

REVIEW

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

POLSKA 2 KW. 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE INFORMACJE

- Wysoka aktywność najemców w II kw.
- Nowe umowy dominują w strukturze transakcji brutto w II kw.
- Spadek wskaźnika pustostanów r/r, jak i kw./kw.
- Aktywność deweloperska koncentruje się w głównych hubach logistycznych.
- Perspektywy rynku pozostają pozytywne dzięki e-commerce, 3PL i nearshoringowi.

Wskaźniki ekonomiczne - Polska

	2023	2024	2025	2026	2027
Produkt Krajowy Brutto (% r/r)	0,2	3,2	3,6	3,5	3,2
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	3,6	3,0	2,7
Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r)	13,1	13,3	8,5	5,8	5,5
Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)	5,1	5,1	5,7	5,6	5,5
NBP główna stopa procentowa (%)	5,75	5,75	4,00	3,75	3,50
EUR PLN	4,34	4,27	4,22	4,22	4,30
USD PLN	3,94	4,10	3,60	3,49	3,44

AdobeStock © Vladyslav



KOMENTARZ EKSPERTA



LUDWIKA KORZENIOWSKA

Dyrektorka Działu Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
BNP Paribas Real Estate Poland

Polski rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych pozostaje jednym z najmocniejszych segmentów nieruchomości komercyjnych w Europie. Na koniec II kwartału 2026 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyły 38 mln m kw., umacniając pozycję Polski jako największego rynku magazynowego w Europie Środkowo-Wschodniej.

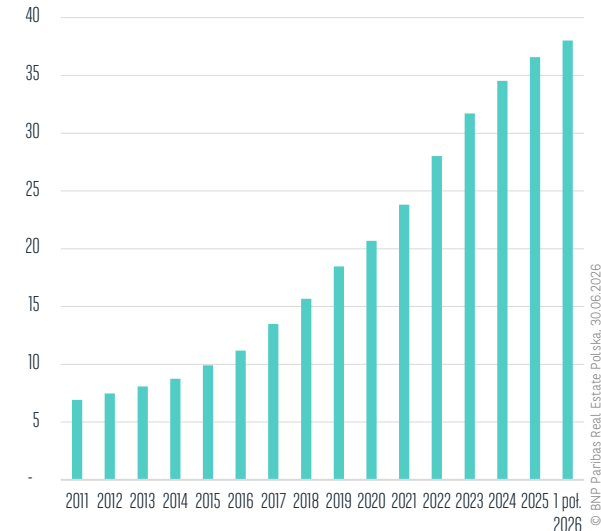
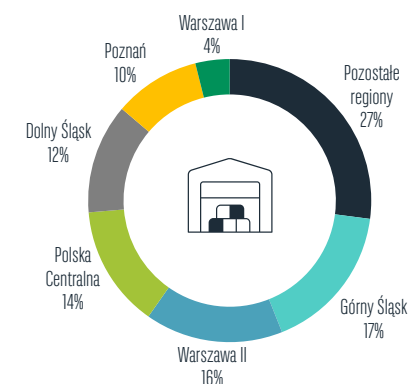
W pierwszej połowie roku aktywność najemców utrzymywała się na wysokim poziomie, napędzana przez rozwój e-commerce, logistyki kontraktowej, procesów nearshoringu oraz dalszą reorganizację europejskich łańcuchów dostaw.

Przełożyło się to na silny wolumen transakcji, który w pierwszym półroczu osiągnął 3,51 mln m kw., przy dominującym udziale nowych umów najmu. Wysoki popyt na nowoczesne powierzchnie logistyczne wspiera dalszą absorpcję dostępnych zasobów i przekłada się na spadek poziomu pustostanów.

Aktywność deweloperska pozostaje skoncentrowana głównie w największych hubach logistycznych kraju, a malejący wolumen powierzchni w budowie ogranicza ryzyko nadpodaży w kolejnych kwartałach. Deweloperzy koncentrują się przede wszystkim na projektach realizowanych w oparciu o zabezpieczony popyt, co sprzyja utrzymaniu równowagi rynkowej i stabilizacji podstawowych wskaźników sektora.

Jednocześnie wysoka absorpcja powierzchni, przy ograniczonej skali nowych inwestycji, wspiera dalszy spadek wskaźnika pustostanów, który na koniec czerwca obniżył się do 6,6%. Poprawiająca się równowaga pomiędzy podażą a popytem sprzyja stopniowemu ograniczaniu dostępności wolnych modułów, zwłaszcza w najbardziej dojrzałych atrakcyjnych lokalizacjach logistycznych. Mimo obserwowanego spadku wskaźnika pustostanów, dostępność powierzchni pozostaje na poziomie pozwalającym najemcom na wybór obiektów odpowiadających ich potrzebom operacyjnym i strategiom rozwoju.

Fundamenty rynku pozostają solidne. Strategiczne położenie Polski, rosnące znaczenie sektora logistycznego dla obsługi europejskiego handlu, relokacja produkcji bliżej rynków zbytu oraz postępująca automatyzacja procesów magazynowych wzmacniają długoterminowy potencjał wzrostu. Jednocześnie rosnąca rola standardów ESG i efektywności energetycznej sprawia, że nowoczesne, zrównoważone obiekty będą w coraz większym stopniu koncentrować popyt najemców i kapitału inwestycyjnego.

38,0 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNAZasoby istniejącej powierzchni przemysłowo-logistycznej
(mln m²)Udział stref przemysłowo-logistycznych
w istniejących zasobach

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 2



2 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

0,6 M m²

NOWA PODAŻ, 2 kw. 2026

+23,5% r/r

-11,4% kw./kw.

1,8 M m²

NOWA PODAŻ, OSTATNIE 4 KWARTAŁY

-16,2% r/r

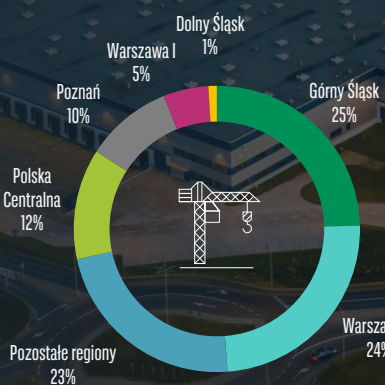
+6,6% kw./kw.

1,3 M m²

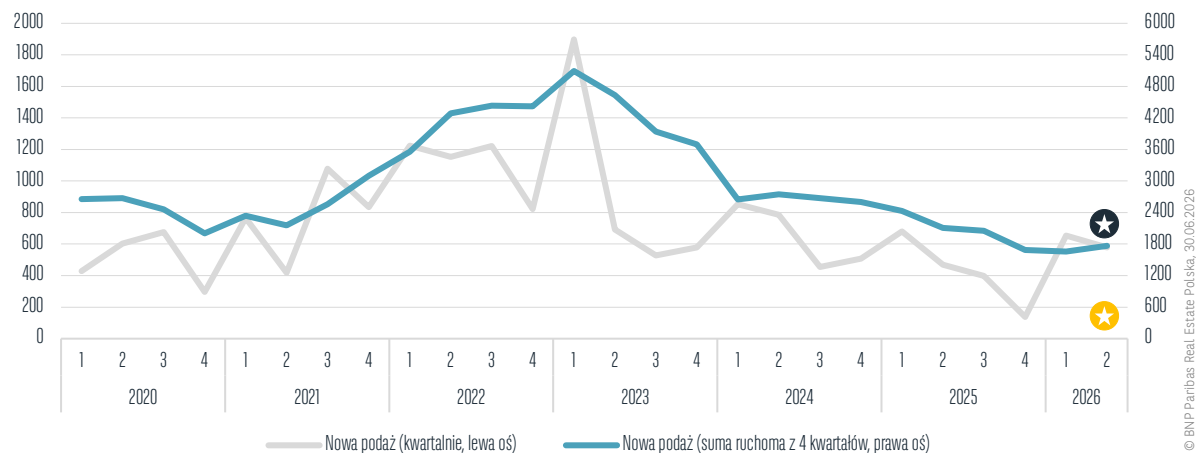
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

