

Rynek magazynowy



III KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research



Polska Centralna

III KW. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**
4,4 mln m²
- Podaż w budowie**
360.000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
11,7%
- Nowa podaż (I-III kw. 2023)**
330.000 m²
- Popyt (I-III kw. 2023)**
370.000 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 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 4,4 mln m² w III 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: dwa z nich zlokalizowane są w granicach administracyjnych Łodzi, a trzeci terminal przeładunkowy znajduje się 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 autostrady A1.

W okresie I-III kw. 2023 roku deweloperzy oddali do użytku na rynku Polski Centralnej łącznie niemal 330.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Całkowity wolumen nowej podaży w analizowanym okresie był niższy o 1/4 w porównaniu do analogicznego okresu z roku poprzedniego. Jednakże, biorąc pod uwagę zrealizowaną nową podaż w III kw. 2023 roku, w ujęciu kwartał do kwartału, wolumen zwiększył się o blisko 50%. Najważniejsze projekty, które otrzymały pozwolenie na użytkowanie w analizowanym okresie, to: Hillwood Łódź II (97.100 m²), 7R Park Łódź East (46.700 m²), Panattoni Park Łódź West (39.600 m²). Nowa podaż, oddana w III kw. 2023 roku, została zrealizowana na zasadach spekulacyjnych, co oznacza, że większość tej powierzchni była dostępna do wynajęcia od zaraz.

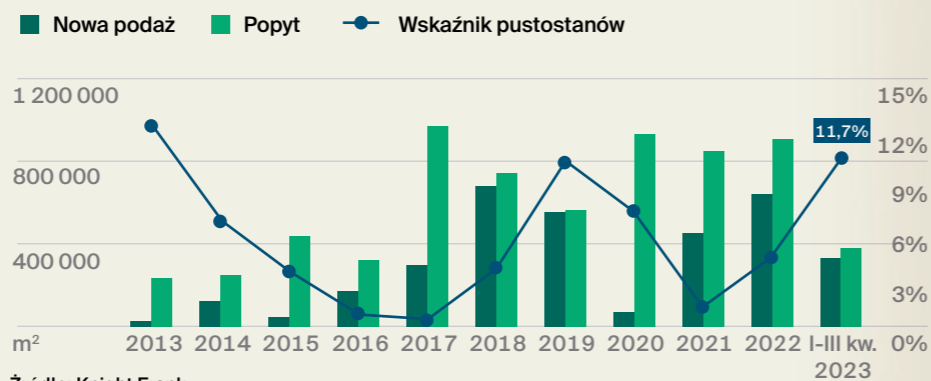
Mniejsza liczba zrealizowanych projektów była również skorelowana z obniżoną aktywnością deweloperów. Na zakończenie III kw. 2023 roku zidentyfikowano 360.000 m² powierzchni w trakcie budowy, co stanowi wynik gorszy o niemal 34% w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. W III kw. 2023 roku rozpoczęto budowę blisko 90.000 m² powierzchni magazynowej, a największym obiektem magazynowym, którego realizację rozpoczęto w okresie od czerwca do września 2023 roku, pozostała hala magazynowa w parku logistycznym Hillwood Zgierz II (50.150 m²).

Popyt na powierzchnię magazynową w minionych 9 miesiącach odnotował wyraźny spadek. Całkowity wolumen podpisanych umów w obszarze koncentracji Polski Centralnej zmniejszył się o niemal 43% w realcji do analogicznego okresu sprzed roku i ostatecznie wyniósł 370.000 m². Strukturę umów zawartych w pierwszych dziewięciu miesiącach 2023 roku zdominowały odnowienia już istniejących umów (56%), nowe umowy stanowiły 30%, natomiast ekspansje pozostałe 14% wynajętej powierzchni.

Wartość współczynnika pustostanów w Polsce Centralnej na zakończenie III kw. 2023 roku wynosiła około 11,7%, co oznacza wzrost o 6,5 pp. w porównaniu z wynikiem sprzed 12 miesięcy. Zjawisko to bezpośrednio wynikało z osłabienia popytu wśród najemców magazynowych w tym obszarze.

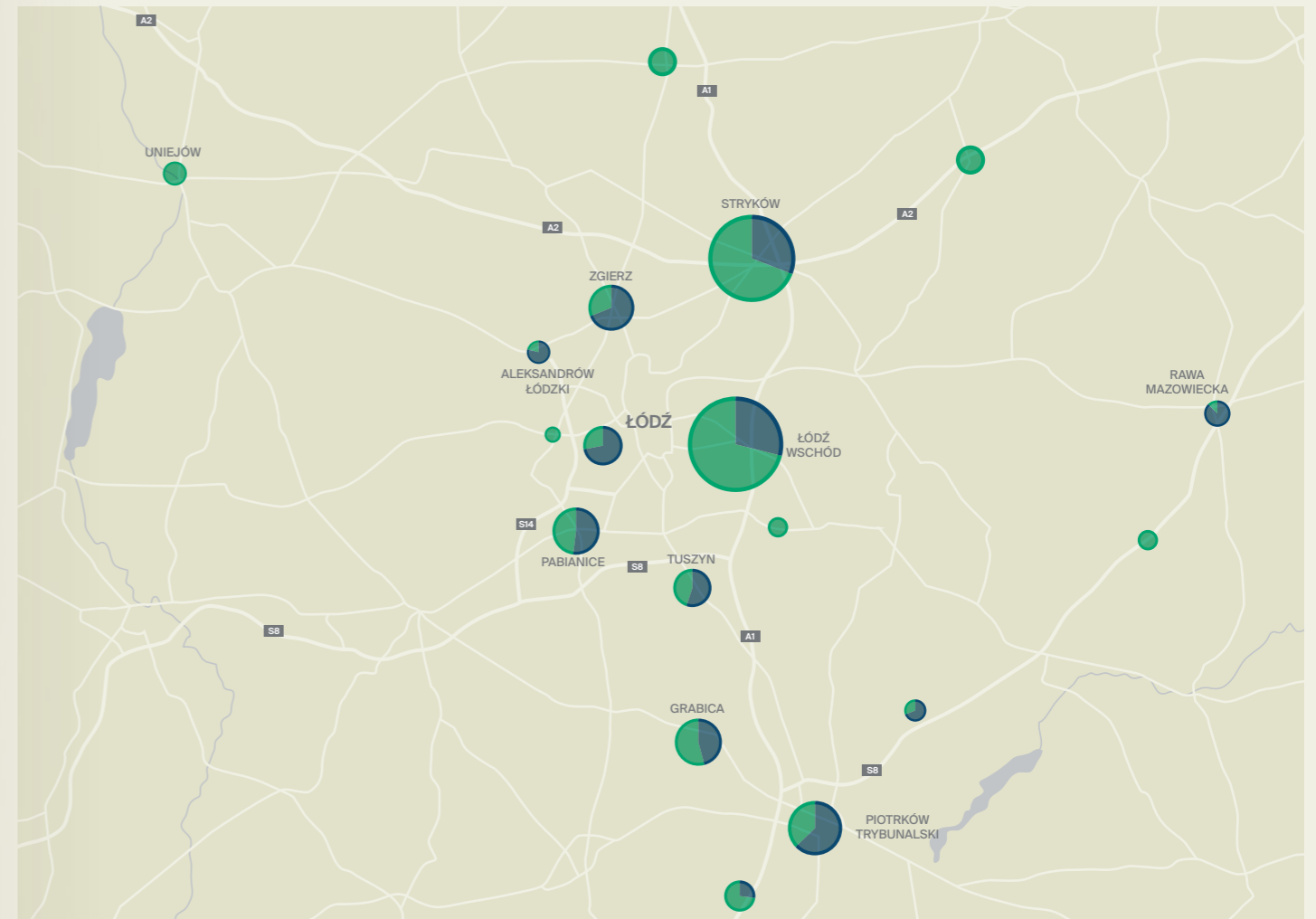
W III kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w obszarze koncentracji magazynowej Polski Centralnej pozostały na tym samym poziomie względem poprzedniego kwartału.

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**
1,34 mln m²
- 2. Stryków**
1,06 mln m²
- 3. Grabica**
270.000 m²
- 4. Piotrków Trybunalski**
210.000 m²
- 5. Łódź Zachód**
180.000 m²

Województwo łódzkie

- Populacja**
2,4 mln
- Powierzchnia**
18.218 km²
- EKONOMIA (09.2023, GUS)**
- Stopa bezrobocia**
5,4%
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**
6.936 PLN (brutto)
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
7.161 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

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.

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.

Autor: Szymon Sobiecki.