

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

I połowa 2025

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

I połowa 2025 r.

36,03 mln mkw.

całkowita
powierzchnia

▲ +7% r/r

1,47 mln mkw.

w budowie

▼ -26% r/r

1,15 mln mkw.

nowa
podaż

▼ -30% r/r

2,95 mln mkw.

popyt
brutto

▲ +10% r/r

1,34 mln mkw.

popyt
netto

▼ -17% r/r

3,6 – 6,0

EUR / mkw. / m-c

średnie czynsze bazowe
(w projektach big-box)

8,2%

poziom
pustostanów

▼ -0,1 p.p. r/r

3,0 – 4,3

EUR / mkw. / m-c

średnie czynsze efektywne
(w projektach big-box)

TRENDY RYNKOWE

Trend zwiększonej liczby renowacji w strukturze popytu utrzymany

Rozwój klientów z branż e-commerce, handlu i usług

Dynamiczny rozwój Dolnego Śląska w oparciu o e-commerce

Aktywność deweloperska w trendzie spadkowym

Najbardziej płynne rynki jak Mazowsze i Górny Śląsk nadal przyciągają nowe inwestycje

Mniej inwestycji spekulacyjnych i startów nowych projektów typu multi-let

Wskaźnik pustostanów na stabilnym poziomie od kilkunastu miesięcy

Stabilne stawki czynszów i szersze możliwości negocjacji stawek efektywnych w lokalizacjach z wysoką dostępnością powierzchni

Sektor magazynowy z najwyższym udziałem w wolumenie transakcji (694 mln EUR) na rynku inwestycyjnym

Wzrost popularności transakcji sale & leaseback na rynku inwestycyjnym

RYNEK INWESTYCYJNY

**Sektor magazynowy przyciągnął
najwięcej kapitału spośród wszystkich
segmentów rynku. Wzrost popularności
transakcji typu sale & leaseback.**

I połowa 2025

694 mln EUR

Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze magazynowo-produkcyjnym w I połowie 2025 r.

▲ **+135% r/r**

40%

Udział sektora magazynowego w wolumenie transakcji

253,5 mln EUR

(ponad 1/3 wolumenu sektora)

Wartość największej transakcji

Wolumen transakcji w sektorze magazynowym w I poł. 2025 roku wyniósł prawie 694 mln EUR, co oznacza wzrost o 135% rok do roku. Sektor zajął pierwsze miejsce i wygenerował najwyższy wolumen inwestycyjny, odpowiadający 40% wartości transakcji, spośród wszystkich segmentów na rynku nieruchomości komercyjnych.

W II kw. 2025 r. sfinalizowano największą transakcję sale & leaseback w całym regionie CEE, której wartość wyniosła 253,5 mln EUR. Amerykański REIT Realty Income Corporation nabył dwa obiekty od polskiego producenta okien Eko-Okna. Transakcja ta stanowiła ponad 1/3 całkowitego wolumenu sektora.

Trendy i strategie inwestycyjne w sektorze pozostają niezmiennie. Inwestorzy koncentrują się na nowoczesnych aktywach w kluczowych lokalizacjach logistycznych oraz projektach

z długim okresem WAULT o atrakcyjnej stopie zwrotu. W sektorze nasila się zainteresowanie transakcjami typu sale & leaseback. Relatywnie atrakcyjne ceny sprzedaży przy długich umowach najmu nawet powyżej 10 lat skutecznie przyciągają inwestorów. Inwestycje typu multi-let, zarówno big-box, jak też last mile i SBU, pozostają w sferze zainteresowania inwestorów głównie na dużych, płynnych rynkach na czele z Warszawą, Górnym Śląskiem i Trójmiastem. Na rynku magazynowym najbardziej aktywni byli gracze z USA, ale też regionalni inwestorzy z Czech i Węgier.

Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów przemysłowych typu big-box ustabilizowały się w II kw. 2025 roku na poziomie 6,50%. Najbardziej atrakcyjne obiekty miejskie są wyceniane bardziej agresywnie, nieznacznie powyżej 6%. Oczekiwana jest dalsza stopniowa kompresja stóp kapitalizacji w sektorze.

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE (I połowa 2025 r.)

Projekt / Portfel	Lokalizacja	GLA (mkw.)	Sprzedający	Kupujący
Eko-Okna S&LB	Kędzierzyn Koźle, Wodzisław Śląski	264 000	Eko-Okna	Realty Income
Industrial PL Portfolio S&LB	Górny Śląsk	182 800	Firma produkcyjna	Adventum Group
LPP Distribution Center	Bydgoszcz	103 800	CBRE IM	Reico IS EAM
Panattoni Park Tricity South II	Trójmiasto	78 500	Panattoni / ELI	Clarion Partners Europe
P3 Grodzisk	Warszawa	69 400	P3	Prologis
Panattoni Park Tricity East V	Trójmiasto	50 000	Panattoni	Fortress REIT
Panattoni Park Tricity IV	Trójmiasto	42 300	Blackstone	Hillwood
Panattoni Park City Logistics V, Panattoni Park Janki IV	Warszawa	23 700	Panattoni	Octane Capital Partners & Peakside Capital Advisors

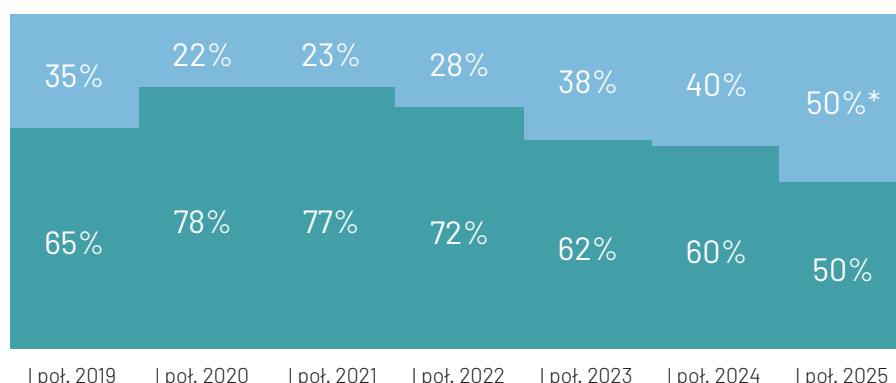
Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.

