

Rynek magazynowy



I poł. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Wielkopolski

knightfrank.com.pl/research



WIELKOPOLSKA

Wielkopolska

I POŁ. 2026

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
3,8 mln m² ▲ (+5,7% r/r)
-  **Nowa podaż (I poł. 2026)**
35 000 m² ▼ (-50,4% r/r)
-  **Podaż w budowie**
130 000 m² ▲ (+58,5% r/r)
-  **Popyt (I poł. 2026)**
520 000 m² ▲ (+108,7% r/r)
-  **Wskaźnik pustostanów**
6,1% ▼ (-2,6% r/r)

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,80-4,50
-  **Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
-  **Okres bezczynszowy na każdy rok obowiązywania umowy**
1-1,5 miesiąca

Wielkopolska jest piątym największym rynkiem magazynowym w Polsce, po Warszawie, Górnym Śląsku, Polsce Centralnej i Dolnym Śląsku. Atrakcyjność regionu wynika z dogodnego położenia, dostępu do autostrady A2 oraz bliskości rynku niemieckiego. Dodatkowymi atutami są dostępność wykwalifikowanej kadry oraz rosnące znaczenie procesów relokacji działalności przez firmy z Europy Zachodniej do Polski. Region cieszy się szczególnym zainteresowaniem najemców z sektorów automotive i logistycznego. Na koniec II kw. 2026 r. zasoby magazynowe Wielkopolski wyniosły 3,8 mln m², co stanowiło 9,9% całkowitych zasobów w Polsce. Największa koncentracja powierzchni magazynowej występuje w rejonie Swarzędza, Tarnowa Podgórnego, Gądek i Komornik.

W I poł. 2026 r. na rynek dostarczono blisko 35 000 m² nowej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o ponad 50% r/r, przy czym w samym II kw. nie oddano do użytkowania żadnego nowego obiektu. Nowa podaż w pierwszej połowie roku obejmowała dwa projekty: MLP Poznań West o powierzchni 32 900 m² oraz Centrum Logistyczno-Magazynowe Kostrzyn o powierzchni 1 750 m², które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w I kw. 2026 r.

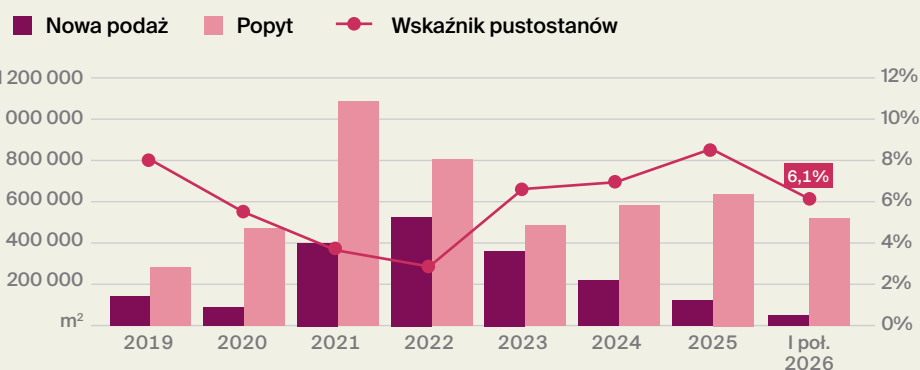
Aktywność deweloperska w regionie pozostaje umiarkowana. Na koniec czerwca 2026 r. w budowie znajdowało się około 130 000 m² powierzchni magazynowej, z czego największym realizowanym projektem był Panattoni Park Poznań East III o powierzchni 46 000 m². Jego budowę rozpoczęto w II kw. 2026 r., będąc jednocześnie jedynym projektem, którego realizacja rozpoczęła się w analizowanym okresie. Ponad 90% powierzchni pozostającej w budowie było zabezpieczone umowami przednajmu, wskazując na utrzymującą się koncentrację aktywności deweloperskiej na projektach realizowanych w odpowiedzi na potwierdzony popyt.

