CBRE

POZnań

Poznański rynek nieruchomości przemysłowo-logistycznych

RAPORT

CBRE RESEARCH 2022

Spis treści

4-5 **Wstęp**

8-9 **Potencjał inwestycyjny**

Poznań na tle kraju oraz jego potencjał inwestycyjny i społeczno-gospodarczy.

16-17 **Analiza porównawcza regionu magazynowego**

Analiza porównawcza przemysłowo-logistycznego regionu Poznania

30-31 **Podsumowanie**

©2022 CBRE

Wstęp

Poznań w liczbach

- 546.900 mieszkańców w mieście (wg spisu powszechnego z 2021 r.)
- ponad 650.000 osób przebywa w Poznaniu każdego dnia roboczego
- 1.000.000 mieszkańców w Aglomeracji Poznańskiej
- Silny ośrodek akademicki: 105.000 studentów, 25.000 absolwentów, 24 uczelni wyższych (GUS, 2022 r.)
- Stopa bezrobocia – 1,1% (GUS, lipiec 2022 r.)
- PKB per capita - 120.833 (GUS, 2019 r.)
- Atrakcyjne położenie między Berlinem (3h samochodem) a Warszawą (3h samochodem)
- Ponad 80 regularnych i czarterowych połączeń lotniczych z Poznania. Bezpośrednie loty do Londynu, Kopenhagi, Monachium, Frankfurtu, czy Amsterdamu
- Kompaktowe miasto ze współczesnym systemem komunikacji miejskiej (15-Minutes City Concept)
- Poznańska kolej metropolitarna – szybki dostęp do centrum miasta z okolicznych gmin
- Wzrost popytu na powierzchnię magazynową na rekordowym poziomie +31% r/r
- Zakłady produkcyjne działające w Poznaniu: Bridgestone, Lorenz, Beiersdorf, Solaris Bus&Coach, Wrigley Mars, Volkswagen

Nagrody

- Miasto Roku Przyjazne dla Biznesu 2022 pod względem wsparcia władz samorządowych według Emerging Europe
- 2 miejsce w kategorii „Miasto przyjazne biznesowi” w rankingu fDI Europejskie Miasta i Regiony Przyszłości 2022/23
- Tytuł Miasta Roku (City of the Year) 2021 w konkursie organizowanym przez prestiżowy magazyn EuropaProperty
- Best Team dla Biura Obsługi Inwestorów w V edycji konkursu Top Woman in real estate
- Fitch Rating – A-
- Moody’s Rating – A3

.

Zachęty inwestycyjne

- Employer branding - organizacja konferencji prasowych, dystrybucja materiałów do mediow lokalnych, poprzez media społecznościowe oraz na stronie internetowej www.poznan.pl
- Project manager – osoba dedykowana do projektu, odpowiedzialna za przygotowanie i uruchomienie inwestycji, współpracę z inwestorem po rozpoczęciu projektu
- Przygotowanie inwestycji i promocja oferty nieruchomości miejskich
- Wsparcie w rekrutacji pracowników
- Współpraca z inwestorem po uruchomieniu projektu

©2022 CBRE

Poznań jest ważnym ośrodkiem biznesowym na mapie Polski. W naszym mieście funkcjonuje prawie 123 tys. podmiotów gospodarczych, spośród których 3530 to podmioty z udziałem kapitału zagranicznego. Wysokie zainteresowanie Poznaniem zostało dostrzeżone, m.in. wśród firm z branży przemysłowej oraz logistyczno-magazynowej.

W 2021 roku zaobserwowaliśmy wzrost popytu na powierzchnię magazynową na rekordowym poziomie +31% r/r. Po pierwszej połowie 2022 roku na obszarze aglomeracji poznańskiej realizowanych jest 12 dużych inwestycji logistycznych o łącznej powierzchni niemal 418 tys. metrów kwadratowych.

W 2021 roku zostały sprzedane 4 pola inwestycyjne, na których już powstaje lub powstanie infrastruktura produkcyjna i magazynowa. Ponadto, Miasto przygotowuje kolejne grunty, które będą wystawione na sprzedaż w najbliższych latach. Miasto może się również pochwalić wysokimi wynikami w sektorze produkcyjnym. W 2021 roku pozyskaliśmy trzech nowych inwestorów. Plany rozwojowe mają też firmy działające już w Poznaniu od wielu lat. Kilka istniejących fabryk rozbudowuje swoje hale na terenie miasta w celu zwiększenia mocy produkcyjnych.

Firmy doceniają dogodne położenie Poznania, pozwalające dotrzeć zarówno do rynku Europy Wschodniej, jak i Zachodniej. Dodatkowym atutem miasta jest stabilny klimat inwestycyjny. Bez względu na pandemię, która miała ogromny wpływ na gospodarkę, Poznań pozostaje jednym z miast z najniższym bezrobociem w kraju oraz z roku na rok notuje wzrost PKB. Stabilny rozwój poznańskiej gospodarki potwierdzają niezależne międzynarodowe ratingi. Agencja Moody's Investors Service oraz Fitch Ratings po raz kolejny uznały, że Miasto ma bardzo wysoką zdolność do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań finansowych. Ponadto podtrzymały prognozę stabilną dla miasta, która oznacza, że w najbliższym czasie wiarygodność finansowa Poznania nie powinna ulec zmianie.

Zapraszam do zapoznania się z raportem, który przybliży klimat poznańskiej branży produkcyjnej oraz logistyczno-magazynowej.

Jacek Jaśkowiak

Prezydent Miasta Poznania

1. Potencjał inwestycyjny

Poznań na tle kraju oraz jego potencjał inwestycyjny i społeczno-gospodarczy.

©2022 CBRE

Potencjał inwestycyjny

Poznań na tle kraju oraz
jego potencjał inwestycyjny
i społeczno-gospodarczy.

Lokalizacja

Poznań jest miastem wojewódzkim położonym na zachodzie Polski między Berlinem a Warszawą (174 km do granicy). Jest piątym pod względem liczby ludności miastem w Polsce i ósmym pod względem powierzchni (261,9 km kw.) Poznań wraz z powiatem poznańskim i gminami Oborniki, Skoki, Szamotuły i Śrem tworzy aglomerację poznańską nakierowaną na rozwój gospodarczy i tworzenie nowych miejsc pracy.

W Poznaniu zbiega się 5 dróg krajowych (w tym autostrada A2, która ma status trasy europejskiej E30) oraz 7 dróg wojewódzkich. Poznański Węzeł Kolejowy, przez który przebiega 8 linii kolejowych, jest jednym z największych i najruchliwszych w kraju. Znajdujące się w mieście lotnisko obsłużyło w 2018 r (dane za 2021 r.). blisko 1,06 mln pasażerów Dodatkowo w odległości zaledwie 7 km na zachód od centrum miasta znajduje się międzynarodowy Port Lotniczy Poznań-Ławica. Port Lotniczy Poznań-Ławica, pod względem liczby pasażerów w ruchu ogółem uplasował się na 7. miejscu w Polsce w roku 2021. Jednocześnie pod względem dynamiki ruchu pasażerskiego w ujęciu rok do roku (160,43%) oraz współczynnika odbudowy ruchu lotniczego w stosunku do roku 2019 (44,34%), Poznań znalazł sę na 3. miejscu wśród portów obsługujących powyżej miliona pasażerów. Podstawą transportu publicznego na terenie miasta jest 18 linii tramwajowych, które uzupełniają 47 linii autobusowych normalnych i 66 linii autobusowych podmiejskich.
W nocy komunikacja publiczna opiera się na 22 liniach autobusowych oraz dwóch liniach tramwajowych. Większość linii nocnych kursuje co 30 minut, a ich centralnymi punktami przesiadkowymi są Rondo Kaponiera i Poznań Główny (dworzec kolejowo-autobusowy).

Od 2012 roku w mieście działa system bezobsługowych wypożyczalni rowerów Poznański Rower Miejski (PRM). W ubiegłym sezonie wypożyczono rowery miejskie 320.497 razy.

Demografia

W Poznaniu zameldowanych jest 529.410 obywateli, co plasuje miasto na piątym miejscu w kraju pod względem liczby ludności. Dane te nie uwzględniają wyników Narodowego Spisu Powszechnego, według którego liczba zameldowanych mieszkanców Poznania była wyższa.

