

RAPORT BRANŻOWY

17 marca 2026

NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE (PKD 68.20¹)

W skrócie

- W 2025 r. w porównaniu z rokiem poprzednim wolumen zajętej powierzchni magazynowej powiększył się o 1,5 mln mkw. Choć skala tego wzrostu jest mniejsza niż w latach poprzednich, to ubiegły rok był kolejnym, w którym utrzymał się wzrost wynajmowanej powierzchni magazynowej. **Świadczy to o utrzymaniu pozytywnego trendu popytowego w sektorze magazynowym.** W rezultacie 2025 r. najemcy zajmowali blisko 34 mln mkw. powierzchni magazynowej, co jest historycznie rekordowym poziomem na polskim rynku magazynowym.
- Według szacunków firmy doradczej JLL, **popyt brutto – czyli wszystkie zawarte umowy na wynajem powierzchni magazynowych – wyniósł w ubiegłym roku 6,8 mln mkw. Oznacza to wzrost o 1 mln mkw. Wzrost ten w dużym stopniu wynikał z odnowień obowiązujących umów, które stanowiły ponad połowę popytu brutto.**
- Na koniec 2025 r. szacunkowy udział pustostanów na rynku magazynowym wyniósł 7,4% wobec 7,5% na koniec poprzedniego roku. Stabilizacja stopy pustostanów przy znaczącym wzroście popytu brutto wynika ze wspomnianego faktu, że duża część wysokiego popytu przypadła na odnowienia umów.
- W 2025 r. deweloperzy wprowadzili na rynek ponad 1,6 mln mkw. powierzchni magazynowych, wobec 2,7 mln mkw. rok wcześniej. Ograniczenie wolumenu nowych powierzchni wprowadzanych na rynek jest przejawem stabilizacji nowej podaży po okresie boomu inwestycyjnego z I. 2021–22.
- W 2026 r. oczekujemy utrzymania lub umiarkowanego wzrostu popytu na rynku powierzchni magazynowych. Najkorzystniejsze perspektywy wzrostu popytu dotyczą strategicznych i najbardziej atrakcyjnych lokalizacji zaliczanych do tzw. wielkiej piątki (Warszawa, Poznań, Wrocław, Łódź oraz Śląsk).
- W scenariuszu bazowym oczekujemy, że w 2026 r. ilość nowej powierzchni dostarczonej na rynek magazynowy będzie zbliżona do tej, która została wprowadzona w 2025 r. – nowa podaż pozostawała będzie zatem na stabilnym poziomie. Za takim scenariuszem przemawia ilość powierzchni, która znajduje się obecnie w budowie, a także utrzymujące się ostrożne nastroje wśród deweloperów (niski udział obiektów budowanych spekulacyjnie).
- W 2026 r. udział pustostanów na rynku magazynowym powinien obniżyć się w kierunku progu 7% w skali całej Polski. Temu zjawisku sprzyjać będzie oczekiwana stabilna i relatywnie niewielka podaż nowej powierzchni magazynowej oraz stabilny lub umiarkowanie rosnący popyt.

Biuro Analiz Makroekonomicznych
i Sektorowych
bosbank.analizy@bosbank.pl

Łukasz Tarnawa
Główny Ekonomista
+48 696 405 159
lukasz.tarnawa@bosbank.pl

Marcin Peterlik
Ekonomista
+48 515 011 621
marcin.peterlik@bosbank.pl

¹ PKD 68.20. wg klasyfikacji PKD 2007. W obowiązującej równolegle od 1 stycznia 2025 r. klasyfikacji PKD 2025 branża oznaczona jest tym samym kodem 68.20 – jej zakres pozostał niezmienny, wyłączone z niej jedynie działalność polegającą na wynajmie domów i mieszkań na okres krótszy niż rok.

SYTUACJA BIEŻĄCA

Podstawowe informacje

- Raport dotyczy branży wynajmu i zarządzania nowoczesnymi powierzchniami magazynowymi, dostępnymi zazwyczaj w dużych centrach magazynowo-logistycznych zlokalizowanych na obszarach podmiejskich, rzadziej na terenach dużych aglomeracji lub umiejscowionych w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych (drogowych, kolejowych).
- **Działalność w zakresie wynajmu powierzchni magazynowych sklasyfikowana jest wg PKD w branży 68.20, jednak do tej samej branży należy też zarządzanie innymi rodzajami nieruchomości komercyjnych – np. powierzchniami biurowymi czy handlowymi. GUS udostępnia wyniki finansowe na poziomie całej branży 68.20 – nie jest możliwe wyłączenie z nich wyników firm działających na rynku magazynowym. Z tego powodu w raporcie nie są omówione wyniki finansowe analizowanej branży magazynowej.**
- W raporcie analizujemy sytuację deweloperów / właścicieli powierzchni magazynowych, a więc podmiotów zajmujących się budową lub wynajmem oraz zarządzaniem magazynami własnymi lub dzierżawionymi. Raport nie dotyczy natomiast działalności usługowej polegającej na magazynowaniu i przechowywaniu towarów, która jest sklasyfikowana w dziale PKD 52.

Kolejny rok wzrostu zajętej powierzchni magazynowej

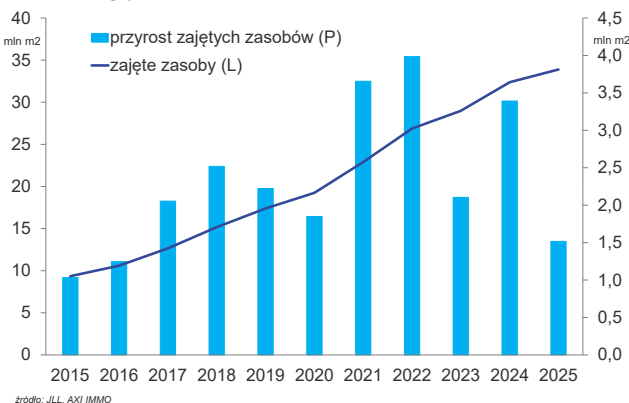
- **W 2025 r. w porównaniu z rokiem poprzednim wolumen zajętej powierzchni magazynowej powiększył się o 1,5 mln mkw.** Choć skala tego wzrostu jest mniejsza niż w latach poprzednich, to ubiegły rok był kolejnym, w którym utrzymał się wzrost wynajmowanej powierzchni magazynowej. **Świadczy to o utrzymaniu pozytywnego trendu popytowego w sektorze magazynowym.** W rezultacie 2025 r. najemcy zajmowali blisko 34 mln mkw. powierzchni magazynowej, co jest historycznie rekordowym poziomem na polskim rynku magazynowym.

Rekordowy popyt brutto, w dużej mierze za sprawą odnowień

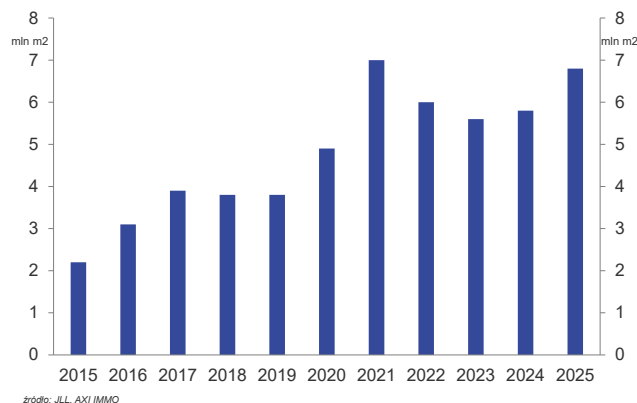
- **Według szacunków firmy doradczej JLL, popyt brutto² – czyli wszystkie zawarte umowy na wynajem powierzchni magazynowych – wyniósł w ubiegłym roku 6,8 mln mkw. Oznacza to wzrost o 1 mln mkw., czyli o 17% r/r., wobec niewielkiego – o 200 tys. mkw. – wzrostu w 2024 r.**
- Tak dobry wynik w 2025 r. to w dużej mierze zasługa IV kwartału, w którym popyt brutto ukształtował się na poziomie 2,2 mln mkw. i był wyższy o 9% r/r oraz o 37% kw/kw. Wskazuje to na dużą aktywność najemców w końcówce roku.

² Popyt brutto obejmuje wszystkie umowy najmu zawarte w danym okresie: nowe umowy, przedłużenia (ten sam najemca, taka sama powierzchnia), rozszerzenia (ten sam najemca, większa powierzchnia). Powierzchnia wykorzystywana w danym okresie, ale wynajęta na podstawie umów zawartych wcześniej nie jest wliczana do popytu brutto w danym okresie.

Kolejny rok wzrostu zajętej powierzchni, ale wolniejszy niż w latach ubiegłych



Popyt brutto blisko rekordowego poziomu, choć w dużym stopniu w wyniku odnowień obowiązujących umów



- Popyt brutto na rynku magazynowym w 2025 r. zbliżył się więc do rekordowego pandemicznego poziomu z 2021 r., kiedy to wynosił 7 mln mkw. **Inna była jednak jego struktura – w 2025 r., po raz pierwszy w historii, wolumen odnowień umów (3,5 mln mkw.) był wyższy od wolumenu nowych umów (3,3 mln mkw.). Udział odnowień w popycie brutto wynosił więc w ubiegłym roku 51%, podczas gdy w 2021 r. było to 22%.** Powodem była mniejsza liczba wejść na rynek nowych najemców oraz rosnąca liczba odnowień (w tym renegocjacji) umów podpisanych w okresie wzmożonego popytu w czasie pandemii.

