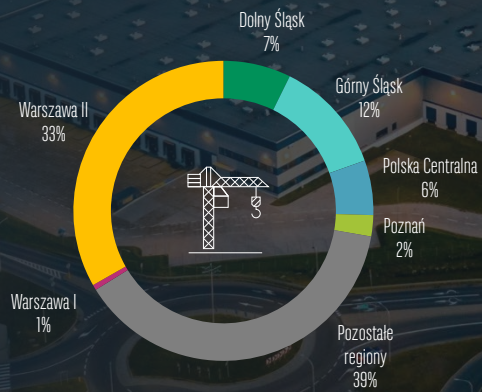
POWIERZCHNIA W BUDOWIE



-20,0% r/r



+6,1% kw./kw.

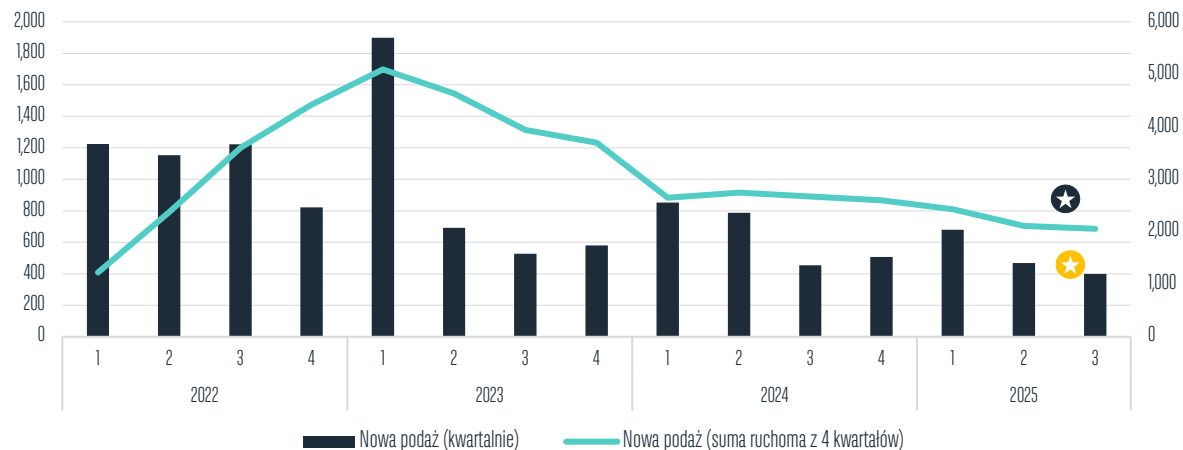
Powierzchnia przemysłowo-logistyczna
w budowie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

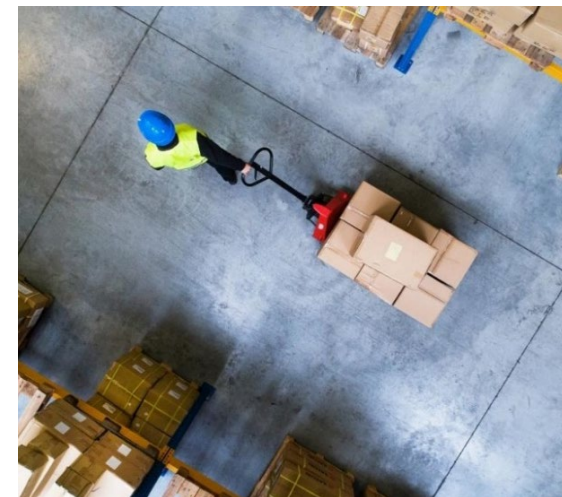
AdobeStock © Vladyslav



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

★ Największe projekty przemysłowo-logistyczne
oddane do użytkowania, ostatnie 4 kwartały

