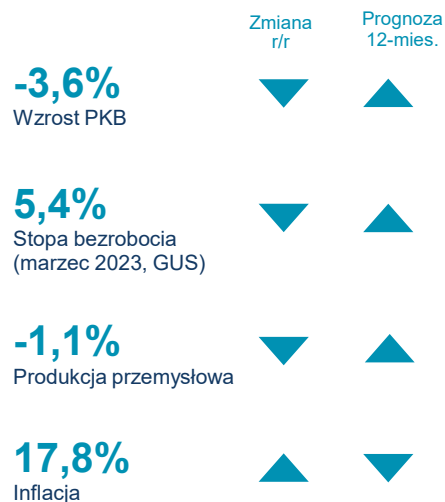




Średnia dla 5 głównych rynków, obiekty wielkopowierzchniowe klasy A

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE I KW. 2023 R.



Źródło: GUS, Moody's

GOSPODARKA: SYTUACJA EKONOMICZNA ZACZNIE SIĘ POPRAWIAĆ W LATACH 2024-2025

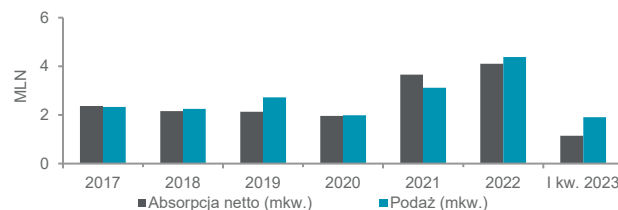
Polska gospodarka nadal będzie funkcjonować w trudniejszych warunkach ekonomicznych z uwagi na wysokie ceny energii oraz skutki rosyjskiej inwazji na Ukrainę. Według GUS średnioroczny wzrost PKB w 2022 roku wyniósł 5,1%. Jednak z najnowszych prognoz MFW wynika, że tempo wzrostu gospodarczego w tym roku znacząco spowolni do zaledwie 0,3%, ale przyspieszy do ok. 2,4% w przyszłym roku i do 3,7% w 2025 roku. Rynek pracy nadal jest w dobrej kondycji, a stopa bezrobocia w marcu 2023 roku wyniosła 5,4% (spadek o 0,4 pp. r-d-r). W marcu inflacja w ujęciu rocznym spowolniła do 16,1% z 18,4% w lutym – najwyższego poziomu od 26 lat. Inflacja bazowa jednak wzrosła do rekordowego pułapu 12,3%, ale według najnowszych prognoz NBP spadnie do 5,7% w 2024 roku i 3,5% w 2025 roku.

POPYT: RENEGOCJACJE Z NIEMAL 50-PROCENTOWYM UDZIAŁEM W CAŁKOWITYM POPYCIE

W I kw. 2023 r. popyt brutto wyniósł 1,2 mln mkw. Świadczy to o kontynuacji trendu spadkowego w porównaniu ze średnią kwartalną obserwowaną w latach 2021-2022, kiedy to wolumen transakcji najmu sięgał 1,7 mln mkw. Jest to jednak wynik nieznacznie lepszy od średniej wynoszącej 1,1 mln mkw. i notowanej w latach 2019-2020. Największe nowe umowy najmu podpisały takie firmy jak SHEIN w regionie wrocławskim (55 000 mkw.), MCG EastBridge w regionie krakowskim (36 700 mkw.) oraz Regesta, która wynajęła łącznie 68 000 mkw. w dwóch lokalizacjach: w regionie trójmiejskim (35 250 mkw.) i na Śląsku (32 850 mkw.). Popyt netto, obejmujący nowe umowy, obiekty BTS i ekspansje, spadł o 42% w ujęciu rocznym do poziomu 661 000 mkw., co stanowiło 55% całkowitego wolumenu transakcji. Aktualne otoczenie rynkowe sprawia, że najemcy ostrożniej podejmują decyzje o ekspansji czy relokacji, o czym świadczy wzrost udziału renowacji, które już drugi kwartał z rzędu odpowiadały za 45% popytu.

