

**REVIEW**

# RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

POLSKA 2 KW. 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world



2 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI  
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

## KLUCZOWE INFORMACJE

- Rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych przekroczył 36 M m kw.
- Stabilny wzrost zasobów r/r
- Umiarkowana aktywność deweloperów pod względem powierzchni w budowie
- Wzrost popytu brutto na powierzchnie przemysłowo-logistyczne
- Przedłużenia umów dominują w strukturze transakcji
- Stabilizacja stawek czynszów ofertowych
- Wysokie zainteresowanie najemców z sektora handlu i e-commerce

36,03 mln m<sup>2</sup>ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA  
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNA

AdobeStock © Vladyslav



## KOMENTARZ EKSPERTA



Ludwika Korzeniowska

Dyrektorka Działu Powierzchni  
Przemysłowych i Logistycznych  
BNP Paribas Real Estate Poland

W drugim kwartale 2025 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej w Polsce przekroczyły 36 mln m kw., powodując 7,5% wzrost w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Oznacza to, że dynamika rozwoju tego sektora po raz kolejny z rzędu nie przekroczyła 10%. W pierwszej połowie 2025 roku deweloperzy oddali do użytkowania łącznie prawie 1,15 mln m kw. powierzchni, czyli ok 30% mniej niż w pierwszej połowie 2024 roku. Aktywność deweloperów pozostaje na umiarkowanym poziomie, czego dowodem jest 1,5 mln m kw. powierzchni pozostającej w budowie na koniec czerwca, czyli o ok 26% mniej w porównaniu do tego samego miesiąca w 2024 roku. W tym okresie najczęściej nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej powstawało na Mazowszu, gdzie w budowie znajdowało się niespełna 435 tys. m kw.

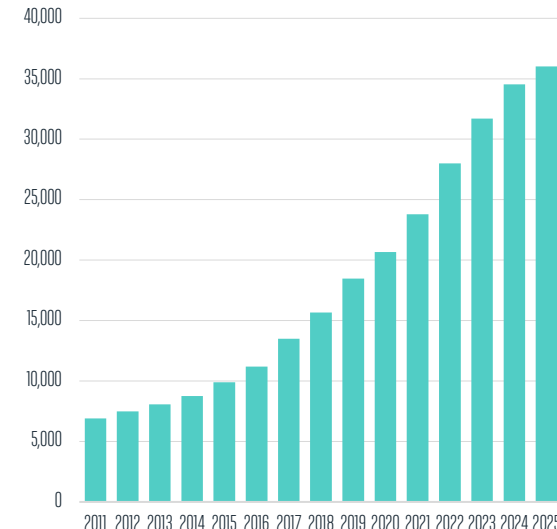
## Wskaźniki ekonomiczne - Polska

|                                      | 2022 | 2023 | 2024 | 2025  | 2026 |
|--------------------------------------|------|------|------|-------|------|
| Produkt Krajowy Brutto (% r/r)       | 5,3  | 0,2  | 2,9  | 3,5   | 3,5  |
| Inflacja CPI (% r/r)                 | 14,3 | 11,6 | 3,7  | 3,5   | 2,6  |
| Średnie wynagrodzenie brutto (% r/r) | 12,0 | 13,1 | 13,8 | 8,0   | 7,0  |
| Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)  | 5,4  | 5,2  | 5,1  | 5,1   | 5,0  |
| NBP główna stopa procentowa (%)      | 6,75 | 5,75 | 5,75 | 4,50* | 3,50 |
| EUR PLN                              | 4,69 | 4,34 | 4,27 | 4,20  | 4,20 |
| USD PLN                              | 4,38 | 3,94 | 4,10 | 3,50  | 3,36 |

