

Rynek magazynowy



I KW. 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. Some images are in black and white, while others have a green tint. The text "Polska Centralna" is overlaid on the central green-tinted image.

Polska Centralna

Polska Centralna

I KW. 2024

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
4,5 mln m²
-  **Podaż w budowie**
400 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
10,2%
-  **Nowa podaż**
(I kw. 2024)
26 500 m²
-  **Popyt**
(I kw. 2024)
180 000 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 bezczynszowy**
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 m² w I kw. 2024 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.

Liczba powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wzrosła o blisko 7% w ciągu ostatniego roku. Jednakże w I kwartale 2024 roku rynek magazynowy zanotował spadek aktywności deweloperów, którzy dostarczyli zaledwie jeden obiekt - City Logistics Łódź VI o powierzchni 26 500 m², wybudowany spekulacyjnie. Wolumen nowej podaży w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz analogicznego okresu sprzed roku odnotował zatem bardzo wysokie spadki.

Łączna powierzchnia w budowie na koniec I kwartału 2024 roku szacowana była na blisko 400 000 m². Wśród największych obiektów na etapie realizacji znalazły się: Park Magazynowy Tuszyń (57 000 m²), MDC2 Park Łódź South (52 000 m²), Panattoni Park Łódź West II (51 200 m²) oraz Hillwood Zgierz II (50 100 m²). Warto zaznaczyć, że w okresie od stycznia do marca 2024 roku w Polsce Centralnej nie rozpoczęto realizacji żadnego nowego obiektu magazynowego.

W regionie Polski Centralnej popyt na powierzchnie magazynowe również wyraźnie wyhamował. W okresie od stycznia do końca marca 2024 roku wolumen wynajętej powierzchni magazynowej wyniósł niespełna 180 000 m² i był o 25% mniejszy w stosunku do IV kwartału 2023 roku. Największymi umowami zawartymi w tym okresie były: Hillwood Łódź II (62 000 m²) z sektora handlowego, P3 Piotrków (31 700 m²) z sektora kurierskiego oraz Panattoni BTS K-Flex (19 500 m²).

Współczynnik pustostanów w Polsce Centralnej na koniec I kwartału 2024 roku wyniósł 10,2%, co oznacza wzrost o 3,1 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy. Spowodowane było to widocznym zmniejszeniem się aktywności najemców na rynku.

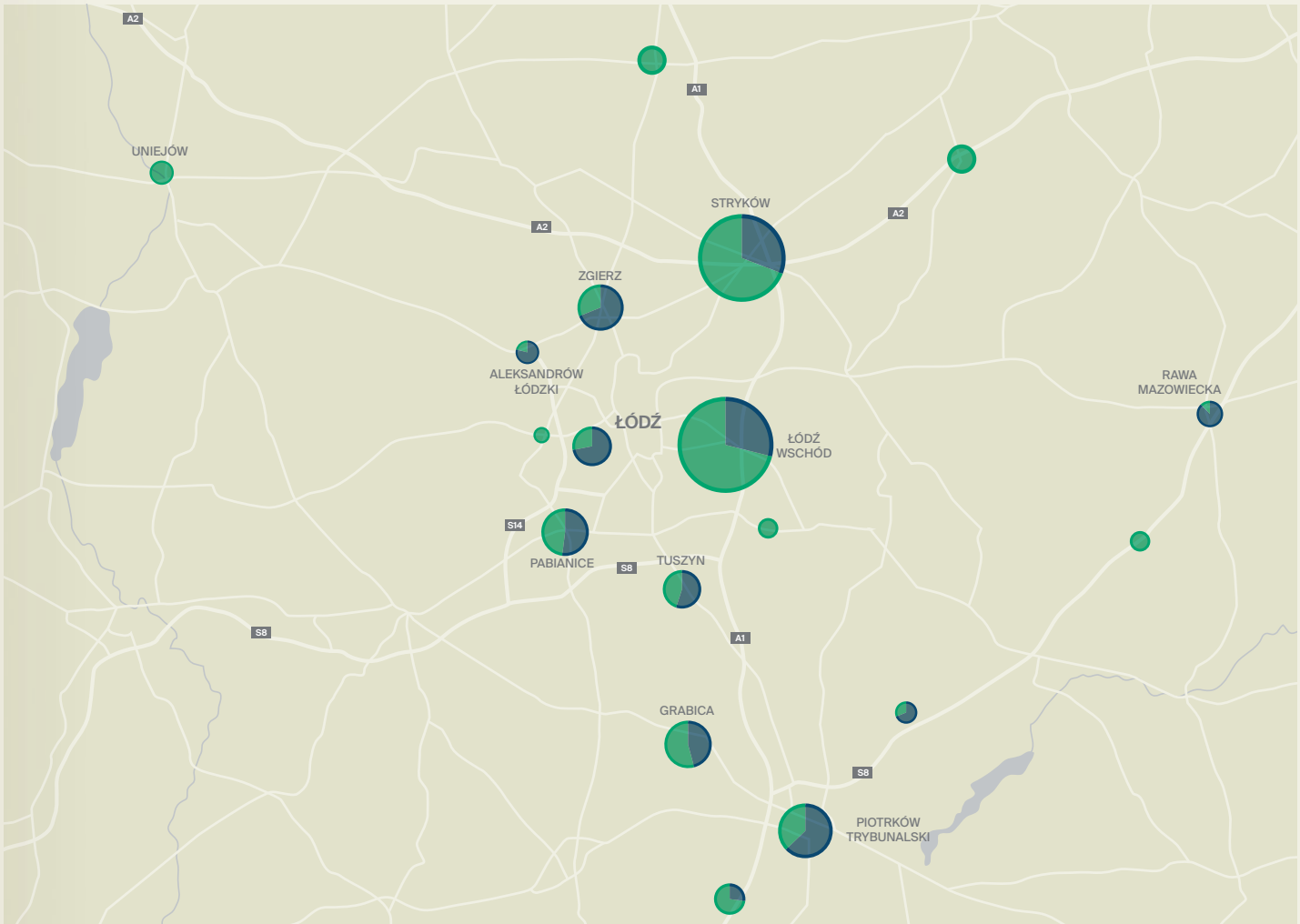
W I kwartale 2024 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Polski Centralnej utrzymały się na takim samym poziomie jak w IV kwartale 2023 roku.

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)

1. Łódź Wschód
1,37 mln m²

2. Stryków
1,08 mln m²

3. Grabica
270 000 m²

4. Piotrków Trybunalski
210 000 m²

5. Tuszyń
130 000 m²

Województwo łódzkie

 **Populacja**
2,4 mln

 **Powierzchnia**
18 218 km²

EKONOMIA
(03.2024, GUS)

 **Stopa bezrobocia**
5,6%

 **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(w sektorze przedsiębiorstw)
7 500 PLN (brutto)

 **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
7 800 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 / Senior Graphic Designer / PR & Marketing / Knight Frank