



RAPORT RYNKOWY

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

IV KWARTAŁ 2024



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

IV kwartał 2024

W IV kwartale 2024 roku rynek magazynowy w Polsce utrzymał swoją wysoką dynamikę, pozostając jednym z najatrakcyjniejszych sektorów inwestycyjnych w Europie. Stabilny popyt, napędzany głównie przez rozwój e-commerce, logistykę i sektor produkcyjny, sprawia, że Polska wciąż umacnia swoją pozycję jako kluczowy hub magazynowo-przemysłowy w regionie. Wzrost ten jest dodatkowo wspierany przez rozwijającą się infrastrukturę transportową oraz rosnące zainteresowanie nowoczesnymi i zrównoważonymi powierzchniami magazynowymi. W tym okresie dostar-

czono ponad 500 tys. mkw. nowej przestrzeni, z czego ponad 250 tys. mkw. w województwie dolnośląskim oraz prawie 150 tys. mkw. w województwie mazowieckim.

Przy ciągłym zmniejszaniu się wskaźnika pustostanów, a także zwiększającym się popycie na nowe powierzchnie, Polska umacnia swoją pozycję w grupie najlepszych krajów do inwestycji na rynku magazynowym w Europie. Strategiczne położenie, a także znakomita infrastruktura nieprzerwanie przyciąga inwestorów z całej Europy i świata.



ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNÓW

34,5 mln mkw



PODAŻ

0,5 mln mkw



ŚREDNI
WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

7,5%



POWIERZCHNIA W BUDOWIE

1,7 mln mkw



POPYT

2 mln mkw



STOPA
BEZROBOCIA

5%

(Źródło: GUS)

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

PODAŻ W IV KWARTALE 2024

Na koniec 2024 roku całkowita powierzchnia magazynowa w Polsce przekroczyła 34,5 mln mkw., a największe zasoby koncentrują się w województwach mazowieckim, śląskim i łódzkim. W IV kwartale 2024 roku na rynek trafiło ponad 500 tys. mkw. nowej powierzchni, przy czym największy udział w nowych realizacjach miały województwa dolnośląskie i mazowieckie.

Warto zwrócić uwagę na dynamiczny rozwój regionu śląskiego, który pod koniec roku znalazł się wśród liderów pod względem aktywności deweloperskiej. Z ponad 1,76 mln mkw. powierzchni będącej w budowie w całym kraju, znacząca część przypada właśnie na Śląsk — region, który dzięki strategicznemu położeniu, rozwiniętej infrastrukturze oraz dostępowi do wykwalifikowanej kadry, coraz częściej wybierany jest jako lokalizacja dla nowoczesnych centrów logistycznych i przemysłowych.

W ostatnich latach polski rynek magazynowy notuje intensywny wzrost inwestycji w technologie automatyzacji procesów, takich jak roboty mobilne czy inteligentne systemy zarządzania magazynem. Automatyzacja staje się kluczowym narzędziem zwiększającym efektywność operacyjną i skracającym czas realizacji zamówień, co wpływa bezpośrednio na konkurencyjność firm.

Równocześnie DL Invest Group kładzie nacisk na zrównoważony rozwój, implementując rozwiązania proekologiczne, takie jak instalacje fotowoltaiczne, systemy odzysku wody czy certyfikacje środowiskowe (BREEAM, LEED). Tego typu inwestycje nie tylko odpowiadają na rosnące oczekiwania najemców, ale również wpisują się w aktualne regulacje i przynoszą długofalowe oszczędności operacyjne.

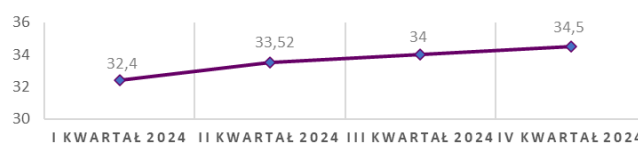






RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE **PODAŻ W IV KWARTALE 2024**

ISTNIEJĄCA CAŁKOWITA POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA W POLSCE



(Źródło: Raporty rynkowe DL Invest Group)

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

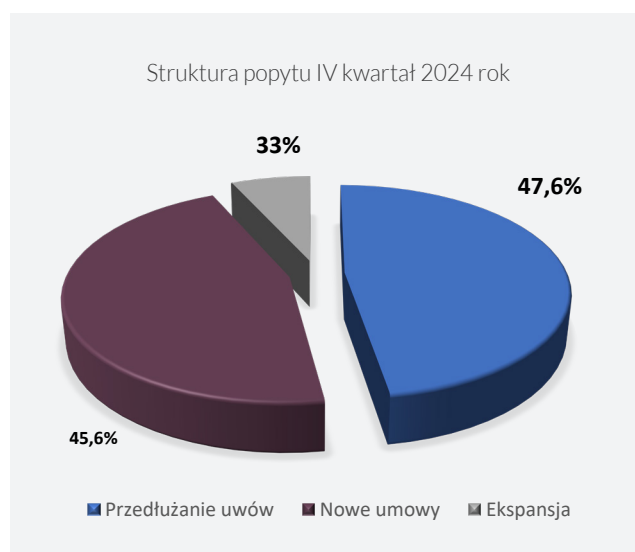
POPYT W IV KWARTALE 2024

W IV kwartale 2024 roku popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowo-przemysłowe w Polsce wyniósł 2 mln mkw. To potwierdza stabilny rozwój sektora i utrzymujące się zainteresowanie ze strony e-commerce, produkcji i logistyki. Największą aktywność najemców odnotowano w województwach:

- Mazowieckim – 565 tys. mkw,
- Łódzkim – 365 tys. mkw,
- Śląskim – 256,7 tys. mkw.

Szczególnie woj. śląskie utrzymuje pozycję jednego z kluczowych rynków — dzięki strategicznej lokalizacji, rozwiniętej infrastrukturze i bliskości Czech oraz Niemiec. To region, gdzie aktywnie rozwija się DL Invest Group, oferując elastyczne formaty takie jak BTS, SBU, własne grunty inwestycyjne i kompleksową obsługę najemców. Renegocjacje stanowiły 47,6% całkowitego popytu, co sugeruje stabilność i lojalność wobec sprawdzonych lokalizacji. Nowe umowy (45,6%) i ekspansje (6,8%) pokazują, że mimo wyzwań gospodarczych, rynek nadal rozwija się w oparciu o projekty „szyte na miarę”.

Wyróżniającym się deweloperem jest DL Invest Group, który działa kompleksowo w oparciu o własny model biznesowy, który łączy funkcje właściciela, inwestora, projektanta i generalnego wykonawcy. Dzięki temu może sprawnie reagować na potrzeby rynku i zapewnić długoterminową stabilność operacyjną.



PUSTOSTANY W IV KWARTALE 2024

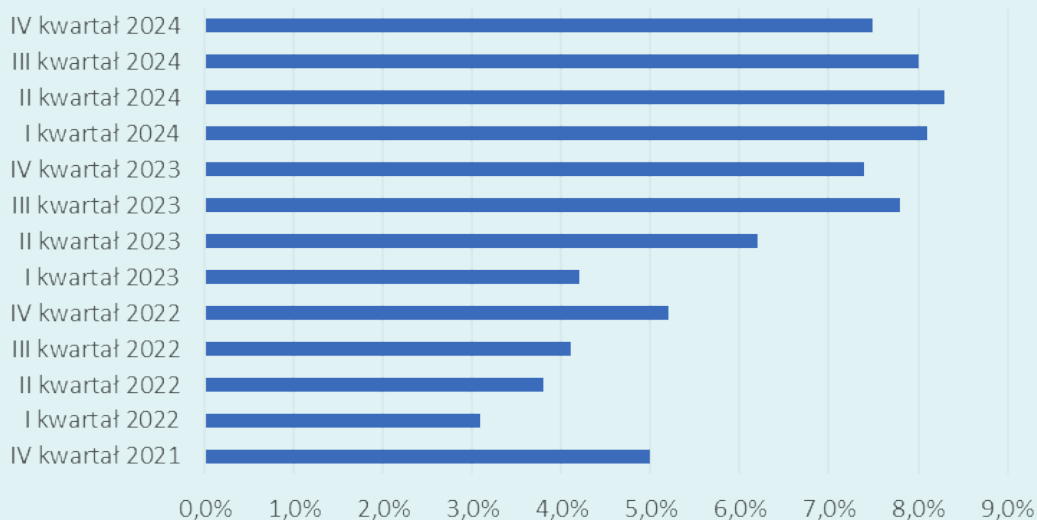
Na koniec IV kwartału 2024 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 7,5%, co oznacza spadek o 0,5 pkt. proc. w porównaniu z III kwartałem, ale jednocześnie wzrost o 0,1 pkt. proc. względem analogicznego okresu w 2023 roku. Dane te wskazują na stopniową absorpcję dostępnej powierzchni magazynowej przy jednoczesnym utrzymaniu umiarkowanej nadwyżki podaży nad popytem. Pomimo ogólnej poprawy sytuacji na rynku, w niektórych województwach utrzymuje się wysoka dostępność niewy najętej powierzchni:

