

Rynek magazynowy



IV kw. 2025

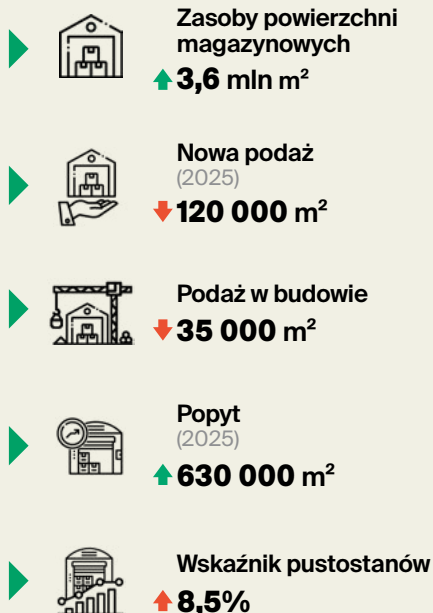
Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Wielkopolski

knightfrank.com.pl/research



Wielkopolska

IV KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Wielkopolska, dzięki dogodnemu położeniu geograficznemu oraz rozwiniętej infrastrukturze transportowej, stanowi piątą co do wielkości rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce - po Warszawie, Górnym Śląsku, Polsce Centralnej i Dolnym Śląsku. Na koniec IV kwartału 2025 r. zasoby magazynowe regionu szacowano na ok. 3,6 mln m², co odpowiadało 9,9% krajowej podaży. Rozwojowi sektora sprzyjają bliskość rynku niemieckiego, bezpośredni dostęp do autostrady A2, dostępność wykwalifikowanej kadry oraz nasilający się trend relokacji procesów operacyjnych z Azji do Polski. Region jest szczególnie atrakcyjny dla najemców z branży automotive i logistycznej, a główne obszary magazynowe w regionie koncentrują się w okolicach Swarzędza, Tarnowa Podgórnego, Gądek oraz Komornik.

Tempo przyrostu nowej powierzchni magazynowej w regionie maleje, w 2025 roku oddano do użytkowania niespełna 120 000 m² nowej powierzchni, co oznacza spadek o 44% rok do roku oraz poziom znacząco niższy od średniej z ostatnich pięciu lat. Największe obiekty ukończone w 2025 roku to Hillwood Poznań-Czempień (53 700 m²), obiekt Luvena Nieruchomości (16 000 m²) oraz 7R City Flex Park Poznań East I (9 800 m²).

Aktywność deweloperska pozostaje ograniczona, na koniec grudnia 2025 roku w budowie pozostawało jedynie 34 500 m² powierzchni magazynowej, czyli blisko 80% mniej niż rok wcześniej. Największym realizowanym obiektem była hala w parku MLP Poznań West o powierzchni 32 800 m².

Niemal całość powierzchni w budowie jest zabezpieczona umowami najmu, a w czwartym kwartale nie rozpoczęto budowy żadnych nowych obiektów.

Równocześnie popyt pozostawał silny. W 2025 roku podpisano umowy najmu na ponad 630 000 m² powierzchni, co oznacza wzrost o ponad 10% rok do roku. W ujęciu kwartalnym aktywność najemców wzrosła zarówno względem poprzedniego kwartału, jak i analogicznego okresu 2024 r. (wzrost o 58%). Do największych transakcji najmu należały: renegotiacja w Prologis Park Poznań III (48 400 m²), nowa umowa w Panattoni Park Poznań East III (47 000 m²) oraz przedłużenie najmu w magazynie Eurocash w Koninie (39 600 m²).

Na koniec IV kwartału 2025 r. wskaźnik pustostanów spadł do 8,5%, z 9,5% odnotowanych na koniec III kw. 2025. Biorąc pod uwagę brak nowej podaży budowanej spekulacyjnie spodziewamy się utrzymania trendu spadkowego.