- Według dostępnych w tej chwili danych z I poł. 2025 r. w strukturze popytu brutto dominowali najemcy z sektora logistyki, dystrybucji i transportu (w tym sektor 3PL – podmioty oferujące tego typu usługi firmom z różnych branż na zasadzie outsourcingu), które wygenerowały w tym okresie prawie połowę transakcji najmu. Najemcy z sektora przemysłowego odpowiadali za 26% transakcji najmu, natomiast na handel (w tym e-commerce) przypadło 24% transakcji.

- W nieco bardziej uszczegółowionym ujęciu, największy udział wśród najemców miały podmioty z branż: budowlanej, maszynowej, motoryzacyjnej, odzieżowej oraz podmioty z branży meblowej i DIY (detaliczni dystrybutorzy materiałów do domu i ogrodu).

Stabilny udział pustostanów

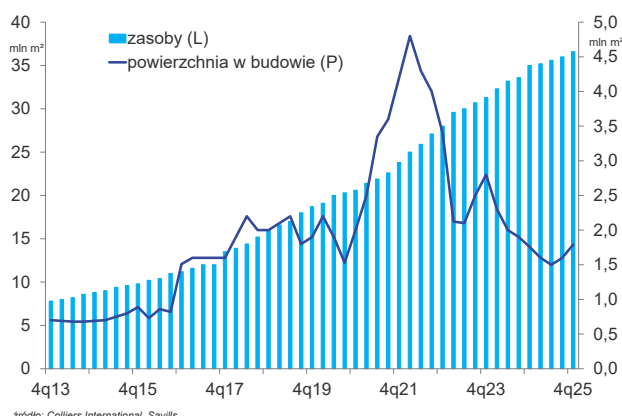
- **Na koniec 2025 r. szacunkowy udział pustostanów na rynku magazynowym wyniósł 7,4% wobec 7,5% na koniec poprzedniego roku.** Oznacza to, że na koniec grudnia 2025 r. do wynajęcia było 2,7 mln mkw. wolnej powierzchni magazynowej. Podobnie jak w roku poprzednim, stopa pustostanów wzrosła na początku roku, a potem w kolejnych kwartałach systematycznie się obniżała. Tylko niewielki spadek stopy pustostanów w minionym roku przy znaczącym wzroście popytu brutto wynika ze wspomnianego faktu, że duża część wysokiego popytu przypadła na odnowienia umów, które w niewielkim stopniu (tylko w przypadku rozszerzenia obowiązującej umowy) skutkują absorpcją powierzchni wprowadzanej na rynek.

- Wolne zasoby magazynowe są bardzo rozdrobnione – tak w ujęciu regionalnym, jak i pomiędzy poszczególnymi parkami magazynowymi

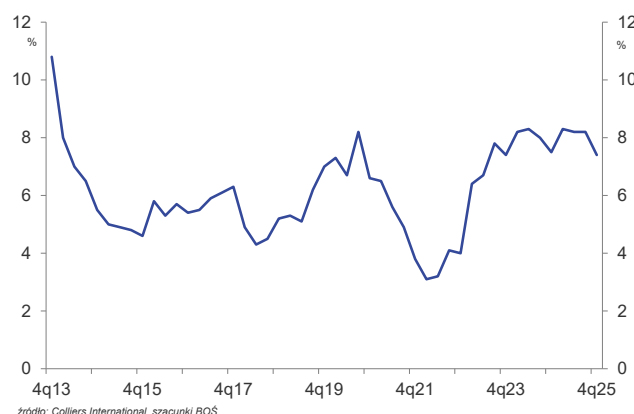
funkcjonującymi w zbliżonych lokalizacjach. Z informacji JLL wynika, że na początku 2026 r. w całej Polsce dostępnych było jedynie 10 modułów o powierzchni większej niż 30 tys. mkw. W efekcie, mimo globalnie dużego wolumenu dostępnej powierzchni, duzi najemcy poszukujący dużych modułów magazynowych mogą napotykać na problem braku dostępności powierzchni.

- **Stopa pustostanów w Polsce pozostaje nieznacznie wyższa niż w Unii Europejskiej, gdzie w 2025 r. rosta, ale kształtowała się średnio na poziomie 6%-6,5%** Wśród rozwiniętych gospodarek UE niskim poziomem pustostanów charakteryzują się Włochy (2%-3%) i Holandia (3%-4%), a także Niemcy, gdzie pustostany utrzymują się na poziomie poniżej unijnej średniej (<6%). Wśród krajów regionu CEE, według danych Cushman&Wakefield, średnia stopa pustostanów w III kw. 2025 r. wynosiła 7,2%. Największym udziałem pustostanów charakteryzowały się Węgry (11,8%) i Słowacja (7,7%), a najmniejszym Bułgaria (1,3%) oraz Czechy (4%).

