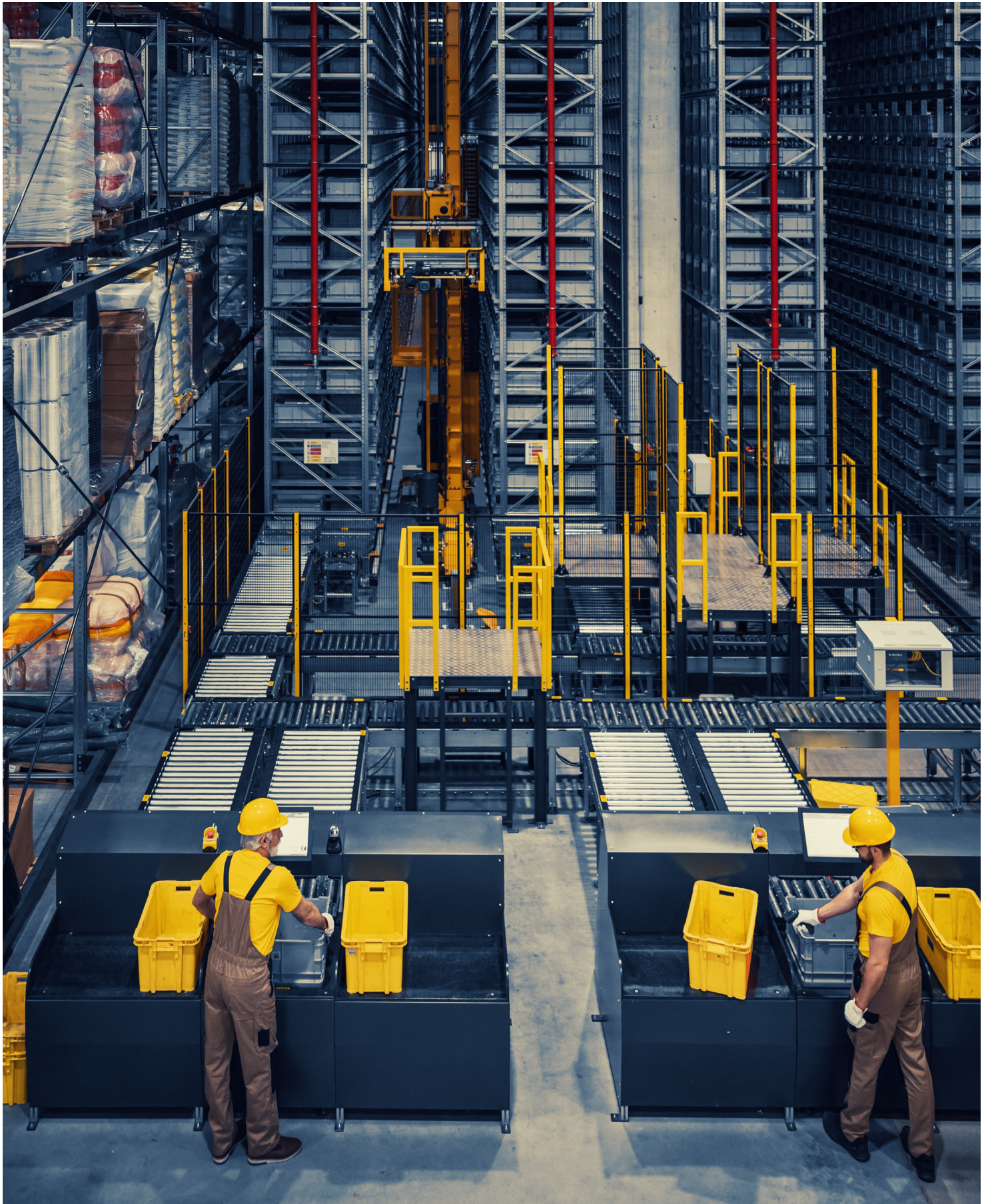


Sierpień 2024

SPOTLIGHT
Savills Research

Rynek przemysłowo-logistyczny w Polsce



Perspektywa rynkowa - okiem eksperta

Podczas gdy w pierwszym kwartale bieżącego roku po stronie najemców obserwowaliśmy kontynuację trendu spadkowego z 2023 roku, a popyt pozostawał ograniczony, w okresie od kwietnia do czerwca aktywność najemców się ożywiła, co, naszym zdaniem, jest dobrym prognostykiem na nadchodzące kwartały. W ostatnich kilku miesiącach obserwujemy wyższe zainteresowanie ze strony międzynarodowych operatorów, wzmocnione przez ożywienie gospodarcze w Europie i poprawę nastrojów konsumenckich.

Opierając się na solidnych fundamentach rynkowych, sektor magazynowy w Polsce nadal będzie korzystać zarówno z długoterminowych megatrendów, jak i z nowych kierunków aktywności przemysłowej (nearshoring / reshoring / friendshoring). W szczególności Polska ma szansę stać się magnesem dla firm produkcyjnych, które mają trudności z utrzymaniem konkurencyjności na rodzimych rynkach i poszukują efektywności operacyjnej. W przeciwieństwie do bardziej nasyconych rynków, Polska nadal oferuje pakiet bardzo atrakcyjnych czynników – od szerokiej dostępności gruntów, przez niższe koszty budowy, po korzystne koszty pracy.

Co istotne, stabilizacja poziomów czynszów, zauważalna od końca ubiegłego roku, pozwala najemcom kontrolować koszty i planować długoterminowy rozwój. Obserwujemy, że firmy, które wspieramy na każdym etapie procesu – od zakupu gruntu inwestycyjnego, przez uzyskanie pomocy publicznej, aż po dostarczenie obiektu spełniającego wymagania techniczne – uznają wszystkie te czynniki za decydujące, przy czym kluczowe znaczenie mają efektywność kosztowa i zrównoważony rozwój klimatyczny w procesie przemysłowym i logistycznym.



Katarzyna Pyś-Fabiańczyk
Head of Industrial Services Hub

I poł. 2024 - kluczowe dane



33,52 mln m²
Istniejące zasoby



1,99 mln m²
Powierzchnia w budowie
(-7% r/r)



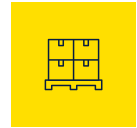
2,64 mln m²
Popyt brutto
(+19% r/r)



1,64 mln m²
Podaż nowej powierzchni
(-37% r/r)



8,1%
Wskaźnik pustostanów
(+1,6 p. proc. r/r)



1,61 mln m²
Popyt netto
(+18% r/r)

Odbicie rynkowe na horyzoncie po słabym początku roku?

Sytuacja ekonomiczna

W 2023 r. gospodarka Polski doświadczyła stagnacji, a PKB wzrósł zaledwie o 0,2%. Natomiast w I kw. 2024 r. ekonomia zaczęła się ożywiać, notując wzrost o 2,0% r/r, według szacunków GUS. Prognoza Oxford Economics z czerwca zakłada wzrost PKB Polski o 2,4% w br. i o 3,9% w 2025 r.

W 2023 r. sprzedaż detaliczna znacznie osłabła w rezultacie silnej presji inflacyjnej i stagnacji gospodarczej, kurcząc się o 2,7% r/r. Od początku br. handel detaliczny zaczął się odbudowywać, rosnąc o 4,9% r/r w I poł. 2024 r. Sprzedaż internetowa zanotowała wzrost o 7,9% r/r między styczniem a czerwcem, a jej udział stanowił średnio 8,5% całkowitej sprzedaży detalicznej, nieco powyżej wyniku z I poł. 2023 r.

Po osiągnięciu szczytu 18,4% w lutym 2023 r., inflacja spadała do 6,2% w grudniu ubiegłego roku, a średnioroczna inflacja w 2023 r. wyniosła 11,4%. W I poł. 2024 r. średnia inflacja spadła do 2,7% r/r.

W 2023 r. produkcja przemysłowa w Polsce skurczyła się o 1,5% r/r. i kontynuowała spadek (o 0,9%) w I kw. 2024 r., natomiast w II kw. odnotowała niewielki wzrost o 0,7% r/r.

Zasoby i nowa podaż

Na koniec czerwca 2024 r. wielkość nowoczesnych zasobów magazynowych i przemysłowych w Polsce osiągnęła 33,52 mln m². Jedną piątą powierzchni jest skoncentrowana w Warszawie i jej okolicach, a kolejne 53% na następnych czterech rynkach wiodących – Górnym Śląsku, Polsce Centralnej, Wrocławiu i Poznaniu. Wśród mniejszych rynków, Polska Zachodnia osiągnęła 2,34 mln m², powiększając się o 18% w ciągu ostatnich 12 miesięcy. Wolumenem istniejących zasobów powyżej 1 mln m² mogą pochwalić się jeszcze cztery regiony magazynowe – Trójmiasto, Szczecin, Kraków i Polska Wschodnia.

W I poł. 2024 r. na rynek trafiło ok. 1,64 mln m² nowej podaży, co oznacza spadek o 37% r/r. Średni wskaźnik wynajęcia oddanych do użytkowania magazynów wyniósł 54%.

Największe wolumeny nowej powierzchni dostarczone we Wrocławiu (373 200 m²), Trójmieście (239 500 m²) i Warszawie (220 900 m², z czego 68% w Warszawie II). Wśród największych projektów ukończonych w I poł. 2024 r. są CTPark Gdańsk Port (119 400 m²), Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (90 000 m²),

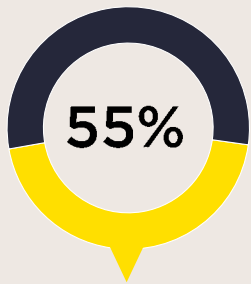
GLP Wrocław V Logistics Centre (86 200 m²) i CTPark Warsaw South (67 400 m²).

Aktywność deweloperska

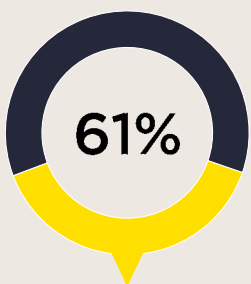
Na koniec czerwca 2024 r. w budowie było ok. 1,99 mln m² nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej, co oznacza spadek o 7% r/r i spadek o 15% w ujęciu kwartalnym. W I poł. br. zaczęto budowę 815 800 m² nowych zasobów, mniej o 46% r/r.

Strefy magazynowe z największymi wolumenami powierzchni w budowie to Wrocław (519 100 m²), Warszawa I + II (410 100 m², z czego 90% przypada na okolice stolicy) oraz Polska Centralna (322 300 m²). Wśród największych projektów w budowie są P3 Wrocław (265 100 m²) – projekt BTS dla globalnego operatora e-commerce, CTPark Warsaw West (110 400 m²) – BTS dla Raben Logistics, ECE Kąty Wrocławskie (79 000 m²) i Hillwood Zgierz II (76 900 m²).

Na koniec czerwca 2024 r. średni wskaźnik przednamu w projektach w budowie wyniósł 55%, notując wzrost o 4 p. proc. w porównaniu z wynikiem z końca poprzedniego roku oraz wzrost o 15 p. proc. w ujęciu rocznym.

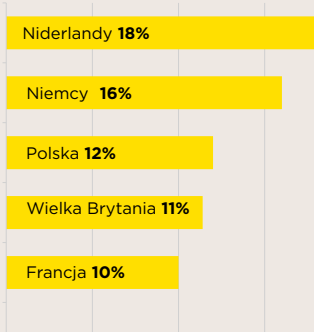


Poziom przednajmu powierzchni w budowie (I poł. 2024)



Udział popytu netto (I poł. 2024)

Popyt w Europie TOP-5 rynków



Popyt

Po słabym początku roku, II kw. 2024 r. przyniósł wyraźne ożywienie aktywności najemców. W rezultacie popyt brutto w I półroczu osiągnął 2,64 mln m², wykazując wzrost o 19% r/r. Popyt netto (nowe umowy najmu i ekspansje) był wyższy o 18% r/r.

Wśród największych transakcji jest nowa umowa najmu 126 000 m² przez globalną platformę e-commerce w Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub, nowa umowa na 104 000 m² w Bydgoszcz Białe Błota Logistics Centre zawarta przez wiodącą polską markę modową (LPP) oraz przedłużenie najmu i ekspansja (w sumie 98 000 m²) przez LX Pantos w Prime Logistics Wrocław.

Pięć wiodących rynków odpowiadało za 80% całkowitego popytu, a Wrocław (19%), Warszawa (19%) i Polska Centralna (16%) to najbardziej poszukiwane lokalizacje.

W I poł. 2024 r. absorpcja netto wyniosła 1,2 mln m², co oznacza spadek o 30% r/r. Jednak wynik z II kw. wykazał wzrost o 28% kw./kw.

Dostępność powierzchni

Na koniec czerwca 2024 r. dostępne było ok. 2,72 mln m² powierzchni magazynowej, co odpowiadało wskaźnikowi pustostanów na poziomie 8,1% – wzrost o 1,6 p. proc. r/r.

Po znaczących przyrostach w poprzednich okresach, w II kw. 2024 r. stopa wakatów zwiększyła się tylko nieznacznie – o 10 pkt. bazowych kw./kw. Najwyższe wskaźniki pustostanów odnotowano w Polsce Zachodniej (21,8%, +5,3 p. proc. kw./kw.), Polsce Centralnej (10,7%, +60 pkt. baz. kw./kw.) i Lublinie (10,4%, +2,6 p. proc. kw./kw.). Rynki z największymi wolumenami inwestycji spekulacyjnych (nowo wybudowanych lub w trakcie realizacji) zanotowały najbardziej istotne wzrosty wskaźnika pustostanów. Największe wolumeny odnotowano w strefach Polska Zachodnia i Warszawa II - ponad 500 000 m² w każdej, co daje ok. 40% wolumenu pustostanów w kraju. Najniższa dostępność powierzchni dotyczy dwóch rozwijających się subrynków Polski Wschodniej: Białostok (brak dostępnej powierzchni) i Rzeszów (1,6% wakatów). W ostatnich 12 miesiącach pustostany najszybciej spadały w Szczecinie – z 7,4% do 4,0% na koniec czerwca 2024 r. Dostępność powierzchni wzrosła w Krakowie (wskaźnik pustostanów 6,3%) i Trójmieście (6,8%) – na dwóch rynkach, które w przeszłości charakteryzowały się najniższymi wakatami.

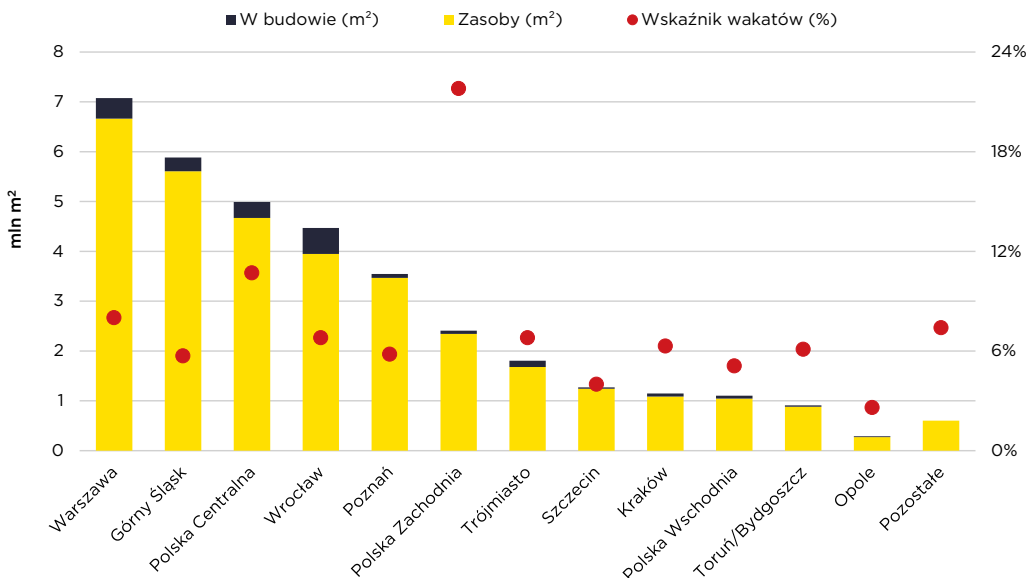
Czynsze

Po szybkich wzrostach stawek czynszowych w 2022 r. i I poł. 2023 r., od jesieni ub. r. tempo wzrostu spowolniło, a poziomy czynszów ustabilizowały się na większości rynków.

