

Rynek magazynowy



I kw. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym Wielkopolski






knightfrank.com.pl/research



WIELKOPOLSKA

Wielkopolska

I KW. 2026

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
3,8 mln m²
- 
Nowa podaż (I kw. 2026)
35 000 m²
- 
Podaż w budowie
80 000 m²
- 
Popyt (I kw. 2026)
300 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
8,0%

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 beczynszowy na każdy rok obowiązywania umowy
1-1,5 miesiąca

Wielkopolska, dzięki strategicznej lokalizacji oraz rozwiniętej infrastrukturze transportowej, pozostaje piątym co do wielkości rynkiem nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce - po Warszawie, Górnym Śląsku, Polsce Centralnej i Dolnym Śląsku. Na koniec I kwartału 2026 roku całkowite zasoby magazynowe regionu wyniosły około 3,8 mln m², co odpowiadało 10,1% krajowych zasobów powierzchni magazynowej.

Rozwojowi sektora logistyczno-magazynowego w regionie sprzyjają przede wszystkim: bliskość rynku niemieckiego, dogodny dostęp do autostrady A2, dostępność wykwalifikowanej siły roboczej oraz postępujący proces relokacji działalności operacyjnej przedsiębiorstw z Europy Zachodniej do Polski. Wielkopolska pozostaje szczególnie atrakcyjną lokalizacją dla najemców reprezentujących sektor automotive oraz logistykę. Największa koncentracja nowoczesnej powierzchni magazynowej występuje w lokalizacjach takich jak Swarzędz, Tarnowo Podgórne, Gądki oraz Komorniki.

Zasoby magazynowe w regionie systematycznie się zwiększają, notując wzrost przekraczający 6% rok do roku. W I kwartale 2026 roku do użytkowania oddano ponad 34 500 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza wzrost o ponad 40% względem analogicznego okresu roku poprzedniego. W analizowanym okresie ukończono realizację dwóch projektów: MLP Poznań West o powierzchni 32 900 m² oraz halę w Centrum Logistyczno-Magazynowym Kostrzyn o powierzchni 1 750 m².

Na koniec marca 2026 roku w budowie pozostawało około 80 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza utrzymanie wolumenu aktywności deweloperskiej na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu 2025 roku. Największym projektem realizowanym w regionie pozostawała hala w ramach Prologis Park Poznań III o powierzchni 45 800 m², której budowę rozpoczęto w I kwartale 2026 roku. W okresie od stycznia do marca rozpoczęto realizację łącznie czterech obiektów magazynowych o łącznej powierzchni blisko 60 000 m². Niemal cały wolumen powierzchni będącej w budowie został zabezpieczony umowami przednajmu, co odzwierciedla utrzymującą się ostrożność deweloperów wobec realizacji projektów spekulacyjnych.

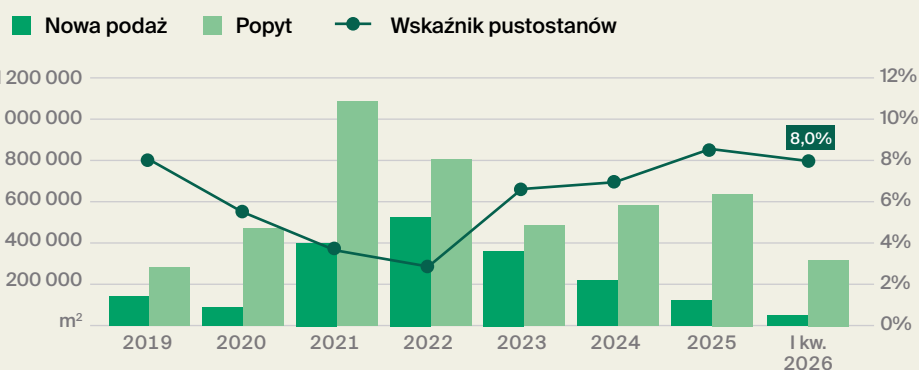
W I kwartale 2026 roku całkowity wolumen transakcji najmu osiągnął poziom blisko 300 000 m². Popyt na powierzchnie magazynowe w Wielkopolsce wyraźnie wzrósł w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, utrzymując jednocześnie stabilny poziom względem poprzedniego kwartału. Do największych transakcji należały: odnowienie umowy najmu w parku P3 Poznań (49 700 m²), nowa umowa podpisana w Prologis Park Poznań III (46 000 m²) oraz renegecja umowy w MEP Industrial Centre Poznań (32 600 m²).

Struktura popytu wskazuje na dominujący udział transakcji typu sale & leaseback, które odpowiadały za 42% całkowitego wolumenu najmu. Udział odnowień umów wyniósł 31%, natomiast nowe umowy odpowiadały za pozostałe 27% aktywności najemców.

