

Rynek magazynowy, IV kw. 2023 r.

# FOUR *FAST* FACTS



## ZASOBY W DRODZE PO 35 MLN MKW.

W 2024 roku zasoby rynku wyraźnie przekroczą poziom 34 mln mkw. **Pozycję lidera wśród rynków regionalnych wzmocni rynek warszawski**, gdzie całkowita podaż zbliży się do granicy 7 mln mkw. i zwiększy dystans do 20% nad drugim w stawce rynkiem śląskim. Rynek dolnośląski i łódzki osiągną wkrótce poziom 5 mln mkw.



## 1/3 MAGAZYNÓW POWSTAŁA W TRAKCIE 3 OSTATNICH LAT

**W 2023 roku deweloperzy dostarczyli 3,72 mln mkw. co stanowi drugi najwyższy poziom podaży w historii.** W latach 2021-2023 dostarczono aż 11,2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej czyli 35% całkowitych jej zasobów Polsce.



## POPYT W 2023 R. NA 3 MIEJSCU W HISTORII

**W całym roku wynajęto ponad 5,6 mln mkw. co oznacza trzeci wynik w historii.** Wzrost aktywności najemców obserwowano szczególnie w drugim półroczu, który zamknął się wolumenem umów na poziomie 3,38 miliona mkw., czyli o ponad 50% większym w porównaniu do poprzednich 6 miesięcy. Na rynku wrocławskim zawarto największą w historii transakcję najmu 265,000 mkw.



## CZYSZSZE I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW STABILNE

Wciąż zdrowa dynamika popytu i podaży wpływa stabilizująco na stawki czynszów w czym pomaga malejąca presja inflacyjna i przewidywalne koszty budowy. **Deweloperzy ograniczają podaż spekulacyjną.** W drugim półroczu uruchomili 580 tys. mkw. projektów niezabezpieczonych umowami najmu czyli o 40% mniej niż w pierwszej połowie roku.



Średnia dla 5 głównych rynków, obiekty wielkopowierzchniowe klasy A

### WSKAŹNIKI EKONOMICZNE IV KW. 2023 R.



Źródło: Moody's, GUS

### GOSPODARKA: POLSKA UNIKNĘŁA RECESJI, WYRAŹNY WZROST PKB SPODZIEWANY W LATACH 2024-2025

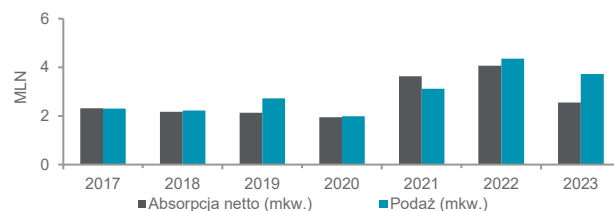
W całym 2023 roku, według szacunków GUS, wzrost PKB wyniósł zaledwie 0,2%. W pierwszych dwóch kwartałach PKB notował roczne spadki, ale w trzecim i czwartym kwartale nastąpiło odbicie. Wyraźne ożywienie gospodarcze powinno nastąpić w latach 2024 (+2,9%) i 2025 (+3,5%). Presja inflacyjna stopniowo się obniża, jednak w 2023 nadal była wysoka -11,4%. Powrotu do niższych wartości oczekuje się w 2024 - 4,6% oraz w 2025 - 3,7%. Grudniowe dane GUS pokazują, że stopa bezrobocia w Polsce pozostaje na niskim poziomie i wynosi 5,1%. W okresie styczeń – grudzień 2023 r. produkcja sprzedana przemysłu była o 1,5% niższa w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku.

### POPYT: WYRAŹNY WZROST AKTYWNOŚCI NAJEMCÓW W DRUGIM PÓŁROCZU 2023 ROKU

Znaczące pogorszenie warunków ekonomicznych w 2023 roku naturalnie doprowadziło do korekty w popycie na powierzchnie magazynową, tym bardziej widocznej na tle rekordowych wyników z lat 2021-2022. Pomimo jednak trudnej sytuacji gospodarczej, zeszłoroczny popyt wyniósł 5,58 mln mkw., co oznacza trzeci najwyższy jego poziom w historii. Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje odpowiadał za 60% wolumenu transakcji, a pozostałe 40% stanowiły renegecje umów. Dobrą informacją jest wzrost aktywności w drugim półroczu 2023 roku sygnalizujący poprawę nastrojów wśród najemców. Od lipca do grudnia wynajęto łącznie 3,38 miliona mkw., czyli o ponad 50% więcej w porównaniu do poprzednich 6 miesięcy. W ujęciu sektorowym silną pozycję na rynku utrzymały firmy logistyczne i kurierskie z udziałem 35% wszystkich transakcji w 2023 roku. Sektor handlu wraz z firmami e-commerce odpowiadał za ok. 25% całkowitego popytu, niewiele mniejszy w nim udział miał sektor produkcji wraz z motoryzacją (25%).

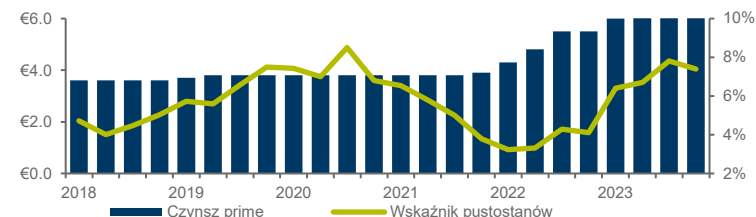
W dobie znaczących turbulencji w światowej ekonomii i geopolityce wszelkie prognozy oraz założenia są obarczone dość wysokim ryzykiem. Sektor powierzchni przemysłowych od 10 lat notuje dwucyfrowe tempo wzrostu, które może nieznacznie zwolnić w kolejnej dekadzie. Pandemia spowodowała nagły wzrost popytu z uwagi na przyspieszenie rozwoju branży e-commerce i zmianę strategii w gospodarowaniu rezerwami strategicznymi. Wybuch wojny w Ukrainie, wysoka inflacja i stagnacja ekonomiczna to czynniki, które wpłynęły na spowolnienie tempa wzrostu. Jednocześnie nie wywołały kryzysu w sektorze, który wciąż rozwija się w oparciu o silne fundamenty polskiej gospodarki oraz globalne trendy związane z dalszym rozwojem branży e-commerce, reorganizacją łańcuchów dostaw oraz transformacją energetyczną.

### ABSORPCJA NETTO / PODAŻ



Źródło: Cushman & Wakefield

### WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY



### PODAŻ: WZROST DOSTĘPNOŚCI POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W 2023 ROKU

W grudniu 2023 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 31,71 mln mkw., co oznacza wzrost o 13% w ujęciu rocznym. W czwartym kwartale deweloperzy dostarczyli na rynek 580 000 mkw. nowej powierzchni, a od początku roku 3,73 mln mkw. Wysoki poziom podaży przyczynił się do wzrostu dostępności powierzchni magazynowej, której wolumen na koniec roku wyniósł 2,34 mln mkw. czyli dwukrotnie więcej niż rok wcześniej. Po miesiącach wzrostu wskaźnik powierzchni niewynajętej ustabilizował się na poziomie 7,4% notując niewielki spadek o 0,4 pp. w ujęciu kwartalnym. W rejonie Warszawy i Poznania ilość dostępnej powierzchni utrzymuje się na stabilnym, zbilansowanym poziomie. Stan tymczasowej nadpodaży widoczny jest na rynku łódzkim, gdzie wskaźnik obniżył się w ostatnich miesiącach, ale wciąż przekracza 10% a także na rynku wrocławskim, na którym powstaje znaczący wolumen inwestycji spekulacyjnych. Trend spadkowy wskaźnika obserwuje się na rynku śląskim (6,1%), a najniższy jego poziom odnotowano w małopolskim (2,2%), pomorskim (1,7%) i podkarpackim (1,7%).

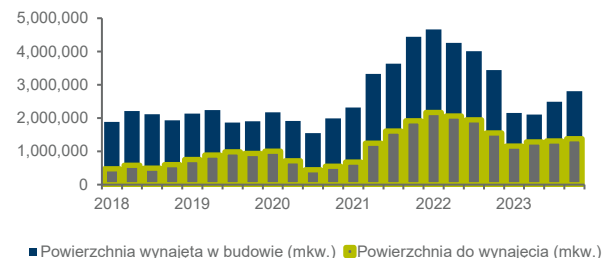
W ostatnim kwartale firmy deweloperskie rozpoczęły budowę obiektów o łącznej powierzchni 822 000 mkw., co oznacza zdrowy poziom aktywności budowlanej. Na koniec grudnia w budowie znajdowało się łącznie 2,81 mln mkw. z czego 50% realizowano na zasadach spekulacyjnych. W drugim półroczu deweloperzy ograniczyli wolumen inwestycji spekulacyjnych, co powinno wpłynąć na kompresję średniego wskaźnika pustostanów pod koniec bieżącego roku. Najbardziej aktywnym deweloperem pozostaje firma Panattoni Europe z udziałem 30% wolumenu inwestycji magazynowych w budowie. Na kolejnych miejscach uplasowały się: P3 Logistic Park (15%), CTP (13%), Hillwood (9%), GLP (7%), MLP Group (6%) i 7R SA (6%).

### CZYNsze: STAWKI CZYNszÓw ZA POWIERZCHNIe MAGAZYNOWE NA STABILNYM POZIOMIE

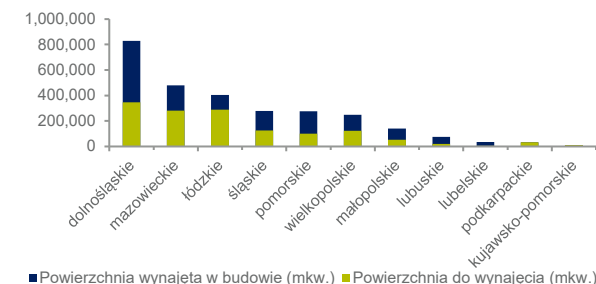
Czynsze za wynajem powierzchni magazynowej w czwartym kwartale 2023 roku utrzymały się na stabilnym poziomie warunkowanym względną równowagą podaży i popytu oraz unormowanymi kosztami budowy. Pomimo, że dostępność powierzchni magazynowej jest znacznie większa niż rok wcześniej, skłonność deweloperów do negocjacji stawek pozostaje ograniczona ze względu na podwyższoną inflację oraz koszty finansowania inwestycji deweloperskich. Tymczasowe nieznaczne korekty możliwe są jedynie na wybranych rynkach, gdzie występuję duża konkurencja między deweloperami.

Czynsze 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 5,00-7,50 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 10-20% od stawek bazowych.

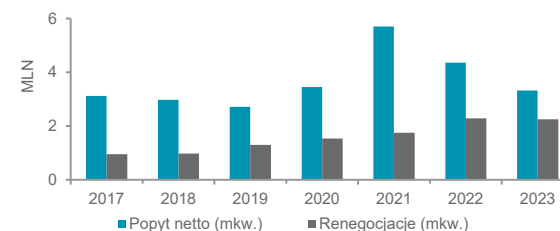
### AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



### POWIERZCHNIe MAGAZYNOWe W BUDOWIE STAN NA GRUDZIEŃ 2023 R.



### POPYT





### STATYSTYKI REGIONALNE

RYNEK	ZASOBY (mkw.)	PUSTOSTANY (mkw.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT BRUTO IV KW. (mkw.)	POPYT BRUTTO I-IV KW. (mkw.)	POPYT NETTO I-IV KW. (mkw.)	PODAŻ I-IV KW. (mkw.)	W BUDOWIE (mkw.)	CZYNSZ PRIME* (EUR/mkw./miesiąc)
Mazowieckie	6 492 991	502 946	7,7%	566 152	1 444 170	571 671	702 481	478 888	5,25
Śląskie	5 469 595	334 233	6,1%	245 226	886 021	643 948	608 739	279 026	5,20
Łódzkie	4 512 188	461 143	10,2%	237 550	595 537	298 557	415 187	402 943	4,50
Dolnośląskie	4 111 081	333 117	8,1%	428 275	992 750	759 538	389 000	829 007	4,50
Wielkopolskie	3 384 038	218 393	6,5%	161 028	477 820	230 393	367 467	247 531	4,50
Lubuskie	1 519 785	216 353	14,2%	2 300	102 892	86 292	454 598	75 485	4,30
Pomorskie	1 442 507	24 087	1,7%	112 354	408 703	243 157	72 784	276 739	5,50
Zachodniopomorskie	1 239 316	89 266	7,2%	83 677	238 497	158 648	93 310	0	4,40
Małopolskie	1 035 701	23 296	2,2%	41 901	242 814	169 523	165 291	141 326	6,50
Kujawsko-Pomorskie	884 063	56 807	6,4%	15 327	27 569	13 349	237 441	10 040	4,20
Podkarpackie	514 710	8 928	1,7%	7 700	61 499	61 499	87 962	33 000	4,90
Lubelskie	422 090	36 355	8,6%	14 558	66 775	63 892	64 618	34 047	4,40
Opolskie	271 363	10 800	4,0%	0	8 736	8 736	24 750	0	4,30
Pozostałe rynki	405 871	27 949	6,9%	3 234	23 215	13 400	13 400	0	3,90-4,30
<b>POLSKA – OGÓLEM</b>	<b>31 705 299</b>	<b>2 347 672</b>	<b>7,4%</b>	<b>1 921 456</b>	<b>5 582 407</b>	<b>3 325 370</b>	<b>3 728 176</b>	<b>2 808 032</b>	<b>6,50 (*BIG-BOX)</b>

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

OBIEKT	REGION	NAJEMCA / BRANŻA	POWIERZCHNIA (mkw.)	RODZAJ TRANSAKCJI
P3 Wrocław	Dolnośląskie	Poufny / e-commerce	265 115	Nowa umowa
GLP Poznań II Logistics Centre	Wielkopolskie	Grupa Muszkietierów	81 637	Renegocjacja
Panattoni Park Ruda Śląska III	Śląskie	Midocean	20 446	Ekspansja

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

OBIEKT	REGION	SPRZEDAWCA	NABYWCA	POWIERZCHNIA (mkw.)
Panattoni Park Wrocław S8 South / Panattoni Park Wrocław East	Dolnośląskie	Panattoni	Exeter	18 000 / 24 000
Eurocash Kragola	Wielkopolskie	Mirae Assets	Poufny	40 000
Panattoni Park Janki II	Mazowieckie	Aberdeen	GLP	37 600

### 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.