-11,2% r/r

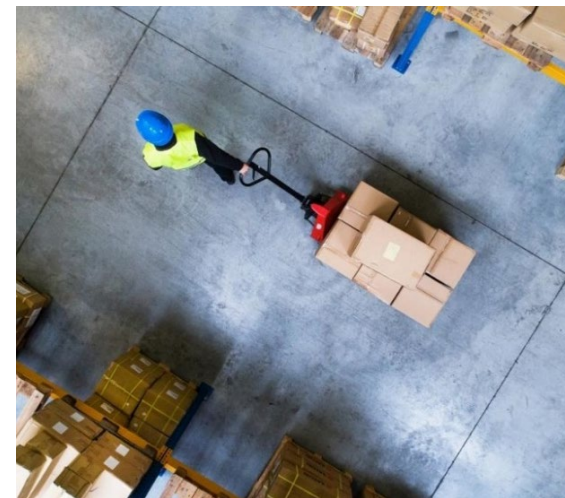
-10,4% kw./kw.

Powierzchnia przemysłowo-logistyczna
w budowie

NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m²)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

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

BUDYNEK	STREFA	POW. (m ²)	DEWELOPER
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	63 400	Prologis
7R Park Lublin	Wschód	57 500	7R

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

★ Największe projekty przemysłowo-logistyczne
oddane do użytkowania, 2 kw. 2026 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. (m ²)	DEWELOPER
Panattoni Wrocław Campus 2	Dolny Śląsk	78 600	Panattoni
Hillwood S8 Warsaw South	Warszawa II	58 000	Hillwood
Booster Zabrze by LemonTree	Górny Śląsk	40 800	LemonTree
CTPark Warsaw South (Mszczonów)	Warszawa II	38 500	CTP
MLP Łódź	Polska Centralna	36 400	MLP

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

Największe projekty przemysłowo-logistyczne
w budowie

BUDYNEK	STREFA	POW. (m ²)	DEWELOPER
Panattoni Park Katowice Airport	Górny Śląsk	82 000	Panattoni
Panattoni Park Grodzisk VI	Warszawa II	52 100	Panattoni
7R Park Gdańsk V	Trójmiasto	50 900	7R
Panattoni Park Poznań East III	Poznań	46 000	Panattoni
Prologis Park Poznań III	Poznań	45 800	Prologis

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



2 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

2,5 M m²

WOLNA POWIERZCHNIA, 2 KW. 2026



-15,4% r/r



-7,8% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2 kw. 2026:



6,6%

POLSKA ŚREDNIA



-1,6 p.p. r/r



-0,7 p.p. kw./kw.

61,4%

POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW W BUDOWIE



+2,5 p.p. r/r



-1,6 p.p. kw./kw.

5,25 EUR (m²/m-c)*

CZYNŚZ PRIME logistyka & dystrybucja



0,0 EUR r/r



0,0 EUR kw./kw.

8,00 EUR (m²/m-c)**

CZYNŚZ PRIME logistyka miejska



+0,25 EUR r/r



0,0 EUR kw./kw.

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

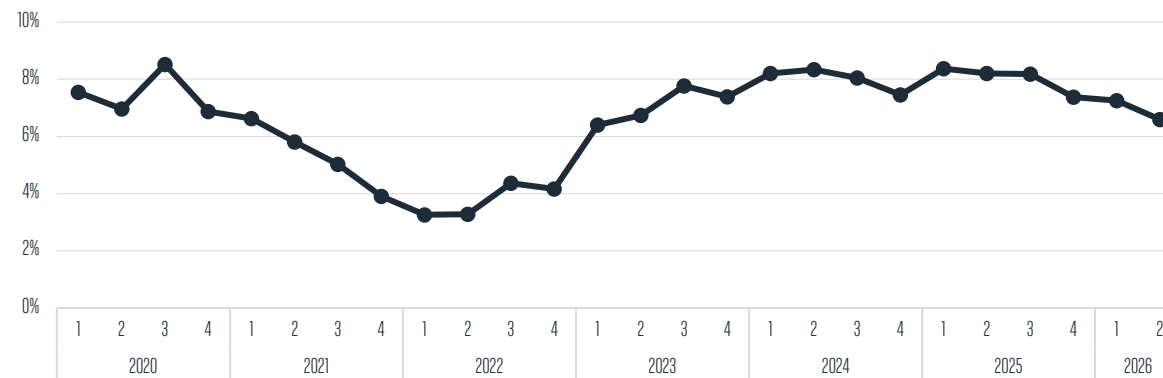
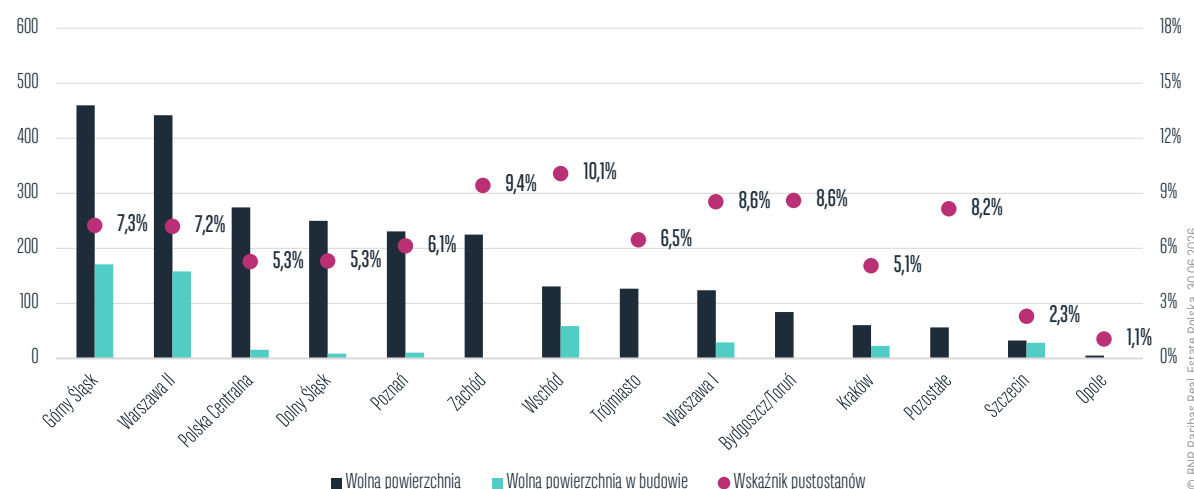
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

AdobeStock © Vladyslav



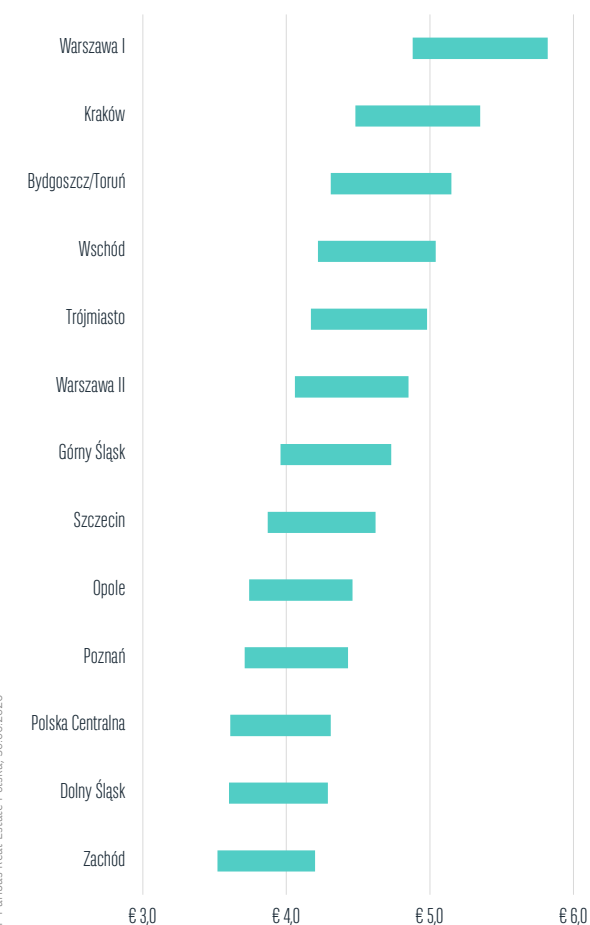
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów

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

CZYNŚZE

Zakres czynszu wywoławczego w podziale na strefy*



* Rozstęp międzykwartalnymi czynszami ofertowymi dla aktualnie dostępnej powierzchni przemysłowo-logistycznej klasy A i B, z wyłączeniem CityFlex oraz SBU

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 4



2 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

KLUCZOWE DANE

1,9 M m²

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO, 2 KW. 2026



+4,9% r/r



+35,7% kw./kw.