BUDYNEK	STREFA	POW. (m ²)	DEVELOPER
P3 Wrocław	Dolny Śląsk	172 800	P3
CTPark Warsaw West	Warszawa II	110 400	CTP
ECE Kąty Wrocławskie	Dolny Śląsk	79 000	ECE
7R Park Lublin	Wschód	57 500	7R
Park Szczecin VI (Dunikowo)	Szczecin	54 400	Panattoni

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

★ Największe projekty przemysłowo-logistyczne
oddane do użytkowania, 3 kw. 2025 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. (m ²)	DEVELOPER
7R Park Lublin	Wschód	57 500	7R
Panattoni Park Zgierz II	Polska Centralna	42 000	Panattoni
Prologis Park Łódź	Polska Centralna	41 500	Panattoni
Hillwood Żelgoszcz (BTS Oponeo)	Polska Centralna	32 800	Hillwood
BI Park Radom	Pozostałe	30 800	Bojanowicz Investments

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Największe projekty przemysłowo-logistyczne
w budowie

BUDYNEK	STREFA	POW. (m ²)	DEVELOPER
7R Park Gdańsk III	Trójmiasto	80 000	7R
Panattoni Wrocław Campus 2	Dolny Śląsk	78 600	Panattoni
Panattoni Park Rzeszów West	Wschód	73 000	Panattoni
Prologis Park Nadarzyn II	Warszawa II	72 000	Prologis
Prologis Park Ujazd	Opole	63 400	Prologis

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 3



3 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

3,0 M m²

WOLNA POWIERZCHNIA, 3 KW. 2025



+9,1% r/r



+0,8% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 3 kw. 2025:

8,2%

POLSKA ŚRĘDNIA



+0,1% r/r



0% kw./kw.

45,3%

POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW W BUDOWIE



-1,3 p.p. r/r



+4,2% kw./kw.

4,80 EUR (m²/m-c)

CZYN SZ PRIME logistyka & dystrybucja



0% r/r



0% kw./kw.

7,00 EUR (m²/m-c)

CZYN SZ PRIME logistyka miejska



0% r/r



0% kw./kw.

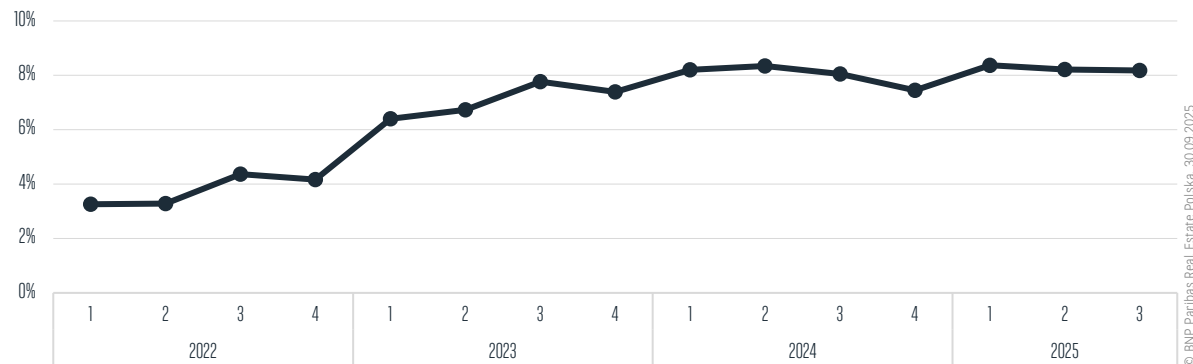
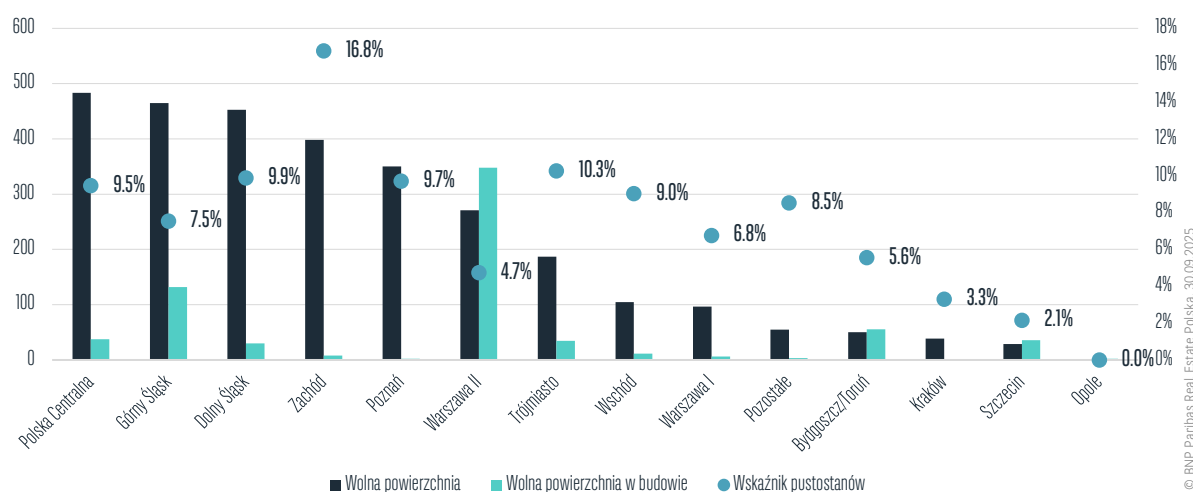
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

