

Rynek magazynowy



I KW. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po magazynowych Rynkach Wschodzących

knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of a warehouse, focusing on the steel structural beams and corrugated metal roof. The images are arranged in a grid-like pattern. The central image is a large, vibrant green-tinted photograph of a warehouse interior, featuring a complex network of steel beams and trusses. Overlaid on this central image is the text "Rynki Wschodzące" in a large, white, serif font. Surrounding this central image are several smaller, grayscale photographs of similar warehouse interiors, showing different angles and details of the steel structure.

Rynki Wschodzące

Rynki Wschodzące

I KW. 2024

- Zasoby powierzchni magazynowych**
5,0 mln m²
- Podaż w budowie**
265 000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
10,2%
- Nowa podaż**
(I kw. 2024)
60 000 m²
- Popyt**
(I kw. 2024)
50 000 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

Obok głównych ośrodków logistycznych w Polsce, regionami, w których sektor magazynowy stale się rozwija są rynki wschodzące, takie jak region Torunia i Bydgoszczy, okolice Rzeszowa, region Polski Wschodniej (w tym Białystok, Lublin, Olsztyn), Kielce, Zielona Góra, Legnica oraz dobrze skomunikowane rejony przy granicy Polski z Niemcami. Na koniec I kw. 2024 roku, zasoby magazynowe w tych regionach szacowano na niemal 5,0 mln m², co stanowiło 15% powierzchni magazynowej w Polsce. Rynki wschodzące przyciągają uwagę najemców, którzy poszukują nowych lokalizacji ze względu na rozwijającą się infrastrukturę komunikacyjną oraz dostęp do wykwalifikowanej kadry. Firmy produkcyjne i logistyczne coraz częściej poszukują alternatywnych lokalizacji ze względu na bardzo niski poziom bezrobocia i trudności w znalezieniu wystarczającej liczby pracowników w głównych hubach logistycznych. Realizacja międzynarodowych dróg Via Baltica oraz Via Carpatia przyczyni się do zwiększenia dostępności przede wszystkim obszarów na wschodzie Polski.

W I kw. 2024 roku rynki wschodzące zanotowały wyraźne spowolnienie we wszystkich wskaźnikach. Całkowity wolumen powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek wyniósł zaledwie 60 000 m². Nowa podaż obejmowała dwa obiekty magazynowe: Panattoni Park Piła (38 800 m²) oraz MLP Gorzów Wielkopolski (21 500 m²). Nowa podaż w I kwartale 2024 roku była o blisko 90% mniejsza w porównaniu do analogicznego okresu sprzed roku.

Na koniec marca 2024 roku w fazie realizacji znajdowało się 265 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Największym obiektem w budowie pozostawał Panattoni Park Bolesławiec o powierzchni 49 500 m². Deweloperzy wyraźnie wstrzymują się z rozpoczynaniem nowych inwestycji w tych obszarach, co potwierdza fakt, że od stycznia do końca marca 2024 roku rozpoczęto jedynie dwie inwestycje: 7R Park Przylesie (12 600 m²) oraz Fortress Logistic Park Bydgoszcz (6 500 m²), obie zabezpieczone umowami najmu.

Aktywność najemców w obszarach rynków wschodzących pozostała słaba. W I kwartale 2024 roku wynajęto niespełna 50 000 m² powierzchni magazynowej. Popyt na powierzchnię magazynową w porównaniu do poprzedniego kwartału wykazał wartości ujemne. Największe umowy zawarte od stycznia do marca to GLP Toruń Logistics Centre (15 500 m²), 7R Park Przylesie (12 600 m²) i Fortress Logistic Park Bydgoszcz (6 600 m²).

Oslabiony popyt miał znaczący wpływ na wysoki wskaźnik pustostanów, który na koniec I kwartału 2024 roku wyniósł 10,2%, co oznacza wzrost o 2,5 pp. w porównaniu do wartości sprzed 12 miesięcy.

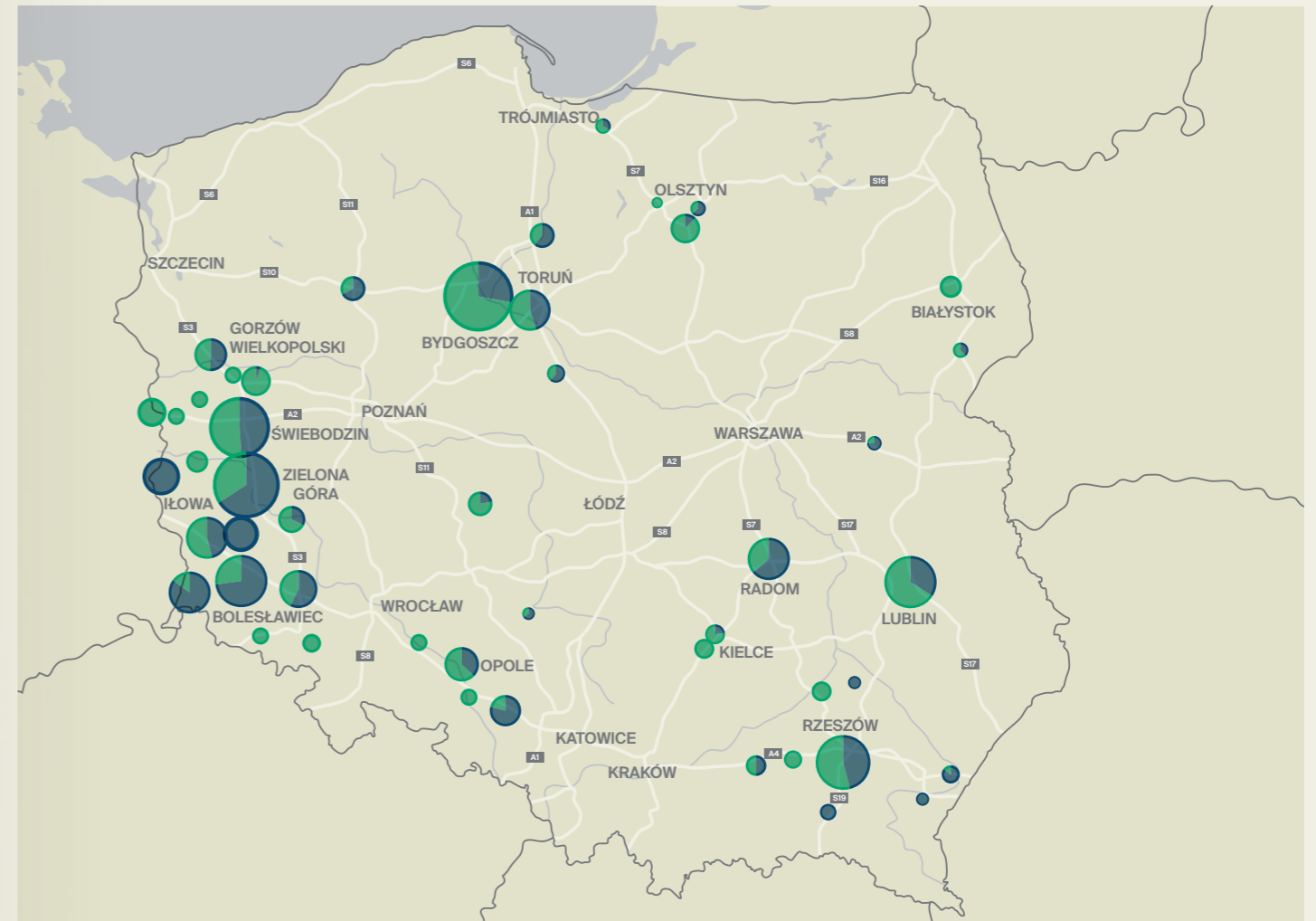
W I kw. 2024 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie rynków wschodzących pozostały na poziomie z poprzedniego kwartału.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów na Rynkach Wschodzących



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. Bydgoszcz**
680 000 m²
- 2. Lublin**
420 000 m²
- 3. Rzeszów**
405 000 m²
- 4. Świebodzin**
370 000 m²
- 5. Zielona Góra**
270 000 m²

Polska

Populacja
37,8 mln

Powierzchnia
313 930 km²

EKONOMIA
(03.2024, GUS)

Stopa bezrobocia
5,3%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 100 PLN (brutto)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
7 600 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

Autostrady
Kujawsko-pomorskie
170 km | A1
Opolskie
90 km | A2
Lubuskie
90 km | A2

Drogi ekspresowe
Lubelskie
90 km | S12
Podlaskie
90 km | S61

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