- **Lubuskie – 19,0%** – najwyższy poziom pustostanów w kraju, wynikający z dużej nowej podaży oraz mniejszego popytu na powierzchnie w tym regionie.
- **Świętokrzyskie – 16,9%** – ograniczona aktywność najemców przy stosunkowo wysokiej dostępności obiektów wpływa na utrzymanie wysokiego wskaźnika pustostanów.

- **Lubelskie – 12,5%** – nadwyżka podaży względem popytu, wynikająca m.in. z większej liczby nowo oddanych inwestycji oraz specyfiki lokalnego rynku logistycznego. Z kolei w kilku województwach odnotowano najniższą dostępność wolnych powierzchni, co świadczy o wysokim poziomie absorpcji:

- **Podlaskie – 0,0%** – całkowity brak pustostanów wskazuje na duże zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe w tym regionie i ograniczoną nową podaż.
- **Warmińsko-Mazurskie – 2,3%** – stabilne zainteresowanie najemców w połączeniu z relatywnie niską dostępnością nowych inwestycji pozwoliło utrzymać niski poziom pustostanów.
- **Opolskie – 2,4%** – wysoka absorpcja powierzchni oraz ograniczona nowa podaż sprzyjały utrzymaniu niskiego wskaźnika pustostanów.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

STAWKI CZYNSZU W IV KWARTALE 2024

Pod koniec IV kwartału 2024 roku w większości lokalizacji obserwowano stabilizację średnich bazowych stawek czynszów, co świadczy o zrównoważeniu rynku nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza w segmencie magazynowym. W kontekście inwestycji typu big-box, które obejmują duże powierzchnie magazynowe, oczekiwania właścicieli oscylowały w przedziale od 3,6 do 5,5 EUR za metr kwadratowy miesięcznie. Tego typu inwestycje są kluczowe dla obsługi logistyki i dystrybucji, a szerokie rozpiętości cenowe wynikają zarówno z lokalizacji, jak i specyfiki danego projektu.

Najkorzystniejsze stawki czynszów, poniżej 4,0 EUR za metr kwadratowy miesięcznie, są dostępne w kilku wybranych lokalizacjach, w tym w Piotrkowie Trybunalskim, Strykowie, a także na obrzeżach Poznania i Warszawy II. Niskie stawki w tych rejonach mogą być także związane z większą podażą nowoczesnych powierzchni magazynowych oraz rywalizacją o najemców, co sprzyja korzystniejszym warunkom umów najmu.

Z kolei najwyższe stawki czynszów bazowych, przekraczające 5,0-6,0 EUR za metr kwadratowy miesięcznie, dotyczą projektów zlokalizowanych w największych miastach, takich jak Warszawa I oraz Kraków.

