

Rynek magazynowy



I POŁ. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of a warehouse, focusing on the roof structure with corrugated metal panels and steel beams. The images are arranged in a grid-like fashion, with some images having a teal color overlay. The central image is the largest and features the text "Polska Centralna".

Polska Centralna

Polska Centralna

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
4,7 mln m²
-  **Podaż w budowie**
320 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
10,8%
-  **Nowa podaż**
150 000 m²
-  **Popyt**
415 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-4,50
-  **Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
-  **Okres beczynszowy**
1-1,5 miesiąca

Polska Centralna to trzeci co do wielkości rynek magazynowy w kraju, ustępujący jedynie Warszawie i Górnemu Śląskowi. Liczba powierzchni magazynowej w regionie na koniec II kw. 2024 wyniosła 4,7 mln m², co stanowi 14% całkowitych zasobów kraju. Polska Centralna przyciąga operatorów logistycznych i sieci handlowe, lokujących tu swoje magazyny centralne i centra dystrybucji. Uruchomienie połączenia kolejowego z Chengdu w Chinach zwiększyło atrakcyjność tego obszaru. W regionie działają trzy terminale intermodalne: dwa w Łodzi i jeden w Strykowie. Okolice Konina także zyskują na znaczeniu dzięki bliskości autostrady A1, co sprzyja rozwojowi sektora logistycznego.

Liczba powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej stale rośnie, choć tempo wzrostu osłabło. Od stycznia do końca czerwca 2024 roku deweloperzy oddali 150 000 m², co stanowi spadek o ponad 33% w porównaniu do tego samego okresu poprzedniego roku. W okresie od marca do czerwca zrealizowano blisko 125 000 m² w 4 obiektach. Największe ukończone inwestycje to: MDC2 Park Łódź South (52 000 m²), Hillwood Łódź Górna (41 900 m²), Segro Logistics Park Stryków (18 000 m²) oraz Hillwood Zgierz I (12 000 m²).

Na koniec czerwca 2024 roku zidentyfikowano ponad 320 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej na etapie realizacji, jednak wolumen spadł w porównaniu do poprzedniego kwartału i roku. Największym realizowanym obiektem jest Park Magazynowy Tuszyn (57 200 m²), a 45% budowanej powierzchni jest już wynajęte. W okresie od marca do czerwca rozpoczęto budowę tylko 3 obiektów magazynowych o łącznej powierzchni 52 000 m², co świadczy o ostrożności deweloperów w podejmowaniu nowych inwestycji.

Od początku roku do końca czerwca 2024 roku na obszarze Polski Centralnej wynajęto blisko 415 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza 44% wzrost względem I poł. 2023. Znaczne ożywienie aktywności najemców zaobserwowaliśmy w II kw. 2024 roku, kiedy wynajęto 234 000 m², czyli ponad dwukrotnie więcej niż tym samym okresie roku poprzedniego. Wśród największych umów zawartych między marcem a czerwcem 2024 roku znalazły się: przedłużenie umowy w jednej z hal Central European Logistics Hub (72 000 m²), nowa umowa w P3 Piotrków (48 000 m²) oraz nowa umowa w Mapletree Piotrków I (18 600 m²). Struktura popytu w Polsce Centralnej w tym okresie była niemal równo podzielona między odnowienia (47%) i nowe umowy (44%), podczas gdy ekspansje stanowiły jedynie 9% całkowitej wynajętej powierzchni.

Współczynnik pustostanów w Polsce Centralnej na koniec II kwartału 2024 roku wyniósł 10,8%, co oznacza wzrost o 3,3 pp. w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej. Wzrost ten wynikał z wprowadzenia na rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej, która nie została w pełni skomercjalizowana w momencie oddania do użytku.

