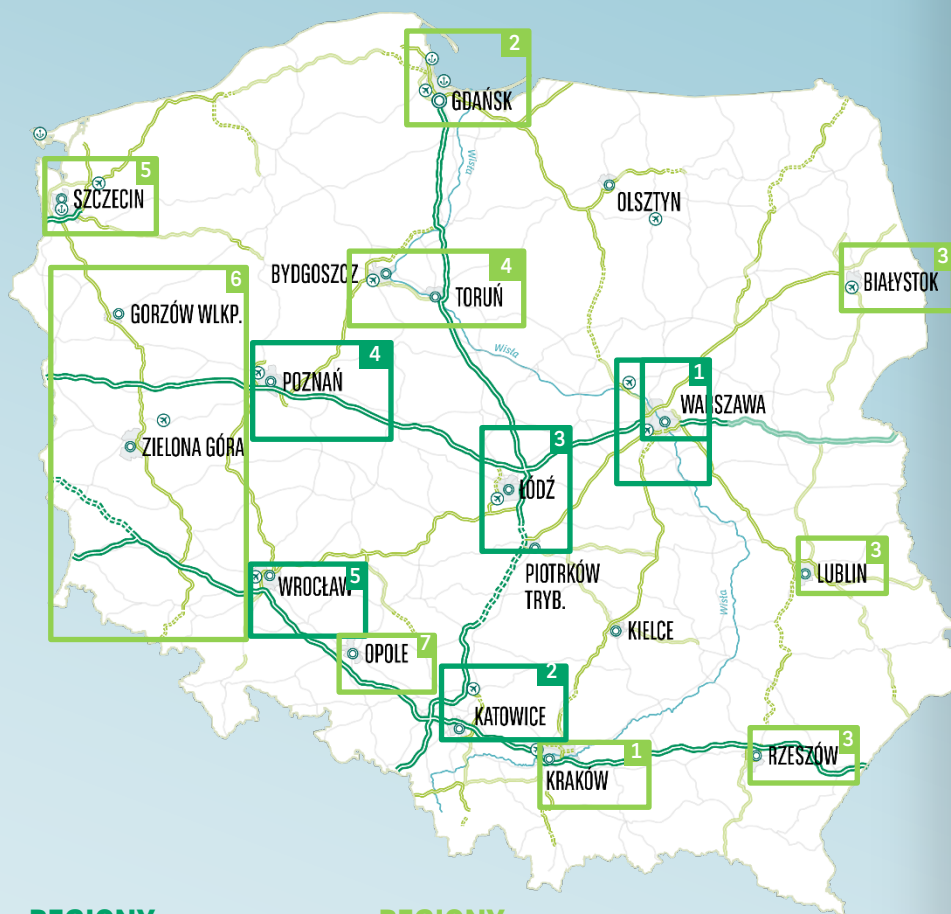


# AT A GLANCE

## MAPA REGIONÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIĘĆ DRÓG



### REGIONY GŁÓWNE:

1. Warszawa I & II
2. Górny Śląsk
3. Polska Centralna
4. Region Poznania
5. Dolny Śląsk

### REGIONY ROZWOJOWE:

1. Region Krakowa
2. Region Trójmiasta
3. Wschód
4. Bydgoszcz / Toruń
5. Szczecin
6. Zachód
7. Opole

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## I kw. 2025

### Kluczowe informacje

- Spadek nowej podaży r/r
- Wyhamowanie aktywności deweloperskiej
- Dominacja odnowienia umów najmu w wolumenie transakcji
- Wzrost wskaźnika pustostanów r/r
- Czynsze bazowe stabilne
- Rynek obiektów self storage

## RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH W POLSCE



KLUCZOWE DANE

**8,5%** **+1,0 p.p. kw./kw.**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**1,1 mln m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO I kw.

**0,5 mln m<sup>2</sup>**  
POPYT NETTO I kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

**35,3 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**2,9 mln m<sup>2</sup>**  
POZIOM PUSTOSTANÓW  
W ISTNIEJĄCEJ  
POWIERZCHNI I kw.

**0,5 mln m<sup>2</sup>**  
POZIOM PUSTOSTANÓW  
W POWIERZCHNI  
W BUDOWIE I kw.

**0,7 mln m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ I kw.

**1,37 mln m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE I kw.

**4,30 (EUR/m<sup>2</sup>/m-c)**  
CZYN SZ PRIME  
logistyka & dystrybucja

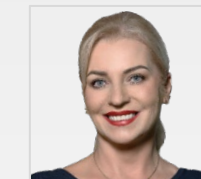
**7,00 (EUR/m<sup>2</sup>/m-c)**  
CZYN SZ PRIME logistyka miejska

### Prognozy ekonomiczne\*

|                                                                                                               | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
|  PKB (% r/r)               | 0,1  | 2,9  | 3,5  | 3,5  |
|  Inflacja CPI (% r/r)      | 11,6 | 3,7  | 3,9  | 2,8  |
|  EUR / PLN (koniec okresu) | 4,34 | 4,27 | 4,20 | 4,25 |
|  Inwestycje brutto (% r/r) | 12,6 | 1,5  | 9,0  | 6,5  |

\*Dane średnioroczne o ile nie zaznaczono inaczej;  
Źródło: GUS, NBP, Eurostat, Bank BNP Paribas, stan na koniec marca 2025 r.

### Komentarz eksperta

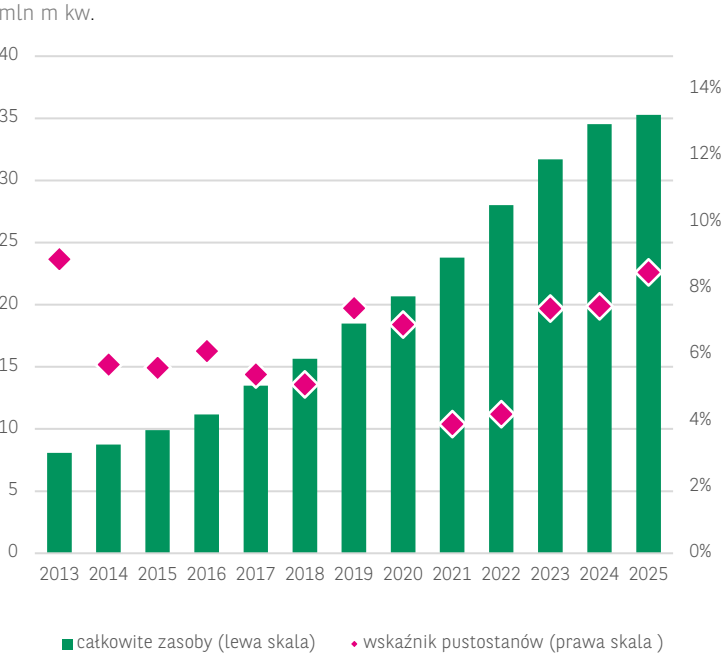


#### Ludwika Korzeniowska

Dyrektorka Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych  
BNP Paribas Real Estate Poland

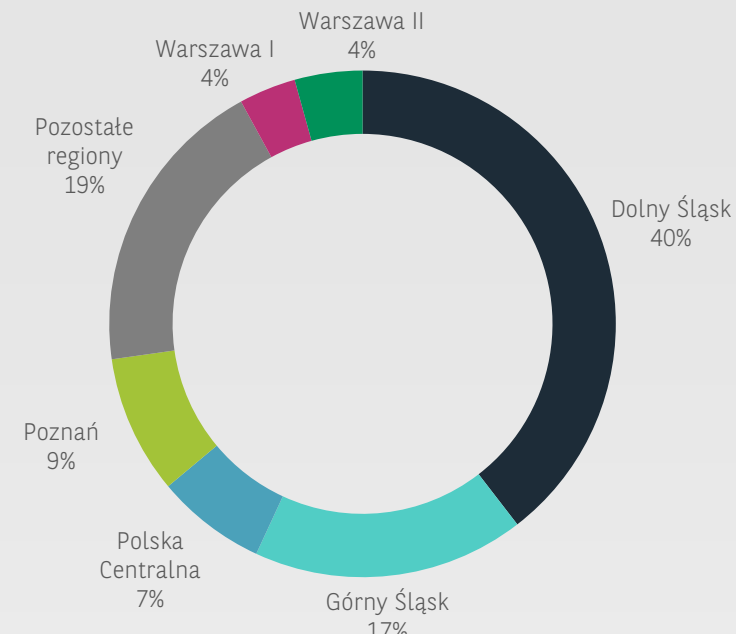
Całkowity wolumen transakcji brutto w I kwartale 2025 roku osiągnął 1,11 mln m kw., co oznacza wzrost o 16% r/r. Popyt netto (nowe umowy i ekspansje powierzchni) był niższy o 19% r/r i wyniósł 483 tys. m kw., a w strukturze popytu brutto aż 56% stanowiły odnowienia umów najmu. Potwierdza to utrzymującą się ostrożność najemców i preferencje do pozostawiania w obecnych lokalizacjach. Deweloperzy również pozostają ostrożni, na koniec marca w budowie znajdowało się 1,37 mln m kw. powierzchni, o 41% mniej niż przed rokiem i 22% mniej niż w IV kw. ubiegłego roku. Budowy spekulacyjne będące swoistym papierkiem lakmusowym sektora powierzchni przemysłowo-logistycznych są ograniczone, a deweloperzy rozpoczynają inwestycje zabezpieczone odpowiednio wysokim poziomem przednajmu. W kolejnych kwartałach raczej nie spodziewamy się większych zmian: udział odnowień umów nadal będzie dominował w strukturze popytu brutto, a aktywność deweloperów pozostanie na niskim poziomie, co w dłuższej perspektywie może wpłynąć na obniżenie wskaźnika pustostanów. Pomimo zamiany proporcji pomiędzy udziałem odnowień, a nowymi umowami Polski rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych nadal zapewnia dobre wyniki po stronie popytowej, wspierane przez solidne podstawy ekonomiczne kraju i kluczową rolę jaką odgrywa w europejskich łańcuchach dostaw. Strategiczne położenie Polski jako preferowanego miejsca nearshoringu, konkurencyjne koszty, wykwalifikowana siła robocza, rozwinięta infrastruktura, dobrze przygotowane grunty oraz dostęp do rynku zbytu UE to główne czynniki, które kształtują przyszłość branży magazynowej w Polsce.