Utrzymuje się wzrost zasobów, umiarkowany wolumen powierzchni w budowie



Stabilny udział pustostanów



Zasoby magazynowe podwojone w ciągu 5 lat...

- **Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły Na koniec 2025 r. rekordowy poziom 36,6 mln mkw. wobec 35 mln mkw. przed rokiem.** Powierzchni magazynowej przeznaczonej na wynajem jest już prawie dwa razy tyle co przed pandemią (koniec 2019 r.) – oznacza to, że krajowe zasoby magazynowe zostały podwojone w ciągu pięciu lat.

...a aktywność inwestycyjna stabilizuje się po okresie boomu

- **W 2025 r. deweloperzy wprowadzili na rynek ponad 1,6 mln mkw. powierzchni magazynowych, wobec 2,7 mln mkw. rok wcześniej.** Nowa podaż zmniejszała się w ubiegłym roku z kwartału na kwartał – od 670 tys. mkw. w I kw. do niecałych 140 tys. mkw. w ostatnich trzech miesiącach roku.
- **Ograniczenie wolumenu nowych powierzchni wprowadzanych na rynek jest przejawem stabilizacji nowej podaży po okresie boomu inwestycyjnego z I. 2021-22.** Tylko w samym 2022 r. na rynek wprowadzono ponad 4,4 mln mkw. nowych powierzchni magazynowych. Potrzeba „wchłonięcia” przez rynek tak dużych nowych zasobów wraz ze stabilizacją popytu na powierzchnie

magazynowe spowodowała ograniczenie skali uruchamiania nowych projektów magazynowych w I. 2023–24.

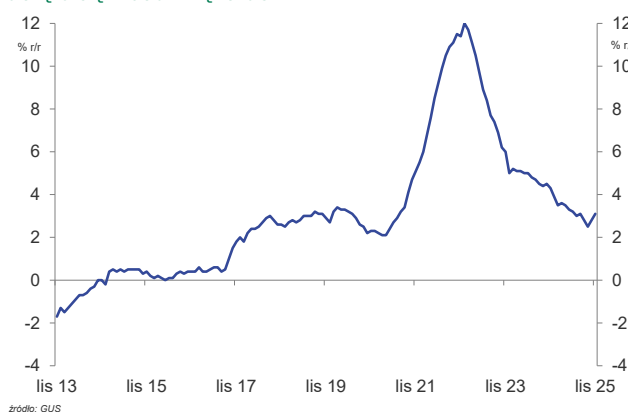
- **Na koniec 2025 r. w budowie pozostawało 1,8 mln mkw. powierzchni magazynowej** – było to tyle samo co na koniec poprzedniego roku i jednocześnie znacznie poniżej wolumenu z okresu boomu inwestycyjnego z I. 2021–22, kiedy to w budowie było nawet 4,8 mln mkw. powierzchni magazynowej. **Aktywność budowlana na rynku magazynowym ustabilizowała się zatem na poziomie sprzed pandemicznego boomu** – w I. 2018–19 w budowie było ok. 1,8–2,0 mln mkw. powierzchni magazynowej.

- Według informacji firmy doradczej JLL, w strukturze planowanych inwestycji wyraźnie widać obecnie ostrożne podejście deweloperów do nowych projektów. W IV kw. 2025 r. tylko około 700 000 m kw. (około 40% całkowitej aktywności) było budowane na zasadzie spekulacyjnej (bez podpisanych wcześniej umów najmu), podczas gdy we wcześniejszych okresach spekulacyjnie budowanych było nawet 50%–60% obiektów.

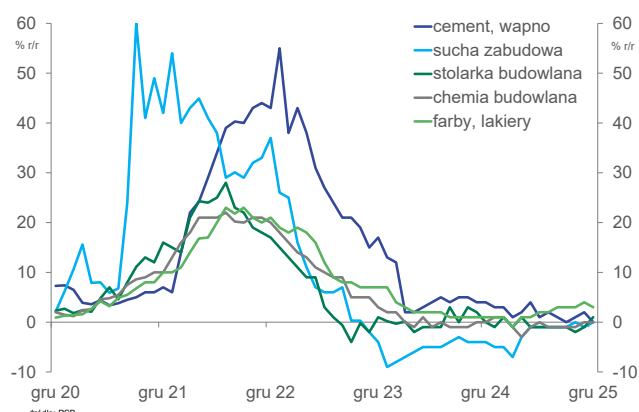
Wzrost kosztów budowy na stabilnym niskim poziomie

- W 2025 r. trwało hamowanie tempa wzrostu kosztów budowy obiektów magazynowych, choć w IV kw. dynamika zaczęła nieznacznie wzrastać. Według danych GUS, **całkowita cena wybudowania hali magazynowej (uwzględniająca m.in. robociznę i materiały) w listopadzie 2025 r. była wyższa o 3,1% r/r**. Było to mniej niż 12 miesięcy wcześniej (4,3% r/r) i bardzo znacząco mniej niż w szczycie, który przypadł na grudzień 2022 r. – wówczas tempo wzrostu kosztów budowy magazynu wynosiło 12% r/r.

Niska dynamika cen budowy magazynów, ale pod koniec 2025 r. zaczęła się nieco zwiększać



Ceny większości materiałów budowlanych nieco niższe niż przed rokiem

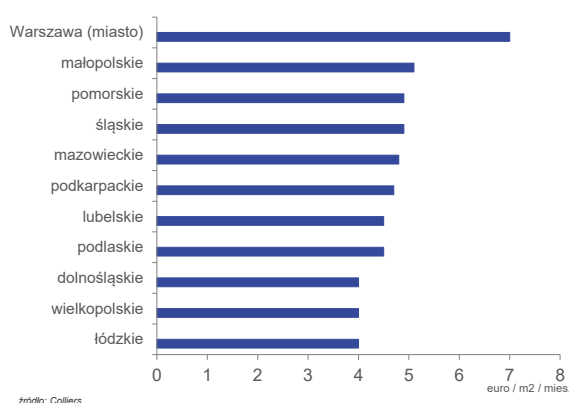


- Jedną z przyczyn spadku kosztów budowy obiektów magazynowych był spadek cen materiałów budowlanych. Według danych Polskich Składow Budowlanych, ceny detaliczne materiałów budowlanych pozostają niższe niż przed rokiem (w grudniu 2025 r. o -0,2% r/r). Skala tego spadku w ujęciu r/r utrzymuje się w zasadzie na tym samym poziomie od połowy 2024 r. choć w listopadzie i grudniu była nieco mniejsza niż w poprzednich miesiącach. Ceny wyższe niż przed rokiem notowane są obecnie jedynie w przypadku płyt OSB, wapna i cementu oraz farb i lakierów.

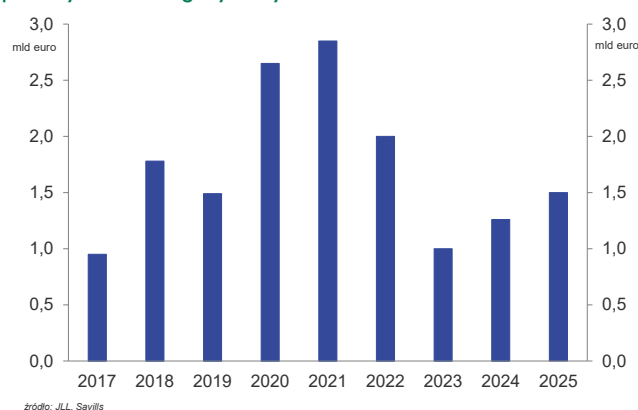
W 2025 r. stawki czynszów były stabilne

- Według informacji firmy JLL, w 2025 r. stawki czynszów średnio utrzymały się na tych samych poziomach co w roku poprzednim. Stawki bazowe w pozamiejskich parkach logistycznych na pięciu największych rynkach wahały się od 3,5 do 6,0 euro miesięcznie za mkw., natomiast w lokalizacjach miejskich utrzymały się na stałym poziomie ok 7-8 euro.

Maksymalne miesięczne efektywne stawki czynszów w I poł. 2025 r. w wybranych województwach



Wartość inwestycji kapitałowych na polskim rynku przemysłowo-magazynowym



- W minionym roku większa presja na wzrost czynszów była natomiast widoczna w najlepszych lokalizacjach, a także w przypadku nowych, wprowadzonych na rynek obiektów magazynowych. Jednocześnie, nadal podwyższony w stosunku do okresu 2022-23 poziom pustostanów spowodował w 2025 r. niewielką korektę czynszów efektywnych. W celu zabezpieczenia najmu, wybrani deweloperzy wykazywali większą elastyczność w negocjacjach.

W 2025 r. nieznacznie wzrosła liczba i wartość transakcji kapitałowych

- W 2025 r. całkowity wolumen transakcji kapitałowych na polskim rynku przemysłowo-logistycznym osiągnął wartość 1,5 mld euro, na co złożyły się 34 transakcje. W stosunku do roku poprzedniego wartość transakcji wzrosła o niespełna 20% – w 2024 r. odnotowano bowiem 30 transakcji o łącznej wartości 1,26 mld euro.

