

Rynek magazynowy



III kw. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research

A collage of ten images showing the interior of a large warehouse. The images are arranged in a grid-like fashion, with some showing the corrugated metal roof and others showing the steel truss structure. The central image is a large, high-resolution photo of the roof structure with the text "Polska Centralna" overlaid in white. The other images are smaller, lower-resolution versions of similar scenes, some in black and white and others with a red tint.

Polska Centralna

Polska Centralna

III KW. 2024



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Region Polski Centralnej zajmuje trzecie miejsce pod względem wielkości rynku magazynowego w Polsce, ustępując jedynie Warszawie i Górnemu Śląskowi. Jest to atrakcyjna lokalizacja dla operatorów logistycznych i sieci handlowych, które lokują tam swoje magazyny centralne i centra dystrybucji obsługujące cały kraj. Atrakcyjność regionu dodatkowo wzrosła dzięki uruchomieniu połączenia kolejowego z Chengdu w Chinach. Kluczowymi lokalizacjami logistycznymi są Stryków, Łódź i Piotrków Trybunalski, a ostatnio także okolice Konina, korzystające z bliskości autostrady A1.

W III kwartale 2024 roku zasoby powierzchni magazynowej w regionie wyniosły 4,8 mln m², co stanowi 13,9% powierzchni magazynowej w kraju. Od początku roku oddano do użytku 290 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznacza spadek o 11% w porównaniu z rokiem ubiegłym. Jednak w samym III kwartale oddano 140 000 m², odnotowując wzrost zarówno względem poprzedniego kwartału, jak i III kw. 2023 roku. Największe obiekty oddane do użytkowania to kompleks Hillwood Zgierz II (50 200 m² i 26 800 m²), Panattoni Park Łódź West II (31 800 m²) oraz Panattoni BTS K-Flex (20 000 m²).

Aktywność deweloperska spada, na koniec września 2024 roku w budowie znajdowało się 240 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 26% w porównaniu z poprzednim kwartałem. W III kw. 2024 rozpoczęto budowę tylko jednej hali magazynowej o powierzchni 41 500 m² w Prologis Park Łódź, a największym realizowanym obiektem jest Park Magazynowy Tuszyń o powierzchni 59 000 m².

Liczba obiektów budowanych spekulacyjnie pozostaje ograniczona, a ponad połowa (54%) powierzchni w budowie jest już zabezpieczona umowami najmu.

Popyt na wynajem powierzchni magazynowej w regionie znacznie się ożywił, od stycznia do września 2024 roku wynajęto 640 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza wzrost o 70% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Polska Centralna pozostaje również drugim po Warszawie najczęściej wybieranym przez najemców regionem w Polsce. W III kwartale największe umowy obejmowały przedłużenie najmu w Logic Park Radomsko (54 000 m²), nową umowę w Prologis Park Łódź (41 500 m²) oraz przedłużenie najmu w Hillwood Łódź Górna (38 200 m²). Struktura umów w regionie była niemal równo podzielona pomiędzy odnowienia (51% całkowitej wynajętej powierzchni), a nowe umowy (48%). Ekspansje stanowiły zaledwie 2% całkowitego wolumenu najmu.

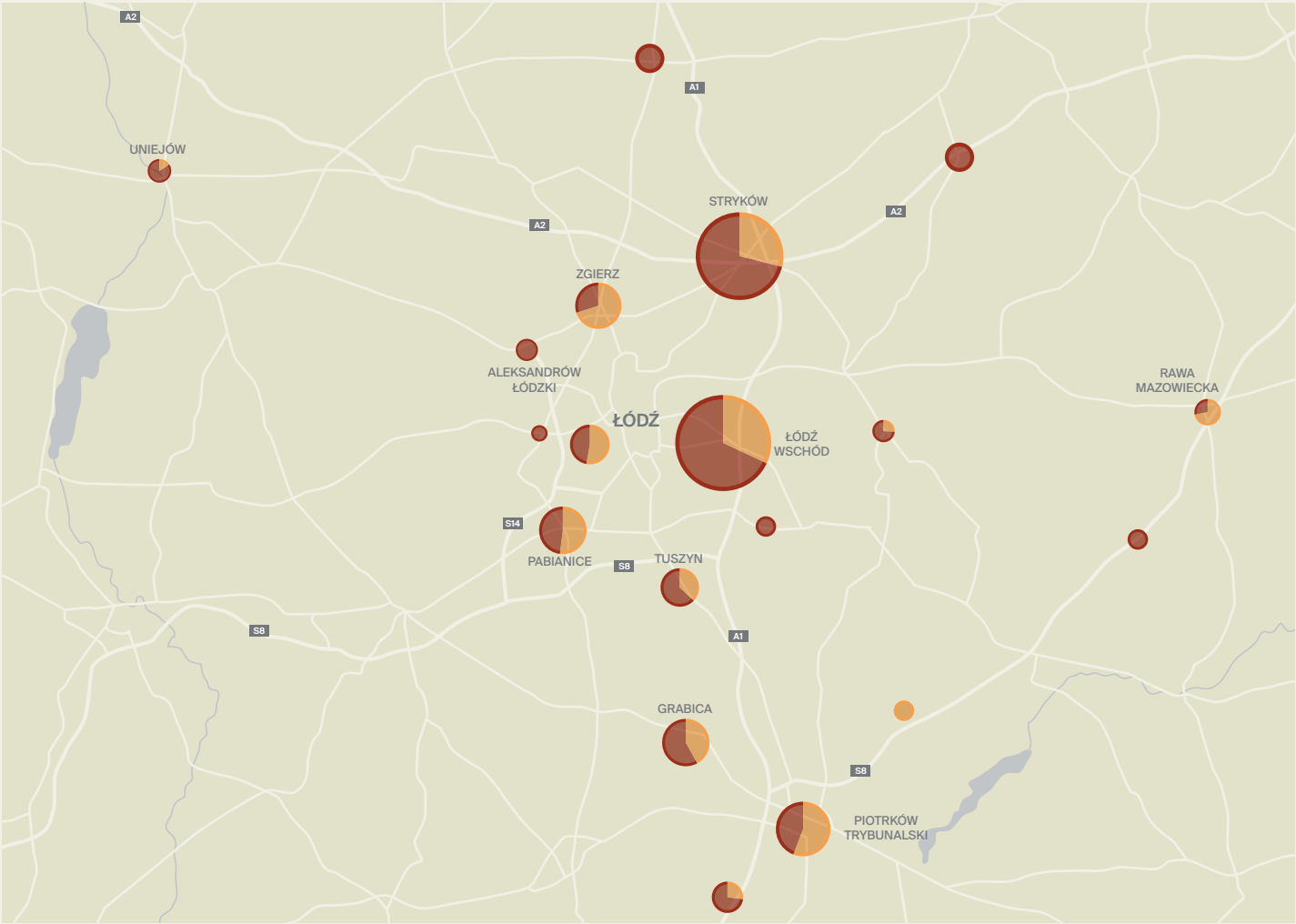
Mimo silnego popytu wskaźnik pustostanów lekko wzrósł i na koniec września wyniósł 11,2% (+0,4 pp. kw./kw.), co wynika z dużej liczby podaży dostarczonej na rynek w III kwartale. Czynsze wywoławcze w III kwartale 2024 roku pozostały na niezmiennym poziomie względem poprzedniego kwartału.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w Polsce Centralnej



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. Łódź Wschód 1,42 mln m²
- 2. Stryków 1,1 mln m²
- 3. Grabica 270 000 m²
- 4. Łódź Zachód 220 000 m²
- 5. Zgierz 210 000 m²

Województwo łódzkie

Populacja
2,4 mln

Powierzchnia
18 218 km²

EKONOMIA
(09.2024, GUS)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
7 630 PLN (brutto)

Stopa bezrobocia
5,4%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
8 160 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

Autostrady
275 km
A1, A2

Drogi ekspresowe
250 km
S8, S14

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