

Rynek magazynowy



IV 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 having a teal overlay and others in grayscale. The central image is the largest and features the text "Rynki Wschodzące".

Rynki Wschodzące

Rynki Wschodzące

IV KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
5,2 mln m²
- 
Podaż w budowie
190 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
10,9%
- 
Nowa podaż (2024)
220 000 m²
- 
Popyt (2024)
630 000 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 w Polsce 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.

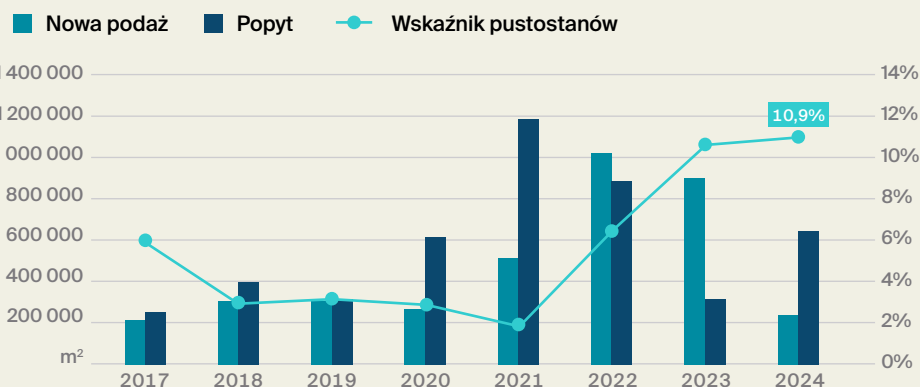
W IV kwartale 2024 roku zasoby powierzchni magazynowej na rynkach wschodzących wyniosły 5,2 mln m², co stanowi 15,0% powierzchni magazynowej w kraju. Aktywność deweloperów na rynkach wschodzących w 2024 roku wyraźnie osłabła. Nowa podaż wyniosła ponad 220 000 m² i była o 75% niższa niż rok wcześniej i znacząco odbiega od średniej rocznej z ostatnich pięciu lat. Wśród największych ukończonych projektów znalazły się Panattoni Park Bolesławiec Modłowa (49 500 m²), Panattoni BTS Best Secret (46 000 m²) i Panattoni Park Piła (38 800 m²).

Na koniec 2024 roku w budowie pozostawało ponad 190 000 m² powierzchni, a największym realizowanym obiektem była hala w 7R Park Lublin (57 500 m²). Wolumen powierzchni w budowie spadł o 4% w porównaniu do poprzedniego kwartału oraz o 37% względem analogicznego okresu w 2023 roku. Ponad 60% tej podaży było zabezpieczone umowami najmu, a w ostatnim kwartale rozpoczęto realizację jedynie 4 500 m² nowej powierzchni magazynowej.

Popyt na powierzchnię magazynową w rynkach wschodzących znacząco wzrósł – w 2024 roku wynajęto 630 000 m², co oznacza wzrost o ponad 98% rok do roku. W IV kw. 2024 roku wynajęta powierzchnia wyniosła 293 000 m² i była wielokrotnie wyższa niż popyt zarejestrowany zarówno w poprzednim kwartale jak i w analogicznym kwartale poprzedniego roku. Do największych transakcji należały nowe umowy w Bydgoszcz Białe Błota Logistics Centre (103 800 m²), Panattoni Park Rzeszów West (73 000 m²) i 7R Park Lublin (57 500 m²).

