

Rynek magazynowy



I KW. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Wielkopolski

knightfrank.com.pl/research

A collage of nine images showing the interior of a large warehouse. The images are arranged in a grid: a 2x2 grid of larger images at the top and a 3x3 grid of smaller images at the bottom. The top-left image is a close-up of the corrugated metal roof. The top-right image is a large image of the warehouse interior with a green tint and the word "Wielkopolska" overlaid in white. The bottom row of images shows various angles of the steel truss structure and the corrugated metal roof.

Wielkopolska

Wielkopolska

I KW. 2024

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
3,4 mln m²
-  **Podaż w budowie**
140 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
6,2%
-  **Nowa podaż**
(I kw. 2024)
120 000 m²
-  **Popyt**
(I kw. 2024)
165 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-4,50
-  **Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-11,50
-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
-  **Okres bezczynsowy**
1-1,5 miesiąca

Wielkopolska to jeden z kluczowych regionów magazynowych w Polsce, z zasobami wynoszącymi 3,4 mln m², co stanowi 11% krajowego rynku. Region zajmuje piąte miejsce pod względem wielkości, po Warszawie, Górnym Śląsku, Polsce Centralnej i Dolnym Śląsku. Rozwój magazynów wspiera bliskość Niemiec, dostęp do autostrady A2, wykwalifikowana siła robocza oraz rosnące zainteresowanie firm z Europy Zachodniej przenoszeniem działalności do Polski. Wielkopolska jest szczególnie popularna wśród najemców z sektora samochodowego i logistycznego. W rejonie Poznania działają trzy terminale intermodalne, jeden w mieście i dwa w Gądkach i Swarzędzu.

W okresie od stycznia do marca 2024 roku w Wielkopolsce oddano do użytku około 120 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi niemal połowę mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Największe projekty, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w I kwartale 2024, to Panattoni Park Poznań A2 (60 000 m²), P3 Poznań II (28 400 m²) i Panattoni Park Poznań East II (19 500 m²).

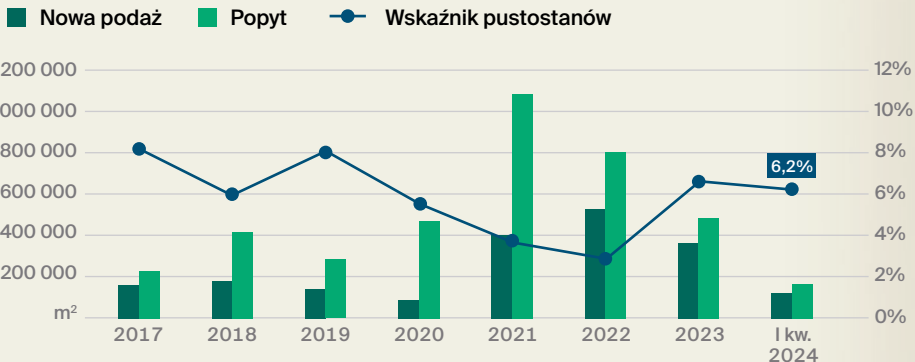
Na koniec I kw. 2024 roku w budowie znajdowało się 140 000 m² powierzchni magazynowej. Największym obiektem w fazie realizacji była hala w parku magazynowym Hillwood Poznań-Czempiń o powierzchni 53 700 m². Od stycznia do marca 2024 roku rozpoczęto budowę ponad 55 000 m² w ramach dwóch projektów. Warto podkreślić, że blisko połowa budowanej powierzchni jest zabezpieczona umowami najmu.

W I kw. 2024 roku całkowity wolumen podpisanych umów wyniósł 165 000 m². Najemcy wynajęli podobną ilość powierzchni w porównaniu do poprzedniego kwartału, jednak w stosunku do analogicznego okresu sprzed roku, wynajęta powierzchnia wzrosła o ponad 34%. Największe umowy najmu zawarte w I kwartale 2024 roku to: Panattoni Park Poznań A2 (60 000 m²), Panattoni Park Poznań West Gate II (49 800 m²) oraz Prologis Park Poznań II (13 400 m²). Nowe umowy dominowały w strukturze transakcji w regionie Wielkopolski, stanowiąc 82% całkowitego wolumenu, podczas gdy odnowienia istniejących umów stanowiły 18%.

Współczynnik pustostanów w Wielkopolsce na koniec I kw. 2024 roku utrzymał się na poziomie porównywalnym do poprzedniego kwartału, ale spadł w stosunku do wartości sprzed roku o 0,7 pp., wynosząc 6,2%.

