

REVIEW

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

POLSKA 1 KW. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



1 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE INFORMACJE

- Dobre wyniki I kw. napędzane wysoką aktywnością najemców oraz spadkiem pustostanów
- Nowe umowy dominują w strukturze transakcji brutto
- Wzrost udziału projektów w budowie zabezpieczonych umowami najmu
- Czynsze stabilne

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	3,0	3,6	3,7	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,6	3,2	2,5
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,8	8,2	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,5	5,4
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,75	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,22	4,20	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,60	3,50	3,52



KOMENTARZ EKSPERTA



LUDWIKA KORZENIOWSKA

Dyrektorka Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych BNP Paribas Real Estate Poland

I kwartał 2026 r. przyniósł nieoczekiwanie dobre wyniki na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce. Wzmoczona aktywność najemców przełożyła się na spadek poziomu pustostanów, zmieniając typowy dla poprzednich lat sezonowy wzrost wskaźnika pustostanów na początku roku.

Catkowite zasoby rynku przekroczyły poziom blisko 37 mln m kw., a w samym I kwartale do użytku oddano około 650 tys. m kw. nowej powierzchni. Choć wolumen nowej podaży pozostaje relatywnie wysoki, jego skala stopniowo się obniża względem rekordowych poziomów odnotowanych w poprzednich latach, wskazując na fazę normalizacji aktywności deweloperskiej.

Pozytywnym sygnałem dla rynku była wysoka aktywność najemców w pierwszych trzech miesiącach 2026 r. Wolumen transakcji brutto przekroczył 1,5 mln m kw., w jego strukturze dominowały nowe umowy (42%), w przeciwieństwie do 2025 r., gdzie mieliśmy do czynienia głównie z renegocjami.

Przewaga nowych umów oraz zarejestrowana w strukturze zawartych umów ekspansja powierzchni wskazują na utrzymującą się aktywność najemców oraz rozwój już obecnych na rynku firm, sprzyja też ograniczeniu pustostanów, w odróżnieniu od renegocjacji, które mają charakter podtrzymujący.

Na koniec marca 2026 r. powierzchnia w budowie wynosiła ok. 1,5 mln m kw., notując wzrost o 6% r/r oraz spadek o 18% w ujęciu kwartalnym. Udział projektów zabezpieczonych umowami najmu wzrósł do ok. 63%, osiągając najwyższy poziom od II kw. 2021 r. Rosnący udział projektów zabezpieczonych umowami najmu świadczy o większym zainteresowaniu najemców oraz ogranicza ryzyko wzrostu pustostanów, wspierając stabilność rynku.

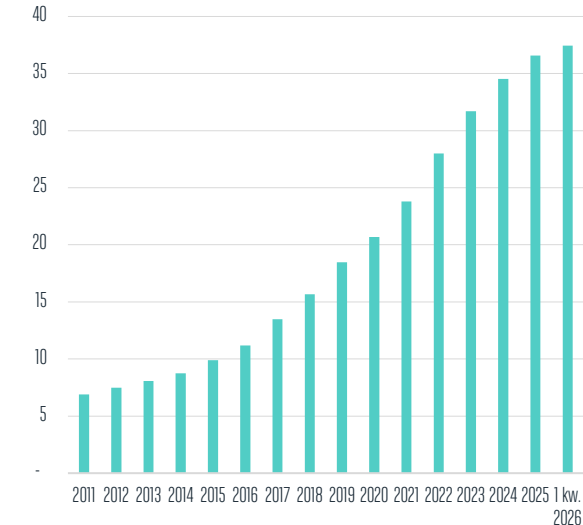
Wskaźnik pustostanów odnotował niewielki spadek w ujęciu kwartalnym oraz wyraźniejszy spadek rok do roku, co potwierdza poprawę równowagi rynkowej. Jest to istotny sygnał dla rynku, wskazujący na wysoką absorpcję powierzchni, wspieraną m.in. przez stabilizację aktywności najemców, odbudowę popytu po okresie spowolnienia gospodarczego oraz dostosowanie skali nowej podaży. W efekcie ograniczane jest ryzyko nadpodaży w dłuższym okresie.

Jednocześnie czynsze pozostają stabilne r/r, a ich poziom różnicuje się w zależności od standardu projektu, lokalizacji oraz kosztów realizacji, co odzwierciedla selektywny charakter rynku.

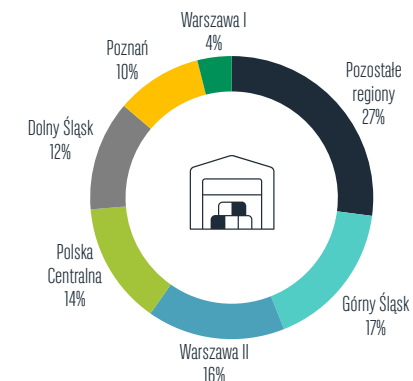
37,4 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNA



Zasoby istniejącej powierzchni przemysłowo-logistycznej (mln m²)



Udział stref przemysłowo-logistycznych w istniejących zasobach



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

0,7 M m²
NOWA PODAŻ, 1 kw. 2026

-3,9% r/r **+374,4% kw./kw.**

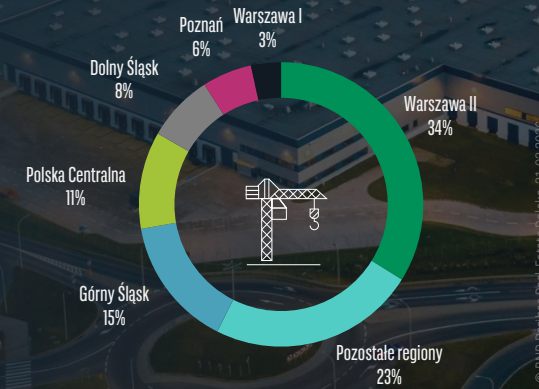
1,7 M m²
NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

-31,7% r/r **-1,6% kw./kw.**

1,5 M m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

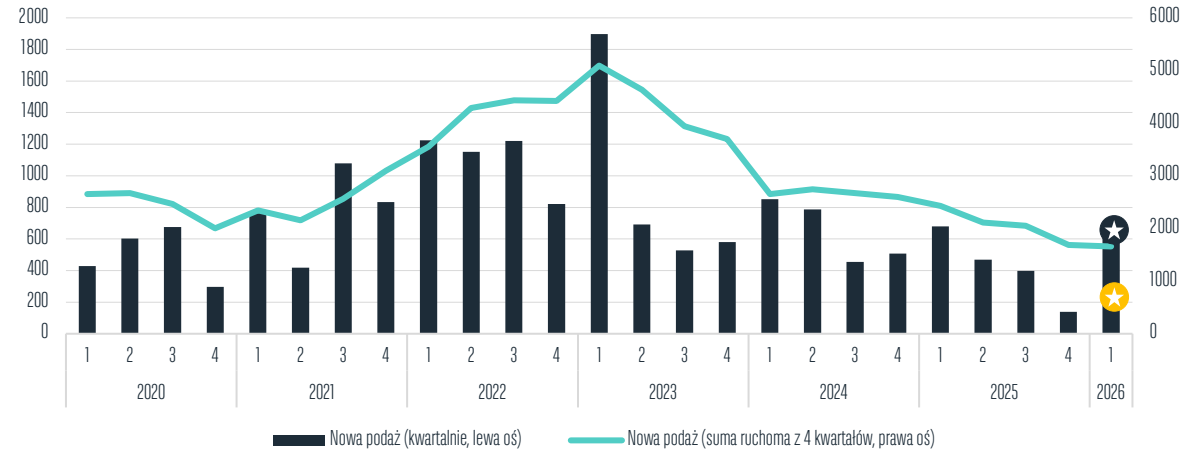
+5,9% r/r **-18,6% kw./kw.**

Powierzchnia przemysłowo-logistyczna w budowie



NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)



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

BUDYNEK	STREFA	POW. (m ²)	DEVELOPER
7R Park Gdańsk III	Trójmiasto	80 000	7R
Panattoni Park Rzeszów West	Wschód	73 000	Panattoni
Prologis Park Ujazd	Opole	63 400	Prologis
7R Park Lublin	Wschód	57 500	7R
Park Szczecin VI (Dunikowo)	Szczecin	54 400	Panattoni