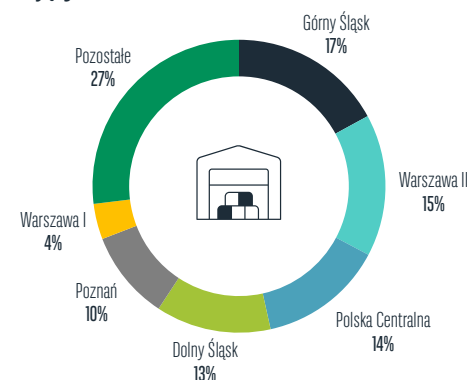
\* maximum

Całkowity popyt brutto na powierzchnie przemysłowo-logistyczne w drugim kwartale 2025 roku przekroczył 1,84 mln m kw., co oznacza wzrost o ponad 66% kwartał do kwartału i wzrost o 7% rok do roku. Był to też piąty co do wielkości poziom aktywności najemców w ujęciu kwartalnym, jaki odnotowano na polskim rynku magazynowym od początku prowadzenia statystyk. W strukturze zawartych transakcji przeważały przedłużenia umów, których udział wyniósł 54%, co związane jest z wygaśnięciem kontraktów zawieranych w okresie największego boomu popytowego w latach 2020-2021. Najemcy w obliczu niestabilnego otoczenia geopolitycznego i gospodarczego, coraz ostrożniej podchodzą do relokacji czy ekspansji, wybierając przedłużenie umowy najmu jako najbardziej optymalne rozwiązanie.

Na polskim rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych coraz częściej obecne są transakcje typu sale and lease 8=back (sprzedaż i najem zwrotny), dwie największe z nich zawarte zostały w drugim kwartale i dotyczyły właśnie sprzedaży oraz najmu zwrotnego dwóch obiektów produkcyjnych wynajmowanych przez firmę Eko-Okna - w Wodzisławiu Śląskim (131 200 m kw.) oraz w Kędzierzynie-Koźlu (131 100 m kw.).

Zasoby istniejącej powierzchni przemysłowo-logistycznej  
(mln m<sup>2</sup>)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

Udział stref przemysłowo-logistycznych  
w istniejących zasobach

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 2





2 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI  
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

## KLUCZOWE DANE

468 000 m<sup>2</sup>

NOWA PODAŻ 2 kw. 2025



-40,4% r/r



-31,1% kw./kw.

2,1 M m<sup>2</sup>

NOWA PODAŻ W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH



-23,1% r/r



-13,1% kw./kw.

1,5 M m<sup>2</sup>

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

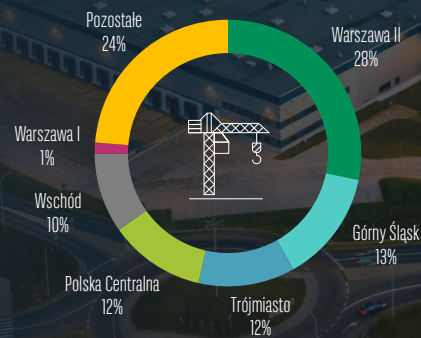


-26,1% r/r



+6,8% kw./kw.

## Powierzchnia przemysłowo-logistyczna w budowie

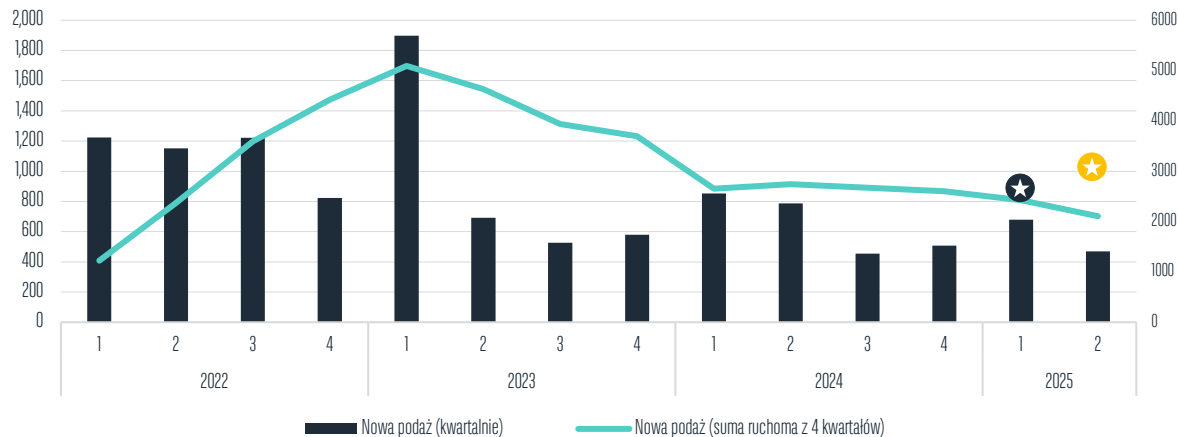


© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

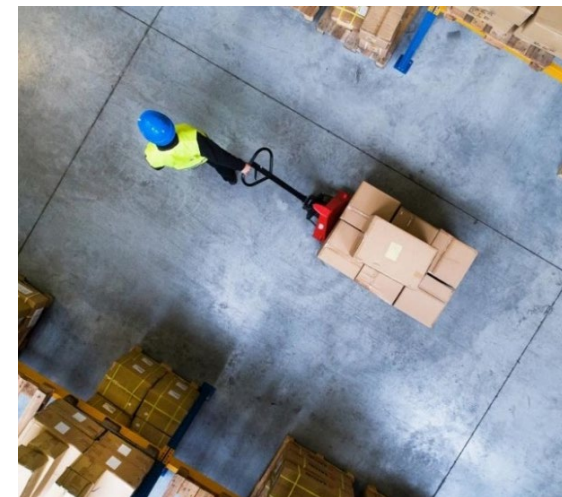
AdobeStock © Vladyslav



## NOWA PODAŻ

Nowa podaż (tys. m<sup>2</sup>)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025



## ★ Największe projekty przemysłowo-logistyczne oddane do użytkowania w ostatnich 4 kwartałach

| BUDYNEK                      | STREFA      | POW. (m <sup>2</sup> ) | DEVELOPER |
|------------------------------|-------------|------------------------|-----------|
| P3 Wrocław                   | Dolny Śląsk | 172 800                | P3        |
| CTPark Warsaw West           | Warszawa II | 110 400                | CTP       |
| ECE Kąty Wrocławskie         | Dolny Śląsk | 79 000                 | ECE       |
| Park Szczecin VI (Dunikowo)  | Szczecin    | 54 400                 | Panattoni |
| Hillwood Grodzisk Mazowiecki | Warszawa II | 51 400                 | Hillwood  |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

## ★ Największe projekty przemysłowo-logistyczne oddane do użytkowania 2 kw. 2025 r.

| BUDYNEK                       | STREFA      | POW. (m <sup>2</sup> ) | DEVELOPER |
|-------------------------------|-------------|------------------------|-----------|
| Park Szczecin VI (Dunikowo)   | Szczecin    | 54 400                 | Panattoni |
| Hillwood Grodzisk Mazowiecki  | Warszawa II | 51 400                 | Hillwood  |
| Panattoni Park Sosnowiec Expo | Górny Śląsk | 47 700                 | Panattoni |
| Booster Zabrze by LemonTree   | Górny Śląsk | 38 700                 | LemonTree |
| 7R Park Gdańsk IV             | Trójmiasto  | 29 800                 | 7R        |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

## Największe projekty przemysłowo-logistyczne w budowie

| BUDYNEK                     | STREFA           | POW. (m <sup>2</sup> ) | DEVELOPER |
|-----------------------------|------------------|------------------------|-----------|
| 7R Park Gdańsk III          | Trójmiasto       | 80 000                 | 7R        |
| Panattoni Park Rzeszów West | Wschód           | 73 000                 | Panattoni |
| Panattoni Park Zgierz II    | Polska Centralna | 68 800                 | Panattoni |
| Prologis Park Ujazd         | Opole            | 63 400                 | Prologis  |
| 7R Park Lublin              | Wschód           | 57 500                 | 7R        |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



2 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI  
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

## KLUCZOWE DANE

2,8 M m<sup>2</sup>

WOLNA POWIERZCHNIA 2 KW. 2025



+5,8% r/r



+0,3% kw./kw.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW 2 kw. 2025:



8,2%

POLSKA ŚREDNIA



-0,1 p.p. r/r



-0,2 p.p. kw./kw.

41,1%

POZIOM WYNAJĘCIA PROJEKTÓW W BUDOWIE



-4,1 p.p. r/r



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

4,30 EUR (m<sup>2</sup>/m-c)

CZYN SZ PRIME logistyka &amp; dystrybucja



0% r/r



0% kw./kw.

7,00 EUR (m<sup>2</sup>/m-c)

CZYN SZ PRIME logistyka miejska



0% r/r



0% kw./kw.

