



# Market Insights Rynek magazynowy w Polsce

RAPORT Q1 2024

---





# Kluczowe wskaźniki

📈📉 Zmiana rok do roku | Źródło: Colliers, dane za I kw. 2024 r.



## Ogólny zarys

*Pierwszy kwartał 2024 r. przyniósł lekkie spowolnienie na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych. W omawianym okresie zaobserwowano spadek zarówno popytu brutto, jak i nowo rozpoczętych budów. Biorąc pod uwagę, że wolumeny te są jednak wciąż relatywnie wysokie, można sądzić, że **rynek zmierza ku stabilizacji**.*

- **Całkowite zasoby rynku** powierzchni przemysłowo – logistycznych przekroczyły poziom 32 mln m<sup>2</sup>. W samym I kw. 2024 r. do użytku oddało się około 850 tys. m<sup>2</sup> powierzchni, co było najwyższym wynikiem od I kw. 2023 r. Największymi projektami oddanymi do użytku były Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (92 tys. m<sup>2</sup>) oraz GLP Wrocław V Logistics Centre (86 tys. m<sup>2</sup>).
- W I kw. 2024 r. **popyt brutto** wyniósł niemal 900 tys. m<sup>2</sup>, co oznacza spadek o ok. 30% r/r. Popyt netto natomiast zmalał o ok. 15%. Warto również zaznaczyć, że wolumeny popytu są wciąż relatywnie wysokie i bliskie wartościom odnotowywanym w latach 2018-2019.
- Na początku 2024 r. kontynuowany był trend stabilizacyjny **stawek czynszu**, a w niektórych regionach odnotowano nawet ich spadki.

# Ogólny zarys

- W I kw. 2024 r. rozpoczęto budowy około 350 tys. m<sup>2</sup> powierzchni co było najniższą wartością od IV kw. 2022 r. Całkowity **wolumen powierzchni w budowie** jest wciąż relatywnie wysoki (większy o około 7% r/r). Poziom przednajmu w obiektach w realizacji wyniósł 51% (najwyższa wartość od IV kw. 2022 r.).
- Od początku roku 2022 **stopa pustostanów** znajduje się w **trendzie wzrostowym**. Na koniec marca 2024 r. wyniosła ona 8,1%, co oznacza wzrost o 1,9 p.p. r/r. Istotny wpływ na wzrost współczynnika wolnej powierzchni ma dostarczenie w ostatnim czasie znacznego wolumenu nowej podaży, która nie była w całości wynajęta. Niemal 50% powierzchni dostarczonej na rynek w I kw. br. pozostawało bez najemcy. Co więcej, aż 66% dostępnej powierzchni na rynku znajdowało się w obiektach oddanych do użytku od początku 2022 r. W kolejnych kwartałach stopa pustostanów powinna oscylować wokół 7 – 8%.

## Wybrane umowy najmu w I kw. 2024 r.

Najemca	Projekt	Typ umowy	Powierzchnia najmu (m <sup>2</sup> )
Najemca z sektora handlowego	Hillwood Łódź II	nowa umowa	62 000
Najemca z sektora handlowego	Panatt. Park Poznań A2	nowa umowa	60 000
ID Logistics	Panatt. Park Poznań West Gate II	nowa umowa	50 000

## Wybrane obiekty oddane do użytku w I kw. 2024 r.

Projekt	Deweloper	Województwo	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Panattoni	dolnośląskie	92 000
GLP Wrocław V Logistics Centre	GLP	dolnośląskie	86 000
CTPark Gdańsk Port	CTP	pomorskie	70 000

## Podaż (m<sup>2</sup>) i wskaźnik pustostanów (%) w regionach I kw. 2024 r.



# O Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) to wiodąca firma oferująca szeroką gamę najwyższej jakości usług w zakresie nieruchomości i zarządzania inwestycjami. Działając w 66 krajach, ponad 19 000 specjalistów współpracuje w celu maksymalizacji wartości nieruchomości dla najemców, właścicieli i inwestorów. Przez ponad 29 lat nasz doświadczony zespół liderów, posiadający znaczne udziały w firmie, zapewnił naszym akcjonariuszom roczny zwrot z inwestycji w wysokości ok. 20%. Z rocznymi przychodami firmy na poziomie \$4,3 mld oraz aktywami w zarządzaniu o wartości ponad \$98 mld, maksymalizujemy potencjał nieruchomości i przyspieszamy sukces naszych klientów i pracowników.

Dowiedz się więcej na [corporate.colliers.com](https://corporate.colliers.com), lub śledź nas na X @Colliers i LinkedInie.

## Nota prawna

Niniejszy raport został przygotowany przez Colliers jako profesjonalny podmiot świadczący usługi doradztwa w zakresie rynku nieruchomości, posiadający wiedzę, doświadczenie i umiejętności niezbędne do wykonania tego typu analiz, przy udziale zespołu posiadającego stosowne wykształcenie i uprawnienia zawodowe. Za podstawę wszelkich analiz i obliczeń wykonywanych w celu sporządzenia raportu Colliers przyjął dane i informacje dostępne na rynku i zebrane z wiarygodnych źródeł przy zachowaniu należytej staranności i zawodowego charakteru działalności Colliers. Colliers przyjął zebrane dane bazowe za prawidłowe i zgodne ze stanem faktycznym. Colliers nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość, rzetelność lub kompletność dokumentów i informacji będących podstawą analiz zawartych w raporcie, a niniejszy raport nie stanowi, i nie może być uznany, za przykład doradztwa inwestycyjnego, czy doradztwa w zakresie wyceny, ani jako oferta kupna lub sprzedaży nieruchomości. Niniejsza publikacja jest chronioną prawem autorskim własnością firmy Colliers i / lub jej licencjodawcy (ów).

©2024. Wszelkie prawa zastrzeżone. Colliers Poland sp. z o.o.

Grafika na okładce, źródło: Adobe Stock



Colliers  
Plac Piłsudskiego 3  
00-078 Warszawa



# Kontakt



## Dominika Jędrak

Director  
Research and Consultancy Services

+48 666 819 259

[dominika.jedrak@colliers.com](mailto:dominika.jedrak@colliers.com)



## Antoni Szwech

Senior Analyst  
Research and Consultancy Services

+48 882 014 537

[antoni.szwech@colliers.com](mailto:antoni.szwech@colliers.com)