

# Rynek magazynowy



IV KW. 2022

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym  
Polski Centralnej

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



# Polska Centralna

IV KW. 2022

- Zasoby powierzchni magazynowych**  
**4,1 mln m<sup>2</sup>**
- Podaż w budowie**  
**375.000**
- Wskaźnik pustostanów**  
**5,5%**
- Nowa podaż (2022)**  
**644.000 m<sup>2</sup>**
- Popyt (2022)**  
**913.000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**3,50-4,50**
- Czynsz za powierzchnię biurową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**9,50-12,00**
- Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**4,00-7,00**
- Okres bezczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca**
- Budżet na fit-out**  
EUR/m<sup>2</sup>  
**10,00-40,00**

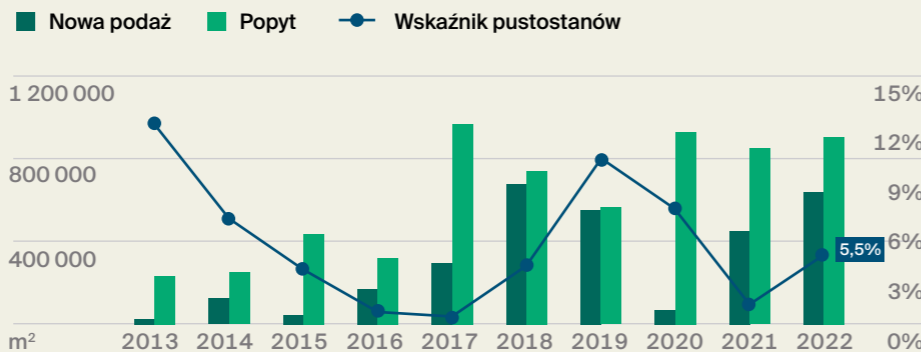
Region Polski Centralnej zajmuje trzecie miejsce pod względem wielkości rynku magazynowego w Polsce, zaraz po Warszawie i Górnym Śląsku. Na koniec IV kw. 2022 roku zasoby w regionie wyniosły 4,1 mln m<sup>2</sup>, co stanowi niemal 14,5% całkowitej powierzchni magazynowej w kraju. Kluczowe lokalizacje logistyczne w rejonie Polski Centralnej to Stryków, Łódź oraz Piotrków Trybunalski. Dzięki swojemu położeniu w środkowej części kraju i skrzyżowaniu autostrad A1 i A2, Polska Centralna cieszy się dużą popularnością wśród operatorów logistycznych i sieci handlowych lokujących tam swoje magazyny centralne oraz centra dystrybucji, które obsługują cały kraj. Uruchomienie połączenia kolejowego z Chengdu w Chinach również zwiększyło atrakcyjność regionu, ponieważ w Polsce Centralnej funkcjonują aktualnie 3 terminale intermodalne. Dwa terminale znajdują się w granicach administracyjnych Łodzi, natomiast trzeci terminal przeładunkowy znajduje się w Strykowie.

Polska Centralna systematycznie zwiększa swoje zasoby powierzchni magazynowej, które w ostatnim roku powiększyły się o ponad 14%. W 2022 roku do użytku oddano około 644.000 m<sup>2</sup>, czyli o 42% więcej niż przed rokiem. Największe projekty, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w analizowanym okresie to Hillwood Stryków II (BTS Oponeo) o powierzchni 73.000 m<sup>2</sup>, Hillwood Łowicz Południe (69.000 m<sup>2</sup>) oraz Panattoni Park Pabianice (64.000 m<sup>2</sup>). Na koniec grudnia 2022 roku, blisko 375.000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej pozostawało w fazie budowy, a największy obiekt w realizacji to Hillwood Łódź II (97.000 m<sup>2</sup>).

W 2022 roku w Polsce Centralnej wynajęto ponad 913.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowiło 13% wszystkich umów najmu podpisanych w Polsce w tym okresie. Największe transakcje zostały zawarte w parkach P3 Piotrków (61.000 m<sup>2</sup>) przez najemcę z sektora logistycznego 3PL oraz w parku EQT Exeter Park Stryków (59.000 m<sup>2</sup>) przez najemcę z sektora logistycznego produktów szybko zbywalnych.