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE

I kw. 2025

Top 3 transakcje najmu

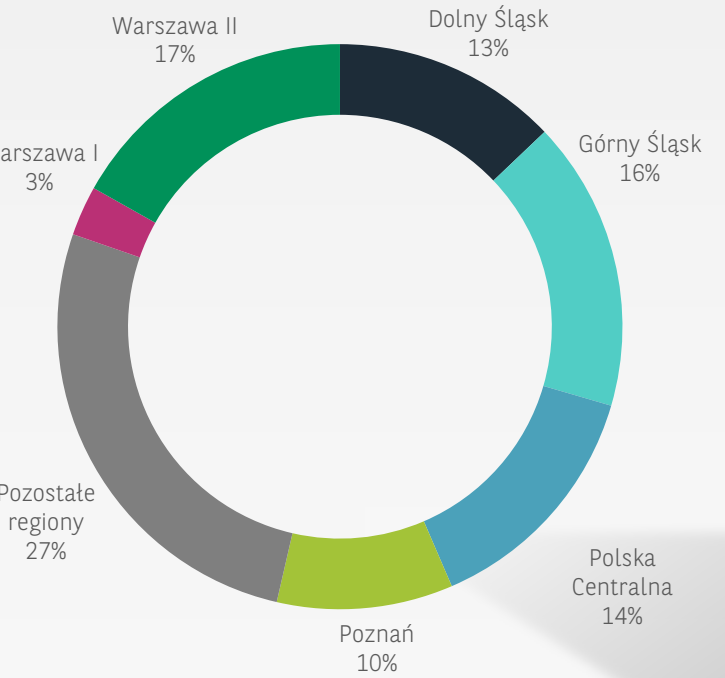
|   | NAJEMCA     | BUDYNEK               | REGION           | POW. WYNAJĘTA (m kw.) | RODZAJ UMOWY |
|---|-------------|-----------------------|------------------|-----------------------|--------------|
| 1 | Poufny      | 7R Park Gdańsk III    | Trójmiasto       | 67 800                | nowa         |
| 2 | Moto-Profil | Prologis Park Chorzów | Górny Śląsk      | 55 900                | odnowienie   |
| 3 | OBI         | P3 Łódź II            | Polska Centralna | 50 600                | odnowienie   |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