7,1 M m²

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO,
OSTATNIE 4 KWARTAŁY



+16,9% r/r



+1,3% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO,
podział na strefy 2 kw. 2026



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



WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU

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



★ Top 5 transakcji najmu, 2 kwartał 2026

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
Nieznany	EQT Exeter Poznań Żerniki I	Poznań	107 900	nowa
Castorama	Panattoni BTS Castorama	Polska Centralna	101 500	renegocjacje
Latex Opony	Panattoni Park Bytom	Górny Śląsk	100 000	nowa
Shein	Mountpark Wrocław	Dolny Śląsk	67 000	renegocjacje
Shein	CTPark Ilowa	Zachód	65 300	nowa

★ 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



2 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

	NOWE	RENEGOCJACJE	EKSPANSJE
Udział - 2 kw. 2026	63,5%	34,0%	2,5%
Zmiana r/r (p.p.)	0,2	-0,2	0,0
Udział - ostatnie 4 kw.	48,0%	44,0%	8,0%
Zmiana r/r (p.p.)	0,5	0,4	0,1

TOP 3 SEKTORY NAJEMCÓW

(według udziału w wolumenie transakcji brutto,
od początku roku)

1. Platformy sprzedażowe - 27%

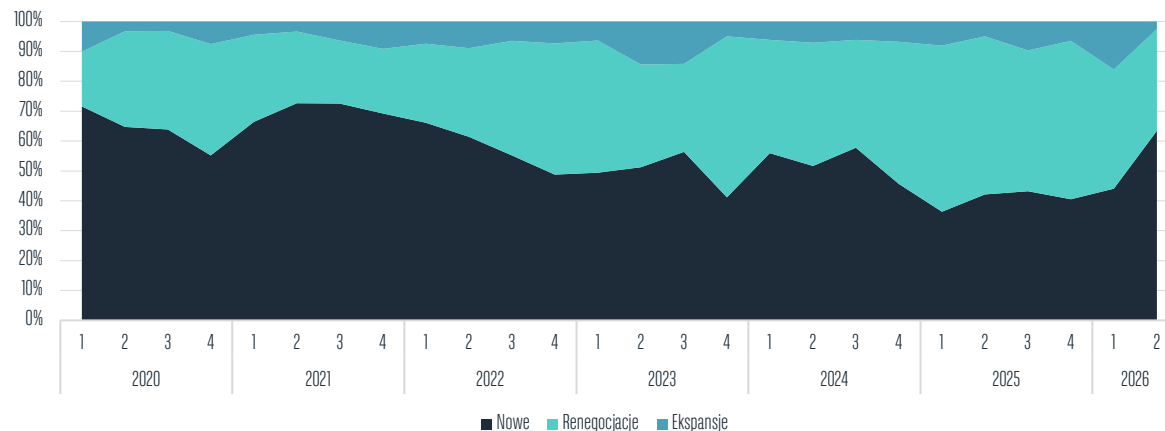
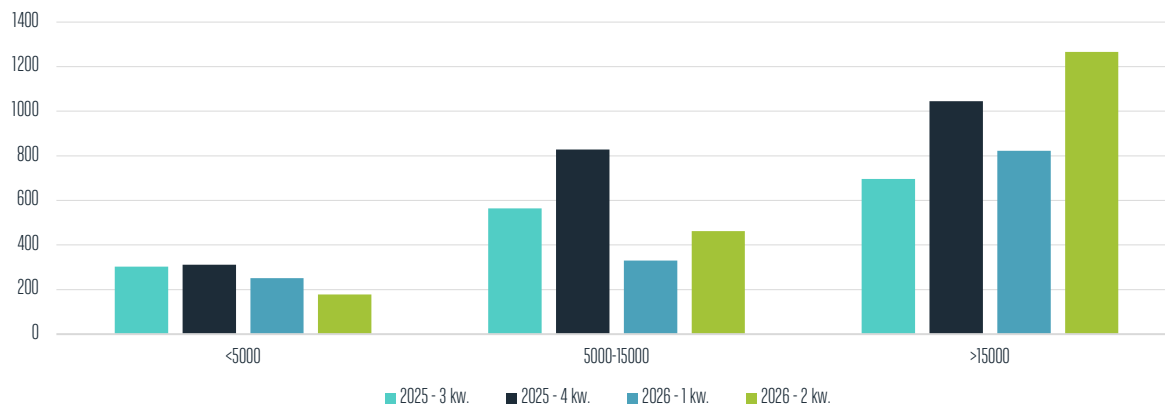
2. 3PL - 20%

3. Inżynieria, budownictwo i przemysł maszynowy - 10%

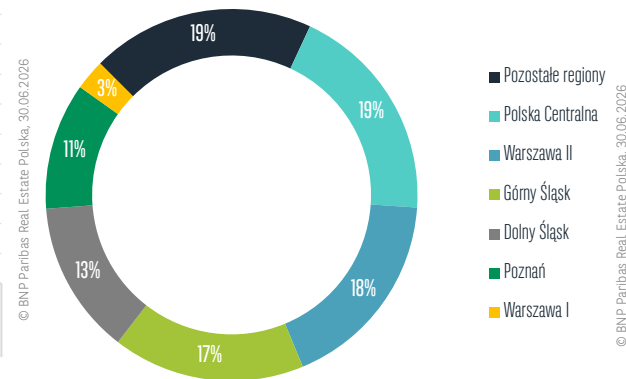


WOLUMEN TRANSAKCJI NAJMU

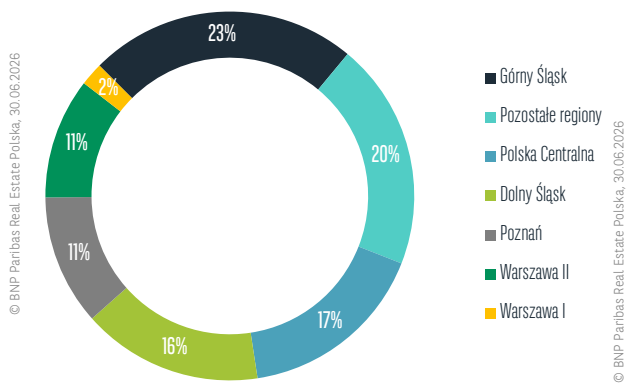
Struktura wolumenu transakcji brutto wg typu kwartalnie, 2022 - 2026 r.

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, 2 kwartał 2026

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



2 kw. 2026

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

LEGENDA

Istniejąca powierzchnia
przemysłowo-logistycznaWskaźnik pustostanów
Nowa podaż, od początku roku

W budowie

Czynsz wywoławczy
(EUR/ m kw/m-c) *

Najwyższe stawki czynszowe utrzymują się w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach o ograniczonej podaży gruntów, podczas gdy najniższe na dojrzałych rynkach z dużą dostępnością nowoczesnej powierzchni. Różnice wynikają głównie z jakości lokalizacji, infrastruktury oraz bliskości rynków konsumenckich. Coraz większy wpływ na poziom czynszów mają standard techniczny obiektów, dostępność mocy przyłączeniowych oraz wymagania ESG. Dodatkowo nearshoring, zmiany w łańcuchach dostaw i rozwój e-commerce wzmacniają pozycję najlepiej skomunikowanych lokalizacji, zwiększając znaczenie efektywności operacyjnej obok kosztów najmu.