W I poł. 2026 r. wolumen transakcji najmu w Wielkopolsce przekroczył 520 000 m². Pomimo spowolnienia aktywności w ujęciu kwartalnym, popyt w II kw. pozostawał wysoki i wyniósł ponad 218 000 m², co oznacza wzrost o 23% r/r. Największe transakcje zawarte od kwietnia do końca czerwca obejmowały nowe umowy w EQT Exeter Poznań Żerniki I (107,8 tys. m²), Hillwood Poznań-Czempiń (34,2 tys. m²) oraz BGO Poznań (15,6 tys. m²). Strukturę popytu zdecydowanie zdominowały nowe umowy, które odpowiadały za 92% wolumenu najmu, podczas gdy odnowienia stanowiły pozostałe 8%. Tak wysoki udział nowych kontraktów potwierdza utrzymującą się atrakcyjność regionu dla nowych inwestycji logistycznych i produkcyjnych.

Współczynnik pustostanów na koniec II kw. 2026 r. wyniósł 6,1%, co oznacza spadek o 1,9 pkt proc. kw./kw. oraz o 2,6 pkt proc. r/r. Obniżenie wskaźnika było efektem wysokiego popytu przy jednoczesnym ograniczeniu nowej podaży.

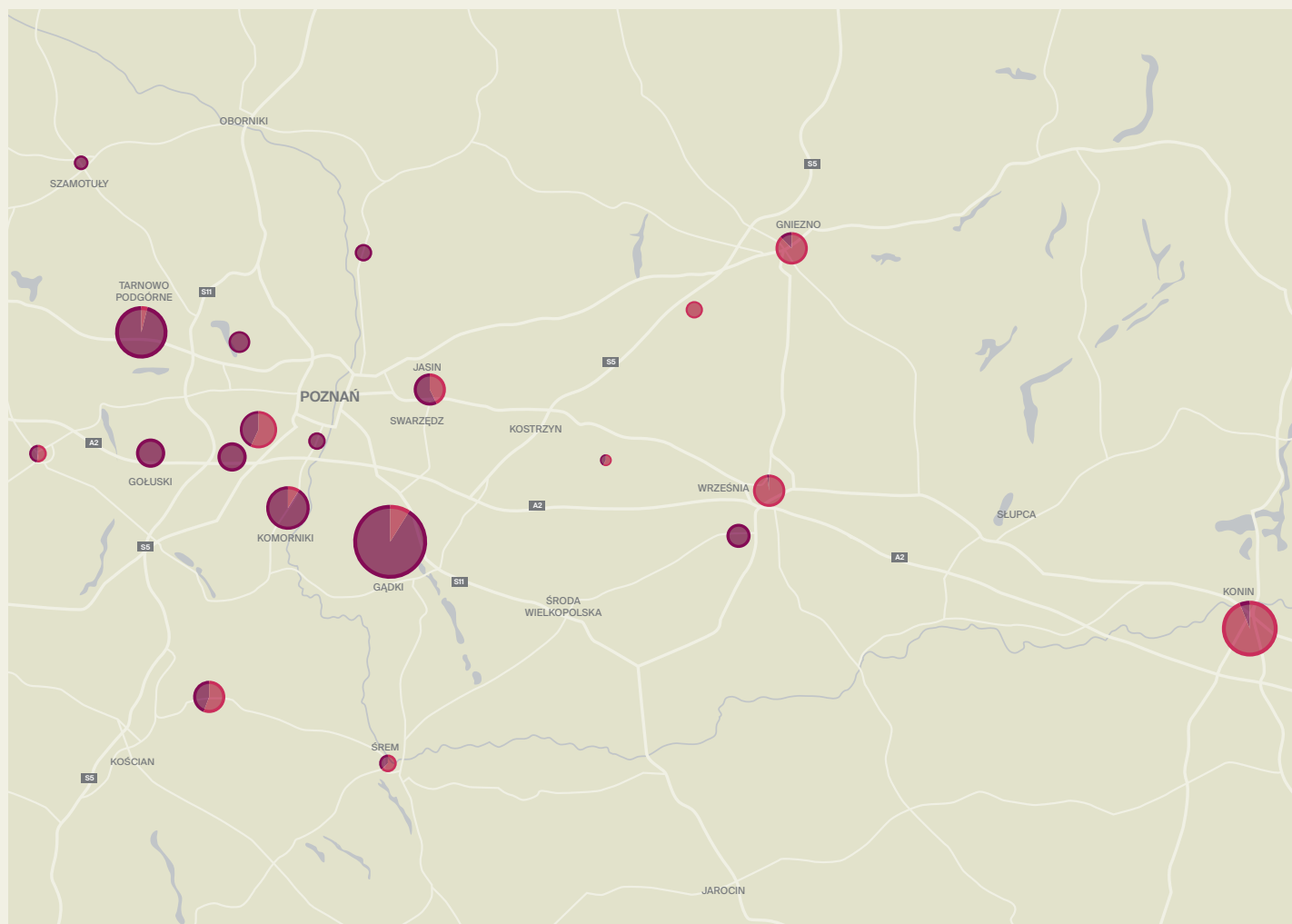
Czynsze wywoławcze w II kw. 2026 r. pozostały stabilne w ujęciu kwartalnym.