Stabilny popyt z wysokim udziałem przedłużeń. Łącznie 70% umów najmu w woj. mazowieckim i śląskim stanowiły renegocjacje.

Ogólem podczas pierwszych sześciu miesięcy 2025 roku w Polsce wynajęto 2,95 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej w ramach długookresowych umów najmu (z wyłączeniem transakcji poniżej jednego roku). Oznacza to wzrost o 10% w porównaniu do tego samego okresu w 2024 roku, choć należy zaznaczyć, że dodatnia dynamika popytu brutto jest efektem dużej transakcji typu sale & leaseback i podpisania umowy najmu na 264 tys. mkw. Wykluczając tę transakcję, ogólny popyt utrzymuje się na stabilnym poziomie, porównywalnym do pierwszej połowy 2024 roku.

Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje wyniósł w pierwszym półroczu 1,34 mln mkw., co oznacza spadek o 17% w porównaniu do tego samego okresu 2024 roku. Wciąż obserwujemy rosnący udział renegocjacji istniejących umów najmu, które stanowią już ok. 50%* wszystkich transakcji zawieranych na rynku magazynowym w Polsce. W tym samym okresie poprzedniego roku ich udział w popycie wynosił 40%. Warto zauważyć, że rynek wchodzi obecnie w fazę negocjacji 5-letnich umów zawieranych w okresie szczytu popytowego lat 2020-2021, co naturalnie zwiększa wolumen przedłużeń.

UDZIAŁ NOWYCH UMÓW I EKSPANSJI ORAZ PRZEDŁUŻEŃ W STRUKTURZE POPYTU W POLSCE W I POŁOWACH ROKU



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.

Ponadto najemcy z niektórych branż pozostają mniej skłonni do podejmowania decyzji o relokacji lub ekspansji ze względu na czynniki ryzyka związane ze zmienną polityką celną USA, konfliktami zbrojnymi czy ograniczonym popytem zagranicznym największych gospodarek europejskich. Niemniej jednak ogólna kondycja rynku magazynowego pozostaje korzystna, o czym świadczy stabilny poziom wskaźnika pustostanów i wciąż wysokie zapotrzebowanie na powierzchnię logistyczną ze strony najemców z branż takich jak sieci handlowe, e-commerce, firmy kurierskie czy dystrybucja i FMCG.

» **Dolny Śląsk z najwyższym popytem netto**
– 261 tys. mkw., głównie dzięki firmom e-commerce.

» **Region łódzki na podium**
– 198 tys. mkw. popytu netto, tuż za Mazowszem (203 tys. mkw.).

I połowa 2025

2,95 mln mkw.

Popyt brutto
(I poł. 2025 r.)

▲ +10% r/r

1,34 mln mkw.

Popyt netto
(I poł. 2025 r.)

▼ -17% r/r

50%*

Udział przedłużeń
w strukturze popytu

▲ +10% p.p. r/r

* z wykluczeniem umowy sale & leaseback na 264 tys. mkw.

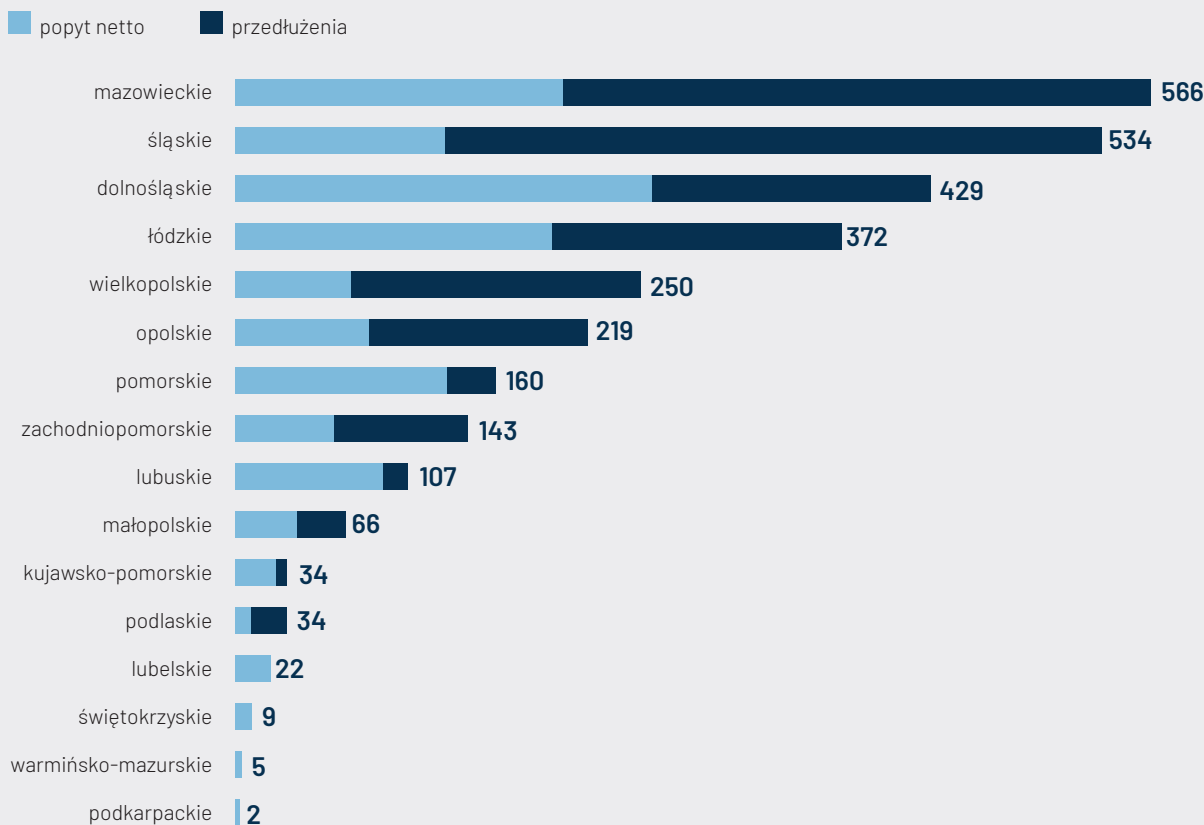
POPYT

Sytuacja popytowa w I poł. 2025 roku różniła się znacznie w zależności od regionu. Największym zainteresowaniem najemców cieszyło się woj. mazowieckie, gdzie w pierwszych sześciu miesiącach roku wynajęto blisko 566 tys. mkw. Wysoki odsetek popytu na Mazowszu stanowiły przedłużenia – 362 tys. mkw., czyli 64% całości. Niewiele niższy wynik na poziomie 534 tys. mkw. odnotowano na Śląsku, gdzie renegocjacje miały jeszcze większy udział w popycie – 76%. Podium zamknęło woj. dolnośląskie z wolumenem najmu wynoszącym 429 tys. mkw. Region nadal przyciąga znaczące inwestycje globalnych firm z branży e-commerce, dzięki czemu w pierwszej połowie roku osiągnął najwyższy wśród województw wynik popytu netto (261 tys. mkw.). Z kolei branże sieci sklepów i produkcyjna wyróżniały się na rynku łódzkim, gdzie całkowity popyt w I poł. 2025 roku sięgnął 372 tys.

mkw., z czego większość wynajęto w ramach nowych umów i ekspansji (198 tys. mkw.).

Tzw. „wielka piątka” w dalszym ciągu dominuje na polskim rynku magazynowym, choć już nie tak zdecydowanie jak w poprzednim roku. W pierwszej połowie 2025 roku odpowiadała łącznie za 73% popytu brutto w kraju. Udział ten obniżył się jednak z 81% odnotowanych w I poł. 2024 roku, co wynika ze stopniowego wzrostu aktywności najemców na mniejszych rynkach regionalnych. Wciąż dynamicznie rozwijają się takie rynki jak Kraków i Trójmiasto, przy czym sytuacja podażowa na drugim z nich jest obecnie korzystniejsza dla najemców z uwagi na podwyższoną dostępność powierzchni magazynowej. Trend ograniczonego zapotrzebowania najemców na powierzchnię magazynową nadal obserwujemy we wschodnich województwach Polski.

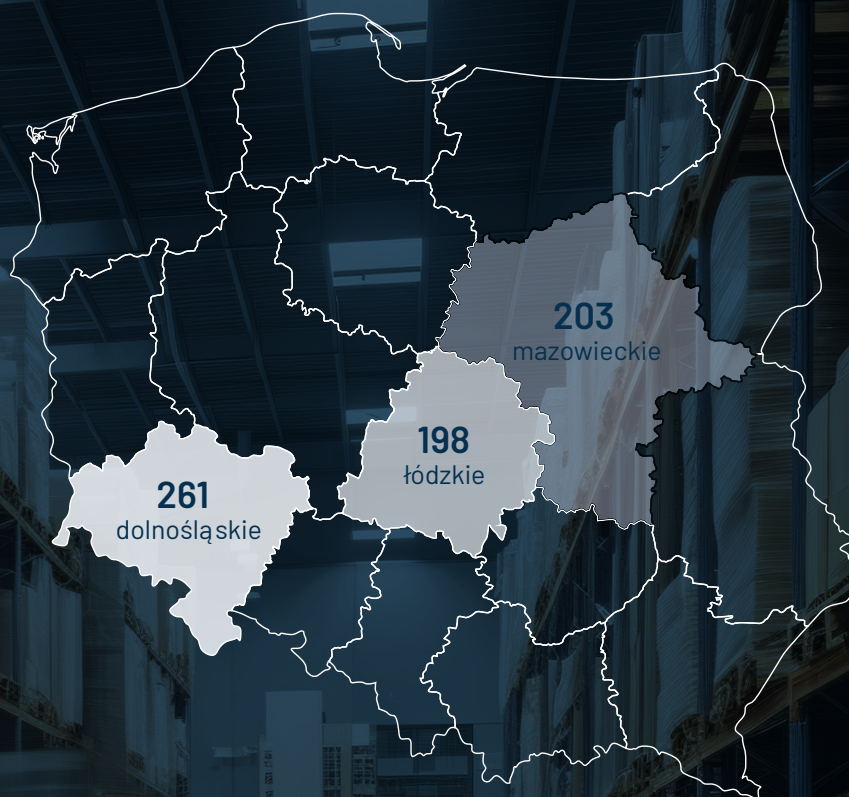
POPYT BRUTTO* W POLSCE W I POŁ. 2025 R. (W TYS. MKW.) WG WOJEWÓDZTW



* nie obejmuje krótkoterminowych umów najmu

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.

TOP 3 WOJEWÓDZTWA Z NAJWYŻSZYM POPYTEM NETTO* W I POŁ. 2025 R. (w tys. mkw.)



*nie obejmuje krótkoterminowych umów najmu i przedłużeń

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU (I połowa 2025 r.)

Projekt	Region	Metraż (mkw.)	Sektor	Rodzaj umowy
7R Park Gdańsk III	pomorskie	67 800	3PL	nowa
Prologis Park Ujazd	opolskie	63 400	motoryzacja	nowa
P3 Łódź II	łódzkie	50 300	handel	przedłużenie
Panattoni Wrocław Campus 2	dolnośląskie	38 700	e-commerce	nowa
Accolade Funds Park Szczecin I	zachodniopomorskie	38 400	e-commerce	przedłużenie
CTPark Sulechów	lubuskie	34 500	3PL	nowa
Hillwood Łowicz Południe	łódzkie	30 500	handel	nowa
GLP Warsaw I Logistics Centre	mazowieckie	23 800	3PL	przedłużenie
Panattoni Park Ruda Śląska	śląskie	22 500	3PL	przedłużenie i ekspansja
Waimea Logistics Park Modlin	mazowieckie	20 000	handel	nowa

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.

PODAŻ

Spadek nowej podaży i ostrożne podejście deweloperów do realizacji projektów spekulacyjnych. Prawie 1/3 wolumenu inwestycji powstaje w regionie Mazowsza.

I połowa 2025

1,15 mln mkw.

Nowa podaż
(I poł. 2025 r.)

▼ -30% r/r

1,47 mln mkw.

W budowie
na koniec II kw. 2025 r.

▼ -26% r/r

41,1%

Udział powierzchni
spekulacyjnej w budowie
na koniec II kw. 2025 r.

