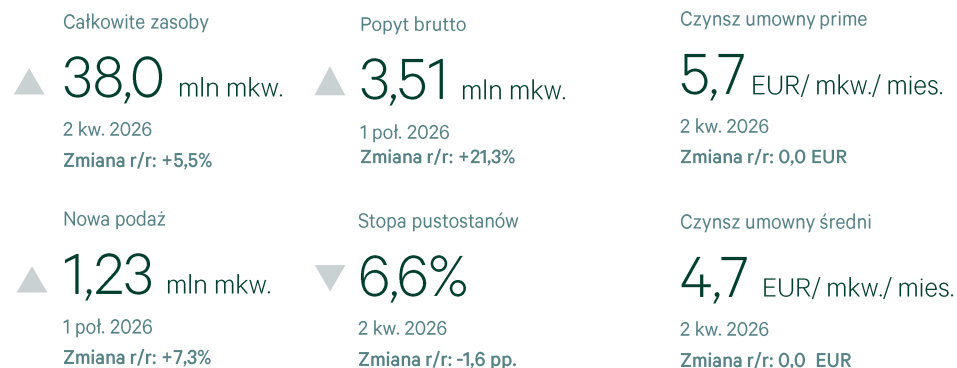
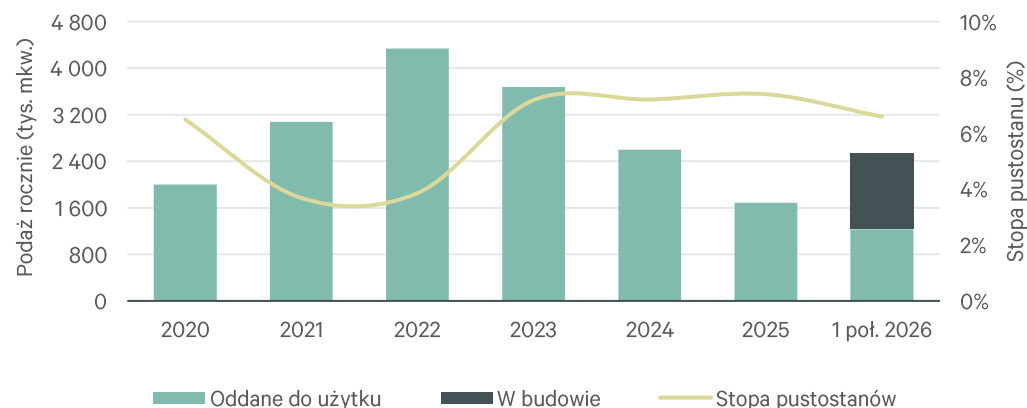


Rynek przemysłowo-logistyczny

KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI (2 kw. 2026)



NOWA PODAŻ I STOPA PUSTOSTANU



Źródło: CBRE, 2 kw. 2026

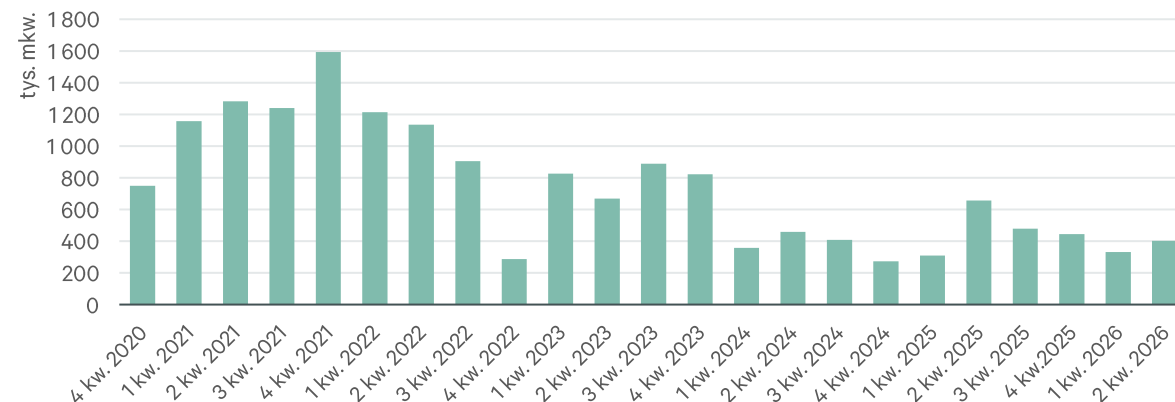
Na koniec drugiego kwartału 2026 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i logistycznej w Polsce osiągnęły poziom 38 mln mkw., co przekłada się na wzrost o 5,5% rok do roku.

Stabilny rozwój rynku potwierdza utrzymującą się silną pozycję Polski w europejskiej logistyce – zarówno dzięki skali zasobów, jak i konsekwentnie rozwijanej bazie deweloperskiej. W pierwszej połowie 2026 roku oddano do użytku ponad 1,23 mln mkw. nowej powierzchni, co oznacza wzrost o 7% względem analogicznego okresu poprzedniego roku. Na koniec czerwca w budowie pozostawało 1,30 mln mkw. (-11%), co potwierdza utrzymującą się w ostatnich kilku kwartałach ograniczoną aktywność deweloperów. W samym pierwszym kwartale rozpoczęto budowę 331,5 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni, z kolei w drugim kwartale kolejnych niemal 402 tys. mkw. W dalszym ciągu obserwujemy jednak ograniczony udział projektów realizowanych bez zabezpieczonego najemcy – na koniec drugiego kwartału jedynie ok. 39% powierzchni w budowie pozostawało niewynajęte.

