



Raport roczny rozszerzony | 2023 r.

# Polska Rynek magazynowy

# Słowo wstępne

## Szanowni Państwo,

Oddajemy do Państwa rąk kolejną edycję raportu podsumowującego sytuację na rynku nieruchomości przemysłowo-logistycznych w Polsce w 2022 roku.

Rynek nieruchomości przemysłowo-logistycznych odpowiedzieć musiał na nową rzeczywistość będącą efektem sytuacji geopolitycznej i ekonomicznej, spowodowanej przede wszystkim agresją Rosji na Ukrainę.

Mimo tych wydarzeń, w ubiegłym roku odnotowaliśmy wysokie wolumeny na rynku magazynowym. Całkowita podaż osiągnęła poziom 28 mln m<sup>2</sup>, a popyt brutto przekroczył 6,8 mln m<sup>2</sup>. W ubiegłym roku padł także rekordowy wynik w wielkości nowej podaży.

Zachęcamy Państwa do zapoznania się ze szczegółowymi danymi regionalnymi oraz prognozami dla polskiego rynku nieruchomości przemysłowo-logistycznych.



### Dominika Jędrak

Dyrektor,  
Dział Doradztwa i Badań Rynku, Colliers

## Spis treści

- |  |   |
|--|---|
| <b>05</b> Województwo mazowieckie        | <b>32</b> Województwo kujawsko-pomorskie  |
| <b>08</b> Województwo śląskie            | <b>35</b> Województwo podkarpackie        |
| <b>11</b> Województwo łódzkie            | <b>38</b> Województwo lubelskie           |
| <b>14</b> Województwo dolnośląskie       | <b>41</b> Województwo opolskie            |
| <b>17</b> Województwo wielkopolskie      | <b>44</b> Województwo warmińsko-mazurskie |
| <b>20</b> Województwo pomorskie          | <b>47</b> Województwo świętokrzyskie      |
| <b>23</b> Województwo zachodniopomorskie | <b>50</b> Województwo podlaskie           |
| <b>26</b> Województwo lubuskie           | <b>53</b> Rynek pracy                     |
| <b>29</b> Województwo małopolskie        | <b>54</b> Wynagrodzenia                   |

# Podsumowanie

## Roczna podaż

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec 2022 r. osiągnęła poziom 28 mln m<sup>2</sup>. Dominującymi pod względem podaży województwami pozostały niezmiennie mazowieckie, śląskie oraz łódzkie, gdzie na koniec 2022 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej ukształtowały się na poziomach odpowiednio: 5,6 mln m<sup>2</sup>, 4,8 mln m<sup>2</sup> oraz 4,1 mln m<sup>2</sup>.

## Nowe realizacje

W całym 2022 r. deweloperzy ukończyli inwestycje o łącznej powierzchni ok. 4,4 mln m<sup>2</sup>, co jest najwyższym rocznym wynikiem w historii polskiego rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych. Już wynik nowej podaży samych pierwszych trzech kwartałów ubiegłego roku był wyższy od zarejestrowanego w jakimkolwiek innym roku. Najwięcej nowej powierzchni oddano do użytku w województwie dolnośląskim (809 tys. m<sup>2</sup>). Do największych obiektów magazynowych zrealizowanych w 2022 r. można zaliczyć: kolejne fazy Wrocław Campus 39 (106 tys. m<sup>2</sup>), Hillwood Bydgoszcz BTS Zalando (104 tys. m<sup>2</sup>) oraz Exeter Park Świebodzin (100 tys. m<sup>2</sup>).

## Obiekty w budowie

W 2022 r. wciąż dużo powierzchni przemysłowo-logistycznej pozostawało w budowie. W I kw. 2022 r. wolumen powierzchni w realizacji osiągnął poziom 4,8 mln m<sup>2</sup>, co było najwyższym wynikiem w historii rynku. W kolejnych kwartałach nastąpił jednak spadek i na koniec grudnia w budowie pozostawało 3,4 mln m<sup>2</sup>.

## Aktywność najemców

Rok 2022 upłynął pod znakiem wysokiego wolumenu popytu brutto. W całym roku wyniósł on aż 6,8 mln m<sup>2</sup>, co było drugim najwyższym wynikiem w historii rynku. W porównaniu do 2021 r. wolumen popytu brutto był niższy o około 700 tys. m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów na koniec IV kw. 2022 r. osiągnął poziom 4,0%, co oznacza wzrost o 0,2 p.p. w stosunku do stanu z końca grudnia 2021 r. oraz spadek o 0,1 p.p. kw./kw. W I kw. 2022 r. zarejestrowano najniższy w historii współczynnik powierzchni niewynajętej wynoszący 3,1%.

## Stawki czynszu

Do końca 2021 r. czynsze na wszystkich rynkach magazynowych pozostały stabilne. Od początku marca 2022 r. nastąpił jednak znaczny wzrost zarówno stawek bazowych jak i efektywnych powstały w wyniku m.in. wzrostu cen paliw i materiałów budowlanych, wzrostu kosztów finansowania projektów oraz pogorszenia nastrojów funduszy inwestycyjnych. Najwyższe czynsze odnotowano w Warszawie, gdzie stawki bazowe zaczynały się od 4,40 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a najwyższe przekraczały poziom 6,75 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc. Stawki efektywne oscylowały w przedziale 3,80-5,50 EUR/m<sup>2</sup> /miesiąc. W pozostałych rynkach regionalnych, stawki bazowe wahały się w przedziale 3,20-5,50 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne 2,70-4,80 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

## Dostępne powierzchnie

Współczynnik powierzchni niewynajętej na rynku magazynowym w całym kraju wyniósł na koniec 2022 r. 4,0%, notując tym samym wzrost o 0,2 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu 2021 r. Współczynnik pustostanów zmniejszył się jednakże o 0,1 p.p. w stosunku do III kw. 2022 r. Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej na koniec grudnia 2022 r. odnotowano w województwach: lubelskim (9,5%), dolnośląskim (6,9%) oraz zachodniopomorskim (6,6%). W przypadku głównych rynków magazynowych najniższy współczynnik zarejestrowano w województwach: pomorskim (0,8%), małopolskim (1,2%) i mazowieckim (2,6%). W województwie świętokrzyskim i podlaskim na koniec grudnia 2022 r. nie było dostępnej istniejącej powierzchni.

# Prognozy

## Wzrost podaży

Analicyści Colliers prognozują, że na przełomie II i III kw. 2023 roku całkowite zasoby powierzchni przemysłowo-logistycznej przekroczy 30 mln m<sup>2</sup>. Rynek znajduje się w bardzo dobrej kondycji pod względem wolumenu podaży i popytu. W samych pierwszych trzech kwartałach 2022 roku oddano do użytku więcej powierzchni niż w jakimkolwiek pełnym roku w historii rynku. W budowie znajduje się obecnie około 3,4 mln m<sup>2</sup> powierzchni.

## Spowolnienie aktywności najemców z branży e-commerce

W najbliższym czasie możemy się spodziewać mniejszego udziału w popycie graczy z sektora e-commerce. Od początku pandemii COVID-19 rynek e-commerce stanowił akcelerator rozwoju rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych. Swoje pierwsze centra dystrybucyjne w Polsce otworzyli tacy najemcy jak Shein, JD.com oraz AliExpress, a Amazon, Zalando, Globalway czy Allegro zdecydowali się na ekspansję swojej działalności. W roku 2020 i 2021 udział umów sektora e-commerce w popycie wyniósł w obu przypadkach 14%, jednak w 2022 roku było to zaledwie 7%, co oznacza spowolnienie tego segmentu.

## Stawki czynszu

W roku 2023 spodziewamy się kolejnych podwyżek stawek czynszów, jednak nie będą one aż tak dynamiczne jak w 2022 r. Warto również zauważyć, że pomimo wzrostu czynszów Polska nadal pozostaje atrakcyjnym na tle Europy Zachodniej rynkiem, przez co wciąż będzie się cieszyć zainteresowaniem najemców.

## ESG

W ostatnim czasie możemy również zaobserwować trend na „zielone” magazyny. Wraz z rosnącymi cenami energii i obecnym trendem ESG, najemcy i deweloperzy coraz częściej inwestują w zielone rozwiązania dla swoich budynków. Fotowoltaika jest obecnie pierwszym z zielonych rozwiązań, o które pytają najemcy. Jednym z głównych problemów ograniczających możliwości jej instalacji na obiektach wielkopowierzchniowych jest nośność dachów. Potrzebne są również zmiany legislacyjne dotyczące m.in. koncesji na sprzedaż energii elektrycznej. Zaostrzenie unijnej polityki dekarbonizacji Europy oraz szukanie sposobów na oszczędzanie przez deweloperów i najemców spowodują, że trend na „zielone” magazyny będzie się utrzymywać.

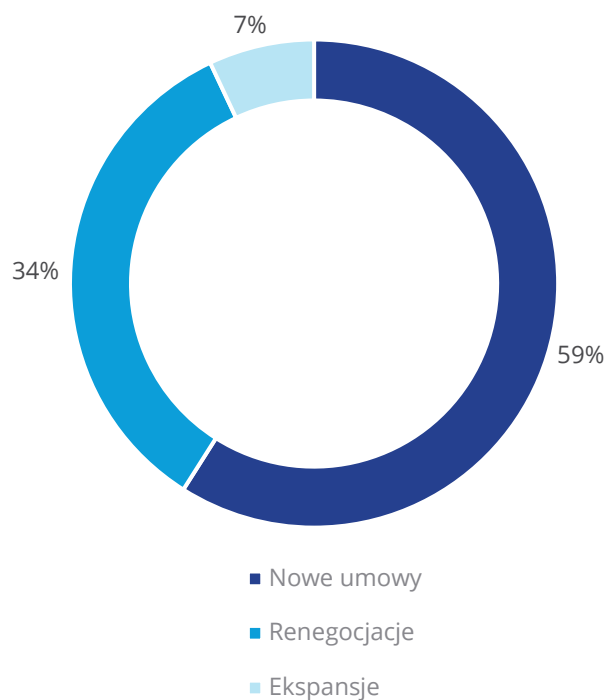
## Trend na relokacje

W lutym 2022 r. rozpoczęła się wojna w Ukrainie. Wiele lokalnych firm zostało zmuszonych do zamknięcia lub relokacji swoich działalności. Do zamknięcia oddziałów czy też zmiany strategii rozwoju zmuszone zostało również liczne grono przedsiębiorstw operujących w Rosji czy też Białorusi. W tym okresie na popularności znacząco zyskał trend friendshoringu, nearshoringu oraz reshoringu. Według analiz PAIH to Polska była jednym z głównych miejsc przenoszenia się przedsiębiorstw. Trend na friendshoring, nearshoring i reshoring będzie kontynuowany w 2023 roku.

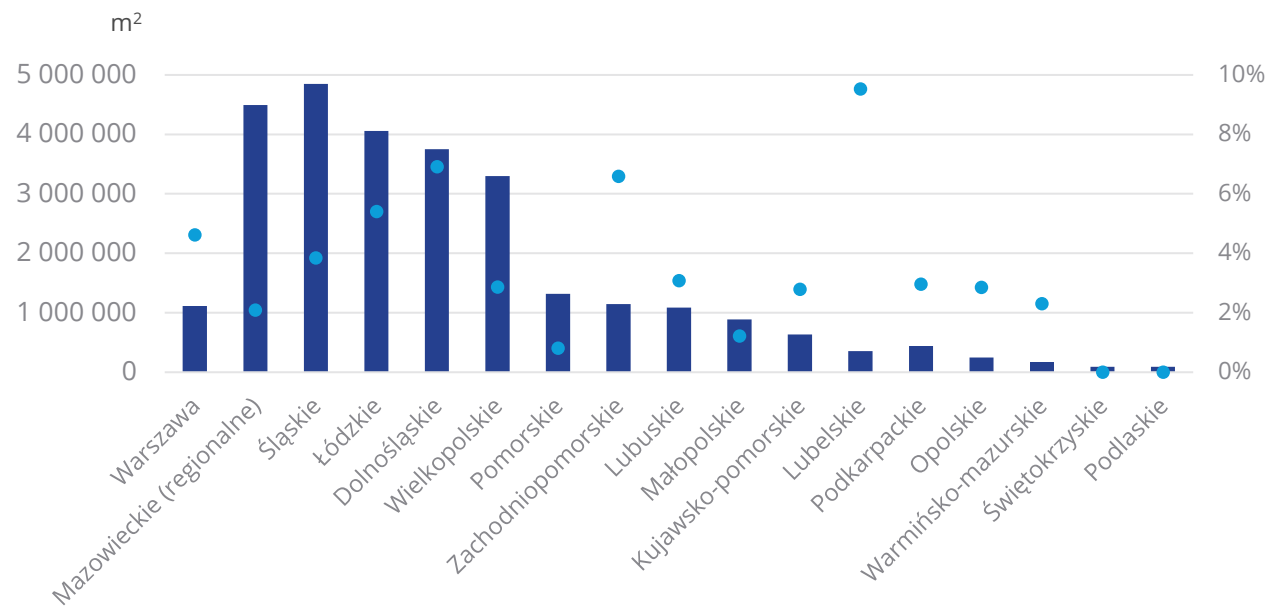
# Podsumowanie

## Rynek magazynowy | 2022

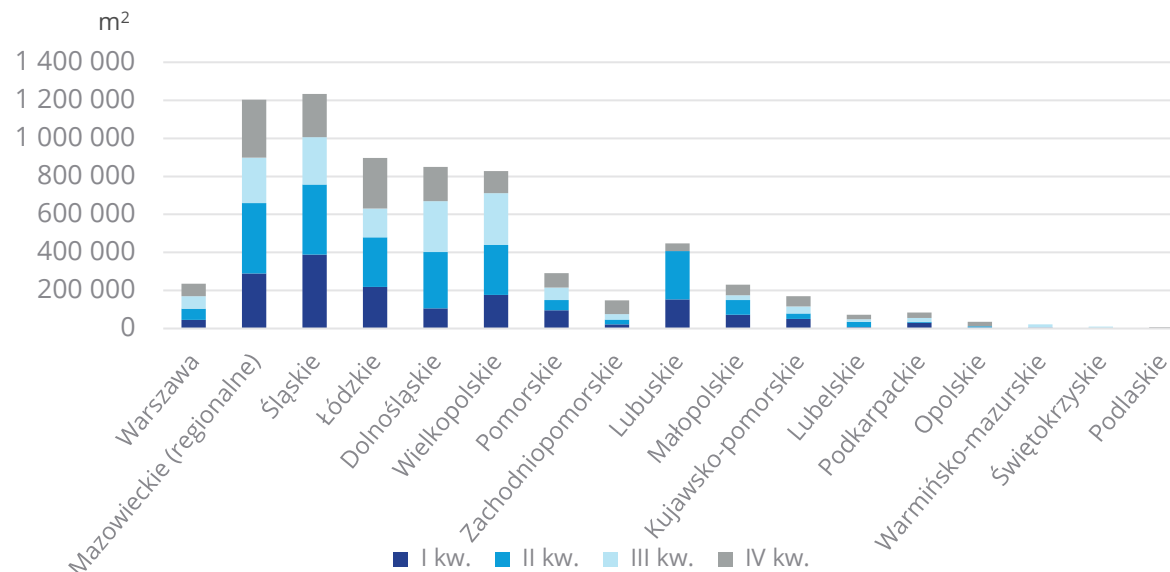
Struktura umów najmu w 2022 r.



Podaż (m<sup>2</sup>) i wskaźnik pustostanów w 2022 r.



Popyt (m<sup>2</sup>) w 2022 r.



GLA **28** mln m<sup>2</sup>

**3,4** mln m<sup>2</sup> Powierzchnia w budowie

Wskaźnik pustostanów **4%**

**4,4** mln m<sup>2</sup> Nowa podaż

**6,8** mln m<sup>2</sup> Popyt brutto

Czynsze bazowe **3,20 – 6,75** EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc

Źródło: Colliers, marzec 2023 r.

