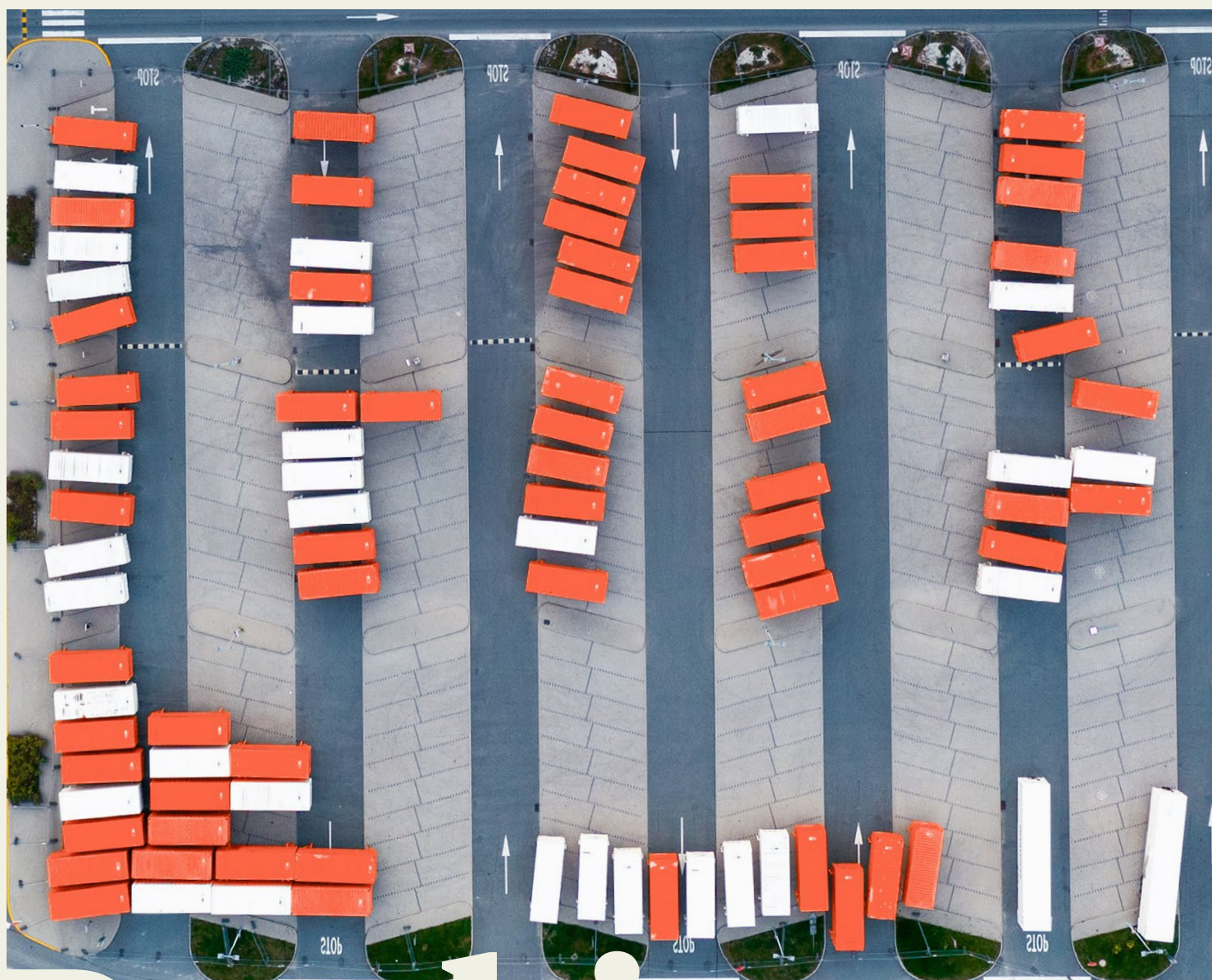


# Rynek magazynowy

III KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po magazynowych Rynkach Wschodzących

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



# Rynki Wschodzące

# Rynki Wschodzące

III KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**  
**4,7 mln m<sup>2</sup>**
-  **Podaż w budowie**  
**170.000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**11,0%**
-  **Nowa podaż (I-III kw. 2023)**  
**820.000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt (I-III kw. 2023)**  
**260.000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**3,50-4,50**
-  **Czynsz za powierzchnię biurową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**10,00-11,50**
-  **Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**4,00-7,00**
-  **Okres bezczynszowy**  
**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 III kw. 2023 roku, zasoby magazynowe w tych regionach szacowano na niemal 4,7 mln m<sup>2</sup>, 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 okresie od stycznia do końca września 2023 roku deweloperzy wprowadzili na rynkach wschodzących ponad 820.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. Całkowity wolumen ukończonej powierzchni magazynowej w analizowanym okresie pozostał większy o ponad 13% w stosunku do analogicznego okresu sprzed roku. W III kw. 2023 roku ukończono budowę ponad 170.000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, a największym obiektem dostarczoną na rynek w okresie od czerwca do końca września 2023 roku była hala magazynowa w parku logistycznym CTPark Sulechów (81.500 m<sup>2</sup>).

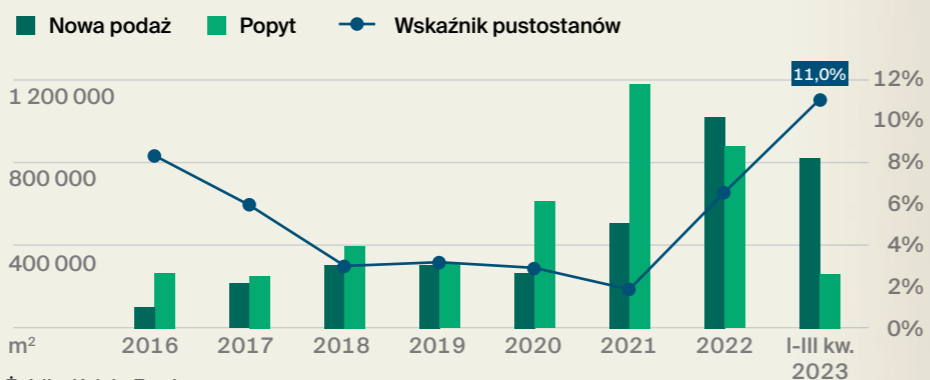
Na koniec września 2023 roku w fazie realizacji zidentyfikowano ponad 170.000 m<sup>2</sup>. Wolumen podaży w budowie odnotował wyraźne spadki zarówno w odniesieniu do poprzedniego kwartału, jak i do III kw. 2022 roku. W obszarze rynków wschodzących, w III kw. 2023 roku rozpoczęto realizację jedynie 24.300 m<sup>2</sup>. Największym obiektem w fazie realizacji pozostał park Panattoni Park Piła (38.800 m<sup>2</sup>). Wyraźne spadki wolumenu powierzchni w budowie są skutkiem wysokich kosztów budowy oraz wysokich kosztów finansowania inwestycji.

Od stycznia do końca września 2023 roku całkowity wolumen powierzchni wynajętej wyniósł blisko 260.000 m<sup>2</sup> i pozostał mniejszy o ponad 60% w relacji do analogicznego okresu sprzed roku. W ujęciu kwartalnym wolumen wynajętej powierzchni również wykazywał trend spadkowy i w trzecim kwartale spadł blisko o połowę w porównaniu do poprzedniego kwartału. W okresie I-III kw. 2023 roku najwięcej powierzchni magazynowej zostało wynajętej w obszarach rynków wschodzących w wschodniej części Polski.

Współczynnik pustostanów w obszarach rozwijających się na koniec III kw. 2023 roku oscylował wokół 11,0% i wzrósł o 5,4 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy. Osłabiony popyt na powierzchnię magazynową oraz nowa podaż oddana w III kw. 2023 roku, z której około 50% pozostało jeszcze niewynajętej, spowodowała wyraźny wzrost współczynnika pustostanów.

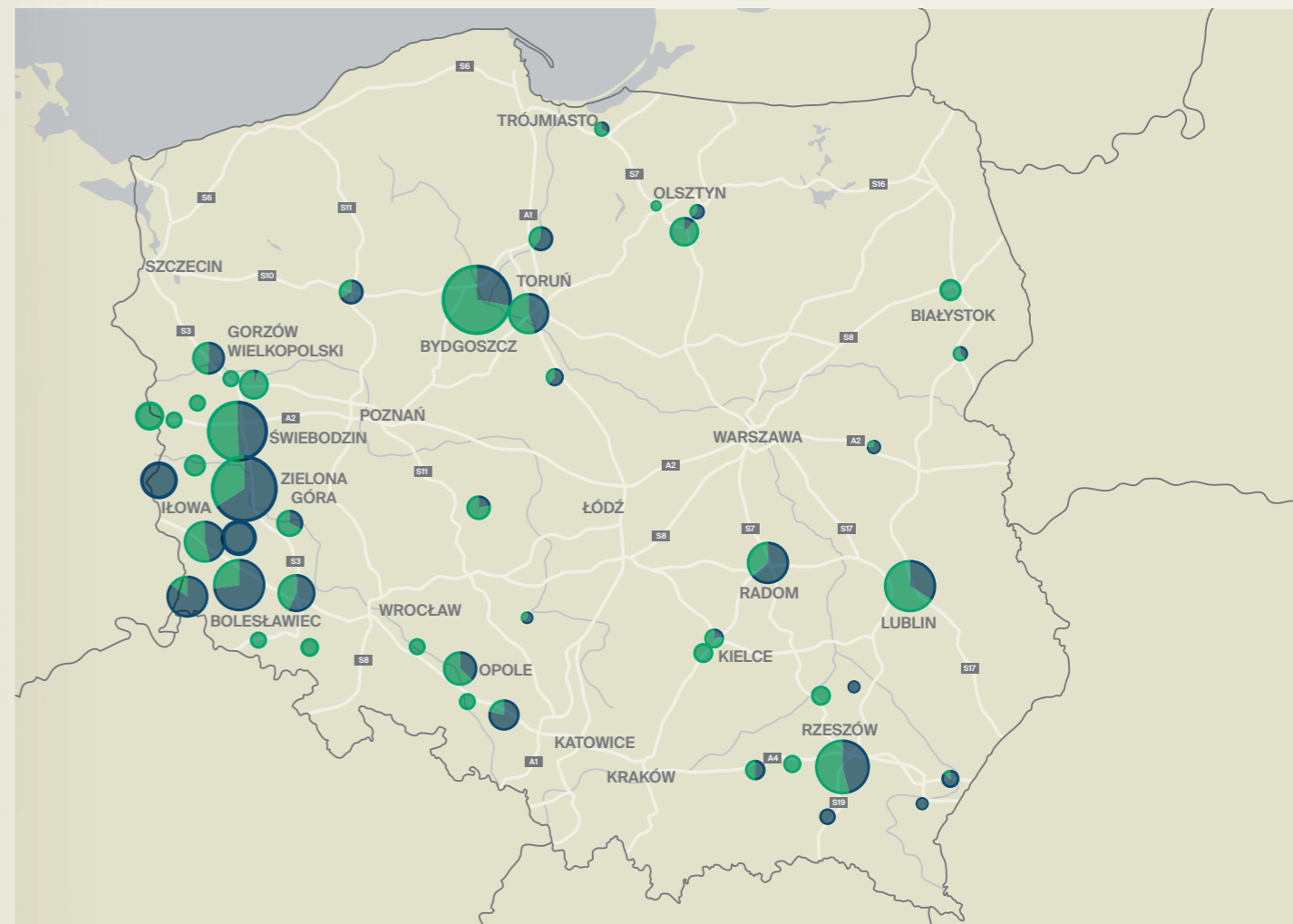
W III kw. 2023 roku czynsze wywoławcze na obszarze rynków wschodzących pozostały na tym samym poziomie względem poprzedniego kwartału.

## 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**  
710.000 m<sup>2</sup>
- 2. Świebodzin**  
370.000 m<sup>2</sup>
- 3. Lublin**  
370.000 m<sup>2</sup>
- 4. Rzeszów**  
360.000 m<sup>2</sup>
- 5. Zielona Góra**  
290.000 m<sup>2</sup>


## Polska


 **Populacja**  
**37,8 mln**

 **Powierzchnia**  
**312.720 km<sup>2</sup>**

## EKONOMIA (09.2023, GUS)

 **Stopa bezrobocia**  
**5,0%**

 **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**  
**7.379 PLN (brutto)**

 **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**  
**7.260 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.

**NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:**

**Raporty Knight Frank**  
dostępne są na stronie  
[knightfrank.com.pl/  
badanie-ryнку/](https://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.

**Autor:** Szymon Sobiecki.