



Średnia dla 5 głównych rynków, obiekty wielkopowierzchniowe klasy A

**WSKAŹNIKI EKONOMICZNE II KW. 2023 R.**



Źródło: GUS, Moody's

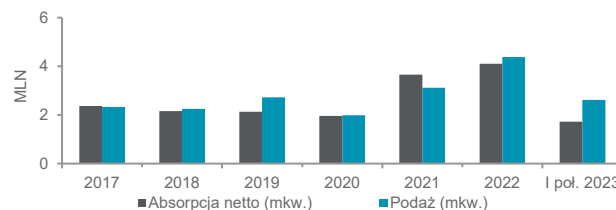
**GOSPODARKA: SYTUACJA EKONOMICZNA ZACZNIE SIĘ POPRAWIAĆ W LATACH 2024-2025**

Według prognoz NBP, wzrost PKB naszego kraju w 2023 roku wyniesie 0,6%, ale tempo wzrostu gospodarczego przyspieszy w kolejnych latach, osiągając poziom 2,4% w 2024 r. oraz 3,3% w 2025 r. Mimo iż presja inflacyjna stopniowo się zmniejsza, średnioroczny wskaźnik inflacji w tym roku pozostanie na wysokim poziomie 11,9%. Warto przy tym podkreślić, że obecny poziom cen jest liczony w odniesieniu do wysokiej zeszłorocznej bazy, co dodatkowo wskazuje na ponadnormatywny wzrost cen w ostatnich latach. Niemniej jednak obserwowane od początku bieżącego roku umacnianie się polskiej waluty może przyspieszyć spadek inflacji, która obniży się w latach 2024-2025 odpowiednio do 5,2% oraz 3,6%. Z najnowszych danych GUS wynika, że stopa bezrobocia w Polsce spadła do najniższego poziomu od sierpnia 1990 r. i wynosi zaledwie 5%. Do końca roku możliwe jest utrzymanie tego wskaźnika na zbliżonym poziomie. Dynamika polskiego przemysłu spowalnia w obliczu normalizacji poziomu zapasów po okresie pandemii i spadku popytu na produkowane towary, co przekłada się na korektę produkcji przemysłowej. Pozytywnym sygnałem jest to, że ceny producentckie nieznacznie się obniżają wraz z hamowaniem wzrostu cen energii i normalizacją łańcuchów dostaw.

**POPYT: AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW MNIJSZA NIŻ ROK TEMU, ALE NA STABILNYM POZIOMIE W PORÓWNIANIU Z I KW. 2023 ROKU**

W drugim kwartale 2023 roku całkowity popyt brutto na rynku magazynowym wyniósł 1,04 mln mkw., przy czym 66% tego wolumenu wynajęto w ramach nowych transakcji, a pozostałe 34% stanowiły renegotjacje. Największe umowy w drugim kwartale zostały zawarte przez firmę BestSecret, która wynajęła dodatkowo 46 000 mkw. w ramach ekspansji w województwie lubuskim, przez operatora logistycznego na Dolnym Śląsku (43 000 mkw.) oraz Grupę Fortaco, która podpisała umowę dotyczącą projektu BTS o powierzchni 35 000 mkw. na Śląsku. Pierwsze półrocze zakończyło się z wynikiem ponad 2,2 mln mkw. wynajętej powierzchni magazynowej (-39% rok do roku) oraz popytem netto na poziomie 1,32 mln mkw. (-49% rok do roku). Spadkowi wolumenu transakcji w tym roku towarzyszy jednak porównywalne spowolnienie aktywności deweloperskiej, co w najbliższej przyszłości powinno przełożyć się na względną stabilność na rynku magazynowym w Polsce. Prognozy dotyczące popytu w perspektywie średniokresowej nadal napawają optymizmem. Wśród kilku pozytywnych czynników można wymienić prognozowaną poprawę nastrojów konsumenckich, dalszy rozwój branży logistycznej obsługującej sektor e-commerce oraz procesy związane z nearshoringiem, mające na celu zabezpieczenie i skrócenie łańcuchów dostaw w obliczu ryzyka ekonomicznego, geopolitycznego i środowiskowego.

**ABSORPCJA NETTO / PODAŻ**



Źródło: Cushman & Wakefield

**WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY**



### PODAŻ: INWESTYCJE SPEKULACYJNE NADAL POPULARNE POMIMO WZROSTU PUSTOSTANÓW

W czerwcu 2023 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 30,66 mln mkw., co oznacza wzrost o 19% w ujęciu rocznym. W drugim kwartale deweloperzy dostarczyli na rynek prawie 710 000 mkw. nowej powierzchni, z czego 35% powstało w ramach inwestycji o charakterze spekulacyjnym. To z kolei spowodowało ponowny wzrost ilości powierzchni niewynajętej, która na koniec czerwca wyniosła 2,03 mln mkw. Wskaźnik pustostanów wzrósł do 7,6% (+3,4 pp. rdr oraz +0,3 pp. kdk), tj. najwyższego poziomu od grudnia 2020 roku.

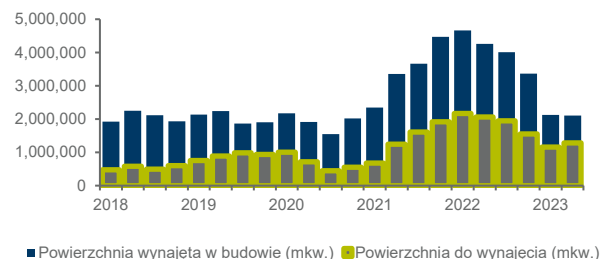
W drugim kwartale 2023 roku firmy deweloperskie rozpoczęły budowę obiektów o łącznej powierzchni 670 000 mkw., przy czym większość (480 000 mkw.) stanowiły projekty o charakterze spekulacyjnym. Dane te wskazują na zdrowy poziom aktywności, którą napędzają wyższe stawki czynszów uzasadniające realizację nowych inwestycji. Na koniec czerwca 2023 roku w budowie znajdowało się łącznie 2,1 mln mkw. powierzchni magazynowej, przy czym aż 61% tego wolumenu pozostawało do wynajęcia głównie na największych rynkach magazynowych takich jak województwa mazowieckie (327 000 mkw.), łódzkie (240 000 mkw.) i dolnośląskie (227 000 mkw.). Najbardziej aktywnym deweloperem niezmiennie była firma Panattoni Europe, której projekty w budowie stanowiły 32% całkowitego wolumenu powierzchni w przygotowaniu w Polsce. Na kolejnych miejscach uplasowały się: CTP (17%), Hillwood (16%), P3 Logistic Park (9%) oraz MDC<sup>2</sup> (8%).

### CZYSZSZE: STAWKI CZYN SZÓW ZA POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE NA STABILNYM POZIOMIE NA WIĘKSZOŚCI RYNKÓW REGIONALNYCH

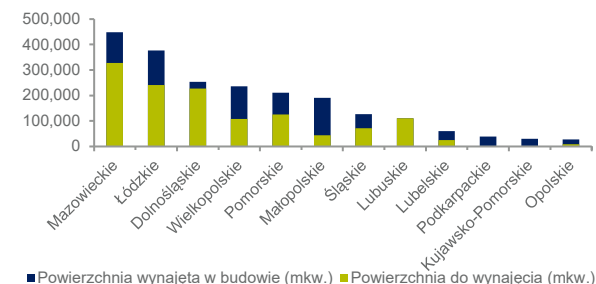
Czynsze za wynajem powierzchni magazynowej w drugim kwartale 2023 roku utrzymały się na stabilnym poziomie na większości rynków regionalnych. Jedynie w Katowicach i Łodzi odnotowaliśmy wzrost stawek w najlepszych obiektach o 8% w ujęciu kwartalnym. Pomimo spadku kosztów generalnego wykonawstwa w 2023 roku, czynsze na rynku magazynowym w Polsce nie ulegną większym zmianom w najbliższej przyszłości ze względu na utrzymujący się wpływ wzrostu kosztów finansowania inwestycji deweloperskich.

Czynsze bazowe dla projektów typu big-box mieszczą się w przedziale 3,60-6,50 EUR/mkw. miesięcznie. Z kolei czynsze dla projektów typu SBU/City Logistics są wyższe i wynoszą 5,00-7,50 EUR/mkw. miesięcznie. Dzięki zachętom finansowym oferowanym najemcom, m.in. okresowym zwolnieniom z czynszu czy dopłatami do adaptacji powierzchni, czynsze efektywne są niższe o maksymalnie 15-20% od stawek podstawowych.

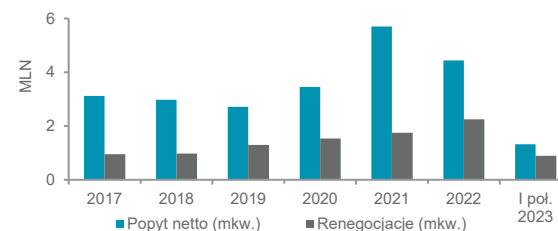
### AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



### POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE STAN NA CZERWIEC 2023 R.



### POPYT



## STATYSTYKI REGIONALNE

RYNEK	ZASOBY (mkw.)	PUSTOSTANY (mkw.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT – II KW. (mkw.)	POPYT I-II KW. (mkw.)	PODAŻ I-II KW. (mkw.)	W BUDOWIE (mkw.)	CZYN SZ PRIME* (EUR/mkw./miesiąc)
Mazowieckie	6 269 903	390 602	6,2%	288 904	486 408	499 131	448 236	5,25
Śląskie	5 270 856	408 761	7,8%	166 703	352 090	414 272	126 426	5,20
Łódzkie	4 326 418	330 271	7,6%	103 905	275 540	225 522	376 653	4,90
Dolnośląskie	4 042 839	314 640	7,8%	126 800	268 127	316 929	253 813	4,50
Wielkopolskie	3 348 345	231 396	6,9%	64 570	193 510	279 872	235 558	4,50
Lubuskie	1 473 323	156 395	10,6%	74 792	91 392	355 827	109 775	4,30
Pomorskie	1 413 470	21 283	1,5%	77 438	185 900	54 877	211 377	5,50
Zachodniopomorskie	1 239 264	91 888	7,4%	33 284	133 946	93 310	0	4,40
Małopolskie	937 418	11 419	1,2%	31 936	137 311	67 008	190 126	6,50
Kujawsko-Pomorskie	852 699	38 092	4,5%	1830	4860	207 508	30 000	4,20
Podkarpackie	475 681	11 556	2,4%	11 017	21 517	49 112	38 850	5,00
Lubelskie	362 575	33 139	9,1%	45 229	45 229	4000	60 618	4,40
Opolskie	245 961	7000	2,8%	0	0	0	26 925	4,30
Pozostałe rynki	405 871	19 793	4,9%	11 088	19 981	44 548	0	3,90-4,30
<b>POLSKA – OGÓŁEM</b>	<b>30 664 623</b>	<b>2 066 235</b>	<b>6,7%</b>	<b>1 037 496</b>	<b>2 215 810</b>	<b>2 611 916</b>	<b>2 108 357</b>	<b>6,50 (*BIG-BOX)</b>

## WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU – II KW. 2023 R.

OBIEKT	REGION	NAJEMCA / BRANŻA	POWIERZCHNIA (mkw.)	RODZAJ TRANSAKCJI
7R Park Wrocław West	Dolnośląskie	Poufny / logistyka	43 300	Nowa umowa
MDC2 Park Łódź South	Łódzkie	Notino / e-commerce	28 600	Nowa umowa
CTPark Gdańsk Port	Trójmiasto	Poufny / zielona energia	25 400	Nowa umowa

## WYBRANE TRANSAKCJE NA RYNKU INWESTYCYJNYM – I POŁ. 2023 R.

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

## EWA DERLATKA-CHILEWICZ

Head of Research  
+48 606 116 006 /  
[ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com](mailto:ewa.derlatka-chilewicz@cushwake.com)

## ADRIAN SEMAAN

Senior Research Consultant  
+48 722 202 894 / [adrian.semaan@cushwake.com](mailto:adrian.semaan@cushwake.com)

## PUBLIKACJA CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

©2023 Cushman & Wakefield. Wszystkie prawa zastrzeżone. Informacje zawarte w niniejszym raporcie pochodzą z różnych źródeł uważanych za wiarygodne. Jednakże mogą one zawierać błędy lub pominięcia i są prezentowane bez składania jakichkolwiek oświadczeń ani zapewnień co do ich poprawności.