# Województwo mazowieckie

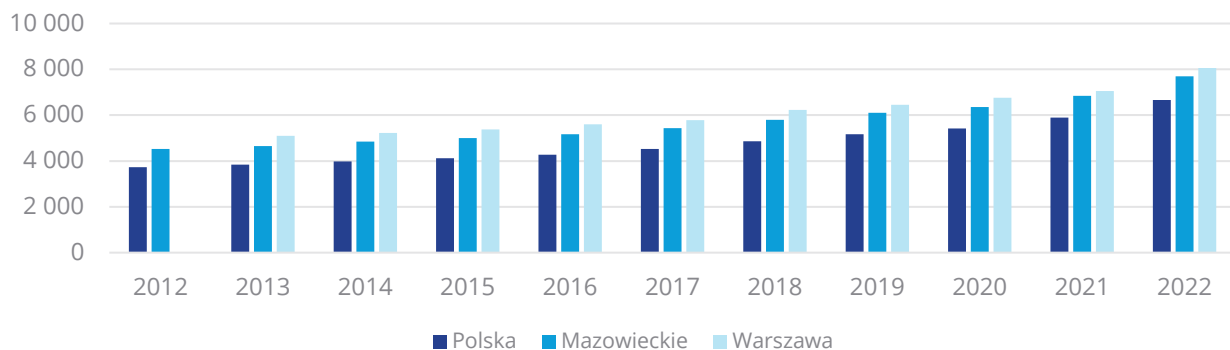


CTPark Warsaw South, źródło: CTP

# Ekonomia

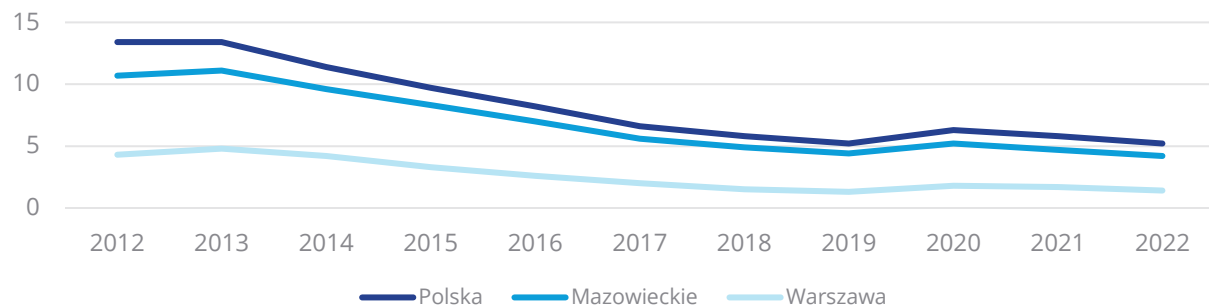
- ★ Województwo zajmuje pierwsze miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (łącznie region warszawski stołeczny i mazowiecki regionalny stanowią 23% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w stolicy wyniósł 65%, a województwie 58%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59% populacji województwa oraz 60% populacji stolicy.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają Ci, mający wykształcenie wyższe (39%), policealne i średnie zawodowe (22%) oraz zasadnicze zawodowe (16%). 73% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 20% w przemysłowym, a 7% w rolniczym.
- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (27%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (13%). W Warszawie najwyższe bezrobocie występuje natomiast wśród osób z wykształceniem wyższym (33%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie zasadnicze zawodowe (10%).
- ★ Znajduje się tu ok. 55,8 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,7 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)

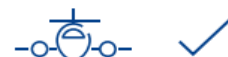


Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



Demografia, rynek pracy, edukacja

Lotnisko Cargo

Dworzec kolejowy Cargo

	Warszawa	Województwo mazowieckie
<b>Populacja</b>	1 863 056	5 512 794
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	1,4	4,2
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	8 814	7 700
<b>Liczba szkół wyższych</b>	63	82
<b>Liczba studentów</b>	228 303	254 654
<b>Liczba absolwentów</b>	50 530	57 702

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>190</b>	<b>260</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	49	144
<b>Autostrady</b>	103	32

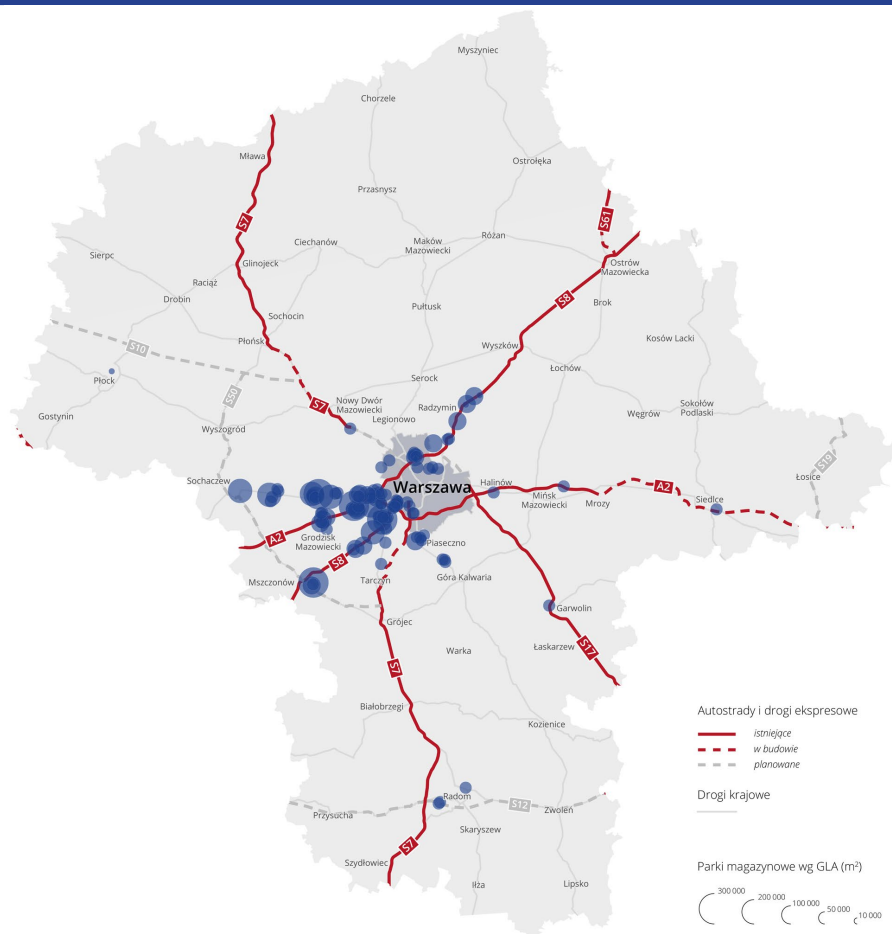
Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 5,61 mln m<sup>2</sup>. Stawia to region na pierwszym miejscu pod względem podaży w Polsce (20% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 502,6 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 672,5 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. CTPark Warsaw South (Mszczonów) – 77 tys. m<sup>2</sup>, Panattoni Park Nadarzyn II – 49 tys. m<sup>2</sup> oraz Panattoni Park Warsaw West X – 43 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie obniżył się do 2,6% (wobec 4,3% w IV kw. 2021 r.). W samej warszawskiej strefie wskaźnik ten wyniósł 4,6%, co także było o 1.8 p.p. względem grudnia 2021 r.
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,2-4,6 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 2,8 a 4,2 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.

- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (1,44 mln m<sup>2</sup>). W samej Warszawie wynajęto natomiast 236 tys. m<sup>2</sup>. Ponad 53% powierzchni wynajętej w mazowieckim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renegotjacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 39% i 8%.



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
7R BTS Radzymin	Radzymin	7R	68 000
Panattoni Park Warsaw South	Nadarzyn	Panattoni	54 000
Panattoni Park Warsaw North II	Radzymin	Panattoni	51 000
P3 Błonie	Błonie	P3	36 000
GLP Warsaw III Logistics Centre	Kobyłka	GLP	36 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Poczta Polska	50 000	Panattoni BTS Radzymin	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	37 000	Logicor Teresin	Renegocjacja
GTV	32 000	MLP Pruszków II	Nowa umowa
ESA Logistyka	30 000	Panattoni Park Warsaw North II	Nowa umowa
TOYA	26 000	Mapletree Park Nadarzyn	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.



# Województwo śląskie



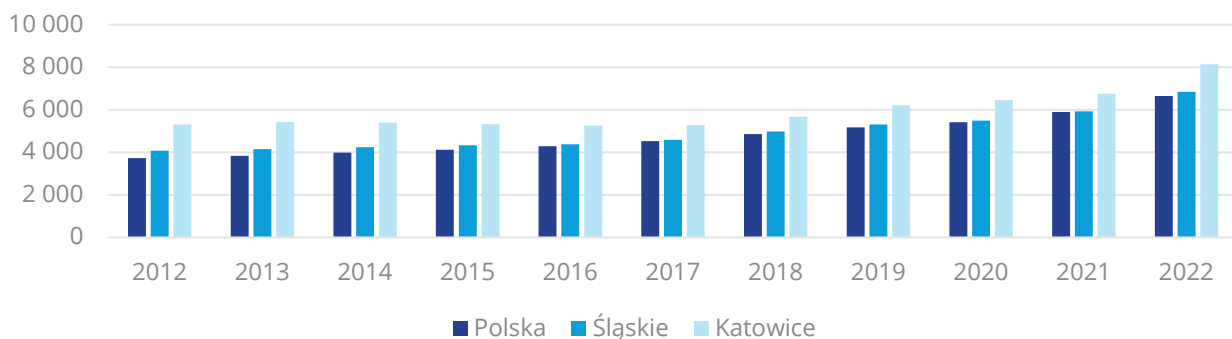
GLP Gliwice Logistics Centre, źródło: GLP



# Ekonomia

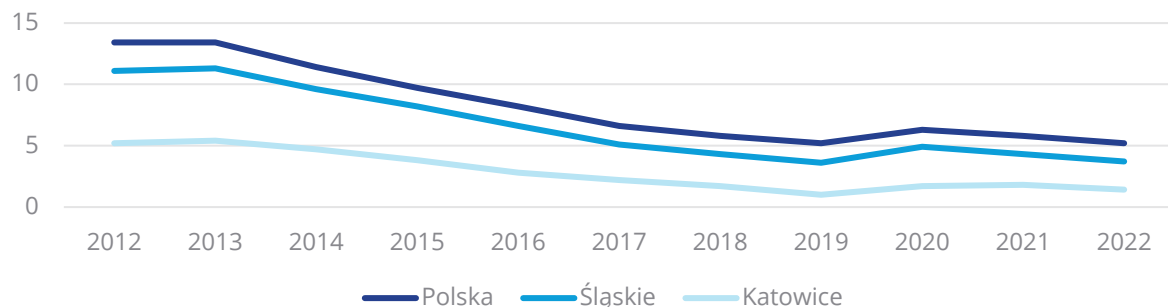
- ★ Województwo śląskie zajmuje drugie miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (12% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Katowicach wyniósł 60%, a województwie 53%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59% populacji województwa oraz 59% populacji Katowic.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają mający wykształcenie wyższe (30%), policealne i średnie zawodowe (27%) oraz zasadnicze zawodowe (23%). 62% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 36% w przemysłowym, a 2% w rolniczym.
- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (26%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (11%). W Katowicach najwyższe bezrobocie występuje natomiast wśród osób z wykształceniem wyższym (25%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (11%).
- ★ Znajduje się tu ok. 24,9 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,9 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Katowice	Województwo śląskie
<b>Populacja</b>	282 755	4 375 947
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	1,4	3,7
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	8 132	6 838
<b>Liczba szkół wyższych</b>	11	31
<b>Liczba studentów</b>	52 116	115 701
<b>Liczba absolwentów</b>	12 466	28 159

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>75</b>	<b>120</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	58	65
<b>Autostrady</b>	0	0

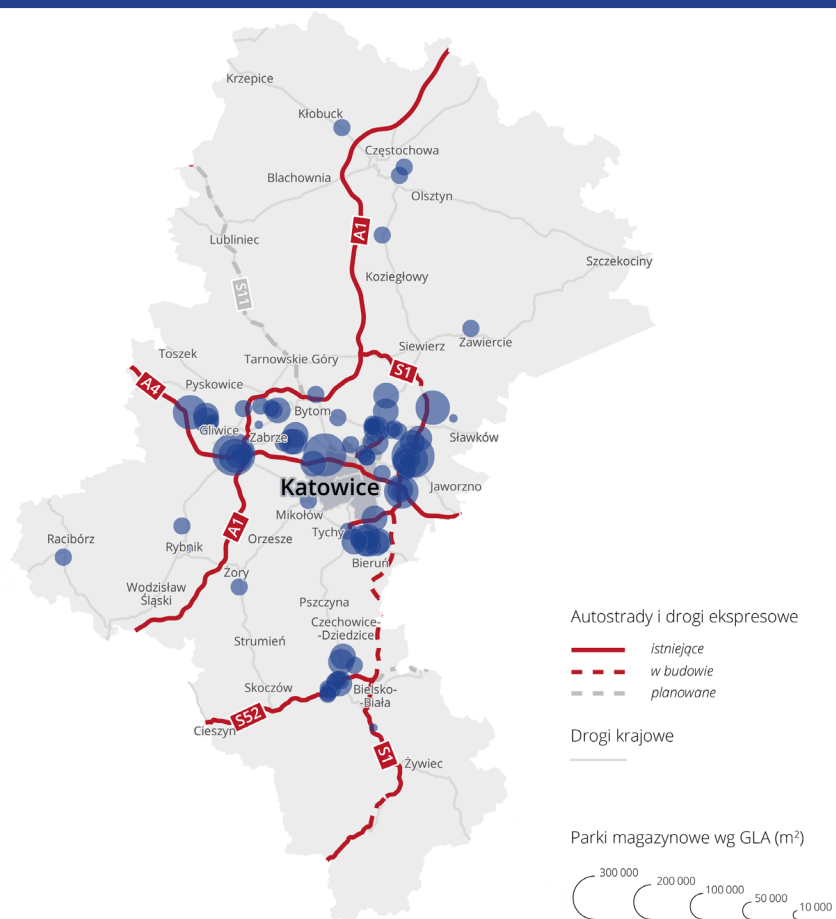
Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

## Lotnisko Cargo

## Dworzec kolejowy Cargo

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 4,85 mln m<sup>2</sup>. Stawia to region na drugim miejscu pod względem podaży w Polsce (17% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 540,5 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 572,2 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. Panattoni BTS Gorzyczki – 82 tys. m<sup>2</sup>, Panattoni Park Gliwice IV – 78 tys. m<sup>2</sup> oraz CTPark Zabrze – 67 tys. m<sup>2</sup>).
- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie obniżył się do 3,9% (wobec 7,7% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,2-4,4 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscyływały między 2,7 a 4,0 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.
- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano drugi najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (1,23 mln m<sup>2</sup>). Ponad 54% powierzchni wynajętej w śląskim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renegotjacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 41% i 5%.



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Panattoni Park Sosnowiec III	Sosnowiec	Panattoni	82 000
Panattoni Park Ruda Śląska III	Ruda Śląska	Panattoni	71 000
Panattoni Park Bielsko-Biała IV	Bielsko-Biała	Panattoni	61 000
7R Park Mysłowice	Mysłowice	7R	51 000
Panattoni Park Sosnowiec I	Sosnowiec	Panattoni	45 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Najemca z branży handlowej	66 000	SEGRO Logistics Park Gliwice	Renegocjacja i ekspansja
Najemca z branży handlowej	59 000	Panattoni Park Sosnowiec III	Nowa umowa
Footprint	41 000	Hillwood Piekary Śląskie	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	36 000	Panattoni Park Gliwice III	Renegocjacja
ITM	30 000	DP Portfolio – Mysłowice	Renegocjacja

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.

3PL	Handel	Produkcja	Motoryzacja
48%	19%	13%	10%

# Województwo łódzkie



Prologis Park Piotrków, źródło: Prologis

# Ekonomia

- ★ Województwo łódzkie zajmuje szóste miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (6% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Łodzi wyniósł 52%, a województwie 57%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 58% populacji województwa oraz 57% populacji Łodzi.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

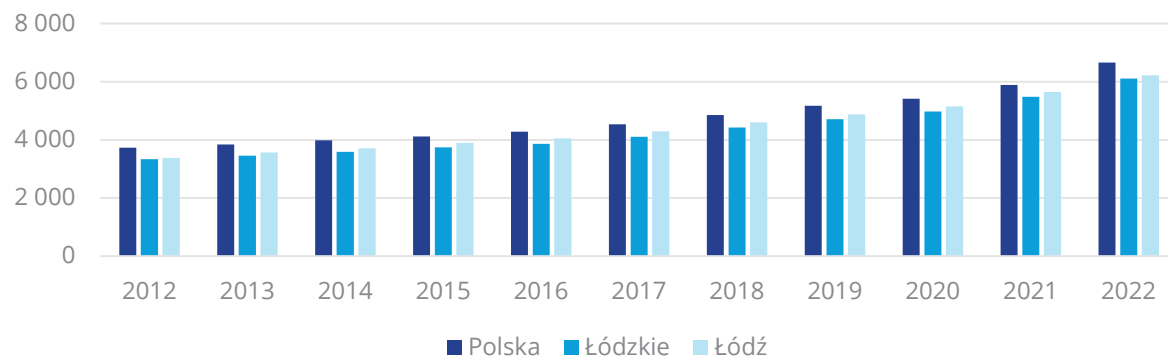
Ci, mający wykształcenie policealne i średnie zawodowe (26%), wyższe (26%), oraz zasadnicze zawodowe (22%). 60% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 30% w przemysłowym, a 10% w rolniczym.

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (31%), a najniższe

z średnim ogólnokształcącym oraz wyższym (po 13%). W Łodzi najwyższe bezrobocie występuje natomiast wśród osób z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (41%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (12%).

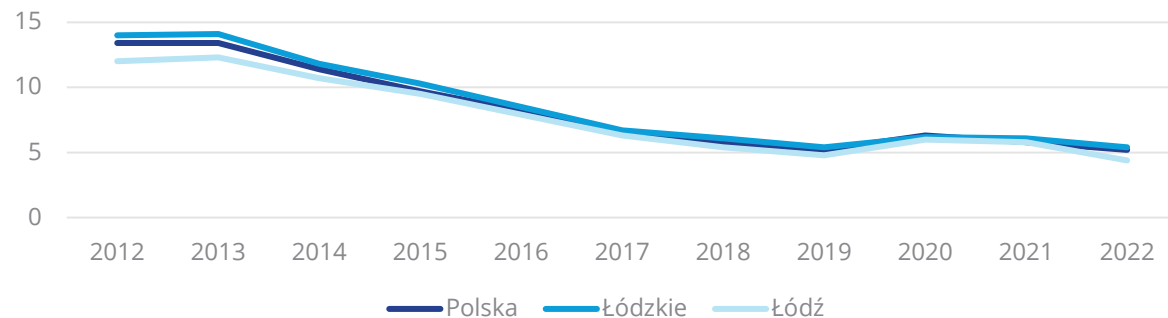
- ★ Znajduje się tu ok. 26,4 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,1 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

## Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Łódź	Województwo łódzkie
<b>Populacja</b>	664 860	2 394 946
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	4,4	5,4
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	6 220	6 111
<b>Liczba szkół wyższych</b>	17	19
<b>Liczba studentów</b>	66 002	71 038
<b>Liczba absolwentów</b>	14 756	16 041

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>15</b>	<b>143</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	15	85
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

## Lotnisko Cargo

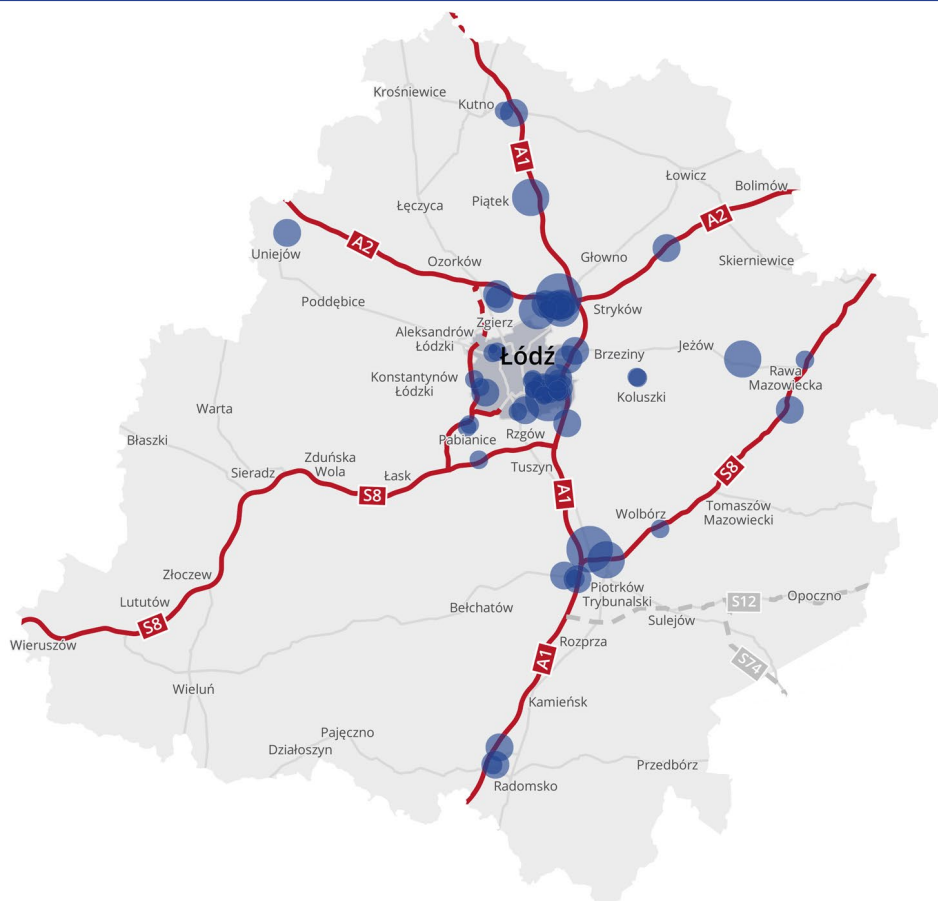
## Dworzec kolejowy Cargo

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 4,06 mln m<sup>2</sup>. Stawia to region na trzecim miejscu pod względem podaży w Polsce (14% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 625,7 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 374,7 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. Hillwood Łódź Chocianowice – 97 tys. m<sup>2</sup>, Panattoni Park Kruszów – 57 tys. m<sup>2</sup> oraz 7R Park Łódź East I – 46 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie podwyższył się do 5,4% (wobec 3,2% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,2-4,4 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 2,5 a 3,5 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.

- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano trzeci najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (896,4 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 50% powierzchni wynajętej w łódzkim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renegotjacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 39% i 11%.



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Hillwood Stryków II	Zelgoszcz	Hillwood	73 000
Hillwood Łowicz Południe	Łowicz	Hillwood	70 000
Panattoni Park Stryków IV	Sosnowiec-Pieńki	Panattoni	65 000
Hillwood Zgierz	Dąbrówka Wielka	Hillwood	58 000
Panattoni Park Zgierz	Dąbrówka Wielka	Panattoni	53 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Najemca z branży 3PL	61 000	P3 Piotrków	Renegocjacja
Najemca z branży 3PL	56 000	Exeter Park Stryków	Renegocjacja
Najemca z branży 3PL	50 000	P3 Piotrków	Renegocjacja
Dealz	48 000	Hillwood Łowicz Południe	Nowa umowa
Arvato	40 000	Prologis Park Stryków	Renegocjacja

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.

3PL	Produkcja	FMCG	Handel
63%	19%	7%	6%

# Województwo dolnośląskie



Wrocław Campus 39, źródło: Panattoni

# Ekonomia

- ★ Województwo dolnośląskie zajmuje czwarte miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (8% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia we Wrocławiu wyniósł 63%, a województwie 54%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59% populacji województwa oraz 61% populacji Wrocławia.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

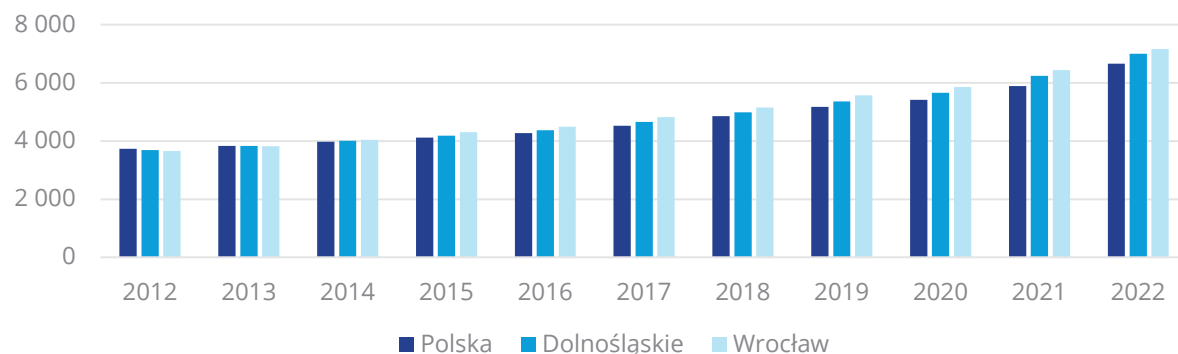
Ci, mający wykształcenie wyższe (31%), policealne i średnie zawodowe (26%) oraz zasadnicze zawodowe (20%). 65% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 32% w przemysłowym, a 3% w rolniczym.

z średnim ogólnokształcącym (11%). We Wrocławiu najwyższe bezrobocie występuje natomiast wśród osób z wykształceniem wyższym (31%), a najniższe wśród mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (11%).

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (30%), a najniższe

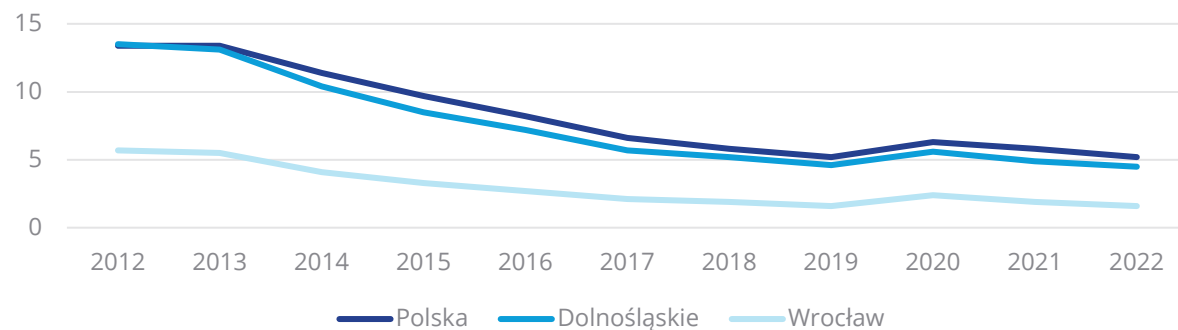
- ★ Znajduje się tu ok. 25,4 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,8 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

## Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Wrocław	Województwo dolnośląskie
<b>Populacja</b>	674 312	2 897 737
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	1,6	4,5
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	7 168	6 995
<b>Liczba szkół wyższych</b>	25	33
<b>Liczba studentów</b>	106 517	116 342
<b>Liczba absolwentów</b>	27 320	29 727

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>31</b>	<b>212</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	31	142
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

## Lotnisko Cargo

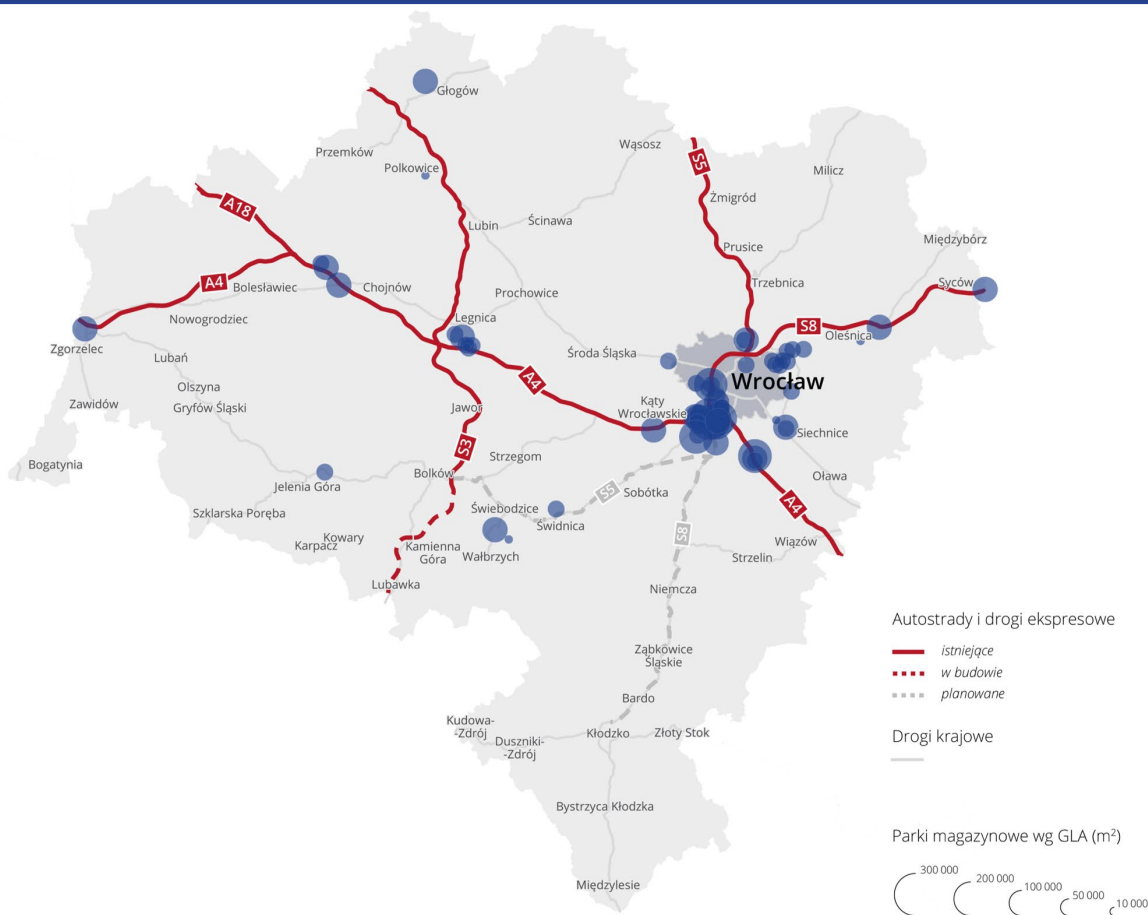
## Dworzec kolejowy Cargo

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 3,75 mln m<sup>2</sup>. Stawia to region na czwartym miejscu pod względem podaży w Polsce (13% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 808,7 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 383,1 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub – 125 tys. m<sup>2</sup>, Mountpark Wrocław – 68 tys. m<sup>2</sup> oraz Panattoni Park Bolesławiec Modłowa – 50 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie podwyższył się do 6,9% (wobec 3,0% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,5-4,3 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 2,8 a 3,8 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.

- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano czwarty najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (849,5 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 66% powierzchni wynajętej w dolnośląskim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renowacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 27% i 7%.



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Wrocław Campus 39	Małuszów	Panattoni	106 000
GLP Wrocław V Logistics Centre	Magnice	GLP	90 000
Panattoni Park Głogów	Głogów	Panattoni	80 000
Mountpark Wrocław	Pietrzykowice	Mountpark	68 000
Panattoni Park Legnica I	Legnica	Panattoni	66 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
DSV	75 000	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	68 000	Mountpark Wrocław	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	64 000	Mapletree Park Wrocław	Renegocjacja
SHEIN	40 000	GLP Wrocław V Logistics Centre	Nowa umowa
Najemca z branży motoryzacyjnej	34 000	SEGRO Logistics Park Wrocław	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.

3PL	Produkcja	Motoryzacja	Dystrybucja
69%	17%	6%	4%



# Województwo wielkopolskie



Panattoni Park Poznań West Gate I, źródło: Panattoni

# Ekonomia

- ★ Województwo wielkopolskie zajmuje trzecie miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (8% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Poznaniu wyniósł 61%, a województwie 59%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59% populacji województwa oraz 61% populacji Poznania.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

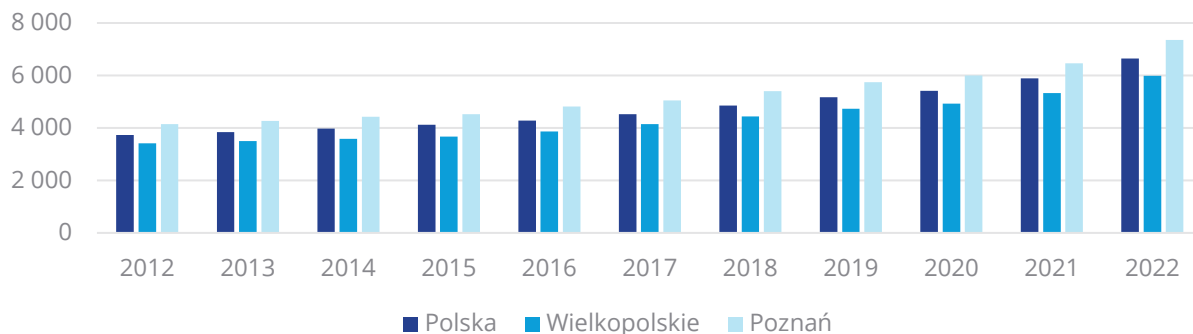
Ci, mający wykształcenie zasadnicze zawodowe (28%), policealne i średnie zawodowe (26%) oraz wyższe (24%). 59% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 33% w przemysłowym, a 8% w rolniczym.

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem zasadniczym zawodowym (29%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (11%). W Poznaniu najwyższe bezrobocie

występuje natomiast wśród osób z wykształceniem wyższym (31%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (13%).

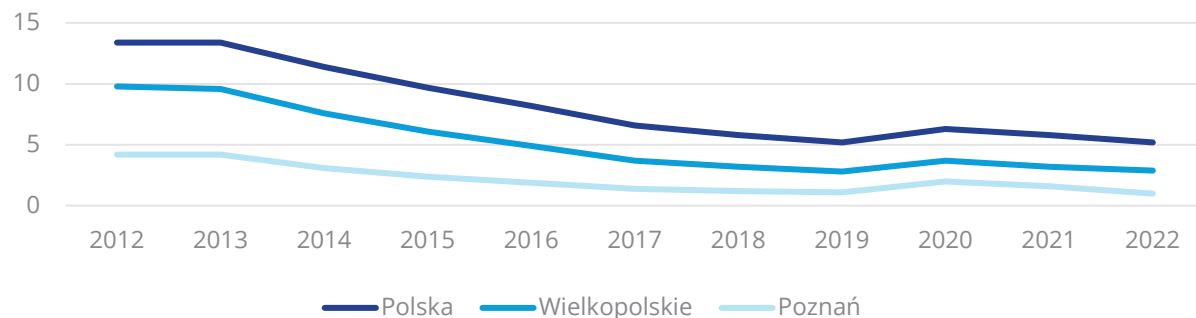
- ★ Znajduje się tu ok. 42,3 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,9 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

## Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)

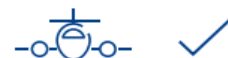


Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



Lotnisko Cargo



Dworzec kolejowy Cargo

## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Poznań	Województwo wielkopolskie
<b>Populacja</b>	545 073	3 500 030
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	1,0	2,9
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	7 360	5 989
<b>Liczba szkół wyższych</b>	22	32
<b>Liczba studentów</b>	102 199	115 381
<b>Liczba absolwentów</b>	24 509	28 023

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>31</b>	<b>350</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	0	259
<b>Autostrady</b>	0	0

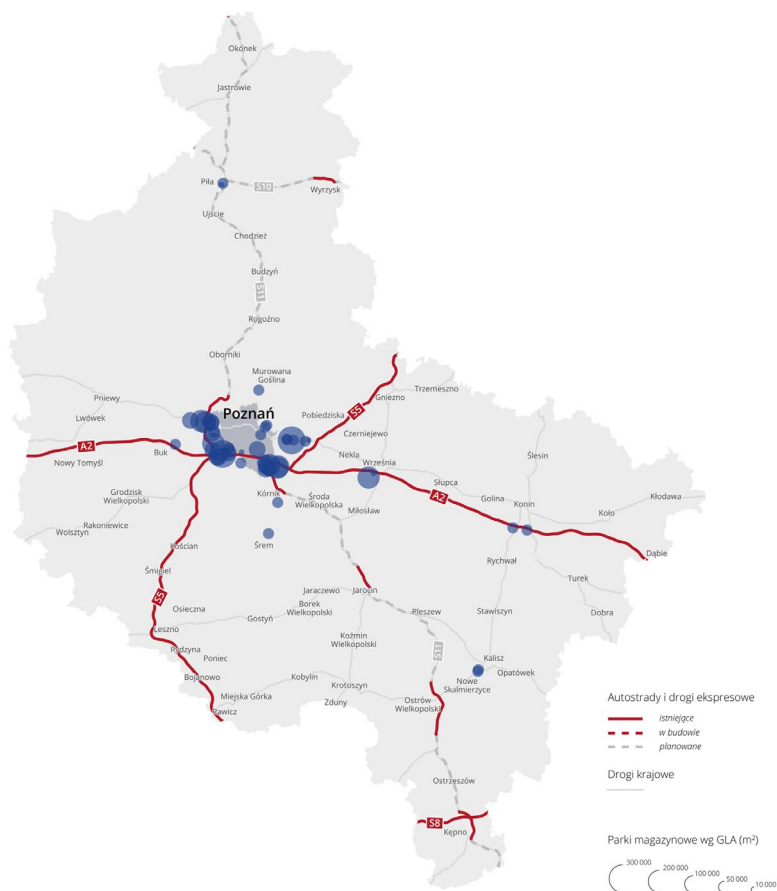
Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 3,30 mln m<sup>2</sup>. Stawia to region na piątym miejscu pod względem podaży w Polsce (12% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 538,3 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 351,9 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. P3 Poznań II – 77 tys. m<sup>2</sup>, Panattoni Park Poznań West Gate I – 60 tys. m<sup>2</sup> oraz Hillwood Rawicz – 54 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie podwyższył się do 2,9% (wobec 1,1% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,5-4,2 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywnie oscylowały między 2,8 a 3,6 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.

- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano piąty najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (828,7 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 58% powierzchni wynajętej w wielkopolskim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renowacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 37% i 5%.