★ Największe projekty przemysłowo-logistyczne oddane do użytkowania, 1 kw. 2026 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. (m ²)	DEVELOPER
7R Park Gdańsk III	Trójmiasto	80 000	7R
Panattoni Park Rzeszów West	Wschód	73 000	Panattoni
Prologis Park Ujazd	Opole	63 400	Prologis
CTPark Emilianów	Warszawa II	53 700	CTP
Panattoni Park Gdańsk West II	Trójmiasto	39 400	Panattoni

Największe projekty przemysłowo-logistyczne w budowie

BUDYNEK	STREFA	POW. (m ²)	DEVELOPER
Panattoni Wrocław Campus 2	Dolny Śląsk	78 600	Panattoni
Hillwood S8 Warsaw South	Warszawa II	58 000	Hillwood
Panattoni Park Grodzisk VI	Warszawa II	52 100	Panattoni
7R Park Gdańsk V	Trójmiasto	50 900	7R
Prologis Park Poznań III	Poznań	45 800	Prologis



1 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

2,7 M m²
WOLNA POWIERZCHNIA, 1 KW. 2026



-7,9% r/r



+0,6% kw./kw.

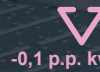
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 1 kw. 2026:



7,3%
POLSKA ŚREDNIA



-1,1 p.p. r/r



-0,1 p.p. kw./kw.

63,0%
POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW W BUDOWIE



+4,2 p.p. r/r



+1,6 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.

7,75 EUR (m²/m-c)**
CZYN SZ PRIME logistyka miejska



+0,50 EUR r/r



+0,25 EUR kw./kw.

* dla grupy stref referencyjnych (Śląsk, Dolny Śląsk, Centralna, Szczecin, Warszawa II)
** strefa referencyjna: Warszawa I

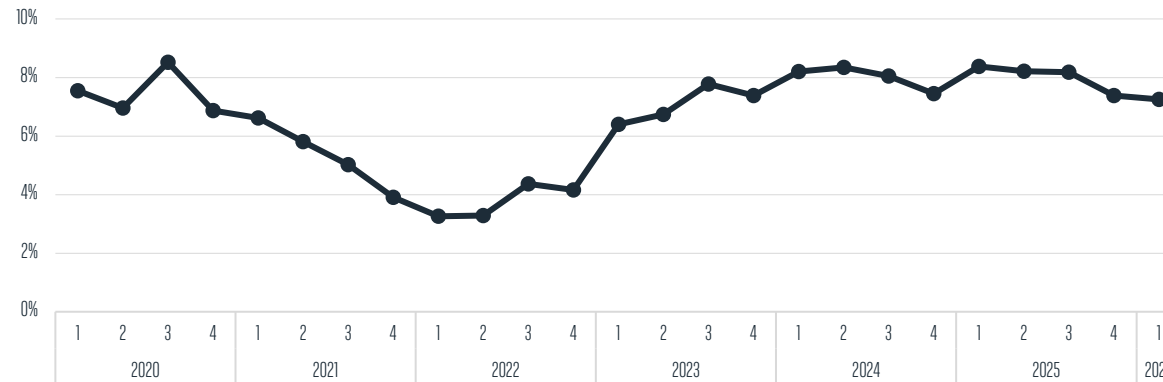
© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

