

# Rynek magazynowy



I POŁ. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym  
Polski Centralnej

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



# Polska Centralna

I POŁ. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**  
**4,3 mln m<sup>2</sup>**
- Podaż w budowie**  
**380.000 m<sup>2</sup>**
- Wskaźnik pustostanów**  
**7,5%**
- Nowa podaż**  
**230.000 m<sup>2</sup>**
- Popyt**  
**290.000 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  
**10,00-11,50**
- Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**4,00-7,00**
- Okres beczynszowy**  
**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 m<sup>2</sup> w II kw. 2023 roku, co stanowi prawie 14% 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 3 terminale intermodalne, z dwoma zlokalizowanymi w granicach administracyjnych Łodzi i trzecim terminalem przeładunkowym 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 poł. 2023 w Polsce Centralnej oddano do użytku blisko 230.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej łącznie w 8 projektach. Nowa podaż w rejonie wyraźnie wyhamowała zarówno w stosunku do poprzedniego kwartału, jak i do analogicznego okresu sprzed roku. Wśród zrealizowanych projektów znalazły się magazyny zarówno budowane spekulacyjnie (łącznie 6), jak i dwa magazyny szyte na miarę (BTS). Wśród największych inwestycji, które otrzymały pozwolenie na użytkowanie są: 7R Park Łódź East (47.000 m<sup>2</sup>), Panattoni Park Łódź West (40.000 m<sup>2</sup>), Hillwood Łowicz Południe (39.000 m<sup>2</sup>).

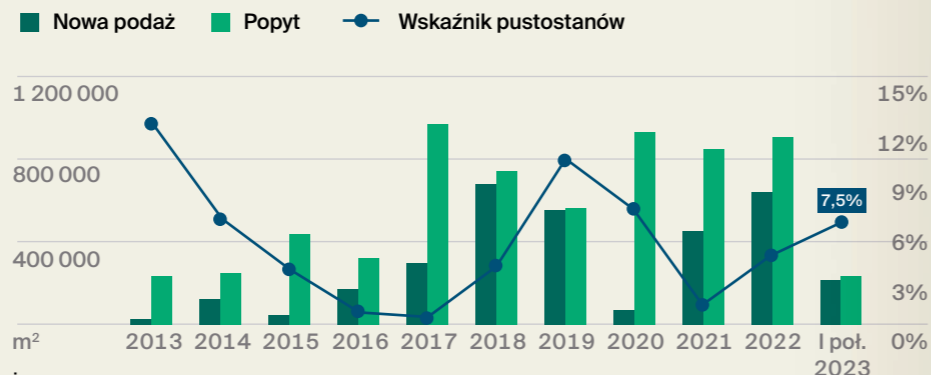
Na koniec czerwca 2023 roku zidentyfikowano 380.000 m<sup>2</sup> powierzchni w budowie, co plasuje obszar Polski Centralnej na drugim miejscu pod względem wolumenu realizowanych inwestycji. W II kw. 2023 roku ruszyły prace przy budowie aż 94.000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej. Warto zwrócić uwagę, że największym obiektem powstającym w tym obszarze jest MDC2 Park Łódź South, którego powierzchnia wyniesie około 52.000 m<sup>2</sup>.

W ciągu ostatnich sześciu miesięcy zaobserwowano wyraźny spadek zainteresowania najmem powierzchni magazynowej w regionie. W obszarze Polski Centralnej łączny wolumen podpisanych umów najmu wyniósł jedynie około 290.000 m<sup>2</sup>. W I poł. 2023 roku większość transakcji (50%) to odnowienia istniejących umów, 40% stanowiły nowe umowy, a pozostałe 10% to umowy ekspansji. Największa transakcja podpisana w I poł. 2023 roku w regionie Polski Centralnej dotyczyła nowo powstającego parku magazynowego MDC2 Park Łódź South i obejmowała powierzchnię 28.500 m<sup>2</sup>.

Na koniec II kw. 2023 roku wskaźnik pustostanów w Polsce Centralnej wynosił około 7,5% i wzrósł o 3,3 pp. w porównaniu z wynikiem z przed roku. Wzrost wskaźnika pustostanów był rezultatem osłabienia popytu wśród najemców magazynowych.

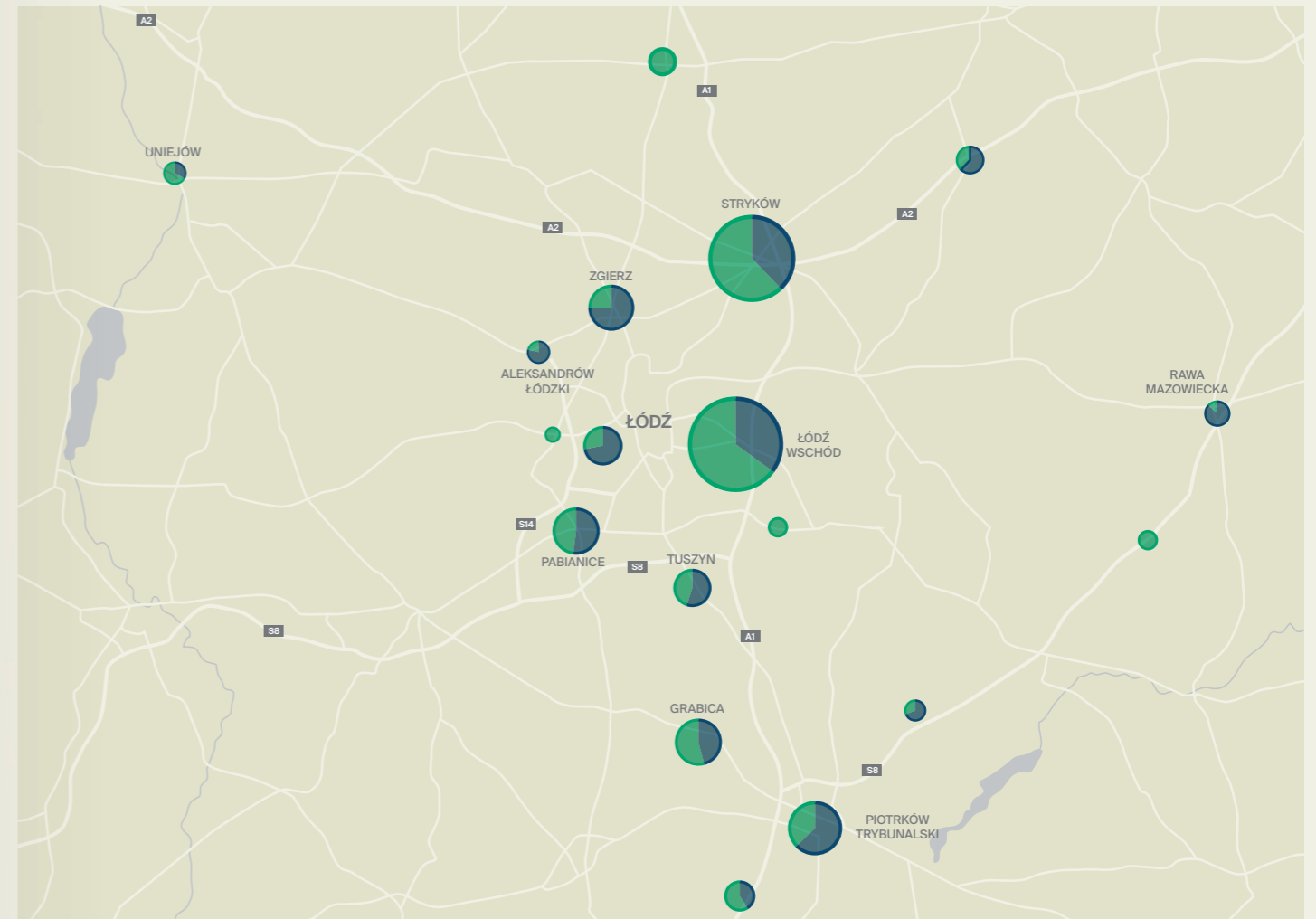
Wysokie koszty finansowania nowych projektów i ich budowy wpłynęły na warunki najmu powierzchni magazynowych. W II kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym pozostały stabilne, lecz na wyższym poziomie niż przed rokiem.

## 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**  
1,33 mln m<sup>2</sup>
- 2. Stryków**  
1,06 mln m<sup>2</sup>
- 3. Grabica**  
270.000 m<sup>2</sup>
- 4. Piotrków Trybunalski**  
210.000 m<sup>2</sup>
- 5. Tuszyń**  
130.000 m<sup>2</sup>

## Województwo łódzkie

**Populacja**  
**2,4 mln**

**Powierzchnia**  
**18.218 km<sup>2</sup>**

## EKONOMIA

**Stopa bezrobocia**  
**5,5%**

**Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**  
(w sektorze przedsiębiorstw)  
**6.682 PLN (brutto)**

**Przeciętne miesięczne wynagrodzenie** (transport i gospodarka magazynowa)  
**7.186 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**

Przemysław Jankowski  
przemyslaw.jankowski@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.