

Maciej Szymczak

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

ROZWÓJ NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W REJONIE POZNANIA

Streszczenie: Okolice miast są idealnym obszarem do lokalizacji magazynów i centrów logistycznych. W drugiej połowie lat 90. XX w. podjęto w Polsce znaczny wysiłek inwestycyjny, tworząc nowoczesną infrastrukturę magazynową, m.in w postaci parków dystrybucyjnych. W 2009 r. na skutek spowolnienia gospodarczego rynek powierzchni magazynowej w Polsce wyhamował. Jednak w dalszym ciągu zarówno Polskę, jak i całą Europę Środkowo-Wschodnią cechuje olbrzymi potencjał wzrostu rynku powierzchni magazynowej, co przede wszystkim wynika z olbrzymiego potencjału wzrostu konsumpcji w tym regionie. W artykule podjęto próbę charakterystyki rynku powierzchni magazynowej w rejonie Poznania jako jednego z ważniejszych ośrodków gospodarczych w Polsce. Podstawowym materiałem źródłowym były publikowane wyniki analiz przeprowadzanych przez Cushman & Wakefield.

Słowa kluczowe: magazynowanie, parki dystrybucyjne, logistyka miejska.

Miasta, nawet te ukształtowane historycznie przez inne niż komunikacyjne czynniki miastotwórcze, w procesie swojego rozwoju stają się węzłami transportowymi. Ranga miasta jako węzła transportowego zazwyczaj jest dodatnio skorelowana z wielkością miasta. Miasta i ich okolice są zatem idealnym obszarem dla lokalizacji składów, magazynów i centrów logistycznych. W obiektach tych, będących z kolei węzłami systemów logistycznych, dokonuje się łączenia i rozdziału potoków towarowych, zmiany kierunku przepływu towarów oraz – poprzez buforowanie – zmiany częstotliwości dostaw. Inwestycjom w tego typu obiekty infrastrukturalne sprzyja, ogólnie rzecz ujmując, rozwój miasta, przejawiający się między innymi w zwiększającej się liczbie mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych. Ich potrzeby konsumpcyjne, zaopatrzeniowe i dystrybucyjne przy niemożności bezpośredniej synchronizacji popytu z podażą powodują wzrost zapotrzebowania na powierzchnię magazynową. Składy i magazyny ze względu na niemożność skoordynowania w czasie wyładunku i załadunku występują jako infrastruktura komplementarna dla transportowych obiektów terminalowych obsługujących różne gałęzie transportu.

Obiekty magazynowe i składy tworzone są jako infrastruktura o charakterze publicznym lub własnym, zajmowana przez docelowych właścicieli. W artykule tym przedmiotem zainteresowania będzie powierzchnia magazynowa o charakterze pu-

blicznym, tworzona przez deweloperów – wyspecjalizowane firmy, które nabywają odpowiednią działkę w atrakcyjnej lokalizacji i stawiają na niej obiekty o powierzchni i kubaturze odpowiadającej prognozowanemu popytowi na powierzchnię magazynową – oraz udostępniana zainteresowanym podmiotom na zasadzie najmu lub dzierżawy. Infrastruktura ta zaspokaja własne potrzeby najemców lub służy do świadczenia usług na zlecenie – w przypadku, jeśli najemcami są operatorzy TSL i KEP. Tworzy ona podaż tzw. komercyjnej powierzchni magazynowej. Tworzenie własnych magazynów staje się tendencją malejącą ze względu na dynamiczny rozwój komercyjnych powierzchni magazynowych. Nowoczesna infrastruktura magazynowa tworzona jest w postaci parków magazynowych czy dystrybucyjnych, składających się z budynków magazynowych różnego typu wraz z niezbędną powierzchnią biurową. Obiekty te stanowią węzły między dalekobieżnym transportem towarowym a miejskimi przewozami dystrybucyjnymi. Ostatnio obserwuje się dynamiczny rozwój projektów tworzonych na indywidualne zamówienie klientów (*build to suit*), jako że najemcy oczekują indywidualnych rozwiązań do realizacji opracowanych przez siebie procesów w celu prowadzenia wyróżniającej się na rynku działalności.

W drugiej połowie lat 90. XX w. podjęto w Polsce znaczny wysiłek inwestycyjny, tworząc nowoczesną infrastrukturę magazynową. Tylko w okolicach Warszawy w latach 1997-2001 przybyło 800 tys. m² nowych składów [Garski 2003, s. 94]. Kolejne lata to kontynuacja rozwoju, ale w tym czasie wyraźnie wzrosło zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe także w innych miastach, do tego dostosowywano podaż. Wykształciło się w Polsce kilka znaczących obszarów lokalizacji (i koncentracji) powierzchni magazynowych wokół dużych miast. Najbardziej znaczące to Warszawa i okolice, Góry Śląsk, rejon Polski centralnej wokół Łodzi, Piotrkowa Trybunalskiego i Rawy Mazowieckiej, Wrocław i Poznań. W dalszej kolejności wyróżnić można jeszcze Szczecin, Trójmiasto, Kraków i ostatnio Toruń. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w stolicy i okolicach w 2003 r. szacowano na ponad 1000 tys. m², co stanowiło prawie 65% całkowitej powierzchni nowo wybudowanych obiektów w Polsce. Na kolejnych pozycjach sytuowały się Poznań i Łódź, które to aglomeracje oferowały razem kolejne 30% powierzchni magazynowej [Paprocki, Pieriegud 2003, s. 56-57]. W 2006 r. zasoby powierzchni magazynowej w Warszawie wynosiły już 1580 tys. m², ale już było to tylko ok. 54% całkowitej powierzchni magazynowej w Polsce. Poznań i Łódź utrzymały się na kolejnych pozycjach [Marketbeat Polska... 2007, s. 16-20]. Największymi deweloperami na polskim rynku są ProLogis, Panattoni, SEGRO. To na nich przypadał 72% udział w umowach najmu w 2008 r. [Stefaniak, Rynek...] Tak więc rynek ten jest silnie skonsolidowany. Pozostali deweloperzy to Goodman, Logistic City, Europolis, MLP Group, PointPark Properties (P3) oraz Immo Industry Group (IIG). Wymienieni deweloperzy reprezentują kapitał amerykański (ProLogis, Panattoni), brytyjski (SEGRO), australijski (Goodman), polski (Logistic City), austriacki (Europolis), izraelski (MLP Group), międzynarodowy (P3) oraz belgijski (IIG). Rynek powierzchni magazynowych jest zdominowany przez inwestorów zagranicznych.

Na skutek spowolnienia gospodarczego rynek powierzchni magazynowej w Polsce od połowy 2008 r. zaczął wyhamowywać. Jeszcze raz okazało się, że rynek ten jest świetnym barometrem gospodarki. W 2009 r. popyt zmniejszył się o połowę w stosunku do roku poprzedniego, a nowe umowy najmu podpisano tylko na 539 tys. m² powierzchni w stosunku do 1540 tys. m² w roku poprzednim [*Business Briefing ...*]. Niektórzy klienci w ostatniej chwili wycofywali się z podpisania umów. W ten sposób Panattoni stracił w 2009 r. w Polsce ok. 15 klientów, z którymi transakcje dotyczyły powierzchni od 2,5 do 20 tys. m² [*Deweloper o rynku ...*]. W czasie kryzysu na rynku powierzchni magazynowej najlepiej radziły sobie firmy farmaceutyczne i spożywcze. Popyt spadał szybciej niż podaż. Inwestorzy wycofali się z realizacji projektów spekulacyjnych, a więc tworzenia podaży dla nieznanego najemcy. W 2009 r. na rynek trafiło 857 tys. m² nowej powierzchni – o blisko połowę mniej niż rok wcześniej. Na koniec 2009 r. w budowie pozostawało jedynie 159 tys. m² powierzchni magazynowej, podczas gdy na koniec 2008 r. było to ponad 1 mln m² [*Business Briefing ...*, s. 1]. Może to rodzić obawę o brak powierzchni magazynowej na wyjątek już w połowie 2010 roku, zwłaszcza że niektóre przedsiębiorstwa zaczęły przyspieszać. Potwierdza to analiza współczynnika pustostanów magazynowych. Średni współczynnik pustostanów na koniec 2009 r. kształtował się w Polsce na poziomie 22%¹, co nie zachęca deweloperów do wznawiania procesów inwestycyjnych, ale przewiduje się, że na koniec tego roku wskaźnik ten osiągnie ok. 12% [Stefaniak, *Niezła sytuacja ...*].