Ludność	
Ogółem	529.410
W wieku przedprodukcyjnym	17,3%
W wieku produkcyjnym	57,3%
W wieku poprodukcyjnym	25,4%
Ludność na 1 km kw. powierzchni ogólnej	2021

Źródło: GUS, 2021 r.

Choć w ostatnich latach utrzymywał się w Poznaniu dodatni przyrost naturalny, w 2021 roku zanotowano znaczący spadek. Swój udział w takim wyniku ma m.in. pandemia koronawirusa.

Infrastruktura

W poznańskim węźle drogowym zbiega się pięć dróg o znaczeniu krajowym: droga ekspresowa S5, S11, autostrada A2 wraz z równoległą do niej drogą krajową 92 oraz droga krajowa 32 kończąca swój bieg w podpoznańskim Stęszewie. Autostrada A2 ma status trasy europejskiej E30, natomiast S5 — trasy E261. Na terenie Poznania lub u jego granic swój bieg kończy również siedem dróg wojewódzkich: nr 184 z Wronek, nr 194 z Gniezna (fragment dawnej drogi nr 5), nr 196 z Wągrowca, nr 307 z Bukowca, nr 311 z Czempinia i nr 430 z Mosiny. Ponadto przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 433 (dawny miejski odcinek drogi nr 11 po wybudowaniu ekspresowej obwodnicy S11). Od 1 grudnia 2011 Poznań ma bezpośrednie połączenie autostradowe z krajami Europy Zachodniej, a od 6 czerwca 2012 także ze stolicą kraju.

Województwo wielkopolskie – układ drogowy

Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

Edukacja

W roku akademickim 2020/2021 w Poznaniu przypadało 197 studentów na 1.000 mieszkańców, a województwo wielkopolskie zajęło 3 miejsce pod względem liczby studentów w Polsce. W Poznaniu znajdują się 24 uczelnie wyższe, w których studiuje ponad 104.700 osób. Do najważniejszych uczelni należą: Politechnika Poznańska i Uniwersytet Adama Mickiewicza.

Najpopularniejsze profile studiów w roku akademickim 2020/2021:

Biznes i administracja 21,0 tys.

Medyczne 10,4 tys.

Językowe 9 tys.

Społeczne 8,6 tys.

Inżynieryjno-techniczne 7,5 tys.

Technologie teleinformatyczne 6,5 tys.

Pedagogiczne 6,2 tys.

Gospodarka

Struktura zatrudnienia w województwie charakteryzuje się udziałem sektora usług na poziomie 55%, podczas gdy na sektor przemysłowy i rolniczy przypada analogicznie 32% i 13% pracujących (GUS, 2021 r.).

Przemysł stanowi w Poznaniu źródło utrzymania dla ponad 32% pracujących w sektorze przedsiębiorstw i dostarcza, drugą po usługach, największą część wytworzonej w mieście wartości dodanej brutto. Poznań stanowi ważny ośrodek przemysłu:

- motoryzacyjnego
- spożywczego
- farmaceutycznego
- chemicznego
- maszynowego

Do czołowych producentów w skali kraju należą:

- Volkswagen Poznań sp. z o. o.
- ENEA SA
- Bridgestone Poznań sp. z o. o.
- Exide Technologies SA
- Kompania Piwowarska SA

Na koniec grudnia 2021 r. w rejestrze REGON dla województwa wielkopolskiego ujętych było 123.009 podmiotów gospodarki narodowej (bez osób prowadzących gospodarstwa indywidualne w rolnictwie) z siedzibą w Poznaniu. Podmioty z terenu Poznania stanowiły 25.8% wszystkich jednostek wpisanych do rejestru z województwa wielkopolskiego.

Według przewidywanej liczby pracujących, przeważały mikroprzedsiębiorstwa, tj. podmioty o liczbie pracujących do 9 osób (96,3% ogółu jednostek ujętych w rejestrze).

©2022 CBRE

Stopa bezrobocia w Poznaniu jest bardzo niska i wynosi 1,1%, a w całym województwie wielkopolskim – 2,7%

(GUS, lipiec 2022 r.)

Udział podmiotów małych (z liczbą pracujących od 10 do 49 osób) wyniósł 3,9%. Podmioty duże i średnie (powyżej 50 pracujących) stanowiły 0,7% wszystkich jednostek wpisanych do rejestru REGON.

Wśród podmiotów przeważają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (72,5 tys., tj. 61,0% ogółu podmiotów). Licznie reprezentowane są także spółki handlowe (27,6 tys., tj. 23,2%) oraz spółki cywilne (9,4 tys., tj. 7,9%). (GUS, 2021 r.)

Najwięcej podmiotów prowadziło działalność w zakresie: (GUS, 2021 r.)

handlu i naprawy pojazdów samochodowych (20,2%);

działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej (16,4%);

budownictwa (9,3%);

informacji i komunikacji (7,5%);

opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (6,6%);

obsługi rynku nieruchomości (6,1%);

przetwórstwa przemysłowego (6,0%).

Struktura przestrzenna lokalizacji podmiotów gospodarczych według dzielnic wykazuje pewne zróżnicowanie. Najwięcej podmiotów zlokalizowanych jest w dzielnicach Stare Miasto (31%) i Grunwald (23%). Po ok. 20% prowadzi działalność na Nowym Mieście i Jeżycach, a niecałe 10% mieści się na Wildzie. (GUS, 2021 r.)

Rynek pracy

Stopa bezrobocia w Poznaniu jest bardzo niska i wynosi 1,1%, a w całym województwie wielkopolskim – 2,7% (GUS, lipiec 2022 r.). Jest to niższy poziom niż dla całej Polski, gdzie stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 4,9% (GUS, lipiec 2022 r.). Poniżej zostały przedstawione wynagrodzenia w sektorze produkcyjno-logistycznym na danym stanowisku w województwie wielkopolskim. Wynagrodzenia są przedstawione w PLN brutto.

Stanowisko	Wynagrodzenie w województwie wielkopolskim	
	min.	max.
Pracownik produkcji (niewykwalifikowany)	3.700	5.300
Pracownik produkcji (wykwalifikowany)	4.300	7.800
Sortownik	4.625	6.625
Operator wózka widłowego	4.400	5.300
Mechanik	4.900	7.800
Elektryk	4.800	8.000
Operator Maszyn	4.300	7.800
Kierownik Zmiany	5.900	9.700
Magazynier	4.600	6.500
Specjalista ds. logistyki	8.400	11.600
Kierownik ds. logistyki	14.000	23.000
Inżynier	9.100	13.600

Źródło: Antal, lipiec 2022 r.

Inwestycje infrastrukturalne

W zakresie polepszenia dostępności komunikacyjnej największe wydatki w 2021 r., powyżej 10 mln zł, przeznaczono na, m.in.:

- Budowę trasy tramwajowej na Naramowice - etap I od pętli Wilczak do Naramowic - wraz z budową węzła komunikacyjnego Nowa Naramowicka. W 2021 roku prowadzone były roboty budowlane. Od trzeciej dekady sierpnia 2021 roku pasażerowie mogą korzystać z linii tramwajowej, która połączyła pętlę Wilczak z przystankiem Włodarska. Na początku października 2021 roku trasę tę przedłużono do przystanku Lechicka/Naramowicka, który znajduje się przy powstającym dwupoziomowym węźle. Trasa tramwajowa do ostatniego przystanku - ul. Błażeja została oddana do użytku w kwietniu 2022 r.
- Przebudowę układu komunikacyjnego w rejonie ronda Rataje w Poznaniu. Prace zostały zakończone wiosną 2022 r.
- Rozbudowę ul. Św. Marcin na odcinku pomiędzy ul. Ratajczaka i Alejami Marcinkowskiego wraz z przebudową fragmentu Alei Marcinkowskiego na odcinku od ul. Św. Marcin do pl. Wolności. W kwietniu 2021 r. rozpoczęły się zaplanowane w ramach tej inwestycji prace. Planowany termin końcowych odbiorów robót to III-IV kwartał 2022 r.
- Rozbudowę fragmentu ul. św. Marcin na odcinku od Mostu Uniwersyteckiego do al. Niepodległości wraz ze skrzyżowaniem z al. Niepodległości oraz ul. Towarową oraz rozbudowę fragmentu ul. św. Marcin na odcinku od al. Niepodległości do ul. Gwarnej.Prace zaplanowane w ramach tej inwestycji rozpoczęły się w listopadzie 2021 r. Ich zakończenie przewidziane jest w pierwszym kwartale 2023 r.
- Projekt – budowa – Centrum – pl. Wolności/ul. 27 Grudnia/ ul. Ratajczaka/ul. Kantaka/ul. Fredry/ul. Mielżyńskiego. Pod koniec grudnia 2021 r. do publikacji w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej przekazane zostało ogłoszenie o zamówieniu. Trwa procedura przetargowa. Na przeprowadzenie prac projektowych i budowlanych wykonawca będzie miał do 600 dni od podpisania umowy.
- przebudowę trasy tramwajowej: Kórnicka – os. Lecha – rondo Żegrze wraz z budową odcinka od ronda Żegrze do ul. Unii Lubelskiej – w 2020 r. trwała aktualizacja uzgodnień, kosztorysów dokumentacji projektowej odcinka I (tzw. trasa Kórnicka wraz z fragmentem Ringu Łacina); Do końca 2023 roku planowane jest zakończenie prac związanych z likwidacją przejazdów kolejowych, natomiast zakończenie pozostałych prac - w roku 2024.
- odnowę infrastruktury publicznego transportu – zadanie obejmuje przebudowę, modernizację, a także rozbudowę takich elementów infrastruktury, jak: torowiska tramwajowe, podstacje trakcyjne, elementy zasilania podstacji, kable trakcyjne, sieć trakcyjna,dworce autobusowe, przystanki tramwajowe oraz autobusowe wraz z wyposażeniem; projekt jest realizowany zgodnie z harmonogramem; planowany termin zakończenia projektu to IV kwartał 2025 r.;
- budowę Wartostrady pieszo-rowerowej – projekt obejmuje przebudowę 4 odcinków istniejących i budowę 7 nowych odcinków wzdłuż rzeki Warty wraz z rewitalizacją zieleni – od Mostu Lecha do Mostu Przemysła; w 2020 r. m.in. oddano do użytku nowy, 1,3-kilometrowy odcinek Wartostrady pomiędzy Mostem Królowej Jadwigi a schodami i pochylnią przy parku w Starym Korycie Warty, ok. 0,5 km odcinek łączący okolice wiaduktu kolejowego z Mostem Mieszka I, którym można dojść lub dojechać do tarasy przy Bramie Poznania ICHOT, zakończono również roboty budowlane związane z powstaniem łącznika Wartostrady w rejonie tzw. Cypla i Mostu Bolesława Chrobrego, dzięki czemu piesi i rowerzyści łatwiej dostaną się od ul. Estkowskiego nad rzekę, w rejon zaplecza przystani w Starym Porcie; oprócz tego w 2021 roku zakończyły się remonty budowalne odcinka liczącego ponad 1,8 km długości wzdłuż wschodniego brzegu rzeki, między mostami Królowej Jadwigi a Przemysła I.
- Budowę kładki pieszo-rowerowej nad rzeką Wartą oraz Cybiną pomiędzy Berdychowem, Ostrowem Tumskim oraz Chwaliszewem. W 2021 r. inwestycja otrzymała dofinansowanie ze środków rządowego Programu “Polski Ład”. Trwa przygotowanie dokumentów niezbędnych do ogłoszenia przetargu na wybór Generalnego Wykonawcy. Realizacja inwestycji planowana jest na lata 2022-2024.
- Otwarcie 3 parkingów typu Parkuj i Jedź - 15 marca 2021r. otwarte zostały trzy nowe parkingi „Park & Ride” znajdujące się przy ulicach: św. Michała, Biskupińskiej oraz przy rondzie Starołęka. Budowa parkingów P&R to realizacja istotnego elementu polityki Miasta, mającej poprawić komunikację w Poznaniu i zachęcać mieszkańców do łączenia różnych środków transportu, zwiększając wykorzystanie transportu zbiorowego.

Jakość życia w mieście

- Miasto Poznań regularnie realizuje inwestycje przyczyniające się do poprawy jakości życia wszystkich mieszkańców oraz wzrostu znaczenia Poznania na arenie międzynarodowej.
- Poznań posiada szeroką ofertę kulturalną (13 kin, 30 muzeów, 21 teatrów, 40 galerii sztuki, Malta Festival Poznań, Międzynarodowy Festiwal Filmów Dokumentalnych OFFCINEMA, Międzynarodowy Festiwal Filmów Animowanych ANIMATOR, Spring Break Festival), a także wysokiej jakości bazę hotelową i restauracyjną (500 restauracji i barów, w tym 60 restauracji z przewodnika Gault&Millau), różnorodne wydarzenia sportowe przez cały rok (10 stadionów, 503 boiska, 1 tor wyścigowy, Poznań Maraton, SuperLeague Triathlon, Poznań Open, bieg Wings For Life, Półmaraton Poznań, Bike Challenge).
- W mieście dobrze rozwinięta jest również ochrona zdrowia. Dzięki gęstej sieci placówek medycznych, szpitali i klinik zarówno publicznych jak i prywatnych w Poznaniu można szybko zyskać dostęp do pomocy medycznej. Aby zapewnić wysoki komfort komunikacji, miasto regularnie inwestuje w rozbudowę taboru komunikacyjnego, jednocześnie realizując kluczowe inwestycje w centra przesiadkowe, które łączyć będą w sobie dworce autobusowe z kolejowymi oraz parkingi samochodowe wraz ze stacjami rowerowymi.
- To między innymi dzięki wyżej wymienionym atutom Poznań jest przyjaznym, komfortowym i bezpiecznym miejscem do życia, pracy i nauki. Jego kompaktowy charakter, zielone przestrzenie oraz rozwinięty sektor usług wpisują się w potrzeby mieszkańców, którzy wielokrotnie uznawali Poznań za jedno z najlepszych do życia miast w Polsce.

©2022 CBRE

2. Analiza porównawcza regionu

Rynek przemysłowo-logistyczny
w Poznaniu i jego pozycja
na tle największych rynków
magazynowych w Polsce.

©2022 CBRE

Analiza porównawcza regionu

Analiza porównawcza przemysłowo-logistycznego regionu Poznania

Celem poniższej analizy jest przedstawienie szczegółowej charakterystyki rynku przemysłowo-logistycznego w Poznaniu oraz porównanie go z polskimi miastami znajdującymi się na zbliżonympoziomie pod względem zasobów nowoczesnych powierzchni magazynowych.

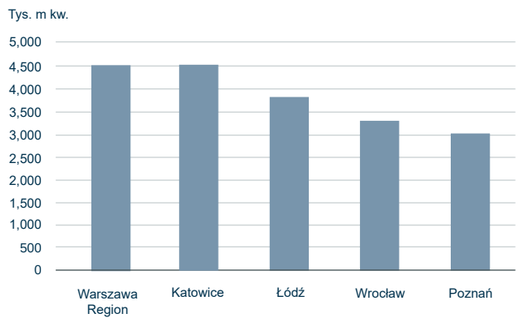
Analiza uwzględnia wyłącznie nowoczesne obiekty na wynajem (obiekty standardowe przeznaczone dla wielu najemców oraz obiekty typu BTS (tzw. „build-to-suit" – „szyte na miarę"). Zakres analizy nie obejmuje obiektów przemysłowych i logistycznych, w których użytkownik jest jednocześnie właścicielem nieruchomości.

Poznań należy do jednego z pięciu najbardziej rozwiniętych rynków pod względem zasobów powierzchni przemysłowo-logistycznej i jest jednym z regionów tzw. „wielkiej piątki" poza Warszawą (Region), Katowicami, Łodzią i Wrocławiem, które stanowią razem 74% polskich zasobów magazynowych. W poniższej analizie zostanie on porównany oraz dopełnieniem analizy będzie zaprezentowanie tychże rynków na tle całej Polski.

Podaż

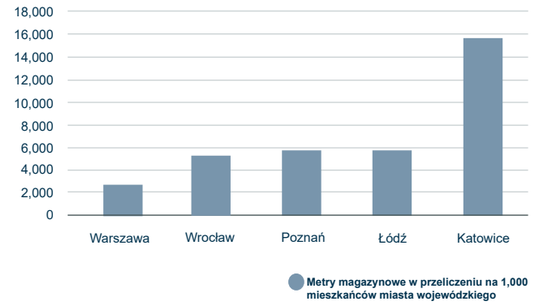
W połowie 2022 roku w województwie wielkopolskim znajdowało się 3,0 mln m kw. powierzchni przemysłowo-logistycznej, dzięki czemu Poznań uplasował się na piątym miejscu wśród rynków magazynowych w Polsce, stanowiąc 12% powierzchni magazynowej całej Polski oraz 16% na tle pięciu największych rynków.

Istniejąca podaż powierzchni przemysłowo-logistycznej

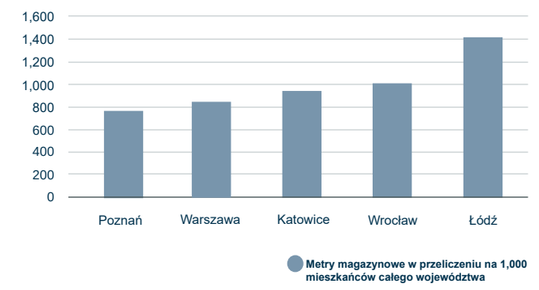


Jeśli weźmiemy pod uwagę relację istniejącej powierzchni magazynowej regionu do liczby mieszkańców miasta wojewódzkiego, okazuje się, że Poznań znajduje się w połowie stawki. Zdecydowanie najwięcej metrów kwadratowych magazynów przypada na 1.000 mieszkańców Katowic, które są stosunkowo małym miastem wojewódzkim, ze względu na roprzestrzenienie ludności na przestrzeni całej aglomeracji śląskiej. Jeśli z kolei zbadamy relację powierzchni magazynowej do liczby mieszkańców całego województwa, że Poznań reprezentuje duży potencjał rozwoju.

Relacja zasobów istniejącej powierzchni przemysłowo-logistycznej do liczby mieszkańców miasta wojewódzkiego.

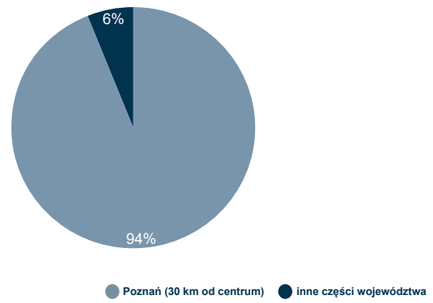


Relacja zasobów istniejącej powierzchni przemysłowo-logistycznej do liczby mieszkańców całego województwa.



Podaż w regionie Poznania jest skoncentrowana wokół miasta Poznania. 2,84 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej jest ulokowana w promieniu do 30 km od centrum Poznania, natomiast jedynie 166.800 m kw. znajduje się w innych lokalizacjach województwa wielkopolskiego, jak np. Kalisz, Konin, Śrem, Września.

Koncentracja lokalizacji przemysłowo-logistycznych w regionie



Na połowę 2022 r. na całkowitą nowoczesną powierzchnię przemysłowo-logistyczną regionu wielkopolskiego składało się 56 obiektów. Do użytku w 1 połowie 2022 roku zostało oddane 352.200 m kw., a w roku poprzednim 390.100 m kw. w 17 obiektach logistycznych. Jest to niemal 4 razy więcej niż zostało oddane do użytku w 2020 roku. Największą realizacją oddaną do użytku w 1. połowie 2022 roku było P3 Poznań II (o wielkości 82.300 m kw.), a w 2021 roku Panattoni BTS DHL Poznań o wielkości 107.900 m kw.

©2022 CBRE

Największe realizacje w 1. poł. 2022 roku oraz w 2021 roku w regionie Poznania.

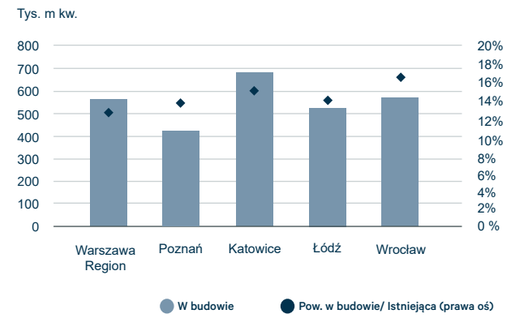
Rok	Park	Oddane do użytku (m kw.)	Deweloper
2021	Panattoni BTS DHL Poznań	107.900	Panattoni
2022	P3 Poznań II	82.300	P3 Logistic Parks
2022	7R City Park Poznań	51.200	7R
2022	Segro Logistics Park Poznań Gołuski	50.400	Segro
2021	Prologis Park Poznań III	48.100	Prologis
2022	Panattoni Park Poznań XIII	42.200	Panattoni
2021	Panattoni BTS Halfen Kalisz	40.000	Panattoni
2021	P3 Poznań II	38.400	P3 Logistic Parks
2022	Panattoni Park Poznań XII	34.100	Panattoni
2022	Clip Poznań	30.000	Clip
2022	Panattoni Park Poznań East	26.500	Panattoni
2021	MLP Business Park Poznań	25.800	MLP Group
2022	MLP Poznań West	25.500	MLP Group
2021	City Logistics Poznań I	21.700	Panattoni
2021	Panattoni Park Kalisz	20.300	Panattoni
2021	Panattoni Park Poznań X	19.200	Panattoni
2021	Panattoni Park Poznań IX	18.100	Panattoni
2022	Panattoni BTS Bolechowo (Solaris)	10.100	Panattoni

W połowie 2022 roku w regionie Poznania w budowie znajdowało się 417.900 m kw. Ta powierzchnia jest już w większości zabezpieczona umowami najmu. Wśród największych rynków przemysłowo-logistycznych Poznań znajduje się na piątym miejscu pod względem powierzchni w budowie. W połowie 2022 roku na terenie całej Polski w budowie pozostawało ponad 4,4 mln m kw.

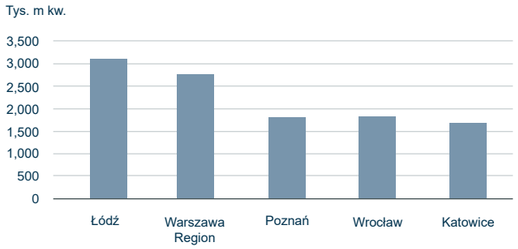
Wśród projektów planowanych w okolicy Poznania należy wyróżnić: Lcube Logistic Park Poznań Zachód (258.800 m kw.), Waimea Park Września (150.000 m kw.),Panattoni Park Poznań A2 (146.000 m kw.), Hillwood Poznań Czempiń (107.800 m kw.), 7R Park Poznań West (55.400 m kw.) i Panattoni Park West Gate II (47.000 m kw.).

Rynki rozwinięte charakteryzują się niższym potencjałem rynku niż rynki wschodzące. Natomiast Poznań w dalszym ciągu wyróżnia się dużym potencjałem rozwoju rynku przemysłowo-logistycznego. Wśród porównywanych miast znajduje się na trzeciej pozycji pod względem planowanej nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej w porównaniu do istniejących

Powierzchnia w budowie na 5 największych rynkach i relacja powierzchni w budowie do istniejącej.



Planowana powierzchnia



W połowie 2022 r. w Poznaniu w budowie znajdowało się 417.900 m kw., a w planach było dodatkowo ponad 1,8 mln m kw. nowej powierzchni magazynowej, co oznacza, że w przyszłości wielkość poznańskiego rynku może ulec powiększeniu o ponad połowę. W porównaniu do innych rozwiniętych rynków Poznań reprezentuje trzeci najwyższy potencjał rozwoju.

Potencjał rozwoju rynku (powierzchnia docelowa względem powierzchni istniejącej i powierzchni w budowie):

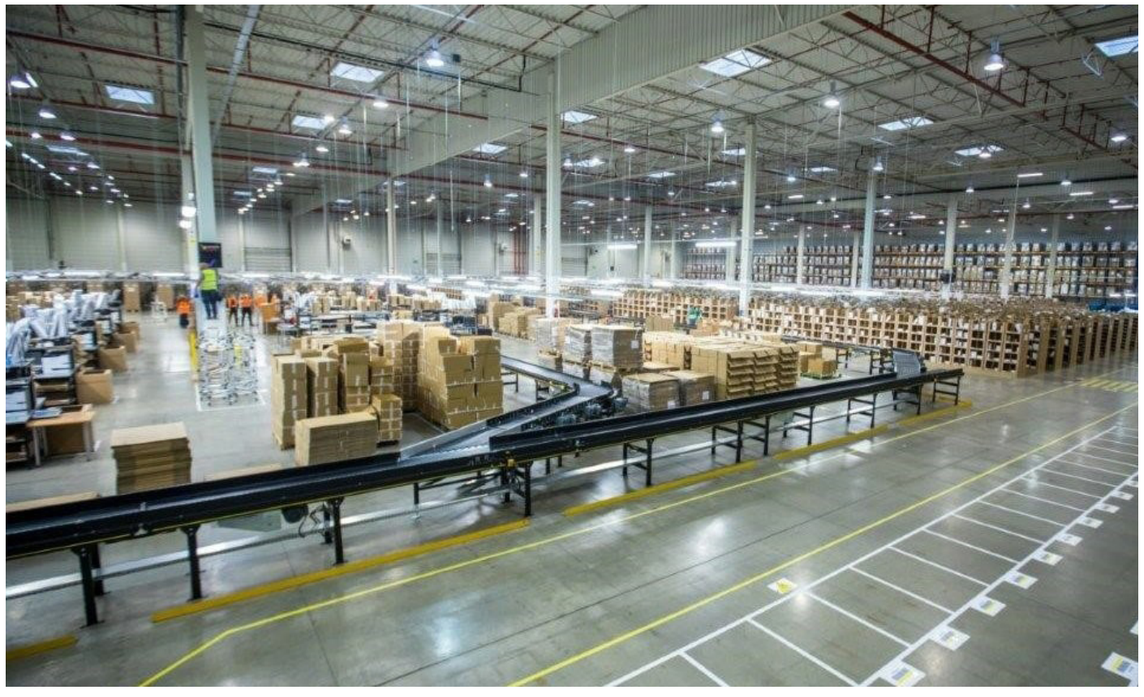
+71% Łódź

+54% Warszawa

+53% Poznań

+49% Wrocław

+32% Katowice



©2022 CBRE

Największe istniejące oraz planowane projekty przemysłowo-logistyczne zlokalizowane w odległości do 30 km od centrum miasta Poznania zostały uwzględnione w tabeli niżej.

Park	Powierzch-nia istniejąca (m kw.)	Powierzchnia docelowa (m kw.)	Powierzchnia wolna (m kw.)	Powierzchnia w budowie (m kw.)	Deweloper/ właściciel
Clip Poznań	275.050	345.050	0	0	Clip
Segro Logistics Park Poznań Komorniki	210.027	234.325	0	0	Segro
P3 Poznań	190.008	190.008	0	0	P3 Logistic Parks/GIC
Panattoni Poznań (BTS Amazon)	123.000	123.000	0	0	Panattoni/ Blackbrook
Prologis Park Poznań II	120.769	120.769	1.037	0	Prologis
P3 Poznań II	120.364	224.986	0	77.360	P3 Logistic Parks/ GIC
Panattoni BTS DHL Poznań	107.869	107.869	0	0	Panattoni
Logicor Poznań I	88.960	88.960	863	0	Panattoni/ Logicor
BGO Poznań	86.897	86.897	0	0	Panattoni/ BentaII Green Oak
Panattoni Park Poznań IV	85.872	85.872	0	0	Panattoni/ Savills IM

Wybrane parki przemysłowo-logistyczne w Poznaniu i ich specyfikacje

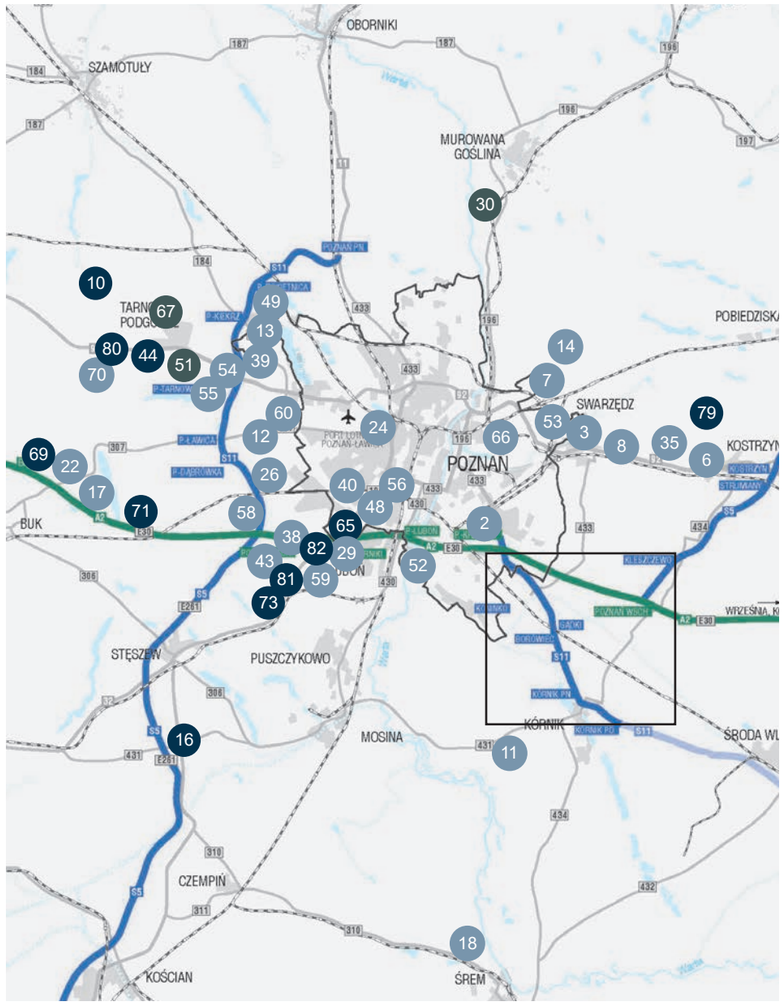
Park	Specyfikacja	Deweloper
Segro Logistics Park Poznań Komorniki	Powierzchnia istniejąca: 210.027 m kw. Powierzchnia docelowa: 234.328 m kw. Powierzchnia niewynajęta: 0 m kw. Powierzchnia w budowie: 0 m kw. Tryskacze ESFR; nośność posadzki 5T/m2; odporność ogniowa do 4000 MJ/m2; siatka słupów 12x24, wysokość w świetle 10m; świetliki; klapy dymowe	Segro
P3 Poznań	Powierzchnia istniejąca: 120.769 m kw. Powierzchnia docelowa: 120.769 m kw. Powierzchnia niewynajęta: 1.037 m kw. Powierzchnia w budowie: 0 m kw. Tryskacze ESFR; wysokość w świetle 10-12m; nośność posadzki 5-7.5 T/m2; tryskacze ESFR; możliwy cross dock; 1 dok załadunkowy na 900-1600 m2 powierzchni magazynowej; możliwa lekka produkcja; ochrona 24h; wolny dostęp 24/7	P3 Logistic Parks
Prologis Park Poznań II	Powierzchnia istniejąca: 120.769 m kw. Powierzchnia docelowa: 120.769 m kw. Powierzchnia niewynajęta: 1.037 m kw. Powierzchnia w budowie: 0 m kw. wysokość 10 m; nośnosc posadz-ki 5T/m2; instalacja tryskaczowa ESFR; szerokie place manewrowe; obsługa techniczna na terenie parku; zdalny system odczytu mediów; oświetlenie LED; systemy regałowe	Prologis
Logicor Poznań I	Powierzchnia istniejąca: 88.960 m kw. Powierzchnia docelowa: 88.960 m kw. Powierzchnia niewynajęta: 863 m kw. Powierzchnia w budowie: 0 m kw. Nośność posadzki 5T/m2; wysokość 10 m; tryskacze ESFR; siatka słupów 12x25m; place manewrowe o głębokości min. 28m; ogrodzenie z bramą, portiernią; parking dla samochodów osobowych; CCTV.	Panattoni
BGO Poznań	Powierzchnia istniejąca: 86.897 m kw. Powierzchnia docelowa: 86.897 m kw. Powierzchnia niewynajęta: 0 m kw. Powierzchnia w budowie: 0 m kw. Wysokość 10m, siatka słupów 12x22.5m; klapy dymowe, tryskacze ESFR; świetliki; nośność posadzki 5T/m2.	Panattoni
Panattoni Park Poznań IV	Powierzchnia istniejąca: 85.872 m kw. Powierzchnia docelowa: 85.872 m kw. Powierzchnia niewynajęta: 0 m kw. Powierzchnia w budowie: 0 m kw. Wysokość 10m, siatka słupów 12x22.5m; klapy dymowe, tryskacze ESFR; świetliki; nośność posadzki 5T/m2.	Panattoni
Panattoni Park Poznań VIII	Powierzchnia istniejąca: 84.732 m kw. Powierzchnia docelowa: 84.732 m kw. Powierzchnia niewynajęta: 0 m kw. Powierzchnia w budowie: 0 m kw. Wysokość 10m, siatka słupów 12x22.5m; klapy dymowe, tryskacze ESFR; świetliki; nośność posadzki 5T/m2;bramy z poziomu 0	Panattoni
GLP Poznań II Logistics Centre	Powierzchnia istniejąca: 82.000 m kw. Powierzchnia docelowa: 82.000 m kw. Powierzchnia niewynajęta: 0 m kw. Powierzchnia w budowie: 0 m kw. Siatka słupów 12x24m; wysokość 10m; nośność posadzki 5T; tryskacze ESFR; ochrona przeciwpożarowa.	Goodman

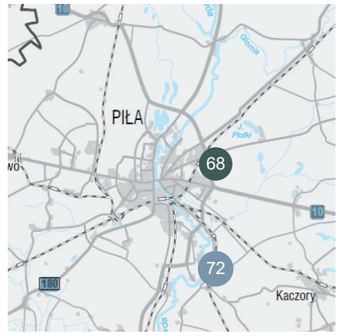
©2022 CBRE

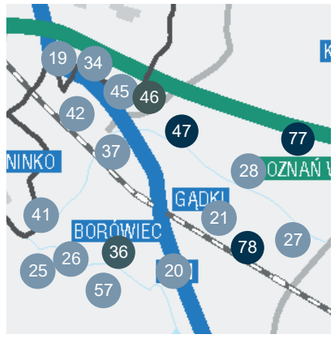
Panattoni Park Poznań IX	Powierzchnia istniejąca: 81.034 m kw. Powierzchnia docelowa: 81.034 m kw. Powierzchnia niewynajęta: 0 m kw. Powierzchnia w budowie: 0 m kw. całodobowa ochrona; wysokość 10 m; siatka słupów 12x22.5 m; bramy wjazdowe z poziomu 0; parking dla aut osobowych i ciężarowych; odporność ogniowa do 4000 MJ/m2; oświetlenie LED; nośność posadzki 5T/m2; obszerne place manewrowe powierzchni w budowie.	Panattoni

Obiekty przemysłowo-logistyczne zlokalizowane są wokół miasta, ale przede wszystkim w części południowo-wschodniej i na zachodniej ścianie. W pierwszym przypadku kluczową rolę wspierającą logistykę odgrywa położenie autostrady A2, natomiast ściana zachodnia Poznania to droga krajowa S11 oraz jej skrzyżowanie z autostradą A2.

Istniejące i planowane parki magazynowe i projekty BTS w regionie Poznania







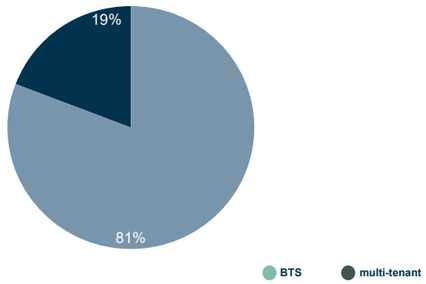
Istniejące parki magazynowe	
2.	7R City Park Poznań
3.	Poznań East Logistics Centre
6.	Centrum Logistyczno-Magazynowe Kostrzyn
7.	City Logistics Poznań I
8.	Clip Poznań
11.	Doxler Business Park
12.	GLP Poznań Airport Logistics Centre
13.	GLP Poznań II Logistics Centre
14.	Poznań Logistics Centre III
17.	ILD Niepruszewo
18.	Invest Park Śrem
19.	Logicor Poznań I
20.	Logicor Poznań II
21.	Logicor Poznań III
22.	Logicor Poznań IV
24.	MLP Business Park Poznań
25.	MLP Poznań
26	MLP Poznań West
27.	P3 Poznań
28.	P3 Poznań II
29.	CGL Poznań Park
34.	Panattoni Park Poznań East
35.	Panattoni Park Poznań East Gate
37.	Reino IO Park Poznań
38.	Panattoni Park Poznań IV
39.	Panattoni Park Poznań IX
40.	Poznań South Logistics Centre
41.	Panattoni Park Poznań VI
42.	BGO Poznań
43.	Panattoni Park Poznań VIII
45.	Panattoni Park Poznań X
48.	Panattoni Park Poznań XII
49.	Panattoni Park Poznań XIII
52.	Park Przemysłowy Luvena
53.	Poznań Distribution Center
54.	Prologis Park Poznań I
55.	Prologis Park Poznań II
56.	Prologis Park Poznań III
57.	Segro Logistics Park Poznań Gądki
58.	Segro Logistics Park Poznań Gołuski
59.	Segro Logistics Park Poznań Komorniki
60.	EQT Exeter Park Poznań-Airport
66.	Magazyn Mogileńska 50
70.	7R Park Poznań West
72.	Panattoni Park Piła
73.	Panattoni Park Poznań XIV

Planowane parki magazynowe	
1.	7R City Park Gniezno
10.	DL Invest Kazmierz, Szamotuły
16.	Hillwood Poznań-Czempiń
44.	Panattoni Park Poznań West Gate I (Tarnowo Podgórne)
47.	Panattoni Park Poznań XI (Żerniki)
65.	Ideal Idea City Park Poznań
69.	MLP Park Poznań West III
71.	LCube Logistic Park Poznań Zachód
77.	Panattoni Park Poznań A2
78.	Panattoni Park Poznań East II
79.	Panattoni Park Poznań East Gate II
80.	Panattoni Park Poznań West Gate II
81.	Segro Logistics Park Poznań Plewiska
82.	Segro Logistics Park Poznań Komorniki
83.	Waimea Park Września

Projekty BTS	
30.	Panattoni BTS Bolechowo (Solaris)
36.	Panattoni Park Poznań I (BTS H&M)
46.	Panattoni BTS DHL Poznań
51.	Panattoni Poznań (BTS Amazon)
67.	Panattoni BTS Poznań
68.	Panattoni BTS THULE

©2022 CBRE

Zasoby powierzchni przemysłowo-logistycznej w Poznaniu w podziale na rodzaj budynku



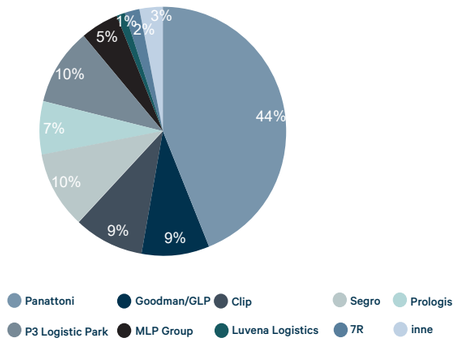
Na rynku Poznania znaczną większość stanowią projekty przeznaczone dla wielu najemców - 81%, natomiast projekty BTS, czyli tzw. „szyte na miarę" stanowią 19%.

Deweloperzy powierzchni przemysłowo-logistycznej

Na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych skierowanych na wynajem w Poznaniu aktywni są zarówno deweloperzy działający w całym kraju, jak np. Panattoni, Prologis, Goodman/GLP, P3 Logistics Parks, Segro, ale również deweloperzy lokalni jak Clip, Luvena Logistics czy Logit.

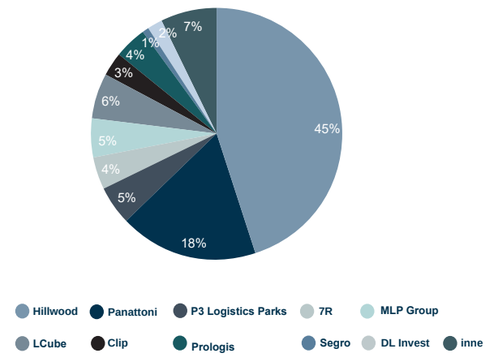
Spośród wszystkich deweloperów Panattoni dostarczył znaczącą większość powierzchni – ok. 1,3 mln. Spośród lokalnych podmiotów Clip wybudował najwięcej, bo 275.100 m kw. w jednej lokalizacji, gdzie znajduje się również terminal intermodalny.

Powierzchnia istniejąca w podziale na deweloperów



Biorąc pod uwagę powierzchnię planowaną i w budowie najwięcej potencjału spośród deweloperów reprezentuje Hillwood w trzech lokalizacjach – Hillwood Poznań-Czempiń o potencjale 107.800 m kw., Hillwood Konin o potencjale aż 600.000 m kw. oraz Hillwood Rawicz o potencjalnej wielkości 146.900 m kw.

Powierzchnia planowana i w budowie w podziale na deweloperów



Istniejąca powierzchnia przemysłowo-logistyczna w podziale na deweloperów (5 największych rynków):

- 44% Panattoni
- 13 % Prologis
- 6% Segro
- 6% P3 Logistics Parks
- 5% Goodman/GLP
- 5% MLP Group
- 4% Hillwood
- 3% 7R
- 13 % Pozostali

Poza Poznaniem, deweloper Panattoni dominował we wszystkich analizowanych miastach. Biorąc pod uwagę pięć rozwiniętych rynków, Panattoni dostarczył sumarycznie ok. 8,5 mln m kw. (44% istniejących zasobów). Na drugim miejscu zestawienia znalazł się Prologis, który wybudował ok. 2,6 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej (13%).

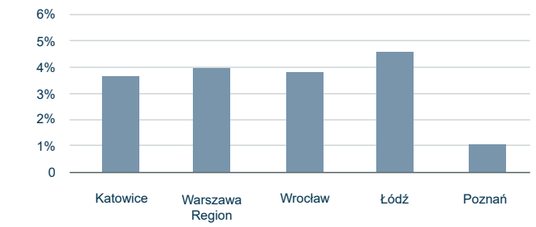
Wskaźniki pustostanów

W 1. połowie 2022 r. wskaźnik pustostanów dla powierzchni przemysłowo-logistycznych w Poznaniu wynosił zaledwie 1,0%. Pozostałe zasoby rynku poznańskiego były w całości wynajęte przez różnorodnych najemców.

Była to najniższa wartość wskaźnika pustostanów wśród 5 największych rynków, chociaż we wszystkich regionach wskaźnik powierzchni niewynajętych wyniósł poniżej 5%. Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowano w Łodzi i wyniósł 4,3%.

Średni wskaźnik powierzchni niewynajętej dla Polski wyniósł 3,2% w 1. połowie 2022 r. i jest to równocześnie najniższy współczynnik pustostanów odnotowany historycznie.

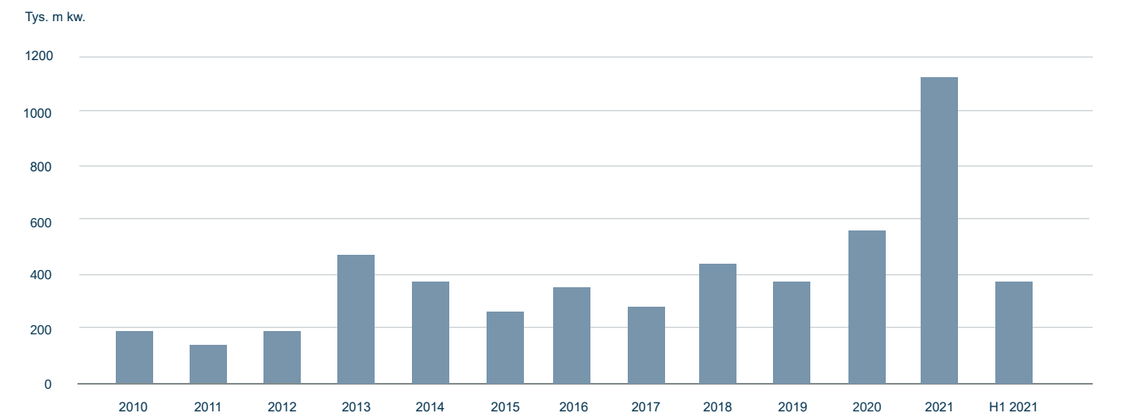
Wskaźniki pustostanów



Popyt

W 1. połowie 2022 popyt w Regionie Poznania wyniósł 376,2 tys. m kw. Z kolei w 2021 roku region cieszył się ogromnym zainteresowaniem najemców. Popyt całkowity przekroczył 1,1 mln m kw., co było wzrostem o 118% w stosunku do roku poprzedniego. Był to tym samym najwyższy popyt w historii rynku.

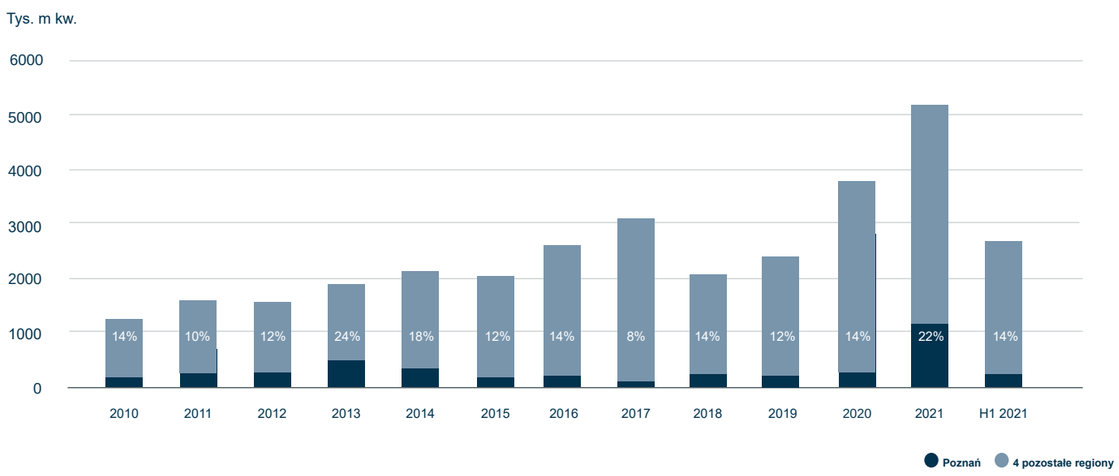
Popyt całkowity w Poznaniu



©2022 CBRE

Spośród 5 największych rynków magazynowych Polski w 1. połowie 2022 roku region Poznania stanowił 14% udziału w popycie. Z kolei w 2021 roku region Poznania odnotował najwyższy popyt, a jego udział wśród nich wyniósł 22%. Biorąc pod uwagę całą Polskę, Poznań odpowiadał za 10% całkowitego popytu w 1. połowie 2022 roku oraz 15% w roku poprzednim, który był rekordowy.

Popyt całkowity Poznania w stosunku do 5 największych regionów



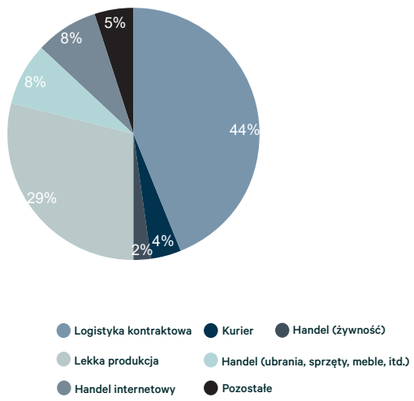
Największe umowy w regionie Poznania 2021-H1 2022

Rok	Kw.	Park	Najemca	Wielkość (m kw.)	Typ umowy
2021	1	Panattoni BTS Poznań	DHL	109.000	BTS
2021	2	P3 Poznań	Westwing	82.300	Nowa umowa
2022	2	P3 Poznań	PF Logo	53.000	Przedłużenie
2021	1	Segro Logistics Park Poznań Gołuski	HSF Home	50.400	Nowa umowa
2021	1	Prologis Park Poznań III	Arvato	48.300	Nowa umowa
2021	4	Panattoni Park Poznań East Gate	ESA Logistyka	50.000	Nowa umowa
2021	4	Panattoni Park Poznań West Gate	Rohlig Suus	42.000	Nowa umowa
2022	2	Panattoni Park Piła	Signify	33.500	Nowa umowa
2022	1	P3 Poznań	Van Cargo	25.000	BTS
2022	1	Panattoni Park Poznań XIII	Samsung SDS Global	22.500	Nowa umowa

Większość firm obecnych na poznańskim rynku

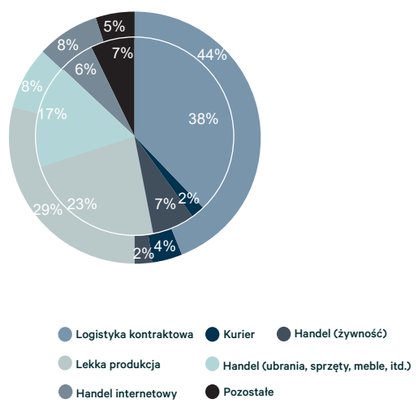
powierzchni przemysłowo-logistycznych to firmy z sektorów logistycznego i produkcyjnego. Pozostali najemcy reprezentują handlową zarówno w zakresie handlu tradycyjnego, jak i handlu internetowego,który w ostatnich latach bardzo zyskał na znaczeniu. Na wykresie zaprezentowany został podział sektorowy wśród umów zawartych na przestrzeni niecałych 4 lat.

Popyt w podziale na sektor najemcy w Poznaniu, lata 2019- 1. poł. 2022



W porównaniu do wszystkich 5 największych rynków przemysłowo-logistycznych, region Poznania charakteryzuje się większym udziałem firm logistycznych, produkcyjnych i e-commerce w całkowitym popycie.

Popyt w podziale na sektor najemcy w Poznaniu w porównaniu do 5 największych regionów, lata 2019-1. poł. 2022



Najwięksi najemcy w podziale na sektory w regionie Poznania:

- **E-commerce:** Amazon, HSF e-commerce, Westwing, Zalando
- **Logistyka/kurier:** Arvato, CEVA, Clipper, Dachser, DB Schenker, DHL, DSV Road, ESA Logistyka, Fiege, FM Logistics, GEIS, Green Factory Logistics, Hellmann, InPost, Kuehne+Nagel, Pekaes, Raben, Rhenus, Rohlig Suus, Spedimex
- **FMCG/Supermarkety:** British American Tobacco, Eurocash, Jeronimo Martins, Lidl, Żabka
- **Handel:** Bega Group, Gomez, Guess, H&M
- **Lekka produkcja:** Flexlink, Hilding Anders, Millano, Newel Rubbermaid, STIHL, Suzohapp, Trio Line, Tuopu
- **Zakłady produkcyjne (własne):** Beiersdorf, Bridgestone, Exide Technologies, GlaxoSmithKline, Kompania Piwowarska, MARS, Unilever, Volkswagen, Zaparoh Technologies, GlaxoSmithKline, Kompania Piwowarska, MARS, Unilever, Volkswagen, Zaparoh.

Stawki czynszowe

Powierzchnia magazynowa w Poznaniu to przede wszystkim powierzchnia klasy A. Czynsze umowne w obiektach A-klasowych w tym regionie wynoszą od 3,20 do 4,10 EUR/ m kw./ mies., podczas gdy czynsze efektywne plasują się pomiędzy 2,60 a 3,20 EUR/ m kw./ mies.

Czynsze efektywne są obliczane w perspektywie całego okresu najmu, po uwzględnieniu zachęt finansowych oferowanych najemcy przez dewelopera (np. miesiące zwolnienia z czynszu, pokrycie kosztów adaptacji pomieszczenia, przeprowadzki).

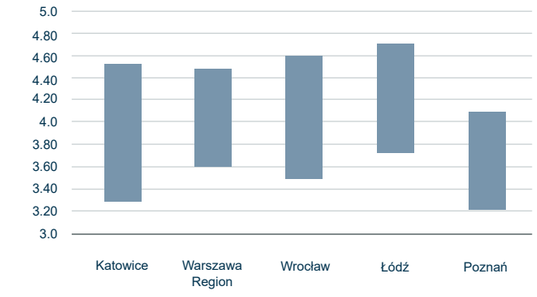
Czynsze za komponent biurowy dołączony do obiektu magazynowego wynoszą 9,50 – 12,00 EUR/ m kw./ mies.

Stawki za opłaty eksploatacyjne mieszczą się w zakresie 1,10 – 1,40 EUR/ m kw./ mies. W porównaniu do innych rozwiniętych regionów czynsze umowne są na podobnym poziomie, jednak region Poznania oferuje najniższe czynsze spośród wszystkich.

Ze względu na wzrastające koszty materiałów budowlanych i malejącą podaż gruntów pod inwestycje przemysłowe, czynsze będą wzrastać we wszystkich regionach.

Stawki czynszowe w Poznaniu, 2 kw. 2022 r.	
Czynsze umowne	3,2-4,1 EUR/ m kw./ mies.
Czynsze efektywne	2,6-3,2 EUR/ m kw./ mies.
Komponent biurowy	9,5-12,0 EUR/ m kw./ mies.
Opłaty eksploatacyjne	1,1-1,4 EUR/ m kw./ mies.

Czynsze umowne w największych regionach za powierzchnię A-klasową, 2 kw. 2022 r.



©2022 CBRE

3. Podsumowanie

©2022 CBRE

Podsumowanie

Poznań charakteryzuje się dużą ilością nowoczesnej powierzchni przemysłowych i logistycznych. Jego korzystna lokalizacja przy autostradzie A2 jest jednym z największych atutów regionu. Poznań znajduje się w połowie drogi między Berlinem a Warszawą, co sprawia, że jest to dogodne położenie dla firm dystrybuujących towary na rynki Europy Zachodniej. Miasto ma również dobre połączenie z Wrocławiem dzięki krajowej drodze S5. Kolejnymi ważnymi czynnikami wpływającymi na atrakcyjność rynku magazynowego w tym regionie są liczne połączenia kolejowe oraz międzynarodowe lotnisko Poznań-Ławica.

Poznań posiada duże i jedno z najlepszych zapleczy akademickich pod względem logistycznym, w tym Wyższą Szkołę Logistyki w Poznaniu czy Katedrę Logistyki na Uniwersytecie Ekonomicznym. Siedzibę w Poznaniu ma również znana Sieć Badawcza Łukasiewicz - Instytut Logistyki i Magazynowania, w którym rozwijanych i promowanych jest wiele innowacyjnych rozwiązań w zakresie logistyki. Ponadto w regionie odbywają się ważne wydarzenia z punktu widzenia logistyki, np. Polski Kongres Logistyczny. Wiele logistycznych firm jak np. Raben czy Kuehne+Nagel ma swoje główne siedziby i biura w Poznaniu. To sprawia, że Poznań często uznawany jest jako polskie zagłębie logistyczne.

W odniesieniu do pięciu największych polskich rynków magazynowych, pod kątem istniejącej podaży Poznań jest najmniejszym z nich, jednakże wykazuje równie wielki potencjał wzrostu. Bardzo wysoki poziom popytu odnotowany w 2021 roku i spowodowana przez to niska stopa pustostanów, pozwalają przypuszczać, że aktywność deweloperów będzie w dalszym ciągu kontynuowana. W 2021 r. na tle pięciu największych rynków magazynowych Poznań wyróżnił się najwyższym poziomem popytu wśród nich, z kolei w 1. połowie 2022 r. w Poznaniu odnotowano najniższy wskaźnik pustostanów.

Główne liczby na rynku przemysłowo-logistycznym w Poznaniu - 1. poł. 2022 r.

3.002.600 m kw.
Powierzchnia istniejąca

28.700 m kw.
Powierzchnia niewynajęta

1,0%
Wskaźnik pustostanów

417.900 m kw.
Powierzchnia w budowie

5.221.400 m kw.
Powierzchnia docelowa

10%
Udział w rynku

Podsumowanie rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych w Poznaniu:

- całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej w Poznaniu wynosząca 3,0 mln m kw.,
- w 1. połowie 2022 r., oddane do użytku 352.200 m kw. nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej w Poznaniu,
- ograniczona dostępność wolnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, wskaźnik pustostanów na poziomie 1,0% w 1. połowie 2022 r.,
- 417.900 m kw. w budowie, duża aktywność deweloperów i planowane wiele nowych projektów,
- sektor logistyczny oraz lekkiej produkcji głównymi motorami rozwoju rynku wielkopolskiego,
- poziom czynszów umownych w przedziale 3,2-4,1 EUR/ m kw./ mies., lecz czynsze będą rosnąć.

©2022 CBRE

Kontakt

CBRE sp. z o.o.

Warsaw UNIT
Rondo Daszyńskiego 1
00-843 Warszawa

+48 22 544 8000

LinkedIn: CBRE Poland

www.cbre.pl

Biuro Obsługi Inwestorów

ul. Za Bramką 1
61-842 Poznań

(+48) 61 878 5428

inwestor@um.poznan.pl

FB/LinkedIn: Invest in Poznan

www.poznan.pl

Zdjęcia: WCWI Sp. z o.o., Miłosz Król

CBRE© 2022 Wszystkie prawa zastrzeżone.
CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i w związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiekolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.

CBRE

POZnań