



# Rynek nieruchomości magazynowych

## Analizy Nieruchomości

18 września 2026

## Popyt wraca do gry

### PODSUMOWANIE:

- Początek 2026 charakteryzował się typowo jak na 1q roku wysoką podażą, jak i wysokim i rosnącym popytem brutto oraz absorpcją. W konsekwencji nietypowo jak na początek roku w 1q26 odnotowano spadające pustostany.
- Okres euforii na rynku wynikający z bardzo silnej presji popytowej w czasie trwania pandemii przeszedł już do historii, obecnie rynek odnotowuje łagodne odbicie po relatywnie trudnym okresie 2023-25.
- Polski rynek pozostawał odporny na osłabienie strony popytowej, poprzez szybkie dostosowanie podaży, co pozwoliło na tylko niewielki wzrost pustostanów na rynku.
- W długiej perspektywie rosnąca dojrzałość gospodarcza Polski, jak pogarszające się warunki rozwoju przemysłu na Zachodzie, a zwłaszcza w Niemczech, w konsekwencji słabości automotive jak i drogiej transformacji energetycznej będą czynnikami, które mogą docelowo naruszyć korzystne warunki, które zapewniały długotrwały wzrost krajowym rynku magazynowego.

\*\*\*\*

- Na koniec 1q26 monitorowane zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce przekroczyły 36,9 mln m<sup>2</sup>.
- Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych wzrosły r/r o nieco ponad 2,1 mln m<sup>2</sup>, co oznacza **wynik wyraźnie niższy od średniej z lat 2022–2025**, wynoszącej 3,1 mln m<sup>2</sup>.
- W samym 1q26 wzrost zasobów wyniósł 837 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej wzrost wyniósł 730 tys. m<sup>2</sup>).
- Nowa podaż w ujęciu 4q skum wyniosła 1,64 mln m<sup>2</sup> (najmniej od 2018), a w samym 1q26 wyniosła 642, o 30 tys. m<sup>2</sup> mniej niż rok wcześniej.
- W kolejnych kwartałach oczekiwana jest nieco wyższa nowa podaż w ujęciu 4q skum na poziomie około 1,8 mln m<sup>2</sup>.
- Zasoby pozostające w budowie (1 450 tys. m<sup>2</sup>) w ostatnim kwartale spadły o około 330 tys. m<sup>2</sup> z racji oddania dużej liczby obiektów na początku 2026, jest to typowo sezonowe zachowanie się rynku.
- Zasoby w budowie na zasadach spekulacyjnych spadły o 2 pp kw/kw i na koniec 1q26 wynosiły 37%.

Departament Analiz Ekonomicznych

pkoresearch@pkobp.pl

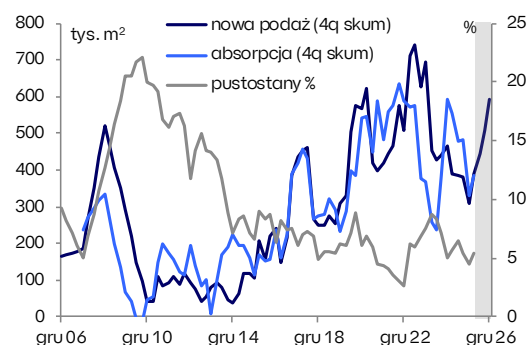
[X @PKO\\_Research](#)

centrumanaliz.pkobp.pl

**Biuro Analiz Nieruchomości**

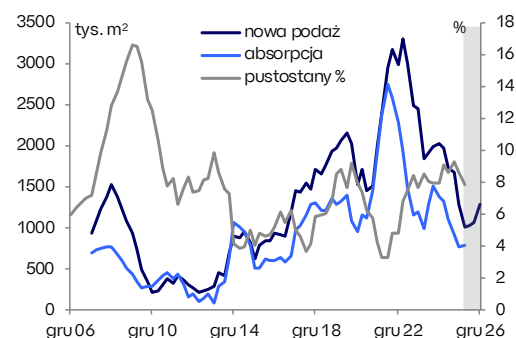
Marcin Morawiecki

### Najważniejsze wskaźniki - Mazowsze



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

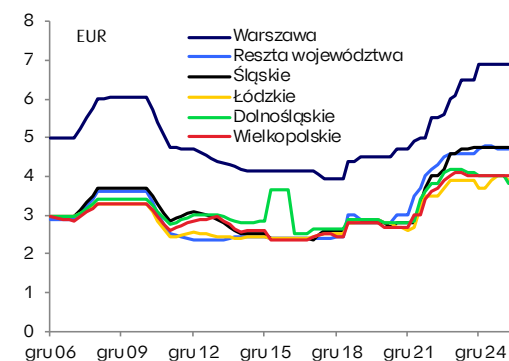
### Najważniejsze wskaźniki – 4 największe rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

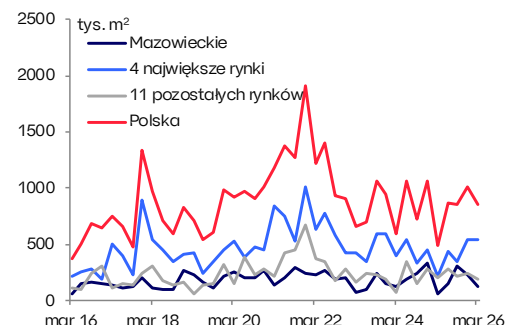
- Na koniec 1q26 zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w przeliczeniu na mieszkańca wyniosły około 1 m<sup>2</sup>. Dla porównania, na wiodącym w Europie rynku niemieckim wskaźnik ten wynosi nieco ponad 1,2 m<sup>2</sup> na osobę.
- W ujęciu 4q skum absorpcja na koniec 1q26 wyniosła 1,93 mln m<sup>2</sup>, co oznacza spadek r/r o ponad 7%. **Mimo spadku absorpcja była wyższa od nowej podaży (1,64 mln m<sup>2</sup>).**
- W samym 1q26 ogółem w kraju **absorpcja osiągnęła poziom 671 tys. m<sup>2</sup>, notując silny wzrost r/r o 174%.**
- Popyt brutto wskazuje na zdecydowane ożywienie rynku, za **1q26 popyt brutto wyniósł 850 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 76% r/r), był to najwyższy wynik za pierwszy kwartał roku od 2022.**
- Mimo wysokiej podaży typowej dla początku roku w 1q26 współczynnik oraz poziom pustostanów ponownie spadły (o 25 pb oraz o 29 tys. m<sup>2</sup>). **Natomiast w ujęciu r/r pustostany spadły 285 tys. m<sup>2</sup>, a ich współczynnik spadł bardzo znacząco, bo o 126 pb.**
- Od końca 2023 efektywne czynsze magazynowe pozostają w trendzie bocznym.
- **Na koniec 1q26 wyjątkami w ujęciu r/r z rynków większych pozostawał rynek województwa mazowieckiego (poza Warszawą), gdzie odnotowano spadek (o 2,1% r/r).**
- Zgodnie z danymi C&W za 1q26 region Europy Środkowej jako jedyny w Europie odnotował spadek czynszów w ujęciu r/r wynoszący -1,1% (w ujęciu kw/kw odnotowano również spadek o 0,2%). Dla porównania, na szerokim rynku europejskim czynsze wzrosły o 3% (r/r) oraz 0,6% (kw/kw).

## Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m<sup>2</sup>)



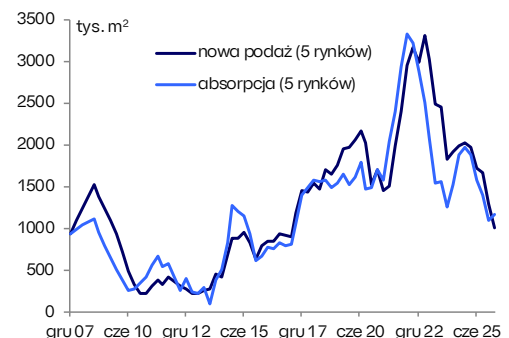
Źródło: Colliers International Polska

## Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska

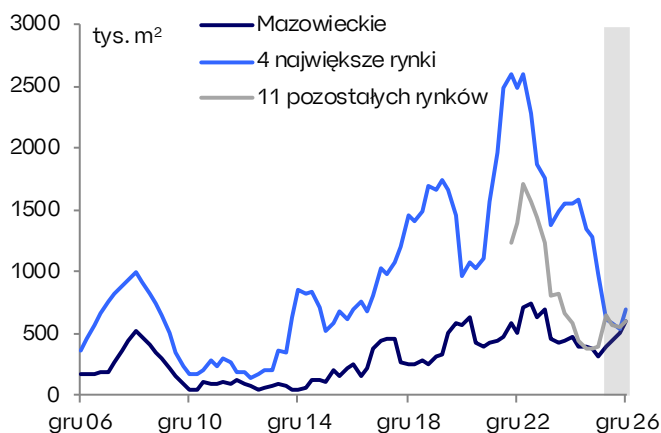
## Absorpcja na tle nowej podaży (główne rynki) (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

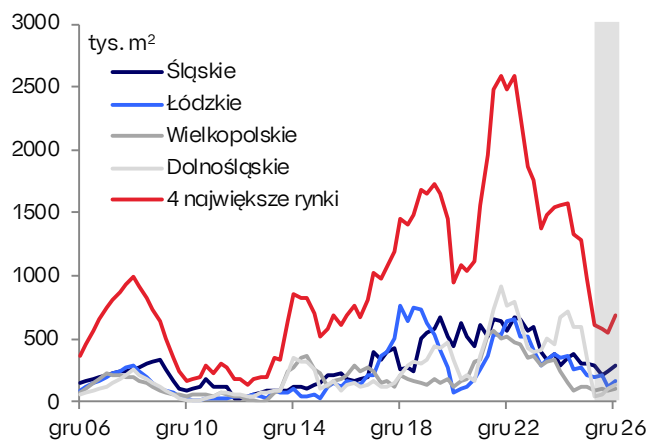
## Zasoby i nowa podaż

### Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

### Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 1q26 monitorowane zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce przekroczyły 36,9 mln m<sup>2</sup>, z czego ponad 7,3 mln m<sup>2</sup> przypadało na największy rynek – Mazowsze z Warszawą.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych wzrosły r/r o nieco ponad 2,1 mln m<sup>2</sup>, co oznacza wynik wyraźnie niższy od średniej z lat 2022–2025, wynoszącej 3,1 mln m<sup>2</sup>. Rok wcześniej czyli na koniec 1q25 w ujęciu 4q skum zasoby wzrosły szybciej, bo o blisko 2,6 mln m<sup>2</sup>.

W samym 1q26 wzrost zasobów wyniósł 837 tys. m<sup>2</sup> (rok wcześniej wzrost wyniósł 730 tys. m<sup>2</sup>). Nowa podaż w samym 1q26 wyniosła 642 o 30 tys. m<sup>2</sup> mniej niż rok wcześniej (podaż w 1q roku przeważnie jest najwyższa – w konsekwencji występowania opóźnień budów planowanych do realizacji w grudniu roku poprzedniego).

W kolejnych kwartałach oczekiwana jest nowa podaż w ujęciu 4q skum na poziomie około 1,8 mln m<sup>2</sup>, co będzie oznaczało nieznaczny spadek z obecnych poziomów.

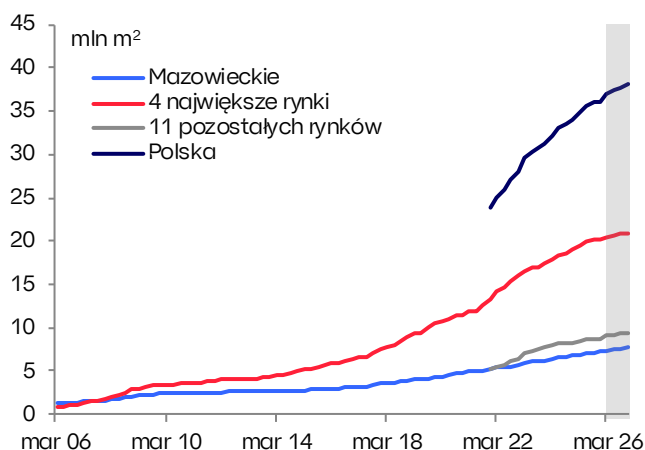
Na koniec 1q26 zasoby w kraju wyniosły 36,9 mln m<sup>2</sup>.

W ujęciu r/r wzrost zasobów był umiarkowany.

Natomiast w samym 1q26 wzrost przyspieszył.

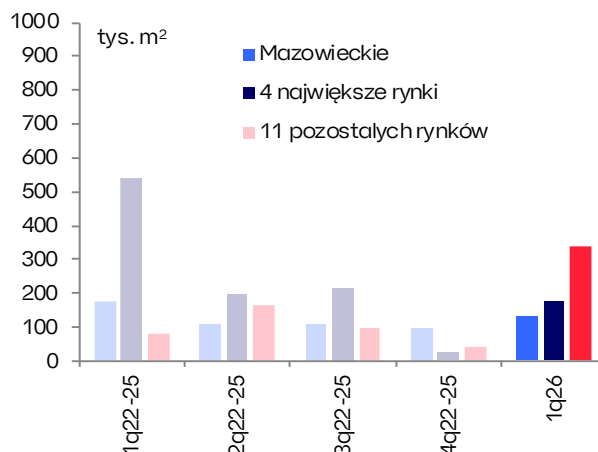
Nowa podaż w całym 2026 powinna jeszcze spaść.

### Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska

### Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie (średnia z podanych kwartałów) oraz w 2026



Źródło: Colliers International Polska

## Zasoby oraz nowa podaż powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

|                              | Zasoby 1q26 -<br>(m2) | Wzrost zasobów<br>4q skum (m2) | Wzrost zasobów<br>2026 (m2) | Średni roczny<br>wzrost zasobów<br>2022-25 (m2) | Wzrost zasobów<br>1q26 (m2) | Nowa podaż 4q<br>skum (m2) | dynamika r/r (%) | Nowa podaż<br>rocznie (średnia<br>2022-25) (m2) | Nowa podaż -<br>2026 (P) (m2) | Nowa podaż<br>1q26 (m2) | dynamika r/r (%) |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| Warszawa                     | 1 288 246             | 10 976                         | 42 521                      | 21 822                                          | 0                           | 11 000                     | -89,2            | 65 640                                          | 42 521                        | 0                       | -100,0           |
| Reszta województwa           | 6 024 232             | 417 064                        | 552 013                     | 448 197                                         | 130 898                     | 377 803                    | 31,4             | 427 320                                         | 551 495                       | 130 380                 | 343,9            |
| <b>Mazowieckie</b>           | <b>7 312 478</b>      | <b>428 040</b>                 | <b>594 534</b>              | <b>470 019</b>                                  | <b>130 898</b>              | <b>388 803</b>             | <b>-0,2</b>      | <b>492 961</b>                                  | <b>594 016</b>                | <b>130 380</b>          | <b>155,8</b>     |
| Śląskie                      | 6 251 738             | 423 894                        | 291 221                     | 469 026                                         | 106 049                     | 284 839                    | -17,8            | 434 186                                         | 287 745                       | 102 573                 | -12,9            |
| Łódzkie                      | 5 103 485             | 188 225                        | 170 779                     | 401 378                                         | 32 980                      | 195 444                    | -46,3            | 404 734                                         | 164 706                       | 26 907                  | -43,7            |
| Dolnośląskie                 | 5 242 174             | 56 897                         | 136 838                     | 564 474                                         | 15 506                      | 41 500                     | -94,2            | 545 100                                         | 131 832                       | 10 500                  | -96,7            |
| Wielkopolskie                | 3 867 513             | 215 517                        | 230 332                     | 264 536                                         | 159 842                     | 90 193                     | -39,3            | 311 212                                         | 105 008                       | 34 518                  | -42,6            |
| <b>4 największe rynki</b>    | <b>20 464 910</b>     | <b>884 533</b>                 | <b>829 169</b>              | <b>1 699 413</b>                                | <b>314 377</b>              | <b>611 976</b>             | <b>-61,2</b>     | <b>1 695 231</b>                                | <b>689 290</b>                | <b>174 498</b>          | <b>-67,8</b>     |
| Pomorskie                    | 1 915 911             | 186 420                        | 193 936                     | 180 955                                         | 137 495                     | 194 600                    | 35,7             | 177 137                                         | 193 936                       | 137 495                 | 646,4            |
| Zachodniopomorskie           | 1 339 210             | 104 965                        | 103 833                     | 104 812                                         | 16 905                      | 104 195                    | 570,9            | 117 721                                         | 103 063                       | 16 135                  | 3,9              |
| Lubuskie                     | 1 628 093             | -25 431                        | 8 196                       | 196 448                                         | 0                           | 16 100                     | -67,8            | 196 306                                         | 8 196                         | 0                       | -100,0           |
| Małopolskie                  | 1 253 510             | 70 001                         | 31 607                      | 112 425                                         | 22 178                      | 39 962                     | -73,6            | 115 923                                         | 17 429                        | 8 000                   | -12,8            |
| Kujawsko-Pomorskie           | 945 106               | 74 546                         | 47 378                      | 126 523                                         | 30 517                      | 66 204                     | 126 690          | 42 531                                          | 25 670                        | 0                       | 0                |
| Lubelskie                    | 530 174               | 86 871                         | 18 191                      | 48 124                                          | 18 191                      | 68 680                     | 101,7            | 51 585                                          | 0                             | 0                       | 0                |
| Podkarpackie                 | 639 898               | 89 227                         | 125 227                     | 60 534                                          | 89 227                      | 73 000                     | 119,2            | 65 500                                          | 109 000                       | 73 000                  | 119,2            |
| Opolskie                     | 481 981               | 191 075                        | 83 721                      | 56 503                                          | 63 358                      | 63 358                     | 241,0            | 25 486                                          | 83 721                        | 63 358                  | 0                |
| Warmińsko-Mazurskie          | 188 932               | 2 009                          | 0                           | 9 124                                           | 0                           | 2 009                      | 0                | 5 460                                           | 0                             | 0                       | 0                |
| Świętokrzyskie               | 138 891               | 13 479                         | 15 622                      | 7 971                                           | 13 479                      | 13 479                     | 7 787            | 15 622                                          | 13 479                        | 13 479                  | 0                |
| Podlaskie                    | 100 559               | 0                              | 28 986                      | 5 607                                           | 0                           | 0                          | 7 157            | 28 986                                          | 0                             | 0                       | 0                |
| <b>11 pozostałych rynków</b> | <b>9 162 265</b>      | <b>793 162</b>                 | <b>656 697</b>              | <b>909 026</b>                                  | <b>391 350</b>              | <b>641 587</b>             | <b>43,8</b>      | <b>896 749</b>                                  | <b>602 484</b>                | <b>337 137</b>          | <b>318,8</b>     |
| <b>Rynki Regionalne</b>      | <b>29 627 175</b>     | <b>1 677 695</b>               | <b>1 485 866</b>            | <b>2 608 438</b>                                | <b>705 727</b>              | <b>1 253 563</b>           | <b>-38,1</b>     | <b>2 591 980</b>                                | <b>1 291 774</b>              | <b>511 635</b>          | <b>-17,7</b>     |
| <b>Polska</b>                | <b>36 939 653</b>     | <b>2 105 735</b>               | <b>2 080 400</b>            | <b>3 078 457</b>                                | <b>836 625</b>              | <b>1 642 366</b>           | <b>-32,0</b>     | <b>3 084 940</b>                                | <b>1 885 790</b>              | <b>642 015</b>          | <b>-4,6</b>      |
| <b>5 największych rynków</b> | <b>27 777 388</b>     | <b>1 312 573</b>               | <b>1 423 704</b>            | <b>2 169 432</b>                                | <b>445 275</b>              | <b>1 000 779</b>           | <b>-49,1</b>     | <b>2 188 191</b>                                | <b>1 283 307</b>              | <b>304 878</b>          | <b>-48,5</b>     |

Źródło: Colliers International Polska

Zasoby pozostające w budowie (1 450 tys. m<sup>2</sup>) są zbliżone do poziomu z tego samego okresu roku poprzedniego (1 370 tys. m). W ostatnim kwartale zasoby w budowę spadły o około 330 tys. m<sup>2</sup> z racji oddania dużej ilości obiektów na początek 2026, jest to typowo sezonowe zachowanie się rynku.

Zasoby w budowie na zasadach spekulacyjnych (C&W) wynosiły na koniec 1q26 37%, najniżej od 2020. Poziom około 40% jest dosyć stabilny od 2025, wcześniej spekulacyjna podaż nieznacznie przekraczała 50%, w trakcie ostatniego kwartału udział zasobów w budowie na zasadach spekulacyjnych spadł o 2 pp.

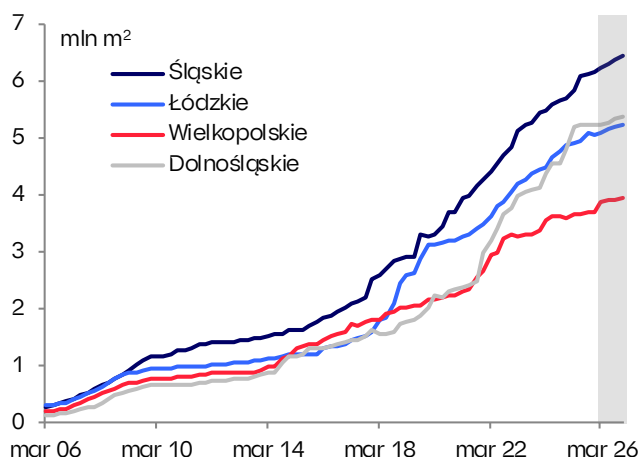
Na koniec 1q26 zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w przeliczeniu na mieszkańca wyniosły około 1 m<sup>2</sup>. Dla porównania, na wiodącym w Europie rynku niemieckim wskaźnik ten wynosi nieco ponad 1,2 m<sup>2</sup> na osobę. Bezpośrednio przed epidemią zasoby w Polsce stanowiły mniej niż 50% poziomu notowanego w Niemczech, co pokazuje skalę nadrobienia dystansu w ostatnich latach. Mimo dynamicznego wzrostu Polska wciąż pozostaje istotnie poniżej najbardziej nasyconych rynków europejskich.

Zasoby w budowie to prawie 1,5 mln m<sup>2</sup>.

Spekulacyjna podaż spada.

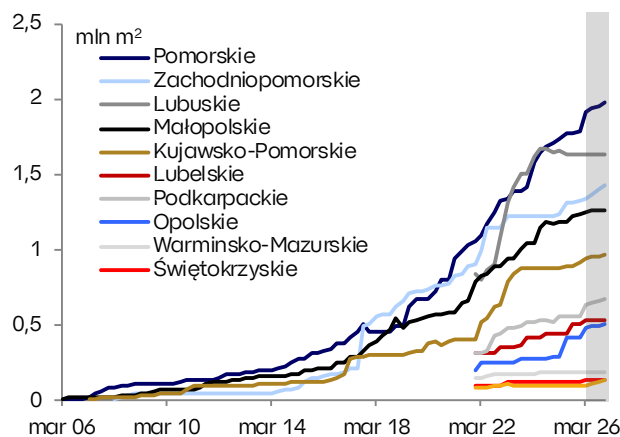
Zasoby na mieszkańca w Polsce w okresie post-covid zbliżyły się do poziomu obserwowanego w wiodących gospodarkach Europy Zachodniej.

### Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska

### Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na 11 pozostałych rynkach



Źródło: Colliers International Polska

## Absorpcja i pustostany

### Absorpcja i pustostany – podstawowe wskaźniki

|                       | Absorpcja 4q     |                  | Absorpcja 1q26 |                  | Absorpcja rocznie<br>(średnia 2022-<br>2025) (m2) | Współczynnik<br>pustostanów<br>1q26 (%) | Zmiana<br>współczynnika<br>pustostanów r/r<br>(pb) | Zmiana<br>współczynnika<br>pustostanów<br>1q26/4q25 (pb) |
|-----------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                       | skum (m2)        | dynamika r/r (%) | (m2)           | dynamika r/r (%) |                                                   |                                         |                                                    |                                                          |
| Warszawa              | 45 769           | -49,3            | -8 049         | -277,7           | 70 397                                            | 5,12                                    | -277                                               | 62                                                       |
| Reszta województwa    | 340 251          | -26,9            | 67 510         | -2 142,2         | 398 927                                           | 5,46                                    | 26                                                 | 95                                                       |
| Mazowieckie           | <b>386 020</b>   | <b>-30,6</b>     | <b>59 461</b>  | <b>4 761,1</b>   | <b>469 324</b>                                    | <b>5,40</b>                             | <b>-30</b>                                         | <b>89</b>                                                |
| Śląskie               | 146 869          | -51,3            | 66 952         | 26,8             | 394 681                                           | 8,38                                    | 176                                                | 43                                                       |
| Łódzkie               | 324 651          | 3,2              | 23 842         | 68,2             | 340 330                                           | 7,28                                    | -291                                               | 1                                                        |
| Dolnośląskie          | 223 108          | -64,7            | 154 647        | -19,6            | 426 790                                           | 7,96                                    | -359                                               | -278                                                     |
| Wielkopolskie         | 88 515           | 28,6             | 49 895         | 284,5            | 241 123                                           | 7,60                                    | -40                                                | -74                                                      |
| 4 największe rynki    | <b>783 143</b>   | <b>-40,5</b>     | <b>295 336</b> | <b>8,5</b>       | <b>1 402 923</b>                                  | <b>7,85</b>                             | <b>-123</b>                                        | <b>-72</b>                                               |
| Pomorskie             | 185 704          | 250,7            | 107 371        | -1 856,7         | 152 343                                           | 7,99                                    | -35                                                | 108                                                      |
| Zachodniopomorskie    | 123 970          | 84,9             | 22 667         | 101,5            | 113 398                                           | 1,40                                    | -172                                               | -51                                                      |
| Lubuskie              | 151 548          | -249,5           | 19 987         | -137,9           | 137 234                                           | 15,08                                   | -796                                               | -123                                                     |
| Małopolskie           | 37 062           | -74,0            | -10 983        | 216,0            | 108 624                                           | 4,04                                    | 1                                                  | 147                                                      |
| Kujawsko-Pomorskie    | 40 109           | 436,2            | 20 989         | 889,1            | 114 175                                           | 7,38                                    | 237                                                | 27                                                       |
| Lubelskie             | 76 514           | 181,7            | 26 699         | 63,6             | 41 898                                            | 6,01                                    | -294                                               | -543                                                     |
| Podkarpackie          | 64 728           | -2 132,9         | 47 708         |                  | 59 520                                            | 8,47                                    | 13                                                 | 322                                                      |
| Opolskie              | 65 153           | 250,6            | 63 358         |                  | 25 435                                            | 1,08                                    | -133                                               | -16                                                      |
| Warmińsko-Mazurskie   | 4 094            | -395,6           | 8 000          | 95,1             | 2 435                                             | 2,17                                    | -114                                               | -423                                                     |
| Świętokrzyskie        | 10 169           | -754,4           | 10 169         | -2 727,6         | 3 110                                             | 17,91                                   | 71                                                 | 71                                                       |
| Podlaskie             | 0                | -100,0           | 0              |                  | 7 157                                             | 0,00                                    | 0                                                  | 0                                                        |
| 11 pozostałych rynków | <b>759 051</b>   | <b>257,9</b>     | <b>315 965</b> | <b>-1 190,8</b>  | <b>765 327</b>                                    | <b>7,18</b>                             | <b>-208</b>                                        | <b>-8</b>                                                |
| Rynki Regionalne      | <b>1 542 194</b> | <b>0,9</b>       | <b>611 301</b> | <b>151,3</b>     | <b>2 168 250</b>                                  | <b>7,65</b>                             | <b>-149</b>                                        | <b>-53</b>                                               |
| Polska                | <b>1 928 214</b> | <b>-7,5</b>      | <b>670 762</b> | <b>174,4</b>     | <b>2 637 574</b>                                  | <b>7,20</b>                             | <b>-126</b>                                        | <b>-25</b>                                               |
| 5 Największych rynków | <b>1 169 163</b> | <b>-37,5</b>     | <b>354 797</b> | <b>29,8</b>      | <b>1 872 247</b>                                  | <b>7,21</b>                             | <b>-99</b>                                         | <b>-30</b>                                               |