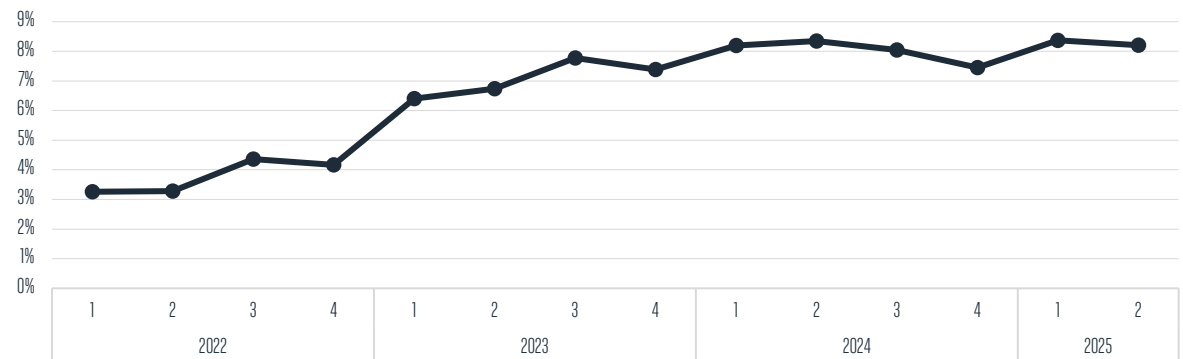
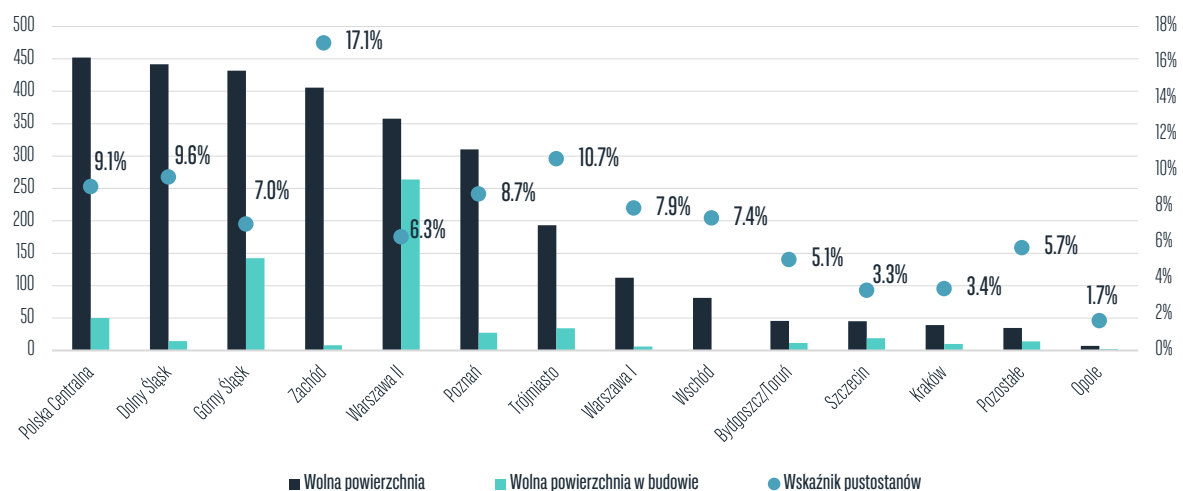
© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

AdobeStock © Vladyslav



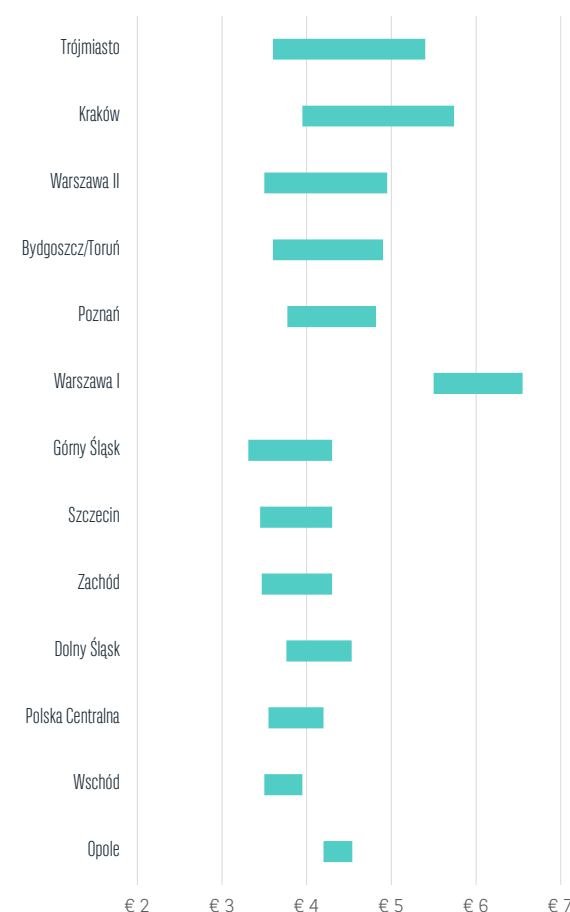
## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

## Wskaźnik pustostanów

Wolna powierzchnia (tys. m<sup>2</sup>) oraz wskaźnik pustostanów w podziale na strefy

## CZYN SZE

## Zakres czynszu wywoławczego w podziale na strefy

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



2 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI  
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

## KLUCZOWE DANE

1,84 M m<sup>2</sup>

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO 2 KW. 2025



+7,0 % r/r



+66,3% kw./kw.

6,09 M m<sup>2</sup>WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO  
W OSTATNICH 4 KWARTAŁACH

-9,6% r/r



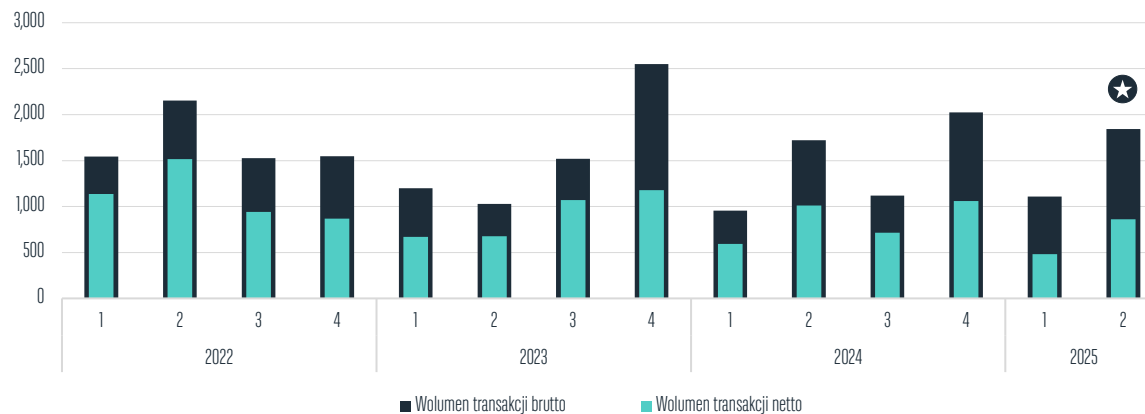
+2,0% kw./kw.

WOLUMEN TRANSAKCJI BRUTTO  
w podziale na strefy 2 kw. 2025

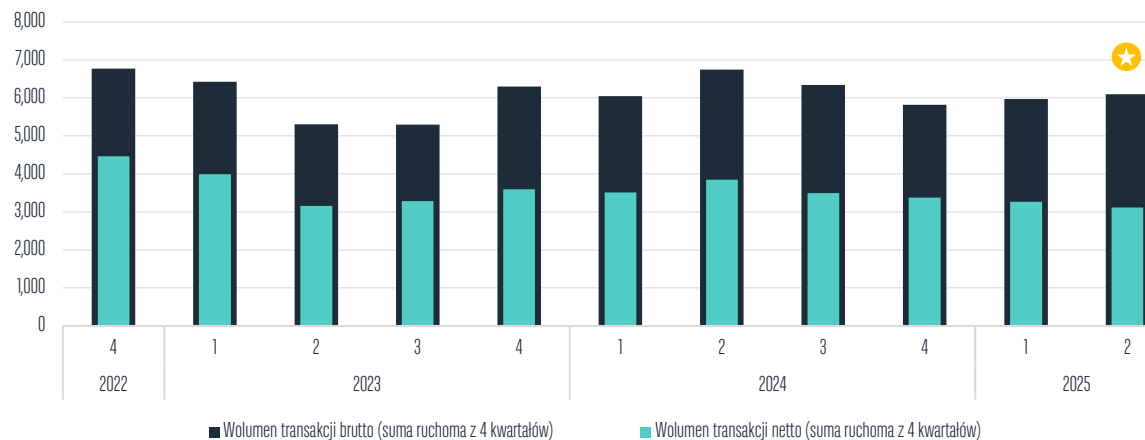
1. Dolny Śląsk - 17%  
2. Górny Śląsk - 17%  
3. Warszawa II - 13%



