

Rynek magazynowy



I kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Wielkopolski

knightfrank.com.pl/research

A collage of seven images showing the interior of a large warehouse. The images are arranged in a grid: a large central image on the right, and six smaller images on the left and bottom. The images show various angles of the warehouse's steel truss structure and corrugated metal roof. The central image has a green tint and the word "Wielkopolska" overlaid in white. The other images are in black and white or have a green tint.

Wielkopolska

Wielkopolska

I KW. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
3,6 mln m²
- 
Podaż w budowie
84 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
8,2%
- 
Nowa podaż
 (I kw. 2025)
60 000 m²
- 
Popyt
 (I kw. 2025)
70 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
3,80-4,50
- 
Czynsz za powierzchnię biurową
 EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
- 
Opłata eksploatacyjna
 PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- 
Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca

Wielkopolska, dzięki korzystnemu położeniu oraz rozwiniętej infrastrukturze drogowej, jest piątym pod względem wielkości rynkiem nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce, ustępując Warszawie, Górnemu Śląskowi, Polsce Centralnej i Dolnemu Śląskowi. Na koniec I kwartału 2025 roku zasoby magazynowe w regionie sięgnęły 3,6 mln m², co stanowiło 10,1% powierzchni magazynowej w kraju. Rozwojowi rynku sprzyja bliskość niemieckiego rynku, dogodny dostęp do autostrady A2 oraz dostępność wykwalifikowanej siły roboczej. Wielkopolska jest szczególnie atrakcyjna dla firm z branży automotive oraz sektora logistycznego. Główne centra magazynowe zlokalizowane są wokół Swarzędza, Tarnowa Podgórnego, Gądek i Komornik.

W ciągu roku zasoby powierzchni magazynowej w Wielkopolsce wzrosły o niemal 4%. W I kwartale 2025 roku oddano do użytku ponad 60 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznacza spadek o połowę w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Wśród ukończonych inwestycji znalazły się hala Hillwood Poznań-Czempin (53 700 m²) oraz rozbudowa Panattoni Park Poznań XIV (6 400 m²).

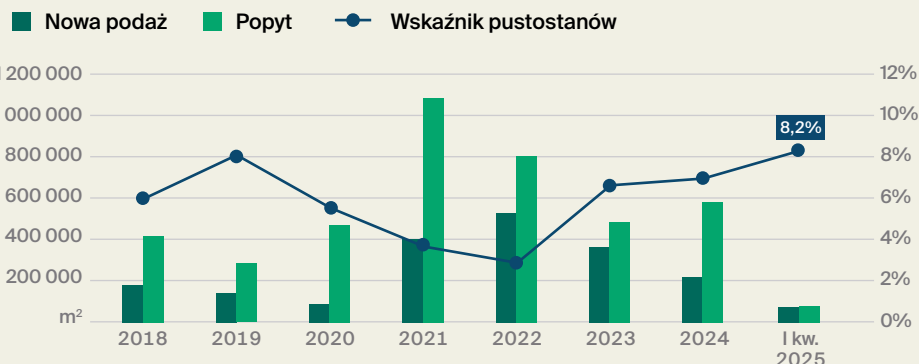
Na koniec marca 2025 roku w budowie pozostawało 84 000 m² powierzchni magazynowej, czyli o ponad 40% mniej niż w poprzednim kwartale i w analogicznym okresie 2024 roku. Największym realizowanym projektem była hala w MLP Poznań West o powierzchni 33 000 m². W pierwszym kwartale nie rozpoczęto nowych inwestycji, a blisko 70% powierzchni w budowie było zabezpieczone umowami przednajmu, co świadczy o ostrożnym podejściu deweloperów do inwestycji spekulacyjnych.

W I kwartale 2025 roku wolumen podpisanych umów najmu wyniósł ponad 70 000 m², co oznacza spadek o 62% w porównaniu z poprzednim kwartałem. Dominowały odnowienia umów, które stanowiły 56% całkowitego wolumenu, nowe umowy – 30%, a ekspansje – 14%. Największe transakcje to odnowienia w Panattoni Park Poznań IX (11 700 m²) oraz Panattoni Park Poznań VIII (10 600 m²), a także umowa z ekspansją w Panattoni Park Poznań VIII (6 900 m² i 3300 m²).

Wskaźnik pustostanów na koniec I kwartału 2025 roku wyniósł 8,2% i był wyższy o 1,1 pp. niż kwartał wcześniej. Wzrost pustostanów wynikał głównie z osłabienia aktywności najemców.