- Oznacza to, że po raz drugi z rzędu wzrosła wartość transakcji kapitałowych na polskim rynku przemysłowo-logistycznym, po tym jak w 2023 r. obniżyła się do najniższego od lat poziomu 1 mld euro. Patrząc na obecną wartość transakcji kapitałowych na rynku magazynowym, która jest znacznie niższa niż w l. 2020-21 trzeba pamiętać, że w okresie pandemii bardzo silnie wzrosło zainteresowanie inwestorów lokowaniem kapitału na korzystającym na pandemii rynku nieruchomości magazynowych. Inwestorzy lokowali kapitał w magazynach, niemal zupełnie pomijając silnie dotknięte skutkami pandemii nieruchomości biurowe, handlowe czy hotelowe. **Obecnie alokacja kapitału w sektorze nieruchomości komercyjnych jest już bardziej zróżnicowana, stąd zbliżenie się do pandemicznych wolumenów transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym nie będzie szybko możliwe.**

- Wśród inwestorów kapitałowych w 2025 r., podobnie jak w latach poprzednich, dominowali inwestorzy amerykańscy – przypadało na nich ponad

40% kapitału zainwestowanego w sektorze. Na drugim miejscu znaleźli się inwestorzy z Czech z udziałem ok. 23%. Na kapitał polski przypadło wartościowo 8% transakcji.

PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA

W 2026 r. możliwy umiarkowany wzrost popytu na powierzchnię...

- W 2026 r., w scenariuszu bazowym, oczekujemy utrzymania lub umiarkowanego wzrostu popytu na rynku powierzchni magazynowych. Najkorzystniejsze perspektywy wzrostu popytu dotyczą strategicznych i najbardziej atrakcyjnych lokalizacji zaliczanych do tzw. wielkiej piątki (Warszawa, Poznań, Wrocław, Łódź oraz Śląsk). Taki scenariusz determinują przede wszystkim czynniki makroekonomiczne, a więc:

- **przyspieszenie tempa wzrostu PKB w Polsce** – w naszym scenariuszu PKB wzrośnie realnie w 2026 r. o 4% wobec wzrostu o 3,6% w 2025 r.,

- **utrzymanie tempa wzrostu konsumpcji prywatnej** na poziomie ok. 3,5%. Konsumpcja prywatna jest kluczowym determinantem poziomu aktywności w sektorze handlu tradycyjnego, e-commerce, a także w gałęziach przemysłu wytwarzających dobra konsumpcyjne, czyli w branżach w dużej mierze generujących zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową,

- znaczne **przyspieszenie tempa wzrostu nakładów inwestycyjnych** do 9% wobec wzrostu o 4,2% w 2025 r., w tym nakładów inwestycyjnych w sektorze przedsiębiorstw (ok. 6,5% r/r wobec ok. 1% r/r), co powinno generować dodatkowe zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową związane ze wzrostem wolumenu dóbr inwestycyjnych, szczególnie w sektorach przemysłowych oraz w działalnościach związanych z budownictwem (oczekiwany wzrost aktywności inwestycyjnej w segmencie budownictwa infrastrukturalnego oraz w segmencie budynków niemieszkalnych)

- zakładana dalsza **lekka poprawa koniunktury w eksporcie (wg naszej prognozy lekkie ożywienie w Niemczech) przy utrzymującej się niepewności rozwoju sytuacji w globalnym handlu**. Poprawa warunków dla eksporterów może skutkować lekkim wzrostem zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe ze strony proeksportowych gałęzi przemysłu.

- Na rynek magazynowy nadal pozytywnie oddziaływać powinny strukturalne czynniki, które wpłynęły na przyspieszenie jego rozwoju po pandemii, takie jak np. utrzymywanie przez przedsiębiorstwa zwiększonych poziomów zapasów, przenoszenie produkcji w pobliże rynków zbytu (nearshoring) czy rozwój rynku e-commerce.