W I kw. 2025 roku na polski rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych dostarczono niespełna 0,7 mln m kw. nowej powierzchni, co oznacza spadek o ok. 20% rok do roku. Najwięcej nowej powierzchni w tym okresie oddano do użytkowania w strefach: Dolny Śląsk (269 tys. m kw.), Górny Śląsk (118 tys. m kw.) oraz strefie Poznań (61 tys. m kw.). W I kwartale roku wolumen transakcji najmu wyniósł ponad 1,1 mln m kw., co oznacza wzrost o 16% rok do roku. Na magazynowej mapie Polski pod względem popytu w I kwartale dominowały trzy regiony – Warszawa II, gdzie najemcy wynajęli 246 tys. m kw., Górny Śląsk z 228 tys. m kw. i Polska Centralna – 152 tys. m kw. Do największych transakcji I kwartału 2025 r. należały: nowa umowa 67,8 tys. m kw. zawarta przez poufnego najemcę w 7R Park Gdańsk III, odnowienie umowy 55,9 tys. m kw. przez Moto-Profil w Prologis Park Chorzów oraz odnowienie umowy 50,6 tys. m kw. podpisane przez OBI w P3 Łódź II. W strukturze popytu w I kw. nowego roku dominowały przedłużenia dotychczasowych umów, które stanowiły 56% całkowitego popytu brutto, nowe umowy odpowiadały za 36% popytu brutto, a pozostałe 7% obejmowało ekspansję powierzchni. W okresie styczeń – marzec największy udział w popycie brutto miały firmy z sektora 3PL, które odpowiadały za 33% podpisanych umów, natomiast firmy z sektora handlowego odpowiadały za 15% udziału w wolumenie transakcji najmu w pierwszym kwartale 2025 roku.

Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



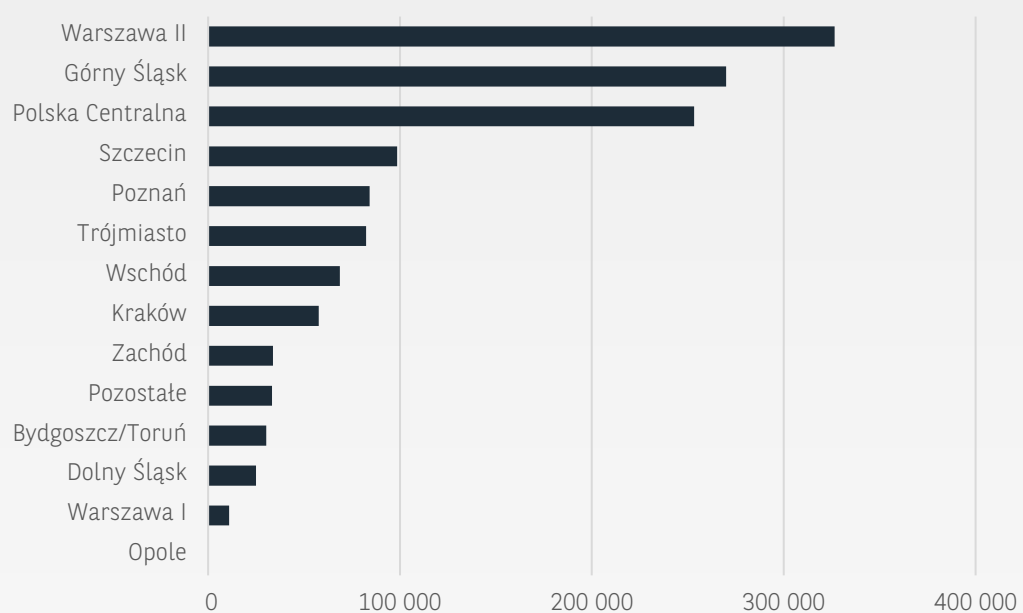
Robert Pawłowski

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

Magazyny, a bezpieczeństwo energetyczne

Coraz większa automatyzacja produkcji i procesów magazynowania towarów prowadzi do tego, że nawet krótkie przerwy w dostawie prądu narażają firmy czy najemców na spore straty. I to bez względu na to, czy wina leży po stronie sieci energetycznej, niesprzyjających warunków atmosferycznych, awarii sprzętu czy też błędu pracownika lub w zarządzaniu. Żeby ograniczyć potencjalne straty, należy zapewnić bezpieczeństwo energetyczne poprzez niezawodność dostaw energii. Do najczęściej stosowanych środków zaradczych, które mają zminimalizować ryzyko i potencjalne straty, które spowodowane są przez przerwy w dostawie prądu, należą systemy zasilania awaryjnego, zapewniające ciągłość działalności operacyjnej przedsiębiorstwa przez pewien czas. W ostatnim czasie na popularności zyskują również instalacje fotowoltaiczne i wiatrowe, ponieważ odnawialne źródła energii mogą stanowić także zabezpieczenie przed przerwami w dostawach prądu z sieci energetycznej. Kluczową rolę w tym kontekście odgrywają jednak magazyny energii, które standardowo służą do gromadzenia nadwyżki wyprodukowanej ze słońca lub wiatru energii (gdy zużycie energii jest mniejsze niż jej produkcja) i wykorzystywanej, gdy zużycie prądu wzrasta.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie spadł kw./kw. oraz r/r i na koniec I kw. 2025 r. wyniósł ponad 1,37 mln m kw., a średni poziom wynajęcia projektów w budowie przekroczył 58%. Mniejsza liczba budów nowych obiektów przemysłowo-logistycznych to zjawisko, które obserwujemy zarówno w Polsce, jak również w ujęciu globalnym.

Największe obiekty w budowie

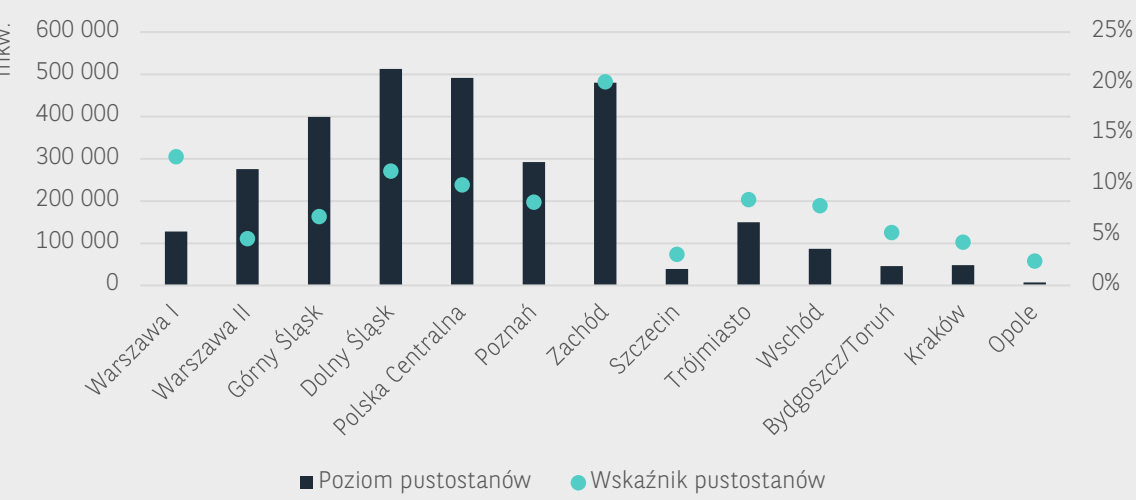
|   | BUDYNEK                  | REGION           | POWIERZCHNIA (m kw.) |
|---|--------------------------|------------------|----------------------|
| 1 | Panattoni Park Zgierz II | Polska Centralna | 68 800               |
| 2 | Park Magazynowy Tuszyn   | Polska Centralna | 59 000               |
| 3 | 7R Park Lublin           | Wschód           | 57 500               |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec I kw. 2025 r. w budowie znajdowało się ponad 1,37 mln m kw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, co oznacza spadek o 41% r/r i 22% kw./kw. W okresie styczeń-marzec 2025 r. najwięcej powierzchni przemysłowo-logistycznej w budowie znajdowało się w strefach: Warszawa II (326 tys. m kw.), Górny Śląsk (270 tys. m kw.) oraz Polska Centralna (253 tys. m kw.).



