

Rynek magazynowy



III kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Wielkopolski

knightfrank.com.pl/research



WIELKOPOLSKA

Wielkopolska

III KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Wielkopolska pozostaje piątym co do wielkości i jednym z najbardziej atrakcyjnych regionów magazynowych w Polsce. O rozwoju wielkopolskiego rynku decydują przede wszystkim bliskość granicy niemieckiej, rozwinięta infrastruktura drogowa, w tym bezpośredni dostęp do autostrady A2, droga ekspresowa S5 oraz sieć dróg krajowych, jak również duża dostępność wykwalifikowanej kadry. Region cieszy się szczególnym uznaniem firm z branży automotive oraz operatorów logistycznych, którzy korzystają z dostępności głównych korytarzy transportowych kraju i regionu, jak również bliskości rynku niemieckiego.

Na koniec III kwartału 2025 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie osiągnęły 3,6 mln m², co stanowi 10% całkowitej podaży krajowej. Najważniejsze lokalizacje magazynowe w regionie to Swarzędz, Tarnowo Podgórne, Gądk i Komorniki.

Aktywność deweloperska w regionie wyhamowała, od początku roku do końca września deweloperzy dostarczyli blisko 120 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza ponad 40% spadek w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku.

W III kwartale 2025 roku oddano do użytku sześć hal magazynowych w ramach trzech projektów: Luvena Nieruchomości (16.000 m²), dwie hale w Panattoni Park Poznań XIV (7 700 m² i 7 600 m²), a także trzy budynki w MLP Business Park Poznań o łącznej powierzchni 15 700 m².

Zmniejszeniu uległa również liczba powierzchni w budowie, na koniec III kwartału 2025 roku w realizacji znajdowało się jedynie 36 000 m², z czego zdecydowaną większość stanowi MLP Poznań West o powierzchni 33 800 m². W okresie od lipca do września nie rozpoczęto żadnej nowej inwestycji magazynowej.

Jednocześnie ponad 90% powierzchni w budowie jest już zabezpieczone umowami przednajmu, co potwierdza ostrożne i selektywne podejście do nowych realizacji.

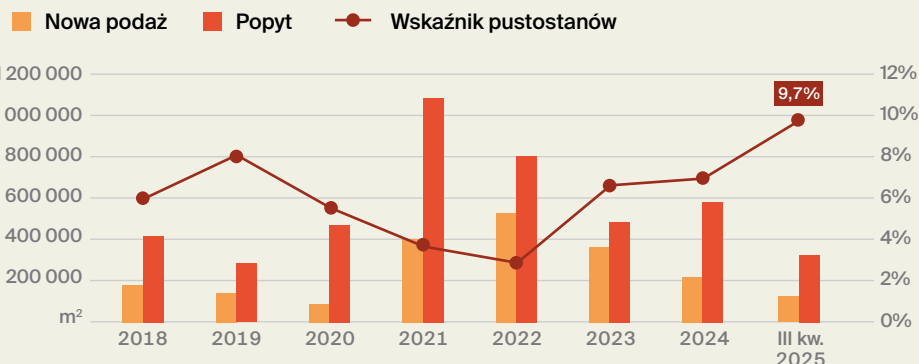
W okresie od stycznia do września 2025 roku w Wielkopolsce wynajęto ponad 320 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 14% rok do roku.

Wśród największych transakcji zawartych w III kwartale dominowały odnowienia umów – m.in. w Segro Logistics Park Poznań, Gądk (9 000 m² oraz 8 000 m²) oraz w Prologis Park Poznań II (7 000 m²). To właśnie odnowienia odpowiadały za 55% całkowitego wolumenu najmu. Nowe umowy stanowiły 38%, a ekspansje jedynie 7% wynajętej powierzchni.

Ze względu na spadek popytu oraz dominację odnowień w strukturze najmu, współczynnik pustostanów w regionie wzrósł na koniec III kwartału 2025 roku do 9,7%, co oznacza wzrost o 1,0 pp kw./kw. i 2,6 pp r./r., biorąc pod uwagę ograniczoną liczbę powierzchni w budowie oraz wysoki poziom przednajmu trend wzrostowy zostanie wyhamowany w następnych kwartałach.

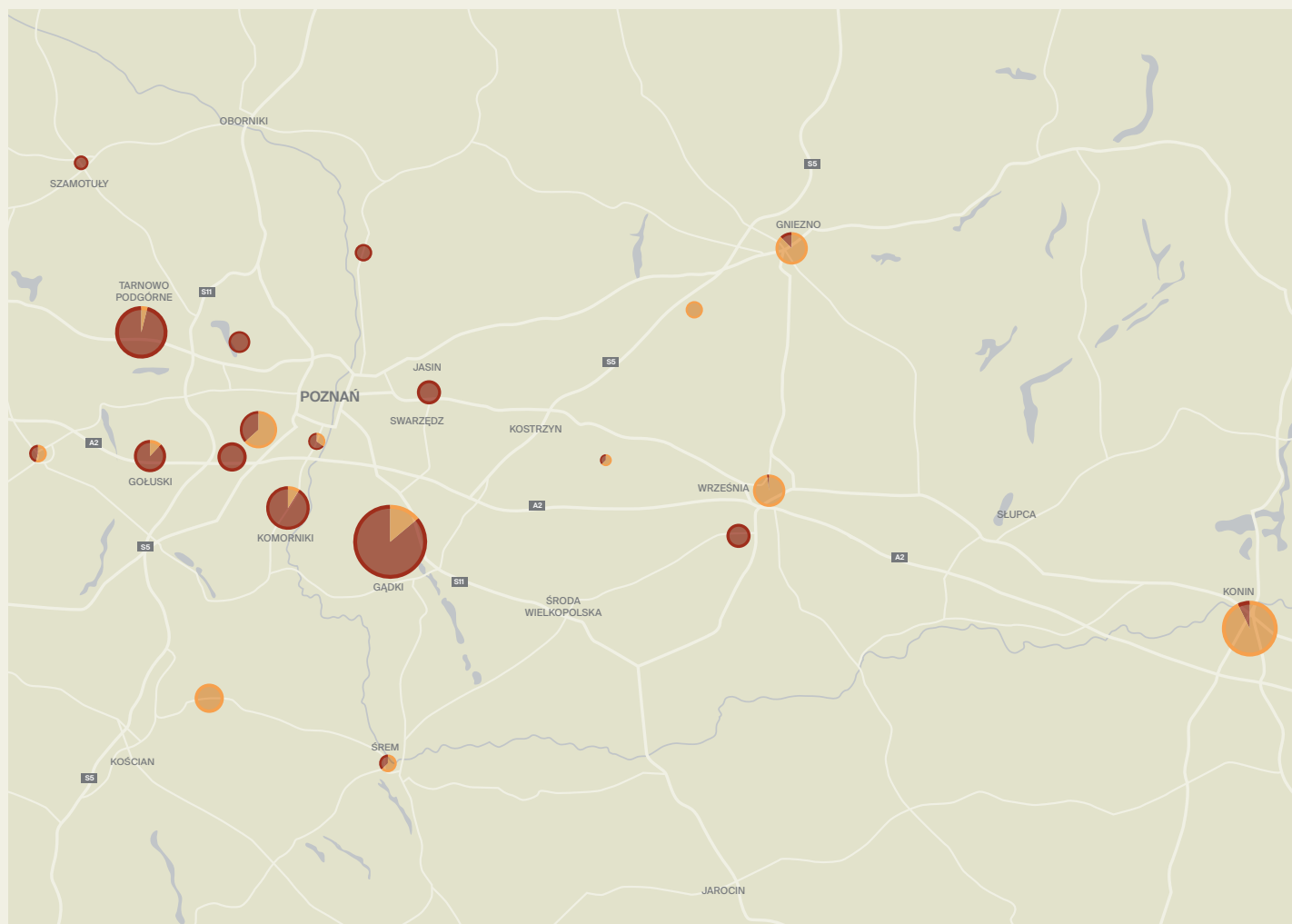
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w Wielkopolsce w III kwartale 2025 roku pozostały stabilne, utrzymując się na poziomie porównywalnym z poprzednim kwartałem i wynoszący od 3,8 do 4,5 EUR/m²/miesiąc.

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 (09.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
7 900 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
3,5%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 200 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 Piętaś
przemyslaw.pietak@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