

# Rynek przemysłowo-logistyczny

## KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI (1 kw. 2026)



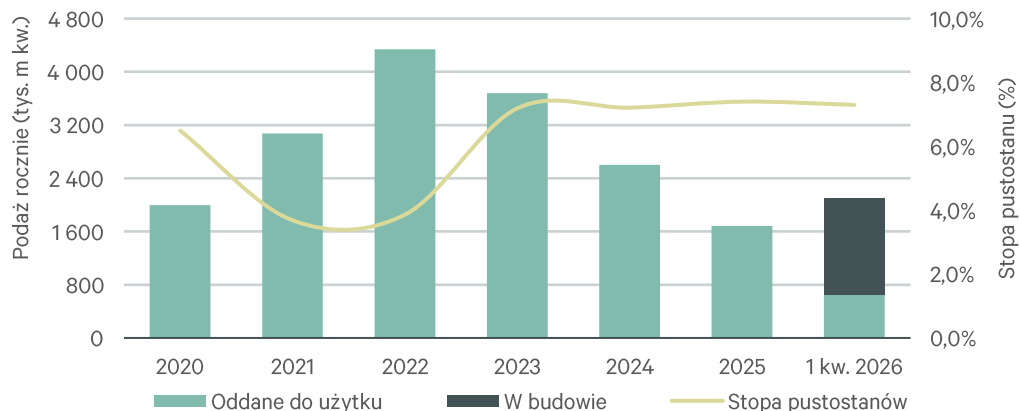
Na koniec pierwszego kwartału 2026 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i logistycznej w Polsce wyniosły 37,4 mln mkw., co przekłada się na wzrost o 6,1% rok do roku.

Utrzymująca się ekspansja rynku potwierdza silną pozycję Polski w europejskiej logistyce – zarówno dzięki skali zasobów, jak i konsekwentnie rozwijanej bazie deweloperskiej. W pierwszym kwartale 2026 roku oddano do użytku 653 300 mkw. nowej powierzchni, co oznacza poziom zbliżony do wyniku osiągniętego w analogicznym okresie poprzedniego roku. Na koniec marca w budowie pozostawało 1,46 mln mkw., a rynek wchodzi w 2026 rok ze stabilnym zapleczem nowych inwestycji.

W samym pierwszym kwartale rozpoczęto budowę 331 500 mkw nowych budynków. Jednocześnie obserwujemy wyraźny spadek udziału projektów realizowanych bez zabezpieczonego najemcy – na koniec pierwszego kwartału jedynie ok. 37% powierzchni w budowie pozostawało niewynajęte, co stanowi najniższy poziom w ostatnich kwartałach. Największymi obiektami oddanymi do użytkowania w pierwszym kwartale 2026 roku były 7R Park Gdańsk III (80 000 mkw.), Panattoni Park Rzeszów West (73 000 mkw.) oraz Prologis Park Ujazd (63 400 mkw.). Wśród projektów rozpoczętych w analizowanym kwartale wyróżniły się Prologis Park Poznań III (45 800 mkw.), Panattoni Park Katowice Airport (40 000 mkw.) oraz WestSide Szczecin NXT by LemonTree (39 500 mkw.).

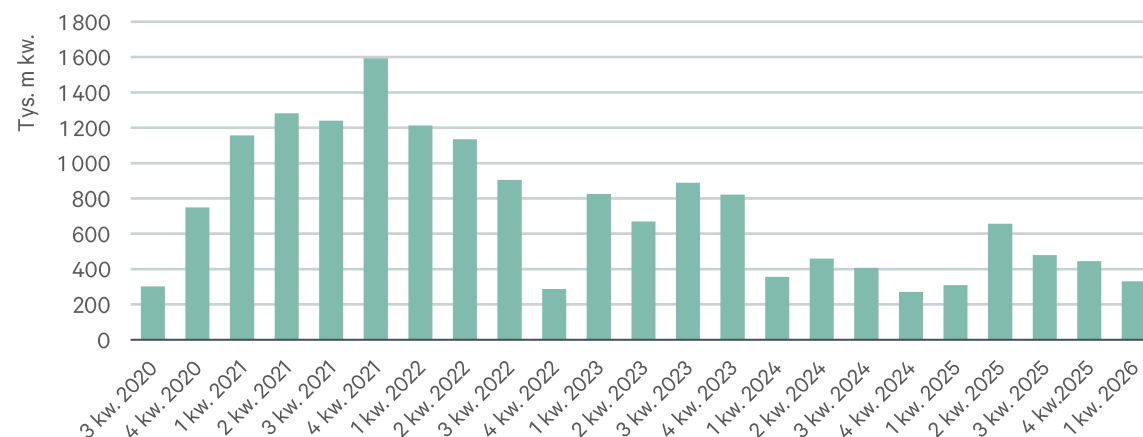
Najwyższą aktywność budowlaną na koniec pierwszego kwartału notowano w województwie mazowieckim (542 400 mkw. w budowie), a kolejne miejsca zajmowały śląskie (216 000 mkw.) i łódzkie (143 400 mkw.).

## NOWA PODAŻ I STOPA PUSTOSTANU



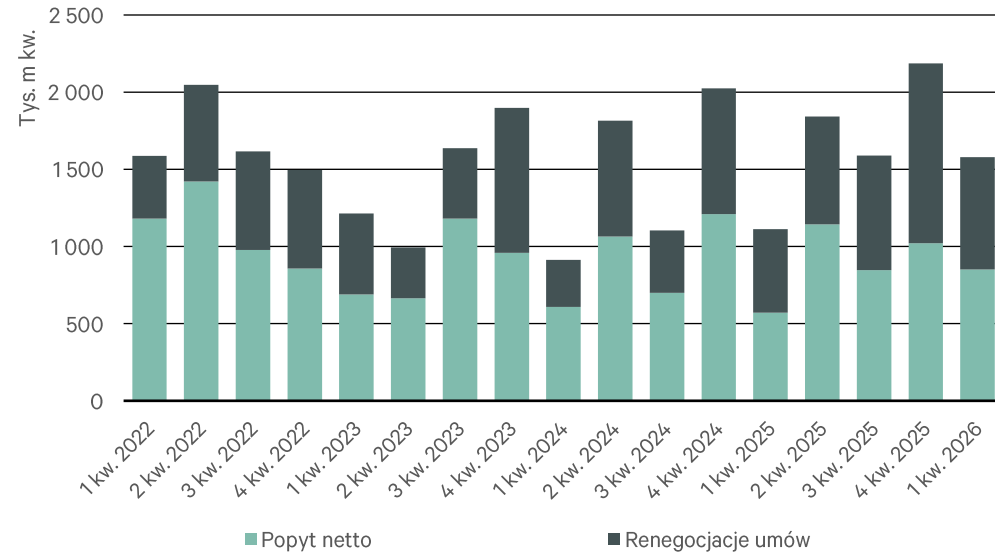
Źródło: CBRE, 1 kw. 2026

## NOWO ROZPOCZĘTE BUDOWY



Źródło: CBRE, 1 kw. 2026

## POPYT NETTO I RENEGOCJACJE UMÓW



Źródło: CBRE, 1 kw. 2026

Współczynnik pustostanów na rynku powierzchni magazynowo-logistycznych w Polsce na koniec pierwszego kwartału 2026 roku wyniósł 7,3%, co wskazuje na utrzymanie relatywnie stabilnej równowagi rynku i zdolność do absorpcji dostępnej powierzchni. Zmiany poziomu wakatu miały w pierwszym kwartale charakter zróżnicowany regionalnie – w części województw obserwowano wyraźniejszą poprawę, podczas gdy w innych poziom dostępnej powierzchni pozostawał pod presją nowej podaży. Najmocniejsze spadki współczynnika pustostanów odnotowano m.in. w województwie lubelskim (z 10,9% w 4 kw. 2025 do 5,7% w 1 kw. 2026), dolnośląskim (z 10,7% do 8,0%) oraz wielkopolskim (z 8,4% do 7,9%).

Aktywność najemców w pierwszych trzech miesiącach 2026 roku utrzymała się na wysokim poziomie - popyt brutto w pierwszym kwartale 2026 wyniósł 1,58 mln mkw. W strukturze transakcji dominowały nowe umowy (42%) oraz renegocjacje (46%), a ekspansje odpowiadały za ok. 12% całego wolumenu. Dodatkowo transakcje sale & leaseback (będące częścią renegocjacji umów) stanowiły ok. 11% popytu brutto.

Najwyższą aktywnością najemców wyróżniały się w pierwszym kwartale regiony: mazowieckie (316,3 tys. mkw.), wielkopolskie (309,3 tys. mkw.), dolnośląskie (254,7 tys. mkw.) oraz łódzkie (227,9 tys. mkw.).

W obszarze stawek czynszowych rynek pozostawał stabilny - nie obserwowano wyraźnych, gwałtownych zmian poziomów czynszów w ujęciu ogólnorynkowym, a presja na stawki była w większym stopniu powiązana z lokalizacją, standardem obiektu i dostępnością nowej powierzchni.

Podsumowując, rynek magazynowo-logistyczny w Polsce wchodzi w 2026 rok w fazę stabilizacji, czemu sprzyja umiarkowana aktywność deweloperska, rosnąca selektywność inwestorów widoczna w preferowaniu projektów z zabezpieczonym najemcą oraz stabilny poziom popytu.

## KONTAKT

Katarzyna Gajewska  
**Head of Research**  
**+48 693 330 163**  
**katarzyna.gajewska@cbre.com**

Michał Śniadała  
**Head of Industrial & Logistics Agency**  
**+48 502 406 036**  
**michal.sniadala@cbre.com**

Michał Berski  
**Head of Industrial & Logistics Sector**  
**+48 603 628 300**  
**michal.berski@cbre.com**

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projection based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.