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
270 000 m²

Województwo wielkopolskie



Populacja
3,5 mln



Powierzchnia
29 827 km²

EKONOMIA (06.2026, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 400 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
3,7%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
9 100 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

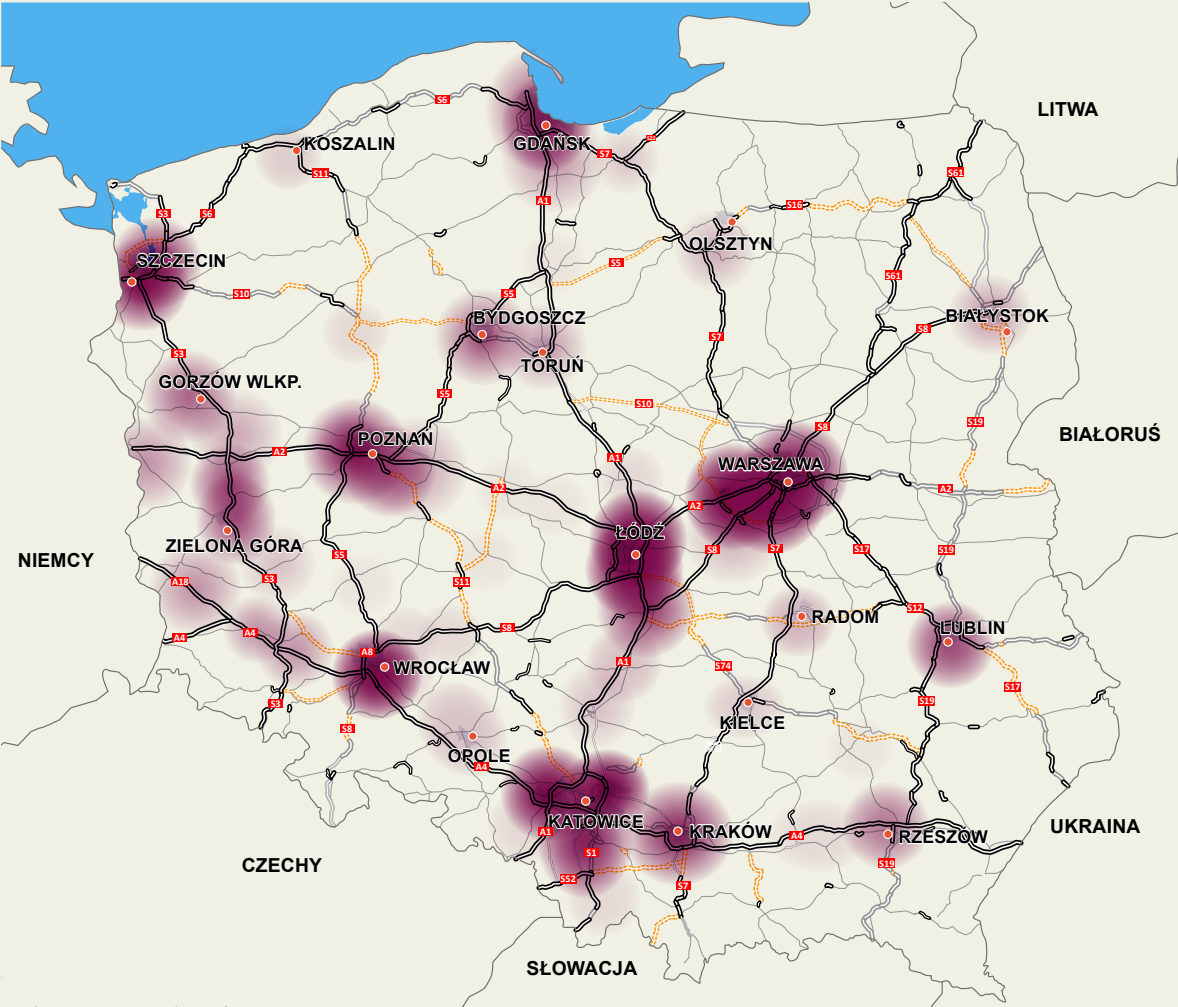


Autostrady
210 km
A2



Drogi ekspresowe
275 km
S5, S8, S10, S11

Koncentracja obiektów magazynowych w Polsce



Źródło: Knight Frank



Drogi szybkiego ruchu

5 466 km



Drogi szybkiego ruchu w budowie
(Planowane oddanie w 2026 roku)

