

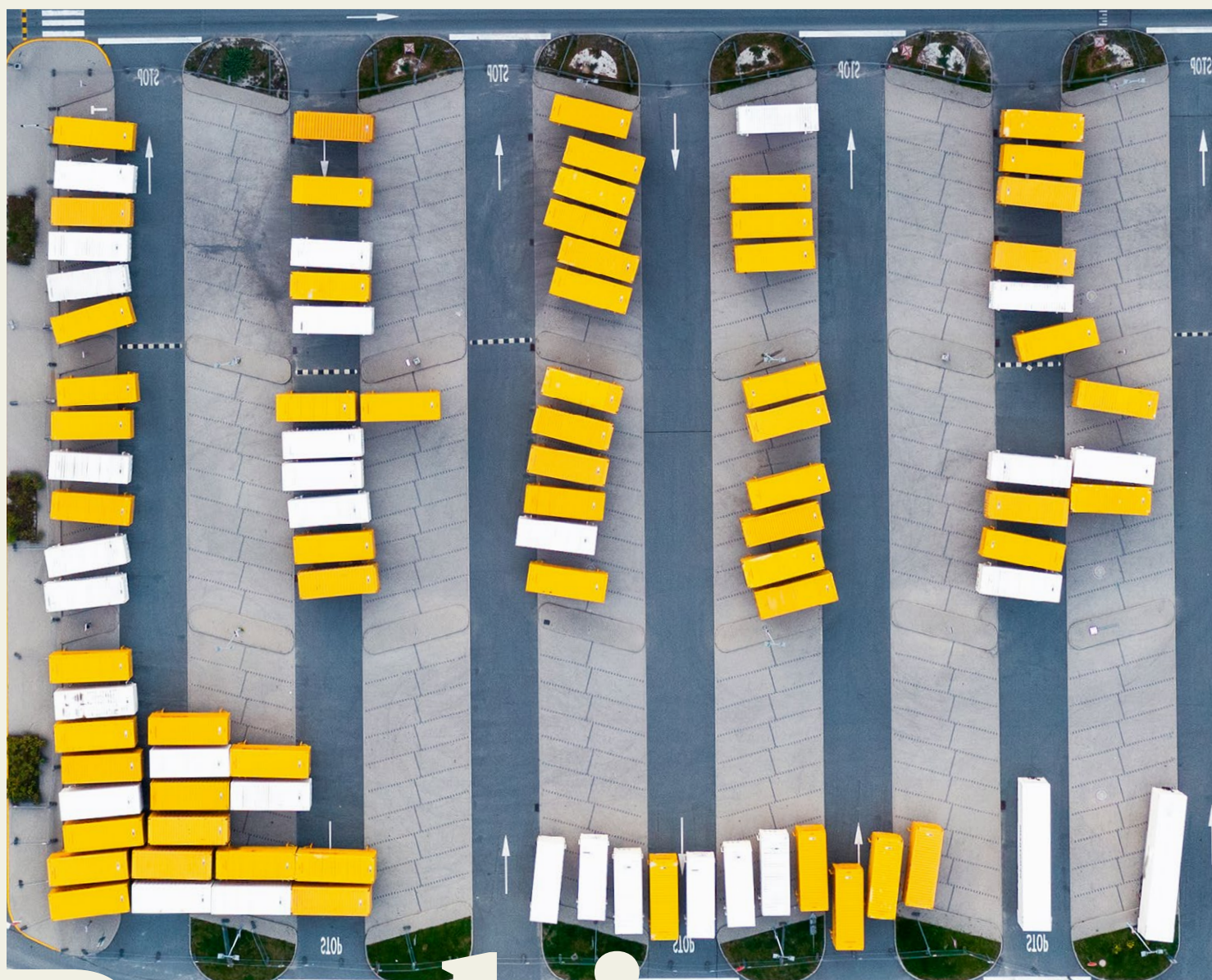
Rynek magazynowy



IV KW. 2022

Kompletny przewodnik Knight Frank po magazynowych Rynkach Wschodzących

knightfrank.com.pl/research



Rynki Wschodzące

Rynki Wschodzące

IV KW. 2022

- Zasoby powierzchni magazynowych**
3,9 mln m²
- Podaż w budowie**
865.500 m²
- Wskaźnik pustostanów**
6,5%
- Nowa podaż (2022)**
1,0 mln m²
- Popyt (2022)**
888.000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-4,50
- Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
9,50-12,00
- Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- Okres beczynszowy**
1-1,5 miesiąca
- Budżet na fit-out**
EUR/m²
10,00-40,00

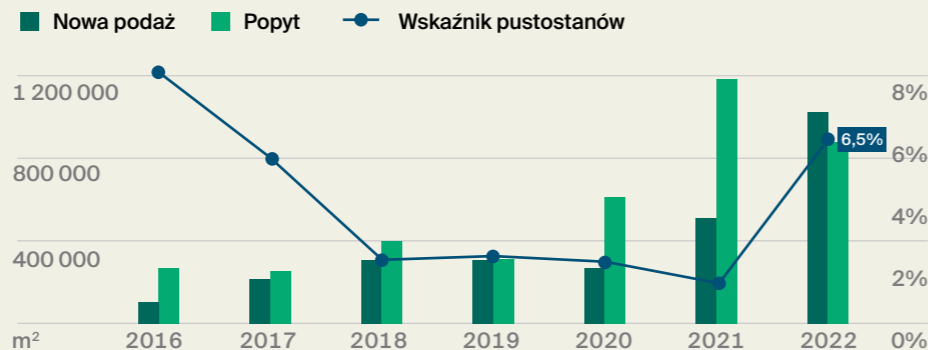
W Polsce obok głównych hubów logistycznych, rejonami, w których sektor magazynowy rozwija się coraz dynamiczniej są rynki wschodzące, tj. region Kujaw (okolice Torunia i Bydgoszczy), Podkarpacia (okolice Rzeszowa), Polski Wschodniej (Białystok, Lublin i okolice Olsztyna), Kielc, Zielonej Góry, Legnicy oraz dobrze skomunikowanych rejonów w pobliżu granicy Polski z Niemcami. Zasoby magazynowe w tych obszarach na koniec IV kw. 2022 roku wynosiły łącznie niemal 3,9 mln m² (13,8% zasobów w Polsce). Obecnie, rynki wschodzące rozwijają się dynamicznie dzięki rosnącemu zainteresowaniu najemców nowymi lokalizacjami, w których poprawia się infrastruktura drogowa. Firmy produkcyjne i logistyczne szukają alternatywnych lokalizacji ze względu na bardzo niską stopę bezrobocia i trudności w znalezieniu pracowników w głównych hubach logistycznych. Realizacja międzynarodowej drogi Via Baltica oraz Via Carpatia zwiększy dostępność głównie terenów w Polsce Wschodniej.

W 2022 roku na rynki wschodzące dostarczono nienotowany dotąd wolumen nowej powierzchni magazynowej, który wyniósł ponad 1mln m². To niemal dwa razy więcej niż w roku poprzednim. Wśród największych projektów, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie znalazły się: Hillwood Bydgoszcz (104.000 m²), EQT Exeter Park Świebodzin - BTS (100.000 m²), Panattoni Park Rzeszów North (67.000 m²). Na koniec 2022 roku identyfikowano blisko 866.000 m² powierzchni w budowie (25% wzrost r/r), a największy obiekt w realizacji to Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz (146.000 m²). Aktywność deweloperów na tych rynkach pozostaje wciąż niezwykle wysoka. Pomimo ukończenia w 2022 roku tak znaczącego wolumenu nowej podaży, to wciąż rozpoczynane są budowy kolejnych obiektów.

W 2022 roku podpisano umowy najmu na około 888.000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 25% r/r. Natomiast należy zwrócić uwagę, że popyt w 2021 roku był rekordowym wynikiem odnotowanym na rynkach wschodzących, dwukrotnie wyższym niż w roku poprzednim. Największą transakcją najmu w minionym roku było wynajęcie 90.000 m² powierzchni magazynowej w parku Panattoni BTS Best Secret dla najemcy z branży e-commerce, zlokalizowanym w Sulechowie, w okolicach Zielonej Góry.

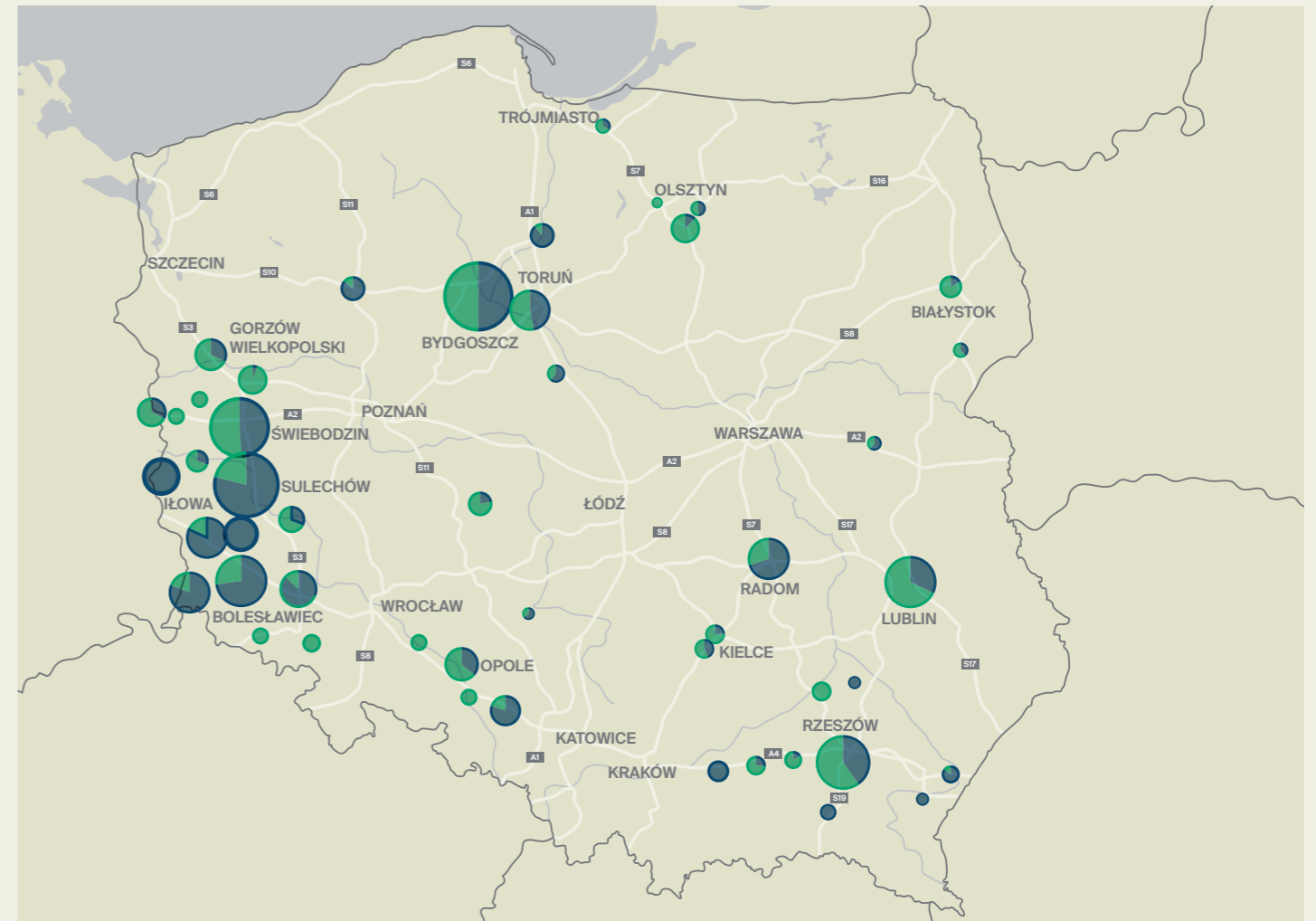
Na koniec IV kw. 2022 roku współczynnik pustostanów w rejonach rynków wschodzących oscylował w granicach 6,5%, co w związku z rekordową nową podażą w 2022 roku przełożyło się na wzrost wskaźnika o 4,8 pp. r/r. Wysokie koszty finansowania, koszty budowy oraz wzrost cen usług i mediów znalazły odzwierciedlenie na rynku najmu powierzchni magazynowej. Po latach stabilizacji w II poł. 2022 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym zdecydowanie wzrosły.

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**
470.000 m²
- 2. Lublin**
350.000 m²
- 3. Świebodzin**
340.000 m²
- 4. Rzeszów**
310.000 m²
- 5. Legnica**
180.000 m²

Rynki Wschodzące



Populacja
37,9 mln



Powierzchnia
312.720 km²

EKONOMIA



Stopa bezrobocia
5,2%



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
7.065 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
6.629 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

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, 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.