Piotr Załęski

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

”

Shutterstock © alicia-photo

SZCZECIN

1 427 500

42 000

2,3%

59 800

3,9 - 4,6

ZACHÓD

2 384 100

41 000

9,4%

170

3,5 - 5,2

BYDGOSZCZ/TORUŃ

976 300

0

8,6%

19 300

4,3 - 5,2

TRÓJMIASTO

1 961 100

65 800

6,5%

0

4,2 - 5,0

POLSKA
CENTRALNA

5 193 000

162 900

5,3%

62 800

3,6 - 4,3

WARSZAWA I

1 449 300

66 200

8,6%

19 800

4,9 - 5,8

WARSZAWA II

6 134 600

315 100

7,2%

236 800

4,1 - 4,9

POZNAŃ

3 764 100

128 600

6,1%

0

3,7 - 4,4

DOLNY ŚLĄSK

4 698 800

12 400

5,3%

105 300

3,6 - 4,3

OPOLE

492 200

25 200

1,1%

0

3,7 - 4,5

GÓRNY ŚLĄSK

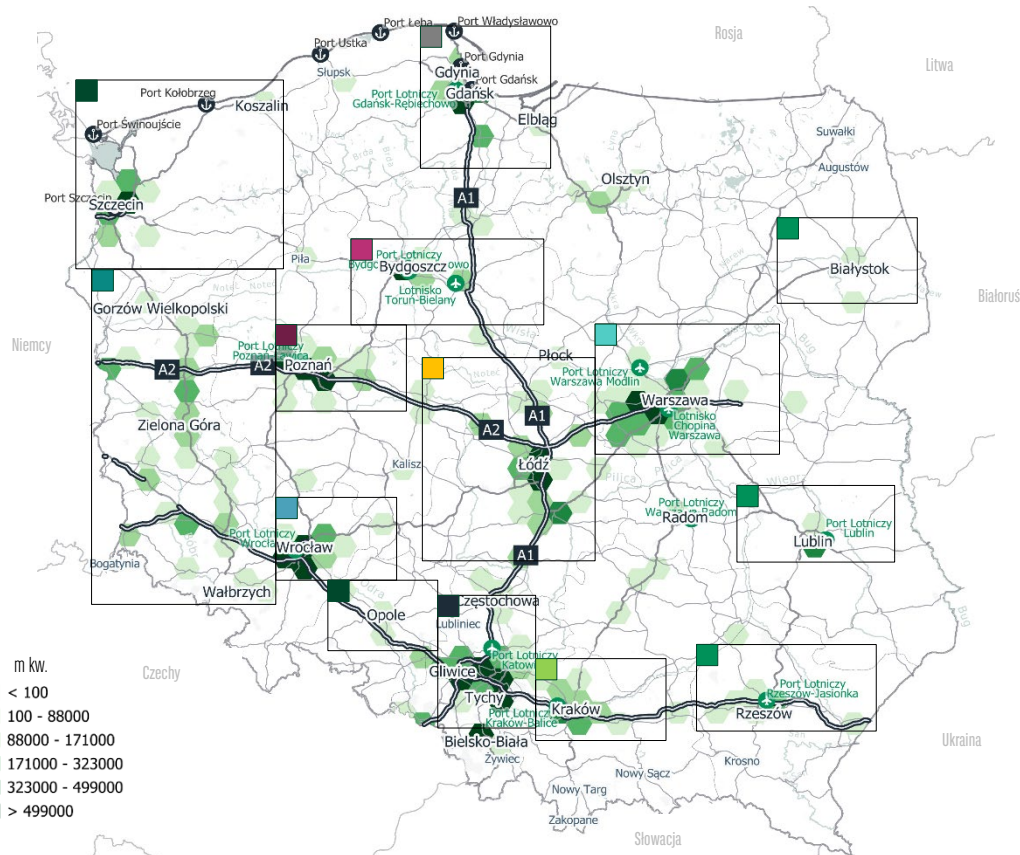
6 338 300

321 200

7,3%

40 800

4,0 - 4,7



WSCHÓD

1 295 700

79 300

10,1%

33 800

4,2 - 5,0

KRAKÓW

1 198 400

41 400

5,1%

0

4,5 - 5,4

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



2 kw. 2026

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

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

Izabela POTRYKUS
Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
izabela.potrykus@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

Adam JACZYŃSKI
Pełniący Obowiązki Dyrektora Działu Zarządzania
Nieruchomościami
adam.jaczynski@realestate.bnpparibas

Arkadiusz BIELECKI, MRICS
Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@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



2 kw. 2026

RYNEK POWIERZCHNI
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH



LOKALIZACJE BNPP RE (Maj 2026)

EUROPA

FRANCJA

Headquarters

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 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

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