Jednak w dalszym ciągu Europa Środkowa cechuje się olbrzymim potencjałem wzrostu rynku powierzchni magazynowej, co przede wszystkim wynika z olbrzymiego potencjału wzrostu konsumpcji w tym regionie w porównaniu z Europą Zachodnią. Region Europy Środkowej w 2009 r. osiągnął swój trzeci najlepszy wynik w ciągu ostatnich 10 lat – „wynajęto ok. 1,5 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, czyli niemal tyle samo co we Francji (1,6 mln m²), której rynek w tym sektorze uznawany jest za najlepiej rozwinięty w Europie” [Stefaniak, *Niezła sytuacja ...*]. Na tle innych państw regionu Europy Środkowej w tym trudnym okresie Polska przedstawia się nie najgorzej. W 2009 r. wolumen nowo wybudowanej powierzchni magazynowej w całym regionie Europy Środkowej zmniejszył się o 35% w porównaniu z 2008 r. Na Węgrzech aktywność deweloperska zmalała o połowę. Na Słowacji niemal całkowicie zamarła. W Polsce i Czechach wolumen nowej powierzchni magazynowej oddanej do użytku w 2009 r. zmniejszył się tylko o ok. 33% w stosunku do 2008 r. Przewiduje się, że w połowie 2011 r. rynek powierzchni ma-

¹ Wskaźnik został znacząco zawyżony przez sytuację w rejonie Szczecina. Oddany do użytku w 2008 r. ProLogis Park Szczecin w Goleniowie jako pierwszy nowoczesny park magazynowy w rejonie północno-zachodniej Polski zanotował pierwszą umowę najmu z Dancook Sp. z o.o. – duńskim producentem sprzętu grillowego, brykietu, węgla drzewnego, węgla i podpałek grillowych [<http://www.eurologistics.pl/aktualnosci...>]. Wskutek tego współczynnik pustostanów w rejonie Szczecina obniżył się ze 100% do 93,5% [*Business Briefing ...*, s. 2]. Nie uwzględniając Szczecina, wskaźnik pustostanów magazynowych dla Polski na koniec 2009 r. wyniósłby 12%.

gazynowych w Polsce odzyska płynność sprzed kryzysu [Stępnia, *Rynek magazynowy...*].

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec grudnia 2009 r. oraz dynamikę zmian w porównaniu ze stanem z końca 2007 r. przedstawia tab. 1. Jak widać, w okresie dwóch lat przybyło w Polsce niemal 2,3 mln m² nowoczesnej powierzchni magazynowej (wzrost o ponad 59%). Największy wzrost zanotowano w rejonie Krakowa (niemal 96%) i Polski centralnej (niemal 92%). O 14 zwiększyła się liczba parków magazynowych. Najwięcej nowych lokalizacji przybyło w rejonie Wrocławia (aż 5 – podwojenie się liczby parków) i na Górnym Śląsku (3). Mówić można o wykształceniu się dwóch zupełnie nowych obszarów aktywności deweloperskiej w rejonie Szczecina i Torunia. Ponadto w rejonach tych zasoby istniejącej obecnie powierzchni magazynowej przewyższają zasoby w jednym z dotychczas istniejących rejonów aktywności, mimo że wykazał on największą dynamikę wzrostu w rozpatrywanym okresie.

Tabela 1. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce

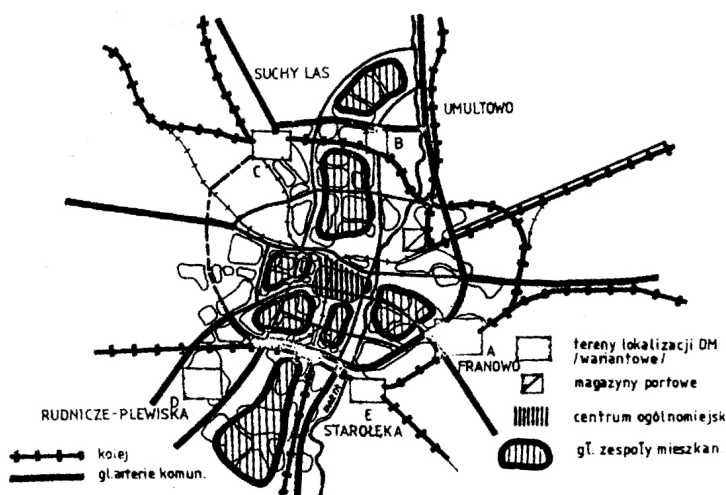
Lokalizacja	Powierzchnia magazynowa [m ²]				Zmiana wielkości zasobów pow. magazynowej [%]	
	grudzień 2009		grudzień 2007		istniejącej	w budowie
	istniejąca (liczba parków)	w budowie	istniejąca (liczba parków)	w budowie		
Warszawa	2 486 270 (38)	47 900	1 778 000 (38)	445 000	+39,8	-89,2
Górny Śląsk	1 076 230 (16)	21 000	564 000 (13)	350 000	+90,8	-94,0
Centralna Polska	915 050 (15)	30 000	477 000 (14)	239 000	+91,8	-87,5
Poznań	860 900 (10)	30 000	619 000 (9)	145 000	+39,1	-79,3
Wrocław	519 980 (10)	30 000	280 000 (5)	164 000	+85,7	-81,7
Trójmiasto	100 740 (3)	0	82 000 (2)	0	+22,9	0
Toruń	46 130 (1)	0	0 (0)	0	—	0
Szczecin	41 590 (1)	0	0 (0)	0	—	0
Kraków	35 270 (3)	0	18 000 (2)	0	+95,9	0
Razem	6 082 160 (97)	158 900	3 818 000 (83)	1 343 000	+59,3	-88,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Cushman & Wakefield Polska [<http://www.industrial.pl/statystyki...>] oraz [<http://www.industrial.pl/analiza...>].

Powierzchnia magazynowa przeszła znaczną ewolucję na przestrzeni ostatnich dziesięcioleci: od koncepcji dzielnic magazynowych z lat 70. XX w., aż po nowoczesne parki magazynowe tworzone przez deweloperów. Koncepcja dzielnic magazynowych dawała podstawy do tworzenia zgrupowań składowych w formie [Czarnecki 2002, s. 107]:

- baz magazynowych (właściwie magazynowo-składowych) zlokalizowanych na wydzielonej działce, użytkowanych przez jedno bądź wiele przedsiębiorstw;
- zespołów magazynowych (magazynowo-składowych) wyodrębnionych w planie zagospodarowania przestrzennego, użytkowanych przez różne przedsiębiorstwa;
- dzielnic magazynowych (magazynowo-składowych) stanowiących – na wzór dzielnic przemysłowych – funkcjonalnie i terytorialnie wydzieloną część miasta.

Pięć wariantów lokalizacji dzielnicy magazynowej dla Poznania w latach 70. XX w. przedstawiono na rys. 1. Z koncepcji dzielnic magazynowych wynikały korzyści takie, jak z przestrzennej koncentracji budowli magazynowych. Te same korzyści ujawniają się w przypadku nowoczesnych parków magazynowych. Pojawiają się one w grupach: nakładów inwestycyjnych (korzyści skali budowy i wykupu gruntów), kosztów eksploatacji (korzyści skali, elastyczne gospodarowanie powierzchnią) oraz zaspokajania potrzeb odbiorców i mieszkańców (łączenie harmonogramów obsługi, wydzielenie infrastruktury) [Czarnecki 2002, s. 109; Fechner 2004, s. 99].



Rys. 1. Studia lokalizacji dzielnicy magazynowej w Poznaniu według J. Bieńkowskiego

Źródło: [Czarnecki 2002, s. 109].

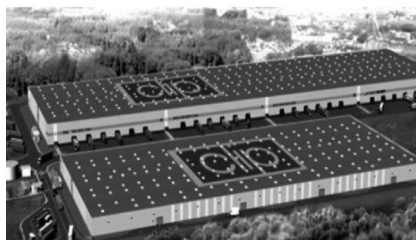
Głównym czynnikiem kształtującym rozmieszczenie powierzchni magazynowej jest nowoczesna infrastruktura transportu. Widać to wyraźnie w Poznaniu. Już wariantowe lokalizacje dzielnicy magazynowej sprzed niemal 40 lat uwzględniały bliskość infrastruktury transportu o znaczeniu arterialnym, tranzytowym. Nie tylko dróg kołowych, ale także kolejowych. Aż cztery z pięciu ówczesnych wariantów lokalizacji zapewniały również bezpośredni dostęp do infrastruktury transportu kolejowego, w tym jeden – na Franowie (oznaczony jako A na rys. 1) – bliskość kolejowej stacji rozrządowej. Powierzchnia magazynowa często tworzona jest na tere-

posiada dostęp do bocznicy kolejowej oraz terminala kontenerowego. Docelowo ma tam powstać 600 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Liderem w tworzeniu powierzchni magazynowej w rejonie Poznania jest ProLogis. Deweloper ten w trzech swoich parkach oferuje ponad 300 tys. m² powierzchni. Dwa jego parki: ProLogis Park Poznań i ProLogis Park Poznań II, zlokalizowane są w Tarnowie Podgórnym ok. 20 km na zachód od centrum Poznania, a trzeci: ProLogis Park Września, we Wrześni ok. 50 km na wschód od centrum Poznania – wszystkie przy drodze krajowej nr 92, a lokalizacja we Wrześni dodatkowo w pobliżu autostrady A-2. Panattoni dysponuje w rejonie Poznania powierzchnią przekraczającą 220 tys. m² w trzech parkach zlokalizowanych wzdłuż drogi ekspresowej S-11, łączącej (docelowo po 2013 r.) Górnośląski Okręg Przemysłowy z Koszalinem i dalej środkowym wybrzeżem Bałtyku, w pobliżu węzła autostradowego Krzesiny. Parki te to: Panattoni Park Poznań (109 008 m²) w Gądkach, Panattoni Park Poznań II (88 464 m²) w Żernikach i Panattoni Park Robakowo (24 000 m²) w Robakowie zbudowane na zamówienie jednego najemcy – Grupy Raben. Trzecim deweloperem jest SEGRO z ponad 100 tys. m² do wynajęcia w dwóch parkach: Tulipan Park Poznań i Tulipan Park Poznań II. Parki zlokalizowane są w Komornikach i Plewiskach na pld.-zach. od Poznania, ok. 12 km od centrum w sąsiedztwie autostrady A-2 (węzeł Komorniki) i drogi krajowej nr 5, łączącej Lubawkę przy granicy z Czechami, przez Wrocław, Poznań i Bydgoszcz, ze Świeciem, a dalej – drogą krajową nr 1 – z Gdańskiem. Docelowo oba parki mają dysponować powierzchnią ok. 250 tys. m². Z kolei ostatni z parków – PointPark Poznań – jest drugim w kolejności największym parkiem w rejonie Poznania z prawie 180 tys. m² powierzchni. Znajduje się w Robakowie przy drodze ekspresowej S-11 w pobliżu węzła autostradowego Krzesiny³. Wybrane parki magazynowe pokazano na rys. 3.

Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w rejonie Poznania rozwijana była w ostatnich kilku latach sukcesywnie. Ze statystyk Cushman & Wakefield wynika [<http://www.industrial.pl/statystyki...>], że w latach 2005-2010 podaż zwiększyła się o 363%, a więc niemal pięciokrotnie. Największy wzrost w ujęciu rocznym nastąpił w latach 2006-2007 – aż o 246,8 tys. m², a następnie w latach 2007-2008 – o 175,1 tys. m². Największy wzrost w ujęciu kwartalnym nastąpił między trzecim a czwartym kwartałem 2007 r. – o 126,1 tys. m², a następnie między drugim a trzecim kwartałem 2006 r. – o 110,8 tys. m². Najmniejsze przyrosty powierzchni w dłuższym okresie obserwowano w pierwszych trzech kwartałach 2005 r., pomiędzy czwartym kwartałem 2005 r. a drugim kwartałem 2006 r. oraz w całym 2009 r.

W okresie od 31 grudnia 2004 r. do 31 grudnia 2009 r. współczynnik powierzchni niewynajętej w rejonie Poznania kształtował się na średnim poziomie 7,3%. Największą wartość w tym okresie osiągnął on na koniec czwartego kwartału 2007 r. i wyniósł 23,5%. Zbiegło się to z największym wówczas wzrostem podaży po-

³ Informacje i dane zawarte w tym akapicie pochodzą ze stron internetowych: [<http://www.industrial.pl>, <http://www.panattoni.com>, <http://prologiseurope.com>, <http://www.segro.pl>, <http://www.point-parkproperties.com>].



CLIP
600 000 m²



Panattoni Park II
88 464 m²



PointPark
176 400 m²



ProLogis Park II
110 628 m²

Rys. 3. Wybrane nowoczesne parki magazynowe w okolicach Poznania

Źródło: zdjęcia: [<http://www.joneslanglasalle.pl>] i [<http://www.outsourcing.com.pl>]; dane wg Cushman & Wakefield [<http://www.industrial.pl>].

wierzchni magazynowej. Zapewne do końca tego kwartału nie zdołano jeszcze podpisać umów najmu, co nastąpiło chwilę później, gdyż już na koniec kolejnego kwartału współczynnik powierzchni niewynajętej spadł do 9,3%. W związku z podjęciem znacznego wysiłku inwestycyjnego w 2007 r. współczynnik powierzchni niewynajętej dla tego roku ukształtował się na średnim poziomie 13,0%, co stanowi najwyższy wynik w całym rozpatrywanym okresie. Kształtowanie się współczynnika powierzchni niewynajętej w ostatnich kilku latach przedstawia tab. 2.

Tabela. 2. Kształtowanie się współczynnika powierzchni niewynajętej w rejonie Poznania w latach 2004-2009

Rok	Współczynnik pow. niewynajętej
2005	0,7%
2006	6,6%
2007	13,0%
2008	8,4%
2009	9,5%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Cushman & Wakefield Polska [<http://www.industrial.pl/statystyki...>].

Głównymi najemcami w rejonie Poznania są operatorzy logistyczni. Oni generują ponad 32% popytu brutto. To dużo w porównaniu z ich średnim udziałem w strukturze najemców w całej Polsce wynoszącym niecałe 17%. Podobną strukturą najemców jak region poznański charakteryzują się lokalizacje w centralnej Polsce. Potwierdza to tylko dobre uwarunkowania geograficzne, a także infrastrukturalne do świadczenia usług logistycznych w tych regionach naszego kraju. Kolejną grupę najemców w rejonie Poznania stanowią sieci sklepów z udziałem wynoszącym niemal 26%. Razem z operatorami logistycznymi reprezentują prawie 60% całego popytu w tym rejonie.

Literatura

- Business Briefing. Rynek powierzchni magazynowych w Polsce w 2009 r. – styczeń 2010*, Cushman & Wakefield Polska, 2010.
- Czarnecki W., *Podstawy urbanistyki*, Wydawnictwo Wyższej Szkoły Finansów i Zarządzania w Białymstoku, Białystok 2002.
- Deweloper o rynku*, rozmowa z R. Dobrzyckim, partnerem zarządzającym Panattoni na Europę Środkowo-Wschodnią, *Panattoni Europe. Newsletter*, luty 2010, http://www.panattonieurope.pl/newsletter/10_13/index.html [26 lutego 2010].
- Fechner I., *Centra logistyczne. Cel – realizacja – przyszłość*, Instytut Logistyki i Magazynowania, Poznań 2004.
- Garcki K., *Więcej dla dużych*, „Businessman Magazine” 2003, nr 3.
- Marketbeat Polska – Wiosna 2007. Research*, Cushman & Wakefield Polska, 2007.
- Paprocki W., Pieriegud J., *Rozwój centrów logistycznych w Polsce*, „Eurologistics” 2003, nr 5.
- Stefaniak P., *Niezła sytuacja na rynku nieruchomości magazynowych w Europie Środkowej*, <http://logistyka.wnp.pl> [8 marca 2010].
- Stefaniak P., *Rynek nieruchomości przemysłowych zdominowali deweloperzy i inwestorzy zagraniczni*, <http://budownictwo.wnp.pl> [16 grudnia 2009].
- Stepniak Ł., *Rynek magazynowy w Polsce odzyska płynność sprzed kryzysu dopiero w połowie 2011 r.*, <http://logistyka.wnp.pl/> [26 stycznia 2010].

Źródła internetowe

- <http://prologiseurope.com> [12 marca 2010].
- http://www.eurologistics.pl/aktualnosci-872-Dancook_pierwszym_klientem_ProLogis_Park_Szczecin.html [22 grudnia 2009].
- <http://www.industrial.pl> [12 marca 2010].
- http://www.industrial.pl/analiza_ryнку_pl.html [27 marca 2008].
- http://www.industrial.pl/statystyki_ryнку_pl.html [7 marca 2010].
- <http://www.joneslanglasalle.pl> [14 marca 2010].
- <http://www.outsourcing.com.pl> [14 marca 2010].
- <http://www.panattoni.com> [12 marca 2010].
- <http://www.pointparkproperties.com> [12 marca 2010]
- <http://www.segro.pl> [12 marca 2010].

THE DEVELOPMENT OF MODERN WAREHOUSE SPACE IN POZNAŃ AREA

Summary: Urban areas are perfect places for developing warehouses and logistic centres. A huge investment effort concerning industrial space has been undertaken in Poland since the second half of the nineties of the last century. Modern warehousing space takes the form of warehouse and industrial parks that are built up by qualified developers. The supply growth of industrial space slowed down in 2009 due to the global financial crisis that hit the world in the previous year. Central Europe has still immense potential for consumption growth, which further boosts the industrial real estate sector. This paper is an attempt to draw up a profile of warehouse market in the region of Poznań – one of the largest industrial space markets in Poland. The author makes use of source material published by Cushman & Wakefield – a well-known international company of real estate services.