Region	Czynsz bazowy	Region	Czynsz bazowy
Dolny Śląsk	4,0-4,5 euro/mkw	Opole	4,0-4,7 euro/mkw
Bydgoszcz-Toruń	4,4-4,5 euro/mkw	Rzeszów	4,8-6,2 euro/mkw
Polska Centralna	3,6-4,7 euro/mkw	Białystok	3,9-4,0 euro/mkw
Lublin	4,2-4,5 euro/mkw	Trójmiasto	4,5-5,5 euro/mkw
Lubuskie	3,9-4,4 euro/mkw	Górny Śląsk	3,8-6,0 euro/mkw
Kraków	4,5-5,8 euro/mkw	Kielce	3,9-4,2 euro/mkw
Warszawa I	5,0-6,0 euro/mkw	Poznań	4,2-4,5 euro/mkw
Warszawa II	3,5-4,9 euro/mkw	Szczecin	4,0-4,5 euro/mkw





RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

TRANSFORMACJA W “SMART WAREHOUSES” – PRZYSZŁOŚĆ MAGAZYNÓW W 2025

W obliczu dynamicznych zmian na rynku logistycznym oraz rosnących oczekiwań konsumentów i przedsiębiorstw, tradycyjne modele zarządzania magazynami przestają być wystarczające. W odpowiedzi na te wyzwania powstała koncepcja **inteligentnych magazynów** – nowoczesnych przestrzeni logistycznych, które dzięki zastosowaniu innowacyjnych technologii rewolucjonizują sposób przechowywania, zarządzania i dystrybucji towarów. Integracja rozwiązań cyfrowych, takich jak Internet Rzeczy (IoT), sztuczna inteligencja (AI) czy automatyzacja procesów, otwiera nową erę w logistyce, przynosząc szereg korzyści zarówno operacyjnych, jak i środowiskowych.

Inteligentne Magazyny: Nowa Era Logistyki

Smart warehouses to magazyny, które wykorzystują zaawansowane technologie do automatyzacji i optymalizacji wszystkich procesów magazynowych.

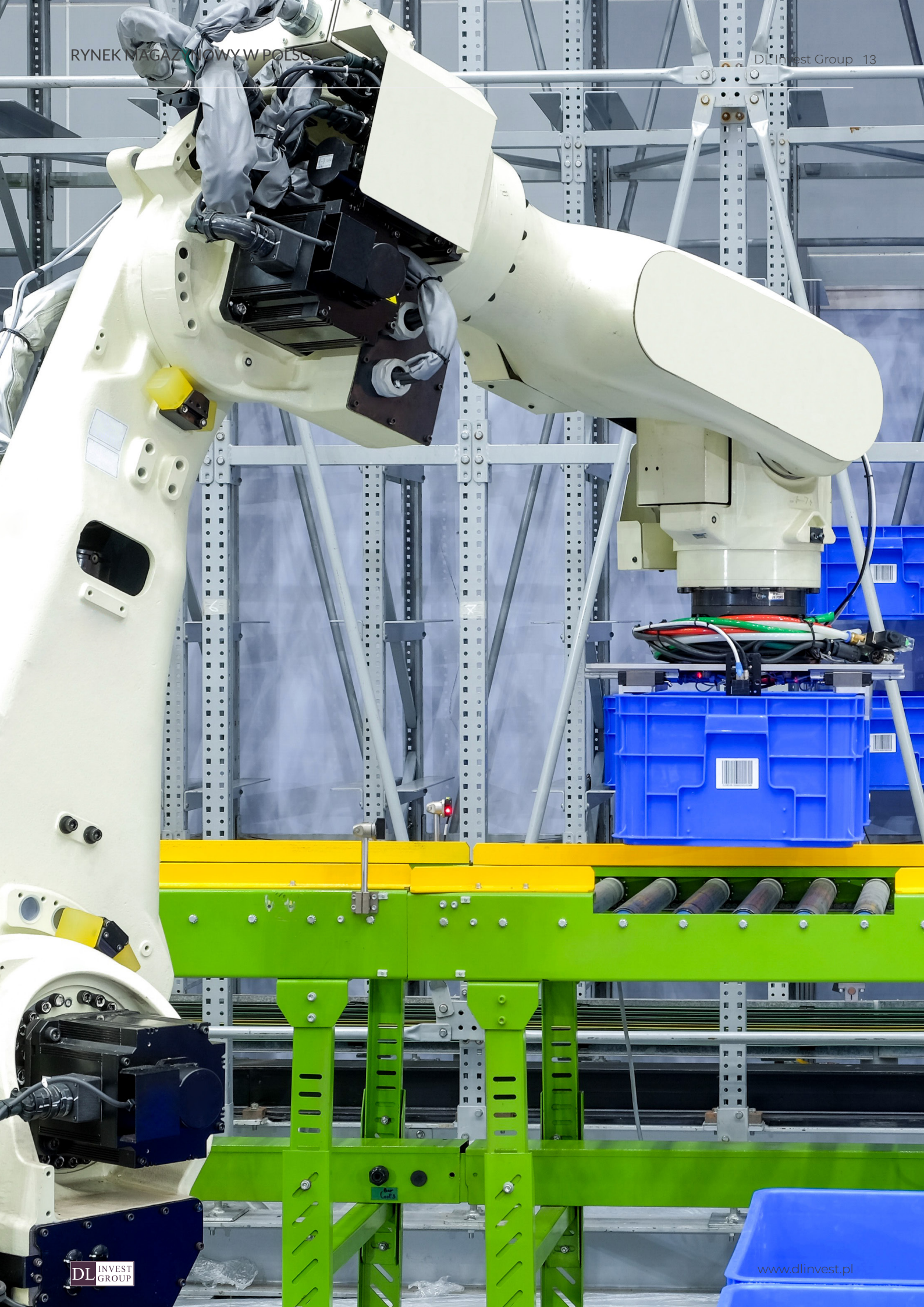
Automatyzacja Procesów Magazynowych

Automatyzacja w smart warehouses obejmuje m.in. wykorzystanie robotów, systemów transportowych oraz urządzeń magazynowych, które pozwalają na zwiększenie efektywności, skrócenie czasu realizacji zamówień oraz minimalizację błędów ludzkich.

Zrównoważony Rozwój w Magazynach Przyszłości

Inteligentne magazyny są także zaprojektowane z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju. Wprowadzenie rozwiązań energetycznych, takich jak inteligentne systemy zarządzania energią, fotowoltaika, czy odzysk wody, pozwala na minimalizowanie zużycia zasobów. Dodatkowo, zmniejszenie emisji CO₂ i wprowadzenie ekologicznych praktyk stanowi istotny element transformacji.



