

Rynek magazynowy



III 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 elements like beams and trusses. The images are arranged in a grid-like fashion, with some in grayscale and others in a reddish-orange tint. The text "Rynki Wschodzące" is overlaid on the central part of the collage in a large, white, serif font.

Rynki Wschodzące

Rynki Wschodzące

III KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
5,2 mln m²
- 
Podaż w budowie
200 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
12,9%
- 
Nowa podaż
 (I-III kw. 2024)
210 000 m²
- 
Popyt
 (I-III kw. 2024)
325 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
3,50-4,50
- 
Czynsz za powierzchnię biurową
 EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
- 
Opłata eksploatacyjna
 PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- 
Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca

Obok głównych obszarów logistycznych w Polsce, rynek magazynowy uzupełniają regiony wschodzące, takie jak okolice Torunia i Bydgoszczy, Rzeszowa, Białegostoku, Lublina, Olsztyna, Kielc, Zielonej Góry czy Legnicy oraz tereny przy granicy z Niemcami. Zyskują one na znaczeniu dzięki poprawie infrastruktury drogowej, dostępności tańszych gruntów oraz korzystniejszej struktury rynku pracy.

Kluczowym czynnikiem rozwoju dla rynków wschodzących jest realizacja drogi Via Carpatia, która zwiększa dostępność terenów w Polsce Wschodniej, wspierając rozwój magazynowy w województwach podlaskim, lubelskim i podkarpackim.

Zasoby magazynowe na rynkach wschodzących osiągnęły 5,2 mln m² na koniec III kwartału 2024 roku, co stanowi 15,2% całkowitej powierzchni magazynowej w Polsce. W okresie I-III kwartał 2024 na rynek dostarczono 210 000 m², notując spadek o ponad 70% w porównaniu z 2023 rokiem. W III kwartale ukończono m.in. hale w CTPark Opole (6 000 m²) i Panattoni BTS Świdnik (23 700 m²).

Na koniec września w budowie znajdowało się 200 000 m², o 20% więcej niż w poprzednim kwartale. Największą realizowaną inwestycją jest hala w 7R Park Lublin (57 500 m²). Około 63% powierzchni w budowie jest zabezpieczone umowami najmu, co świadczy o ostrożnym podejściu deweloperów do inwestycji spekulacyjnych.

Popyt na rynkach wschodzących od stycznia do września wyniósł 325 000 m², co oznacza wzrost o 24% r/r. Największy wolumen wynajmu odnotowano w II kwartale (206 000 m²), podczas gdy w III kwartale wynajęto 70 000 m², co oznacza spadek o 66% względem poprzedniego kwartału.

Najważniejsze umowy III kwartału 2024 obejmują wynajem w Panattoni Park Głogów (30 700 m²), przedłużenie umowy w Panattoni Park Gorzów Wielkopolski (11 000 m²) oraz nową umowę w Panattoni Park Rzeszów North II (9 900 m²).

Nowe umowy dominowały w strukturze (65%), a odnowienia stanowiły 35%. Nie odnotowano ekspansji.

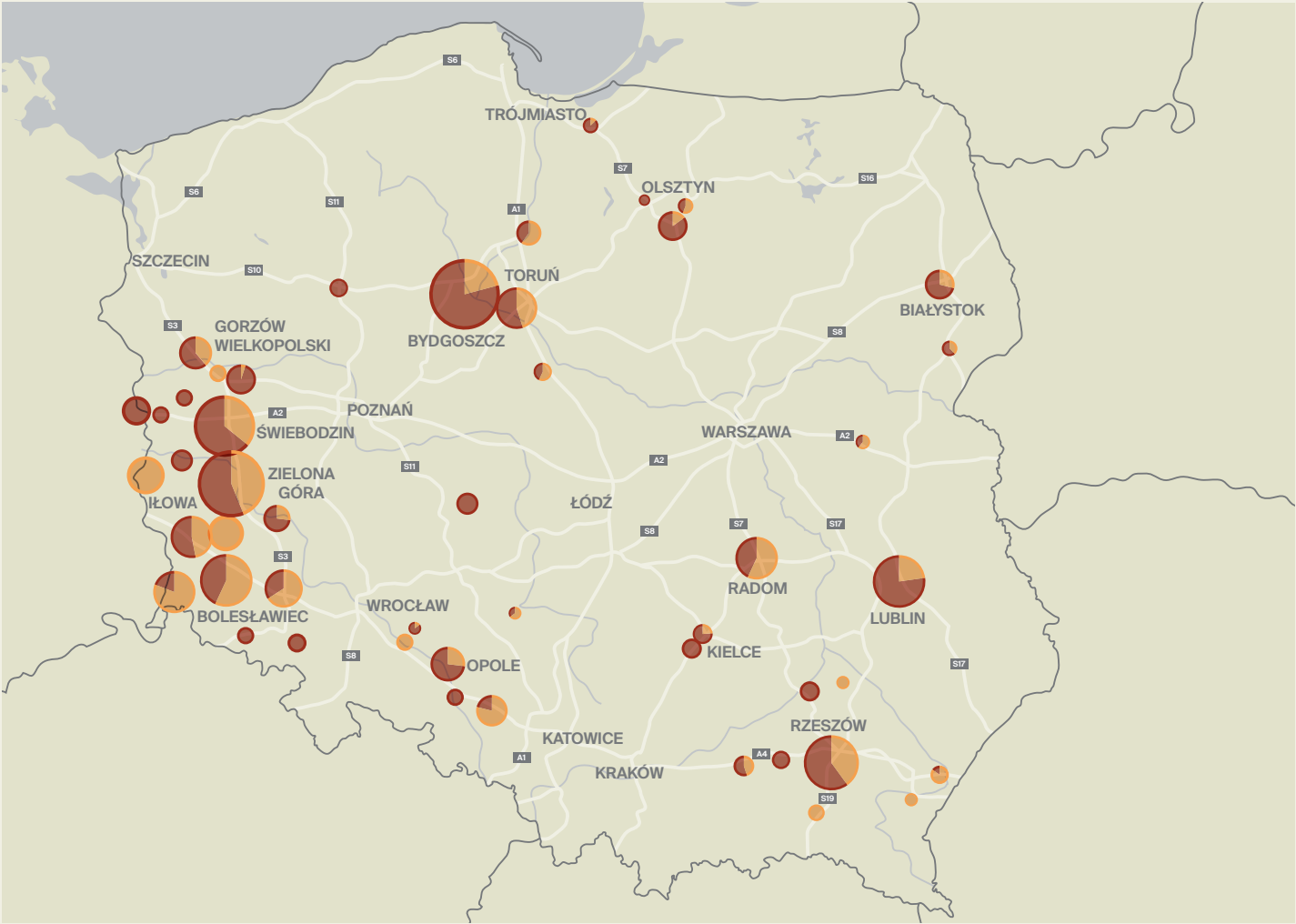
Ze względu na ograniczoną liczbę wynajętej powierzchni w III kw., wskaźnik pustostanów na koniec września wzrósł o 1,9 pp. i wyniósł 12,9%. Czynsze pozostały na poziomie z poprzedniego kwartału.

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 450 000 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
(09.2024, GUS)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 140 PLN (brutto)

Stopa bezrobocia
5,0%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
7 860 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 / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank