

Rynek magazynowy

IV KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po magazynowych Rynkach Wschodzących

knightfrank.com.pl/research



Rynki Wschodzące

Rynki Wschodzące

IV KW. 2023

Zasoby powierzchni magazynowych
4,8 mln m²

Podaż w budowie
310 000 m²

Wskaźnik pustostanów
10,6%

Nowa podaż (2023)
900 000 m²

Popyt (2023)
320 000 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 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 IV kw. 2023 roku, zasoby magazynowe w tych regionach szacowano na niemal 4,8 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 2023 roku obszar koncentracji rynków wschodzących przyciągnął znaczne zainteresowanie deweloperów, osiągając najwyższy wolumen dostarczonej powierzchni na rynek - 900 000 m², co było największym wynikiem wśród wszystkich obszarów koncentracji. Polska Zachodnia miała największy udział, gdzie dostarczono 440 000 m² nowoczesnej powierzchni najemcom. Mimo, że skumulowana podaż na rynkach wschodzących w 2023 roku była najwyższa, to pozostała niemal o 12% mniejsza niż w poprzednim roku, gdy odnotowano rekordowy wolumen nowej podaży. Wśród największych obiektów oddanych do użytkowania poza głównymi obszarami koncentracji znalazły się: Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz (146 000 m²), Panattoni BTS Best Secret (88 500 m²) oraz CTPark Sulechów (82 000 m²). Pierwsze dwa obiekty były realizowane w formacie BTS, dedykowanym dla konkretnego najemcy, natomiast park dewelopera CTP w Sulechowie został zrealizowany na zasadach spekulacyjnych.

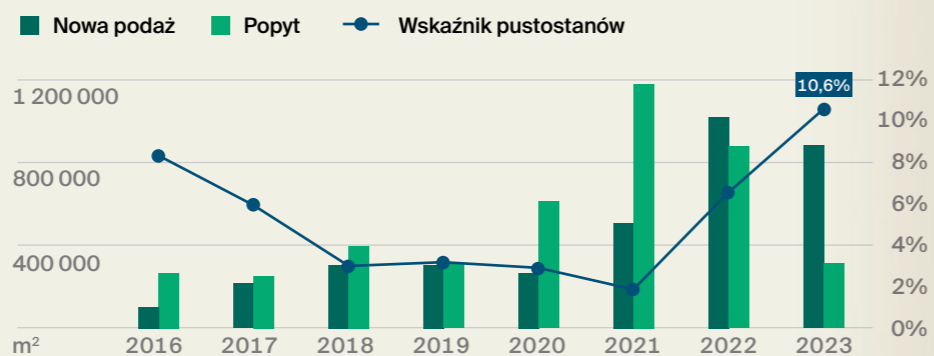
Na koniec grudnia 2023 roku w fazie realizacji pozostawało 310 000 m², z Panattoni Park Bolesławiec o powierzchni 49 500 m² jako największym obiektem. Podaż w budowie wzrosła kwartalnie, ale spadła znacząco w porównaniu do IV kwartału 2022 roku. Ponad 50% powierzchni realizowanej na koniec 2023 roku była zabezpieczona umowami najmu. W okresie od października do grudnia 2023 roku rozpoczęto budowę 150 000 m² powierzchni magazynowej.

W obszarach rynków wschodzących aktywność najemców wyraźnie osłabła. W 2023 roku wynajęto 320 000 m², co w stosunku do 2022 roku oznacza spadek o 65%. Popyt na powierzchnie magazynową w ujęciu kwartalnym również był ujemny. Największe transakcje to ekspansja w Panattoni BTS Best Secret (46 000 m²), oraz nowe umowy w parkach DL Invest Rzeszów (26 000 m²) i Panattoni BTS Trilux Świdnik (23 500 m²). Nowe umowy dominowały w strukturze najmu na rynkach wschodzących, stanowiąc 60% zawartych transakcji, ekspansje 25%, a odnowienia 15%.

Oslabiony popyt oraz znaczna ilość powierzchni oddanej do użytkowania miała wpływ na zwiększenie wskaźnika pustostanów. Wskaźnik pustostanów w obszarach rozwijających się na koniec IV kw. 2023 roku oscylował w granicach 10,6% i zwiększył się o 4,1 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy.

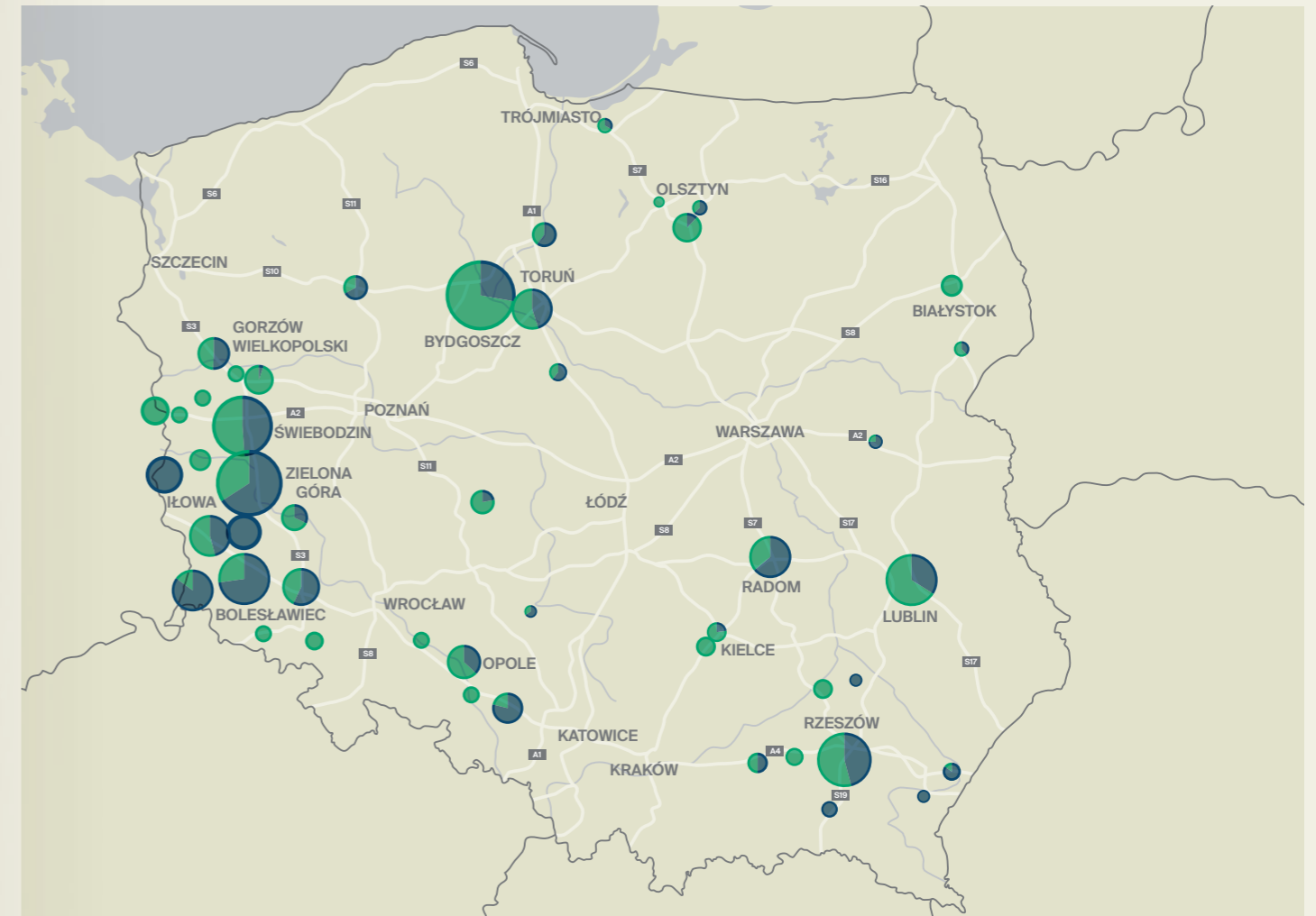
W IV kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Rynków Wschodzących pozostały na takim samym poziomie jak w poprzednim kwartale.

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 m²

2. Lublin
420 000 m²

3. Rzeszów
400 000 m²

4. Świebodzin
370 000 m²

5. Zielona Góra
290 000 m²

Polska

Populacja
37,8 mln

Powierzchnia
312 720 km²

EKONOMIA
(12.2023, GUS)

Stopa bezrobocia
5,1%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 000 PLN (brutto)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
7 580 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/**

© 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.

Autor: Szymon Sobiecki.