Na koniec I kwartału 2026 roku współczynnik pustostanów w Wielkopolsce odnotował nieznaczny spadek – zarówno w ujęciu kwartalnym (o 0,5 p.p.), jak i rok do roku (o 0,2 p.p.), co wskazuje na stabilizację sytuacji po stronie podaży i utrzymującą się absorpcję rynku.

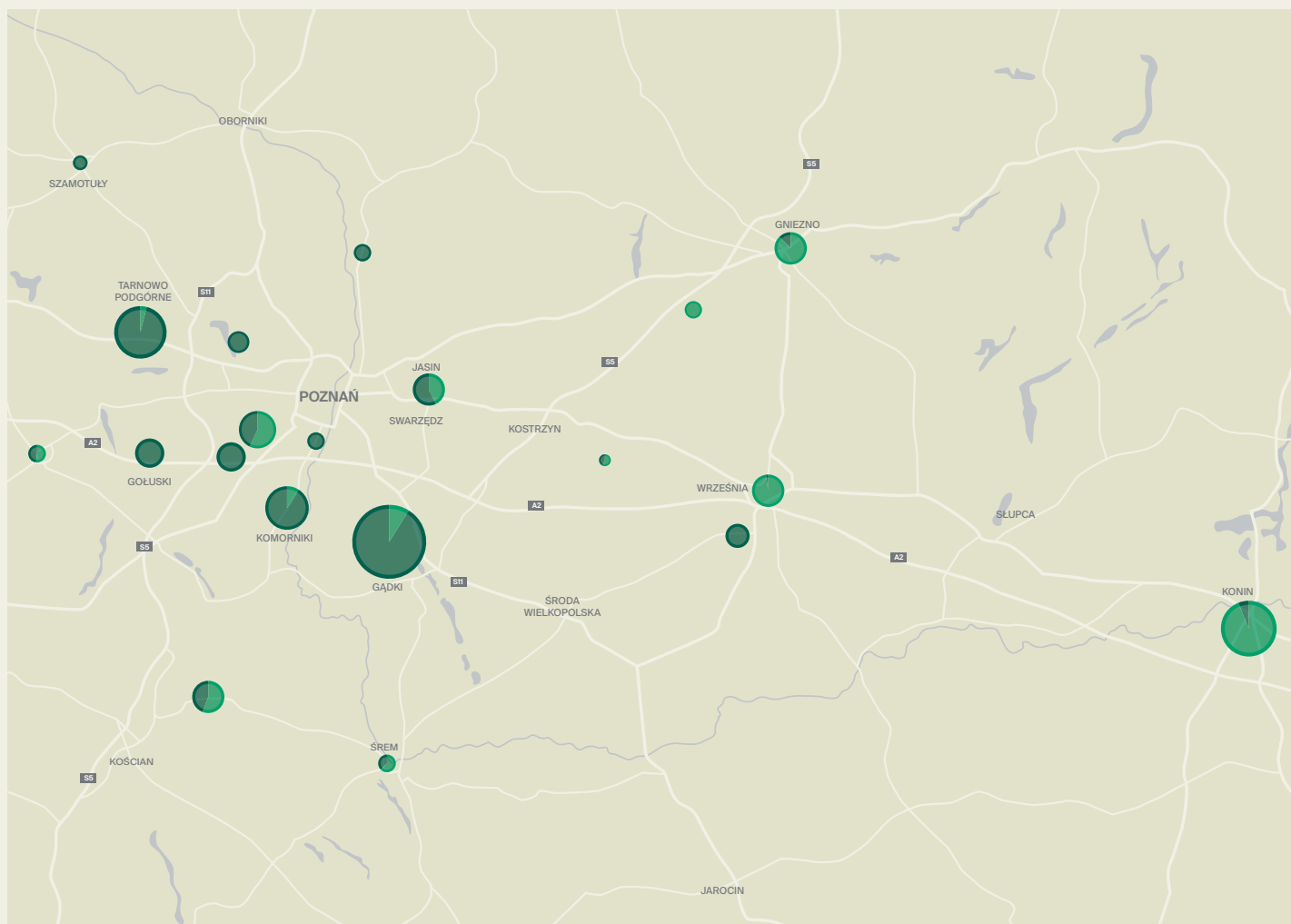
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym regionu pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału, potwierdzając równowagę pomiędzy aktywnością najemców a nową podażą.

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
370 000 m²
- 5.** Goleniów
270 000 m²

Województwo wielkopolskie



Populacja
3,5 mln



Powierzchnia
29 827 km²

EKONOMIA
(03.2026, GUS)



Stopa bezrobocia
3,9%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 600 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 600 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

CEO

Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Natalia Mika
natalia.mika@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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. 2026**

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