## WOLUMEN TRANSAKCJI

Wolumen transakcji netto / brutto (tys. m<sup>2</sup>)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

Wolumen transakcji netto / brutto, suma ruchoma (tys. m<sup>2</sup>)

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

★ Top 5 transakcji najmu, 2 kwartał 2025

| NAJEMCA    | BUDYNEK                   | STREFA           | POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> ) | TYP UMOWY    |
|------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|--------------|
| Eko-Okna   | Eko-Okna Wodzisław Śląski | Górny Śląsk      | 131 200                         | przedłużenie |
| Eko-Okna   | Eko-Okna Kędzierzyn Koźle | Opole            | 131 200                         | przedłużenie |
| SHEIN      | ECE Kąty Wrocławskie      | Dolny Śląsk      | 79 200                          | nowa         |
| Schaeffler | Prologis Park Ujazd       | Opole            | 63 400                          | nowa         |
| Poufny     | Prologis Park Stryków     | Polska Centralna | 40 400                          | przedłużenie |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

★ Top 5 transakcji najmu, ostatnie 4 kwartały

| NAJEMCA        | BUDYNEK                          | STREFA           | POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> ) | TYP UMOWY    |
|----------------|----------------------------------|------------------|---------------------------------|--------------|
| Eko-Okna       | Eko-Okna Wodzisław Śląski        | Górny Śląsk      | 131 200                         | przedłużenie |
| Eko-Okna       | Eko-Okna Kędzierzyn Koźle        | Opole            | 131 200                         | przedłużenie |
| SHEIN          | ECE Kąty Wrocławskie             | Dolny Śląsk      | 79 200                          | nowa         |
| BSH Appliances | Panattoni Park Rzeszów West      | Wschód           | 73 000                          | nowa         |
| Oponeo         | Hillwood Stryków II (BTS Oponeo) | Polska Centralna | 72 900                          | przedłużenie |

© BNP Paribas Real Estate Polska, 30.06.2025

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 5





2 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI  
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH

## Struktura wolumenu transakcji brutto, wg typu

|                       | NOWE  | ODNOWIENIA | EKSPANSJE |
|-----------------------|-------|------------|-----------|
| Udział w 2 kw. 2025   | 46,8% | 54,4%      | 5,0%      |
| Zmiana r/r (p.p.)     | -0,1  | +0,1       | -0,1      |
| Udział ostatnie 4 kw. | 49,1% | 49,5%      | 6,3%      |
| Zmiana r/r (p.p.)     | +0,5  | +0,5       | +0,1      |

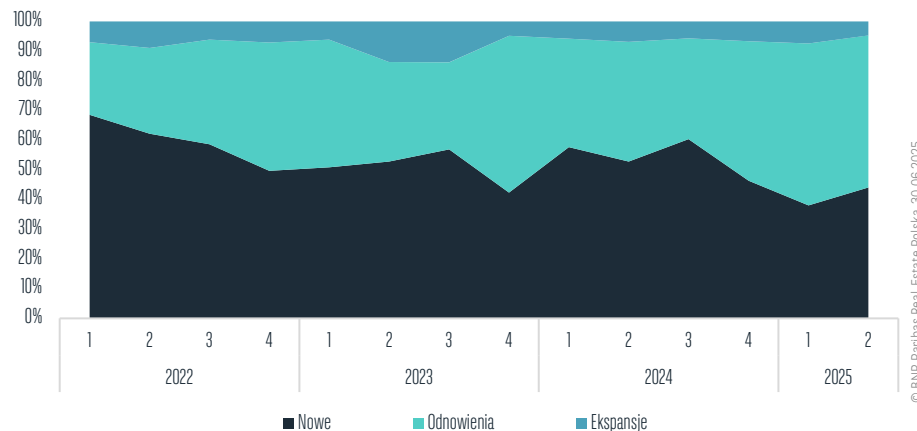
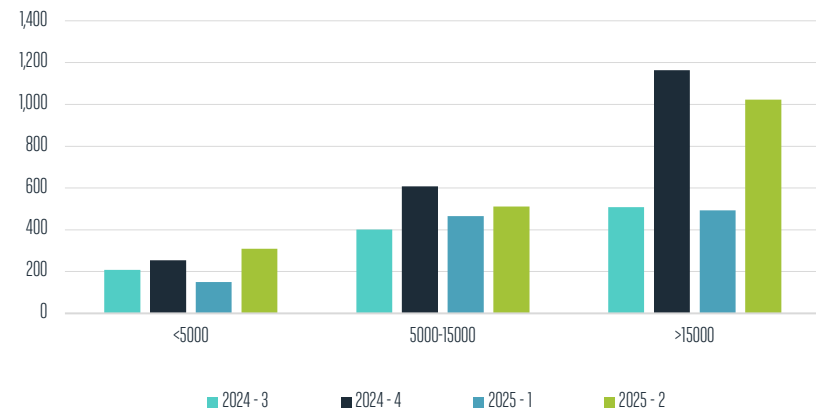
TOP 3 SEKTORY NAJEMCÓW  
(według udziału w wolumenie transakcji brutto)