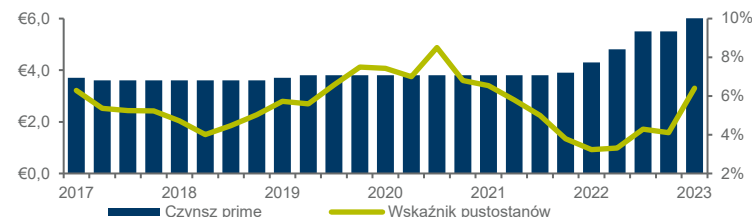
Pomimo spowolnienia gospodarczego i ogólnego spadku aktywności najemców, główni deweloperzy magazynowi nadal dostarczają znaczącą ilość powierzchni. Wynika to z wciąż wysokiego potencjału rynku logistycznego w Polsce, uzasadnionego dalszym rozwojem branży e-commerce oraz rosnącą aktywnością firm produkcyjnych, które decydują się na relokację części operacji w ramach skracania i zabezpieczania łańcuchów dostaw w Europie.

ABSORPCJA NETTO / PODAŻ



Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY



PODAŻ: PIERWSZY KWARTAŁ 2023 ROKU Z REKORDOWĄ PODAŻĄ NOWYCH MAGAZYNÓW

W marcu 2023 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 29,9 mln mkw. (+21% r-d-r). W pierwszym kwartale br. deweloperzy dostarczyli na rynek ponad 1,9 mln mkw., co jest najwyższym kwartalnym wynikiem w historii sektora magazynowego w Polsce.

Współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł do 6,4% (+3,2 pp. r-d-r), co plasuje go nieznacznie powyżej 5-letniej średniej (5,5%). W ujęciu regionalnym największe zmiany rok do roku odnotowano w województwie świętokrzyskim (+12,4 pp.), podlaskim (+10,0 pp.), zachodniopomorskim (+8,3 pp.) i lubuskim (+6,5 pp.). Z kolei regionalne rynki magazynowe z najniższymi wskaźnikami pustostanów to pomorskie (1%) i małopolskie (2%).

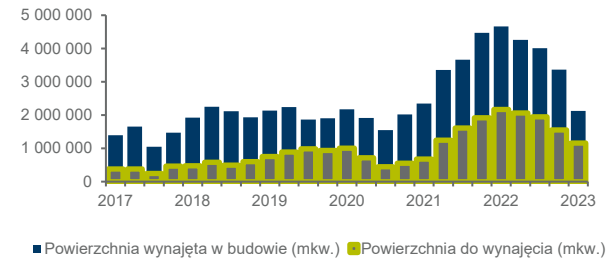
Na koniec marca 2023 roku w budowie znajdowało się ponad 2,1 mln mkw. powierzchni magazynowej, z czego 54% powstawało w ramach inwestycji o charakterze spekulacyjnym. W pierwszym kwartale deweloperzy rozpoczęli budowę 825 000 mkw., co świadczy o ożywieniu aktywności deweloperskiej po słabym czwartym kwartale ubiegłego roku, w którym na rynek wprowadzono jedynie 300 000 mkw. nowej powierzchni. Taki wynik wskazuje na pozytywną odpowiedź deweloperów na niewystarczającą podaż powierzchni magazynowej w ubiegłym roku i pozwoli zaspokoić popyt ze strony firm poszukujących nowo wybudowanych magazynów w najbliższym czasie. Aktywność deweloperska będzie zależeć głównie od czynników związanych z dynamiką popytu i kosztami finansowania. Obecnie najbardziej aktywne są firmy korzystające w dużym stopniu z kapitału własnego.

CZYNsze: PO GWAŁTOWNYCH WZROSTACH W 2022 ROKU NADCHODZI OKRES STABILIZACJI

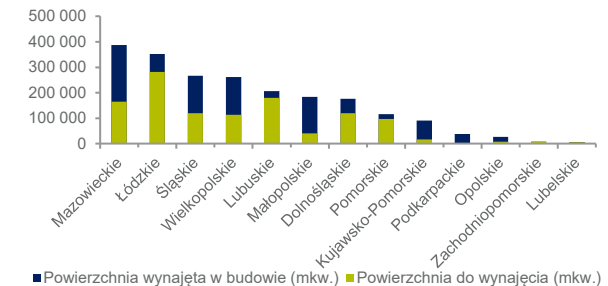
Rok 2022 upłynął pod znakiem wzrostu czynszów za wynajem powierzchni magazynowej na wielu rynkach europejskich, co było konsekwencją wysokiej inflacji, podwyżek stóp procentowych, zwiększonych kosztów budowy, ograniczonej podaży i rosnących kosztów finansowania inwestycji. Wzrost stawek czynszowych odnotowano także w pierwszym kwartale 2023 roku. Zaczynamy jednak obserwować pewne oznaki ich stabilizacji, zwłaszcza, jeśli weźmiemy pod uwagę zwiększoną dostępność magazynów i bardziej przewidywalne koszty budowy niż rok temu.