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
MLP Poznań West II	Dąbrówka	MLP	85 000
P3 Poznań II	Robakowo	P3	82 000
7R Park Poznań West	Tarnowo Podgórne	7R	55 000
7R Park Poznań East II	Poznań	7R	51 000
SEGRO Logistics Park Poznań, Gołuski	Gołuski	SEGRO	50 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Najemca z branży e-commerce	82 000	Panattoni BTS Poznań	Nowa umowa
Najemca z branży produkcyjnej	53 000	P3 Poznań	Renegocjacja
Signify	34 000	Panattoni Park Piła	Nowa umowa
Global Reach Logistics	26 000	Prologis Park Poznań II	Nowa umowa
VAN Group	26 000	P3 Poznań	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.



# Województwo pomorskie



7R City Park Gdańsk Airport I, źródło: 7R

# Ekonomia

- ★ Województwo pomorskie zajmuje siódme miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (6% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Gdańsku wyniósł 60%, a województwie 58%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59% populacji województwa oraz 60% populacji Gdańska.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

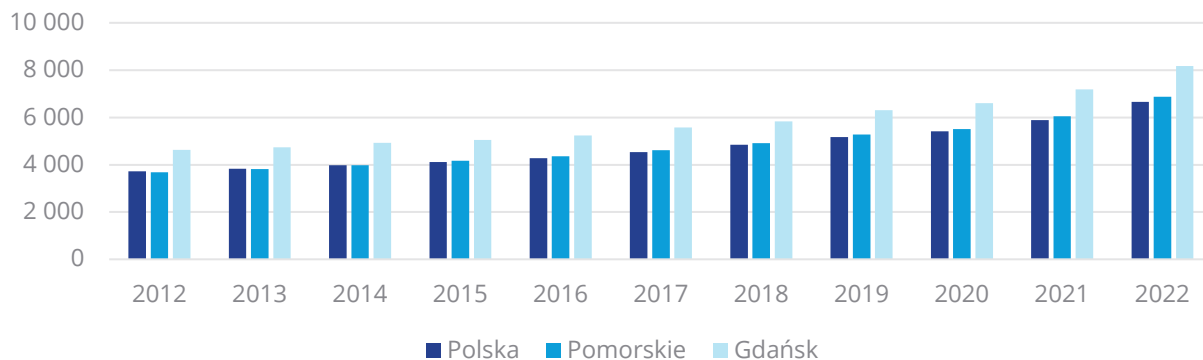
Ci, mający wykształcenie wyższe (33%), policealne i średnie zawodowe (21%) oraz zasadnicze zawodowe (20%). 66% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 30% w przemysłowym, a 4% w rolniczym.

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (26%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (13%).

W Gdańsku najwyższe bezrobocie występuje natomiast wśród osób z wykształceniem wyższym (27%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (13%).

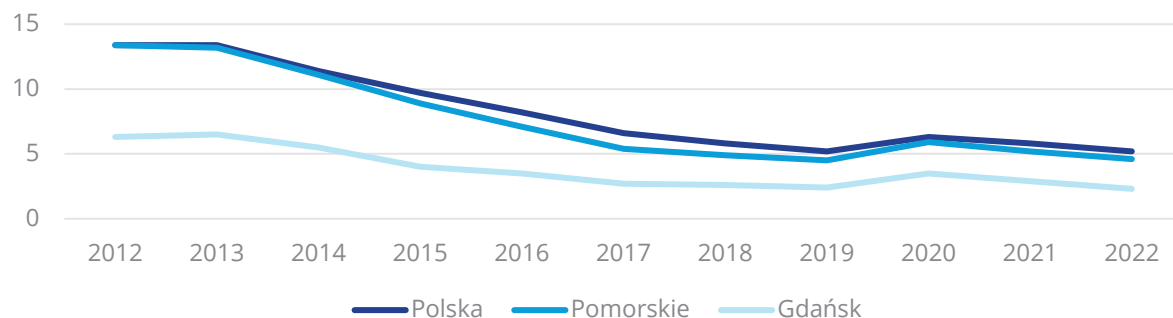
- ★ Znajduje się tu ok. 22,8 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,2 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

## Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



Lotnisko Cargo



Morski terminal kontenerowy



Dworzec kolejowy Cargo

## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Gdańsk	Województwo pomorskie
<b>Populacja</b>	486 271	2 358 726
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	2,3	4,6
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	8 173	6 872
<b>Liczba szkół wyższych</b>	13	24
<b>Liczba studentów</b>	66 481	86 915
<b>Liczba absolwentów</b>	15 321	20 221

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

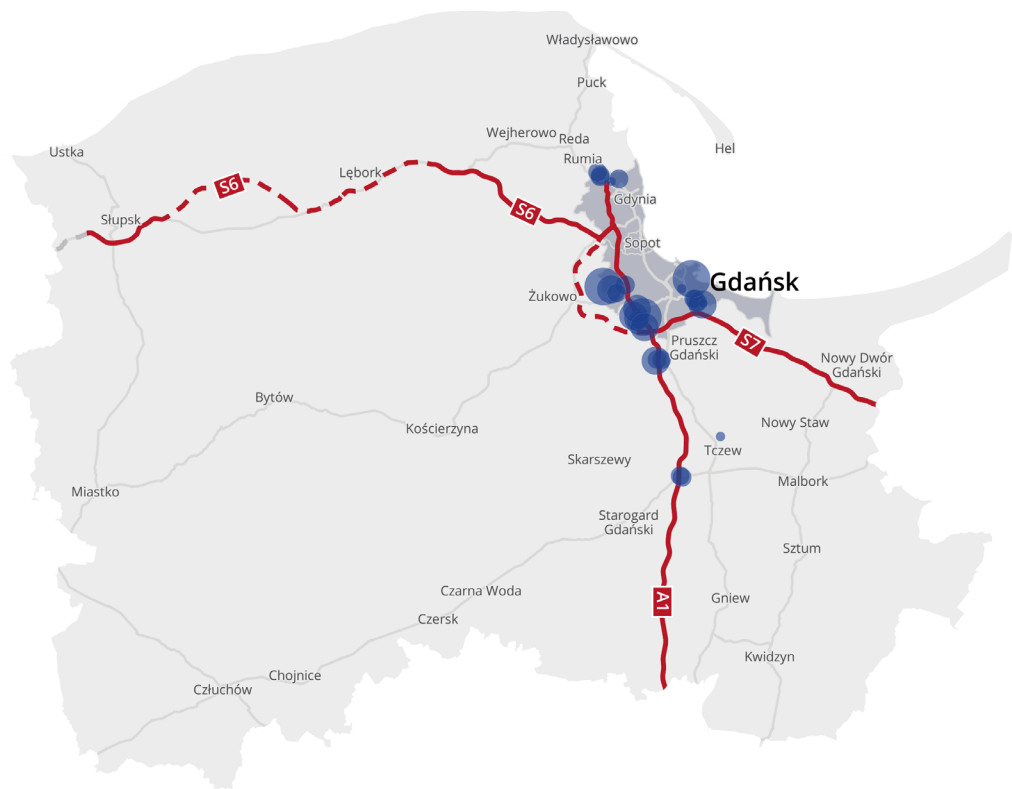
## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>110</b>	<b>55</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	110	0
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 1,32 mln m<sup>2</sup>. Stawia to region na szóstym miejscu pod względem podaży w Polsce (5% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 267,7 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 64,9 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. Panattoni Park Gdańsk East III – 36 tys. m<sup>2</sup>, Panattoni BTS Tczew – 20 tys. m<sup>2</sup> oraz Panattoni Park Kielno – 9 tys. m<sup>2</sup>).
- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie obniżył się do 0,8% (wobec 2,3% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano siódmy najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (295,2 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 64% powierzchni wynajętej w pomorskim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renegocjacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 28% i 8%.
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,50-4,65 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 3,10 a 3,80 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Panattoni Park Tricity East IV	Przejazdowo	Panattoni	52 000
Panattoni Park Gdańsk West II	Kowale	Panattoni	51 000
Panattoni Park Tricity South II	Będzieszyn	Panattoni	49 000
Pomeranian Logistics Centre	Gdańsk	GLP	39 000
Hillwood Gdańsk	Kowale	Hillwood	30 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Flextronics	20 000	Panattoni BTS Pomeranian	Ekspansja
C.Hartwig	16 000	Pomeranian Logistics Centre	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	12 000	Pomeranian Logistics Centre	Renegocjacja
Najemca z branży handlowej	10 000	Gdańsk Kowale Distribution Centre	Renegocjacja

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.

3PL	Produkcja	Handel	E-commerce
56%	13%	6%	4%

# Województwo zachodniopomorskie



LCube Logistic Park Szczecin Goleniów, źródło: LC

# Ekonomia

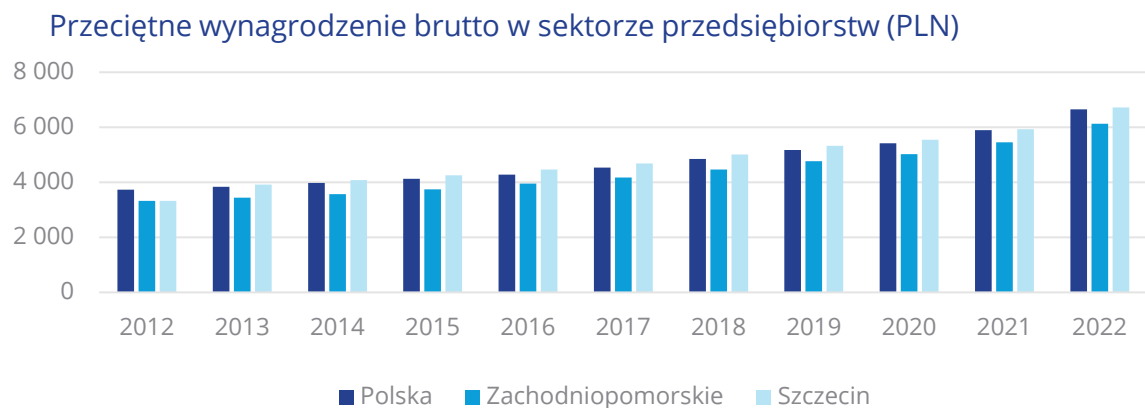
- ★ Województwo zachodniopomorskie zajmuje jedenaste miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (4% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Szczecinie wyniósł 57%, a województwie 52%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59% populacji województwa oraz 59% populacji Szczecina.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

Ci, mający wykształcenie wyższe (29%), policealne i średnie zawodowe (22%) oraz zasadnicze zawodowe (22%). 66% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 28% w przemysłowym, a niecałe 6% w rolniczym.

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (32%), a najniższe z wyższym (12%). W Szczecinie najwyższe

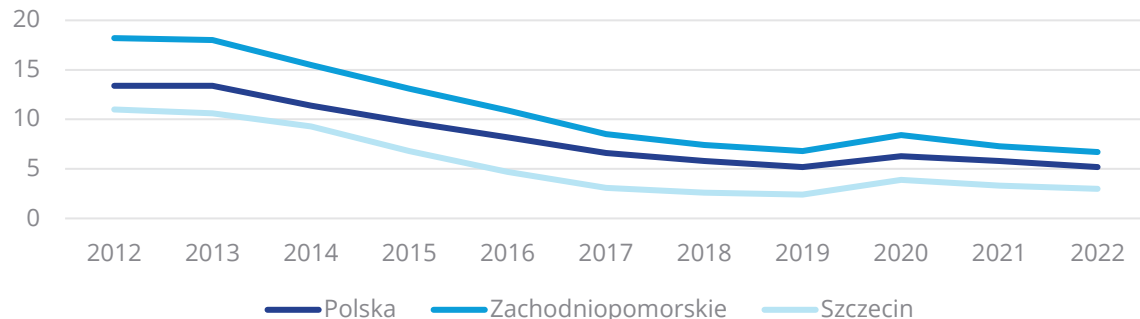
bezrobocie występuje natomiast wśród osób z wykształceniem wyższym (25%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (13%).

- ★ Znajduje się tu ok. 19,6 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,2 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



Lotnisko Cargo



Morski terminal kontenerowy



Dworzec kolejowy Cargo

Demografia, rynek pracy, edukacja

	Szczecin	Województwo zachodniopomorskie
<b>Populacja</b>	394 482	1 650 021
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	3,0	6,7
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	6 715	6 124
<b>Liczba szkół wyższych</b>	10	14
<b>Liczba studentów</b>	30 361	36 254
<b>Liczba absolwentów</b>	8 234	6 737

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>150</b>	<b>186</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	135	138
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

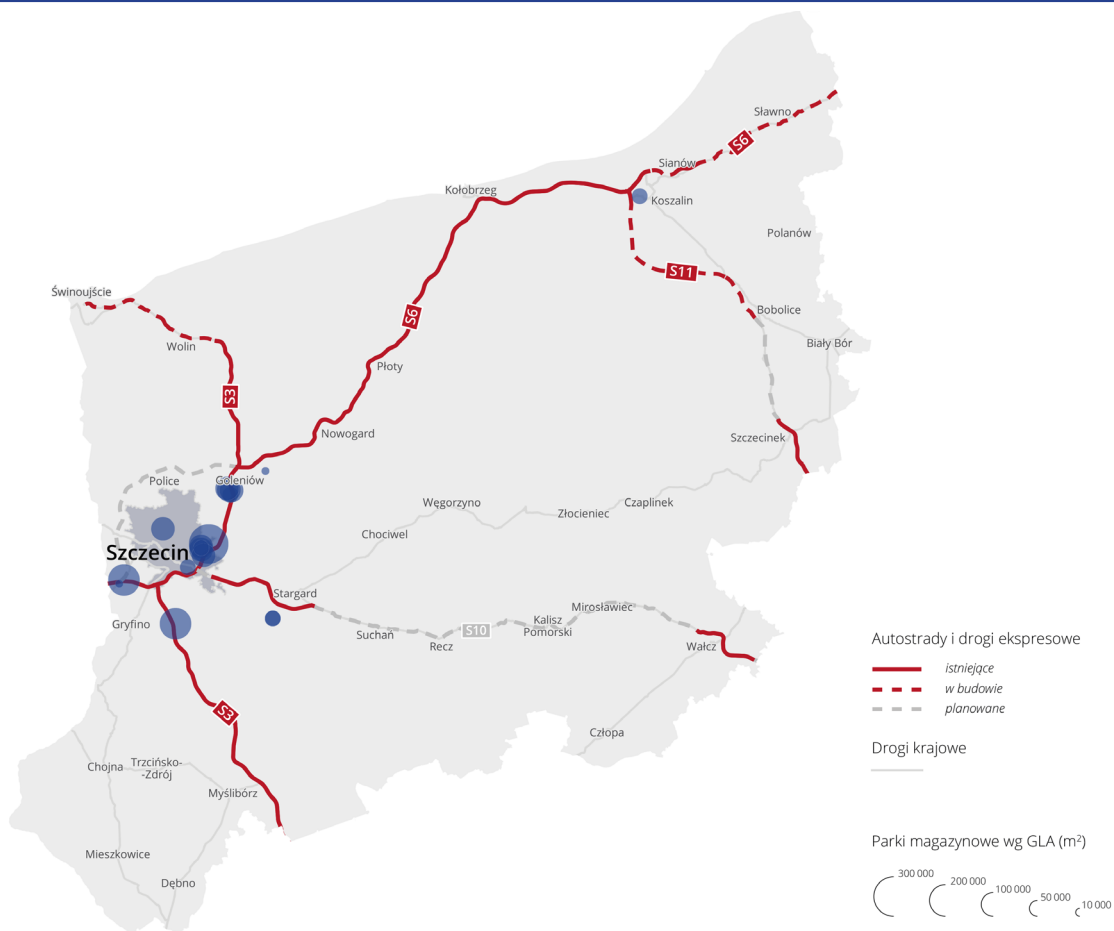


# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 1,14 mln m<sup>2</sup>. Stawia to region na siódmym miejscu pod względem podaży w Polsce (4% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 274,9 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 92,4 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. Panattoni Park Koszalin – 42 tys. m<sup>2</sup> oraz Panattoni Park Szczecin IV – 40 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie podwyższył się do 6,6% (wobec 0,9% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,6-4,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 3,3 a 3,9 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.

- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano dziesiąty najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (147,3 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 55% powierzchni wynajętej w zachodniopomorskim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renowacja i ekspansja stanowiły odpowiednio 33% i 12%.



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
7R Park Goleniów II	Łozienica	7R	62 000
Exeter Park Szczecin II	Szczecin	Exeter	49 000
Panattoni Park Szczecin I	Szczecin	Panattoni	42 000
Panattoni Park Szczecin Goleniów	Łozienica	Panattoni	31 000
Panattoni Park Szczecin III	Szczecin	Panattoni	30 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Najemca z branży 3PL	15 000	Panattoni Park Szczecin II	Renegocjacja
Najemca z branży 3PL	12 000	Mapletree Park Szczecin	Renegocjacja
Najemca z branży 3PL	11 000	Panattoni Park Szczecin I	Renegocjacja
Najemca z branży 3PL	9 000	Mapletree Park Szczecin	Nowa umowa
Poczta Polska	8 000	7R Park Szczecin	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.

3PL	Produkcja	Pozostałe
81%	9%	10%

# Województwo lubuskie



CTPark Sulechów, źródło: CTP

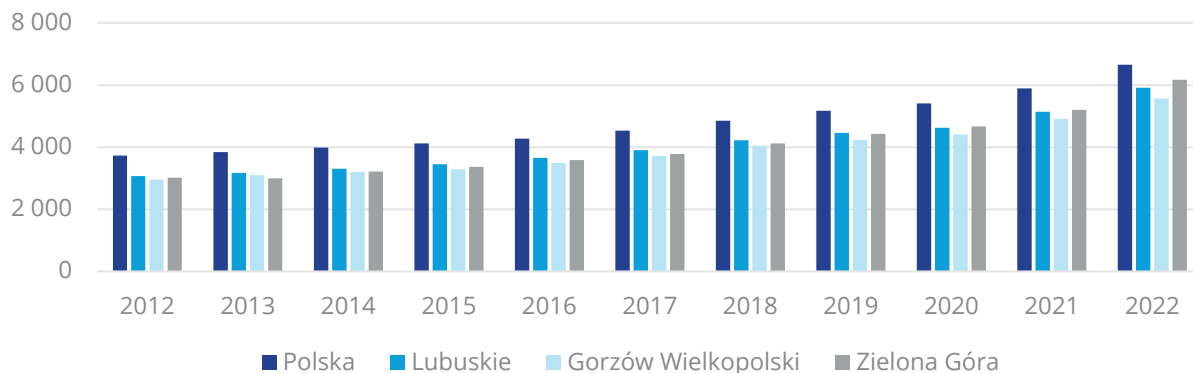
# Ekonomia

- ★ Województwo lubuskie zajmuje przedostatnie miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (2% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Gorzowie Wielkopolskim wyniósł 57%, w Zielonej Górze 59%, a województwie 53%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59% populacji województwa oraz po 58% populacji Gorzowa Wielkopolskiego oraz Zielonej Góry.

- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają Ci, mający wykształcenie wyższe (26%), policealne i średnie zawodowe (25%) oraz zasadnicze zawodowe (24%). 61% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 33% w przemysłowym, a 6% w rolniczym.
- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym

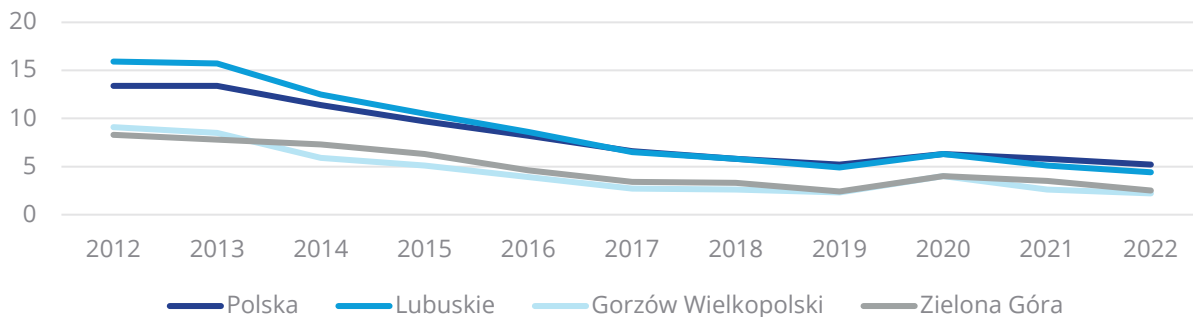
- podstawowym (29%), a najniższe z wyższym i średnim ogólnokształcącym (po 11%). W Gorzowie Wielkopolskim najwyższe bezrobocie występuje wśród osób z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (27%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (12%). W Zielonej Górze najwyższe bezrobocie występuje wśród osób z wykształceniem wyższym (23%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (14%).
- ★ Znajduje się tu ok. 15,8 tys. km dróg publicznych, a także ok. 900 km eksploatowanych linii kolejowych.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Gorzów Wielkopolski	Zielona Góra	Województwo lubuskie
<b>Populacja</b>	118 011	139 667	985 487
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	2,2	2,5	4,4
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	5 563	6 167	5 910
<b>Liczba szkół wyższych</b>	3	1	5
<b>Liczba studentów</b>	2 768	8 876	12 284
<b>Liczba absolwentów</b>	585	2 114	2 848

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>57</b>	<b>39</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	0	0
<b>Autostrady</b>	49	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

## Lotnisko Cargo

## Dworzec kolejowy Cargo

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 1,09 mln m<sup>2</sup>. Stawia to region na ósmym miejscu pod względem podaży w Polsce (4% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 259,5 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 439,1 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. CTPark Iłowa – 131 tys. m<sup>2</sup>, CTPark Sulechów – 81 tys. m<sup>2</sup> oraz Panattoni Park Zielona Góra III – 41 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie obniżył się do 3,1% (wobec 3,5% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,5-4,4 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 2,8 a 3,8 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.

- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano szósty najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (447,3 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 82% powierzchni wynajętej w lubuskim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renegecje i ekspansje stanowiły odpowiednio 14% i 4%.



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Exeter Park Świebodzin	Świebodzin	Exeter	100 000
HiPark Rzepin	Rzepin	Hines	52 000
CTPark Iłowa	Iłowa	CTP	40 000
Panattoni Park Gorzów II	Gorzów Wielkopolski	Panattoni	37 000
Panattoni Park Gorzów Wielkopolski	Gorzów Wielkopolski	Panattoni	16 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
BestSecret	90 000	Panattoni Park Sulechów III	Nowa umowa
3LP	45 000	Hillwood Słubice II	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	44 000	Mapletree Park Krosno Odrzańskie	Renegecja
Hermes Group	40 000	CTPark Iłowa	Nowa umowa
Saint Gobain Sekurit	21 000	CTPark Iłowa	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.



# Województwo małopolskie



7R City Flex Kraków Airport I, źródło

# Ekonomia

- ★ Województwo małopolskie zajmuje piąte miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (8% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Krakowie wyniósł 65%, a województwie 52%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 60% populacji województwa oraz 62% populacji Krakowa.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

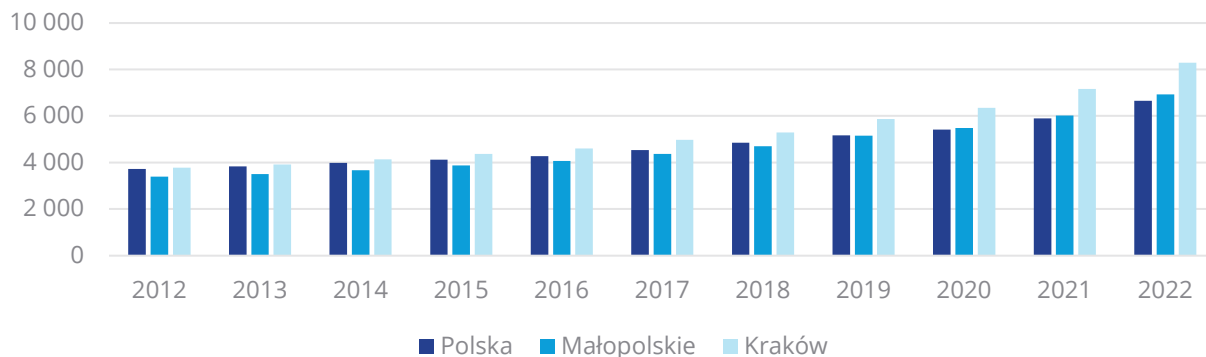
Ci, mający wykształcenie wyższe (32%), zasadnicze zawodowe (24%) oraz policealne i średnie zawodowe (23%). 65% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 27% w przemysłowym, a 8% w rolniczym.

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem zasadniczym zawodowym (26%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (11%). W Krakowie najwyższe bezrobocie

występuje wśród osób z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (31%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (12%).

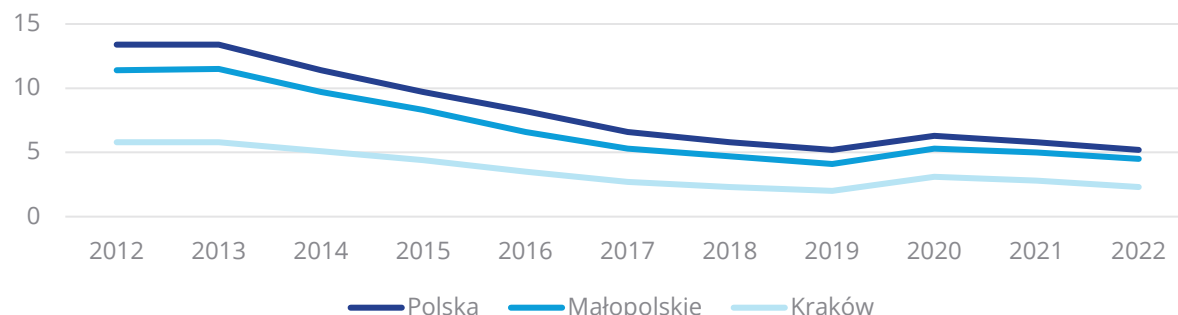
- ★ Znajduje się tu ok. 31,5 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,1 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

## Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Kraków	Województwo małopolskie
<b>Populacja</b>	802 583	3 430 370
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	2,3	4,5
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	8 294	6 923
<b>Liczba szkół wyższych</b>	18	26
<b>Liczba studentów</b>	130 360	147 256
<b>Liczba absolwentów</b>	33 242	37 644

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>84</b>	<b>168</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	55	64
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

# Przegląd rynku

- ★ łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 886,5 tys. m<sup>2</sup>. Stawia to region na dziewiątym miejscu pod względem podaży w Polsce (3% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 91,8 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 139,5 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. Panattoni Park Kraków North I – 55 tys. m<sup>2</sup>, 7R City Flex Kraków Airport – 28 tys. m<sup>2</sup> oraz Logicor Kraków II – 26 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie podwyższył się do 1,2% (wobec 0,3% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 4,0-5,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 3,6 a 4,8 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.
- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano ósmy najwyższy poziom popytu spośród

wszystkich rynków magazynowych w Polsce (230,7 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 57% powierzchni wynajętej w małopolskim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renowacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 42% i 1%.

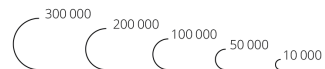


Autostrady i drogi ekspresowe

- istniejące
- - - w budowie
- - - planowane

Drogi krajowe

Parki magazynowe wg GLA (m<sup>2</sup>)



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Noho Logistic Park Christo Botewa	Kraków	Noho Logistic	28 000
GLP Kraków Airport Logistics Centre	Modlniczka	GLP	19 000
City Logistics Kraków I	Kraków	Panattoni	17 000
Panattoni Park Kraków West II	Skawina	Panattoni	16 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Najemca z branży e-commerce	42 000	7R Park Kraków	Renegocjacja
Royal Canin	27 000	Logicor Kraków II	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	17 000	GLP Kraków Airport Logistics Centre	Renegocjacja
Najemca z branży produkcyjnej	9 000	Panattoni Park Kraków West III	Nowa umowa
Najemca z branży produkcyjnej	9 000	Panattoni Park Kraków East I	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.

3PL	Produkcja	E-commerce	Handel
39%	28%	23%	4%

# Województwo kujawsko-pomorskie



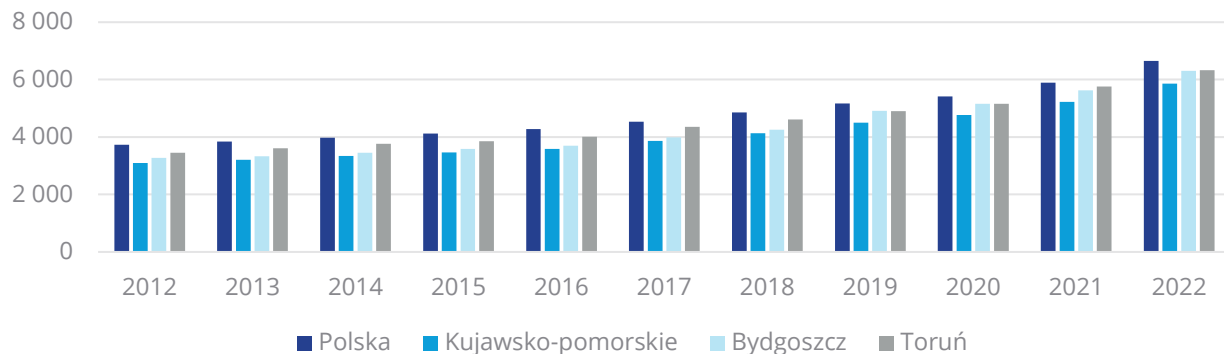
Panattoni Park Bydgoszcz IV, źródło: Panattoni



# Ekonomia

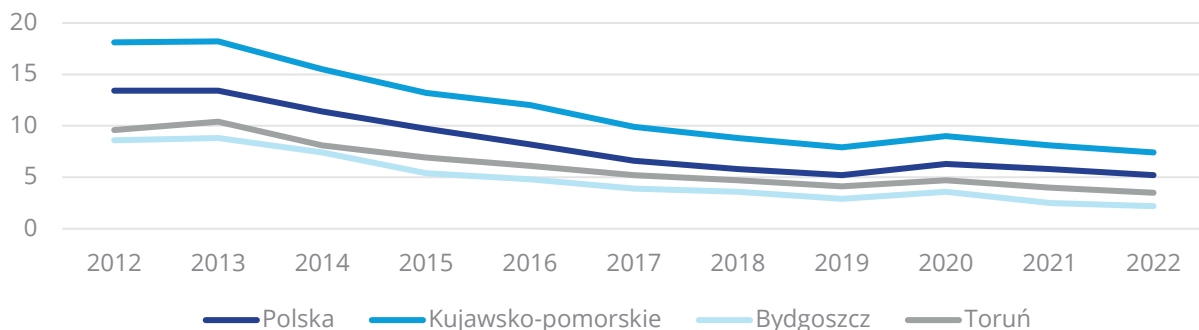
- ★ Województwo zajmuje ósme miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (4% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Bydgoszczy i Toruniu wyniósł po 57%, a województwie 54%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59% populacji województwa, 58% populacji Bydgoszczy oraz 59% populacji Torunia.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają Ci, mający wykształcenie policealne i średnie zawodowe (27%), wyższe (25%) oraz zasadnicze zawodowe (25%). 60% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 32% w przemysłowym, a 8% w rolniczym.
- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (32%), a najniższe z wyższym (9%). W Bydgoszczy i Toruniu najwyższe bezrobocie występuje wśród osób z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (odpowiednio 29% i 27%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (po 13%).
- ★ Znajduje się tu ok. 27,3 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,2 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



Demografia, rynek pracy, edukacja

	Bydgoszcz	Toruń	Województwo kujawsko-pomorskie
<b>Populacja</b>	334 026	197 112	2 017 720
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	2,2	3,5	7,4
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	6 306	6 322	5 861
<b>Liczba szkół wyższych</b>	7	4	16
<b>Liczba studentów</b>	24 396	26 030	54 136
<b>Liczba absolwentów</b>	5 229	6 468	12 695

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

Drogi w regionie - w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>44</b>	<b>203</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	44	152
<b>Autostrady</b>	0	0

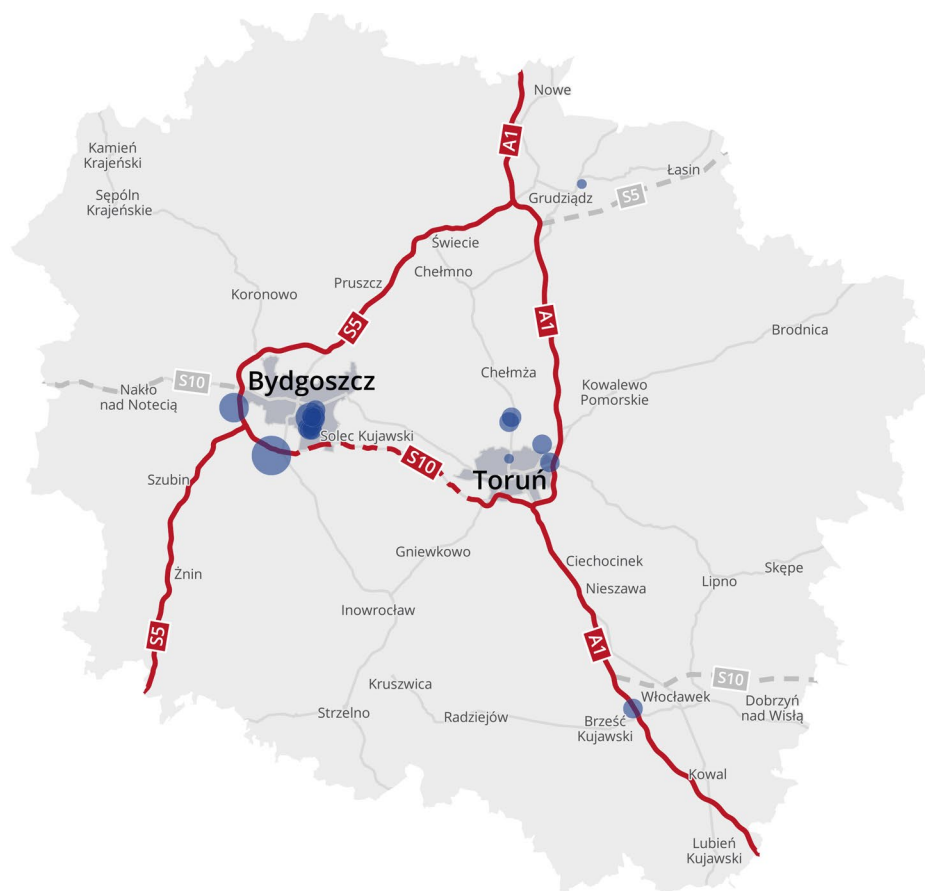
Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 636,3 tys. m<sup>2</sup>. Stawia to region na dziesiątym miejscu pod względem podaży w Polsce (2% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 221,3 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 214,4 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz – 146 tys. m<sup>2</sup>, Panattoni Park Bydgoszcz III – 28 tys. m<sup>2</sup> oraz Panattoni Park Bydgoszcz IV (Lisi Ogon) – 19 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie obniżył się do 2,8% (wobec 3,7% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynniki bazowe wahały się w przedziale 3,6-4,4 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 3,1 a 3,8 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.

- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano dziewiąty najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (169,6 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 69% powierzchni wynajętej w kujawsko-pomorskim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy renowacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 19% i 12%.



Autostrady i drogi ekspresowe

- istniejące
- - - w budowie
- - - planowane

Drogi krajowe

Parki magazynowe wg GLA (m<sup>2</sup>)



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Bydgoszcz Białe Błota Logistics Centre	Przyłęki	Hillwood	104 000
Panattoni Park Bydgoszcz IV	Lisi Ogon	Panattoni	62 000
Panattoni Park Toruń II	Toruń	Panattoni	20 000
7R Park Bydgoszcz I	Bydgoszcz	7R	17 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Nissin Logistics Poland	42 000	Panattoni Park Bydgoszcz IV	Nowa umowa
Najemca z branży produkcyjnej	17 000	Panattoni Park Bydgoszcz III	Ekspansja
Najemca z branży produkcyjnej	16 000	GLP Toruń Logistics Centre	Renegocjacja
Najemca z branży e-commerce	12 000	Panattoni Park Bydgoszcz	Renegocjacja
Stork	11 000	Panattoni Park Toruń II	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.