1. Logistyka, dystrybucja & transport – 37%  
2. Produkcja – 33%  
3. Handel – 22%

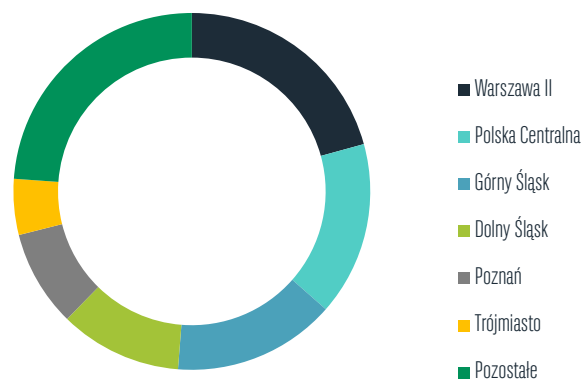


## WOLUMEN TRANSAKCJI

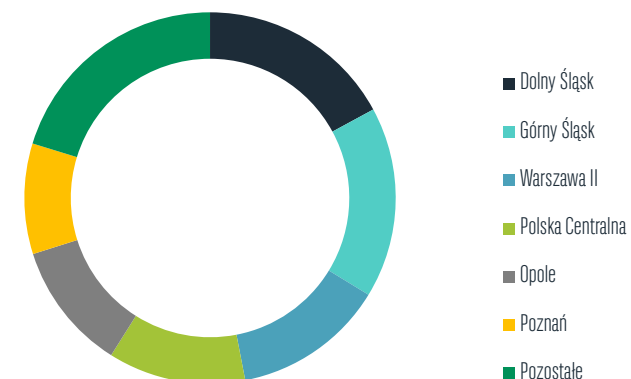
## Struktura wolumenu transakcji brutto wg typu kwartalnie, 2022 – 2025 r.

Podział wolumenu transakcji brutto według wielkości transakcji, ostatnie 4 kw. (tys. m<sup>2</sup>)

## Struktura wolumenu transakcji brutto według stref, ostatnie 4 kw.



## Struktura wolumenu transakcji brutto według stref, 2 kwartał 2025

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 6



2 kw. 2025

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

## LEGENDA

Istniejąca powierzchnia  
przemysłowo-logistyczna

W budowie



Wskaźnik pustostanów



Nowa podaż

Czynsz wywoławczy  
(EUR/ m kw/m-c)

Czynsze za A klasowe powierzchnie magazynowe i przemysłowe na głównych rynkach w Polsce na koniec drugiego kwartału 2025 roku pozostały na stosunkowo stabilnym poziomie. Prognozy na kolejne kwartały wskazują na kontynuację stabilizacji – zarówno pod względem poziomu czynszów, jak i aktywności najemców. Rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych pozostaje zrównoważony, a presja na korekty cenowe ograniczona do wybranych lokalizacji o podwyższonym poziomie pustostanów.