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

W ujęciu 4q skum absorpcja na koniec 1q26 wyniosła 1,93 mln m<sup>2</sup>, co oznacza spadek r/r o ponad 7% (w tym czasie nowa podaż spadła o 32% r/r).

Absorpcja pozostawała poniżej połowy średniej z lat 2022-25 (2,6 mln m<sup>2</sup>) natomiast była wyższa od nowej podaży w ujęciu 4q skum (1,64 mln m<sup>2</sup>).

W samym 1q26 ogółem w kraju absorpcja osiągnęła poziom 671 tys. m<sup>2</sup>, notując silny wzrost r/r o 174%. Absorpcja w 1q26 była również nieznacznie wyższa od nowej podaży, która w 1q26 wyniosła 642 tys. m<sup>2</sup> (dla porównania w 1q25 nowa podaż była ponad dwukrotnie wyższa od absorpcji).

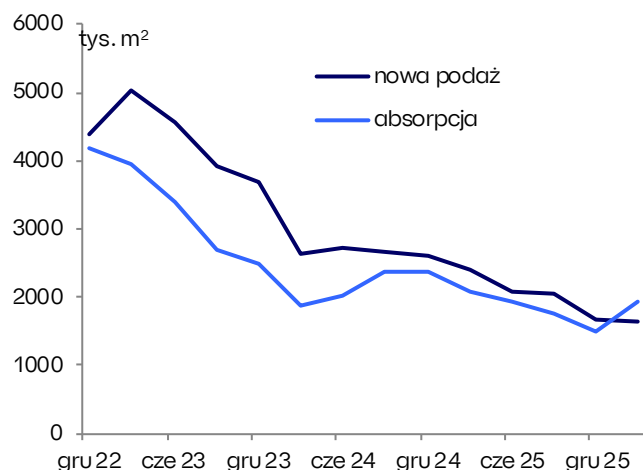
Wskaźnik wyprzedzający, jakim jest popyt brutto sugeruje zdecydowane ożywienie rynku. Za 1q26 popyt brutto wyniósł 850 tys. m<sup>2</sup> (wzrost o 76% r/r), był to najwyższy wynik za pierwszy kwartał roku od 2022.

**Absorpcja w ujęciu 4q skum przy kurczącej się nowej podaży również spadła.**

**Absorpcja w samym 1q26 zdecydowanie poprawiła się r/r mimo tradycyjnie trudnego rynku na początku roku.**

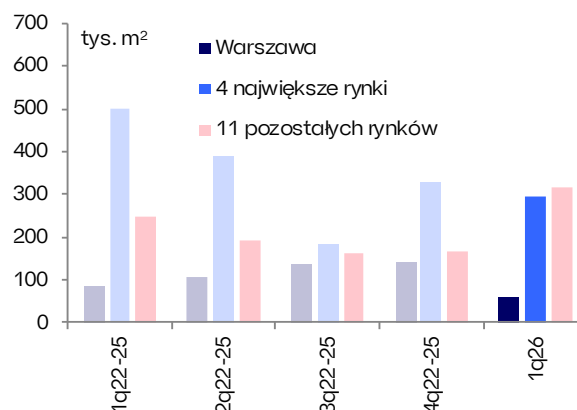
**Obraz popytu brutto w ostatnim kwartale zdecydowanie poprawił się.**

### Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie (średnia z podanych kwartałów) oraz w 2026



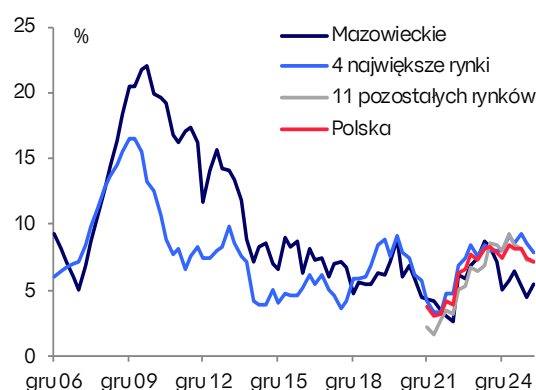
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

## Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (4q skum.)



