

Rynek magazynowy



IV kw. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Polski Centralnej

knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of a large warehouse. The images are arranged in a grid-like fashion, with some images having a teal overlay. The main image is a large, central image with the text "Polska Centralna" overlaid. The other images are smaller and show different angles and details of the warehouse structure, including the roof, beams, and lighting.

Polska Centralna

Polska Centralna

IV KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
4,9 mln m²
- 
Podaż w budowie
230 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
9,7%
- 
Nowa podaż (2024)
340 000 m²
- 
Popyt (2024)
1,0 mln 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

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. Kluczowymi lokalizacjami logistycznymi w regionie są Stryków, Łódź i Piotrków Trybunalski. Okolice Konina zyskują na atrakcyjności dla sektora logistycznego, a bliskość autostrady A1 sprzyja oczekiwanemu rozwojowi podaży magazynowej.

W IV kwartale 2024 roku zasoby powierzchni magazynowej w regionie wyniosły 4,9 mln m², co stanowi 14,1% powierzchni magazynowej w kraju. Wolumen powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej systematycznie rośnie, a w ciągu ostatniego roku zwiększył się o ponad 8%. Jednak tempo wzrostu wyraźnie osłabło - w 2024 roku do użytku oddano ponad 340 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi spadek o ponad 17% w porównaniu do 2023 roku. Mimo to skumulowana nowa podaż utrzymała się na poziomie zbliżonym do średniej z ostatnich pięciu lat.

Największe obiekty, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w 2024 roku, to MDC2 Park Łódź South (52 000 m²), Hillwood Łódź Górna (42 000 m²) oraz dwie hale w ramach Hillwood Łódź Zgierz II (50 154 m² i 26 800 m²).

Na koniec grudnia 2024 roku w realizacji pozostawało ponad 230 000 m² powierzchni magazynowej, z czego największym obiektem był Park Magazynowy Tuszyń (59 000 m²). Całkowity wolumen powierzchni w budowie spadł zarówno w stosunku do poprzedniego kwartału, jak i analogicznego okresu sprzed roku. W IV kwartale 2024 roku rozpoczęto realizację zaledwie 33 000 m² nowoczesnej powierzchni logistycznej. Warty zaznaczenia jest fakt, że około 50% powierzchni będącej na etapie realizacji, została zabezpieczona umowami najmu.

Łączny wolumen wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej osiągnął imponujące milion m², co oznacza wzrost o ponad 65% względem 2023 roku. Region ten odpowiadał za około 17% całkowitego wolumenu transakcji najmu w Polsce. Wynik ten był również o blisko 140 000 m² wyższy niż średnioroczny popyt z ostatnich pięciu lat. Wśród największych zawartych transakcji znalazły się: odnowienie umowy w Hillwood Stryków II (73 000 m²), przedłużenie umowy w Central European Logistics HUB (72 000 m²) oraz nowa umowa w Hillwood Łódź II (62 000 m²).

Na skutek wysokiej aktywności najemców, współczynnik pustostanów w Polsce Centralnej na koniec IV kw. 2024 roku wyniósł 9,7%, notując spadek o 0,5 pp. w skali roku, jednak wciąż pozostaje powyżej średniej ogólnopolskiej wynoszącej 7,5%.

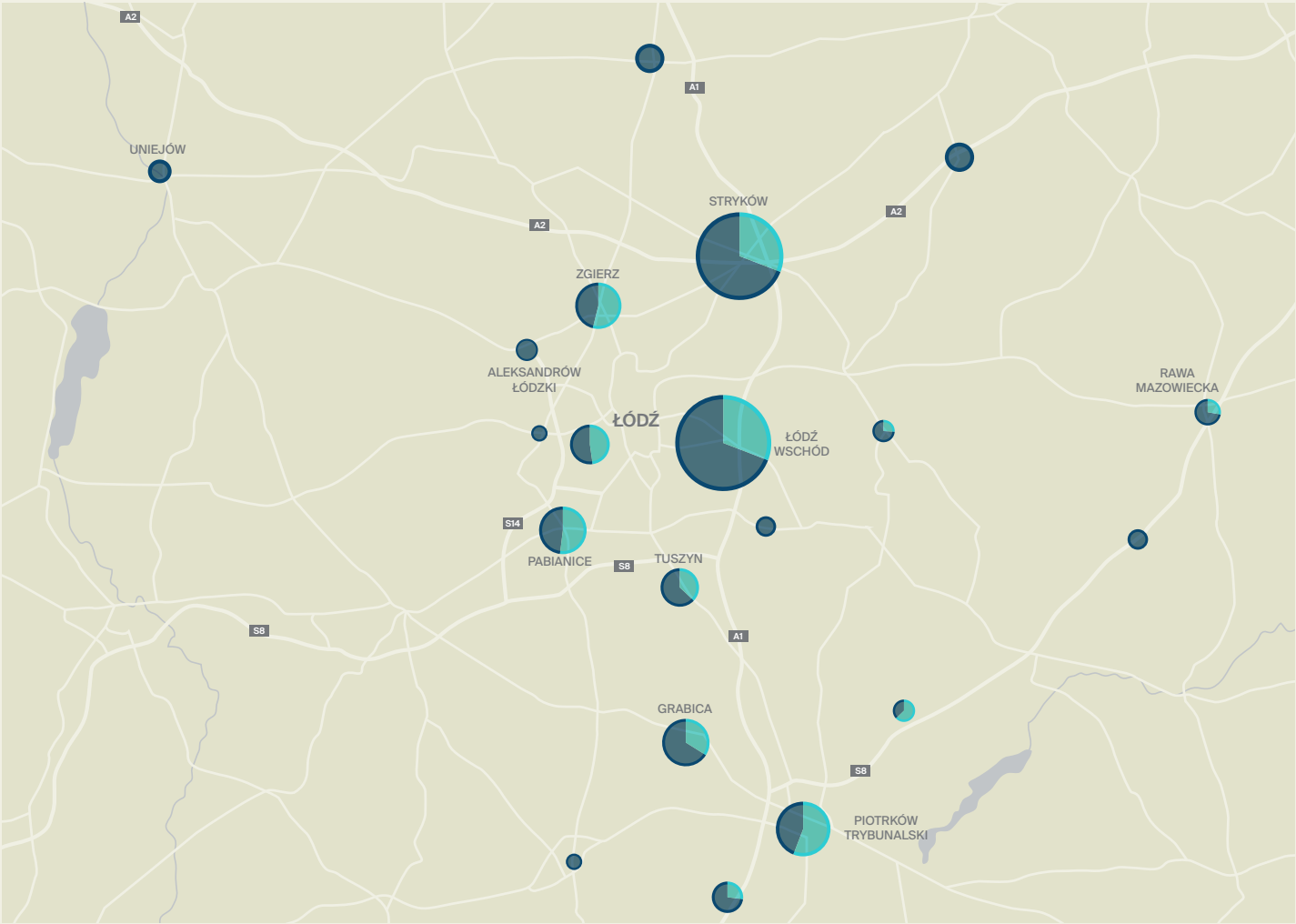
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Polski Centralnej w IV kwartale 2024 roku pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału, co wskazuje na utrzymującą się równowagę rynkową.

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
1,43 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 (12.2024, GUS)



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)
8 400 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
5,4%



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
8 410 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. 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