▼ -4,1 p.p. r/r

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na koniec czerwca 2025 roku osiągnęły poziom 36,03 mln mkw. co stanowi wzrost o 7% rok do roku. Nowa podaż w pierwszym półroczu wyniosła 1,15 mln mkw. – o 30% mniej niż w analogicznym okresie 2024 roku. Ten spadek jest w dużej mierze efektem ograniczania przez deweloperów inwestycji realizowanych na zasadach spekulacyjnych wobec wysokiego poziomu dostępności powierzchni w projektach dostarczonych na rynek w poprzednich latach.

Najwięcej nowej powierzchni deweloperzy dostarczyli w I poł. roku w woj. dolnośląskim (344 tys. mkw.), śląskim (256 tys. mkw.) oraz mazowieckim (155 tys. mkw.). Warto podkreślić, że tuż poza podium znalazło się woj. zachodniopomorskie (102 tys. mkw.), osiągając lepszy wynik od znacznie większych rynków takich jak woj. łódzkie (72 tys. mkw.), woj. wielkopolskie (70 tys. mkw.) czy pomorskie (69 tys. mkw.). Niższą podaż odnotowano na rynkach: podkarpackim (33 tys. mkw.), lubuskim (20 tys. mkw.), kujawsko-pomorskim (19 tys. mkw.) i małopolskim (9 tys. mkw.).

WYBRANE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKU (I połowa 2025 r.)

Projekt	Region	GLA (mkw.)
P3 Wrocław	dolnośląskie	95 000
GLP Wrocław V Logistics Centre	dolnośląskie	67 600
Panattoni Park Sosnowiec Expo	śląskie	62 100
Panattoni Park Szczecin-Dunikowo	zachodniopomorskie	54 400
Hillwood Poznań-Czempiń	wielkopolskie	53 700
Hillwood Grodzisk Mazowiecki	mazowieckie	51 400
EQT Exeter Park Wrocław South III	dolnośląskie	50 600
MLP Zgorzelec	dolnośląskie	50 100

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.

» **Dolnośląskie z 15% wzrostem zasobów r/r**
– region umacnia trzecią pozycję wśród największych rynków regionalnych w Polsce.

» **Zachodniopomorskie na 4. miejscu pod względem nowej podaży** – 102 tys. mkw. w I poł. 2025 r.

» **Mazowsze liderem nowych budów**
– najwięcej rozpoczętych inwestycji w I kw. (216 tys. mkw.) i II kw. (198 tys. mkw.) 2025 r.

» **Dalszy spadek inwestycji spekulacyjnych**
– 603 tys. mkw. w realizacji na koniec czerwca, o 33% mniej r/r i 53% mniej niż w analogicznym okresie 2023 r.

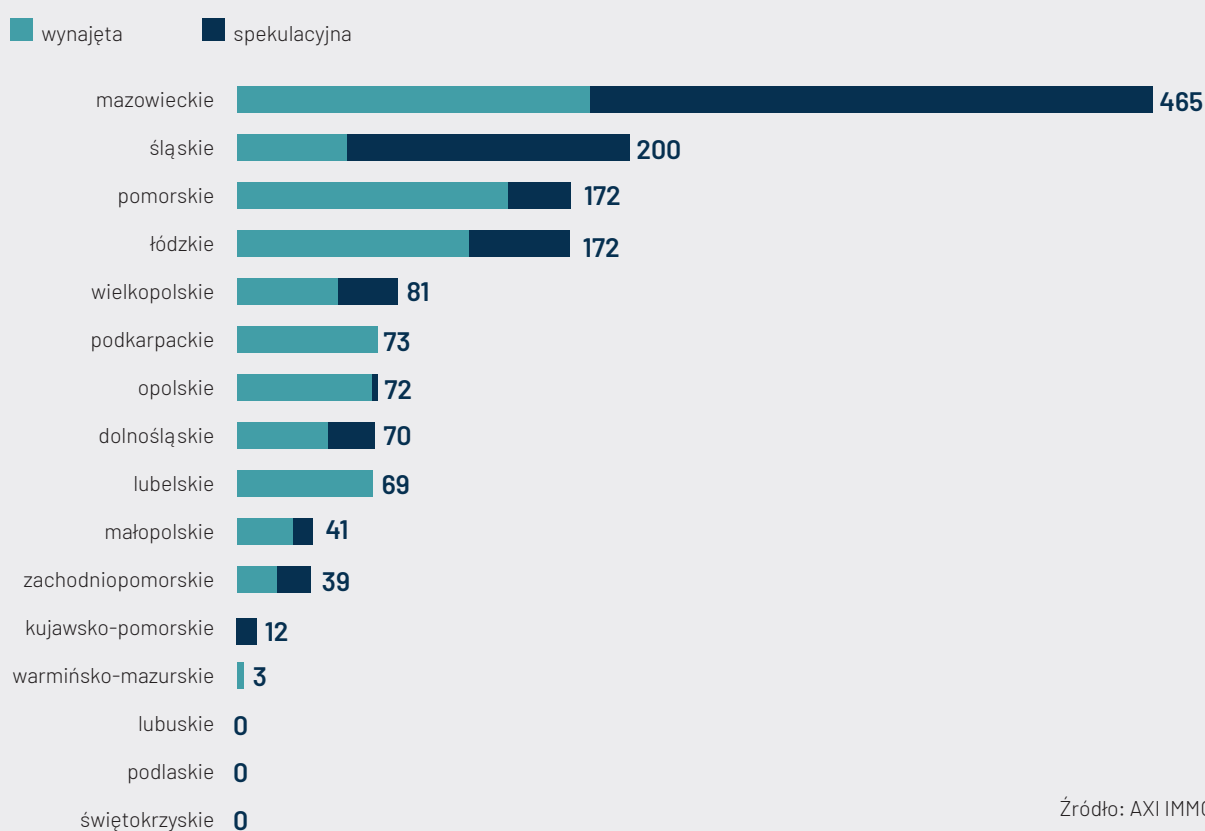


Na koniec czerwca 2025 roku w realizacji znajdowało się 1,47 mln mkw. powierzchni magazynowo-produkcyjnej, co oznacza spadek o 26% w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku. Tym samym aktywność deweloperska utrzymuje się w trendzie spadkowym, osiągając poziom zbliżony do wartości notowanych w latach 2017-2018. Liderem wśród regionów pozostaje

Mazowsze, gdzie na koniec czerwca w budowie było 465 tys. mkw., z czego realizację aż 414 tys. mkw. rozpoczęto w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2025 roku. Drugie miejsce zajęło województwo śląskie (200 tys. mkw.), a na trzecim znalazły się województwa pomorskie i łódzkie, z wynikiem po 172 tys. mkw. każde.

» **25,5 tys. mkw.** – średnia wielkość projektu oddanego w I poł. 2025 r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE W POLSCE NA KONIEC II KW. 2025 R. WG WOJEWÓDZTW (W TYS. MKW.)



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.

Deweloperzy z uwagą obserwują sytuację na poszczególnych rynkach i ostrożnie podejmują decyzje o realizacji nowych projektów. Rozpoczęcie inwestycji często zależy od podpisania pierwszych umów typu pre-let, które umożliwiają pozyskanie finansowania. Na koniec czerwca 2025 roku ok. 41% powierzchni będącej w budowie, czyli 603 tys. mkw. było realizowane na zasadach spekulacyjnych. Najwięcej tego typu inwestycji buduje się w woj. mazowieckim (284 tys. mkw.), śląskim (142 tys. mkw.) i łódzkim (50 tys. mkw.).

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE (na koniec czerwca 2025 r.)

Projekt	Region	GLA (mkw.)
7R Park Gdańsk III	pomorskie	80 000
Panattoni Park Rzeszów West	podkarpackie	73 300
Prologis Park Ujazd	opolskie	63 400
CTPark Emilianów	mazowieckie	53 600
BOOSTER ZABRZE by LemonTree	śląskie	41 000
EQT Exeter Gliwice	śląskie	36 100

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.

STOPA PUSTOSTANÓW



Stabilny poziom pustostanów od ponad 12 miesięcy, pomimo spadku aktywności deweloperskiej. Najwyższe wzrosty wskaźnika dostępności powierzchni w woj. podkarpackim i pomorskim.

I połowa 2025

8,2%

Współczynnik powierzchni niewynajętej na koniec II kw. 2025 r.

▼ -0,1 p.p. r/r

pomorskie

(+3,6 p.p. r/r)

Najwyższy wzrost dostępności powierzchni spośród rozwiniętych rynków

dolnośląskie

542 tys. mkw.

Region z największą liczbą mkw. powierzchni magazynowej dostępnej od zaraz

Współczynnik powierzchni niewynajętej pozostaje w trendzie stabilnym i na koniec czerwca 2025 roku wyniósł 8,2%. W porównaniu rok do roku odnotowano minimalny spadek o 0,1 p.p., w zestawieniu z I kw. 2025 roku sytuacja przedstawia się podobnie – spadek wyniósł zaledwie 0,2 p.p.

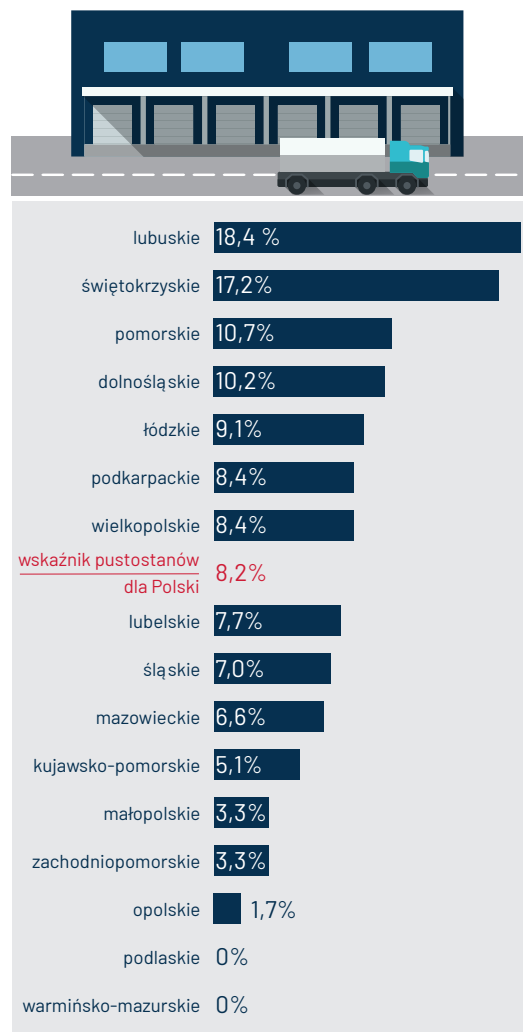
Średni wskaźnik pustostanów, pomimo wyraźnego braku trendu spadkowego, jest na bezpiecznym poziomie, a relacja popytu do nowo dostarczanej i zwalnianej podaży pozostaje stabilna.

W dalszym ciągu obserwujemy polaryzację wśród regionów. Podobnie jak na koniec czerwca 2024 roku, najwyższy poziom pustostanu zanotowano w woj. lubuskim (18,4%) i świętokrzyskim (17,2%). Na trzecim miejscu nastąpiła zmiana i znalazło się na nim woj. pomorskie (10,7%) ze wzrostem o 3,6 p.p. w ujęciu rok do roku. Jest to efekt dostarczenia na rynek nowych, częściowo spekulacyjnych inwestycji w ciągu ostatnich trzech kwartałów i zwolnienia powierzchni przez część najemców związanych z sektorem 3PL. Region tak wysoką dostępność powierzchni ostatni raz odnotował w 2015 roku (9,7%). Co więcej, w latach 2020–2024 średnia dostępność w tym regionie wyniosła zaledwie 3,6%.

Niezmiennie w czołówce regionów o najniższej dostępności w ujęciu procentowym znajdują się woj. opolskie (1,7%), podlaskie (0%) i warmińsko-mazurskie (0%). Natomiast największy spadek pustostanu, o 2,8 p.p. r/r, odnotowano w woj. małopolskim.

Spośród pięciu głównych rynków najczęściej powierzchni do wynajęcia w liczbach bezwzględnych pozostaje w woj. dolnośląskim (542 tys. mkw.), mazowieckim (477 tys. mkw.) i łódzkim (452 tys. mkw.).

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W POLSCE WG WOJEWÓDZTW (II kw. 2025)



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.