AdobeStock © Vladyslav



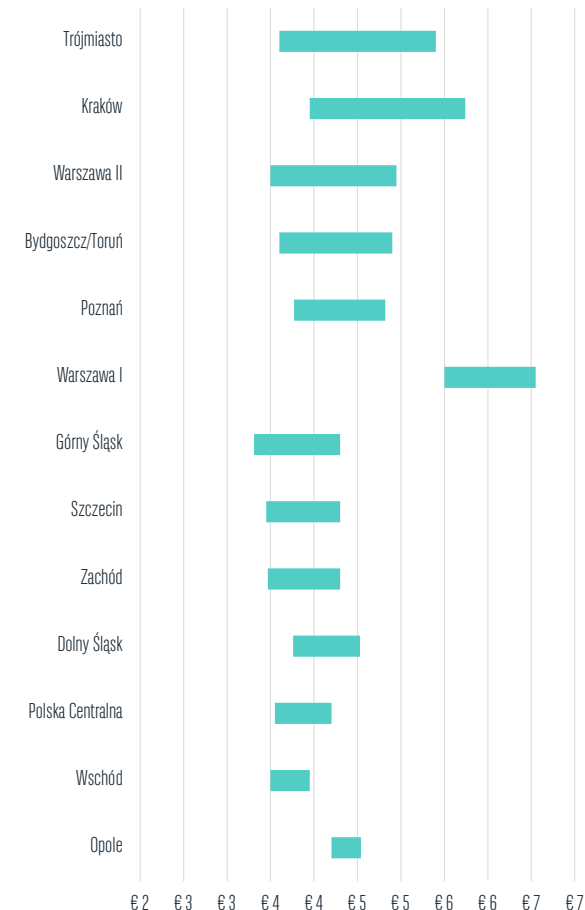
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

Wolna powierzchnia (tys. m²) oraz wskaźnik pustostanów w podziale na strefy

CZYN SZE

Zakres czynszu wywoławczego w podziale na strefy

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 4



3 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

1,6 M m²

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO, 3 KW. 2025



+42,3 % r/r



-13,7% kw./kw.