# Województwo podkarpackie



Panattoni Park Rzeszów North I, źródło: Panattoni

# Ekonomia

- ★ Województwo podkarpackie zajmuje dziewiąte miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (4% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Rzeszowie wyniósł 59%, a województwie 49%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 60% populacji województwa oraz 60% populacji Rzeszowa.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

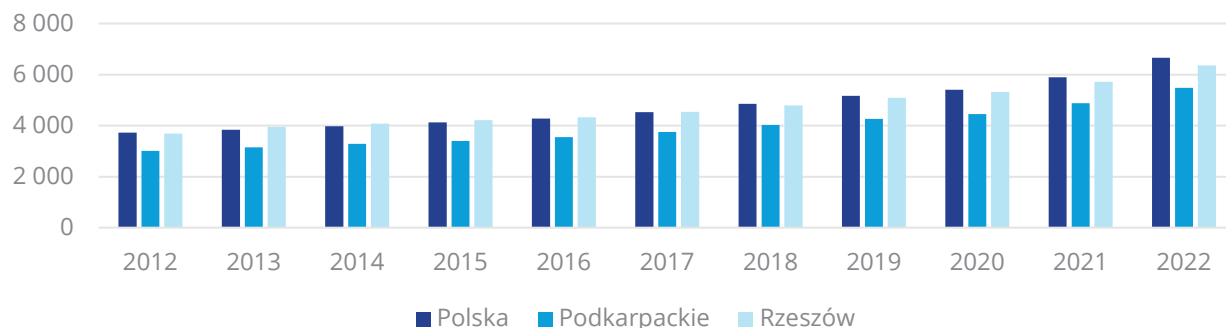
Ci, mający wykształcenie policealne i średnie zawodowe (28%), wyższe (26%) oraz zasadnicze zawodowe (24%). 55% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 33% w przemysłowym, a 12% w rolniczym.

występuje wśród osób z wykształceniem wyższym (29%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (14%).

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem zasadniczym zawodowym (28%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (11%). W Rzeszowie najwyższe bezrobocie

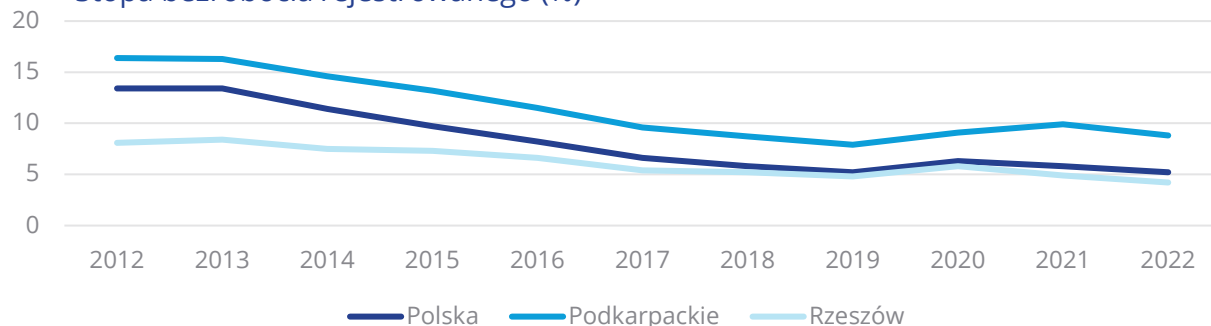
- ★ Znajduje się tu ok. 21,7 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,0 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

## Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)

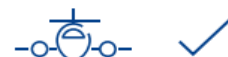


Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Rzeszów	Województwo podkarpackie
<b>Populacja</b>	196 374	2 085 932
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	4,2	8,8
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	6 352	5 478
<b>Liczba szkół wyższych</b>	5	14
<b>Liczba studentów</b>	35 552	45 379
<b>Liczba absolwentów</b>	10 555	13 233

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>87</b>	<b>171</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	87	83
<b>Autostrady</b>	0	0

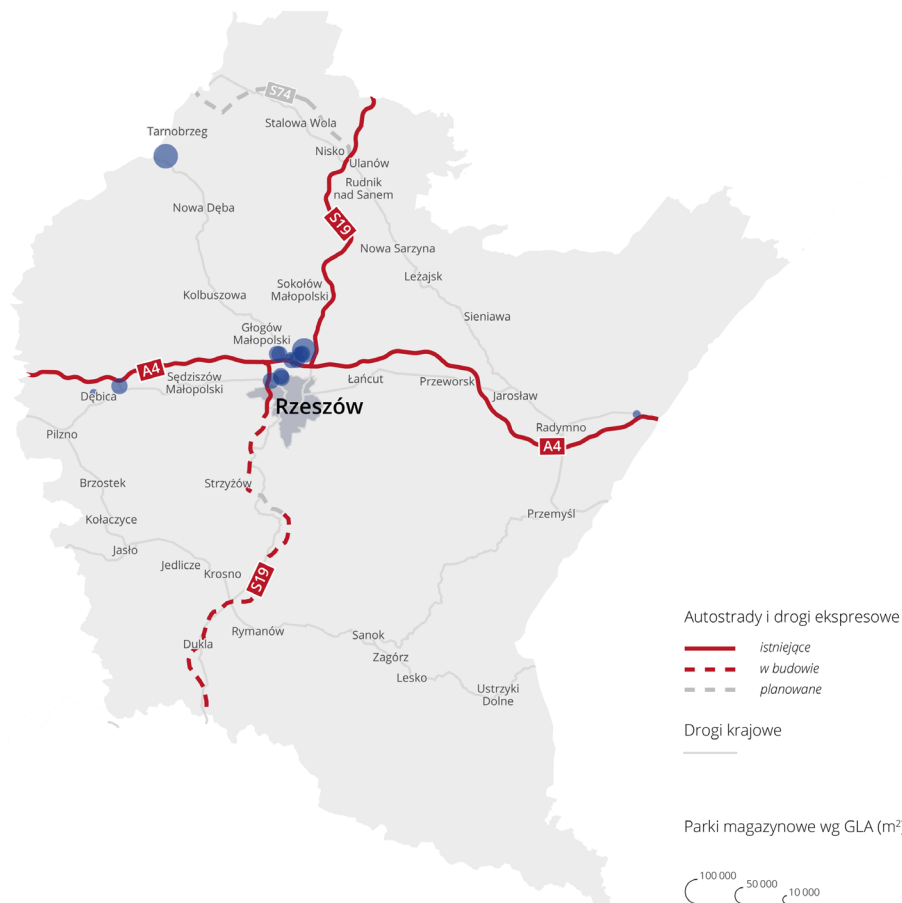
Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 438,7 tys. m<sup>2</sup>. Stawia to region na jedenastym miejscu pod względem podaży w Polsce (2% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 142,2 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 59,6 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazły się m.in. Panattoni Park Rzeszów North – 21 tys. m<sup>2</sup>, oraz LCube Logistic Park Rzeszów – 18 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie podwyższył się do 3,0% (wobec 1,6% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,9-4,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 3,2 a 3,8 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.
- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano jedenasty najwyższy poziom popytu

spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (83,5 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 66% powierzchni wynajętej w podkarpackim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy resztę stanowiły renegecje.



## Wybrane największe projekty dostarczone w 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Panattoni Park Rzeszów North	Jasionka	Panattoni	67 000
Panattoni Park Rzeszów Airport III	Zaczerwie	Panattoni	32 000
Panattoni BTS Rzeszów	Rzeszów	Panattoni	24 000
Panattoni Park Rzeszów Airport II	Jasionka	Panattoni	20 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Omega Pilzno	24 000	Reino Park Rzeszów	Renegocjacja
Najemca z branży produkcyjnej	21 000	Panattoni Park Rzeszów North	Nowa umowa
SaarGummi	13 000	DL Invest Park Sędziszów Małopolski	Nowa umowa
Kartony24	6 000	LCube Logistic Park Rzeszów	Nowa umowa
Najemca z branży produkcyjnej	4 000	DL Invest Park Dębica	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.



# Województwo lubelskie



Panattoni Park Lublin, źródło: Panattoni

# Ekonomia

- ★ Województwo lubelskie zajmuje dziesiąte miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (4% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Lublinie wyniósł 56%, a województwie 53%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 58% populacji województwa oraz 59% populacji Lublina.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

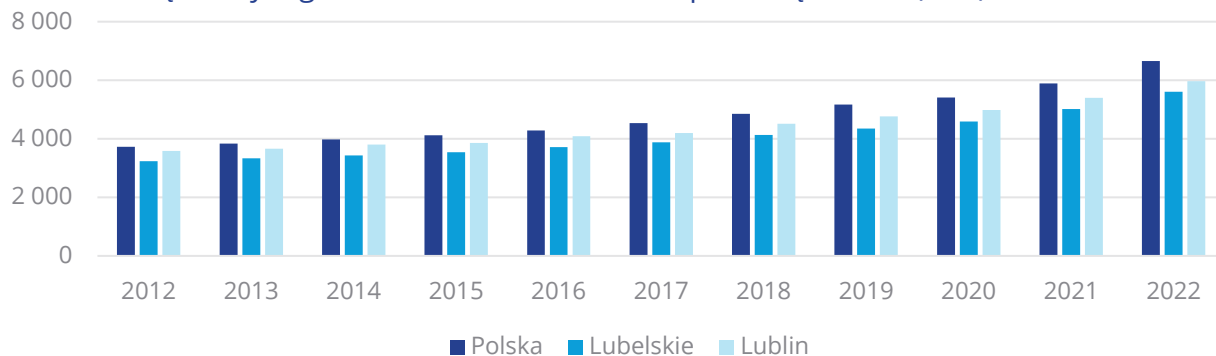
Ci, mający wykształcenie policealne i średnie zawodowe (27%), wyższe (26%) oraz zasadnicze zawodowe (22%). 57% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 23% w przemysłowym, a 20% w rolniczym.

najwyższe bezrobocie występuje wśród osób z wykształceniem wyższym (25%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (13%).

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem policealnym oraz średnim zawodowym (25%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (13%). W Lublinie

- ★ Znajduje się tu ok. 38,8 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,1 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Lublin	Województwo lubelskie
<b>Populacja</b>	332 852	2 038 299
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	4,9	8,1
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	5 964	5 604
<b>Liczba szkół wyższych</b>	9	15
<b>Liczba studentów</b>	66 002	71 038
<b>Liczba absolwentów</b>	15 476	17 447

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>168</b>	<b>224</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	168	159
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

## Lotnisko Cargo

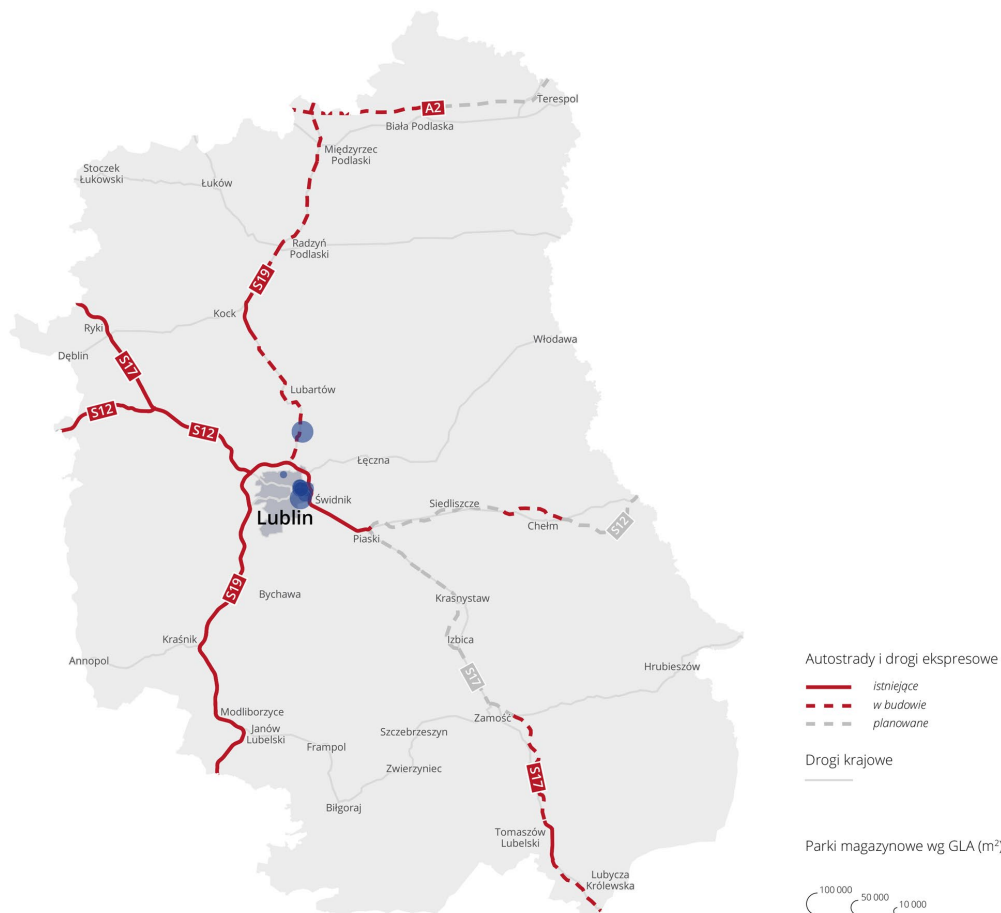
## Dworzec kolejowy Cargo

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 353,7 tys. m<sup>2</sup>. Stawia to region na dwunastym miejscu pod względem podaży w Polsce (1% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 41,7 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 11,0 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (wśród realizowanych projektów znalazł się m.in. 7R Park Lublin – 7 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie podwyższył się do 9,5% (wobec 6,2% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,6-4,0 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 3,0 a 3,5 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano dwunasty najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (72,5 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 90% powierzchni wynajętej w lubelskim zostało objęte nowymi umowami, podczas gdy resztę stanowiły ekspansje.



## Wybrane największe projekty w budowie w IV kw. 2022 r.

Park	Miasto	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
7R Park Lublin	Lublin	7R	7 000
Panattoni Park Lublin	Lublin	Panattoni	4 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Stella Pack	17 000	Panattoni Park Lublin II	Nowa umowa
Najemca z branży motoryzacyjnej	16 000	Panattoni Park Lublin IV	Nowa umowa
Najemca poufny	14 000	Panattoni Park Lublin IV	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	7 000	Panattoni Park Lublin II	Ekspansja
Najemca z branży 3PL	4 000	Panattoni Park Lublin	Ekspansja

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.





# Województwo opolskie



CTPark Opolo, źródło: CTP

# Ekonomia

- ★ Województwo opolskie zajmuje ostatnie miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (2% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia zarówno w Opolu, jak i województwie wyniósł 56%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 60% populacji województwa oraz 59% populacji Opola.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

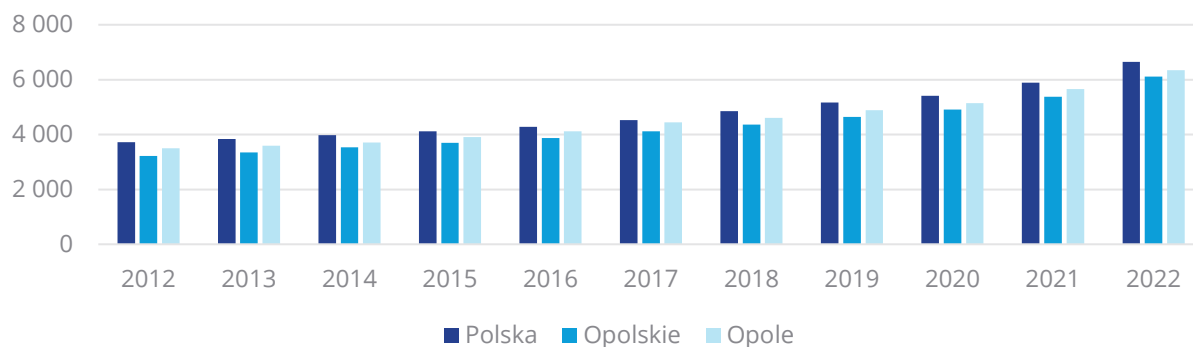
Ci, mający wykształcenie zasadnicze zawodowe (28%), policealne i średnie zawodowe (27%) oraz wyższe (24%). 56% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 36% w przemysłowym, a 8% w rolniczym.

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (30%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (11%).

W Opolu najwyższe bezrobocie występuje wśród osób z wykształceniem wyższym (26%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (13%).

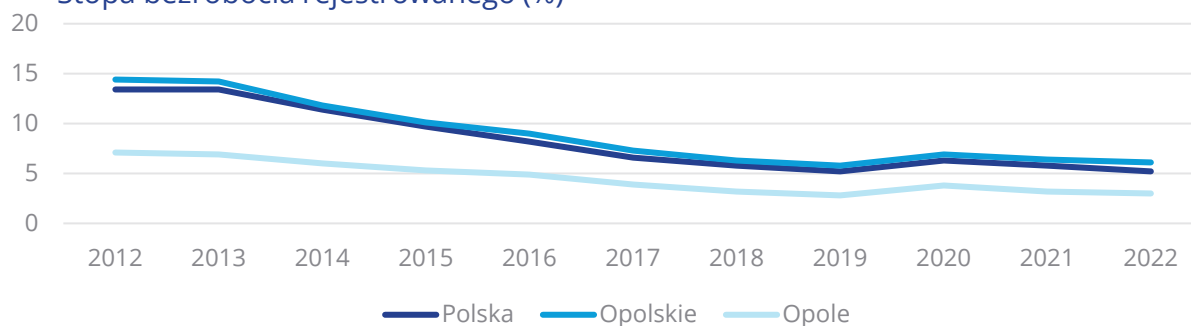
- ★ Znajduje się tu ok. 10,6 tys. km dróg publicznych, a także ok. 800 km eksploatowanych linii kolejowych.

## Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Dworzec kolejowy Cargo

### Demografia, rynek pracy, edukacja

	Opole	Województwo opolskie
<b>Populacja</b>	126 775	948 583
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	3,0	6,1
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	6 345	6 110
<b>Liczba szkół wyższych</b>	3	5
<b>Liczba studentów</b>	18 960	21 016
<b>Liczba absolwentów</b>	4 884	5 385

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

### Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>38</b>	<b>69</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	25	46
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 245,6 tys. m<sup>2</sup>. Stawia to region na trzynastym miejscu pod względem podaży w Polsce (1% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 56,4 tys. m<sup>2</sup> powierzchni przemysłowo-logistycznej (wśród przekazanych najemcom projektów znalazł się m.in. CTPark Opole – 18 tys. m<sup>2</sup>).

- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie podwyższył się do 2,9% (wobec 2,6% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,8-4,4 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywnie oscylowały między 3,2 a 3,7 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.

- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano trzynasty najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (34,7 tys. m<sup>2</sup>). Cała powierzchnia wynajęta w opolskim została objęta nowymi umowami.



## Wybrane największe projekty w województwie

Park	Rok oddania	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
CTPark Opole	2016-2022	CTP	57 000
Mapletree Park Opole	2012-2018	Mapletree	46 000
Panattoni BTS IFA Rotorion	2017	Panattoni	34 000
Panattoni BTS Polaris	2014	Panattoni	34 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
TitanX	18 000	CTPark Opole	Nowa umowa
ELSTEEL	6 000	CTPark Opole	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	5 000	Panattoni Park Opole	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.



# Województwo warmińsko-mazurskie



Panattoni Park Elbląg, źródło: Panattoni

# Ekonomia

- ★ Województwo warmińsko-mazurskie zajmuje dwunaste miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (3% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Olsztynie wyniósł 60%, a województwie 52%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 60% populacji województwa oraz 59% populacji Olsztyna.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają

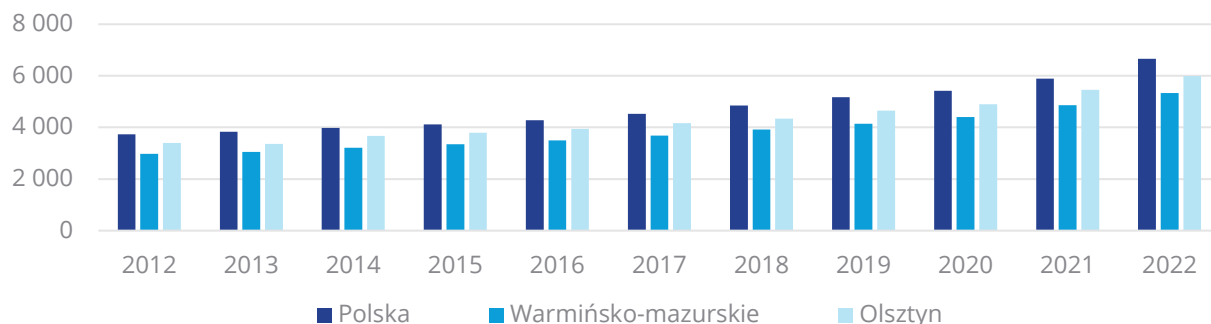
Ci, mający wykształcenie zasadnicze zawodowe (23%), wyższe (23%) oraz policealne i średnie zawodowe (23%). 58% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 32% w przemysłowym, a 10% w rolniczym.

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (32%), a najniższe z wyższym (10%). W Olsztynie najwyższe

bezrobocie występuje wśród osób z wykształceniem wyższym (31%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące i zasadnicze zawodowe (po 14%).

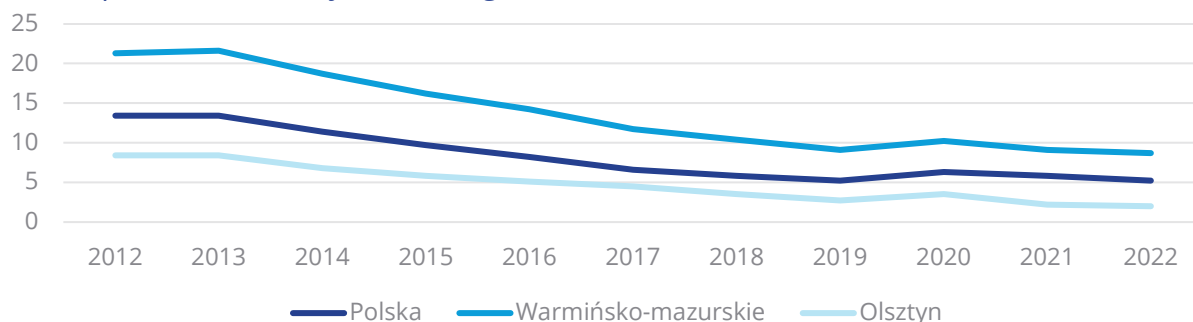
- ★ Znajduje się tu ok. 22,1 tys. km dróg publicznych, a także ok. 1,1 tys. km eksploatowanych linii kolejowych.

## Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Demografia, rynek pracy, edukacja

	Olsztyn	Województwo warmińsko-mazurskie
<b>Populacja</b>	169 251	1 374 699
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	2,0	8,7
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	5 989	5 332
<b>Liczba szkół wyższych</b>	3	6
<b>Liczba studentów</b>	17 779	23 733
<b>Liczba absolwentów</b>	5 078	7 037

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>36</b>	<b>165</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	36	110
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

## Lotnisko Cargo

## Dworzec kolejowy Cargo

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 174,0 tys. m<sup>2</sup>. Stawia to region na czternastym miejscu pod względem podaży w Polsce (1% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 19,8 tys. m<sup>2</sup> powierzchni przemysłowo-logistycznej (na którą składał się Panattoni Park Elbląg).
- ★ Na koniec IV kw. 2022 r. współczynnik pustostanów w województwie podwyższył się do 2,3% (wobec braku wolnej powierzchni magazynowej w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,9-4,2 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 3,2 a 3,7 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.
- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano czternasty najwyższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (22,3 tys. m<sup>2</sup>). Cała powierzchnia wynajęta w warmińsko-mazurskim została objęta nowymi umowami.



## Wybrane największe projekty w województwie

Park	Rok oddania	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
DP Olsztynek	2019	Hillwood	114 000
Panattoni Park Olsztyn	2020-2021	Panattoni	24 000
Panattoni Park Elbląg	2022	Panattoni	20 000
Panattoni BTS Ostróda	2021	Panattoni	10 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Flex	17 000	Panattoni Park Elbląg	Nowa umowa
Najemca z branży 3PL	5 000	Panattoni Park Olsztyn	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.



# Województwo świętokrzyskie

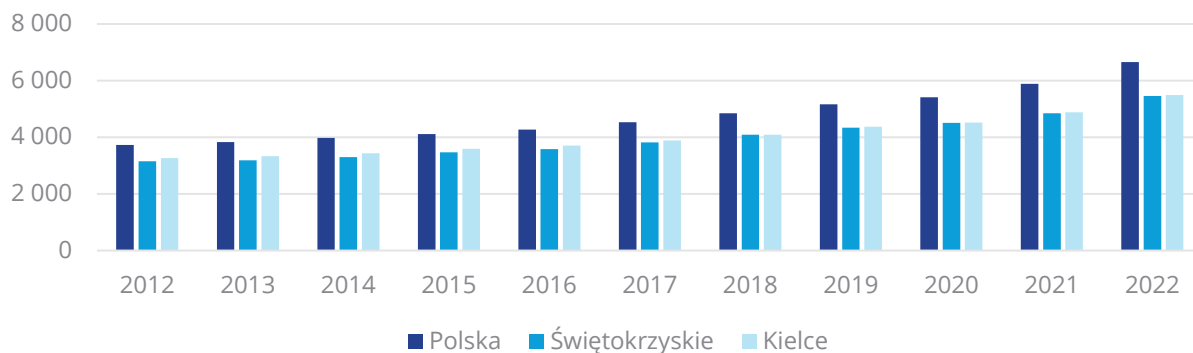


Panattoni Park Kielce, źródło: Panattoni

# Ekonomia

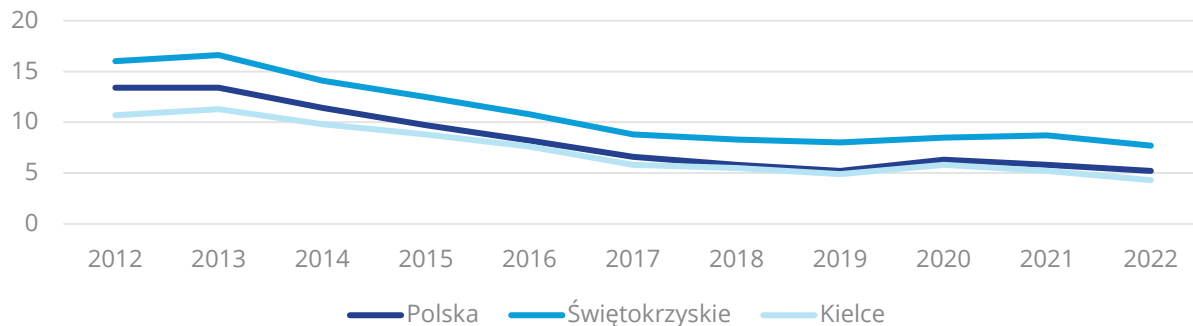
- ★ Województwo świętokrzyskie zajmuje trzynaste miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (2% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Kielcach wyniósł 54%, a województwie 53%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 58% populacji województwa oraz 57% populacji Kielc.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają Ci, mający wykształcenie policealne i średnie zawodowe (28%), wyższe (26%) oraz zasadnicze zawodowe (24%). 55% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 28% w przemysłowym, a 17% w rolniczym.
- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z wykształceniem policealnym oraz średnim zawodowym i zasadniczym zawodowym (po 26%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (12%). W Kielcach najwyższe bezrobocie występuje wśród osób z wykształceniem wyższym (31%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (12%).
- ★ Znajduje się tu ok. 17,5 tys. km dróg publicznych, a także ok. 700 km eksploatowanych linii kolejowych.

Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Dworzec kolejowy Cargo

### Demografia, rynek pracy, edukacja

	Kielce	Województwo świętokrzyskie
<b>Populacja</b>	185 478	1 187 693
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	4,3	7,7
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	5 500	5 458
<b>Liczba szkół wyższych</b>	8	11
<b>Liczba studentów</b>	17 897	19 759
<b>Liczba absolwentów</b>	5 136	5 372

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

### Drogi w regionie – w realizacji i planowane

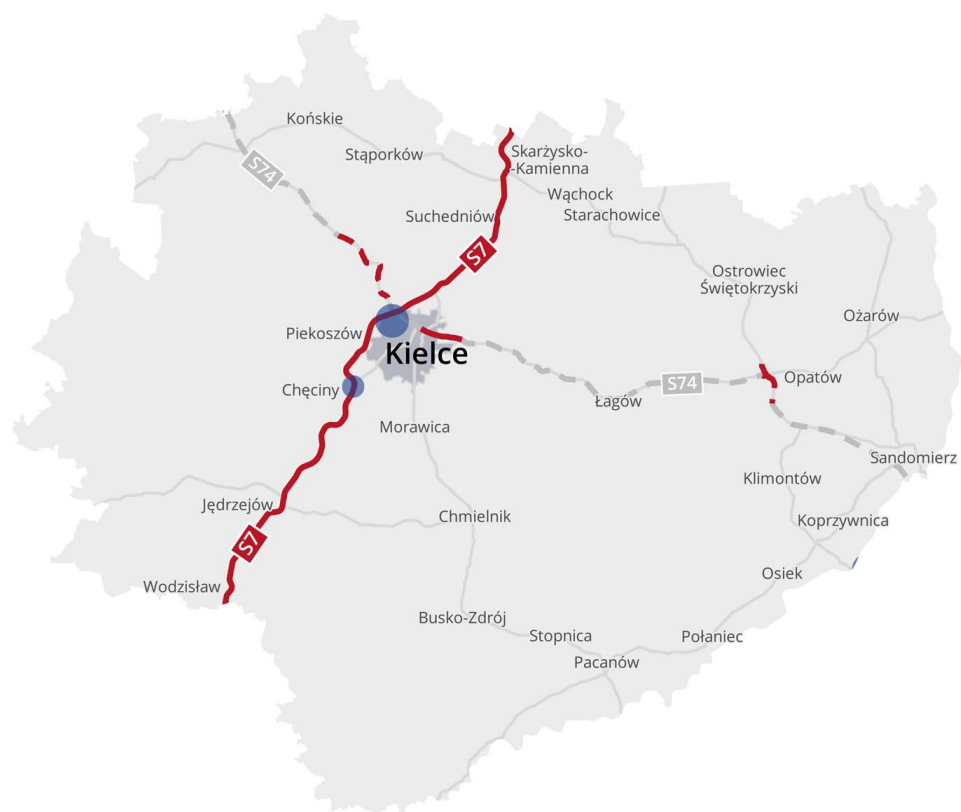
	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>50</b>	<b>107</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	28	84
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.



# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 93,5 tys. m<sup>2</sup>. Stawia to region na przedostatnim miejscu pod względem podaży w Polsce (zaledwie 0,3% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. nie oddano do użytku żadnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, natomiast 31,1 tys. m<sup>2</sup> było w budowie (w ramach projektu 7R Park Kielce).
- ★ Na koniec grudnia 2022 r. nie było wolnej powierzchni magazynowej (spadek wobec 3,1% w IV kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czysze bazowe wahały się w przedziale 3,6-4,0 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 3,0 a 3,5 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.
- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano drugi najniższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (10,5 tys. m<sup>2</sup>). Cała powierzchnia wynajęta w świętokrzyskim została objęta nowymi umowami.

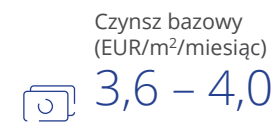
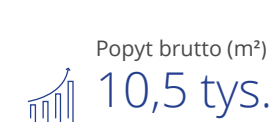
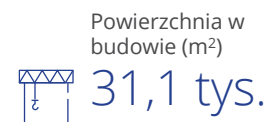


Autostrady i drogi ekspresowe

- istniejące
- - - w budowie
- - - planowane

Drogi krajowe

Parki magazynowe wg GLA (m<sup>2</sup>)



## Wybrane największe projekty w województwie

Park	Rok oddania	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Panattoni Park Kielce	2018-2019	Panattoni	53 000
7R Park Kielce	2019	7R	41 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Najemca z sektora e-commerce	5 000	7R Park Kielce	Nowa umowa
Najemca poufny	3 000	7R Park Kielce	Nowa umowa
Najemca poufny	2 000	7R Park Kielce	Nowa umowa

## Popyt wg. typu umów w 2022 r.

E-commerce  
50%

Pozostałe  
50%

# Województwo podlaskie



Panattoni Park Białystok II, źródło: Panattoni

# Ekonomia

- ★ Województwo podlaskie zajmuje czternaste miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju (2% PKB kraju).
- ★ Wg danych GUS, wskaźnik zatrudnienia w Białymstoku wyniósł 60%, a województwie 54%. Ludność w wieku produkcyjnym stanowi 59% populacji województwa oraz 60% populacji miasta.
- ★ Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców województwa przeważają Ci, mający wykształcenie wyższe (31%),

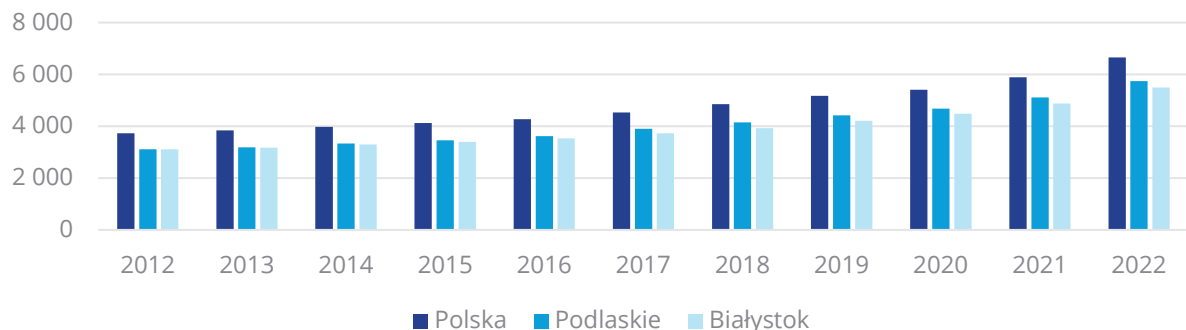
policealne i średnie zawodowe (28%) oraz zasadnicze zawodowe (18%). 57% mieszkańców regionu pracuje w sektorze usług, 26% w przemysłowym, a 17% w rolniczym.

- ★ Najwyższe zarejestrowane bezrobocie występuje wśród mieszkańców województwa z gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (28%), a najniższe z średnim ogólnokształcącym (12%). W Białymstoku najwyższe bezrobocie występuje wśród

osób z wykształceniem gimnazjalnym, podstawowym i niepełnym podstawowym (26%), a najniższe wśród osób mających wykształcenie średnie ogólnokształcące (12%).

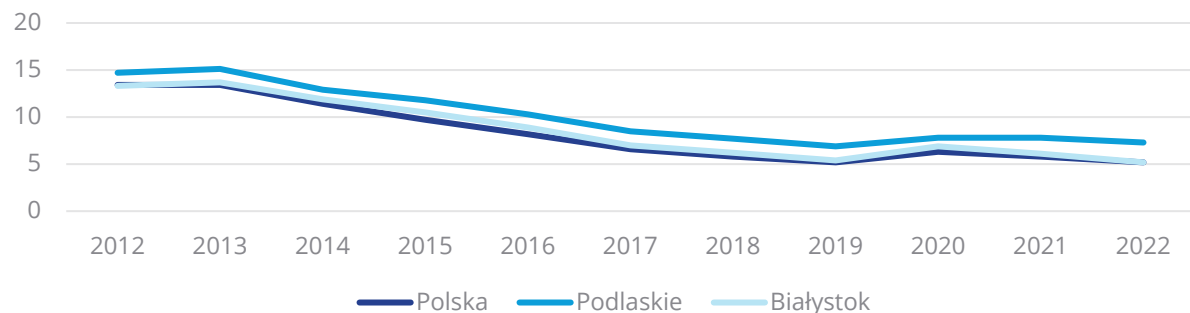
- ★ Znajduje się tu ok. 27,4 tys. km dróg publicznych, a także ok. 800 km eksploatowanych linii kolejowych.

## Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

## Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)



Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.



## Dworzec kolejowy Cargo

### Demografia, rynek pracy, edukacja

	Białystok	Województwo podlaskie
<b>Populacja</b>	293 413	1 148 720
<b>Stopa bezrobocia rejestrowanego (%)</b>	5,2	7,3
<b>Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (PLN)</b>	5 493	5 746
<b>Liczba szkół wyższych</b>	8	14
<b>Liczba studentów</b>	24 556	28 856
<b>Liczba absolwentów</b>	6 102	7 333

Źródło: Colliers na podstawie ostatnich danych GUS, marzec 2023 r.

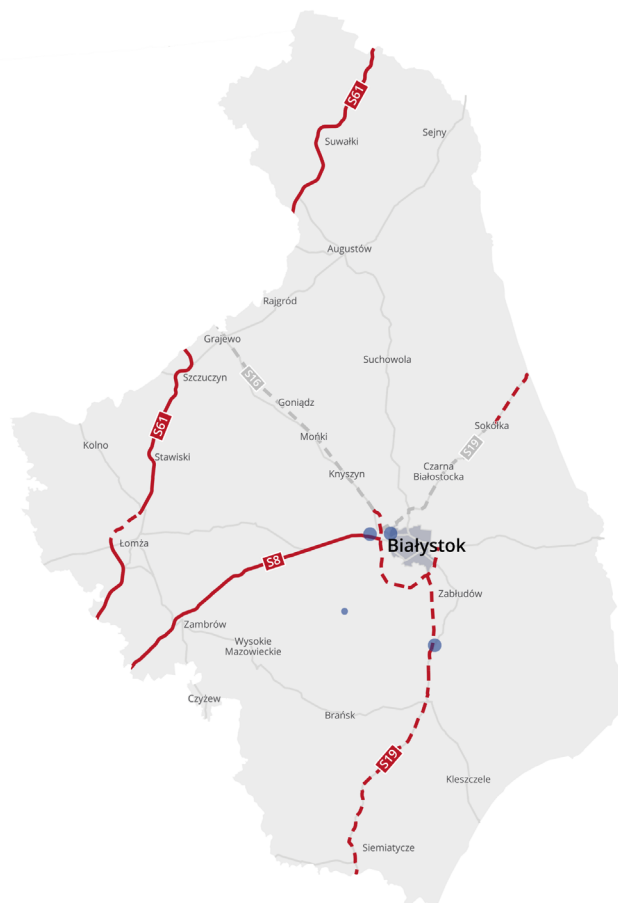
### Drogi w regionie – w realizacji i planowane

	W realizacji (km)	Planowane (km)
<b>Drogi krajowe</b>	<b>162</b>	<b>151</b>
w tym:		
<b>Ekspresowe</b>	139	132
<b>Autostrady</b>	0	0

Źródło: Colliers na podstawie danych GDDKiA, marzec 2023 r.

# Przegląd rynku

- ★ Łączna powierzchnia magazynowa w województwie wyniosła na koniec 2022 r. 92,7 tys. m<sup>2</sup>. Stawia to region na ostatnim miejscu pod względem podaży w Polsce (zaledwie 0,3% całkowitych zasobów).
- ★ W 2022 r. oddano do użytku 14,6 tys. m<sup>2</sup>, a kolejne 13,4 tys. m<sup>2</sup> pozostawało w budowie (w ramach Panattoni Park Białystok II).
- ★ Na koniec grudnia 2022 r. nie było wolnej powierzchni magazynowej (stopa pustostanów pozostaje na poziomie 0% od III kw. 2021 r.).
- ★ W ciągu minionego roku stawki czynszów sukcesywnie wzrastały. Czynsze bazowe wahały się w przedziale 3,6-4,0 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a efektywne oscylowały między 3,0 a 3,5 EUR/ m<sup>2</sup>/miesiąc.
- ★ W 2022 r. w województwie odnotowano najniższy poziom popytu spośród wszystkich rynków magazynowych w Polsce (6,7 tys. m<sup>2</sup>). Cała powierzchnia wynajęta w podlaskim została objęta nowymi umowami.



Autostrady i drogi ekspresowe

— istniejące  
- - - w budowie  
- - - planowane

Drogi krajowe

Parki magazynowe wg GLA (m<sup>2</sup>)

100 000  
50 000

Zasoby (m<sup>2</sup>)  
92,7 tys.

Powierzchnia w budowie (m<sup>2</sup>)  
13,4 tys.

Nowa podaż 2022 (m<sup>2</sup>)  
14,6 tys.

Popyt brutto (m<sup>2</sup>)  
6,7 tys.

Stopa pustostanów (%)  
0%

Czynsz bazowy (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)  
3,6 – 4,0

## Wybrane największe projekty w województwie

Park	Rok oddania	Deweloper	GLA (m <sup>2</sup> )
Panattoni Park Białystok	2018	Panattoni	41 000
Panattoni Park Białystok II	2021-2022	Panattoni	23 000
Centrum Logistyczne Duif	2012	Duif	19 000
Centrum Logistyczne w Łapach	2019	Kontrast	10 000

## Wybrane największe umowy najmu w 2022 r.

Najemca	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Park	Typ umowy
Najemca z branży FMCG	7 000	Panattoni Park Białystok II	Nowa umowa

## Popyt wg. sektora najemców w 2022 r.

FMCG  
100%

# Rynek pracy



Agnieszka Adamiec  
Business Development Manager, Manpower

W branży TSL (transport i logistyka) zauważany jest wzrost zarówno zatrudnienia (wzrost prognozy zatrudnienia firm z +3% dla I kw. 2023 r. do +19% w II kw. br., według Barometru ManpowerGroup Perspektyw Zatrudnienia), jak i płac (szacowany wzrost wynagrodzeń w branży w 2023 r. wyniesie 10-15% - Raport trendów. Wynagrodzenia i rynek pracy). Logistyka i transport w czasie pandemii stały się synonimem dostępu do dóbr. Ponadto, wyzwania gospodarcze będące konsekwencją licznych lockdownów, zmieniły kierunek zachowań konsumenckich, co przekłada się wyraźnie na zmiany w sektorze logistycznym.

Transport morski, kolejowy i lotniczy jest obecnie najatrakcyjniejszym obszarem logistycznym w transporcie międzynarodowym, a co za tym idzie najintensywniej poszukującym specjalistów – ze względu na szybkość podróży, ominięcie przeszkód naziemnych, a także możliwości transportowania dużych gabarytów jednorazowo, istotnie zyskuje na popularności w branży. Warto także zwrócić uwagę na kwestie ekologii, poziomu emisji CO2, odpowiedzialności społecznej i gospodarczej, branża wciąż poszukuje rozwiązań będących wypadkową wszystkich zewnętrznych odpowiedzialności. Za tym idzie również istotny wzrost zapotrzebowania na pracowników z doświadczeniem w powyższych specjalizacjach. Istotnym, także w branży TSL, oprócz kompetencji twardych, również językowych ze względu na międzynarodowy charakter pracy, jest skupienie się na kompetencjach miękkich. Rozwój technologii, automatyzacji, wprowadzenie rozwiązań

z zakresu przemysłu 4.0, a więc robotyzacji wszędzie tam, gdzie jest to możliwe, nie zastąpi kompetencji społecznych, takich jak empatia, umiejętność budowania relacji i utrzymywania zaangażowania. W obszarze logistyki, a więc zarówno obsługi transportu (kierowcy, dyspozytorzy, analitycy), zarządzania (transportem, zakupami, zamówieniami, terminarzami) oraz obsługi magazynów i samego załadunku i rozładunku, największą rolę odgrywa doświadczenie i umiejętność.

Kluczowi dla funkcjonowania i rozwoju obszaru TSL są specjaliści logistyki oraz operatorzy wózków widłowych – kandydaci z doświadczeniem w powyższych rolach są w Polsce obecnie najbardziej poszukiwani w branży, niezależnie od regionu. Co ważne – w związku z zapotrzebowaniem na powyższe kompetencje, wynagrodzenia na stanowiskach wzrastają. Analizując wzrost wynagrodzeń dla osób z doświadczeniem powyżej 5 lat w branży, plasuje się on na poziomie 10-12% r/r. Trend wzrostowy wynagrodzeń będziemy nadal możliwi do zaobserwowania, jednak będzie on ostrożniejszy, bardziej wyważony i skupiony szczególnie na stanowiskach kluczowych dla funkcjonowania organizacji. Ponadto, ze względu na sytuację polityczno-gospodarczą, wojnę w Ukrainie oraz zauważalny powrót pracowników ukraińskich do kraju ojczystego (którzy stanowili wysoki odsetek pośród wszystkich zatrudnionych w branży), firmy zmieniają strukturę, priorytety i kształt procesów. Obecnie, ze względu na ogromny napływ ukraińskich uchodźców,

głównie kobiet, do polskiego rynku pracy, firmy decydują się na wprowadzenie zmian i dostosowanie swoich struktur do zatrudnienia osób spoza Polski – przede wszystkim poprzez wprowadzenie języka ukraińskiego w dokumentację produkcyjną, gwarantowanie dostępu do tłumacza, czy kursów językowych. Istotne jest także elastyczne podejście do liczby roboczogodzin, ze względu na opiekę nad dziećmi i osobami starszymi przez pracownice (prawie 60% potencjalnych kandydatek z Ukrainy deklaruje, że ma pod opieką dziecko do 18 r.ż. lub osobę starszą). Jednocześnie dla polskiego rynku pracy uchodźcy stanowią ogromny potencjał, gdyż ponad 40% osób chce zostać w Polsce nawet po zakończeniu konfliktu w Ukrainie.

Sytuacja w branży logistycznej jest dobra, trend w zatrudnianiu i wzroście wynagrodzeń jest mniej intensywny niż w 2022 r., ale nadal wzrostowy. Wciąż odnotowuje się braki kadrowe i wysokie zapotrzebowanie na pozyskanie z rynku osób z doświadczeniem i odpowiednimi kompetencjami do pracy w magazynie, transporcie, zarządzaniu. Zmiana na rynku rekrutacyjnym, szczególnie analizując go przez pryzmat branży TSL wskazuje jasno, że kluczowym jest podejście pracodawców do zatrudnienia – zwiększenie elastyczności, inwestycje w szkolenia i asymilacja pracowników spoza Polski. Taki kierunek działań może pozytywnie wpływać na zmiany i dalszy rozwój branży, a co za tym idzie – na efektywność procesów logistycznych.

# Wynagrodzenia

Stanowisko	Polska - wynagrodzenia (miesięcznie PLN brutto)			Średnia (miesięcznie PLN brutto)					
	min	opt	max	Mazowieckie	Śląskie	Dolnośląskie	Wielkopolskie	Łódzkie	Pomorskie
Specjalista ds. Łańcucha Dostaw	7 000	8 000	9 500	9 000	8 000	8 500	8 000	8 000	8 000
Kierownik Łańcucha dostaw	15 000	23 000	28 000	24 000	15 000	18 000	20 000	22 000	22 000
Dyrektor Łańcucha Dostaw	23 000	30 000	40 000	35 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
Specjalista ds. logistyki	6 500	8 000	10 000	8 500	7 500	8 000	8 000	8 000	8 000
Kierownik Logistyki	12 000	16 000	25 000	19 000	15 000	15 000	16 000	16 000	16 000
Dyrektor Logistyki	18 000	25 000	35 000	30 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Kierownik magazynu	10 000	12 000	17 000	15 000	15 000	13 000	13 000	13 000	13 000
Kierownik Centrum Dystrybucji	12 000	15 000	25 000	26 000	15 000	17 000	18 000	17 000	17 000
Kierownik Transportu	10 000	12 000	15 000	15 000	15 000	12 000	13 000	12 000	12 000
Kierownik planowania	13 000	16 000	22 000	22 000	17 000	16 000	18 000	16 000	16 000
Planowanie popytu	8 000	10 000	15 000	14 000	14 000	11 000	9 000	10 000	10 000
Dyrektor Zamówień	21 000	30 000	40 000	30 000	35 000	30 000	28 000	30 000	30 000
Kierownik ds. Zakupów	10 000	12 000	15 000	23 000	15 000	15 000	15 000	20 000	20 000
Kupiec	8 000	10 000	15 000	10 000	10 000	11 000	9 000	10 000	10 000
Analitik Łańcucha dostaw	8 500	12 000	17 000	14 000	13 000	12 000	11 000	10 000	10 000
Analitik Logistyki	8 500	12 000	17 000	14 000	10 000	11 000	10 000	10 000	10 000
Dyspozytor	5 000	5 500	6 500	6 000	6 000	6 000	5 500	5 500	5 500
Pracownik magazynu	4 500	4 800	5 000	5 000	5 000	4 600	4 800	4 200	4 500
Operator wózka widłowego	5 000	5 500	6 000	6 000	5 500	5 500	5 500	4 800	5 000



ManpowerGroup™

ManpowerGroup to światowy lider innowacyjnych rozwiązań dla rynku pracy. Od 1948 roku na świecie oraz od 2001 roku w Polsce wspiera pracodawców, kandydatów oraz pracowników na zmieniającym się dynamicznie rynku. Zespół obecny w całej Polsce skutecznie odpowiada na lokalne potrzeby, wspierając przedsiębiorców lokalnych i międzynarodowych inwestorów w podejmowaniu najlepszych biznesowych decyzji. Rozwiązania ManpowerGroup łączą dogłębną wiedzę o trendach rynku pracy z globalnym doświadczeniem oraz zrozumieniem regionalnych i branżowych uwarunkowań. ManpowerGroup to synonim wiedzy eksperckiej i partnerstwa; to odpowiedź na wyzwania i szanse gospodarki lokalnej i światowej. Zagwarantowanie bezpieczeństwa personalnego, procesowego i biznesowego naszych Partnerów, Klientów i Inwestorów jest dla nas wartością nadrzędną.

Sytuacja na rynku pracy od lat jest ogromnym wyzwaniem dla wszystkich stron – pracodawców, kandydatów, agencji rekrutacyjnych. Od 2019 roku silnie zauważana jest dysproporcja pomiędzy wchodzącymi na rynek kandydatami, a wychodzącymi z niego (średnio różnica wynosi ok 150 tys. osób). Powodem takiej sytuacji są zmiany demograficzne – fale niższych liczb urodzeń prowadzą na przestrzeni kolejnych 20 lat do zmniejszającej się liczby osób mogących zasilić rynek pracy. Dodatkowo, oprócz mniejszej liczby samych potencjalnych pracowników, ich kompetencje także są niższe – odsetek osób z wyższym wykształceniem jest niższy z roku na rok (niższa i w zakresie osób kończących studia, jak i tych rozpoczynających je). Suma tych powodów prowadzi do zmniejszenia całościowo liczby potencjalnych kandydatów, co przekłada się na efektywność funkcjonowania firm, a co za tym idzie – lokalnej gospodarki. Rynek pracy, rynek przedsiębiorstw i rynek gospodarki to system naczyń połączonych – słabsze ogniwo w tym łańcuchu prowadzi do osłabienia całego organizmu, który żyjąc w symbiozie, musi funkcjonować w harmonii.

Aby zminimalizować ryzyko braku specjalistów, sektory muszą ze sobą ściśle współpracować, szczególnie w zakresie kierunku budowania trendów rozwojowych – chociażby w zakresie upskillingu i reskillingu zespołów – a więc zwiększania, dopasowania i zmieniania kompetencji i umiejętności. W strukturach ManpowerGroup zauważamy i reagujemy na zmiany rynkowe, wyprzedzamy je wprowadzając nowoczesne i trafne odpowiedzi na zmieniający się świat. ManpowerGroup to rekrutacje, to zabezpieczanie potrzeb kadrowych tu i teraz, ale także plan, scenariusz i struktura zarządzania obszarem HR przedsiębiorstw i inwestycji. Rekrutacja w każdym obszarze rynku i specjalizacji, elastyczne dopasowanie prowadzenia polityki personalnej do zmieniającego się świata, a także odpowiednia analiza i wyciąganie wniosków, prowadzą do sukcesu naszych klientów i kandydatów. Dzięki programom szkoleniowym działającym równolegle z realizowaniem procesów rekrutacyjnych, możliwe jest stworzenie fuzji kompetencji twardych z miękkimi, zagwarantowanie pracownikom szerokiego zasobu niezbędnej wiedzy i umiejętności, by w symbiozie z procesem automatycznym i zrobotyzowanym, działali skutecznie i efektywnie. ManpowerGroup to odpowiedź na zmieniający się świat pracy – to odpowiedź na pytania skąd, jak, gdzie znaleźć odpowiednich pracowników, a także jak ich wyposażyć w niezbędne kompetencje. ManpowerGroup to droga do płynnego przejścia przez zmianę, którą jest zmieniający się rynek pracy. Dzięki szerokiej wiedzy z zakresu wynagrodzeń, kompetencji i wymagań poszczególnych branż, rynków i kandydatów, potrafimy zapewnić i zagwarantować przedsiębiorstwom plan, strukturę i całościowe rozwiązania we wciąż dynamicznie, skokowo, i miejscami zaskakująco zmieniającym się świecie, gdzie kluczową wartością staje się stabilizacja i partnerstwo. Bo każdy biznes i na początku i na końcu jest człowiekiem.



## ManpowerGroup

---

lider w skutecznym tworzeniu struktur i rozwiązań HR. Innowacyjne wsparcie przedsiębiorcy i inwestora w rekrutacji – wolumenowej, specjalistycznej i eksperckiej.







## Kontakt

### Dział Doradztwa i Badań Rynku

Dominika Jędrak

+48 666 819 242

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

### Manpower

Agnieszka Adamiec

Business Development Manager

+48 668 895 922

[agnieszka.adamiec@manpower.pl](mailto:agnieszka.adamiec@manpower.pl)

### O Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) jest wiodącą firmą oferującą szeroki wachlarz usług najwyższej jakości na rynku nieruchomości oraz zarządzanie inwestycyjne. Działając w 63 krajach, ponad 18 000 specjalistów współpracuje w celu maksymalizacji wartości nieruchomości dla najemców, właścicieli i inwestorów. Przez ponad 27 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 \$4,6 mld oraz aktywami w zarządzaniu o wartości ponad \$92 mld, maksymalizujemy potencjał nieruchomości i przyspieszamy sukces naszych klientów i pracowników. Dowiedz się więcej na [corporate.colliers.com](http://corporate.colliers.com), lub śledź nas na Twitterze @Colliers i LinkedInie.

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). . Niniejsza publikacja jest chronioną prawem autorskim własnością firmy Colliers Poland sp. z o.o. i / lub jej licencjodawcy (ów).

©2023. Wszelkie prawa zastrzeżone. Colliers Poland.

Zdjęcie na okładce: CTPark Warsaw West, źródło: CTP