...ale wojna na Bliskim Wschodzie nowym czynnikiem niepewności

- Wojna na Bliskim Wschodzie stanowi dla rynku magazynowego źródło niepewności w kontekście jej możliwego negatywnego wpływu na światową koniunkturę gospodarczą, a tym samym na aktywność w światowym handlu. Oddziaływanie tych negatywnych efektów na polskie przedsiębiorstwa – głównie przemysłowe i handlowe – skutkować może ograniczeniem przez nie zapotrzebowania na powierzchnię magazynową. Prawdopodobieństwo

materializacji tego ryzyka rośnie wraz z przedłużaniem się czasu trwania konfliktu,

- Z drugiej strony nie można wykluczyć scenariusza, w którym efektem konfliktu na Bliskim Wschodzie będą zakłócenia w globalnej logistyce, co będzie czynnikiem skłaniającym przedsiębiorców do zwiększenia magazynowanych zasobów materiałów, pół-produktów i wyrobów gotowych. Konsekwencją tego stanie się wzrost zapotrzebowania na powierzchnię magazynową. Podobne zjawisko miało miejsce w czasie pandemii, choć obecnie jego ewentualna skala z pewnością nie byłaby tak duża.

W kolejnych latach popyt mógłby być większy, gdyby skończyła się wojna w Ukrainie

- W powszechnej ocenie ekspertów oraz podmiotów działających na rynku magazynowym, czynnikiem, który istotnie zwiększyłby aktywność najemców na rynku magazynów (w perspektywie kilku najbliższych lat) byłoby zakończenie wojny na Ukrainie. **Jeśli doszłoby do tego, spodziewać się należy silnego wzrostu popytu na powierzchnie magazynowe, deficytu podaży w niektórych regionach (Polska południowo-wschodnia, Pomorze) oraz wzrostu stawek czynszowych.**
- W takim scenariuszu Polska stałaby się bowiem hubem logistycznym w procesie powojennej odbudowy Ukrainy, a także skorzystałaby na reorganizacji łańcuchów dostaw w regionie. Po stronie podażowej oczekiwać należałoby natomiast wyraźnego przyspieszenia aktywności inwestycyjnej deweloperów obiektów magazynowych

W 2026 r. oczekiwana stabilizacja nowej podaży powierzchni...

- **W scenariuszu bazowym oczekujemy, że w 2026 r. ilość nowej powierzchni dostarczonej na rynek magazynowy będzie zbliżona do tej, która została wprowadzona w 2025 r. – nowa podaż pozostawała będzie zatem na stabilnym poziomie.** Za takim scenariuszem przemawia ilość powierzchni, która znajduje się obecnie w budowie, a także utrzymujące się ostrożne nastroje wśród deweloperów (wspomniany niski udział obiektów budowanych spekulacyjnie).
- Taki wolumen nowej podaży kierowanej rocznie na rynek należy już traktować jako nowy naturalny poziom. Bardzo wysoka aktywność inwestycyjna w I 2020–21 była zjawiskiem jednorazowym, do którego nie będzie powrotu. Sytuację pod tym względem zmienić mogłoby jedynie wspomniane powyżej ewentualne zakończenie wojny na Ukrainie, ale nawet w takim przypadku skala wzrostu nowych inwestycji nie byłaby już najpewniej tak duża i byłaby skoncentrowana regionalnie, głównie w Polsce południowo-wschodniej i częściowo północnej.

...a pustostanów może być nieco mniej

- **W 2026 r. udział pustostanów na rynku magazynowym może się obniżyć w kierunku prognozy 7% w skali całej Polski.** Temu zjawisku sprzyjać będzie wspomniana oczekiwana stabilna, relatywnie niewielka podaż nowej powierzchni magazynowej przy stabilnym lub umiarkowanie rosnącym popycie.

- Natomiast w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach (m.in. Warszawa, Poznań, Śląsk) stopy pustostanów mogą obniżyć się w większym stopniu, co będzie związane ze zwiększonym popytem na powierzchnię. Spadkowi stopy pustostanów sprzyjać będzie tutaj także wspomniany spadek skłonności inwestorów do wprowadzania na rynek nowych inwestycji o charakterze spekulacyjnym, dzięki czemu wprowadzanie na rynek nowej powierzchni w mniejszym stopniu oznaczać będzie automatyczny wzrost zasobu niewynajętego.

Czynsze nie zmienią się istotnie

- **Stawki czynszów w obiektach magazynowych w 2026 r. nie powinny istotnie odbiegać od poziomów z roku poprzedniego – będzie to efekt względnie stabilnej sytuacji popytowo-podażowej.** Presja na wzrost stawek czynszowych będzie natomiast silniejsza we wspomnianych najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Ponadto wyższe czynsze dotyczyć mogą powierzchni nowowprowadzanych na rynek.
- Stawki czynszowe na krajowym rynku powierzchni magazynowych, wciąż pozostawać będą niższe niż w krajach Europy Zachodniej, stąd Polska pozostanie dla najemców lokalizacją, gdzie relacja kosztów do jakości powierzchni (dużo nowych, nowoczesnych obiektów) jest bardzo korzystna.