6,6 M m²WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY

+3,5 % r/r



+7,8% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO,
podział na strefy 3 kw. 2025

1. Warszawa II – 26%
2. Dolny Śląsk – 17%
3. Polska Centralna – 16%



WOLUMEN TRANSAKCJI

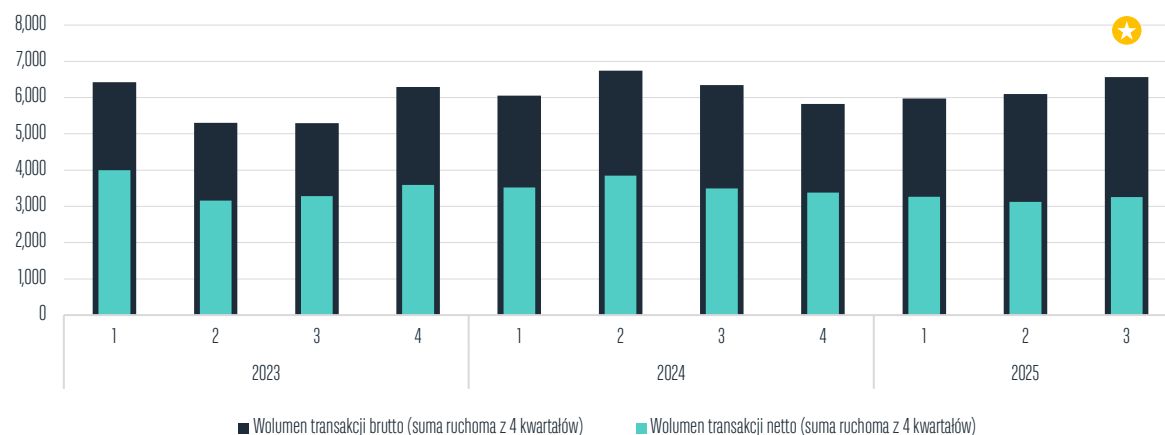
Wolumen transakcji netto / brutto (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

★ Top 5 transakcji najmu, 3 kwartał 2025

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Agata S.A.	Mapletree Piotrków II	Polska Centralna	128 200	renegocjacje + ekspansja
ID Logistics	P3 Wrocław II	Dolny Śląsk	78 100	renegocjacje
Pepco	7R Park Gdańsk V	Trójmiasto	50 900	nowa
Nieznany	Mapletree Szczecin	Szczecin	49 600	renegocjacje
Poufny	Panattoni Park Grodzisk VI	Warszawa II	47 800	nowa

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

Wolumen transakcji netto / brutto, suma ruchoma (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

★ Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Eko-Okna	Eko-Okna Wodzisław Śląski	Górny Śląsk	131 200	renegocjacje
Eko-Okna	Eko-Okna Kędzierzyn Koźle	Opole	131 200	renegocjacje
Agata S.A.	Mapletree Piotrków II	Polska Centralna	128 200	renegocjacje + ekspansja
SHEIN	ECE Kąty Wrocławskie	Dolny Śląsk	79 200	nowa
ID Logistics	P3 Wrocław II	Dolny Śląsk	78 100	renegocjacje

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.09.2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 5



3 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	RENEGOCJACJE	EKSPANSJE
Udział - 3 kw. 2025	43,9%	46,6%	9,5%
Zmiana r/r (p.p.)	-0,1	0,1	0,0
Udział - ostatnie 4 kw.	42,5%	50,4%	7,1%
Zmiana r/r (p.p.)	0,4	0,5	0,1

TOP 3 SEKTORY NAJEMCÓW (według udziału w wolumenie transakcji brutto)

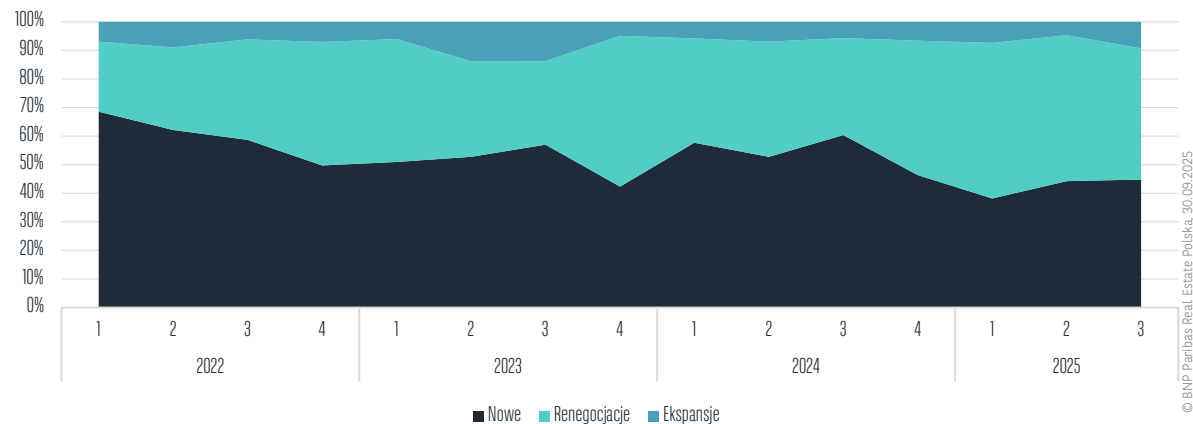


1. 3PL - 29%
2. Meble, artykuły do domu & DIY - 18%
3. FMCG - 14%

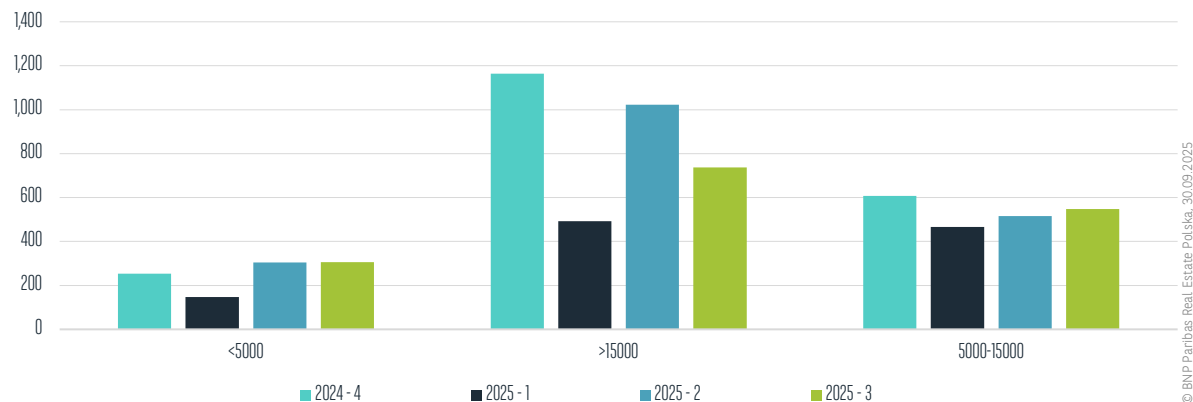


WOLUMEN TRANSAKCJI

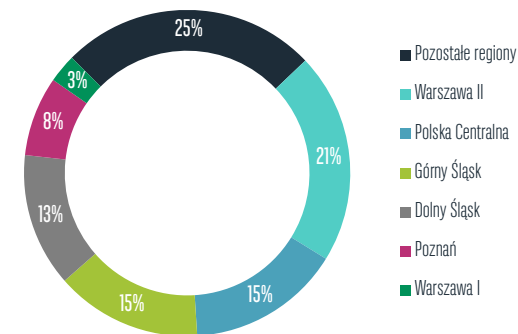
Struktura wolumenu transakcji brutto wg typu kwartalnie, 2022 - 2025 r.