AdobeStock © Vladyslav

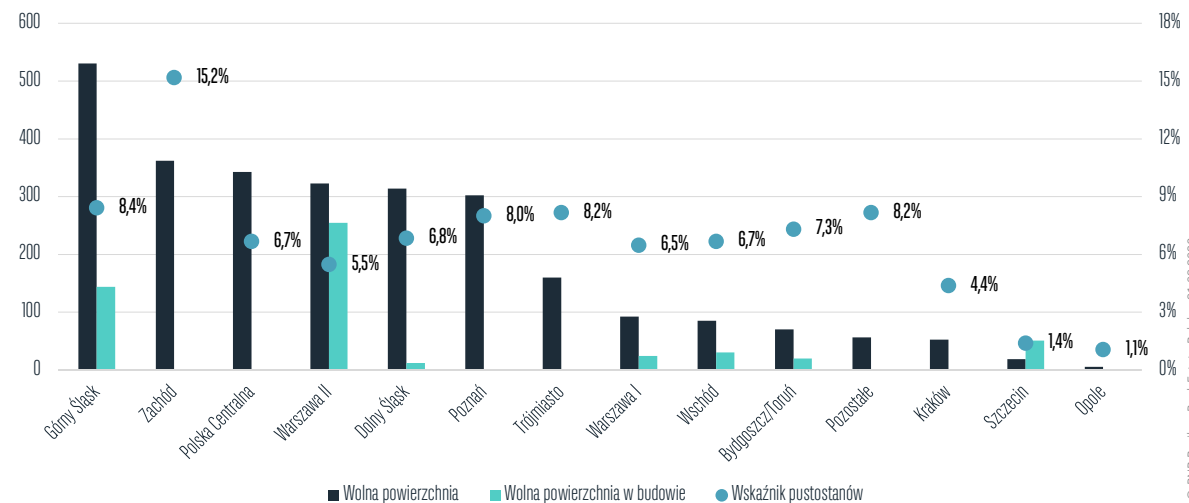


WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów



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

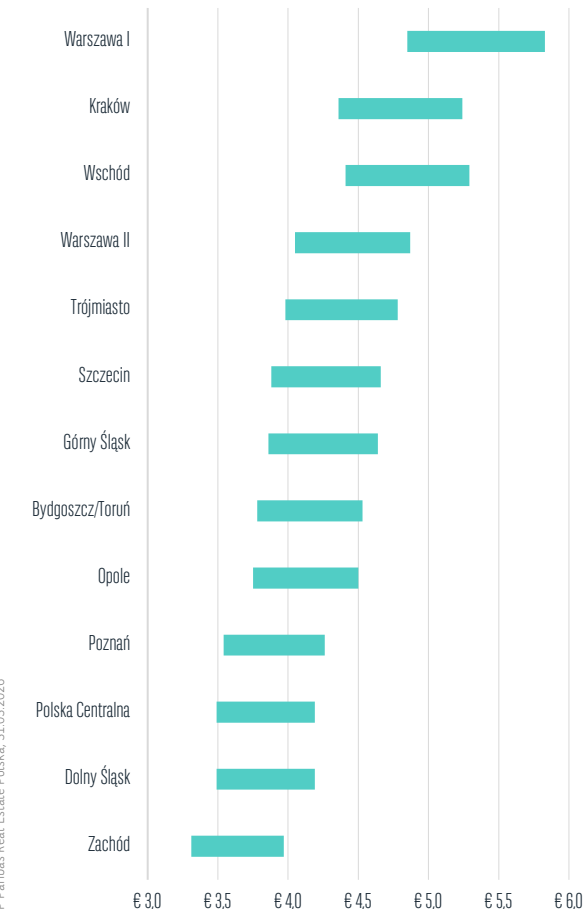


© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



CZYN SZY

Zakres czynszu wywoławczego w podziale na strefy*



* Rozstęp międzykwaterowymi czynszów ofertowych dla aktualnie dostępnej powierzchni przemysłowo-logistycznej klasy A i B, z wyłączeniem CityFlex oraz SBU

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

1,6 M m²

WOLUMEN TRANSAKcji BRUTTO, 1 KW. 2026



+46,8% r/r



-27,7% kw./kw.

7,1 M m²

WOLUMEN TRANSAKcji BRUTTO, OSTATNIE 4 KWARTAŁY



+20,3% r/r



+7,6% kw/kw.

WOLUMEN TRANSAKcji BRUTTO, podział na strefy 1 kw. 2026

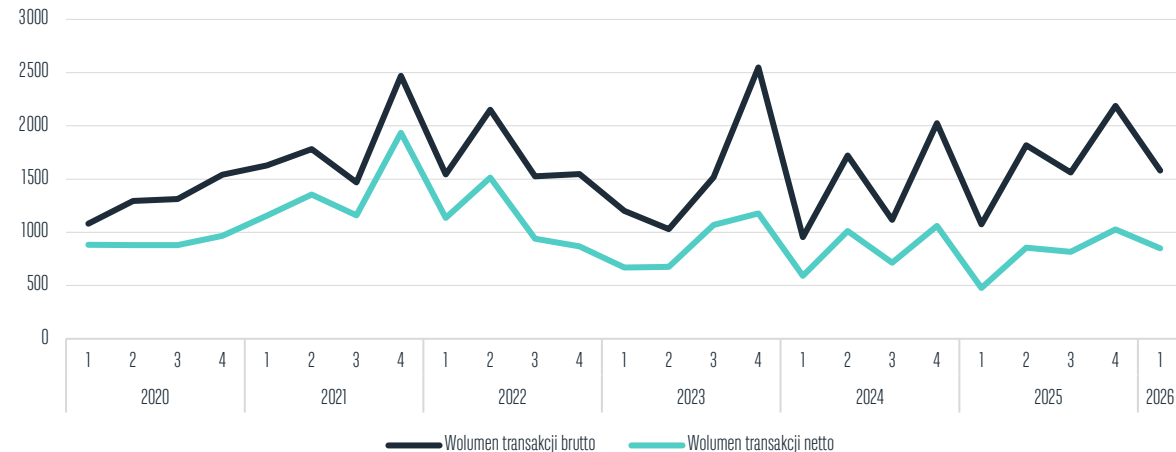


1. Poznań – 19%
2. Warszawa II – 18%
3. Polska Centralna – 14%



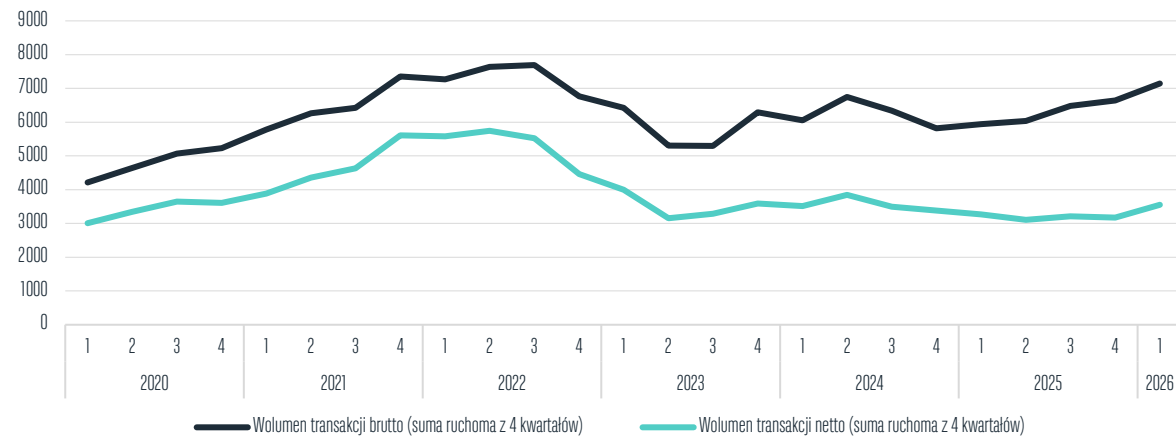
WOLUMEN TRANSAKcji NAJMU

Wolumen transakcji netto / brutto (tys. m²)



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

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



© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ Top 5 transakcji najmu, 1 kwartał 2026

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Raben	Raben Poznań	Poznań	125 800	sprzedaż i najem zwrotny
Poufny	Logistic City Piotrków Trybunalski	Polska Centralna	68 300	renegocjacje
Poufny	Marq Wrocław V Logistics Centre	Wrocław	67 600	nowa
Poufny	Prologis Park Janki	Warszawa II	49 700	renegocjacje
PF Logo Express	P3 Poznań	Poznań	49 700	renegocjacje

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026

★ 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	sprzedaż i najem zwrotny
Eko-Okna	Eko-Okna Kędzierzyn Koźle	Opole	131 200	sprzedaż i najem zwrotny
Agata S.A.	Mapletree Piotrków II	Polska Centralna	128 200	renegocjacje + ekspansja
Raben	Raben Poznań	Poznań	125 800	sprzedaż i najem zwrotny
Poufny	SEGRO Logistics Park Stryków	Polska Centralna	120 100	renegocjacje + ekspansja

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	RENEGOCJACJE	EKSPANSJE
Udział - 1 kw. 2026	42,0%	35,2%	11,8%
Zmiana r/r (p.p.)	0,1	-0,2	0,0
Udział - ostatnie 4 kw.	41,7%	47,9%	8,0%
Zmiana r/r (p.p.)	0,4	0,5	0,1

TOP 3 SEKTORY NAJEMCÓW (według udziału w wolumenie transakcji brutto, od początku roku)

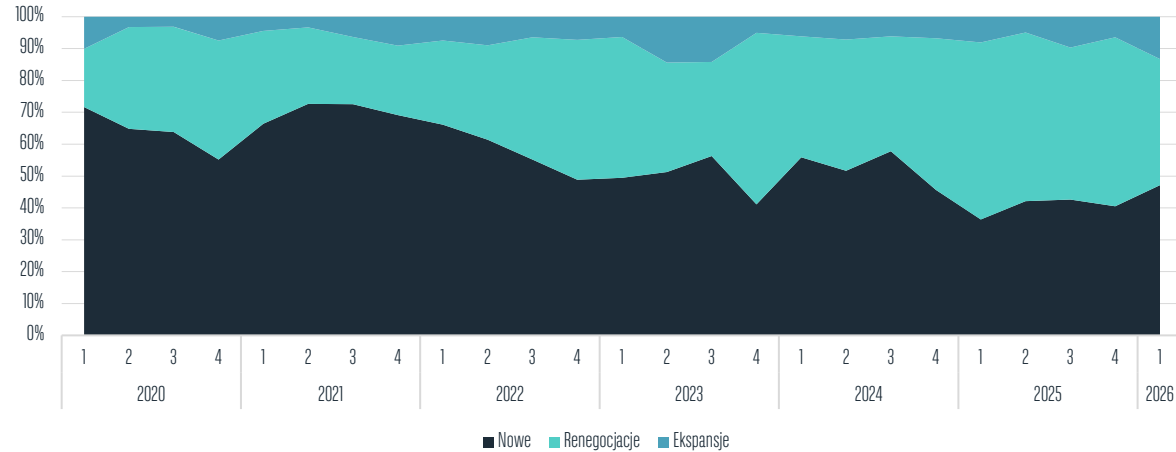


1. 3PL - 39%
2. Elektronika i sprzęt AGD - 9%
3. Meble i artykuły gospodarstwa domowego - 8%

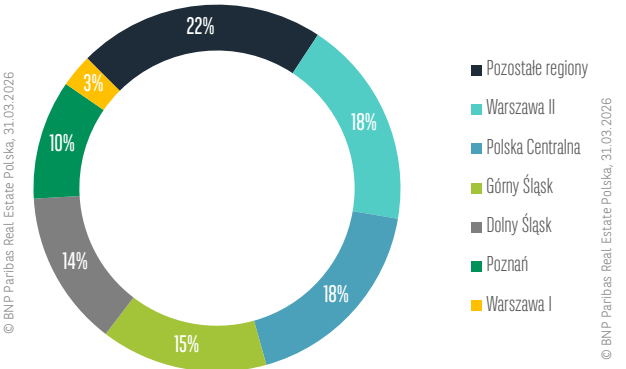


WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU

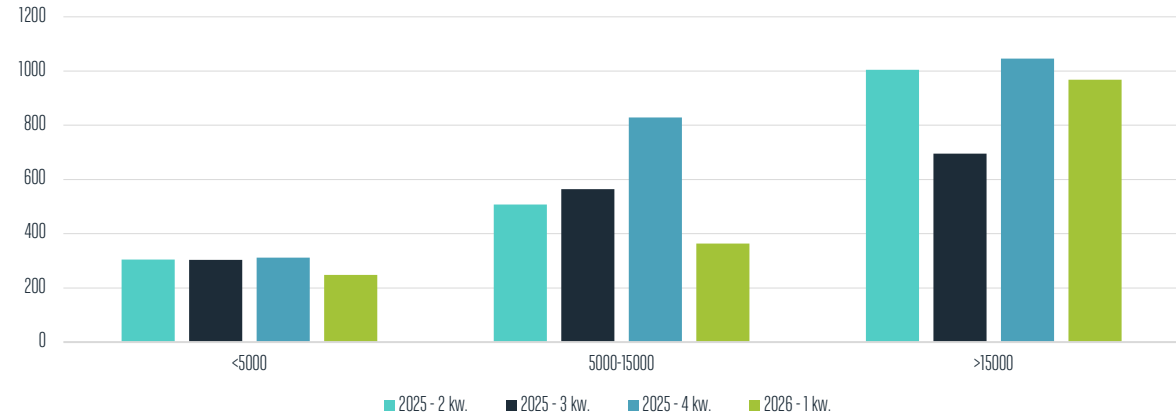
Struktura wolumenu transakcji brutto wg typu kwartalnie, 2022 - 2026 r.



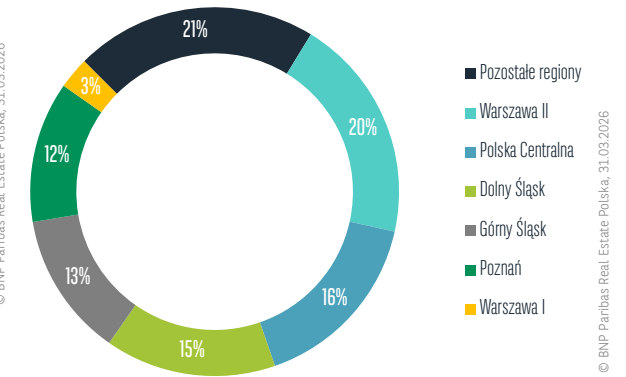
Struktura wolumenu transakcji brutto według stref, ostatnie 4 kwartały



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



Struktura wolumenu transakcji brutto według stref, 1 kwartał 2026





1 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

Rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych z podziałem na strefy

LEGENDA



Istniejąca powierzchnia przemysłowo-logistyczna



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż, od początku roku



W budowie



Czynsz wywoławczy (EUR/ m kw./m-c) *

Rola ESG na rynku magazynowym konsekwentnie zyskuje na znaczeniu i coraz silniej oddziałuje na decyzje podejmowane przez najemców oraz inwestorów. Nowoczesne obiekty są projektowane z uwzględnieniem rozwiązań energooszczędnych, certyfikacji środowiskowych oraz większego nacisku na komfort użytkowników i zgodność z regulacjami. W rezultacie wdrażanie zasad ESG podnosi atrakcyjność nieruchomości, wspierając jednocześnie ich długoterminową stabilność dochodową oraz utrzymanie wartości.

Joanna Choromańska

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



Shutterstock © alicie-photo

SZCZECIN

	1 367 700
	101 400
	1,4%
	16 100
	3,9 - 4,7

ZACHÓD

	2 383 600
	41 100
	15,2%
	10 500
	3,3 - 4,0

BYDGOSZCZ/TORUŃ

	957 000
	19 700
	7,3%
	25 700
	3,8 - 4,5

TRÓJMIASTO

	1 961 100
	65 800
	8,2%
	139 100
	4,0 - 4,8

POLSKA CENTRALNA

	5 129 500
	160 800
	6,7%
	26 900
	3,5 - 4,2

WARSZAWA I

	1 429 100
	49 600
	6,5%
	0
	4,9 - 5,8

WARSZAWA II

	5 897 800
	492 800
	5,5%
	133 300
	4,1 - 4,9

POZNAŃ

	3 771 400
	82 200
	8,0%
	34 700
	3,5 - 4,3

DOLNY ŚLĄSK

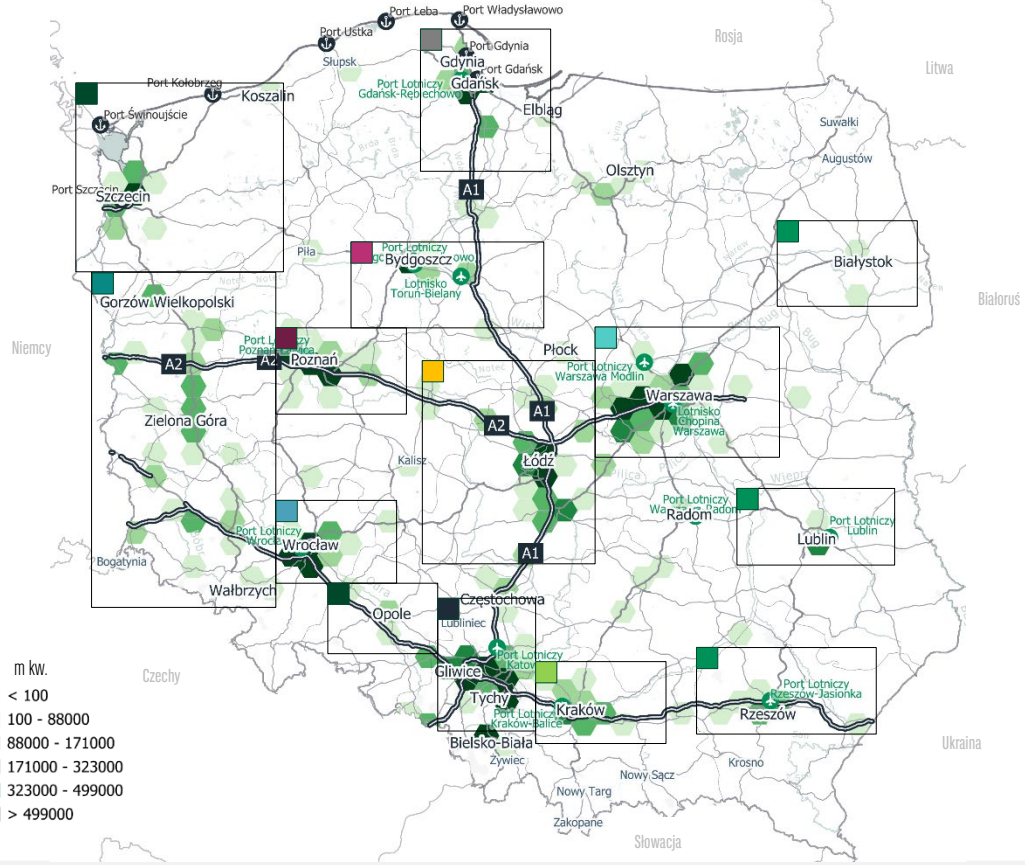
	4 591 600
	111 100
	6,8%
	200
	3,5 - 4,2

OPOLE

	492 200
	25 200
	1,1%
	63 400
	3,8 - 4,5

GÓRNY ŚLĄSK

	6 295 900
	216 000
	8,4%
	102 700
	3,9 - 4,6



m kw.

- < 100
- 100 - 88000
- 88000 - 171000
- 171000 - 323000
- 323000 - 499000
- > 499000

WSCHÓD

	1 275 000
	75 800
	6,7%
	73 000
	4,4 - 5,3

KRAKÓW

	1 198 400
	11 000
	4,4%
	8 000
	4,4 - 5,2

© BNP Paribas Real Estate Polska, 31.03.2026



1 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH



KONTAKTY

AUTOR

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

KONTAKTY

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

Małgorzata FIBAKIEWICZ, MRICS
Prezes Zarządu
malgorzata.fibakiewicz@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

Wiktoria WEILANDT
Associate Director
Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
wiktoria.weilandt@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.



1 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH



LOKALIZACJE BNPP RE (Maj 2026)

EUROPA

FRANCJA

Headquarters

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92850 Boulogne-Billancourt cedex
Tel.: +33 1 55 65 20 04

NIEMCY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt n/Menem
Tel.: +49 69 29 89 90

WIELKA BRYTANIA

10 Harewood Avenue
Londyn NW1 6AA
Tel.: +44 2039 933 562

BELGIA

52 Rue Royale
1000 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

Parnassusweg 789
1083 LZ 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 Lizbona
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
Singapur 049319
Tel.: +65 681 982 82

KRAJE PARTNERSKIE

AUSTRIA
CZECHY
GRECJA
WĘGRY
JERSEY
PÓŁNOCNA IRLANDIA
PORTUGALIA
RUMUNIA
SŁOWACJA
SŁOWACJARIA
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)



KEEP IN TOUCH WITH US, WHEREVER YOU ARE

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com