

REVIEW

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

POLSKA 4 KW. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



4 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE INFORMACJE

- Wyraźne ożywienie rynku w 2025 roku
- Ograniczona aktywność deweloperska
- Wysoka aktywność transakcyjna najemców
- Dominacja renegotiacji umów
- Spadek wskaźnika pustostanów
- Równowaga popytowo-podażowa
- Czynsze wywoławcze stabilne

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	2,3	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,5	6,0	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,2	5,1	5,7	5,5	5,4
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,50	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,20	4,20	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,59	3,50	3,52

* maximum



KOMENTARZ EKSPERTA



Ludwika Korzeniowska

Dyrektorka Działu Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
BNP Paribas Real Estate Poland

Rok 2025 przyniósł wyraźne ożywienie na polskim rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych. Mimo utrzymujących się wyzwań geopolitycznych i makroekonomicznych sektor ten pokazał dużą odporność i stabilność, a tempo wzrostu pozostało solidne. Dzięki temu Polska nadal umacnia swoją pozycję jako jeden z kluczowych rynków w regionie – zarówno dla inwestorów, jak i najemców. Podobnie jak w poprzednich okresach, miniony rok upłynął pod znakiem ograniczonej aktywności deweloperskiej. Nowa podaż systematycznie malała z kwartału na kwartał, a w IV kwartale wyniosła zaledwie 137,7 tys. m kw. W całym roku do użytku oddano łącznie około 1,7 mln m kw. nowej powierzchni, co oznacza spadek o 35% w porównaniu z rokiem 2024.

Jednocześnie deweloperzy nie wycofali się całkowicie z realizacji nowych projektów. Na koniec grudnia w budowie pozostało 1,79 mln m kw. powierzchni przemysłowo-logistycznej, przy czym niespełna 40% stanowiły inwestycje spekulacyjne.

Co istotne, w samym tylko IV kwartale rozpoczęto budowę aż 444 tys. m kw., co pokazuje, że rynek nadal rozwija się w stabilnym tempie, wspieranym przez utrzymujący się popyt najemców i relatywnie dobre perspektywy makroekonomiczne.

Rok 2025 był również bardzo mocny pod względem aktywności najemców. Wolumen transakcji najmu brutto osiągnął 6,64 mln m kw., co było drugim najwyższym wynikiem w historii polskiego rynku – zaraz po rekordowym 2021 roku. Wynik uzyskany pomiędzy styczniem a grudniem oznacza wzrost o 14% w ujęciu rocznym i potwierdza, że popyt pozostaje na wysokim poziomie. Szczególnie aktywna była końcówka roku – sam IV kwartał przyniósł 2,19 mln m kw. zawartych umów, co znacząco wpłynęło na wynik całoroczny i pokazało przyspieszenie decyzji najemców.

W strukturze transakcji w 2025 roku dominowały renegotiacje istniejących umów, które odpowiadały za 52% całego wolumenu. Nowe umowy stanowiły 41% rynku. Taki układ pokazuje z jednej strony ostrożność najemców, a z drugiej dojrzałość rynku, na którym dużą część aktywności generują obecni uczestnicy, optymalizujący swoje portfele.

Ograniczona nowa podaż przy jednocześnie stabilnym popycie przełożyła się na dalszy spadek wskaźnika pustostanów. Na koniec grudnia 2025 roku wyniósł on 7,4%, co potwierdza dobrą równowagę między popytem, a podażą oraz zdolność rynku do absorpcji dostępnej powierzchni.

36,58 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNA

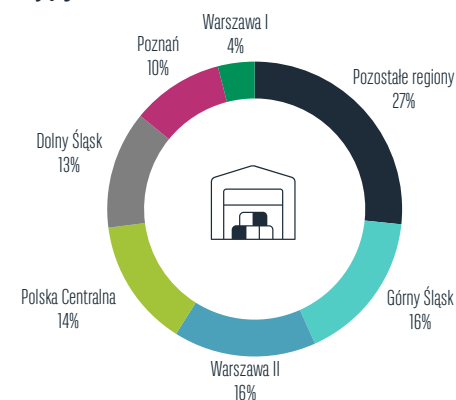


Zasoby istniejącej powierzchni przemysłowo-logistycznej (mln m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

Udział stref przemysłowo-logistycznych w istniejących zasobach



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 2



4 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

0,1 M m²

NOWA PODAŻ, 4 kw. 2025



-72,9% r/r



-65,4% kw./kw.

1,7 M m²

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY



-35,2% r/r



-18,0% kw./kw.

1,8 M m²

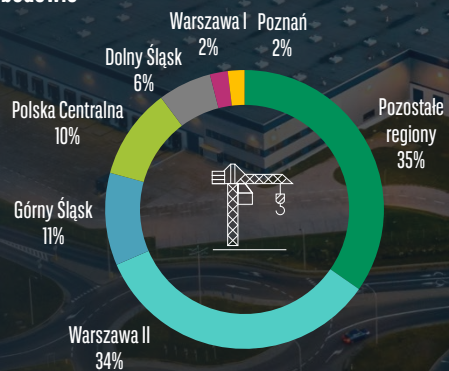
POWIERZCHNIA W BUDOWIE



+1,7% r/r



+14,6% kw./kw.

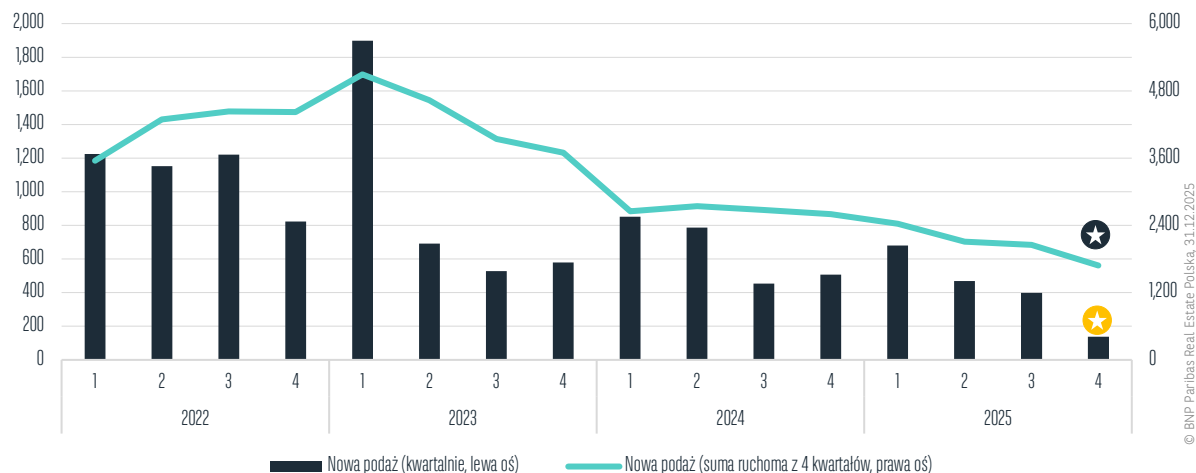
Powierzchnia przemysłowo-logistyczna
w budowie

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

AdobeStock © Vladyslav



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

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

BUDYNEK	STREFA	POW. (m²)	DEWELOPER
P3 Wrocław	Dolny Śląsk	92 300	P3
GLP Wrocław V Logistics Centre	Dolny Śląsk	67 500	GLP
7R Park Lublin	Wschód	57 500	7R
Park Szczecin VI (Dunikowo)	Szczecin	54 400	Panattoni
Hillwood Poznań-Czempin	Poznań	53 700	Hillwood

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

★ Największe projekty przemysłowo-logistyczne
oddane do użytkowania, 4 kw. 2025 r.

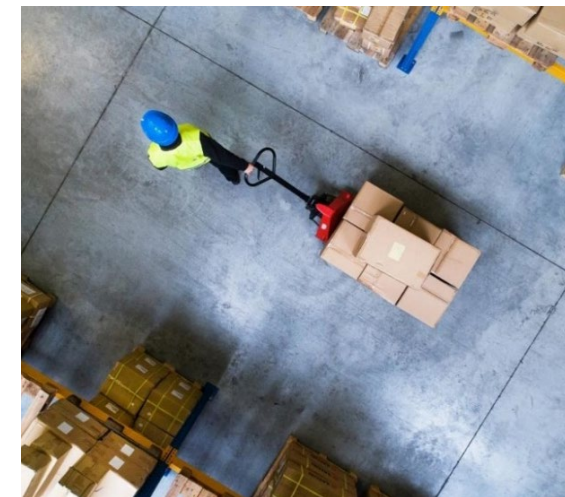
BUDYNEK	STREFA	POW. (m²)	DEWELOPER
Panattoni Park Warsaw North III	Warszawa II	32 900	Panattoni
Warsaw North Logistic Park	Warszawa II	28 500	Waimea Holding
CTPark Toruń	Bydgoszcz/Toruń	22 000	CTP
Hillwood Częstochowa - Miasto	Górny Śląsk	18 800	Hillwood
Park Lublin II	Wschód	11 200	Accolade

