

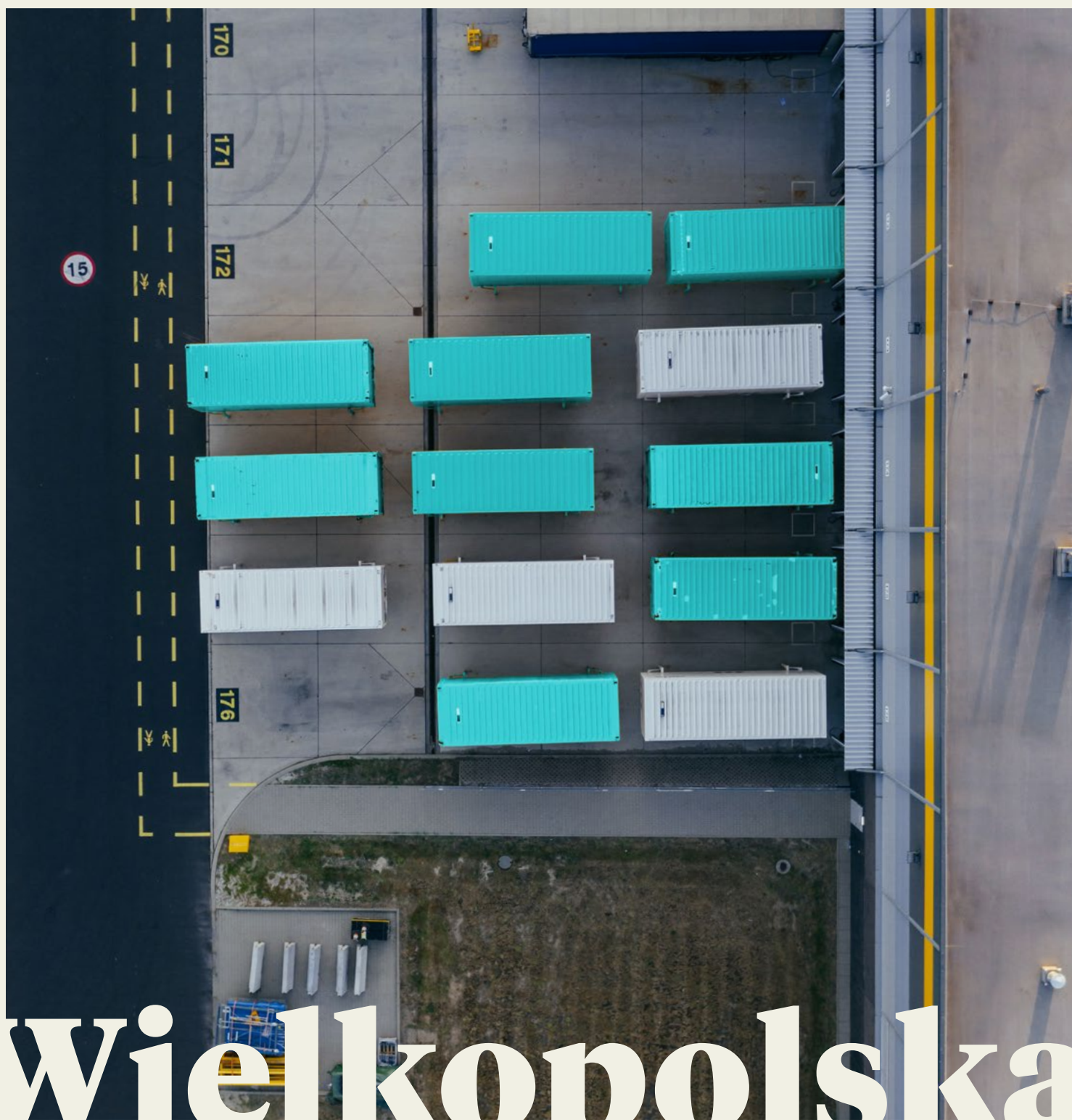
# Rynek magazynowy



IV KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym Wielkopolski

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



# Wielkopolska

IV KW. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**  
**3,3 mln m<sup>2</sup>**
- Podaż w budowie**  
**210 000 m<sup>2</sup>**
- Wskaźnik pustostanów**  
**6,6%**
- Nowa podaż (2023)**  
**360 000 m<sup>2</sup>**
- Popyt (2023)**  
**490 000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**3,50-4,50**
- Czynsz za powierzchnię biurową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**10,00-11,50**
- Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**4,00-7,00**
- Okres bezczynsowy**  
**1-1,5 miesiąca**

Wielkopolska to jeden z kluczowych obszarów koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce. Z zasobami szacowanymi na 3,3 mln m<sup>2</sup>, stanowiącymi 11% całego polskiego rynku, zajmuje piąte miejsce pod względem wielkości. Przed nią plasują się Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna oraz Dolny Śląsk. Rozwój sektora magazynowego w regionie jest wspierany przez bliskość rynku niemieckiego, łatwy dostęp do autostrady A2, dostępność dobrze wykwalifikowanej siły roboczej oraz wzrastające zainteresowanie firm z Europy Zachodniej przenoszeniem swoich procesów do Polski. Wielkopolska cieszy się szczególnym uznaniem wśród najemców z sektora samochodowego i logistycznego. Kluczowymi obszarami koncentracji powierzchni magazynowej w regionie są Swarzędz, Tarnowo Podgórne, Gądki i Komorniki. W rejonie Poznania działają obecnie trzy terminale intermodalne, z których jeden znajduje się w granicach administracyjnych miasta, a dwa pozostałe w miejscowościach Gądki i Swarzędz.

Obszar koncentracji Wielkopolski zwiększył całkowity wolumen powierzchni magazynowej o 1,5% w ciągu roku. W 2023 roku oddano do użytkowania około 360 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi spadek o ponad 31% w porównaniu z rokiem poprzednim. Niemniej jednak, nowa podaż w 2023 roku pozostała większa niż średnia roczna podaż z ostatnich 5 lat. Największe projekty, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie to: Panattoni Park Poznań A2 (80 000 m<sup>2</sup>), P3 Poznań II (77 000 m<sup>2</sup>), Panattoni Park Poznań West Gate I (41 700 m<sup>2</sup>).

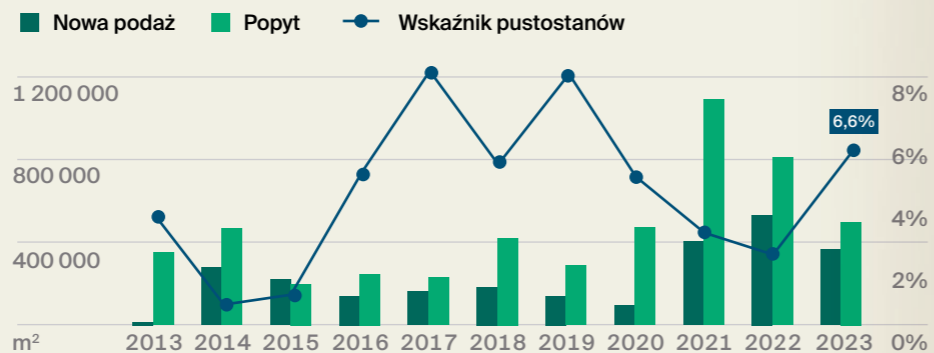
Podaż w budowie w IV kwartale utrzymała się na porównywalnym poziomie w stosunku do poprzedniego kwartału i wyniosła 210 000 m<sup>2</sup>, jednak w odniesieniu do IV kwartału poprzedniego roku spadła o ponad 30%. Na koniec grudnia 2023 roku największym obiektem w fazie realizacji pozostała druga hala w parku Panattoni Park Poznań A2 (60 000 m<sup>2</sup>). W ostatnim kwartale 2023 roku rozpoczęto realizację 75 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni logistycznej. Ponad 40% całkowitego wolumenu w budowie było zabezpieczone umowami najmu.

W 2023 roku w Wielkopolsce podpisano umowy na około 490 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o około 40% w porównaniu z rokiem 2022. Największe umowy najmu w 2023 roku to: przedłużenie umowy w GLP Poznań II Logistics Centre (82 000 m<sup>2</sup>) oraz nowe umowy w Panattoni Park Poznań West Gate II (48 000 m<sup>2</sup>) i City Logistics Poznań III (44 000 m<sup>2</sup>). Strukturę umów w obszarze koncentracji Wielkopolski dominowały odnowienia istniejących umów (50% wynajętej powierzchni), nowe kontrakty na powierzchnie logistyczną miały 40% udział w wolumenie transakcji, natomiast ekspansje stanowiły 10% udział.

Współczynnik pustostanów w Wielkopolsce na koniec IV kwartału 2023 roku utrzymał się na podobnym poziomie jak w poprzednim kwartale, jednak zanotował wyraźny wzrost w porównaniu do wartości z poprzedniego roku o 3,8 pp. osiągając poziom 6,6%.

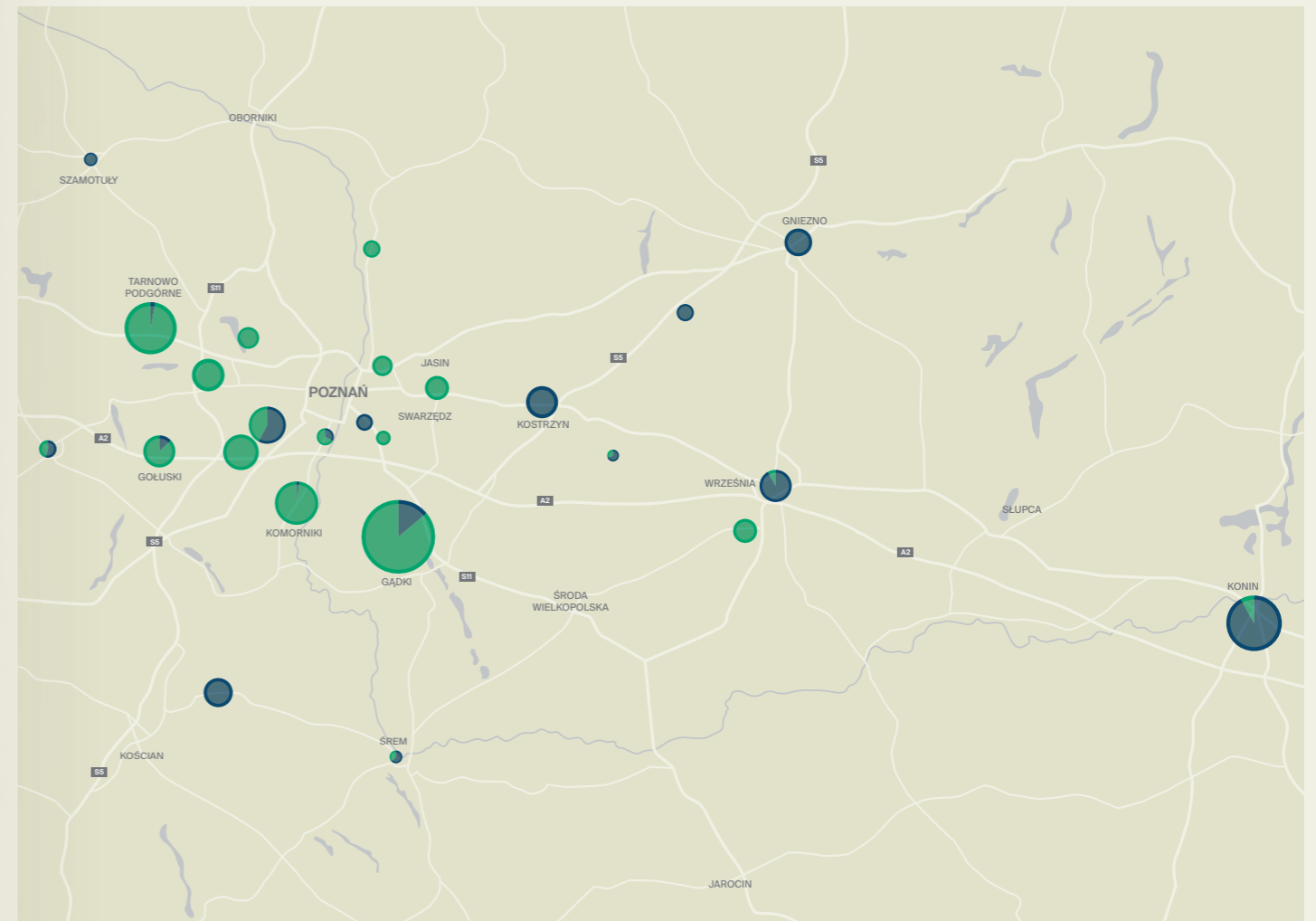
W IV kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Wielkopolski pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

## 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)

- 1. Gądki**  
1,23 mln m<sup>2</sup>
- 2. Tarnowo Podgórne**  
550 000 m<sup>2</sup>
- 3. Komorniki**  
410 000 m<sup>2</sup>
- 4. Poznań**  
300 000 m<sup>2</sup>
- 5. Gołuski**  
250 000 m<sup>2</sup>

## Województwo wielkopolskie

- Populacja**  
**3,5 mln**
- Powierzchnia**  
**29 827 km<sup>2</sup>**
- EKONOMIA**  
(12.2023, GUS)
- Stopa bezrobocia**  
**3,0%**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**  
(w sektorze przedsiębiorstw)  
**6 980 PLN (brutto)**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie** (transport i gospodarka magazynowa)  
**7 330 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.

**NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:**

**Raporty Knight Frank  
dostępne są na stronie  
knightfrank.com.pl/  
badanie-ryнку/**

© 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.

**Autor:** Szymon Sobiecki.