Od stycznia br. stawki czynszu pozostają relatywnie stabilne, a niewielkie wzrosty dotyczą tylko najlepszych projektów w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Na koniec I poł. 2024 r. czynsze nominalne za standardowe moduły typu big box wahały się od 3,50 do 6,50 €/m²/miesiąc. Najwyższe stawki dotyczą Warszawy (do 6,50 €/m²/miesiąc za standardową powierzchnię), Krakowa (do 5,80 €/m²/miesiąc) i Trójmiasta (do 5,50 €/m²/miesiąc). Wyższe czynsze mają zastosowanie w przypadku modułów typu SBU, poniżej 1000 m².

Czynsze efektywne zawierają się w przedziale od 3,00 do 5,75 €/m²/miesiąc dla standardowych modułów big box. Czynsze za obiekty o ponadstandardowej specyfikacji technicznej (np. zakłady produkcyjne) lub projekty BTS osiągają wyższe poziomy i są zależne od zastosowanych ulepszeń. Czynsze za powierzchnie biurowe w magazynach osiągają 10,00-12,50 €/m²/miesiąc, okazyjnie dochodząc do 13,00 €.

Zasoby, powierzchnia w budowie i wakaty, I poł. 2024



Źródło Savills Research



Wyszukiwarka powierzchni magazynowych

Savills zapewnia kompleksowe doradztwo dla najemców, deweloperów i właścicieli nieruchomości magazynowych.

warehousemarket.pl



Zapraszamy do kontaktu



Katarzyna Pyś-Fabianczyk
Head of Industrial Services Hub
+48 604 169 569
katarzyna.pys-fabianczyk@savills.pl



Rafał Bochenek
Land Acquisition Manager
+48 667 817 322
rafal.bochenek@savills.pl



Wioleta Wojtczak
Head of Research
+48 600 422 216
wwojtczak@savills.pl



Patrycja Dzikowska
Associate Director
+48 602 452 549
patrycja.dzikowska@savills.pl

Savills sp. z o.o. jest spółką córką Savills plc. Savills plc to globalna spółka świadcząca usługi w branży obrotu nieruchomościami, notowana na londyńskiej giełdzie papierów wartościowych. Posiada międzynarodową sieć ponad 700 biur i przedstawicielstw zatrudniających ponad 40 000 pracowników w obu Amerykach, Wielkiej Brytanii, Europie, Afryce, regionie Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie. Oferuje szeroki zakres specjalistycznych usług doradczych, zarządczych i transakcyjnych klientom na całym świecie.

Wyłączne prawa do publikacji przysługują Savills sp. z o.o.. Publikacja została przygotowana przez Savills sp. z o.o. i ma wyłącznie charakter informacyjny. Nasza firma nie ponosi odpowiedzialności za zawartość publikacji ani za możliwe konsekwencje działań podjętych w oparciu o dostarczone w niej informacje, o ile informacje te nie zostaną później potwierdzone na piśmie. Kopiowanie, modyfikowanie i używanie wszelkich jej części lub całości, jak również wykorzystywanie informacji zawartych w publikacji jako podstawy do jakiegokolwiek umowy, prospektu emisyjnego lub innego dokumentu, bez uprzedniej zgody Savills sp. z o.o. jest zabronione. Mimo że podjęto wszelkie starania w celu zapewnienia dokładności publikacji, Savills sp. z o.o. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikające z jej użytkowania. Treść jest ściśle prawnie chroniona prawami autorskimi, a reprodukcja całości lub części w jakiegokolwiek formie jest zabroniona bez pisemnej zgody Savills sp. z o.o..



Savills sp. z o.o., al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa
+48 22 222 4000, savills.pl