Piotr Załęski

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

”

Shutterstock © alicia-photo

AdobeStock © Vladyslav

## SZCZECIN

1 344 400

39 300

3,3%

86 500

3,5 – 4,3

## ZACHÓD

2 373 300

11 000

17,1%

16 100

3,5 – 4,3

## BYDGOSZCZ/ TORUŃ

906 300

11 800

5,1%

18 700

3,6 – 4,9

## TRÓJMIASTO

1 813 500

171 700

10,7%

50 100

3,6 – 5,4

POLSKA  
CENTRALNA

4 965 500

171 500

9,1%

23 900

3,6 – 4,2

## WARSZAWA I

1 418 200

20 000

7,9%

0

5,5 – 6,6

## WARSZAWA II

5 654 500

414 500

6,3%

100 600

3,5 – 5,0

## POZNAŃ

3 562 700

81 200

8,2%

9800

3,8 – 4,8

## DOLNY ŚLĄSK

4 581 600

58 500

9,6%

25 000

3,8 – 4,5

## OPOLE

420 000

72 200

1,7%

0

4,2 – 4,5

## GÓRNY ŚLĄSK

6 147 300

199 800

7,0%

137 800

3,3 – 4,3

## WSCHÓD

1 102 400

141 700

7,4%

0

3,5 – 4,0

## KRAKÓW

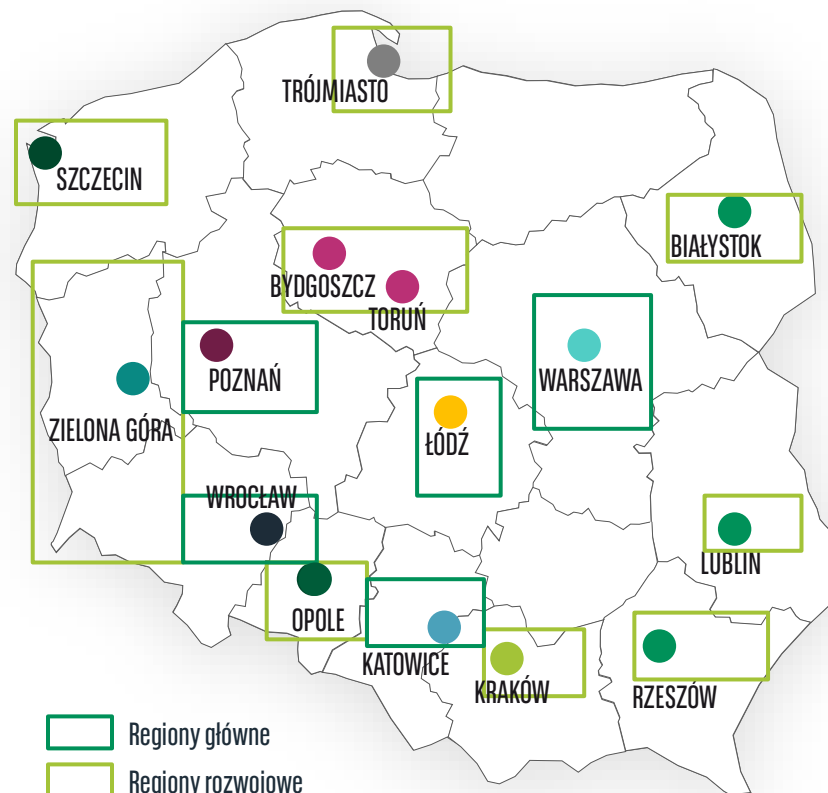
1 130 100

41 000

3,4%

0

4,0 – 5,7

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH | POLSKA 7



2 kw. 2025

RYNEK POWIERZCHNI  
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH



## KONTAKTY

### 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)

**Piotr RUSINEK, BSc (Hons), MRICS**  
Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego  
[piotr.rusinek@realestate.bnpparibas](mailto:piotr.rusinek@realestate.bnpparibas)

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

**Bolesław KOŁODZIEJCZYK**  
Dyrektor,  
Business Intelligence HUB & Consultancy  
[boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas](mailto:boleslaw.kolodziejczyk@realestate.bnpparibas)

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



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](http://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. 2025

RYNEK POWIERZCHNI  
PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH



**LOKALIZACJE BNPP RE** (Czerwiec 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

### NIDERLANDY

Antonio Vivaldistrat 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](http://www.realestate.bnpparibas.com)