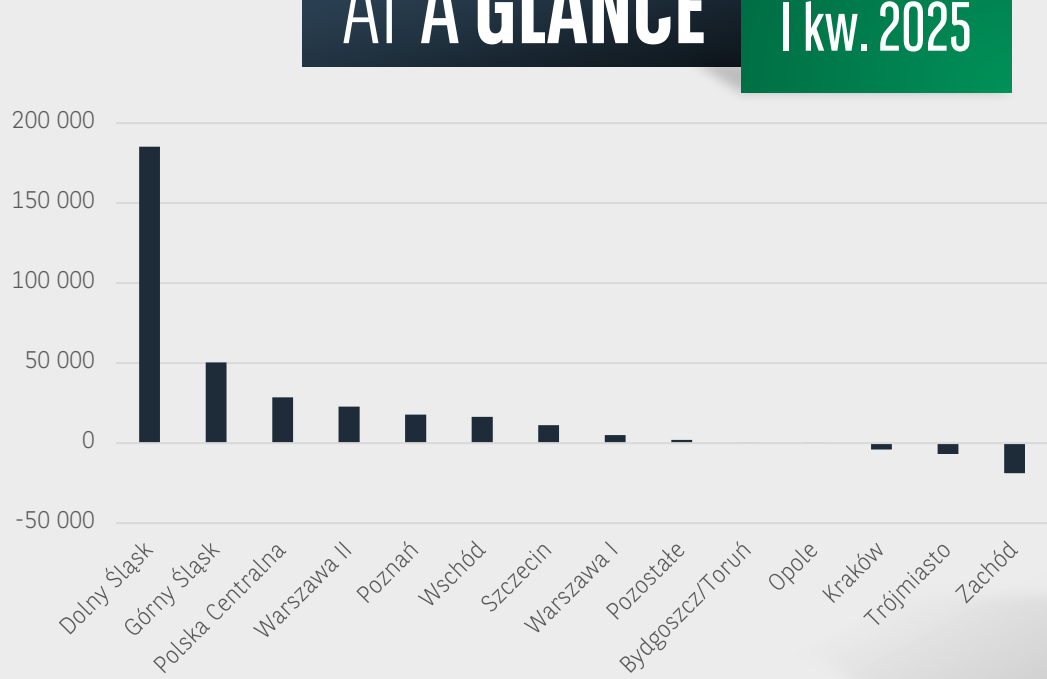
Wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec I kwartału 2025 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 8,5% (wzrost o 1,0 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału i wzrost o 0,3 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2024 roku). Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano w strefach: Zachód (20,1%), Warszawa I (12,7%) oraz Dolny Śląsk (11,3%). Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w strefach: Opole (2,4%), Szczecin (3,1%) i Kraków (4,3%).

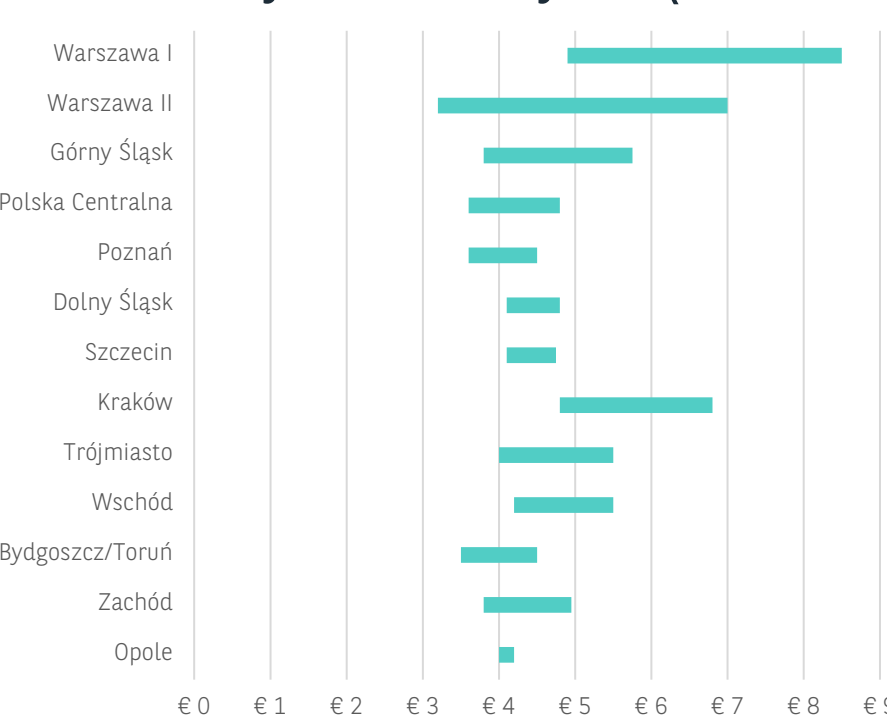
Absorpcja\*



\*Absorpcja=miara zmiany zajętości istniejącej powierzchni pomiędzy kwartałami

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)

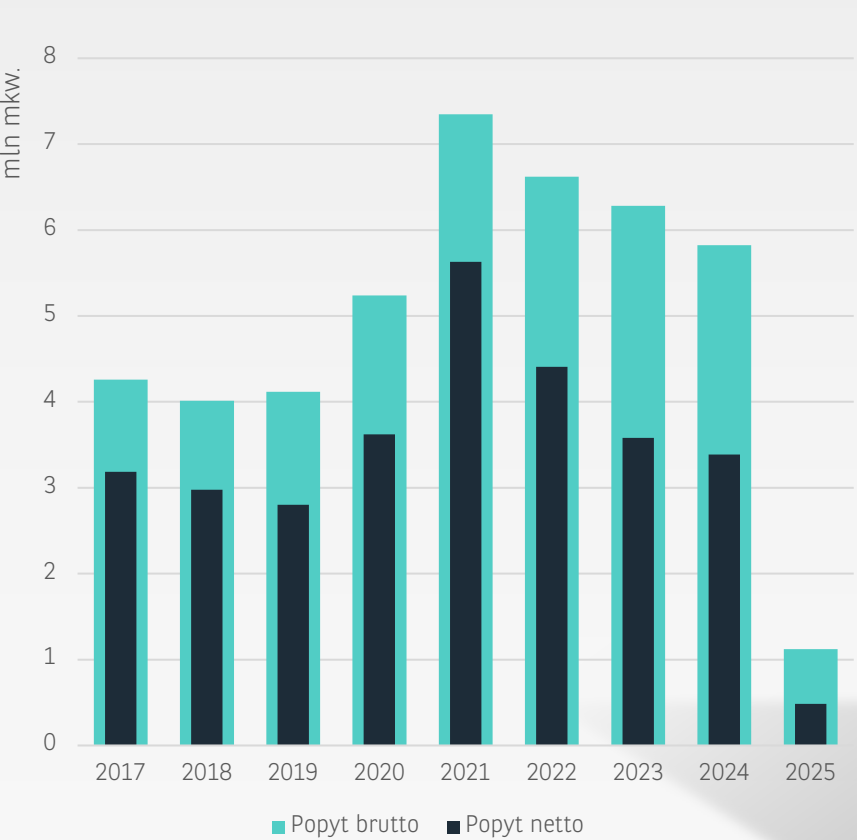


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Po dynamicznych wzrostach czynszów w 2022 i w I połowie 2023 roku, czynsze bazowe ustabilizowały się w 2024 roku.

Na koniec I kw. 2025 r. stawki za standardowe powierzchnie wahały się od 3,20 do 8,50 EUR/m kw./miesiąc, przy czym najwyższe wartości odnotowano w lokalizacjach miejskich w Warszawie i Krakowie. Najemcy projektów typu SBU (Small Business Units) płacą wyższe stawki czynszu, z kolei rynki z wyższym poziomem pustostanów oferują szersze pakiety zachęt dla najemców.