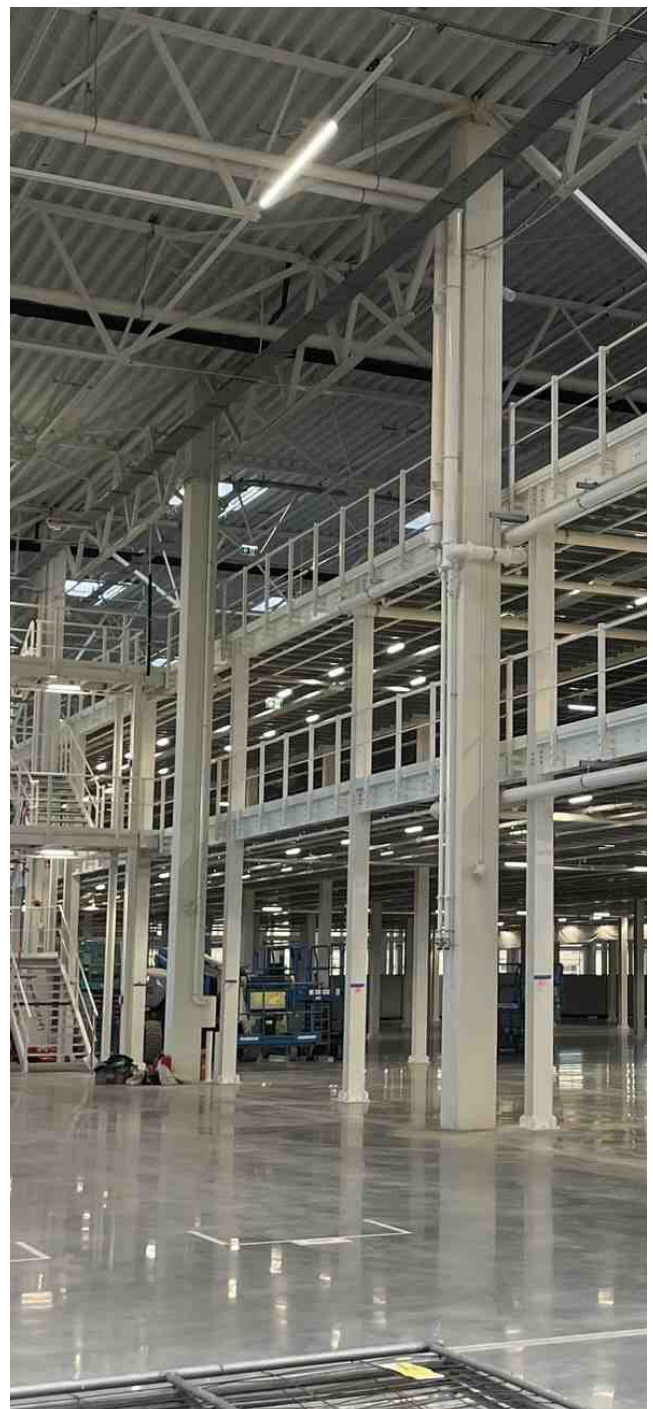


RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE **PROGNOZA NA 2025 ROK**

W 2025 roku popyt na powierzchnie magazynowe w Polsce ma pozostać stabilny, choć deweloperzy będą ostrożniejsi w rozpoczynaniu nowych inwestycji. Spodziewany jest dalszy spadek pustostanów, szczególnie dzięki renegocjacjom umów i rosnącemu zainteresowaniu nowoczesnymi, energooszczędnymi obiektami. Równocześnie rosnące koszty budowy i presja na zrównoważony rozwój będą sprzyjać wzrostowi czynszów, szczególnie w nowoczesnych magazynach spełniających standardy ESG, takie jak BREEAM czy LEED. To właśnie w tym segmencie coraz wyraźniej zaznacza swoją obecność DL Invest Group, rozwijając portfel ekologicznych inwestycji i odpowiadając na potrzeby najemców szukających trwałych, jakościowych rozwiązań.

Rynek zmierza też w kierunku automatyzacji – firmy intensyfikują inwestycje w inteligentne systemy zarządzania, robotyzację oraz optymalizację kosztów. Magazyny projektowane z myślą o przyszłości – takie jak oferowane przez DL Invest Group, powstające w modelu BTS czy SBU – zyskują na znaczeniu w strategiach firm, które oczekują efektywności i elastyczności.

Transformacja energetyczna pozostaje jednym z głównych wyzwań. W kontekście rosnącego zapotrzebowania na zieloną energię i rozwiązań obniżających ślad węglowy, przewagę uzyskają ci deweloperzy, którzy potrafią inwestować długofalowo. DL Invest Group, jako inwestor działający na własnych gruntach, z silnym zapleczem projektowym i wykonawczym, jest przygotowany do prowadzenia zrównoważonego rozwoju w sposób konsekwentny i skalowalny.







british polish
chamber of commerce



DL INVEST GROUP

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
tel.: +48 32 253 00 95

Kapitał zakładowy: 100.000.000,00 PLN
KRS: 0000434440
NIP: 6252381542

WWW.DLINVEST.PL
biuro@dlinvest.pl

Kamil Laskowski

Leasing Manager
tel.: +48 531 777 259
e-mail: kamil.laskowski@dlinvest.pl

Dariusz Skłodowski

Leasing Manager
tel.: +48 531 832 682
e-mail: dariusz.sklodowski@dlinvest.pl