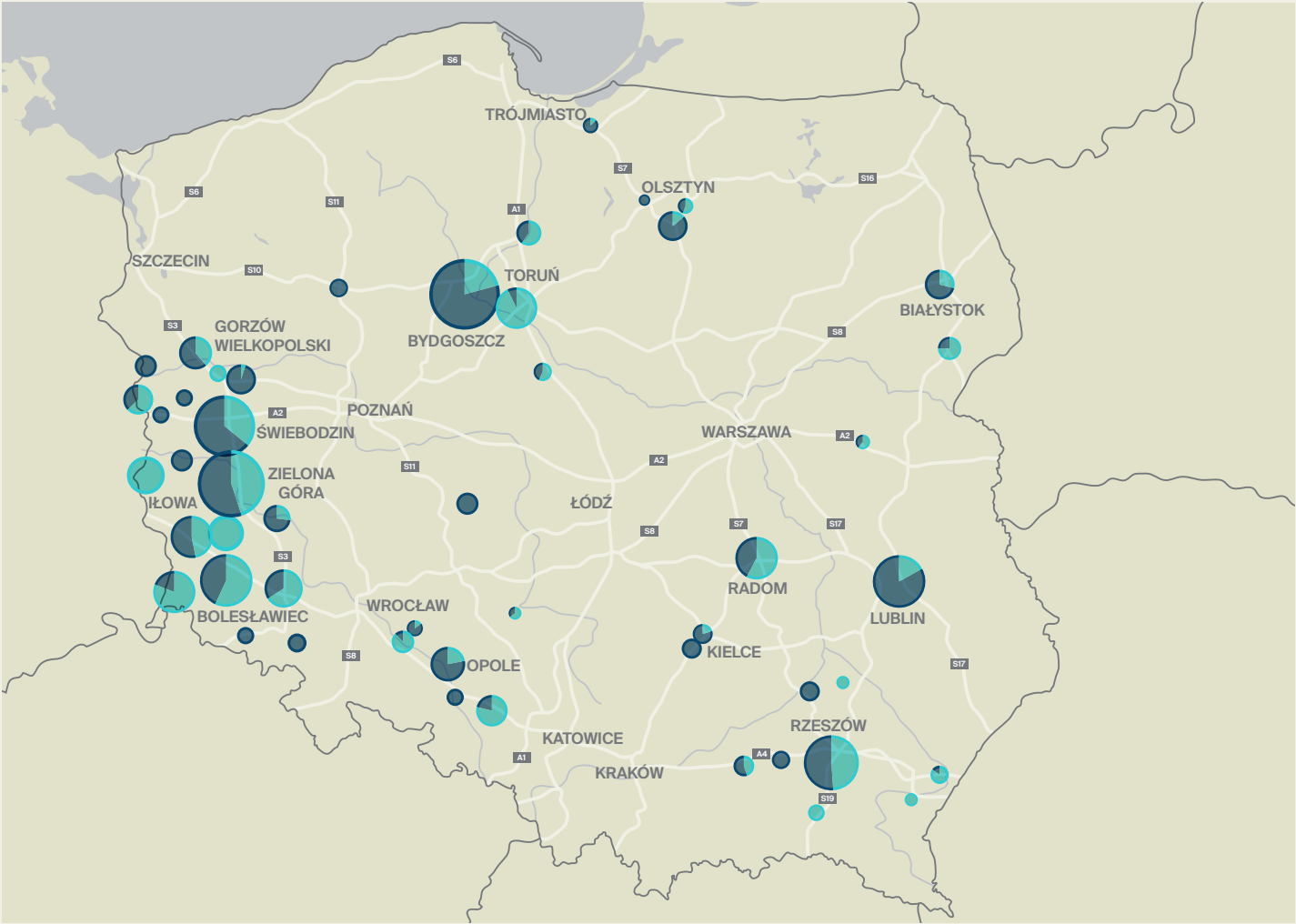
Rosnący popyt przy ograniczonej nowej podaży wpłynął na stabilizację liczby dostępnej powierzchni. Wskaźnik pustostanów na rynkach wschodzących na koniec IV kwartału 2024 roku wyniósł 10,9%, pozostając na poziomie zbliżonym do roku poprzedniego. Czynniki wywoławcze w sektorze magazynowym w tych regionach pozostały stabilne 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
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
(12.2024, GUS)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 820 PLN (brutto)

Stopa bezrobocia
5,1%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
8 340 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

RYNEK MAGAZYNOWY - RYNKI WSCHODZĄCE

3

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. 2025

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