

Rynek magazynowy



IV 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 large central image on the right, and eight smaller images on the left and bottom. The images show the complex steel truss structure of the roof and ceiling, with some images having a teal color overlay. The word "Wielkopolska" is written in large, white, serif font across the center of the collage.

Wielkopolska

Wielkopolska

IV KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
3,5 mln m²
- 
Podaż w budowie
155 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
7,1%
- 
Nowa podaż (2024)
210 000 m²
- 
Popyt (2024)
570 000 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, Gądky oraz Komorniki.

W IV kwartale 2024 roku zasoby powierzchni magazynowej w regionie wyniosły 3,5 mln m², co stanowi 10,1% powierzchni magazynowej w kraju. Obszar koncentracji magazynowej w Wielkopolsce zwiększył swoją powierzchnię o 6,0% w ciągu roku, choć tempo wzrostu wyraźnie spadło. W 2024 roku oddano do użytku 210 000 m² nowoczesnej powierzchni, co stanowi 42% mniej niż rok wcześniej i znacząco odbiega od średniorocznej podaży z ostatnich pięciu lat. Największe ukończone obiekty to Panattoni Park Poznań A2 (60 000 m²), City Logistics Poznań III (44 000 m²) oraz P3 Poznań III (28 300 m²).

Maleje także podaż w budowie – na koniec 2024 roku w realizacji znajdowało się 155 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 25% w porównaniu do IV kwartału 2023 roku. Największym powstającym obiektem jest hala w Hillwood Poznań-Czempiń (53 700 m²), której ukończenie planowane jest na 2025 rok. W ostatnich trzech miesiącach 2024 roku rozpoczęto realizację trzech projektów o łącznej powierzchni 63 200 m². Wartym zaznaczenia jest fakt, że ponad 40% całkowitego wolumenu w budowie było zabezpieczone umowami najmu.

Popyt na powierzchnię magazynową w regionie rośnie – w 2024 roku zawarto umowy na ponad 570 000 m², co oznacza wzrost o 18% względem roku poprzedniego. W ujęciu kwartalnym wynajęta powierzchnia wzrosła zarówno względem poprzedniego kwartału, jak i analogicznego okresu w 2023 roku (wzrost o 21%). Do największych transakcji należały: nowa umowa w Panattoni Park Poznań A2 (60 000 m²), Panattoni Park Poznań West Gate II (49 800 m²) oraz Segro Logistics Park Poznań (32 000 m²).

Wskaźnik pustostanów na koniec 2024 roku wyniósł 7,1%, pozostając na poziomie zbliżonym do poprzedniego kwartału (wzrost o 0,5 pp. względem roku wcześniejszego).

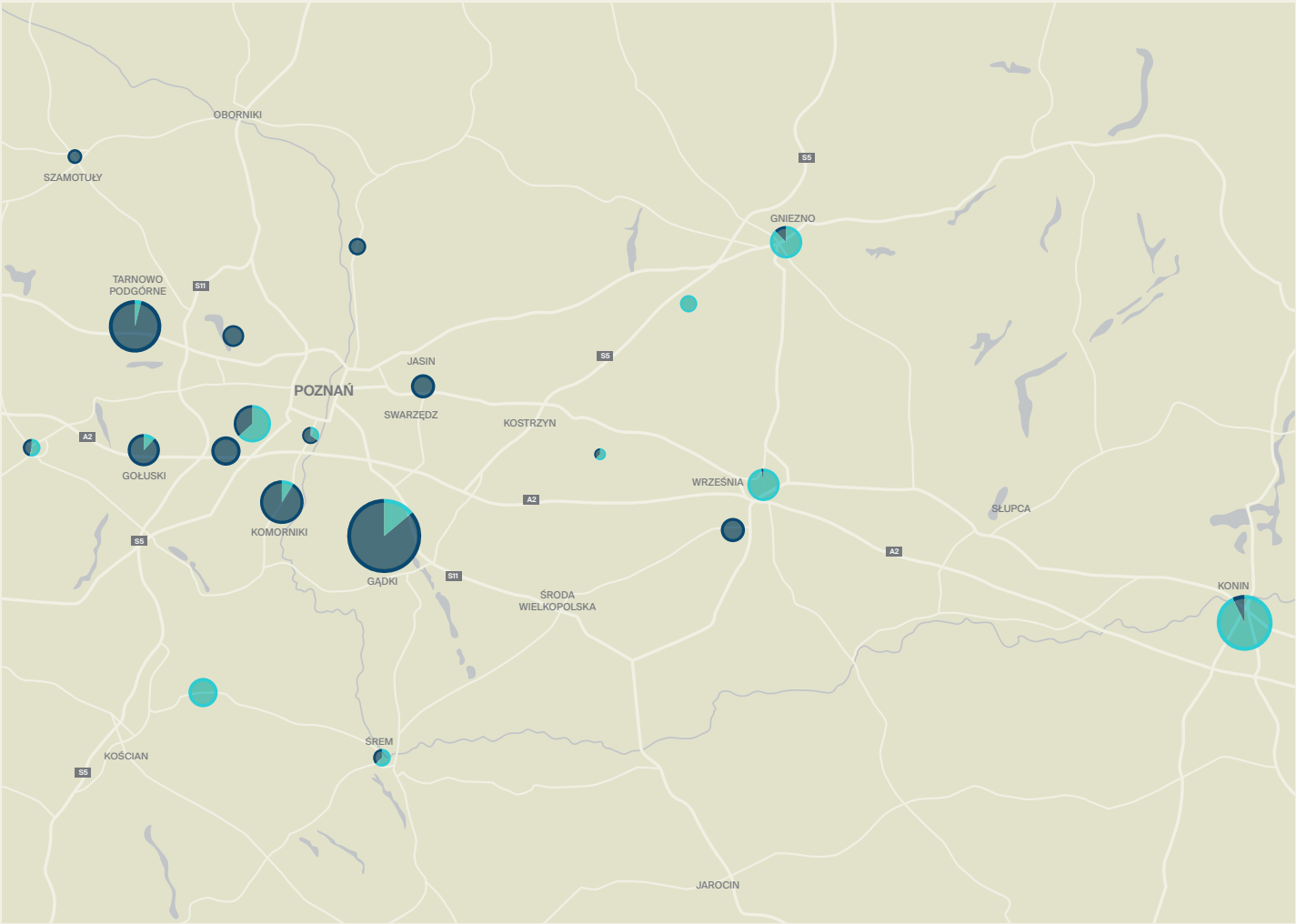
Czynsze wywoławcze w regionie Wielkopolski pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

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. Gądk 1,37 mln m²
- 2. Tarnowo Podgórne 550 000 m²
- 3. Komorniki 410 000 m²
- 4. Poznań 360 000 m²
- 5. Goleniów 250 000 m²

Województwo wielkopolskie

Populacja 3,5 mln	Powierzchnia 29 827 km²
EKONOMIA (12.2024, GUS)	Stopa bezrobocia 3,0%
Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw) 7 785 PLN (brutto)	Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa) 8 090 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. 2025

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