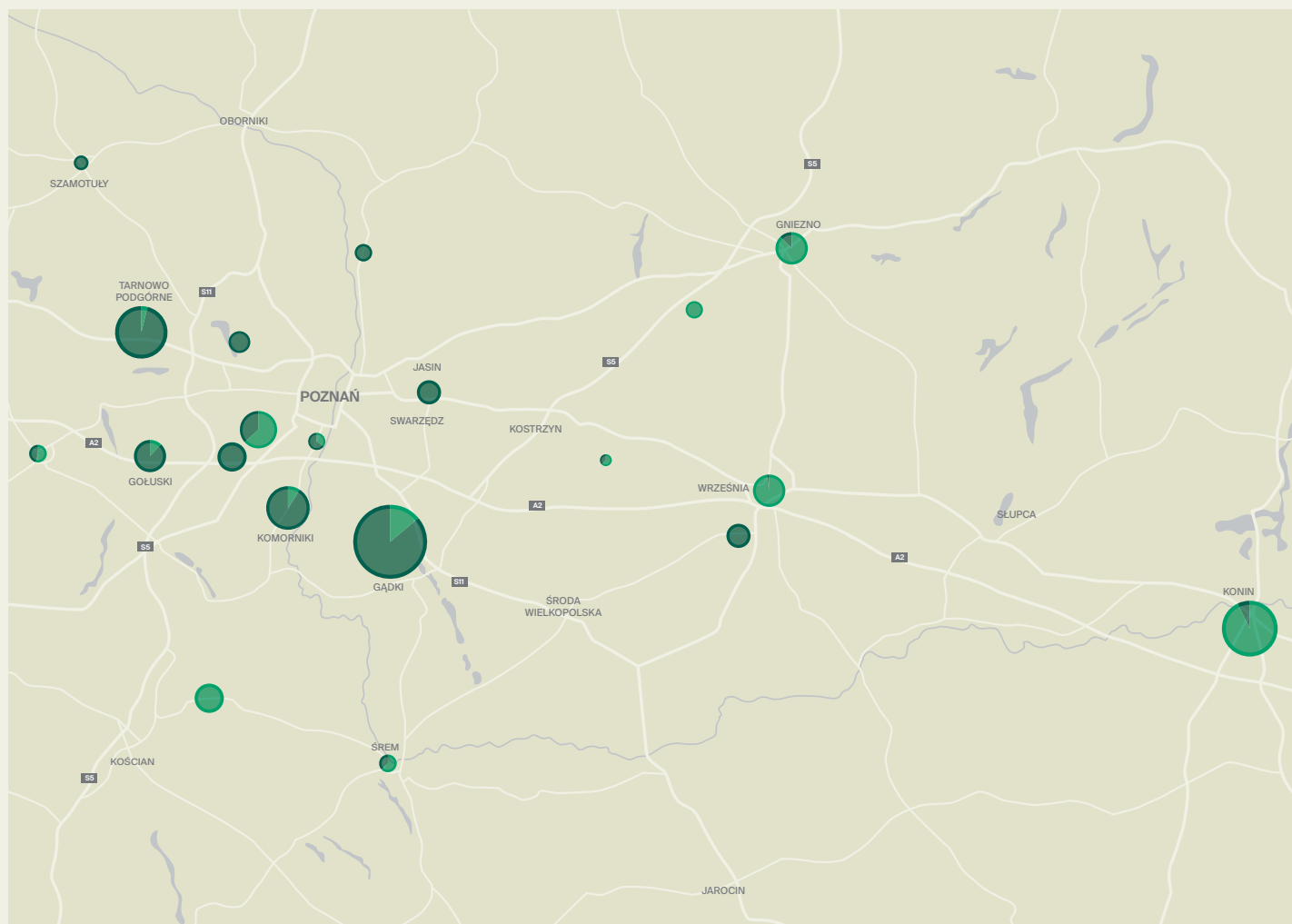
Stawki czynszów wywoławczych w sektorze magazynowym w regionie pozostały stabilne kwartał do kwartału i wynosiły 3,80-4,50 EUR/m²/miesiąc.

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 **370 000 m²**
- 5.** Gołuski **250 000 m²**

Województwo wielkopolskie



Populacja
3,5 mln



Powierzchnia
29 827 km²

EKONOMIA (12.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 300 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
3,5%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 700 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**

Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@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