Struktura popytu

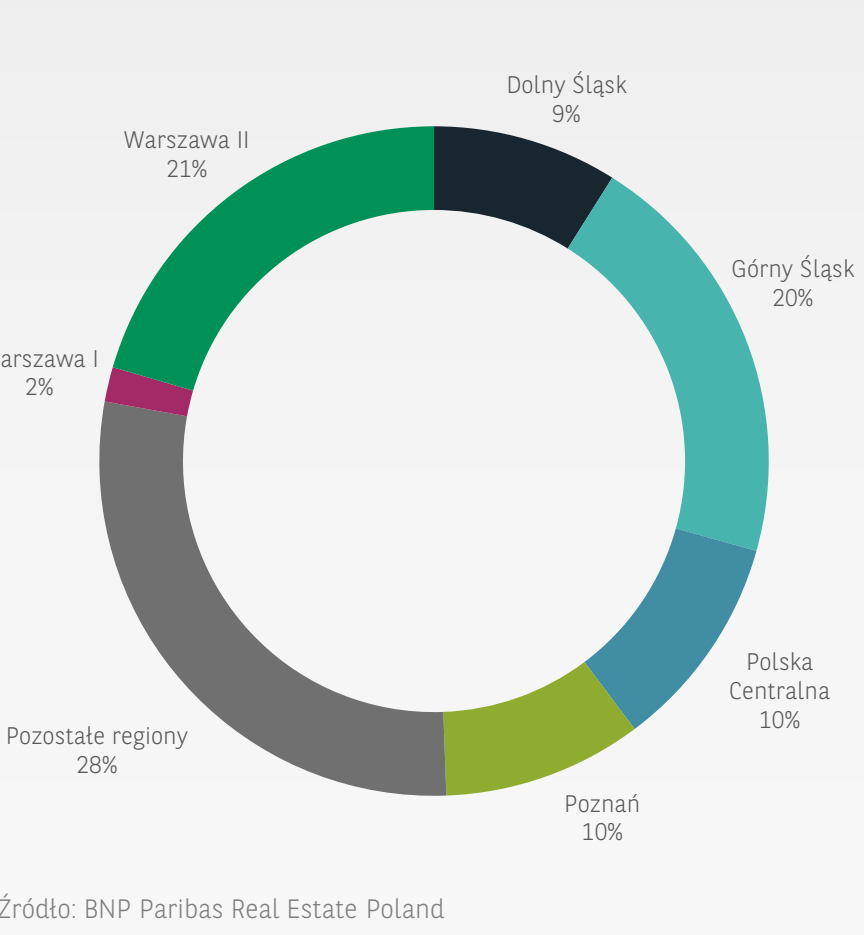


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Rynek obiektów Self Storage

Rynek magazynów przeznaczonych do samoobsługowego przechowywania (Self Storage) mimo wyzwań związanych z inflacją i zmieniającymi się warunkami gospodarczymi rośnie w Polsce stabilnie. Dynamiczny wzrost popularności tego typu usług jest zauważalny szczególnie w dużych aglomeracjach, gdzie deficyt miejsca oraz wysokie koszty nieruchomości zachęcają osoby prywatne i firmy do szukania alternatywnych rozwiązań. Obecnie w naszym kraju dostępnych jest blisko 200 magazynów przeznaczonych do samoobsługowego przechowywania nie tylko dla osób prywatnych, ale również dla firm. Rynek polskich magazynów samoobsługowych rośnie głównie ze względu na zapotrzebowanie na dodatkową powierzchnię do przechowywania wśród klientów indywidualnych, ale również ze względu na poszukiwanie atrakcyjnej oferty magazynowej przez klientów biznesowych. Wiele firm chce uniknąć długoterminowych umów najmu dużych powierzchni magazynowych. Self storage daje możliwość najmu przestrzeni dostosowanej do aktualnych potrzeb, co wpływa na efektywność operacyjną i elastyczność prowadzenia działalności. Głównymi najemcami magazynów samoobsługowych są firmy z sektora e-commerce, które potrzebują miejsca na przechowywanie towarów. Choć sektor magazynów samoobsługowych jest w naszym kraju zdecydowanie młodszy niż w Stanach Zjednoczonych czy w Europie Zachodniej, dynamika jego wzrostu może budzić optymizm.

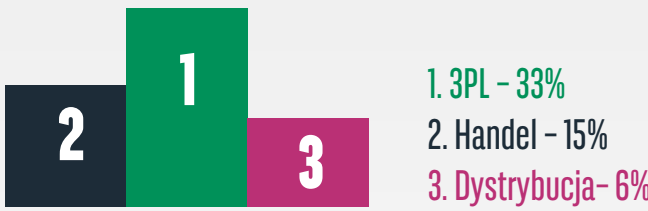
Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



- CIRRO E-Commerce, dostawca rozwiązań logistycznych dla handlu elektronicznego, ogłasza oficjalne wejście na rynek polski.
- Sto parków biznesowych w segmencie Small Business Units chce zbudować w Polsce Nordspace. Litewski fundusz inwestycyjny planuje mieć po pięć, a nawet 10 lokalizacji w każdym dużym mieście.
- Grupa DHL zainwestuje 2 miliardy euro do 2030 roku w DHL Health Logistics i wzmocni globalnie zintegrowaną, specjalistyczną logistykę dla ochrony zdrowia. Inwestycja umożliwi rozwój wysokiej jakości operacji logistycznych w obu Amerykach, regionie Azji i Pacyfiku oraz w EMEA.



# AT A GLANCE

## I kw. 2025

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

#### Ludwika Korzeniowska

Dyrektorka Działu Powierzchni  
Przemysłowych i Logistycznych  
[ludwika.korzeniowska@realestate.bnpparibas](mailto:ludwika.korzeniowska@realestate.bnpparibas)

#### Erik Drukker

Prezes Zarządu  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

Starszy Dyrektor,  
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

#### Michał Pszkit

Starszy Dyrektor,  
Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

#### Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
[arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas](mailto:arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas)

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Starsza Dyrektorka,  
Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

KEEP UP-TO-DATE WITH  
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

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  
Poland Sp. z o.o.**

ul. Grzybowska 78,  
00-844 Warsaw  
Tel. +48 22 653 44 00  
[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

AAG RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH  
I KW. 2025