

# Rynek magazynowy



IV KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym  
Polski Centralnej

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



# Polska Centralna

IV KW. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**  
**4,5 mln m<sup>2</sup>**
- Podaż w budowie**  
**400 000 m<sup>2</sup>**
- Wskaźnik pustostanów**  
**10,2%**
- Nowa podaż (2023)**  
**420 000 m<sup>2</sup>**
- Popyt (2023)**  
**610 000 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 4,5 mln m<sup>2</sup> w IV 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 Polsce Centralnej w ciągu ostatniego roku wolumen powierzchni magazynowej systematycznie rósł, zwiększając się o ponad 10%. W 2023 roku oddano do użytku ponad 420 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi spadek o ponad 35% w porównaniu z rokiem 2022. Mimo to, skumulowana nowa podaż utrzymała się na porównywalnym poziomie do średniorocznej podaży z ostatnich 5 lat. Największymi obiektami z pozwoleniem na użytkowanie w 2023 roku były: Hillwood Łódź II (97 000 m<sup>2</sup>), Hillwood Rawa Mazowiecka (78 000 m<sup>2</sup>) oraz 7R Park Łódź East (47 000 m<sup>2</sup>).

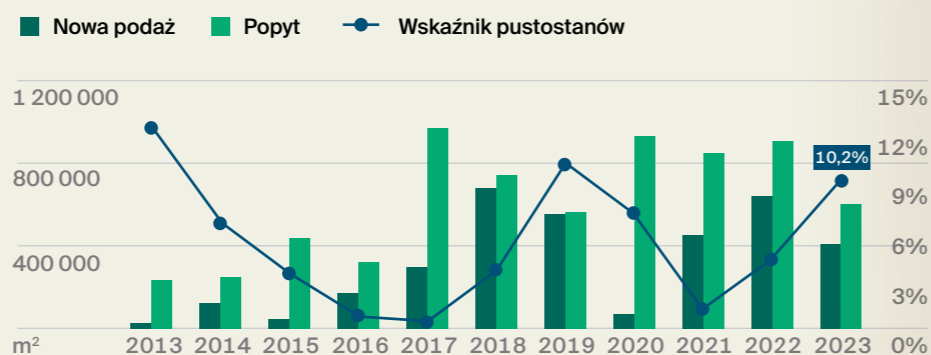
Na koniec grudnia 2023 roku w Polskiej Centralnej zidentyfikowano ponad 400 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej w trakcie realizacji, z największym obiektem - Parkiem Magazynowym Tuszyn o powierzchni 57 000 m<sup>2</sup>. Całkowity wolumen powierzchni w budowie wzrósł w porównaniu z poprzednim kwartałem i analogicznym okresem sprzed roku. W okresie od października do grudnia 2023 roku rozpoczęto budowę 120 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni logistycznej. Około 30% powierzchni w trakcie realizacji jest już zabezpieczone umowami najmu.

W Polsce Centralnej całkowity wolumen wynajętej powierzchni magazynowej wyniósł 610 000 m<sup>2</sup>, co oznacza spadek o ponad 30% w porównaniu z rokiem 2022. Umowy zawarte w tej części kraju stanowiły około 11% ogólnego wolumenu transakcji w Polsce w 2023 roku. W ciągu minionego roku wolumen transakcji wynajmu powierzchni magazynowej był niższy o ponad 100 000 m<sup>2</sup> w porównaniu ze średniorocznym popytem z ostatnich 5 lat. Największe transakcje na rynku magazynowym w Polsce Centralnej to nowa umowa w Logicor Stryków (49 000 m<sup>2</sup>), oraz dwie umowy w parku P3 Piotrków o powierzchniach 44 000 m<sup>2</sup> oraz 38 000 m<sup>2</sup>.

Współczynnik pustostanów w Polsce Centralnej na koniec IV kw. 2023 roku oscylował w granicach 10,2% i wzrósł o 4,7 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy. Powodem wzrostu współczynnika pustostanów była widocznie mniejsza aktywności najemców.

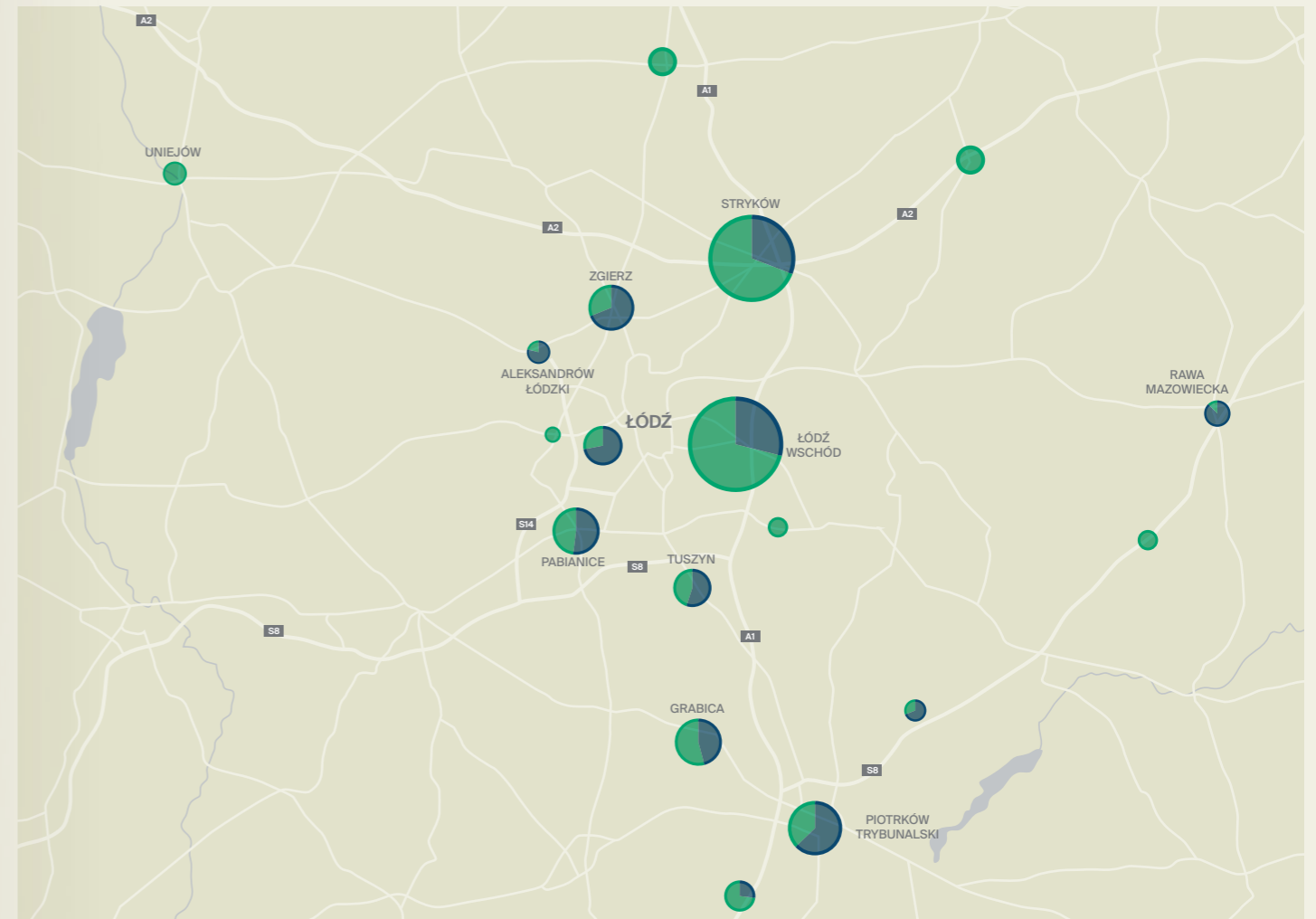
W IV kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Polski Centralnej pozostały na takim samym poziomie jak w poprzednim kwartale.

## 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 m<sup>2</sup>
- 2. Stryków**  
1,08 mln m<sup>2</sup>
- 3. Grabica**  
270 000 m<sup>2</sup>
- 4. Piotrków Trybunalski**  
210 000 m<sup>2</sup>
- 5. Łódź Zachód**  
180 000 m<sup>2</sup>

## Województwo łódzkie

- Populacja**  
**2,4 mln**
- Powierzchnia**  
**18 218 km<sup>2</sup>**
- EKONOMIA**  
(12.2023, GUS)
- Stopa bezrobocia**  
**5,4%**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**  
(w sektorze przedsiębiorstw)  
**7 570 PLN (brutto)**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie** (transport i gospodarka magazynowa)  
**7 350 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/](https://knightfrank.com.pl/badanie-ryнку/)  
badanie-ryнку/

© 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.

**Autor:** Szymon Sobiecki.