

Rynek magazynowy



III kw. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Wielkopolski

knightfrank.com.pl/research

A collage of nine photographs showing the interior of a large warehouse. The photos are arranged in a grid: two in the top row, a large central one in the middle row, and six smaller ones in the bottom two rows. The images show the complex steel truss structure of the roof and ceiling, with some photos having a red color overlay. The word "Wielkopolska" is written in a large, white, serif font across the center of the collage.

Wielkopolska

Wielkopolska

III KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
3,5 mln m²
- 
Podaż w budowie
95 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
7,2%
- 
Nowa podaż
 (I-III kw. 2024)
210 000 m²
- 
Popyt
 (I-III kw. 2024)
380 000 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 dogodnej lokalizacji oraz rozwiniętej infrastrukturze drogowej, jest piątym co do wielkości regionem w Polsce pod względem koncentracji nowoczesnych powierzchni magazynowych. Region ten zyskuje na atrakcyjności dzięki bliskości rynku niemieckiego, dostępowi do autostrady A2, korzystnej strukturze na rynku pracy oraz rosnącemu trendowi przenoszenia procesów z Europy Zachodniej do Polski. Wielkopolska cieszy się szczególnym zainteresowaniem firm z sektora motoryzacyjnego i logistycznego. Kluczowe lokalizacje w regionie to Swarzędz, Tarnowo Podgórne, Gądko oraz Komorniki.

Na koniec III kw. 2024 roku zasoby magazynowe w Wielkopolsce wyniosły 3,5 mln m², co stanowi 10,3% wszystkich zasobów na polskim rynku. Od początku roku dostarczono na rynek 210 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o ponad 25% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Najmniej powierzchni dostarczono w III kwartale, gdy na rynek trafiło jedynie 23 000 m². Do największych zakończonych projektów w tym okresie należały MLP Poznań (21 700 m²) oraz Panattoni Park Poznań West Gate II (2 000 m²).

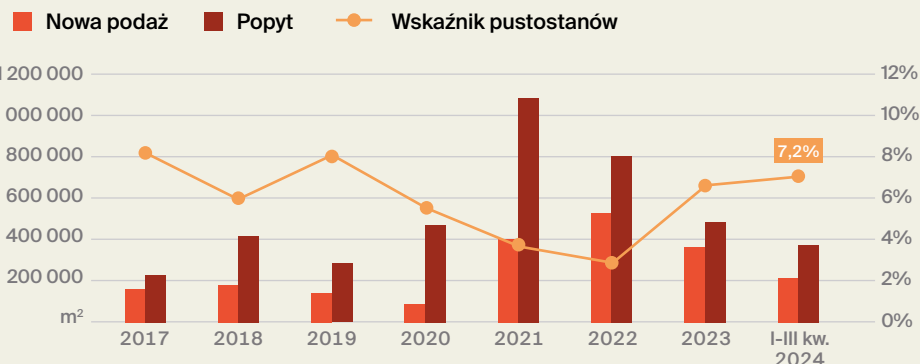
W regionie widoczny jest wyraźny spadek w działalności deweloperów. Na koniec III kw. 2024 roku w budowie pozostawało jedynie 95 000 m², co stanowiło ponad połowę mniej w porównaniu do roku poprzedniego. Największym projektem w realizacji był Hillwood Poznań-Czempin (53 500 m²). Od czerwca do września 2024 roku rozpoczęto budowę jedynie 40 000 m² nowej powierzchni magazynowej. Na koniec III kw. 2024 roku około 20% powierzchni w budowie było zabezpieczone umowami najmu.

W pierwszych trzech kwartałach 2024 roku wynajęto w Wielkopolsce 380 000 m² powierzchni magazynowej, co stanowiło wzrost o ponad 16% w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego. Jednak w III kwartale 2024 roku popyt spadł o ponad 36% w porównaniu z III kw. 2023 roku, osiągając poziom 88 000 m². Największe podpisane umowy w tym okresie to odnowienie umowy w GLP Poznań Airport Logistics Centre (28 800 m²), nowa umowa w MLP Poznań West (23 200 m²) oraz nowa umowa w Logicor Poznań IV (11 000 m²).

W strukturze popytu dominowały nowe umowy, które stanowiły 56% wynajętej powierzchni. Odnowienia umów stanowiły 43%, a ekspansje jedynie 2%. W wyniku osłabienia popytu w trzecim kwartale 2024 współczynnik pustostanów w Wielkopolsce na koniec września wzrósł o 1,2 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału, osiągając wartość 7,2%.

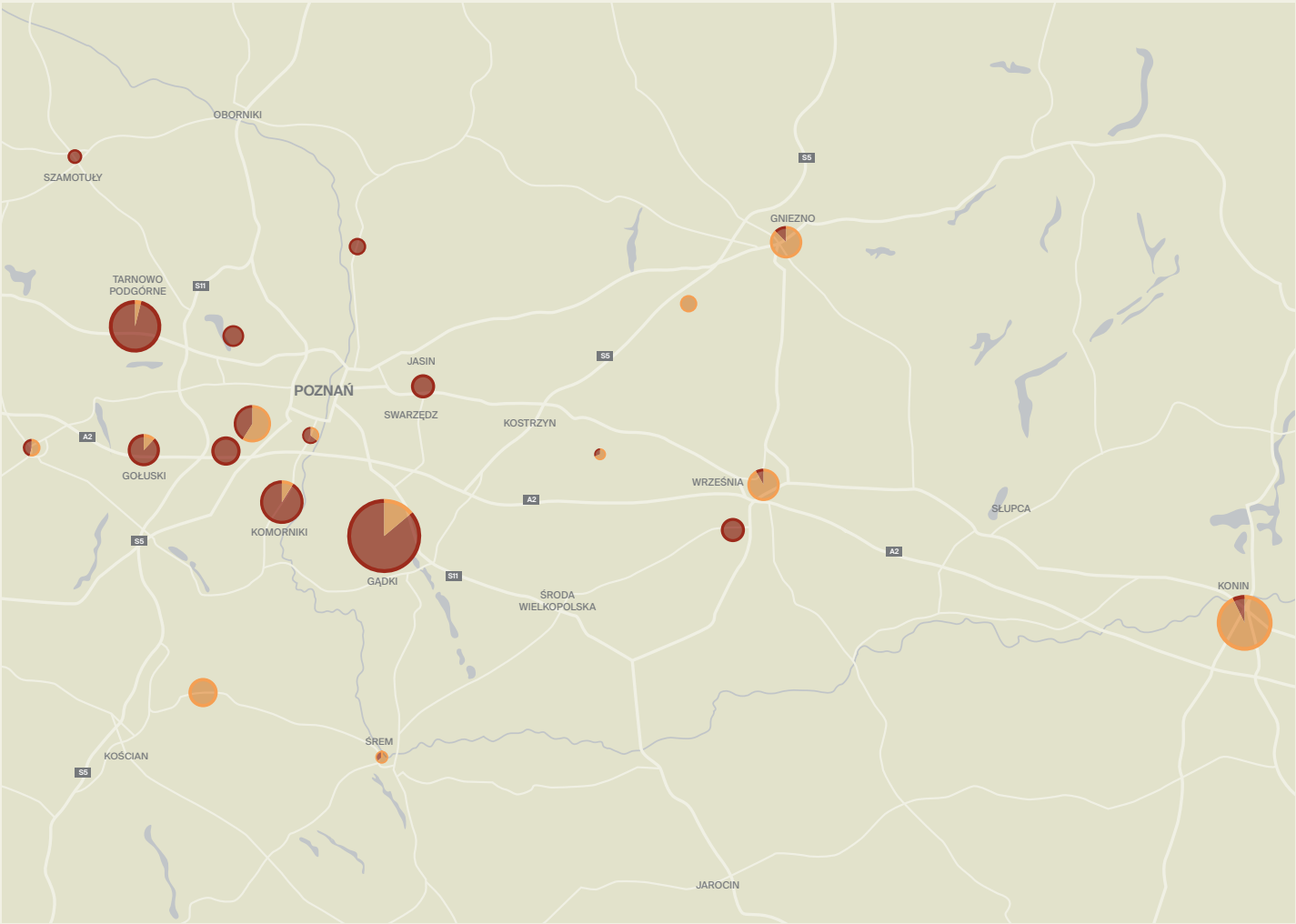
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w Wielkopolsce pozostały stabilne w III kwartale 2024 roku, utrzymując się na poziomie z poprzedniego kwartału.

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. Gądkki 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 (09.2024, GUS)	Stopa bezrobocia 3,0%
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw) 7 360 PLN (brutto)	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa) 7 510 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**

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