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

Największe projekty przemysłowo-logistyczne
w budowie

BUDYNEK	STREFA	POW. (m²)	DEWELOPER
Panattoni Park Grodzisk VI	Warszawa II	86 200	Panattoni
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 Ujazd	Opole	63 700	Prologis

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



4 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

2,7 M m²

WOLNA POWIERZCHNIA, 4 KW. 2025



+4,9% r/r



-9,4% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 4 kw. 2025:

7,4%

POLSKA ŚREDNIA



-0,1% r/r



-0,8% kw./kw.

61,4%

POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW W BUDOWIE



+8,6 p.p. r/r



+6,7 p.p. kw./kw.

5,25 EUR (m²/m-c)

CZYN SZ PRIME logistyka & dystrybucja



0,0 EUR r/r



0,0 EUR kw./kw.

7,25 EUR (m²/m-c)

CZYN SZ PRIME logistyka miejska



+0,25 EUR r/r



0,0 EUR kw./kw.

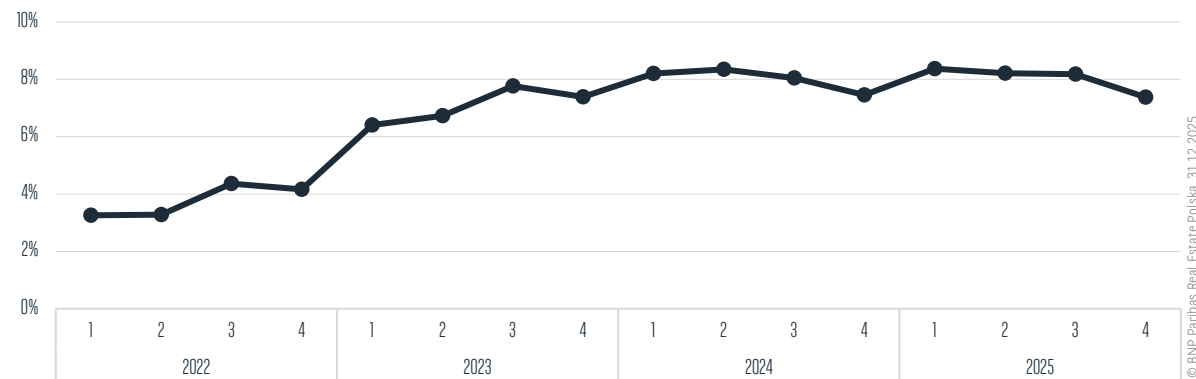
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

AdobeStock © Vladyslav

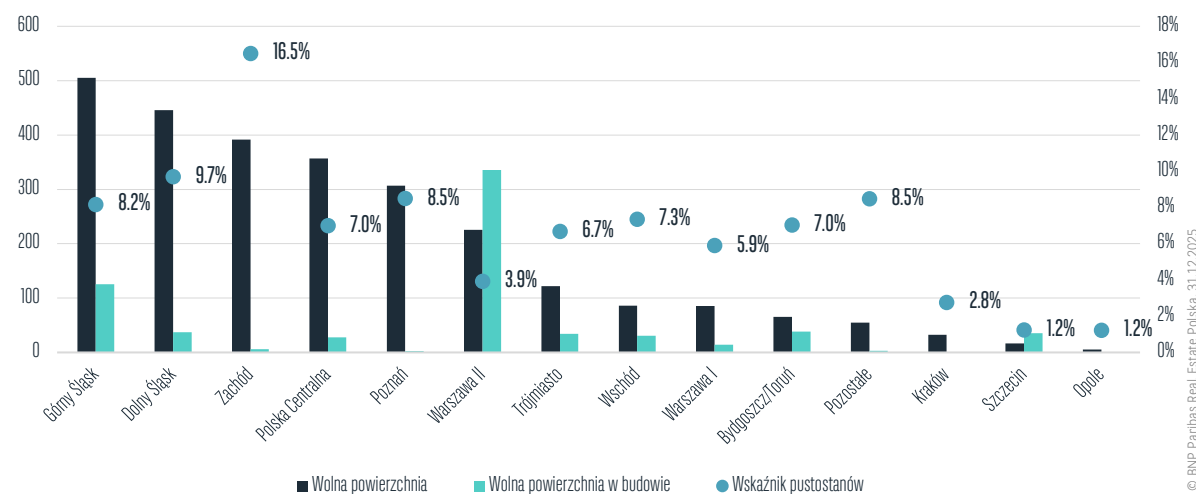


WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

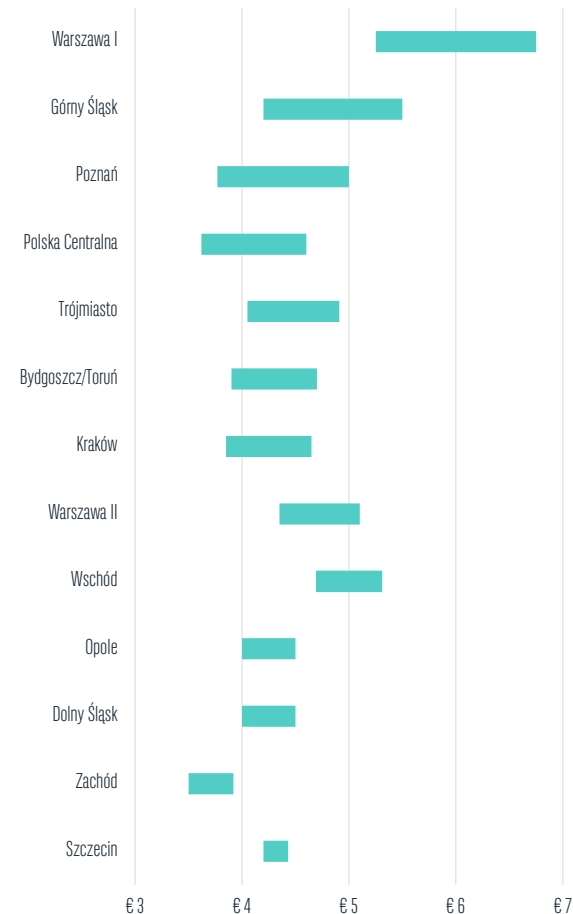
Wolna powierzchnia (tys. m²) oraz wskaźnik pustostanów w podziale na strefy

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



CZYN SZ

Zakres czynszu wywoławczego w podziale na strefy



* Średnie czynsze liczone dla istniejących budynków, które w danym kwartale odnotowały pustostany

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 4



4 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

2,2 M m²

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO, 4 KW. 2025



+7,9 % r/r



+40,2% kw./kw.

6,6 M m²

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY



+14,1 % r/r



+2,5% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO,
podział na strefy 4 kw. 2025

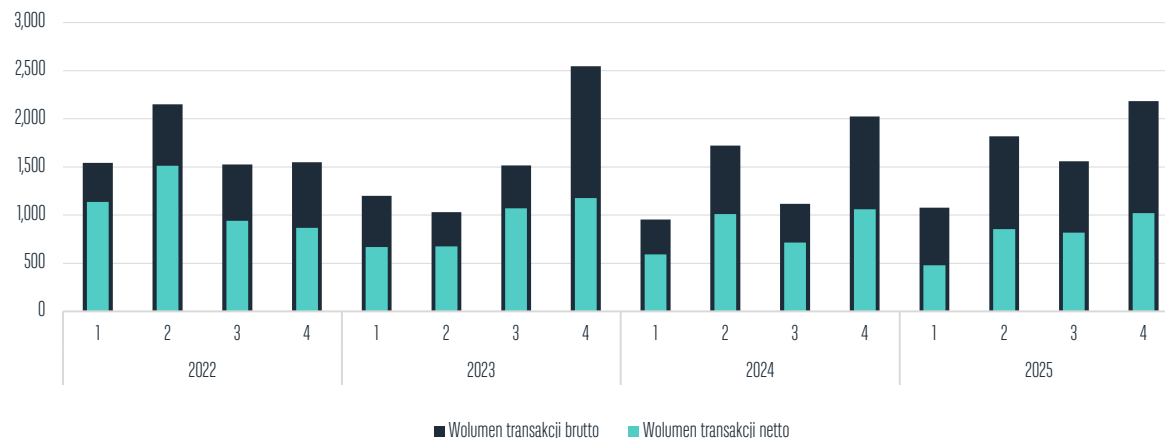


1. Polska Centralna - 25%
2. Górny Śląsk - 18%
3. Warszawa II - 16%



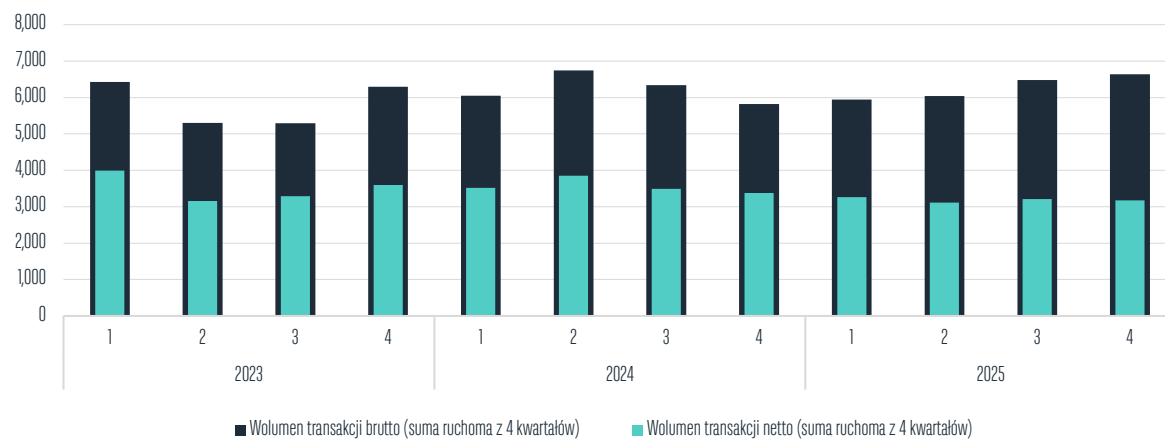
WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU

Wolumen transakcji netto / brutto (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

★ Top 5 transakcji najmu, 4 kwartał 2025

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Poufny	SEGRO Logistics Park Stryków	Polska Centralna	120 100	renegocjacje + ekspansja
Terg	Panattoni Park Łódź (TERG)	Polska Centralna	73 100	renegocjacje
Poufny	EQT Exeter Park Stryków	Polska Centralna	59 900	renegocjacje
Poufny	Prologis Park Poznań III	Poznań	55 700	renegocjacje
Poufny	Panattoni Park Poznań East III	Poznań	48 400	renegocjacje

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

★ 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
Poufny	SEGRO Logistics Park Stryków	Polska Centralna	120 100	renegocjacje + ekspansja
SHEIN	ECE Kąty Wrocławskie	Dolny Śląsk	79 200	nowa

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 5



4 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	RENEGOCJACJE	EKSPANSJE
Udział - 4 kw. 2025	40,5%	53,3%	6,2%
Zmiana r/r (p.p.)	-0,1	0,1	0,0
Udział - ostatnie 4 kw.	40,8%	52,2%	7,0%
Zmiana r/r (p.p.)	0,4	0,6	0,1

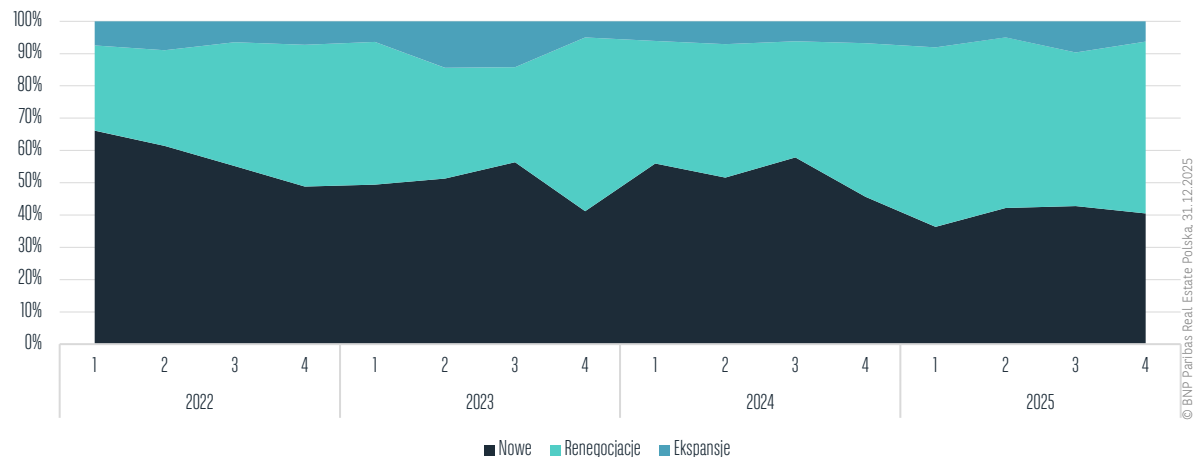
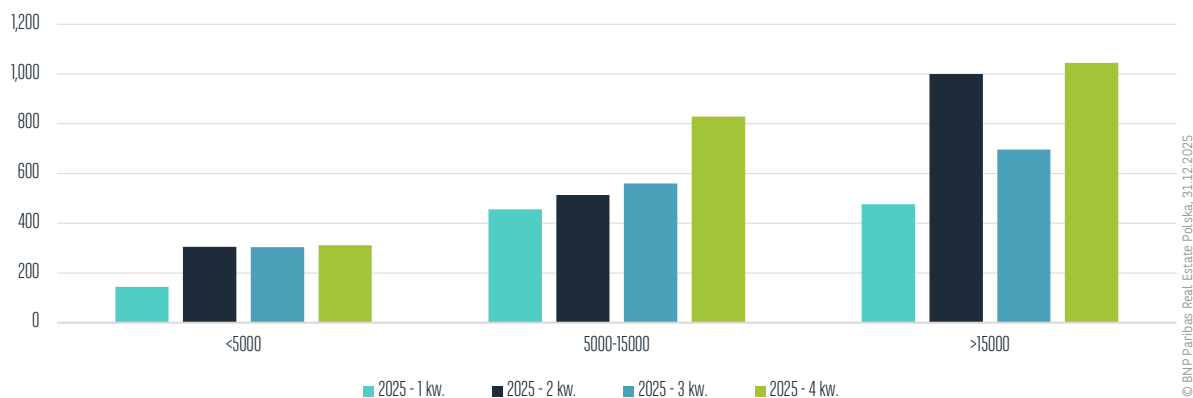
TOP 3 SEKTORY NAJEMCÓW
(według udziału w wolumenie transakcji brutto)

1. 3PL - 36%
2. Elektronika & sprzęt AGD - 16%
3. FMCG - 15%

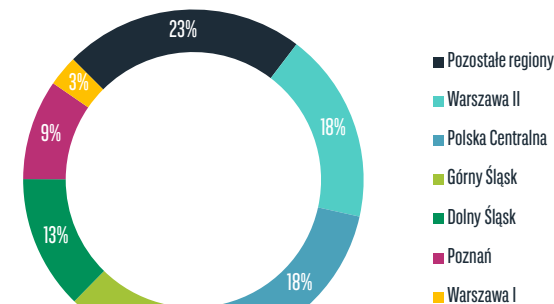


WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU

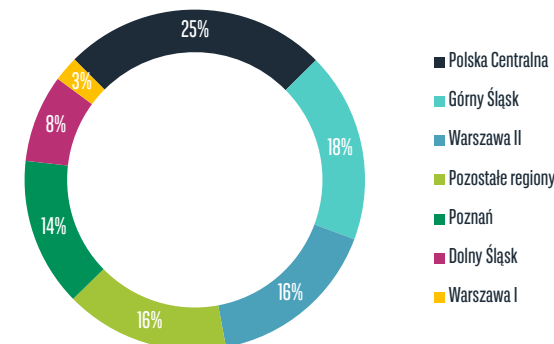
Struktura wolumenu transakcji brutto wg typu kwartalnie, 2022 - 2025 r.

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, 4 kwartał 2025





4 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)

Ograniczona skala nowych inwestycji deweloperskich przyczyniła się do utrzymania stawek czynszowych na stabilnym poziomie w ostatnim kwartale roku. Presja na wzrost stawek czynszowych nadal jest odczuwalna, zwłaszcza w kluczowych lokalizacjach oraz w nowo oddawanych obiektach, co znajduje odzwierciedlenie w stopniowym wzroście górnych poziomów czynszów wywoławczych.

Karolina Galas

Associate Director, Dział Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych,
BNP Paribas Real Estate Poland

”

Shutterstock © alicephot

AdobeStock © Vladyslav

SZCZECIN

1 350 100

73 200

1,2%

5 700

4,2

ZACHÓD

2 373 300

13 100

16,5%

0

3,7

BYDGOSZCZ/ TORUŃ

928 300

45 500

7,0%

22 000

3,9

TRÓJMIASTO

1 822 400

220 900

6,7%

0

4,5

POLSKA
CENTRALNA

5 097 400

188 700

7,0%

0

4,2

WARSZAWA I

1 429 200

37 000

5,7%

0

6,3

WARSZAWA II

5 766 300

604 700

4,0%

61 300

4,7

POZNAŃ

3 610 900

34 500

8,5%

1 100

4,2

DOLNY ŚLĄSK

4 591 400

111 000

9,7%

6 000

4,3

OPOLE

428 900

88 500

1,2%

8 900

4,2

GÓRNY ŚLĄSK

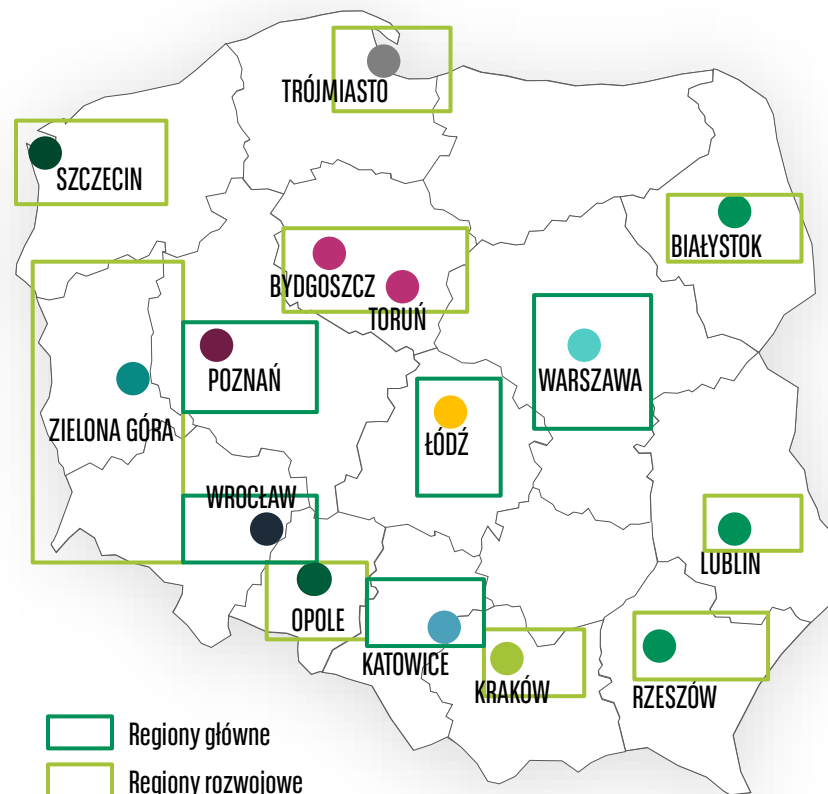
6 185 600

191 900

8,2%

5 700

4,6



WSCHÓD

1 171 000

148 800

7,3%

11 200

4,9

KRAKÓW

1 181 200

8 000

2,8%

0

4,2

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.12.2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 7



4 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

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

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



4 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH



LOKALIZACJE BNPP RE (Grudzień 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