

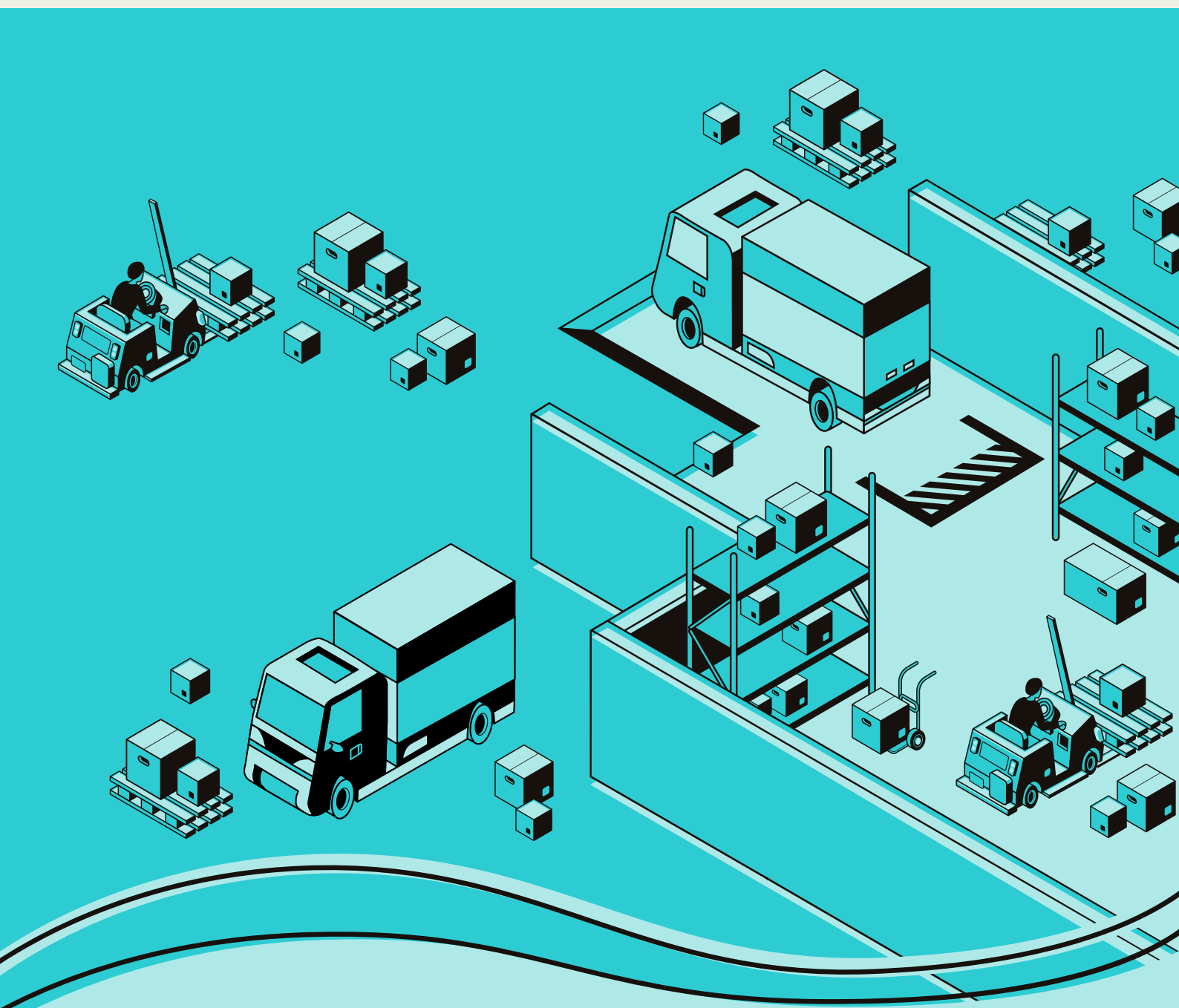
Rynek magazynowy



I poł. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Wielkopolski

knightfrank.com.pl/research



WIELKOPOLSKA

Wielkopolska

I POŁ. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
3,6 mln m²
- 
Podaż w budowie
80 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
8,7%
- 
Nowa podaż
 (I poł. 2025)
70 000 m²
- 
Popyt
 (I poł. 2025)
250 000 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 zajmuje piąte miejsce pod względem zasobów magazynowych w Polsce – po Warszawie, Górnym Śląsku, Polsce Centralnej oraz Dolnym Śląsku. Na koniec II kw. 2025 roku całkowita powierzchnia magazynowa w regionie wniosła 3,6 mln m², co stanowiło 9,9% krajowych zasobów. Na rozwój rynku magazynowego w Wielkopolsce wpływa bliskość granicy z Niemcami, łatwy dostęp do autostrady A2, dostępność wykwalifikowanej kadry oraz rosnąca liczba procesów przenoszonych z Europy Zachodniej do Polski. Region cieszy się szczególnym zainteresowaniem firm z sektora motoryzacyjnego i logistycznego. Do głównych lokalizacji magazynowych należą Swarzędz, Tarnowo Podgórne, Gądko oraz Komorniki.

Na rynku widoczne jest wyraźne wyhamowanie aktywności deweloperskiej. Od początku 2025 roku do użytku oddano blisko 70 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o ponad 60% względem analogicznego okresu poprzedniego roku. W II kwartale 2025 roku ukończono realizację tylko jednego obiektu – 7R City Flex Park Poznań East I o powierzchni 9 700 m².

W budowie znajdowało się ponad 80 000 m² powierzchni, z czego największym realizowanym projektem był MLP Poznań West (32 800 m²). O ograniczonej aktywności deweloperów świadczy fakt, że od marca do końca czerwca rozpoczęto budowę tylko jednego obiektu, a aż 70% powierzchni będącej w budowie zabezpieczono umowami przednajmu.

W okresie od stycznia do czerwca 2025 roku wynajęto w regionie 250 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 14% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Do największych transakcji najmu w pierwszej połowie roku należały: przedłużenie umowy w Eurocash Konin (39 600 m²), przedłużenie najmu w Segro Logistics Park Poznań (34 200 m²) oraz nowa umowa w Prologis Park Poznań II (17 800 m²).

Struktura popytu w regionie zdominowana była przez odnowienia, które stanowiły aż 80% wynajętej powierzchni; nowe umowy odpowiadały za 18%, natomiast ekspansje za pozostałe 2%.

Współczynnik pustostanów w Wielkopolsce na koniec II kw. 2025 roku wyniósł 8,7%, co oznacza wzrost o 0,5 pp. w ujęciu kwartalnym oraz o 2,7 pp. względem tego samego okresu ubiegłego roku. Wzrost ten wynikał zarówno z ograniczonego popytu, jak i dostarczenia na rynek nowej powierzchni, która nie została w pełni skomercjalizowana.

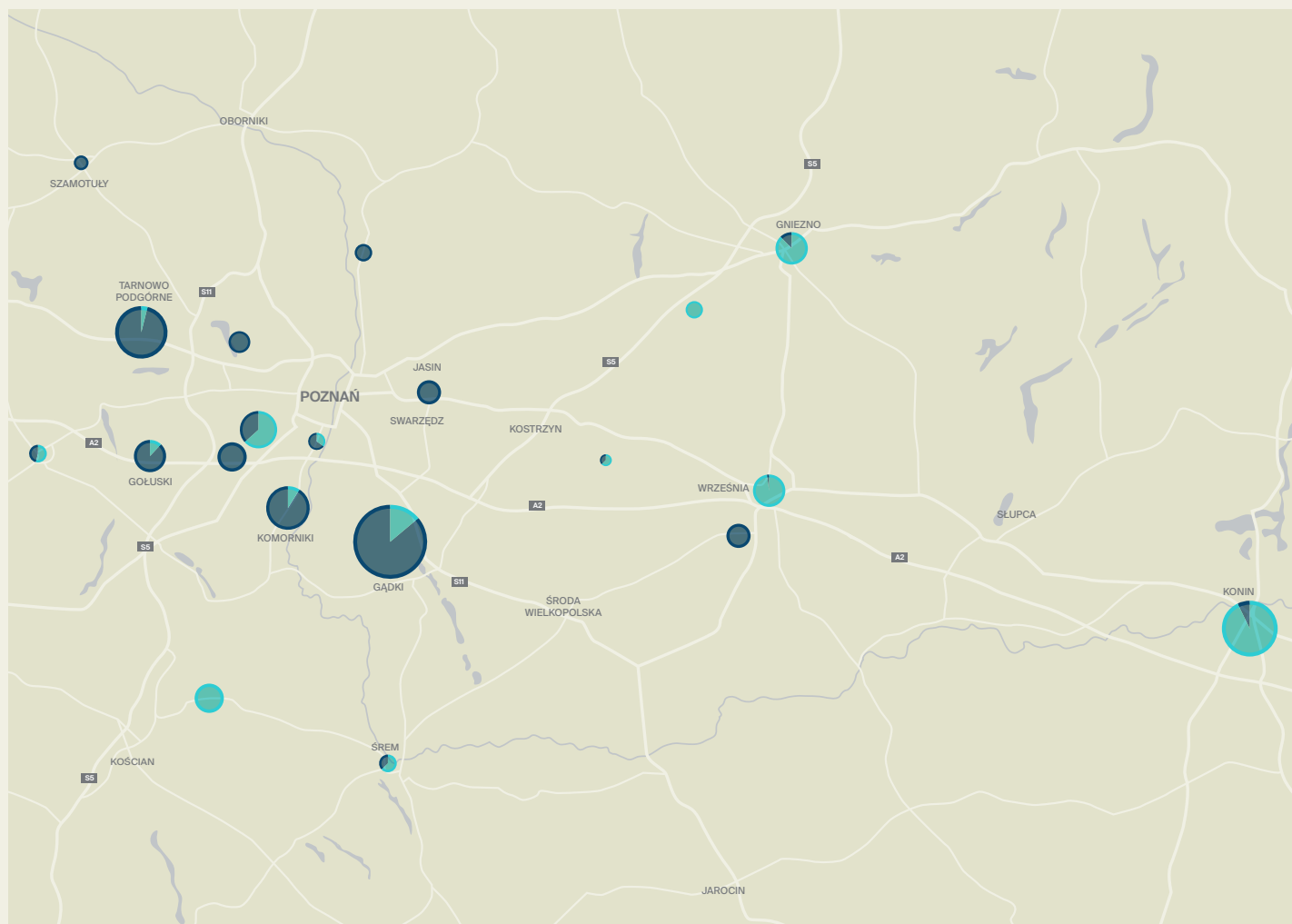
W II kwartale 2025 roku czynsze wywoławcze oraz opłaty eksploatacyjne w regionie Wielkopolski pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

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
(06.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
3,1%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
7 860 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 420 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