STAWKI CZYNSZÓW

Czynsze ofertowe na zbliżonym poziomie w nowych inwestycjach w kluczowych lokalizacjach logistycznych. Szersze możliwości negocjacji stawek efektywnych przy umowach najmu powyżej 10 tys. mkw.

W pierwszej połowie 2025 roku stabilny trend w czynszach bazowych został utrzymany. Brak spadku poziomu pustostanów w większości lokalizacji, w połączeniu z dostarczeniem na rynek nowych powierzchni budowanych częściowo spekulacyjne skutecznie wyhamował trend wzrostu czynszów.

Stawki ofertowe w inwestycjach typu big-box oscylowały w przedziale pomiędzy 3,6 a 6,5 EUR / mkw. / m-c. Czynsze w nowych projektach w hubach logistycznych są na zbliżonym poziomie, pomiędzy 4,3 a 4,6 EUR / mkw. / m-c. Coraz bardziej pogłębia się różnica w stawkach ofertowych pomiędzy starszymi i nowszymi nieruchomościami. W inwestycjach powstałych więcej niż 8-10 lat temu stawki bazowe oscylują w okolicach 4,0 EUR / mkw. / m-c. Możliwości negocjacji stawek bazowych są ograniczone, w odróżnieniu od stawek efektywnych. Właściciele najczęściej proponują od 1 do 1,5 miesiąca wakacji czynszowych na rok umowy najmu, jednak w przypadku zapotrzebowania na większą powierzchnię oraz subrynkach z wysokim pustostanem, w wybranych przypadkach możliwości negocjacyjne są szersze.

Nadal najwyższe stawki czynszów na poziomie powyżej 6,0 EUR / mkw. / m-c., dotyczą projektów w Warszawie i Krakowie. Koszty opłat eksploatacyjnych, z racji wzrostu kosztów energii i kosztów pracy pozostają w trendzie wzrostowym.

ŚREDNIE BAZOWE STAWKI CZYNSZÓW WG REGIONÓW (CZERWIEC 2025 r.) [EUR / mkw. / m-c]

Warszawa - miasto	6,00 - 7,50
Warszawa - okolice	3,80 - 5,20
śląskie	3,70 - 5,00
łódzkie	3,50 - 4,50
dolnośląskie	3,80 - 4,70
Poznań i okolice	3,65 - 4,35
lubuskie	4,20 - 4,60
Trójmiasto i okolice	4,20 - 5,25
Szczecin i okolice	4,10 - 4,80
Kraków i okolice	4,60 - 6,50
Bydgoszcz i Toruń	4,20 - 4,60
Rzeszów	4,50 - 5,15
Lublin	4,20 - 4,50

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2025 r.

Średnie stawki czynszów za powierzchnie biurowe przy magazynach oscylują w przedziale od 10,5 do 12,5 EUR / mkw. / m-c. W przypadku nowych inwestycji nakłady są zwiększone i w konsekwencji rośnie też jakość powierzchni biurowych w ramach projektów magazynowych.



3,6-6,0 EUR / mkw. / m-c
- średnie czynsze bazowe
(w projektach big-box)

PROGNOZA

W drugiej połowie 2025 roku rynek magazynowy w Polsce powinien utrzymać stabilny kurs rozwoju, mimo umiarkowanego ożywienia w gospodarce. Inflacja, która w lipcu wyniosła około 3,1% rok do roku, zbliżyła się do celu NBP, a stopa referencyjna utrzymuje się na poziomie 5,00%. Choć przemysł nadal działa w warunkach słabego popytu zagranicznego, a wskaźnik PMI pozostaje poniżej 50 punktów, rynek magazynowy jako segment o ugruntowanej pozycji w strukturze gospodarki i silnych fundamentach, wykazuje większą odporność. Rynek magazynowy w Polsce jest w europejskiej czołówce pod względem wolumenu powierzchni, dynamiki popytu, ale jest też rynkiem coraz bardziej dojrzałym. Efektem tego jest większa liczba renegocjacji wynikająca z dużej bazy zbudowanej w rekordowych latach wzrostu oraz większe różnicowanie sytuacji w obrębie subrynków.

W dalszej części roku po stronie popytu dominować będzie kontynuacja trendu odnowień umów w dotychczasowych lokalizacjach, uzupełniona o selektywne nowe transakcje napędzane przez branżę związane z konsumpcją i usługami. Roczny wolumen najmu powinien być zbliżony do tego z 2024 roku, przy stabilnej dynamice kwartalnej. Część najemców będzie decydować się na relokację i konsolidację w celu zwiększenia efektywności operacyjnej, poprawy parametrów technicznych obiektów oraz spełnienia wymagań ESG.

W podaży utrzyma się ograniczona liczba projektów realizowanych w pełni spekulacyjnie, przy dominacji inwestycji z dużym udziałem umów przednajmu oraz projektów BTS. Najwyższa aktywność pozostanie skoncentrowana na rynkach o największej płynności i głębokiej bazie najemców. Ponadto możliwe są kolejne debiuty inwestycyjne, na rynku pojawili się nowi gracze zabezpieczający grunty i planujący projekty deweloperskie.

Poziom pustostanów powinien pozostać stabilny, z lokalnymi różnicami wynikającymi z podaży i tempa absorpcji na poszczególnych subrynkach. Najlepsze lokalizacje i obiekty klasy prime będą utrzymywać niższe wskaźniki niewynajętej powierzchni niż starsze obiekty zlokalizowane peryferyjnie.

Stawki czynszów bazowych pozostaną stabilne, a presja na ich wzrost będzie ograniczona przez konkurencję i stabilizację kosztów budowy. Właściciele będą jednak skłonni oferować szersze pakiety zachęt: od dłuższych wakacji czynszowych, po większe wsparcie w zakresie dostosowania powierzchni pod indywidualne potrzeby najemcy. Atrakcyjne stawki efektywne będą możliwe do uzyskania w szczególności w przypadku jakościowych najemców podpisujących długoterminowe umowy na okres dłuższy niż 5 lat.

Na rynku inwestycyjnym widoczny będzie dalszy, pozytywny trend wzrostu wolumenu transakcji, w tym portfelowych. Poszukiwanie przez firmy produkcyjne kapitału może przynieść kolejne transakcje typu sale & leaseback. Stabilizacja wycen aktywów prime i możliwa w kolejnych kwartałach roku kompresja stóp kapitalizacji będą sprzyjać inwestorom poszukującym aktywów core i core+ z długimi umowami najmu i wysokimi parametrami ESG.

Podsumowując, druga połowa 2025 roku będzie okresem stabilnego, dojrzałego rozwoju polskiego rynku magazynowego, z przewagą transakcji odnowieniowych, selektywnym rozwojem najemców w zależności od branży, kontrolowaną podażą w najlepszych lokalizacjach oraz rosnącym znaczeniem jakości technicznej i standardów ESG jako kluczowych czynników konkurencyjności.

AXI IMMO to największa polska firma doradcza na rynku nieruchomości komercyjnych, z całkowicie polskim kapitałem.

AXI IMMO jest znane ze swojej silnej obecności w sektorze logistycznym i przemysłowym, ale zakres naszych usług obejmuje szersze spektrum: **wynajem powierzchni biurowych, transakcje inwestycyjne, zarządzanie nieruchomościami i aktywami, wyceny, a także procesy zakupu i sprzedaży gruntów inwestycyjnych.**

Biura AXI IMMO znajdują się w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Gdańsku, Krakowie i Wrocławiu. Zespół składa się ze specjalistów z różnych sektorów rynku nieruchomości komercyjnych, przede wszystkim w zakresie negocjacji biznesowych, wycen, budownictwa, zarządzania technicznego, prowadzenia projektów inwestycyjnych, a także prawa i finansów oraz badań rynku.

AXI IMMO **należy do międzynarodowych partnerstw i sojuszy**, takich jak Carter Jonas, IRELS, SIOR, RICS, a także międzynarodowych izb handlowych, co pozwala nam prowadzić projekty w Polsce i za granicą.

PARTNERSTWO MIĘDZYNARODOWE I STOWARZYSZENIA

Carter Jonas



IRELS



SEKTORY DZIAŁALNOŚCI



**POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE
I PRODUKCYJNE**



PROJEKTY BTS I BTO



GRUNTY INWESTYCYJNE



WYCENY NIERUCHOMOŚCI



PRS



POWIERZCHNIE BIUROWE



**INWESTYCJE
- SPRZEDAŻ / ZAKUP**



**ZARZĄDZANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI**



CENTRA DANYCH



BADANIA RYNKU

NASZE BIURA



NAGRODY I WYRÓŻNIENIA

Doradca Roku
2024



Lokalna Agencja Roku
2023, 2024, 2025



Lokalna Agencja
2019, 2023



Najlepsza Lokalna Agencja Roku
(2012- 2019 , 2021 i 2024)
Najlepszy Zespół Magazynowy
(2016 -2017)



Gazela Biznesu
2016



Diamenty Forbes
2015



REPREZENTACJA NAJEMCY - RYNEK MAGAZYNOWY

AXI IMMO świadczy profesjonalne usługi doradcze w procesach najmu oraz nabycia obiektów magazynowych i produkcyjnych.

Zakres usług:

- Audyt komercyjny umów najmu
- Analizy: komercyjna, techniczna, finansowa
- Negocjacje i renegotjacje warunków umowy
- Nadzór nad zamknięciem transakcji
- Wsparcie przy odbiorze i zdaniu powierzchni magazynowej
- Zarządzanie przedłużeniami/ekspansjami i podnajmami

Usługi dodatkowe:

- Konsultacje logistyczne
- Prognozy ekspansji
- Analizy kosztów
- Harmonogramy relokacji
- Analizy procesów przemysłowych



Anna Głowacz

Head of Industrial

anna.glowacz@axiimmo.com

+48 797 420 950

DZIAŁ ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

AXI IMMO Services świadczy kompleksowe usługi zarządzania nieruchomościami dla właścicieli i inwestorów we wszystkich głównych klasach aktywów na rynku nieruchomości komercyjnych.

Zakres usług:

- Kompleksowe zarządzanie nieruchomościami
- Zarządzanie obiektami
- Prognozy i rozliczenia Opex i Capex
- Audyt i optymalizacja kosztów opłat eksploatacyjnych
- Techniczne due diligence
- Doradztwo przy odbiorze i zdaniu powierzchni

Usługi dodatkowe:

- Reprezentacja wynajmującego (L-Rep)
- Raportowanie zgodnie z polityką ESG
- Monitorowanie przepisów dotyczących ochrony środowiska
- Działania marketingowe promujące nieruchomość
- Badania i analizy rynku - pozycjonowanie nieruchomości
- Doradztwo i wsparcie we wdrażaniu rozwiązań technicznych i technologicznych



Piotr Czerwiński

CEO AXI IMMO Services

piotr.czerwinski@axiimmo.com

+48 694 443 156

DZIAŁ GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH

Nasi doświadczeni doradcy przeprowadzą szczegółowe badania rynku, wesprą w procesie wyboru działki pod różne projekty nieruchomości komercyjnych oraz w procesie sprzedaży.

Zakres usług:

- Wyszukanie i dopasowanie terenu do potrzeb inwestora
- Analiza Red flag due diligence
- Usługa zastępstwa inwestorskiego
- Opracowanie koncepcji zagospodarowania nieruchomości
- Negocjacje i zabezpieczenie gruntu w formie umowy przedwstępnej
- Konsultacje i doradztwo na etapie uzyskiwania decyzji i pozwoleń dla inwestycji
- Scalanie/podział gruntów
- Nadzór nad spełnieniem warunków zawieszających z umowy przedwstępnej
- Nadzór nad zamknięciem transakcji i przekazaniem terenu inwestycyjnego

Zakres usług:

- Doradztwo w konsultacjach z urzędami administracji samorządowej i rządowej
- Konsultacje i doradztwo w zakresie projektu budowlanego
- Przygotowanie raportu / wyceny najlepszego zagospodarowania terenu



Jacek Szkuta

Land Department Director

jacek.szkuta@axiimmo.com
+48 724 400 401

RYNKI KAPITAŁOWE

Dział rynków kapitałowych AXI IMMO wspiera klientów na każdym etapie procesu inwestycyjnego, zarówno po stronie inwestora, jak i sprzedającego.

Zakres usług:

- Komercyjna analiza due diligence
- Opracowanie struktury transakcji
- Koordynacja procesu inwestycyjnego
- Wybór optymalnych metod finansowania
- Wsparcie w negocjacjach warunków prawnych i finansowych transakcji
- Wsparcie potransakcyjne

Usługi dodatkowe:

- Analiza portfela nieruchomości,
- Weryfikacja założeń w modelu finansowym
- Przegląd wybranego sektora rynku nieruchomości
- Kompleksowa opinia brokerska na temat wartości wszystkich rodzajów nieruchomości komercyjnych
- Ocena umów najmu i innych umów lub zobowiązań związanych z nieruchomością
- Przygotowanie informacji finansowych, technicznych i marketingowych dla potencjalnych inwestorów



Grzegorz Chmielak

Head of Capital Markets

grzegorz.chmielak@axiimmo.com
+48 603 610 279

PROJEKTY BTS I BTO

Usługi BTS oferowane przez AXI IMMO pozwalają firmom dostosować swoje obiekty do konkretnych potrzeb operacyjnych, zapewniając optymalizację kosztów i szybszą realizację projektów.

Zakres usług:

Badania przedinwestycyjne

- Tworzenie wstępnych rzutów i specyfikacji technicznej
- Szczegółowa kalkulacja kosztów budowy ze statystykami inwestycyjnymi
- Wsparcie w strukturyzacji i gromadzeniu danych niezbędnych do wniosku o Oceny Oddziaływania na Środowisko

Projektowanie i administracja

- Nadzór architektoniczny
- Opracowanie projektu budowlanego (architektoniczny, konstrukcyjny, instalacje, HVAC, media, droga dojazdowa)
- Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę

Przetarg na wybór Generalnego Wykonawcy

Budowa

- Zarządzanie projektem
- Nadzór inwestycyjny
- Polecenie zmiany / early access
- Pozwolenie na użytkowanie

Odbiory



Marek Kosielski

BTS Director

marek.kosielski@axiimmo.com

+48 663 500 018

REPREZENTACJA NAJEMCY - RYNEK BIUROWY

Doradzamy klientom poszukującym tradycyjnych oraz serwisowanych biur i powierzchni coworkingowych. Naszym celem jest uzyskanie jak najlepszych warunków najmu dla Klientów.

Zakres usług:

- Zapotrzebowanie najemcy: analiza i harmonogram
- Badanie rynku i nieruchomości
- Analizy techniczne, finansowe i komercyjne
- Konsultacje fit-out - rewizja efektywności powierzchni, optymalizacja
- Negocjacje i renegotjacje warunków najmu
- Zarządzanie projektem
- Nadzór nad pracami wykończeniowymi, budżetem, materiałami i harmonogramem

Usługi dodatkowe:

Doradztwo architektoniczne w fazie projektowania wraz z usługą aranżacji mebli

Zarządzanie zmianą:

Zapewnienie płynnego przejścia do nowej powierzchni biurowej



Tomasz Michalczyk

Head of Office Department

tomasz.michalczyk@axiimmo.com

+48 533 751 070

WYCENY I DORADZTWO

Dział Wycen Doradztwa AXI IMMO specjalizuje się w kompleksowych usługach wyceny nieruchomości na potrzeby zabezpieczenia kredytu, sprawozdawczości finansowej, sporów sądowych i wielu innych.

Zakres usług:

- Wycena wszystkich rodzajów nieruchomości komercyjnych
- Wyceny pojedynczych aktywów i portfeli
- Studia wykonalności i raporty HBU dla wszystkich sektorów nieruchomości
- Wycena na potrzeby zabezpieczenia kredytu, sprawozdawczości finansowej, podatków, transakcji i wielu innych
- Doradztwo w zakresie nieruchomości

AXI IMMO partnerem PRAXI VALUATIONS w Polsce

W 2023 r. nawiązaliśmy strategiczne partnerstwo z Praxi Valuations. Jej klientami są firmy z branży przemysłowej, bankowej, ubezpieczeniowej i nieruchomości, a także firmy audytorskie, podmioty publiczne i władze.

Celem partnerstwa jest świadczenie usług wyceny transgranicznej w sposób płynny i efektywny, pracując dla najemców, wynajmujących i pożyczkodawców.



Grzegorz Chmielak

CEO / Head of Valuation & Advisory

grzegorz.chmielak@axiimmo.com
+48 603 610 279

DZIAŁ BADAŃ I ANALIZ RYNKOWYCH

AXI IMMO oferuje usługi analizy rynku, prowadzimy badania, zbieramy i analizujemy dane dostarczając cyklczne raporty rynkowe.

Zakres usług:

Raporty rynkowe – regularne (roczne i kwartalne) raporty w sektorach:

- Przemysłowym i logistycznym
- Biurowym
- PRS
- Data Center
- Inwestycyjnym
- Nieruchomości gruntowych

Szczegółowa analiza lokalizacji i konkurencji

Raporty dla dedykowanych branż i sektorów

Due diligence i analiza komercyjna

AXI IMMO od 2015 roku prowadzi własny dział badań i analiz rynkowych, dostarczając kompleksowe, pogłębione analizy dostosowane do indywidualnych potrzeb klientów. Zespół ekspertów wspiera procesy inwestycyjne i leasingowe, oferując szczegółowe raporty, prognozy rynkowe oraz strategiczne rekomendacje, które pomagają w podejmowaniu trafnych decyzji biznesowych.



Monika Rykowska

Head of Research

monika.rykowska@axiimmo.com
+48 725 900 100



Otwieramy na zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych

SKONTAKTUJ SIĘ Z NAMI:

Anna Głowacz

Head of Industrial - Leasing Agency

anna.glowacz@axiimmo.com

+48 797 420 950

Monika Rykowska

Head of Research

monika.rykowska@axiimmo.com

+48 725 900 100

Lidia Zawila

Market Data Analyst

lidia.zawila@axiimmo.com

+48 882 602 606

Adrian Semaan

Research Manager

adrian.semaan@axiimmo.com

+48 667 801 802



www.axiimmo.com

Prawa autorskie © AXI IMMO 2025. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź w żaden inny sposób przetwarzany bez uprzedniej zgody autorów publikacji. Publikacja jest oparta na materiałach i danych, które zostały przygotowane w sposób sumienny i w dobrej wierze, jednak nie udziela się żadnych gwarancji, co do ich dokładności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wprowadzenia korekty.