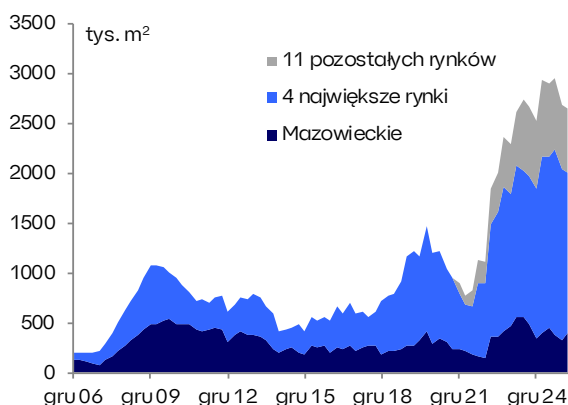
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

## Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



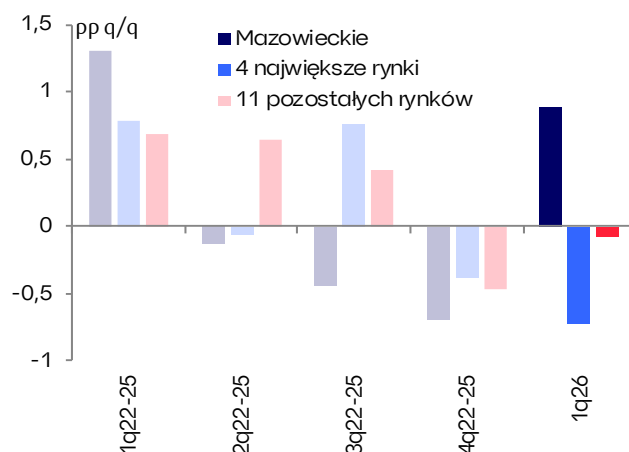
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

## Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

## Dynamika współczynnika pustostanów historycznie (średnia z podanych kwartałów) oraz w 2026

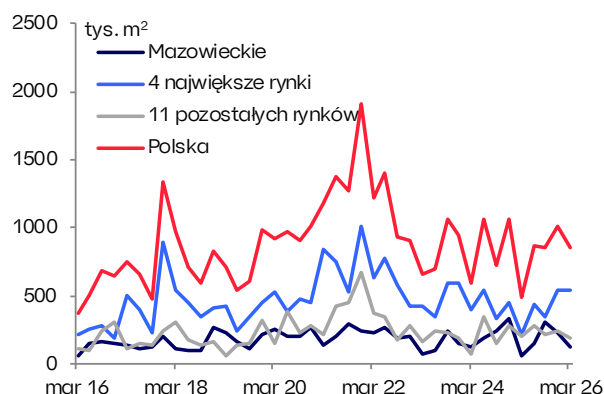


Źródło: Colliers International Polska

W 1q26 współczynnik oraz poziom pustostanów ponownie spadły (o 25 pb oraz o 29 tys. m<sup>2</sup>), natomiast w ujęciu r/r pustostany spadły 285 tys. m<sup>2</sup>, ich współczynnik spadł bardzo znacząco, bo o 126 pb. Poprawa współczynnika pustostanów w pierwszym kwartale roku jest nietypowa i w połączeniu z wysoką podażą jaka miała miejsce wskazuje na silne ożywienie rynku.

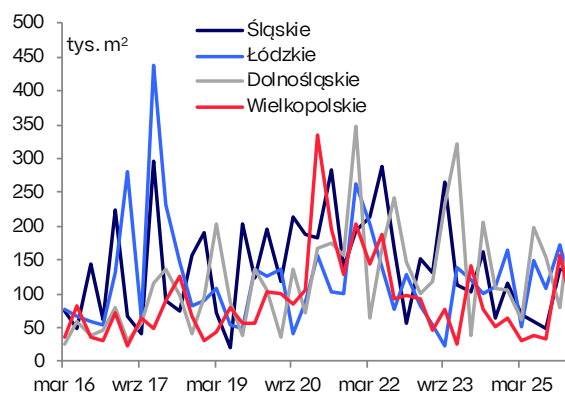
**W 1q26 pustostany spadły nieznacznie.**

## Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska

## Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska

## Czynsze

### Czynsze – podstawowe wskaźniki

|                     | Miesięczne czynsze efektywne 1q26 (EUR) | Dynamika czynszów efektywnych (EUR) r/r (%) | Dynamika czynszów efektywnych (PLN) r/r (%) | Dynamika czynszów efektywnych (EUR) 1q26/4q25 (%) | czynszów efektywnych (PLN) 1q26/4q25 (%) |
|---------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Warszawa            | 6,90                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Reszta województwa  | 4,70                                    | -2,08                                       | -1,36                                       | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Śląskie             | 4,75                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Łódzkie             | 3,90                                    | 5,41                                        | 6,19                                        | -2,50                                             | -2,58                                    |
| Dolnośląskie        | 3,80                                    | -5,00                                       | -4,29                                       | -5,00                                             | -5,08                                    |
| Wielkopolskie       | 4,00                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Pomorskie           | 4,80                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Zachodniopomorskie  | 4,30                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Lubuskie            | 3,80                                    | -7,32                                       | -6,63                                       | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Małopolskie         | 5,20                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Kujawsko-Pomorskie  | 4,20                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Lubelskie           | 4,50                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Podkarpackie        | 4,80                                    | 2,13                                        | 2,89                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Opolskie            | 4,30                                    | 4,88                                        | 5,66                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Warmińsko-Mazurskie | 4,10                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Świętokrzyskie      | 4,10                                    | 5,13                                        | 5,91                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |
| Podlaskie           | 4,50                                    | 0,00                                        | 0,74                                        | 0,00                                              | -0,08                                    |

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

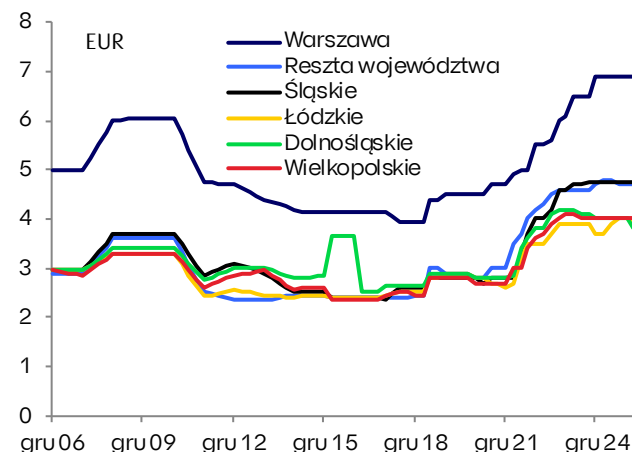
**Od końca 2023 efektywne czynsze magazynowe, które w latach 2021-23 wzrosły w ujęciu EUR o blisko 45%, pozostają w trendzie bocznym.**

Na koniec 1q26 wyjątkami w ujęciu r/r z rynków większych pozostawał rynek województwa mazowieckiego (poza Warszawą), gdzie odnotowano spadek (o 2,1% r/r). Na innych dużych rynkach odnotowano spadek w dolnośląskim (o 5% r/r) oraz wzrost w łódzkim (o 5,4% r/r).

