Rynek magazynowy

Knight Frank

I KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po magazynowych Rynkach Wschodzących

knightfrank.com.pl/research

Rynki Wschodzące

Rynki Wschodzące

I KW. 2023

Zasoby powierzchni magazynowych
4,4 mln m²

Podaż w budowie
410.000 m²

Wskaźnik pustostanów
7,7%

Nowa podaż
430.000 m²

Popyt
40.000 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

Obok głównych hubów logistycznych w Polsce, regionami, w których sektor magazynowy rozwija się coraz dynamiczniej są rynki wschodzące, takie jak region Torunia i Bydgoszczy, okolice Rzeszowa oraz 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. 2023 roku, zasoby magazynowe w tych miastach szacowano na niemal 4,4 mln m², co stanowiło 14,6% ogólnych zasobów w Polsce. Rynki wschodzące obecnie rozwijają się bardzo dynamicznie, ponieważ najemcy coraz częściej interesują się nowymi lokalizacjami, które oferują poprawiającą 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. 2023 roku, na rynek obszarów wschodzących trafiło około 430.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Było to rezultatem zrealizowania łącznie 14 nowych obiektów, przy czym największymi obiektami były: Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz (146.000 m²), Panattoni BTS Best Secret w Sulechowie (88.500 m²) oraz CTPark Iłowa (50.000 m²). Warto podkreślić, że kolejny kwartał z rzędu rynki wschodzące zajmują pierwsze miejsce pod względem wolumenu dostarczanej na rynek powierzchni magazynowej. Na koniec I kw. 2023 roku, w tych regionach zidentyfikowano blisko 410.000 m² powierzchni w fazie budowy, z czego największym obiektem była kolejna hala magazynowa w parku CTPark Iłowa (61.300 m²). Po ponad dwóch latach intensywnego rozwoju rynków wschodzących, powierzchnia w budowie odnotowała znaczący spadek zarówno w porównaniu do poprzedniego kwartału, jak i w porównaniu rocznym.

W I kw. 2023 roku, obszary rozwijające się odnotowały podpisanie umów najmu o łącznym wolumenie około 40.000 m². Warto zaznaczyć, że popyt w regionach rynków wschodzących wyraźnie wyhamował w porównaniu do kolejnych kwartałów poprzedniego roku. Największe umowy w I kw. 2023 roku zostały podpisane w Panattoni Park Zielona Góra, obejmujące powierzchnię (16.600 m²), Panattoni Park Rzeszów Airport III (7.500 m²) oraz w 7R Park Kielce (5.600 m²).

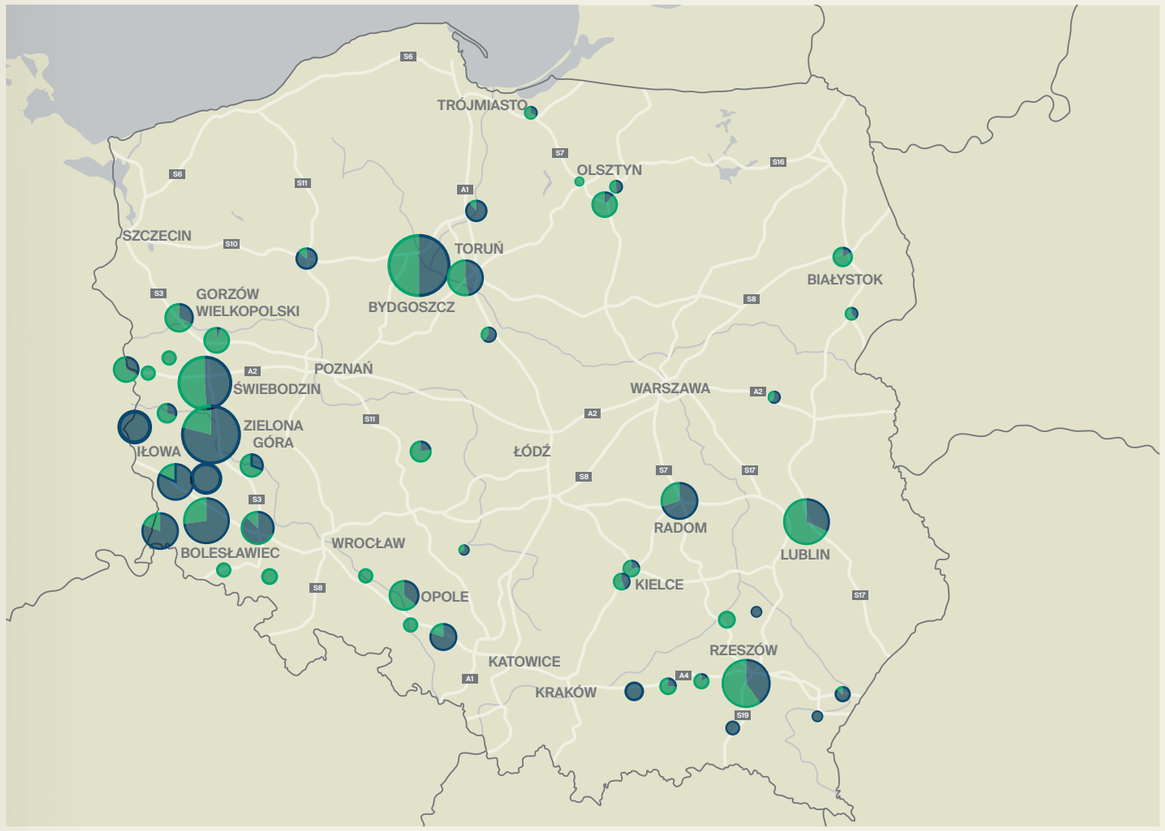
Współczynnik pustostanów w obszarach rozwijających się na koniec I kw. 2023 roku oscylował w granicach 7,7% i wzrósł aż o 6 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy, co jest spowodowane znaczącym wolumenem nowej podaży wprowadzanej na rynek w ostatnich kwartałach.

Po wzrostach czynszów wywoławczych odnotowanych w sektorze magazynowym w II poł. 2022 roku w związku z wyższymi kosztami finansowania nowych projektów oraz wysokimi kosztami budowy, w I kw. 2023 roku zaobserwowano ich stabilizację.

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** 620.000 m²
2. **Świebodzin** 370.000 m²
3. **Lublin** 360.000 m²
4. **Rzeszów** 350.000 m²
5. **Zielona Góra** 270.000 m²

Polska

Populacja
37,9 mln

Powierzchnia
312.720 km²

EKONOMIA

Stopa bezrobocia
5,4%

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

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
6.895 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, 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-rynku/

© 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.