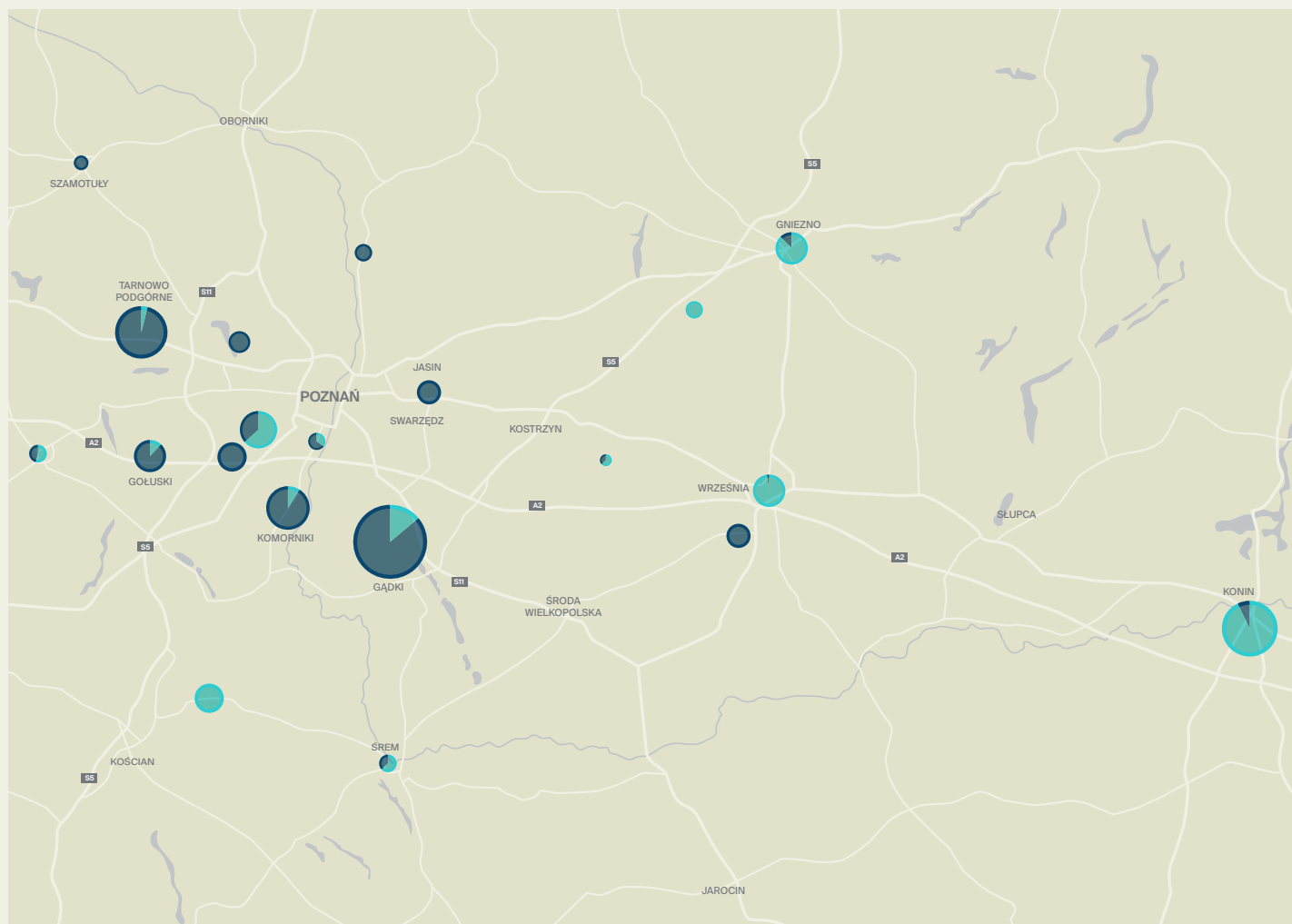
Czynsze wywoławcze pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w Wielkopolsce



Źródło: Knight Frank

Lokalizacja obiektów magazynowych



Źródło: Knight Frank

Zasoby istniejącej, realizowanej i planowanej powierzchni magazynowej

% udział projektów istniejących

% udział projektów w budowie i planowanych

5 kluczowych destynacji logistycznych w regionie

(wg zasobów powierzchni istniejącej)

1. Gądko
1,37 mln m²

2. Tarnowo Podgórne
550 000 m²

3. Komorniki
410 000 m²

4. Poznań
360 000 m²

5. Gołuski
250 000 m²

Województwo wielkopolskie



Populacja
3,5 mln



Powierzchnia
29 827 km²

EKONOMIA
(03.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
3,3%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 106 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
7 820 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU



Autostrady
210 km
A2



Drogi ekspresowe
275 km
S5, S8, S10, S11

KONTAKTY W POLSCE:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Natalia Mika
natalia.mika@pl.knightfrank.com

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

**Raporty Knight Frank
dostępne są:**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2025

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Opracowanie merytoryczne: Szymon Sobiecki / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank