

Rynek magazynowo-przemysłowy w Polsce I poł. 2023 r.



W drugim kwartale 2023 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce przekroczyły 30 mln mkw. Zarówno najemcy, jak i deweloperzy zachowują ostrożność przy podejmowaniu decyzji, co przekłada się na spadek popytu oraz wolumenu powierzchni w budowie. Jednocześnie rośnie ilość powierzchni dostępnej w już istniejących obiektach magazynowych.

Na koniec drugiego kwartału 2023 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce przekroczyły próg 30 mln mkw. i obecnie wynoszą 30,6 mln mkw., co oznacza wzrost o 17,1% w porównaniu z analogicznym okresem w 2022 r. W okresie od stycznia do czerwca deweloperzy oddali do użytku prawie 2,6 mln mkw. powierzchni magazynowej, przy czym ponad 73% tego wolumenu (ponad 1,9 mln mkw.) przypadło na I kw. 2023 roku. W drugim kwartale 2023 r. nowa podaż wyniosła 692 200 mkw. i była mniejsza o prawie 64% niż w pierwszych trzech miesiącach br. i o 40% niż rok wcześniej.

Firmy deweloperskie nadal zachowują ostrożność przy rozpoczynaniu nowych inwestycji magazynowych. Na koniec czerwca 2023 r. w budowie pozostawało 2,13 mln mkw., co jest poziomem zbliżonym do odnotowanego w poprzednim kwartale (-1,3%), ale w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku oznacza spadek o ponad 51%. Ze względu na utrzymujące się wysokie koszty finansowania deweloperzy uzależniają rozpoczęcie budowy od podpisania umów przednajmu na co najmniej 50% całkowitej powierzchni hali i możliwości pozyskania najemców jeszcze przed ukończeniem inwestycji.

Kolejny kwartał z rzędu odnotowaliśmy spowolnienie aktywności najemców. Popyt brutto w okresie od kwietnia do czerwca wyniósł 1,04 mln mkw., co oznacza spadek o ponad 13% kwartał do kwartału i o 54% rok do roku. W pierwszej połowie 2023 r. najemcy wynajęli łącznie ponad 2,2 mln mkw., tj. o 41,5% mniej niż rok wcześniej. Najemcy obecnie dłużej podejmują decyzje o podpisywaniu umów najmu, m.in. z powodu rosnących ogólnych kosztów wynajęcia magazynu, w tym kosztów eksploatacyjnych, oraz konieczności reorganizacji łańcuchów dostaw. Ponadto w ramach optymalizacji kosztów działalności i zmniejszania śladu węglowego coraz częściej decydują się również na konsolidację kilku lokalizacji w jedną, znajdującą się bliżej końcowego odbiorcy.

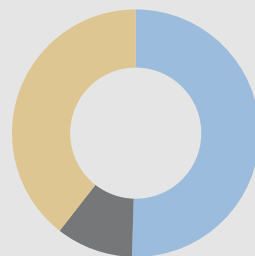
W strukturze transakcji zawartych w pierwszej połowie 2023 r. dominowały nowe umowy najmu (50,5%). Renegocjacje stanowiły 39,5% całkowitego popytu, a pozostałe 10% przypadło na ekspansje. Warto również podkreślić, że w tym czasie najemcy wynajęli łącznie 113 800 mkw. na podstawie umów zawieranych na krótszy okres (do jednego roku). Wśród największych transakcji sfinalizowanych w okresie od stycznia do końca czerwca 2023 r. znalazły się między innymi: odnowienie przez Tyco Electronics Polska kontraktu na 56 000 mkw. w Panattoni Park Szczecin I (I kw.), wynajęcie 55 000 mkw. w Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub przez firmę Shein (I kw.), budowa obiektu BTS o powierzchni 46 000 mkw. dla BestSecret przez Panattoni w województwie lubuskim (II kw.) oraz nowa umowa zawarta przez poufnego najemcę na 43 300 mkw. w 7R Park Wrocław West II (II kw.).

Na koniec czerwca bieżącego roku udział powierzchni niewynajętej w całkowitych zasobach wyniósł 6,7%, co oznacza wzrost o 0,3 p.p. kwartał do kwartału i o 3,4 p.p. w ujęciu rocznym. W istniejących budynkach do wynajęcia pozostawało 2,06 mln mkw. w porównaniu z 1,3 mln mkw. w inwestycjach będących w trakcie realizacji.

Na koniec drugiego kwartału 2023 r. najwyższe czynsze za wynajem powierzchni magazynowych nadal utrzymywały się w Warszawie (strefa I). Możemy spodziewać się dalszej presji wzrostowej na czynsze, która będzie dotyczyła przede wszystkim magazynów spełniających najwyższe standardy zarówno pod kątem funkcjonalnym, jak i raportowania danych z zakresu ESG.

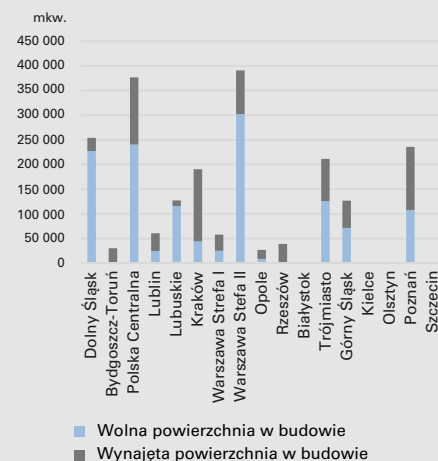
	II kw. 2022	II kw. 2023	zmiana rdr
Zasoby (mkw.)	26 131 850	30 608 050	▲ 17,1%
Popyt (mkw.)	2 238 500	1 039 750	▼ -54%
Wskaźnik pustostanów	3,3%	6,7%	▲ 3,4%
Nowa podaż (mkw.)	1 147 600	692 200	▼ -40%
W budowie (mkw.)	4 350 250	2 125 700	▼ -51%

STRUKTURA AKTYWNOŚCI NAJEMCÓW

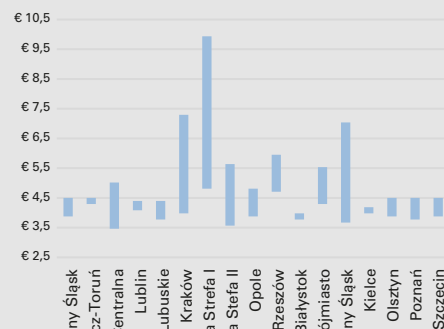


- 50,5% Nowe transakcje
- 39,5% Renegocjacje
- 10% Ekspansje

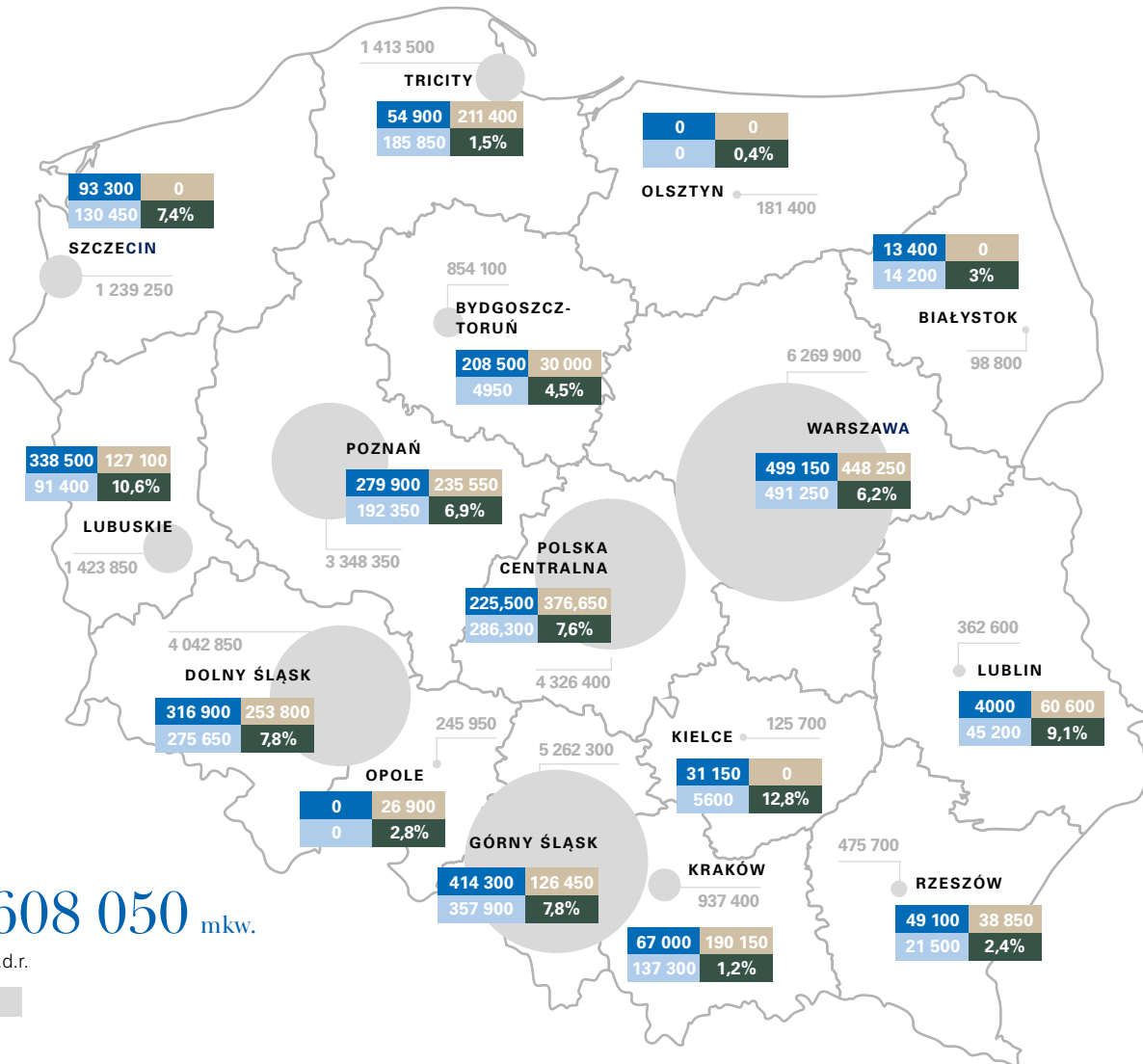
POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE



CZYN SZ BAZOWY (€/MKW./MSC)



Rynek magazynowo-przemysłowy w Polsce I poł. 2023 r.



30 608 050 mkw.

▲ 17,1% r.d.r.

ZASOBY

2 595 600 mkw.

▲ 73% r.d.r.

NOWA PODAŻ

2 125 700 mkw.

▼ -51,1% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

2 239 900 mkw.

▼ -41,5% r.d.r.

POPYT

6,7 %

▲ 3,4 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

W pierwszej połowie 2023 r. deweloperzy dostarczyli w Polsce prawie 2,6 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej. Rynkami o największej aktywności deweloperskiej w tym okresie były województwa mazowieckie, śląskie i lubuskie, w których oddano do użytku odpowiednio 499 150 mkw., 414 300 mkw. i 338 500 mkw. nowej powierzchni.

Na koniec drugiego kwartału 2023 r. w budowie pozostawało prawie 2,13 mln mkw. powierzchni magazynowej, co jest wartością porównywalną z wolumenem w poprzednim kwartale. Najwięcej nowych obiektów powstawało w województwie mazowieckim (448 250 mkw.), Polsce Centralnej (376 650 mkw.), na Dolnym Śląsku (253 800 mkw.) oraz w Wielkopolsce (235 550 mkw.).

W okresie od stycznia do czerwca 2023 r. najemcy wynajęli ponad 2,2 mln mkw. powierzchni magazynowo-przemysłowej (z wyłączeniem umów krótkoterminowych), co stanowi spadek o 41,5% rok do roku. Najwyższą aktywność najemców odnotowano w woj. mazowieckim, śląskim i łódzkim, których udział w całkowitym wolumenie transakcji wyniósł odpowiednio 21,9%, 16% i 12,8%.

Na koniec drugiego kwartału 2023 r. wskaźnik pustostanów dla całej Polski wyniósł 6,7%, co oznacza wzrost o 3,4 p.p. w ujęciu rok do roku. Najwyższe poziomy wakatów zaobserwowano w woj. świętokrzyskim (12,8%), lubuskim (10,6%) oraz lubelskim (9,1%), natomiast najniższym wskaźnikiem pustostanów charakteryzowały się województwa warmińsko-mazurskie (0,4%) i małopolskie (1,2%).