Największymi obiektami oddanymi do użytkowania w pierwszej połowie 2026 roku były Panattoni Park Wrocław Campus 2 (105 tys. mkw.), 7R Park Gdańsk III (80 tys. mkw.) oraz Panattoni Park Rzeszów West (73 tys. mkw.). Wśród projektów rozpoczętych w drugim kwartale wskazać można Panattoni Park Poznań East III (46 tys. mkw.), Olmet Park Świętochłowice (45 tys. mkw.) oraz Quantum Gliwice (40 tys. mkw.).

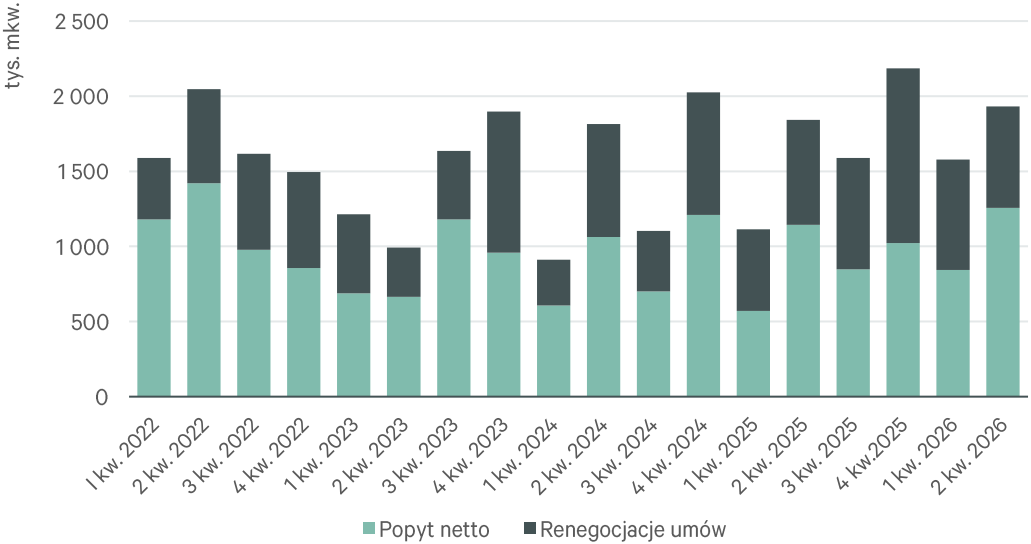
Najwyższą aktywność deweloperską na koniec czerwca 2026 roku notowano w województwie mazowieckim (381,3 tys. mkw. w budowie), a kolejne miejsca zajmowały śląskie (321,2 tys. mkw.) i łódzkie (162,9 tys. mkw.).

NOWO ROZPOCZĘTE BUDOWY



Źródło: CBRE, 2 kw. 2026

POPYT NETTO I RENEGOCJACJE UMÓW



Źródło: CBRE, 2 kw. 2026

Współczynnik pustostanów na rynku powierzchni magazynowo-logistycznych w Polsce na koniec czerwca 2026 roku wyniósł 6,6%, utrzymując trend spadkowy obserwowany od kilku kwartałów. Jest to najniższy odnotowany poziom dostępności powierzchni w ostatnich trzech latach. Najmocniejsze spadki współczynnika pustostanów odnotowano m.in. w województwach pomorskim (z 8,2% w 1 kw. 2026 do 6,3% w 2 kw. 2026), dolnośląskim (z 8,0% do 6,2%) oraz wielkopolskim (z 7,9% do 6,1%).

Aktywność najemców w pierwszych sześciu miesiącach 2026 roku wzrosła względem analogicznego okresu 2025 roku - popyt brutto w tym okresie wyniósł 3,51 mln mkw. (+21% r/r). W strukturze transakcji dominowały nowe umowy (52%) oraz renegocjacje (40%), a ekspansje odpowiadały za pozostałe 8% całego wolumenu. Dodatkowo transakcje sale & leaseback (będące częścią renegocjacji umów) stanowiły ok. 6% całkowitego popytu.

Najwyższą aktywnością najemców w pierwszej połowie roku wyróżniały się regiony: śląskie (620,8 tys. mkw. wynajętej powierzchni), dolnośląskie (581,3 tys. mkw.), łódzkie (572,2 tys. mkw.) oraz mazowieckie (553,9 tys. mkw.).

W obszarze czynszów najmu rynek pozostał stabilny – nie obserwowano wyraźnych, gwałtownych zmian poziomów stawek w ujęciu ogólnorynkowym, a presja cenowa była w większym stopniu wypadkową czynników takich jak lokalizacja, standard obiektu i dostępność nowej powierzchni.

Podsumowując, rynek magazynowo-logistyczny w Polsce pozostaje w fazie zrównoważonego rozwoju, wspieranej przez stabilny popyt. Jednocześnie deweloperzy koncentrują się na realizacji projektów odpowiadających na konkretne potrzeby rynku, ograniczając aktywność spekulacyjną.

KONTAKT

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

Michał Śniadala
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.