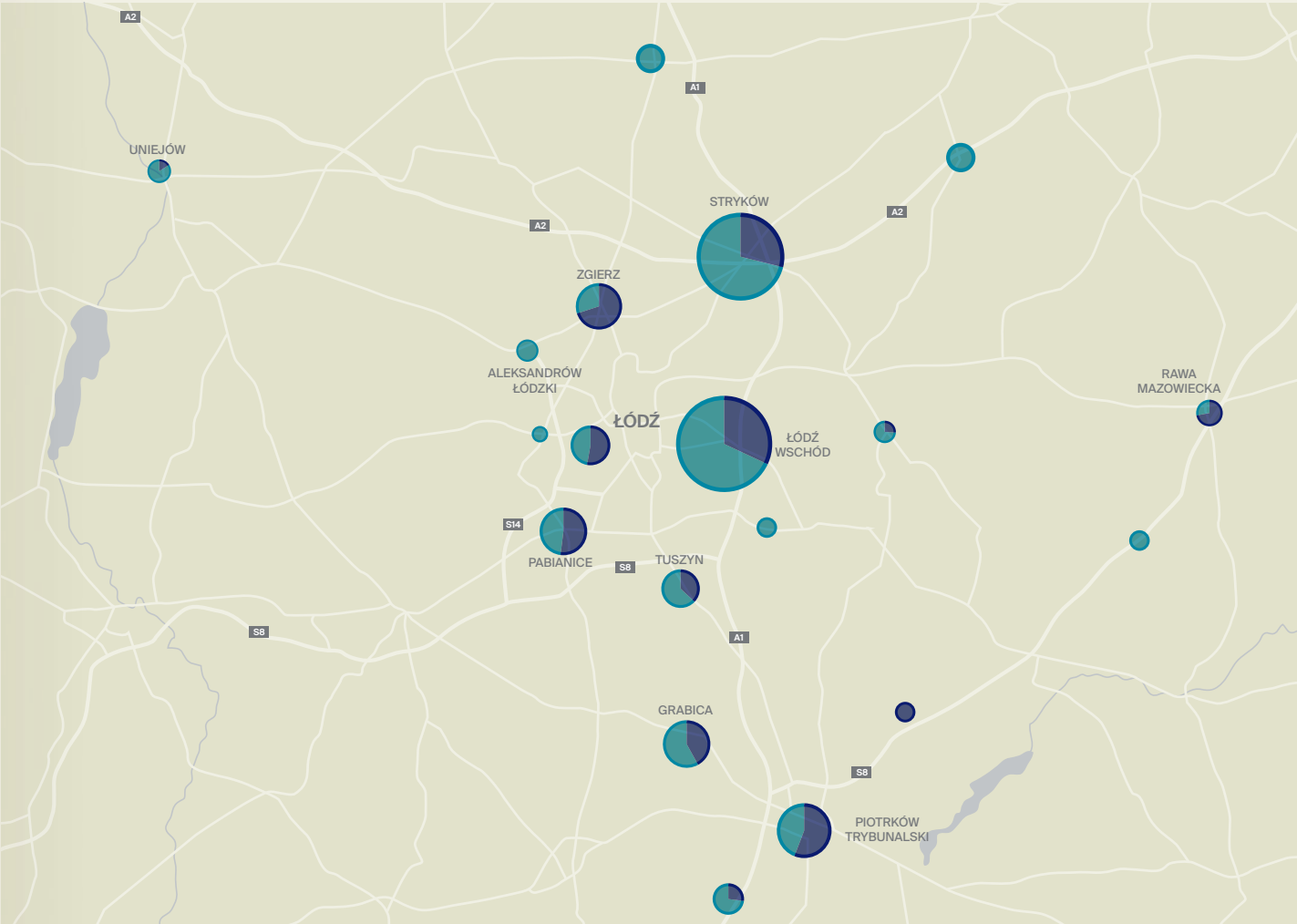
W II kwartale 2024 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Polski Centralnej pozostały na tym samym poziomie, co w I kwartale 2024 roku.

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)

- Łódź Wschód**
1,42 mln m²
- Stryków**
1,1 mln m²
- Grabica**
270 000 m²
- Piotrków Trybunalski**
210 000 m²
- Tuszyn**
180 000 m²

Województwo łódzkie

-  **Populacja**
2,4 mln
-  **Powierzchnia**
18 218 km²
-  **Stopa bezrobocia**
5,3%
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**
7 630 PLN (brutto)
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
7 900 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

-  **Autostrady**
270 km
A1, A2
-  **Drogi ekspresowe**
230 km
S8, S14

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@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.

**Raporty Knight Frank
dostępne są:**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2024

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.

Opracowanie merytoryczne: Szymon Sobiecki / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank