

Rynek magazynowy



I POŁ. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po magazynowych Rynkach Wschodzących

knightfrank.com.pl/research



Rynki Wschodzące

Rynki Wschodzące

I POŁ. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**
4,6 mln m²
- Podaż w budowie**
320.000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
8,8%
- Nowa podaż**
650.000 m²
- Popyt**
190.000 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 ośrodków logistycznych w Polsce, regionami, w których sektor magazynowy stale rozwija się 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 II kw. 2023 roku, zasoby magazynowe w tych regionach szacowano na niemal 4,6 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 poł. 2023 roku oddano do użytku około 650.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Warto jednocześnie podkreślić, że ponad 70% tej powierzchni zostało zrealizowane w pierwszych miesiącach bieżącego roku, a II kw. 2023 przyniósł 176.000 m² nowej powierzchni, co było wynikiem zbliżonym do tego sprzed roku. Wśród projektów, które otrzymały pozwolenie na użytkowanie w tym okresie, znalazły się m.in.: Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz (146.000 m²), Panattoni BTS Best Secret (88.500 m²) oraz CTPark Howa (61.000 m²).

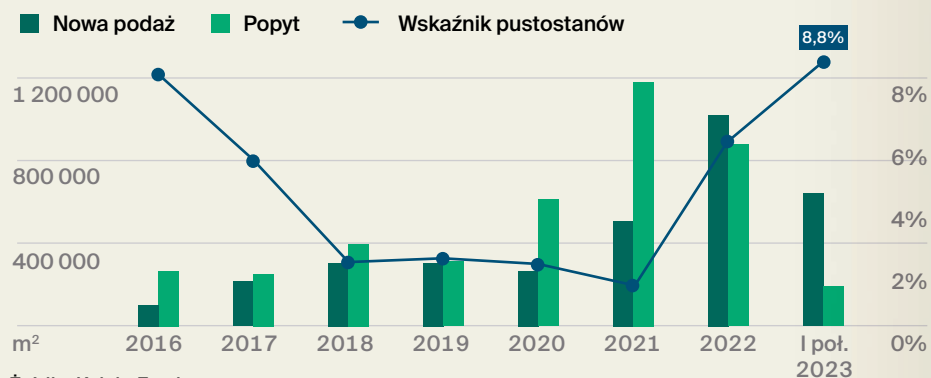
Po okresie bardzo ożywionej aktywności deweloperów na rynkach wschodzących, w II kw. 2023 roku widoczne było zdecydowane obniżenie aktywności deweloperów. Na koniec czerwca 2023 roku zidentyfikowano tylko 320.000 m² powierzchni w fazie budowy, czyli czterokrotnie mniej niż przed rokiem. Wśród projektów w trakcie realizacji największym był magazyn CTPark Sulechów o powierzchni 81.000 m². W II kw. 2023 roku na rynkach wschodzących rozpoczęto budowę 82.000 m² powierzchni magazynowej, co stanowi wynik porównywalny do poprzedniego kwartału.

Należy zaznaczyć, że popyt na powierzchnię magazynową na rynkach wschodzących odnotował wyraźne wyhamowanie. W I poł. 2023 roku całkowity wolumen podpisanych umów na rynkach wschodzących wyniósł 190.000 m² tym samym odnotował spadek o blisko 70% w stosunku do analogicznego okresu sprzed roku. Największą umową podpisaną w I poł. 2023 roku było wynajęcie 46.000 m² w parku logistycznym Panattoni BTS Best Secret.

Na koniec II kw. 2023 roku średni współczynnik pustostanów na obszarach rozwijających się był szacowany na poziomie około 8,8%, co oznacza wzrost o 6,9 pp. w porównaniu z wynikiem z poprzednich 12 miesięcy. Taki rezultat ten jest efektem osłabionego popytu na powierzchnie magazynowe oraz wprowadzenia na rynek w I poł. 2023 roku znaczącej ilości powierzchni zrealizowanej spekulacyjnie, która nadal nie została wynajęta.

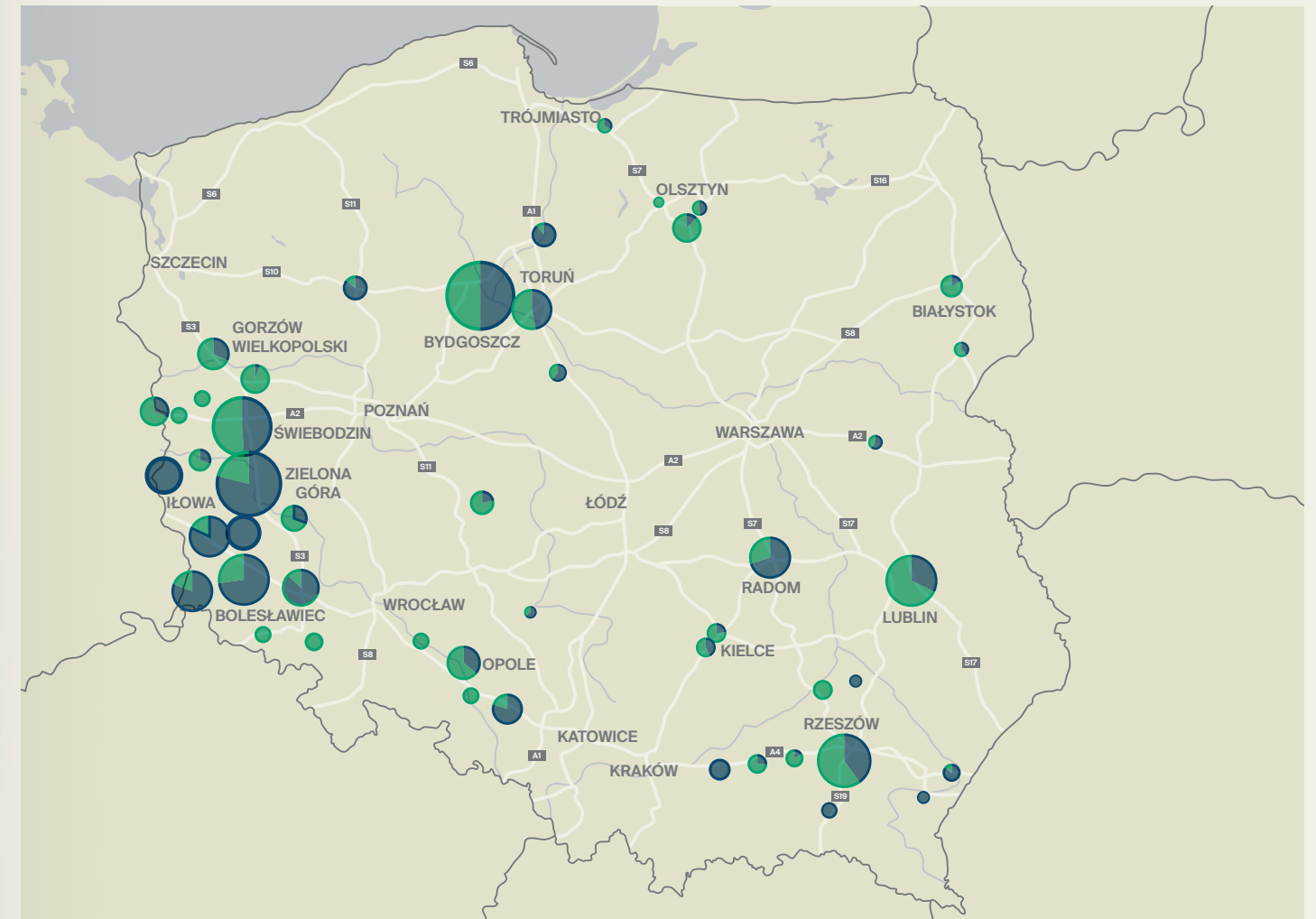
Koszty finansowania nowych projektów i wysokie nakłady budowlane wpłynęły na kształtowanie warunków najmu powierzchni magazynowych. W II kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym utrzymały się na stabilnym poziomie, jednak wyższym niż rok wcześniej.

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

Polska

Populacja
37,8 mln

Powierzchnia
312.720 km²

EKONOMIA

Stopa bezrobocia
5,0%

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

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
7.053 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**

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/
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.