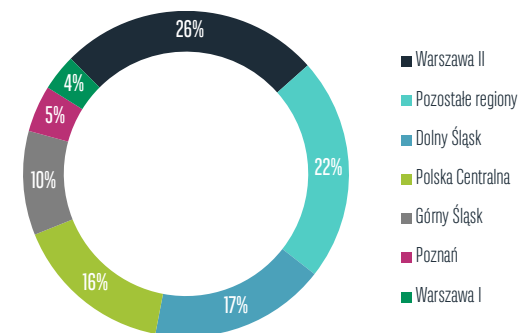
Podział wolumenu transakcji brutto według wielkości transakcji, ostatnie 4 kwartały (tys. m²)



Struktura wolumenu transakcji brutto według stref, ostatnie 4 kwartały



Struktura wolumenu transakcji brutto według stref, 3 kwartał 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 6



3 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCHRynek powierzchni przemysłowo-logistycznych
z podziałem na strefy

LEGENDA

Istniejąca powierzchnia
przemysłowo-logistyczna

Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż



W budowie

Czynsz wywoławczy
(EUR/ m kw/m-c)

W trzecim kwartale 2025 roku poziom czynszów wywoławczych pozostał niezmienny, a rynek nie wykazał istotnych wahań. Zwiększone możliwości negocjacyjne, obejmujące korzystniejsze zachęty pozaczynszowe, obserwowane są przede wszystkim na rynkach charakteryzujących się wyższym poziomem pustostanów.

Alicja Przychodzeń

Dyrektorka, Dział Powierzchni Przemysłowych
i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alicia-photo

AdobeStock © Vladyslav

SZCZECIN

1 344 400

78 900

2,1%

0

4,0

ZACHÓD

2 373 300

11 000

16,8%

0

3,5

BYDGOSZCZ/ TORUŃ

906 300

67 400

5,6%

0

3,9

TRÓJMIASTO

1 822 300

220 900

10,3%

8 800

4,2

POLSKA
CENTRALNA

5 110 500

91 800

9,5%

144 600

3,9

WARSZAWA I

1 429 200

9 000

6,8%

11 000

6,1

WARSZAWA II

5 704 900

517 500

4,7%

46 000

4,4

POZNAŃ

3 609 800

35 600

9,7%

47 000

4,0

DOLNY ŚLĄSK

4 585 400

113 600

9,9%

0

4,2

OPOLE

420 000

72 200

0,0%

0

4,3

GÓRNY ŚLĄSK

6 166 600

190 900

7,5%

19 700

3,9

WSCHÓD

1 159 800

118 000

9,0%

57 500

3,5

KRAKÓW

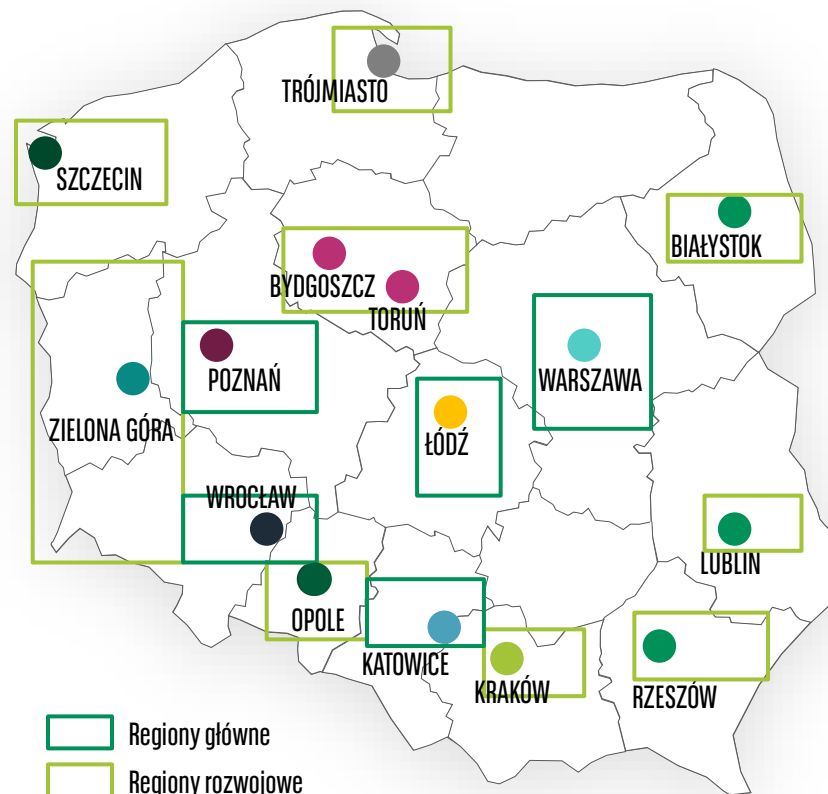
1 171 200

8 000

3,3%

33 000

4,8

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 7



3 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH



KONTAKTY

AUTOR

Klaudia OKOŃ
Starsza Konsultantka
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Ludwika KORZENIOWSKA
Dyrektorka Działu
Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
ludwika.korzeniowska@realestate.bnpparibas

Piotr RUSINEK, BSc (Hons), MRICS
Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz SKUBISZEWSKI
Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

dr Bolesław KOŁODZIEJCZYK, MBA, MRICS
Dyrektor,
Business Intelligence HUB & Consultancy
boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas

Erik DRUKKER
Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał PSZKIT
Starszy Dyrektor, Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Arkadiusz BIELECKI, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Starsza Dyrektorka,
Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas



Looking for a tailor-made analysis? Click here to
find out our service offer **Research on Demand**



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 8



3 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH



LOKALIZACJE BNPP RE (Wrzesień 2025)

EUROPA

FRANCJA

Siedziba główna

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt cedex
Tel.: +33 1 55 65 20 04

NIEMCY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

10 Harewood Avenue
London NW1 6AA
Tel.: +44 20 7338 4000

BELGIA

Avenue Louise 235
1050 Bruksela
Tel.: +32 2 290 59 59

HISZPANIA

C/ Emilio Vargas, 4
28043 Madryt
Tel.: +34 91 454 96 00

IRLANDIA

57 Adelaide Road,
Dublin 2
Tel.: +353 1 66 11 233

WŁOCHY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Mediolan
Tel.: +39 02 58 33 141

LUKSEMBURG

Kronos building
10, rue Edward-Steichen
2540 Luksemburg
Tel.: +352 34 94 84

Investment Management

Tel.: +352 26 06 06

HOLANDIA

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLSKA

Grzybowska 78,
00-844 Warszawa
Tel.: +48 22 653 44 00

PORTUGALIA

Avenida da República, 90 Piso 1,
Fracção 1
1600-206 Lisboa
Tel.: +35 1 939 911 125

BLISKI WSCHÓD/ AZJA

DUBAJ

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubaj
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG, SAR CHINA

63/F, Two International
Finance Centre
8 Finance Street, Central,
Hong Kong, SAR China
Tel.: +852 2909 8888

SINGAPUR

20 Collyer Quay, #17-04
Singapore 049319
Tel.: +65 681 982 82

KRAJE PARTNERSKIE

AUSTRIA
CZECHY
GRECJA
WĘGRY
JERSEY
PÓŁNOCNA IRLANDIA
PORTUGALIA
RUMUNIA
SŁOWACJA
SZWAJCARIA
USA

BNP PARIBAS REAL ESTATE, is a simplified joint-stock company with capital of €383,071,696 and headquarters at 50, cours de l'Île Seguin - CS 50 280 - 92650 Boulogne-Billancourt - France, registered on the Nanterre Trade and Companies Register under no. 692 012 180 - APE 7010 Z Code - Identification Number CE TVA FR 66692012180. Address: 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 Boulogne-Billancourt Cedex. Phone: +33 (0)1 55 65 20 04
Fax: +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.com. BNP Paribas Real Estate is part of the BNP PARIBAS Group (art. 4.1 of the French law 70-9, 02/01/70)



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 9



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com