**Rynek magazynowy w okresie stabilizacji**

**Międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield podsumowała sytuację na rynku powierzchni magazynowo-przemysłowych w Polsce w pierwszym półroczu 2025 roku. Skumulowany poziom popytu w pierwszych dwóch kwartałach zanotował 10-procentowy wzrost r/r i był zdominowany przez renegocjacje dotychczasowych umów najmu. Jednocześnie poziom zasobów magazynowych na koniec czerwca wyniósł ponad 36 mln mkw., co oznacza, że podaż tego typu obiektów podwoiła się w ciągu zaledwie sześciu lat. Aktywność deweloperska spadła jednak o 26% w stosunku do analogicznego okresu w roku 2024, co oznacza, że sektor wszedł w okres stabilizacji.**

**POPYT: aktywność najemców zdominowana przez renegocjacje**

– *W pierwszym półroczu 2025 roku skumulowany popyt na nowoczesne powierzchnie przemysłowe osiągnął poziom blisko 3 mln mkw., co oznacza wzrost o 10% rok do roku oraz ponad 4% powyżej średniej dla analogicznego okresu z lat 2020-2024* – komentuje **Anita Mikusek, Senior Research Consultant, Cushman & Wakefield.**

Struktura popytu pozostaje zdominowana przez renegocjacje, które odpowiadają za 54% wolumenu transakcji najmu. Choć ich udział nieznacznie spadł kwartał do kwartału (z 56% w I kw. do 53% w II kw.), trend ten wpisuje się w obserwowaną w latach 2023-2024 tendencję wzrostu udziału odnowień – z około 30% do 40%.

– *Na rynku obserwujemy wysoką liczbę zapytań o powierzchnie przemysłowe, jednak struktura popytu z dominacją renegocjacji sugeruje, że znaczna część tych zapytań nadal pełni funkcję benchmarkową, służącą optymalizacji warunków najmu w istniejących lokalizacjach. W efekcie trudno jednoznacznie ocenić, czy wzrost aktywności przełoży się na realny wzrost popytu netto lub rozwój nowych inwestycji. Jednocześnie rosnące znaczenie nearshoringu i inwestycji infrastrukturalnych daje podstawy do oczekiwań na odbicie w drugiej połowie roku. Co prawda wskaźnik PMI, obrazujący kondycję sektora przemysłowego, spadł z majowego poziomu 47,1 do 44,8 w czerwcu, co sygnalizuje pogorszenie warunków gospodarczych oraz przejściowe spowolnienie aktywności w sektorze aktywności, jednak bieżące i planowane inwestycje w infrastrukturę energetyczną i cyfrową powinny dodatkowo wspierać popyt na powierzchnie magazynowe i przemysłowe* – dodaje **Anita Mikusek, Senior Research Consultant, Cushman & Wakefield.**

Wolumen nowych umów i ekspansji wyniósł ponad 1,3 mln mkw., z czego ponad 860 000 mkw. przypadło na drugi kwartał.

**PODAŻ: umiarkowane odbicie aktywności budowlanej**

– *W drugim kwartale 2025 roku deweloperzy ukończyli realizację ok. 470 000 mkw. nowej powierzchni magazynowej, co oznacza, że całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce osiągnęła poziom ponad 36 mln mkw. W ciągu zaledwie sześciu lat rynek podwoił się z nawiązką, co pokazuje imponujące tempo rozwoju sektora logistycznego w Polsce. Gdyby wszystkie obiekty przemysłowo-logistyczne ustawić obok siebie, zajęłyby obszar równy 7% powierzchni Warszawy, 11% Krakowa lub 12% Wrocławia* – tłumaczy **Anita Mikusek, Cushman & Wakefield.**

Największe zasoby zgromadzone są w trzech województwach: mazowieckim (ok. 7,20 mln mkw.), śląskim (6,1 mln mkw.) oraz dolnośląskim (5,3 mln mkw.).

– *Od kwietnia do czerwca rozpoczęto realizację blisko 660 000 mkw. nowych inwestycji przemysłowych – ponad dwukrotnie więcej niż w okresie styczeń-marzec. Tym samym na zakończenie pierwszego półrocza 2025 roku wolumen powierzchni w budowie wyniósł ok. 1,5 mln mkw., co oznacza lekkie odbicie względem pierwszego kwartału. Jednocześnie aktywność deweloperska wciąż wpisuje się w obserwowany trend spadkowy i wynosi o 26% mniej r/r. Udział inwestycji spekulacyjnych utrzymał się na poziomie 41%, co przekłada się na 603 000 mkw. powierzchni dostępnej do wynajęcia, wskazując na umiarkowany optymizm deweloperów wobec przyszłego popytu* – dodaje **Anita Mikusek, Cushman & Wakefield.**

Region Mazowsza pozostaje liderem pod względem aktywności deweloperskiej – odpowiada za 32% krajowego wolumenu powierzchni w budowie. Wysoką aktywność wykazują również województwa śląskie (14%) oraz łódzkie i pomorskie, które w drugim kwartale zrównały się pod względem wolumenu inwestycji – po 12% udziału, co przekłada się na około 172 000 mkw. powierzchni magazynowej w realizacji w każdym z tych regionów.

W obecnym otoczeniu rynkowym rozpoczęcie projektów jest coraz częściej uzależnione od wcześniejszego zabezpieczenia najmu – poprzez zwiększenie poziomu wynajętej powierzchni w istniejących obiektach lub zawarcie umów typu pre-lease. Inwestycje realizowane w pełni spekulacyjnie należą do rzadkości i koncentrują się głównie na wybranych subrynkach typu „core”, charakteryzujących się niskim poziomem pustostanów.

**PUSTOSTANY: rynek chłonie nową podaż, ale nierównomiernie**

W drugim kwartale 2025 roku dostępna powierzchnia magazynowa w Polsce zmniejszyła się do 2,95 mln mkw., co przełożyło się na spadek wskaźnika pustostanów do poziomu 8,2%. Oznacza to poprawę o 0,3 pkt proc. względem poprzedniego kwartału oraz o 0,16 pkt proc. w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku.

Najwyższy poziom pustostanów odnotowano w województwach lubuskim (18,4%), świętokrzyskim (17,2%) oraz pomorskim (10,7%). Z kolei najniższy w regionach o ograniczonej podaży – podlaskim (0%), warmińsko-mazurskim (0%) oraz opolskim (1,7%).

Malejący udział inwestycji realizowanych w sposób spekulacyjny powinien ograniczać dalszy wzrost pustostanów, stabilizując rynek i wspierając jego równowagę w kolejnych kwartałach.

**Czynsze: rynek w równowadze, ale presja nie znika**

W drugim kwartale 2025 roku poziom czynszów pozostał stabilny – rynek nie odnotował istotnych zmian, choć w wybranych lokalizacjach możliwe były niewielkie korekty w dół. Czynsze bazowe dla magazynów typu big-box utrzymały się w przedziale 3,60-5,75 EUR/m², natomiast dla projektów typu SBU/City Logistics wynosiły 4,00-8,25 EUR/m².

*– Prognozy na kolejne miesiące wskazują na kontynuację stabilizacji – zarówno pod względem poziomu czynszów, jak i aktywności najemców. Rynek pozostaje zrównoważony, a presja na korekty cenowe ograniczona do wybranych lokalizacji o podwyższonym poziomie pustostanów* – podsumowuje **Anita Mikusek, Cushman & Wakefield.**

**RYNEK PRACY: I półrocze 2025 w sektorze blue collar**

Jak wynika z danych Ranstad Polska, najwyższe płace w II kwartale tego roku dla stanowisk blue collar (wykwalifikowanych i niewykwalifikowanych)[[1]](#footnote-2), biorąc pod uwagę wynagrodzenie zasadnicze, odnotowano w województwach świętokrzyskim i małopolskim na poziomie prawie 40 zł/godz. Dominujące do tej pory województwo dolnośląskie utrzymuje poziom ponad 37 zł/godz.

Najmniej zarabiali pracownicy produkcyjni w warmińsko-mazurskim, niewiele ponad 31 zł/godz. Uśredniona stawka zasadnicza brutto dla wszystkich województw to 36,19 zł/godz.

– *Dysproporcje w oferowanym wynagrodzeniu wynikają, między innymi z poziomu i tempa, w jakim rozwijają się poszczególne regiony, czy gęstości zaludnienia. Warto również zauważyć, że rejestrowana rotacja pozostaje na stabilnym poziomie, nie wynika to jednak - jak mogłoby się wydawać - z ogólnego zadowolenia z warunków zatrudnienia, a raczej z ograniczonej liczby ofert pracy oraz warunków, jakie pracodawcy proponują. Jak wskazują nasze dane za I kw., czas poszukiwania pracy wynosił rekordowe 3,3 miesiąca* – komentuje **Dagmara Żuromska, National Sales and Key Account Manager, Randstad Polska.**

- **KONIEC -**

**O Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rzecz właścicieli i najemców nieruchomości komercyjnych. Zatrudnia ok. 52 tys. pracowników w niemal 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2024 roku jej przychody wyniosły 9,4 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą m.in. zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych oraz wyceny. Za nieustanne dążenie do doskonałości zgodnie z zasadą *Better never settles* Cushman & Wakefield otrzymuje wiele wyróżnień oraz nagród w konkursach branżowych i biznesowych. Dodatkowe informacje na stronie [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com/).

1. Dla grup zawodowych (zgodnie z kodami zawodów ZUS): robotnicy przemysłowi i rzemieślnicy, operatorzy i monterzy maszyn i urządzeń oraz pracownicy wykonujący proste prace. [↑](#footnote-ref-2)