

Rynek magazynowy



I POŁ. 2024

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 focus on the complex steel truss structure of the roof and ceiling. The top-left image is in grayscale. The top-right image is a teal-tinted photograph. The middle-left image is a grayscale photograph. The middle-right image is a teal-tinted photograph. The bottom row consists of four smaller images: the first is teal-tinted, and the remaining three are grayscale. The word "Wielkopolska" is overlaid in a large, white, serif font across the middle-right teal-tinted image.

Wielkopolska

Wielkopolska

I POŁ. 2024

- Zasoby powierzchni magazynowych**
3,5 mln m²
- Podaż w budowie**
77 000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
6,0%
- Nowa podaż**
190 000 m²
- Popyt**
290 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

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

Wielkopolska, dzięki korzystnej lokalizacji i rozwiniętej infrastrukturze drogowej, jest piątym co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce, po Warszawie, Górnym Śląsku, Polsce Centralnej i Dolnym Śląsku. Na koniec II kwartału 2024 roku zasoby magazynowe regionu wynosiły 3,5 mln m², co stanowiło 10,3% całkowitych zasobów w kraju. Rozwojowi rynku magazynowego sprzyja bliskość Niemiec, łatwy dostęp do autostrady A2, dobrze wykwalifikowana siła robocza oraz trend przenoszenia procesów z Europy Zachodniej do Polski. Region ten jest szczególnie ceniony przez najemców z sektora motoryzacyjnego i logistycznego, a kluczowe lokalizacje to Swarzędz, Tarnowo Podgórne, Gądk i Komorniki.

Od początku roku do użytku najemców w regionie trafiło blisko 190 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza ponad 30% spadek w porównaniu do tego samego okresu w roku ubiegłym. Spadek nowej podaży widoczny był zwłaszcza w II kwartale, kiedy oddano do użytkowania jedynie 65 000 m² powierzchni magazynowej. Największe projekty oddane w analizowanym okresie to: City Logistics Poznań II (44 000 m²) i City Logistics Poznań III (12 000 m²), oba realizowane przez Panattoni, oraz obiekt BTS Panattoni Air Spiralo (9 500 m²).

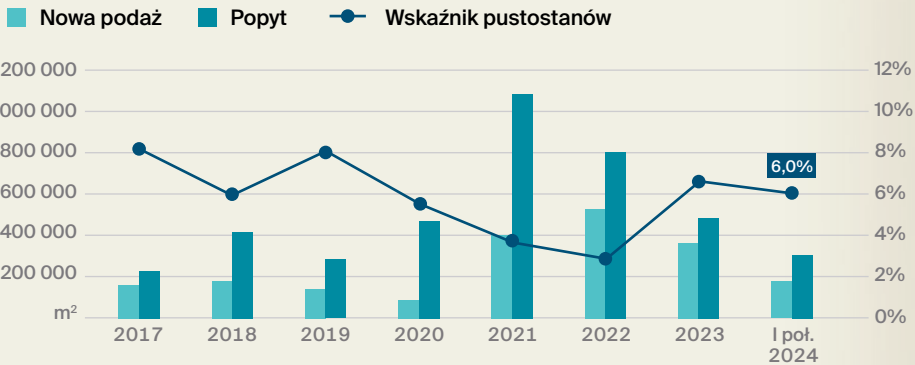
W regionie widoczne jest wyraźne wyhamowanie aktywności deweloperów, zaledwie 77 000 m² powierzchni magazynowej jest obecnie w budowie, ponad 50% mniej niż przed rokiem. Największym projektem w realizacji jest Hillwood Poznań-Czempin (53 500 m²). Dodatkowo, od marca do końca czerwca nie rozpoczęto budowy żadnego nowego magazynu. Na koniec czerwca 2024 roku, tylko 34% powierzchni magazynowej w budowie było zabezpieczone umowami najmu.

W okresie od początku stycznia do końca czerwca 2024 roku w regionie Wielkopolski wynajęto łącznie 290 000 m² powierzchni magazynowej. To oznacza wzrost popytu o ponad 50% w porównaniu do analogicznego okresu w roku ubiegłym. W drugim kwartale 2024 roku popyt na powierzchnie magazynowe wzrósł o ponad 90% w porównaniu do tego samego okresu w 2023 roku. Wśród największych umów podpisanych od początku marca do końca czerwca 2024 roku wyróżniają się: P3 Poznań II (27 600 m²), P3 Poznań (18 500 m²) oraz Logisor Poznań IV (19 500 m²). Nowe umowy dominowały w strukturze popytu, stanowiąc 65% wynajętej powierzchni, podczas gdy odnowienia umów odpowiadały za 27%, a ekspansje za pozostałe 8%.

Na koniec II kwartału 2024 roku współczynnik pustostanów w Wielkopolsce wyniósł 6,0%, co oznacza spadek o 0,2 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz spadek o 1 pp. w porównaniu do wartości sprzed roku.

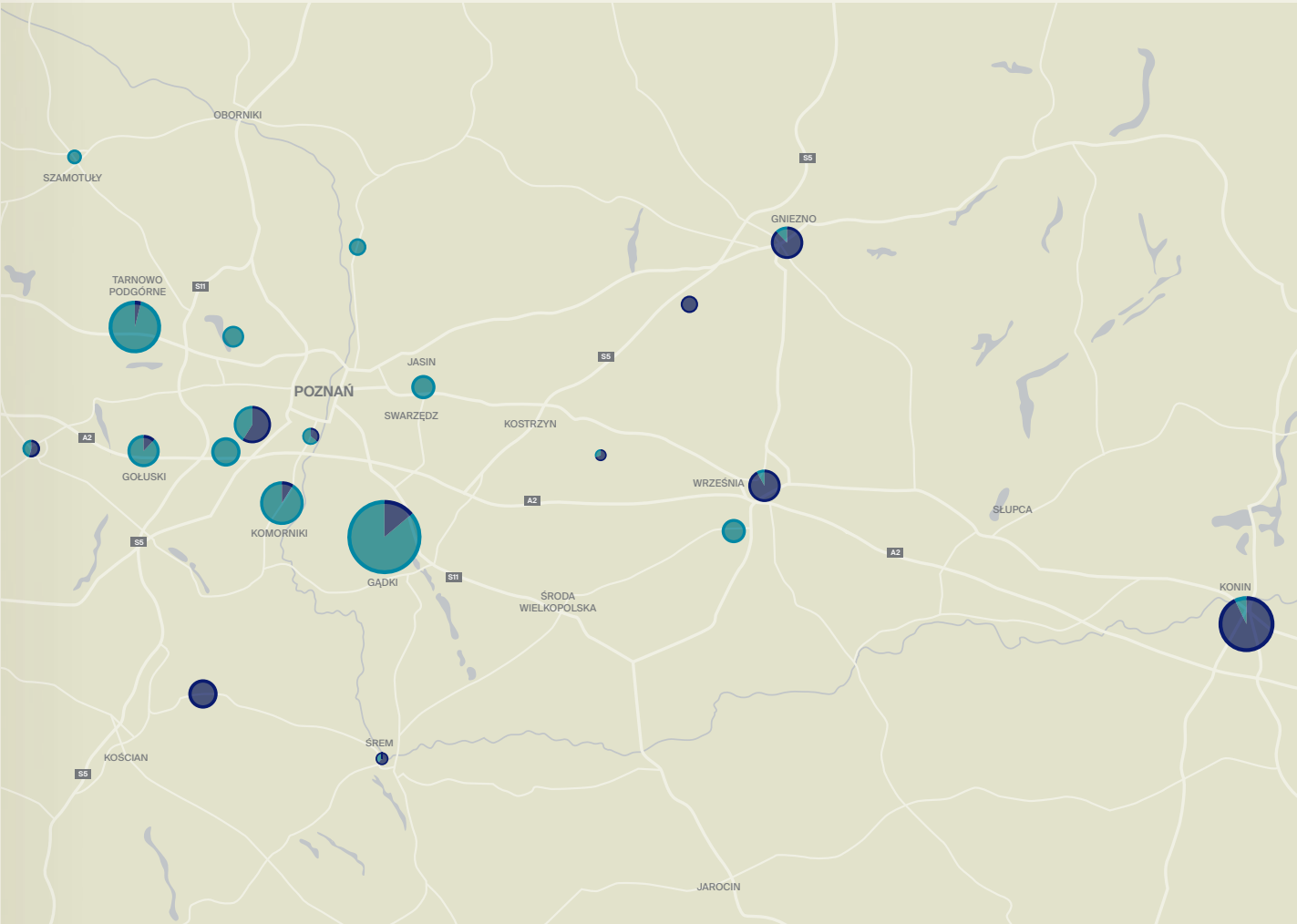
W drugim kwartale 2024 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Wielkopolski pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

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)

- Gądk**
1,35 mln m²
- Tarnowo Podgórne**
550 000 m²
- Komorniki**
410 000 m²
- Poznań**
360 000 m²
- Gołuski**
250 000 m²

Województwo wielkopolskie

- Populacja**
3,5 mln
- Powierzchnia**
29 827 km²
- Stopa bezrobocia**
2,9%
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**
7 300 PLN (brutto)
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
7 650 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 / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank