

Rynek magazynowy



I KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research



Polska Centralna

Polska Centralna

I KW. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**
4,3 mln m²
- Podaż w budowie**
340.000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
7,1%
- Nowa podaż**
155.000 m²
- Popyt**
195.000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-4,50
- Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-11,50
- Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- Okres bezczynsowy**
1-1,5 miesiąca

Polska Centralna jest trzecim co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce, ustępując jedynie Warszawie i Górnemu Śląskowi. Zasoby powierzchni magazynowej w regionie wyniosły 4,3 mln m² w pierwszym kwartale 2023 roku, co stanowi prawie 14,2% całkowitego wolumenu w kraju. Polska Centralna jest niezwykle atrakcyjną lokalizacją dla operatorów logistycznych i sieci handlowych, które decydują się na ulokowanie swoich magazynów centralnych i centrów dystrybucji obsługujących cały kraj właśnie tutaj. Dodatkowo, uruchomienie połączenia kolejowego z Chengdu w Chinach znacząco zwiększyło atrakcyjność regionu. Obecnie w Polsce Centralnej działają aż 3 terminale intermodalne, z dwoma zlokalizowanymi w granicach administracyjnych Łodzi, a trzeci terminal przeładunkowy w Strykowie. W ostatnim czasie również okolice Konina zyskują na atrakcyjności jako dogodne miejsce dla sektora logistycznego. Spodziewany jest tam rozwój podaży magazynowej z uwagi na bliskie położenie przy autostradzie A1.

W I kw. 2023 roku w Polsce Centralnej dostarczono znaczącą ilość 155.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Wśród największych obiektów, które otrzymały pozwolenie na użytkowanie w tym okresie, znajdują się: Panattoni Park Łódź West (39.500 m²), Hillwood Łyszkowice (39.100 m²) oraz hala w kompleksie magazynowym Central European Logistics Hub (38.600 m²).

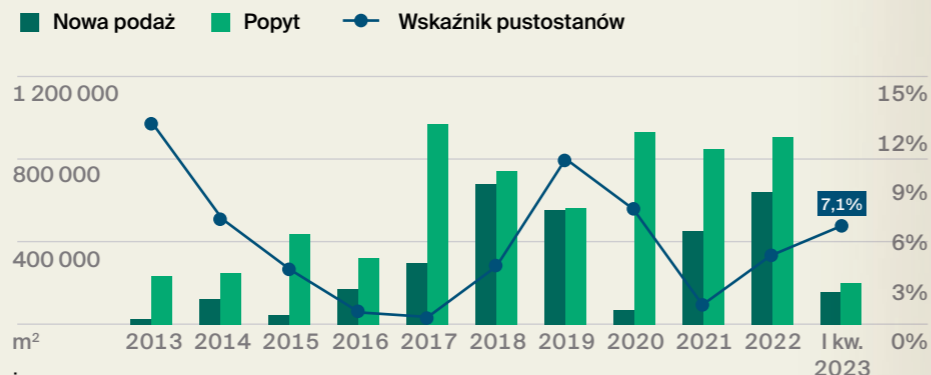
Łączna powierzchnia w budowie na koniec I kw. 2023 roku szacowana była na imponujące 340.000 m². Warto wspomnieć, że jest to jeden z największych wolumenów powierzchni w budowie w I kw. 2023 w Polsce. Największymi realizowanymi projektami były: Hillwood Łódź II (97.100 m²), Hillwood Rawa Mazowiecka (78.000 m²) oraz Panattoni Park Łódź South II (57.200 m²). Należy również wspomnieć, że w pierwszym kwartale rozpoczęto budowę obiektu Hillwood Rawa Mazowiecka (78.000 m²).

Region Polski Centralnej nadal cieszy się dużą popularnością wśród najemców, aczkolwiek podobnie jak w większości innych obszarów koncentracji, również tu w I kw. 2023 roku zaobserwowano niższą aktywność w porównaniu z wynikami ostatnich lat. W okresie od stycznia do marca 2023 roku wynajęto łącznie 195.000 m², co plasuje ten obszar koncentracji na drugim miejscu pod względem popytu wśród pozostałych regionów. Warto zaznaczyć, że zawarto kilka znaczących umów najmu w tym okresie, takich jak Prologis Park Łódź (23.700 m²), Diamond Business Park Stryków (17.700 m²) oraz Hillwood Rawa Mazowiecka (16.200 m²).

Za sprawą wysokiej nowej podaży współczynnik pustostanów na koniec marca 2023 roku osiągnął wartość 7,1% i zanotował wzrost o 4,7 pp. w porównaniu do analogicznego okresu sprzed roku. Był to drugi najwyższy wynik wśród największych obszarów koncentracji w Polsce.

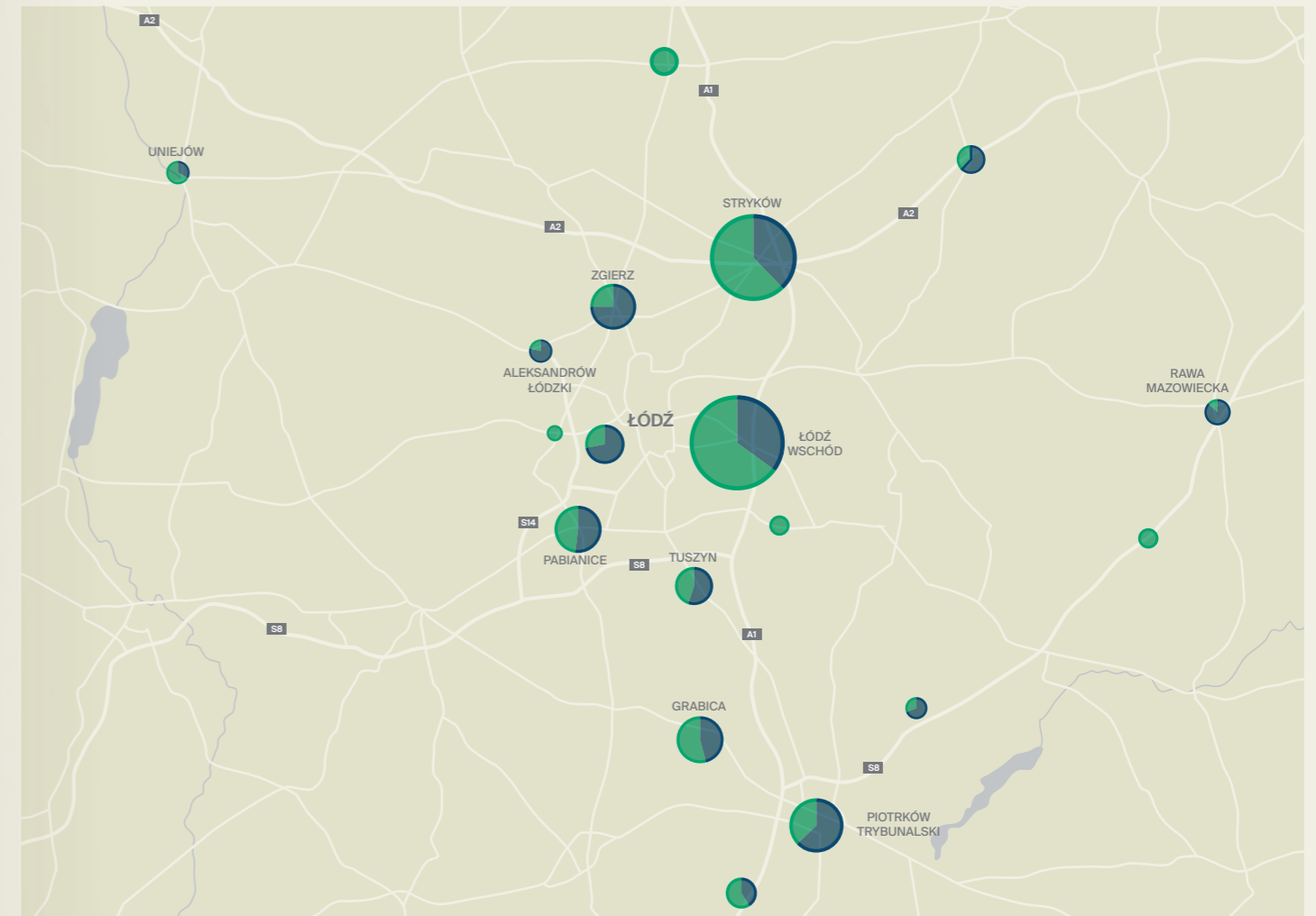
Po wzrostach czynszów wywoławczych odnotowanych w sektorze magazynowym w II poł. 2022 roku w związku z wyższymi kosztami finansowania nowych projektów oraz wysokimi kosztami budowy, w I kw. 2023 roku zaobserwowano ich stabilizację.

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**
1,27 mln m²
- 2. Stryków**
1,06 mln m²
- 3. Grabica**
270.000 m²
- 4. Piotrków Trybunalski**
210.000 m²
- 5. Tuszyń**
130.000 m²

Województwo łódzkie

- Populacja**
2,39 mln
- Powierzchnia**
18.218 km²
- EKONOMIA**
- Stopa bezrobocia**
5,7%
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(w sektorze przedsiębiorstw)
6.762 PLN (brutto)
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(transport i gospodarka magazynowa)
6.799 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

- Autostrady**
250 km
A1, A2
- Drogi ekspresowe**
230 km
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, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, 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.