290 km



Porty intermodalne

45



Porty cargo

4



Porty lotnicze

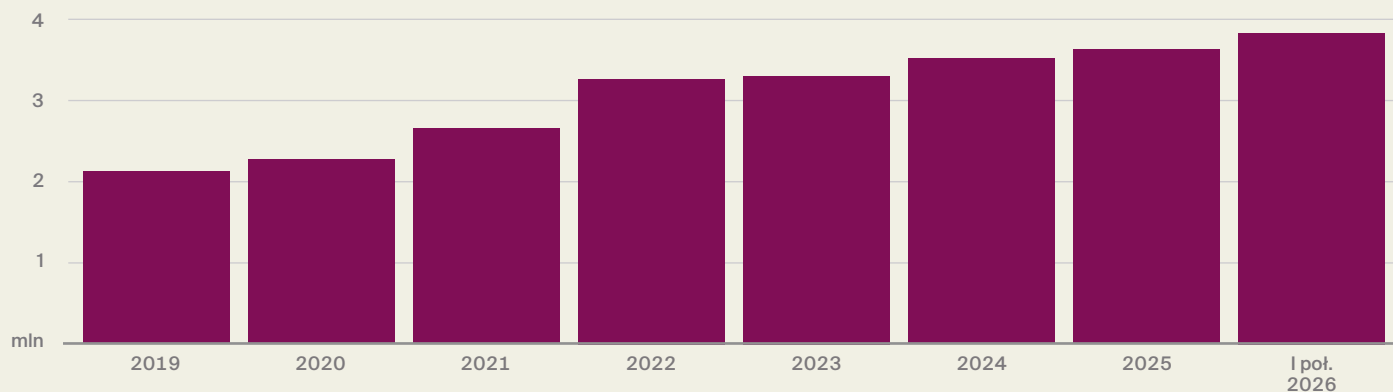
7

Rynek magazynowy w Polsce wg regionów w II kw. 2026

Region	Zasoby (m²)	Wskaźnik pustostanów	Nowa podaż (m²)	W budowie (m²)	Powierzchnia wynajęta (m²)	Czynsze wywoławcze (EUR/m²/miesiąc)	Stopa bezrobocia	Wynagrodzenia (w sekcji transport i gospodarka magazynowa, PLN/miesiąc)
Obszar warszawski	7 580 000	7,5%	255 000	380 000	240 000	3,8-7,5	4,4%	9 250
Górny Śląsk	6 340 000	7,3%	40 000	320 000	450 000	4,0-6,0	4,8%	9 400
Polska Centralna	5 190 000	5,3%	60 000	160 000	340 000	3,8-4,5	6,5%	8 700
Region Wrocławia	4 700 000	5,3%	105 000	12 000	300 000	4,0-4,7	5,5%	8 660
Region Poznania	3 765 000	6,1%	0	130 000	220 000	3,8-4,5	3,7%	9 100
Region Trójmiasta	1 960 000	6,5%	0	65 000	65 000	3,8-4,5	5,3%	10 500
Region Szczecina	1 430 000	2,3%	60 000	42 000	9 000	3,8-4,5	7,7%	10 300
Region Krakowa	1 200 000	5,1%	0	40 000	90 000	4,0-6,0	4,9%	8 550
Polska	38 000 000	6,6%	580 000	1 300 000	930 000	3,8-7,5	5,8%	9 100

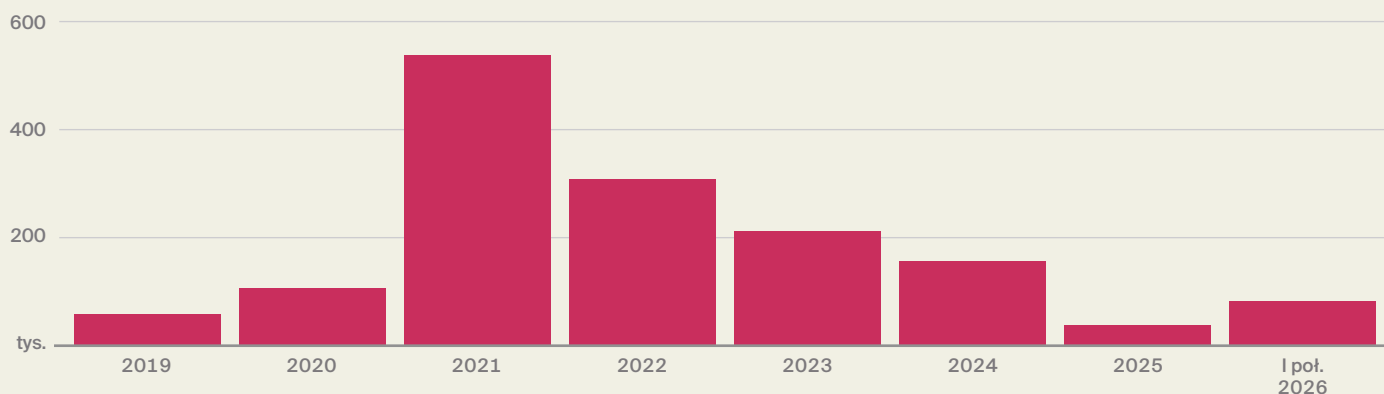
Nowoczesny rynek magazynowy w Polsce obejmuje osiem głównych obszarów koncentracji: Warszawę i okolice, Górny Śląsk, Polskę Centralną, Wielkopolskę, Dolny Śląsk, regiony Szczecina, Trójmiasta oraz Krakowa. Rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz wymagający rynek pracy sprawiają, że w ostatnich latach deweloperzy coraz częściej wybierają lokalizacje poza głównymi hubami, np. w zachodniej Polsce w pobliżu granicy z Niemcami, okolice Rzeszowa, Kielc czy Lublina, a także mniejsze rynki magazynowe, np. w regionie Kujaw.

Całkowite zasoby magazynowe (m²)



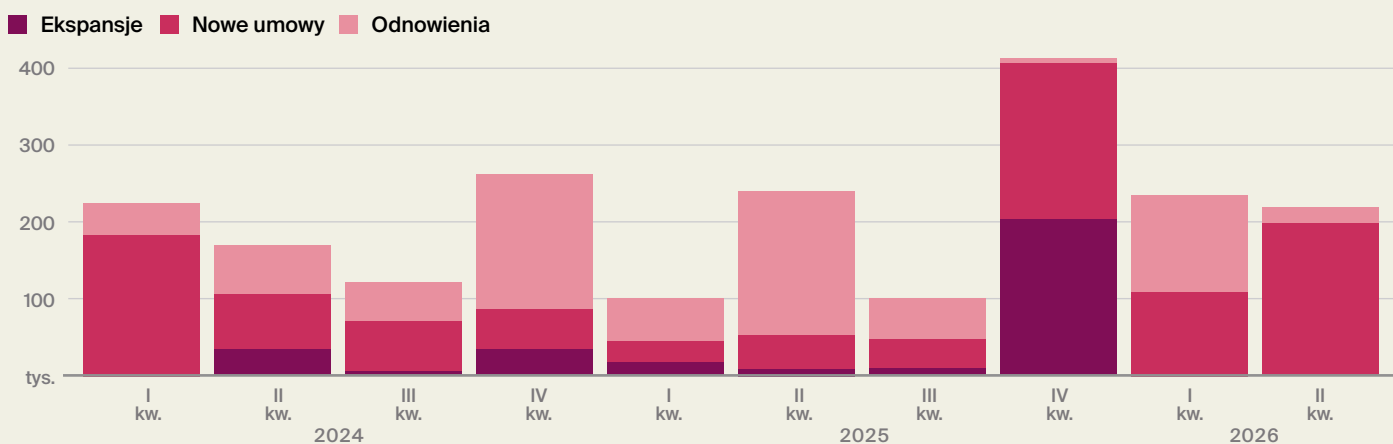
Źródło: Knight Frank

Podaż w budowie (m²)



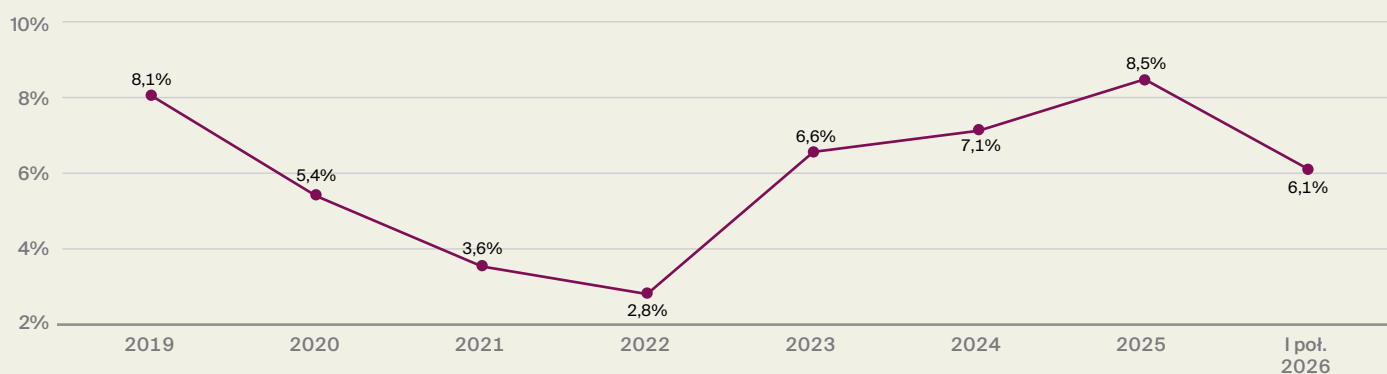
Źródło: Knight Frank

Popyt wg typu umowy



Źródło: Knight Frank

Stopa pustostanów (%)



Źródło: Knight Frank

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**

Natalia Mika
natalia.mika@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Michał Grabara
michal.grabara@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