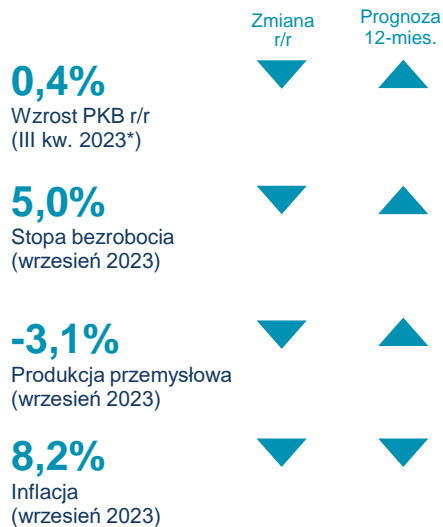




Średnia dla 5 głównych rynków, obiekty wielkopowierzchniowe klasy A

### WSKAŹNIKI EKONOMICZNE III KW. 2023 R.



Źródło: GUS  
\* Dane wstępne, listopad 2023

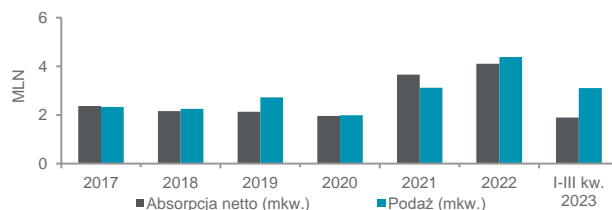
### GOSPODARKA: SYTUACJA EKONOMICZNA ZACZNIE SIĘ POPRAWIAĆ W LATACH 2024-2025

W 2023 roku zgodnie z przewidywaniami ekonomistów, wzrost PKB wyniesie od 0 do 1%. Ożywienie gospodarcze powinno nastąpić w latach 2024-2025 i sięgać 2-3% wzrostu PKB. Presja inflacyjna stopniowo się obniża, jednak w obecnym roku średnioroczny poziom wskaźnika cen pozostanie wysoki - 11,8%. Powrotu do niższych wartości oczekuje się w 2024 – 4,9% oraz w 2025 – 2,9%. Wrześniowe dane GUS pokazują, że stopa bezrobocia w Polsce pozostaje na historycznie niskim poziomie i wynosi zaledwie 5 proc. 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. Rok 2023 zamknie się na minusie, gdyż uśredniona roczna dynamika produkcji przemysłowej wyniesie według szacunków ok. -1,8%. Podobna statystyka zostanie odnotowana w całej UE. Kolejne lata prawdopodobnie przyniosą dodatnie odbicie. Według Moody's średnioroczny wzrost w 2025 roku może wynieść ok. 5%. W dalszej przyszłości można spodziewać się nawet lepszych wyników wraz z poprawą koniunktury gospodarczej, lepszą sytuacją w globalnych łańcuchach dostaw oraz wzrostem popytu w przetwórstwie przemysłowym.

### POPYT: DUŻE TRANSAKCJE PRZYCZYNIŁY SIĘ DO WZORSTU POPYTU W TRZECIM KWARTALE 2023 R.

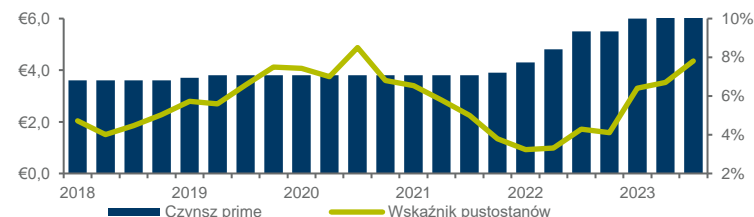
W trzecim kwartale całkowity popyt brutto na rynku magazynowym wyniósł 1,50 mln mkw., co stanowi zdecydowanie najlepszy wynik aktywności najemców w tym roku. Pozytywną informacją jest wzrost wolumenu nowych umów do poziomu 1,06 mln mkw. (+54% kw./kw.) w czym znaczący udział miały duże transakcje najmu zawarte przez m.in. Shein na rynku wrocławskim (127 000 mkw. w dwóch projektach), Raben w rejonie Warszawy i Poznania (154 000 mkw.) oraz międzynarodową sieć sklepów w Psarach w regionie śląska (120 000 mkw.). Od początku roku wynajęto w Polsce łącznie 3,72 miliona mkw. powierzchni magazynowej natomiast popyt netto obejmujący wyłącznie nowe umowy, transakcje BTS oraz ekspansje wyniósł 2,40 miliona mkw. Wyniki te wskazują na ok. 30% spadek wolumenów w ujęciu rocznym, ale należy pamiętać, że bazą porównawczą jest okres rekordowej aktywności najemców obserwowany jeszcze w 1 poł. 2022 roku, a więc przed nadejściem wyraźnego spowolnienia. W strukturze popytu nadal największy udział ma branża logistyczna (37% popytu netto), ale impuls rozwojowy daje również sektor produkcyjny (16%) korzystający z trendów nearshoringu i branża e-commerce (14%), gdzie aktywne są zarówno firmy prowadzące sprzedaż internetową jak i te które wyspecjalizowały się w obsłudze logistycznej tego kanału sprzedaży. Ze względu na słabsze wyniki rynku detalicznego, spadek popytu notują sieci sklepów (9%). W ujęciu regionalnym, stabilne lub pozytywne trendy popytowe dotyczą rynku śląskiego, krakowskiego i trójmiejskiego. Spadek aktywności najemców odczuwano w ostatnim czasie na rynkach łódzkim, lubuskim, wielkopolskim i bydgosko-toruńskim.

### ABSORPCJA NETTO / PODAŻ



Źródło: Cushman & Wakefield

### WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY



### PODAŻ: ZNACZĄCY WZROST DOSTĘPNOŚCI POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ

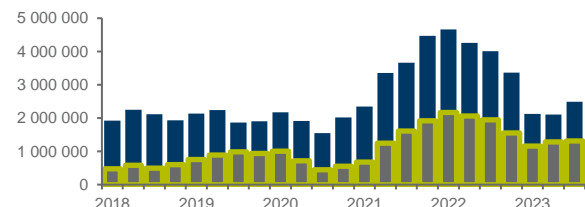
We wrześniu 2023 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 31,06 mln mkw., co oznacza wzrost o 14% w ujęciu rocznym. W trzecim kwartale deweloperzy dostarczyli na rynek 527 000 mkw. nowej powierzchni, a od początku roku już 3,1 mln mkw. Duża skala podaży spekulacyjnej obejmująca m.in. subrynki wschodzące, znacząco przyczyniła się do wzrostu dostępności powierzchni magazynowej, której łączny wolumen wyniósł 2,42 mln mkw. na koniec 3 kw. 2023 roku i był dwukrotnie większy w porównaniu do stanu sprzed roku. Wskaźnik powierzchni niewynajętej wzrósł kolejny kwartał z rzędu i wyniósł 7,8% na koniec września, co oznacza najwyższy jego poziom od trzech lat. Wpływ na to miał przede wszystkim znaczący wzrost dostępności na rynku łódzkim i lubuskim, przy czym na wielu innych kluczowych rynkach ilość dostępnej powierzchni utrzymała się na stabilnym, zbilansowanym poziomie.

W trzecim kwartale 2023 roku firmy deweloperskie rozpoczęły budowę obiektów o łącznej powierzchni 888 000 mkw. co oznacza zdrowy poziom aktywności budowlanej. Na koniec września 2023 roku w budowie znajdowało się łącznie 2,5 mln mkw. Choć udział inwestycji spekulacyjnych obniżył się z wysokiego poziomu 61% odnotowanego w poprzednim kwartale, do 53% obecnie to jednak nadal stanowi znaczącą część wolumenów realizowanych na najbardziej chłonnych rynkach w rejonie Wrocławia (301 000 mkw.), Łodzi (280 000 mkw.), Warszawy (279 000 mkw.), Trójmiasta (140 000 mkw.) oraz Poznania (111 000 mkw.). Najbardziej aktywnym deweloperem niezmiennie była firma Panattoni Europe, której projekty w budowie stanowiły 30% całkowitego wolumenu powierzchni w przygotowaniu w Polsce. Na kolejnych miejscach uplasowały się Hillwood (12%), CTP (12%), P3 Logistic Park (7%), DL Invest (6%), GLP (6%) oraz MDC<sup>2</sup> (5%).

### CZYSZSZE: STAWKI CZYNSZÓW ZA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWĄ NA STABILNYM POZIOMIE NA WIĘKSZOŚCI RYNKÓW REGIONALNYCH

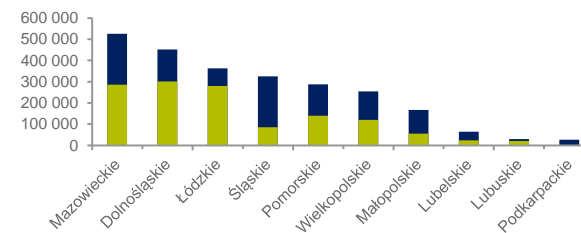
Czynsze za wynajem powierzchni magazynowej w trzecim kwartale 2023 roku utrzymały się na stabilnym poziomie. Czynniki bazowe dla projektów typu big-box mieszczą się w przedziale 3,60-6,50 EUR/mkw. miesięcznie, choć zdecydowana większość stawek dotyczy zakresu 4,00-5,00 EUR/mkw. miesięcznie. Z kolei czynsze dla projektów typu SBU/City Logistics są wyższe i wynoszą przeważnie 5,00-7,00 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 10-20% od stawek bazowych. Obecnie, z uwagi na wzrost dostępności, najemcy mogą liczyć na pewne ustępstwa w negocjacjach stawki czynszu na wybranych subrynkach m.in. w zachodniej i centralnej części Polski. Nie przewidujemy jednak znaczących korekt średniego poziomu czynszów w Polsce, ze względu na wciąż wysoki poziom inflacji i podwyższone koszty finansowania inwestycji deweloperskich.

### AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



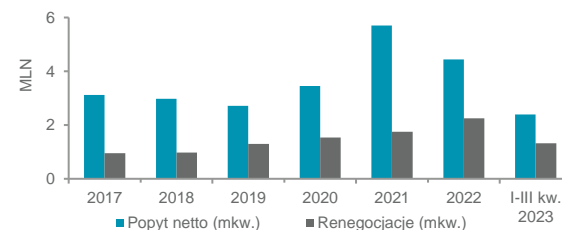
■ Powierzchnia wynajęta w budowie (mkw.) ■ Powierzchnia do wynajęcia (mkw.)

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



■ Powierzchnia wynajęta w budowie (mkw.) ■ Powierzchnia do wynajęcia (mkw.)

### POPYT



Źródło: Cushman & Wakefield

### STATYSTYKI REGIONALNE

RYNEK	ZASOBY (mkw.)	PUSTOSTANY (mkw.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT – III KW. (mkw.)	POPYT I-III KW. (mkw.)	PODAŻ I-III KW. (mkw.)	W BUDOWIE (mkw.)	CZYN SZ PRIME* (EUR/mkw./miesiąc)
Mazowieckie	6 360 214	454 771	7,2%	394 487	881 394	575 045	526 245	5,25
Śląskie	5 291 992	373 287	7,1%	310 227	662 316	471 669	325 078	5,20
Łódzkie	4 406 765	515 820	11,7%	82 447	357 987	328 387	362 722	4,50
Dolnośląskie	4 083 037	342 837	8,4%	296 348	564 475	358 445	452 254	4,50
Wielkopolskie	3 322 440	230 924	7,0%	123 522	317 032	286 387	254 314	4,50
Lubuskie	1 519 785	238 653	15,7%	9 200	100 592	454 598	29 350	4,30
Pomorskie	1 420 887	21 480	1,5%	133 468	319 368	62 084	286 984	5,50
Zachodniopomorskie	1 242 416	91 706	7,4%	34 874	168 820	93 310	0	4,40
Małopolskie	1 000 362	21 313	2,1%	63 602	200 913	129 952	166 762	6,50
Kujawsko-Pomorskie	881 358	45 838	5,2%	7 382	12 242	237 441	0	4,20
Podkarpackie	488 360	9 488	1,9%	32 282	53 799	61 612	26 350	4,90
Lubelskie	369 293	31 532	8,5%	6 988	52 217	10 718	64 247	4,40
Opolskie	270 726	17 000	6,3%	8 736	8 736	24 750	0	4,30
Pozostałe rynki	405 871	27 949	6,9%	3 234	23 215	13 400	0	3,90-4,30
<b>POLSKA – OGÓŁEM</b>	<b>31 063 507</b>	<b>2 422 598</b>	<b>7,8%</b>	<b>1 506 797</b>	<b>3 723 107</b>	<b>3 107 798</b>	<b>2 494 306</b>	<b>6,50</b> <b>(*BIG-BOX)</b>

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

OBIEKT	REGION	NAJEMCA / BRANŻA	POWIERZCHNIA (mkw.)	RODZAJ TRANSAKCJI
Logicor Będzin	Śląskie	Poufny / motoryzacja	45 060	Nowa umowa
7R Park Tczew III	Pomorskie	ESA Logistika	31 200	Nowa umowa
Hillwood & LCube Wrocław East	Dolnośląskie	Nunner Logistics	23 200	Nowa umowa

### WYBRANE TRANSAKCJE NA RYNKU INWESTYCYJNYM – III kw. 2023 R.

OBIEKT	REGION	SPRZEDAWCA	NABYWCA	POWIERZCHNIA (mkw.)
Panattoni Portfolio (Wola Rakowa, Swadzim, Żory)	Polska Centralna / Poznań / Śląsk	Panattoni	Poufny	135 000
7R Szczecin & 7R Łódź	Szczecin / Polska Centralna	7R	P3 Logistics	60 800
7R City Flex Gdańsk II	Trójmiasto	7R	GLP	11 000

### 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 & 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.