W zależności od lokalizacji czynsze bazowe w przypadku magazynów typu big-box mieszczą się w przedziale 3,60-6,85 EUR/mkw./miesiąc. Stawki dla obiektów typu SBU/City Logistics są wyższe i wynoszą od 5,00 do 7,50 EUR/mkw./miesiąc. Z powodu ograniczania zachęt finansowych oferowanych najemcom, czynsze efektywne są niższe od bazowych o maksymalnie 15-20%.

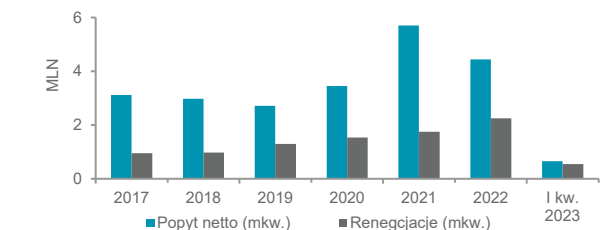
AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE STAN NA MARZEC 2023 R.



POPYT



STATYSTYKI REGIONALNE

RYNEK	ZASOBY (mkw.)	PUSTOSTANY (mkw.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT – I KW. (mkw.)	PODAŻ – I KW. (mkw.)	W BUDOWIE (mkw.)	CZYNSZ PRIME (EUR/mkw./miesiąc)
Mazowieckie	6 133 309	399 200	6,5%	202 353	366 596	387 576	5,25-7,50
Śląskie	5 085 905	333 332	6,6%	191 187	256 090	267 051	4,80
Łódzkie	4 254 201	302 493	7,1%	195 330	156 073	352 147	4,50
Dolnośląskie	4 005 302	309 021	7,7%	140 820	247 521	176 767	4,50
Wielkopolskie	3 299 095	220 926	6,7%	127 768	238 933	262 403	4,50
Pomorskie	1 378 593	12 810	0,9%	108 462	20 000	115 747	5,50
Lubuskie	1 312 204	84 896	6,5%	16 600	230 281	206 993	4,30
Zachodniopomorskie	1 231 232	130 834	10,6%	103 162	85 310	8000	4,40
Małopolskie	929 318	16 263	1,7%	105 375	58 908	183 582	6,85
Kujawsko-Pomorskie	790 509	21 726	2,7%	3030	146 000	90 688	4,40
Podkarpackie	475 681	17 056	3,6%	10 500	49 112	38 850	4,90
Lubelskie	359 345	33 139	9,2%	0	4000	6718	4,40
Opolskie	245 961	7000	2,8%	0	0	26 925	4,30
Pozostałe rynki	402 962	30 504	7,6%	8686	44 548	0	4,00-4,30
POLSKA – OGÓLEM	29 903 628	1 919 200	6,4%	1 213 273	1 903 372	2 123 441	6,85/BIG-BOX 7,50/SBU

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU – I KW. 2023 R.

PROJEKT	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (mkw.)	RODZAJ TRANSAKCJI
Panattoni Park Szczecin I	Zachodniopomorskie	Tyco Electronics Polska	56 000	Renegocjacja
Panattoni Wrocław Logistics South Hub	Dolnośląskie	SHEIN	55 000	Nowa umowa
GLP Kraków Logistics Centre III	Małopolskie	MCG EastBridge	36 700	Nowa umowa
MDC2 Park Kraków South	Małopolskie	Poufny	36 200	Nowa umowa

WYBRANE TRANSAKCJE NA RYNKU INWESTYCYJNYM – I KW. 2023 R.

PROJEKT	REGION	SPRZEDAWCA	NABYWCA	POWIERZCHNIA (mkw.)
Campus 39	Wrocław	Panattoni	P3	186 300
City Logistics Wrocław II	Wrocław	Panattoni	Trigea	38 000
Panattoni BTS Tczew	Trójmiast	Panattoni	LCN	30 000

KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research

+48 606 993 860 / katarzyna.lipka@cushwake.com

ADRIAN SEMAAN

Senior Research Consultant

+48 722 202 894 / adrian.semaan@cushwake.com

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD

©2023 Cushman & Wakefield. Wszystkie prawa zastrzeżone. Informacje zawarte w niniejszej publikacji pochodzą z różnych źródeł uważanych za wiarygodne. Jednakże mogą zawierać błędy lub pominięcia i są prezentowane przez składanych jakichkolwiek oświadczeń ani zapewnieni co do ich poprawności.

cushmanwakefield.com