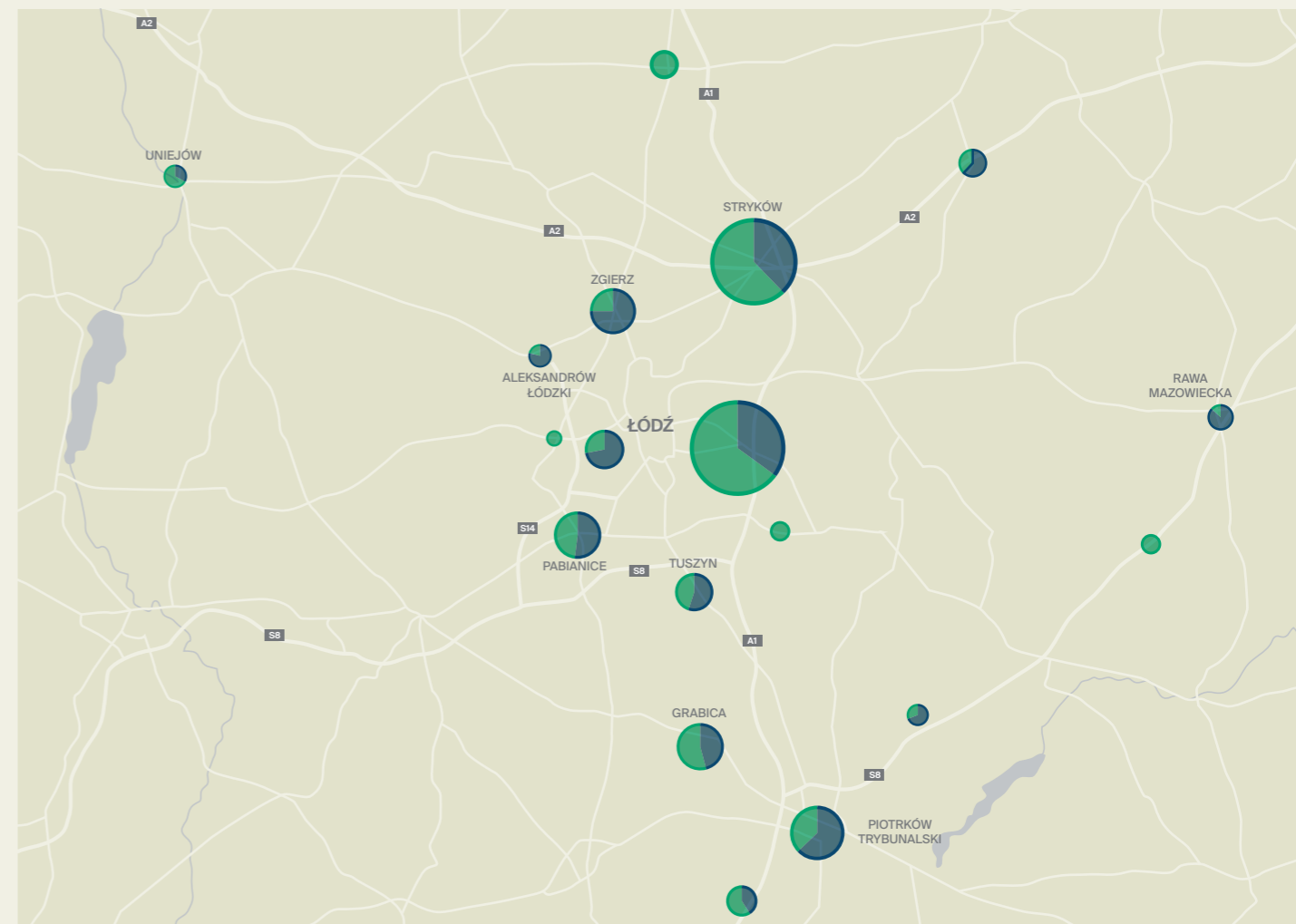
Współczynnik pustostanów na koniec 2022 roku wyniósł 5,5% i wzrósł o 3,2 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy. Do tak znacznego wzrostu współczynnika pustostanów przyczynił się wysoki wolumen nowo oddanej powierzchni magazynowej. W II poł. 2022 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym zdecydowanie wzrosły, co było spowodowane wyższymi kosztami finansowania nowych projektów oraz wysokimi kosztami budowy.

## Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w Polsce Centralnej



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. Łódź Wschód**  
1,22 mln m<sup>2</sup>
- 2. Stryków**  
1,05 mln m<sup>2</sup>
- 3. Grabica**  
270.000 m<sup>2</sup>
- 4. Piotrków Trybunalski**  
210.000 m<sup>2</sup>
- 5. Tuszyń**  
120.000 m<sup>2</sup>

## Województwo łódzkie

<b>Populacja</b> <b>2,39 mln</b>	<b>Powierzchnia</b> <b>18.218 km<sup>2</sup></b>
<b>EKONOMIA</b>	<b>Stopa bezrobocia</b> <b>5,4%</b>
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie</b> (w sektorze przedsiębiorstw) <b>6.458 PLN (brutto)</b>	<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie</b> (transport i gospodarka magazynowa) <b>6.548 PLN (brutto)</b>

## DROGI SZYBKIEGO RUCHU

<b>Autostrady</b> <b>250 km</b> A1, A2	<b>Drogi ekspresowe</b> <b>230 km</b> S8, S14
----------------------------------------------	-----------------------------------------------------

**KONTAKTY W POLSCE:**

+48 22 596 50 50  
www.KnightFrank.com.pl

**RESEARCH**

Elżbieta Czerpak  
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI  
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Michał Kozdrój  
michal.kozdroj@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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

**NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:**

**Raporty Knight Frank  
dostępne są na stronie  
knightfrank.com.pl/  
badanie-ryнку/**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2023

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.