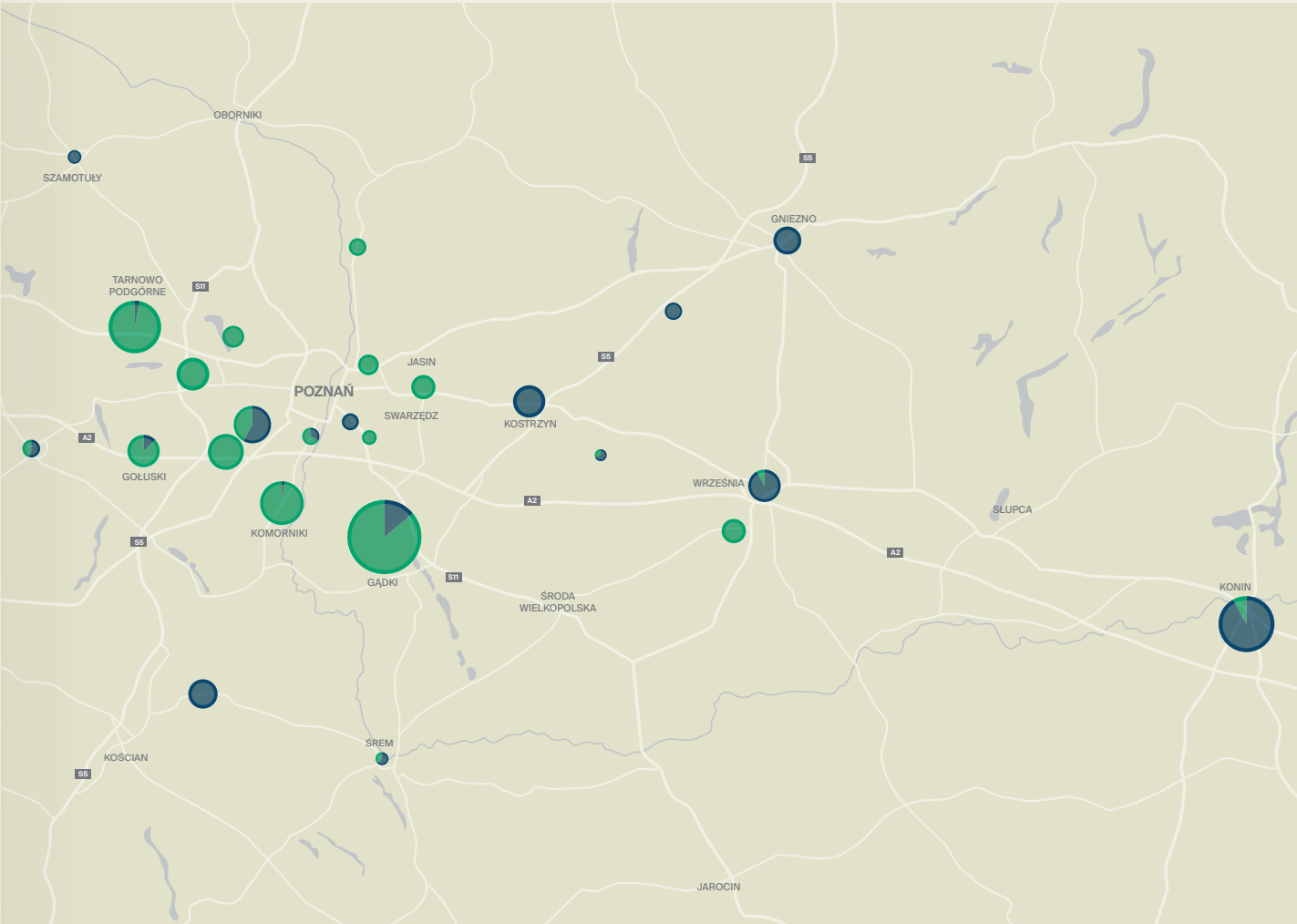
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w Wielkopolsce pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

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)

- Gądk**
1,35 mln m²
- Tarnowo Podgórne**
550 000 m²
- Komorniki**
410 000 m²
- Poznań**
300 000 m²
- Gołuski**
250 000 m²

Województwo wielkopolskie

-  **Populacja**
3,5 mln
-  **Powierzchnia**
29 827 km²
-  **EKONOMIA**
(03.2024, GUS)
-  **Stopa bezrobocia**
3,2%
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(w sektorze przedsiębiorstw)
7 300 PLN (brutto)
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie** (transport i gospodarka magazynowa)
7 400 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

-  **Autostrady**
210 km
A2
-  **Drogi ekspresowe**
270 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**

Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@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. 2024

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 / Senior Graphic Designer / PR & Marketing / Knight Frank