Rynek magazynów coraz bardziej „zielony”

- **Podobnie jak w ostatnich latach, także w 2026 r. na rynku obiektów magazynowych będzie miał miejsce dalszy wzrost znaczenia ekologicznych technologii oraz certyfikatów z zakresu zrównoważonego budownictwa (BREEAM, LEED).** Inwestorzy i deweloperzy powierzchni będą kładli jeszcze większy nacisk na redukcję emisji dwutlenku węgla, efektywność energetyczną budynków magazynowych i wykorzystywanie w nich odnawialnych źródeł energii. Wzrost znaczenia ESG będzie się więc przekładał na decyzje inwestycyjne, zarówno ze strony najemców, jak i deweloperów powierzchni magazynowych.
- W tym miejscu należy zauważyć, że polski rynek magazynowy należy do najnowocześniejszych w Europie, co jest efektem tego, że duża część obecnie funkcjonującego zasobu powierzchni wprowadzona została na rynek w czasie boomu inwestycyjnego ostatnich lat. Magazyny budowane były w ostatnich latach już z uwzględnieniem aspektów środowiskowych, podobnie jak ma to miejsce przypadku aktualnie budowanych i planowanych obiektów. **Wiele wyzwań w obszarze środowiskowym dotyczy zatem starszego zasobu powierzchni, wprowadzanego na rynek kilkanaście lat temu.**

Zmiany w planowaniu przestrzennym po 1 lipca 2026 r.

- Elementem zwiększającym niepewność na rynku nieruchomości (nie tylko magazynowych) są nadchodzące zmiany w planowaniu przestrzennym. Celem reformy planistycznej jest uporządkowanie procesu planowania przestrzennego, m. in. poprzez zastąpienie dotychczasowych studiów uwarunkowań miejscowymi planami ogólnymi. Uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie możliwe, tylko jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny. Nowelizacja może zmniejszyć

dostępność gruntów oraz opóźnić procesy inwestycyjne, co stanie się wyzwaniem dla deweloperów. **Początkowo nowe przepisy w tym zakresie miały obowiązywać od 1 stycznia 2026 r. jednak ich wejście w życie zostało przesunięte na 1 lipca 2026 r. – ma to na celu danie gminom więcej czasu na dokończenie procedur i opracowanie planów ogólnych.**

Powierzchnia magazynowa w województwach (stan na koniec I połowy 2025 r.)

Województwo	Zasoby powierzchni	Czynsze efektywne	Współczynnik pustostanów
	tys. mkw.	euro/mkw./mies.	%
Warszawa	1300	4,0-7,0	6,0
Mazowieckie (bez W-wy)	5800	2,8-4,8	6,5
Śląskie	6000	2,9-4,9	7,0
Łódzkie	4900	2,0-4,0	9,0
Dolnośląskie	5200	2,7-4,0	10,0
Wielkopolskie	3750	2,9-4,0	7,5
Pomorskie	1850	3,4-4,8	10,5
Lubuskie	1700	2,9-3,9	18,0
Zachodniopomorskie	1300	3,1-4,3	4,0
Małopolskie	1200	4,0-5,2	3,5
Kujawsko-Pomorskie	900	3,2-4,2	5,0
Podkarpackie	500	3,8-4,8	8,0
Lubelskie	400	3,9-4,5	7,5
Opolskie	400	3,5-4,1	2,0
Warmińsko-Mazurskie	150	3,5-4,1	1,8
Świętokrzyskie	100	3,5-4,1	17,5
Podlaskie	100	4,6-5,5	0,2

Źródło: Colliers International

WAŻNA INFORMACJA: Niniejszy materiał ma charakter prognozy, został opracowany wyłącznie w celu informacyjnym i nie może być traktowany jako doradztwo ani porada inwestycyjna. W szczególności nie może być traktowany jako oferta lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji. Nie jest to forma reklamy ani oferta sprzedaży jakiegokolwiek usługi oferowanej przez BOŚ Bank. Przedstawione w niniejszej publikacji opinie i prognozy są wyrazem niezależnej oceny autorów w momencie ich wydania i mogą ulec zmianie bez zapowiedzi. Informacje, w tym dane statystyczne, zawarte w materiale pochodzą z ogólnie dostępnych, wiarygodnych źródeł, jednak BOŚ Bank nie może zagwarantować ich dokładności i pełności. BOŚ Bank nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszym materiale.

Niniejszy dokument stanowi własność BOŚ Bank. Materiał może być wykorzystywany do opracowań własnych pod warunkiem powołania się na źródło. Powielanie bądź publikowanie niniejszego raportu lub jego części bez pisemnej zgody BOŚ Bank jest zabronione.

Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 32, 00-832 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000015525 NIP: 527-020-33-13; kapitał zakładowy: 929 476 710 zł wpłacony w całości.