W samym 1q26 czynsze referencyjne spadły na rynku łódzkim (o 2,5% kw/kw) oraz dolnośląskim (o 5% kw/kw), na pozostałych rynkach czynsze pozostały niezmienione.

**Zgodnie z danymi C&W za 1q26 region Europy Środkowej jako jedyny w Europie odnotował spadek czynszów w ujęciu r/r wynoszący -1,1% (w ujęciu kw/kw odnotowano również spadek o 0,2%).** Dla porównania, na szerokim rynku europejskim czynsze wzrosły o 3% (r/r) oraz 0,6% (kw/kw). Dynamika wzrostu czynszów na szerokim rynku europejskim pozostaje stabilna (niewiele większa od poziomu inflacji) od przeszło roku, podczas gdy w regionie CEE od początku 2025 utrzymuje się ujemna dynamika zmian czynszów.

**Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> w Warszawie i na 5 największych rynkach**



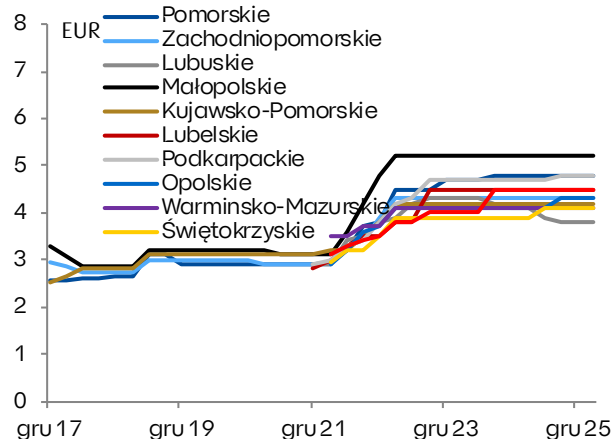
Źródło: Colliers International Polska

**Od końca 2023 czynsze pozostają w trendzie bocznym.**

**Z trendu bocznego wyłamał się między innymi pozawarszawski rynek mazowiecki (spadek o 2,1% r/r).**

**W regionie Europy Środkowej dynamika czynszów jest wyraźnie gorsza niż na szerokim rynku europejskim.**

**Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m<sup>2</sup> na pozostałych rynkach**

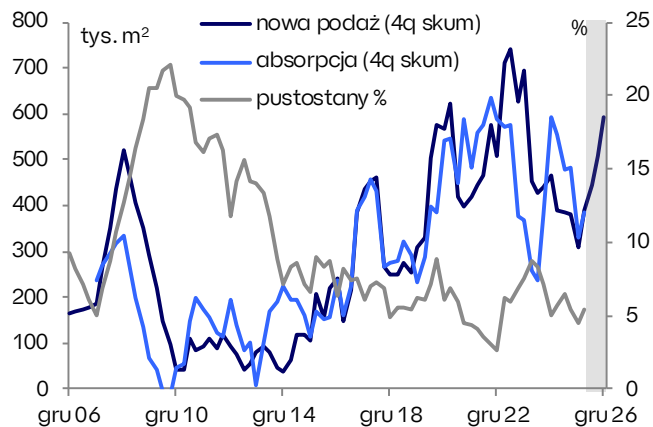


Źródło: Colliers International Polska

## Podstawowe wskaźniki sytuacji na poszczególnych rynkach

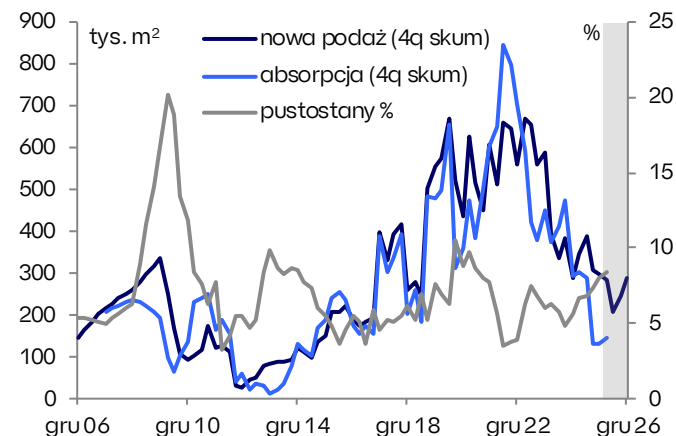
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni na poszczególnych rynkach.

### Mazowieckie



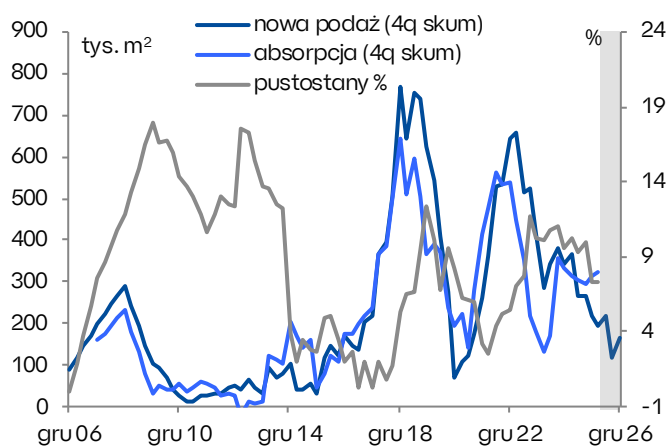
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Śląskie



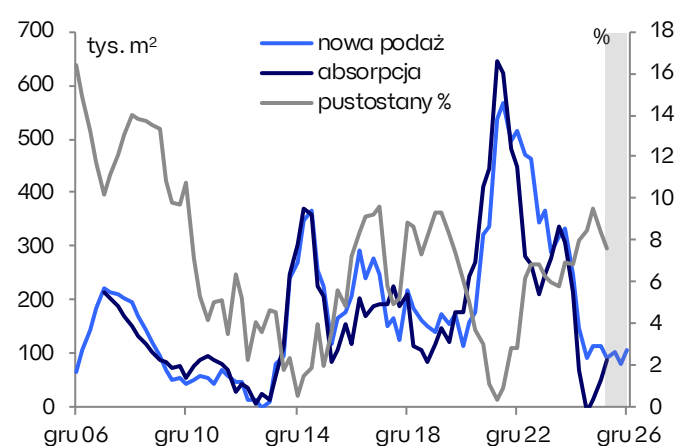
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Łódzkie



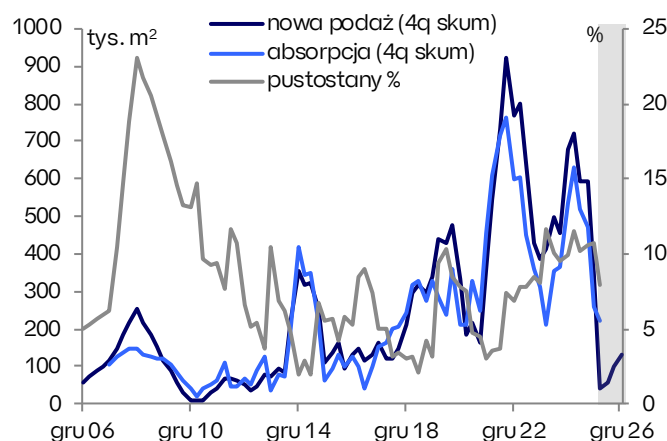
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Wielkopolskie



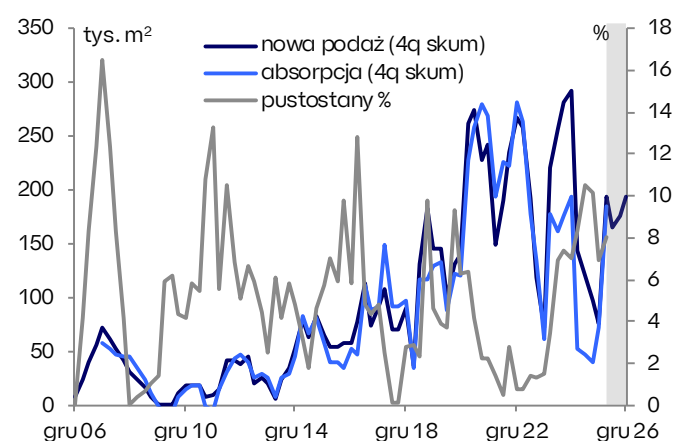
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Dolnośląskie



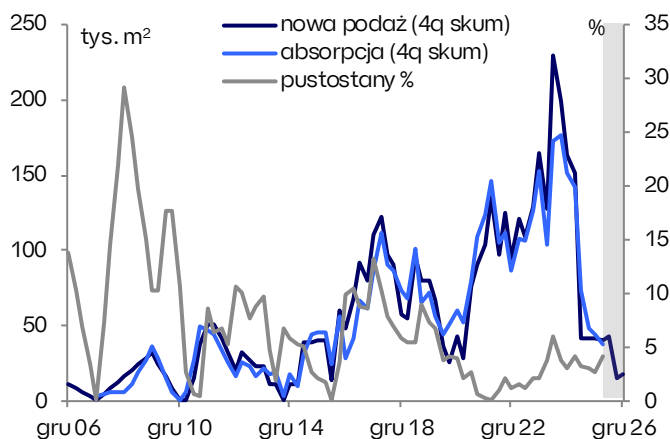
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

### Pomorskie



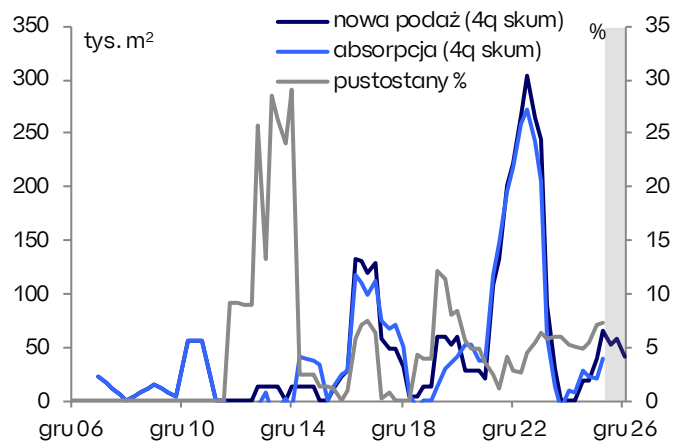
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

## Małopolskie



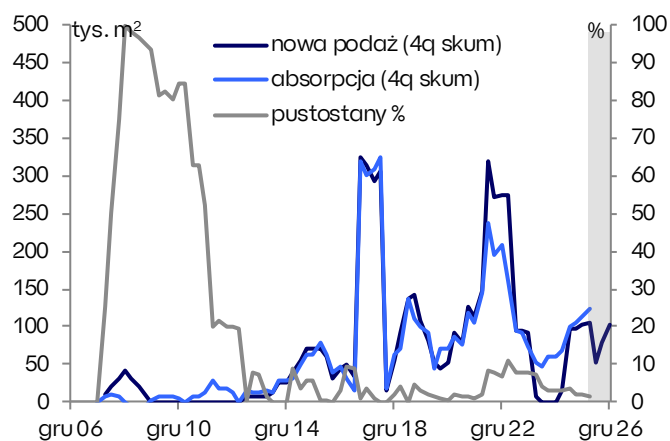
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

## Kujawsko-Pomorskie



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

## Zachodniopomorskie



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

## Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.  
ul. Świętokrzyska 36, 00-116 Warszawa  
email: [pkoresearch@pkobp.pl](mailto:pkoresearch@pkobp.pl)

### Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

[piotr.bujak@pkobp.pl](mailto:piotr.bujak@pkobp.pl)

### Biuro Analiz Nieruchomości

|                                   |                                                                                                  |              |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Wojciech Matysiak, Dyrektor Biura | <a href="mailto:wojciech.matysiak@pkobp.pl">wojciech.matysiak@pkobp.pl</a>                       | 666 824 393  |
| dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek   | <a href="mailto:agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl">agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl</a> | 666 820 540  |
| Aleksandra Majek                  | <a href="mailto:aleksandra.majek@pkobp.pl">aleksandra.majek@pkobp.pl</a>                         | 723 671 717  |
| Marcin Morawiecki                 | <a href="mailto:marcin.morawiecki@pkobp.pl">marcin.morawiecki@pkobp.pl</a>                       | 22 521 72 24 |
| Katarzyna Piętka-Kosińska         | <a href="mailto:katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl">katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl</a>       | 725 222 761  |

Jesteś zainteresowany/zainteresowana otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego?

Zapisz się: [centrumanaliz.pkobp.pl/subskrypcja](http://centrumanaliz.pkobp.pl/subskrypcja)

Nasze analizy znajdziesz również na [X/Twitterze](#) oraz na stronie internetowej [Centrum Analiz PKO Banku Polskiego](#)

[X @PKO\\_Research](#)



Centrum  
Analiz

### Materiał zatwierdził(a): Wojciech Matysiak

#### Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach. Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych. Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy. Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 36, 00-116 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000026438; NIP: 525-000-77-38 REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 PLN.