



Research | Luty 2024

Rynek magazynowy w Polsce

I - IV kwartał 2023 r.

Kontekst europejski

Lepsze wyniki w drugiej połowie roku

Poprawa nastrojów pozwoliła osiągnąć wyniki bliskie silnemu przedpandemijnemu 2020 r. W ciągu 2023 r. na europejskich rynkach wynajęto 24,5 miliona m². To nadal 26% poniżej wyników z wyjątkowego 2022 r., ale już zaledwie 12% poniżej pięcioletniej średniej (2018-2022).

Operatorzy logistyczni utrzymali relatywnie stabilne tempo, podczas gdy firmy produkcyjne, z 21%-owym udziałem w popycie netto, napędzały europejski rynek. Mimo, iż aktywność branży e-commerce pozostawała wstrzymana, spodziewamy się jej wznowienia wraz z dalszym rozwojem obsługi tzw. ostatniej mili.

Wyniki nowej podaży, ze spadkiem na poziomie 4% rok/rok, odzwierciedlały malejące wolumeny powierzchni w budowie. Mimo to, średni wskaźnik pustostanów wzrósł do 4,9%, zdecydowanie przekraczając 5% na wybranych rynkach.

Poprawa otoczenia gospodarczego

Ryzyka i niepewność pozostają podwyższone, jednak projekcje PKB pozwalają na ostrożny optymizm w stosunku do 2024 roku. Mimo różnego tempa wzrostu, większość europejskich gospodarek zaobserwuje poprawę wskaźników. Zgodnie z Oxford Economics, w latach 2024-2027 strefa euro zanotuje wzrost na poziomie 6,1%. Polska ma przewyższyć tę dynamikę, ze wzrostem PKB o około 10,8%. Chociaż inflacja maleje zgodnie z oczekiwaniami, nadal pozostaje podwyższona i utrzymuje niechęć do ryzyka a ceny rosną. Kolejne ruchy dotyczące stóp procentowych będą prawdopodobnie związane z obniżkami, jednak przewidywania kiedy i o ile nadal ulegają zmianom.

Oczekuje się, że poprawa stabilności i przewidywalności w 2024 r. pomoże odbudować rynek i pobudzić aktywność w nadchodzących kwartałach.



24,5 miliona m² (-26% r/r)

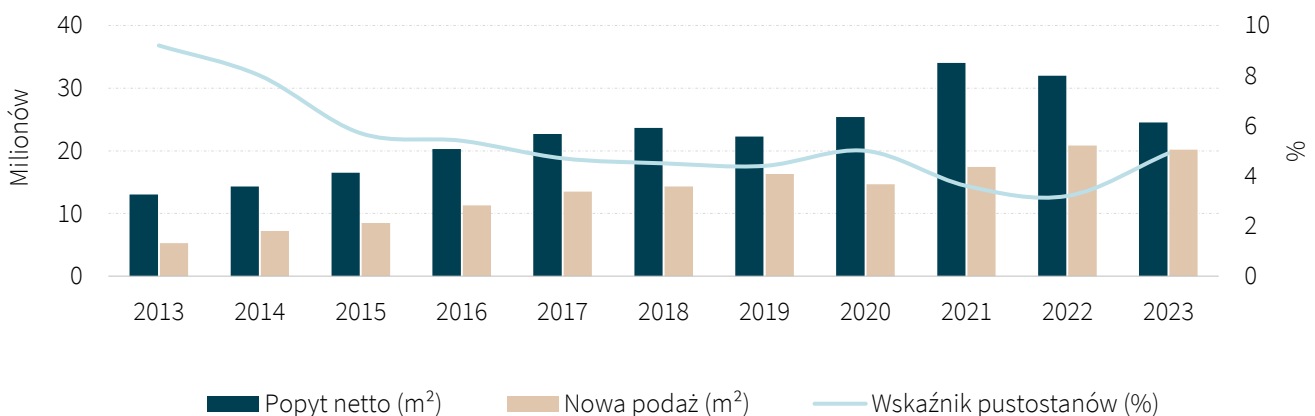
Popyt netto w Europie



20,2 miliona m² (-4% r/r)

Nowa podaż w Europie

Europa – popyt netto i nowa podaż



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Popyt

Powyżej oczekiwań, ale..

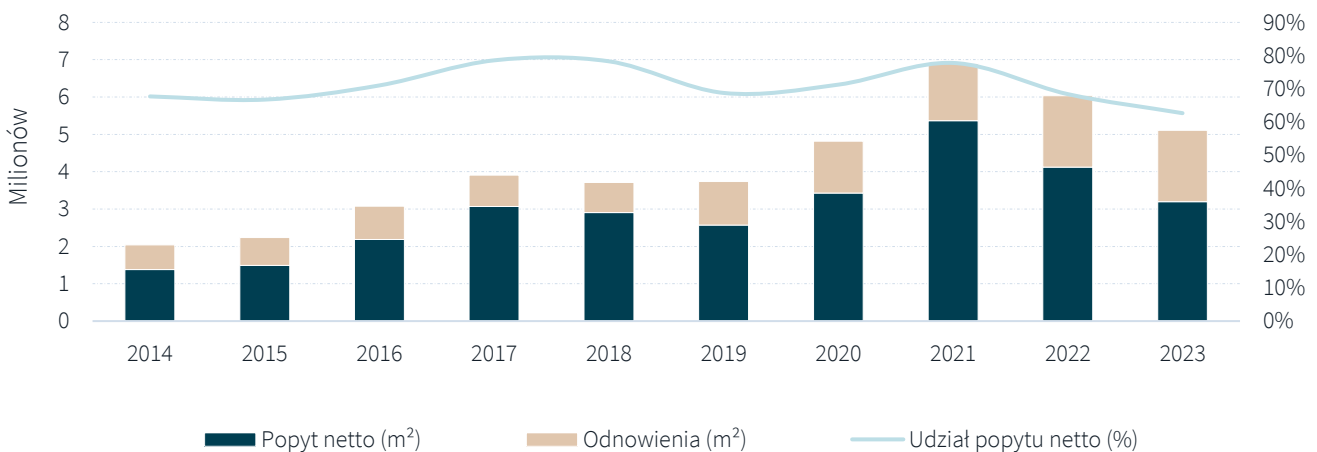
Wysoka aktywność na rynku najmu obserwowana w Polsce w drugiej połowie roku, pozwoliła na przebicie wyników z silnego 2020 r. Całkowity popyt brutto osiągnął w 2023 r. 5,1 miliona m² i nieznacznie przekroczył również pięcioletnią średnią.

Należy jednak zauważyć, że powyższe wyniki były napędzane głównie przez odnowienia umów i renegocjacje, które osiągnęły w 2023 r. rekordowe 1,85 miliona m². Wynika to przede wszystkim z dojrzałości i wielkości rynku w Polsce oraz mniejszej skłonności najemców do zmiany lokalizacji w 2023 r.

Rynek pozostał zdominowany przez operatorów logistycznych i sieci handlowe, których udział w nowym popycie wyniósł odpowiednio 37,3% i 36,9%. Co ciekawe, w przeciwieństwie do szerokiej perspektywy europejskiej, za wzrost sektora handlowego w Polsce w dużej mierze odpowiadał e-commerce, który wygenerował w ciągu 2023 r. aż 600 000 m² nowego popytu. Ponadto, za około 500 000 m² z tego wyniku odpowiadał tylko jeden wyjątkowo dynamiczny gracz rozwijający się w okolicach Wrocławia.

Z drugiej strony, rekordowa w 2023 r. aktywność związana z odnowieniami napędzana była przez logistykę (46%) i produkcję (29%), które łącznie odpowiadały za ponad 1,4 miliona m².

Popyt w Polsce



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Rynek magazynowy w Polsce – podstawowe wskaźniki w 2023 r.

32,9 mln m² +13% r/r Zasoby	3,2 mln m² -22% r/r Popyt netto	5,1 mln m² -11% r/r Popyt brutto	7,7% +2,6 pp r/r Wsk. pustostanów
--	--	---	---

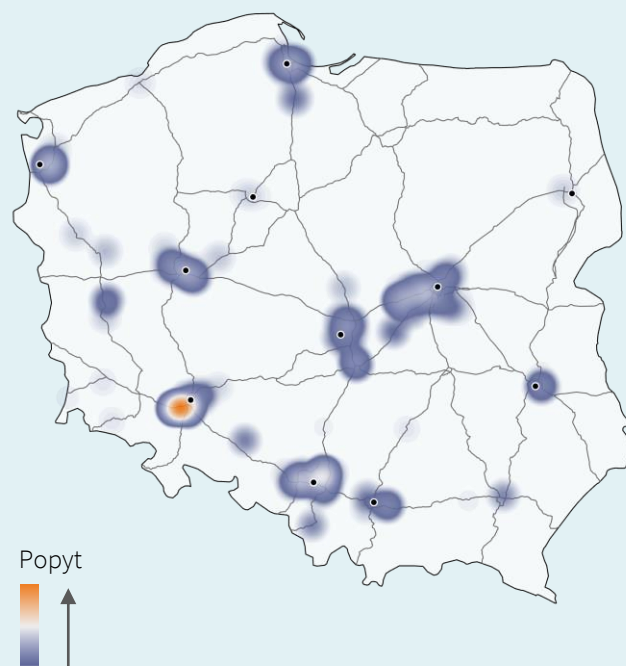
Popyt netto

Rynki tzw. Wielkiej Piątki potwierdziły swoją silną pozycję z łącznym nowym popytem na poziomie 2,4 miliona m² (76% całości rynku). Wrocław wyróżnił się jako wiodąca destynacja, obserwując nowe wielkopowierzchniowe umowy wspomnianego wcześniej rozpędzonego gracza e-commerce.

Trójmiasto, Szczecin i Kraków, w sumie, w 2023 r. przekroczyły próg 500 000 m² wynajętej powierzchni. Ponadto, każdy z tych rynków obserwował pojedyncze umowy powyżej 35 000 m². Z kolei mniej rozwinięte lokalizacje obserwowały spowolnienie – łącznie na rynkach Lublina, Rzeszowa, Opola, Kujaw, Białegostoku i Kielc wynajęto 170 000 m².

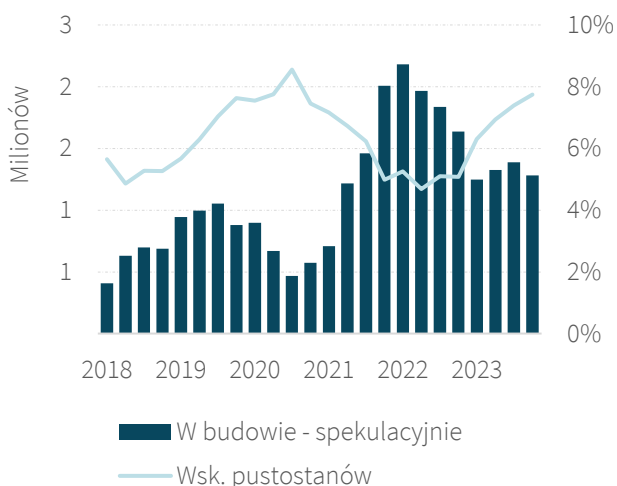
Koncentracja popytu była jeszcze bardziej widoczna w przypadku odnowień istniejących umów. Około 1,6 miliona m² dotyczyło rynków Wielkiej Piątki (85% całości). Co więcej, prawie 40% wszystkich renegeacji zanotowano tylko w Warszawie.

Popyt netto – heatmapa (m²)



Pustostany

Średni wskaźnik pustostanów



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Pomimo tendencji wzrostowej obserwowanej w Polsce przez cały 2023 r., wskaźnik pustostanów pozostał poniżej 8% (7,7%).

Z perspektywy całego roku, największe wzrosty wskaźnika obserwowały główne rynki, gdzie powstawała większość powierzchni spekulacyjnej. Na koniec 2023 r. ponad 2 miliony m² (80%) niewynajętej powierzchni znajdowało się na rynkach Wielkiej Piątki. Są to jednak również najbardziej popularne lokalizacje logistyczne, co powinno pozwolić na sprawne wchłonięcie większości pustostanów.

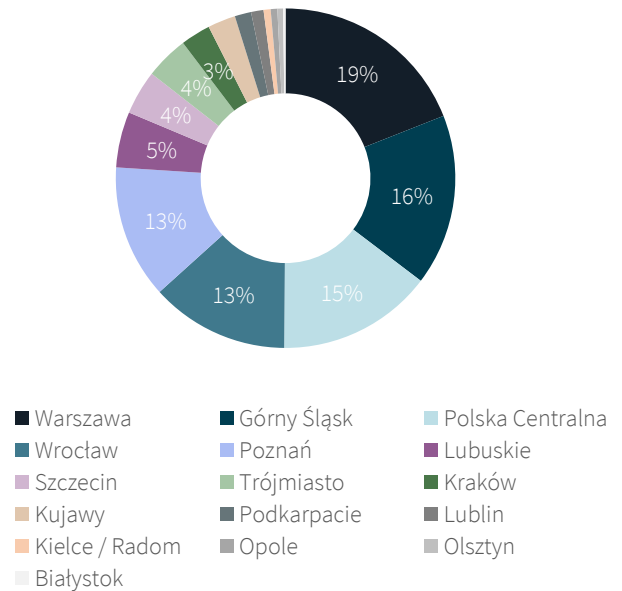
Zmniejszona spekulacyjna aktywność budowlana i rosnący popyt dodatkowo umacniają ostrożny optymizm, co do wskaźnika powierzchni niewynajętej w Polsce w najbliższych kwartałach.

Podaż

Wyniki obserwowane w 2023 r. potwierdziły schładzanie, choć powolne, rynku budowlanego w Polsce. Wielkość nowej podaży w ubiegłym roku osiągnęła 3,95 miliona m² i była zaledwie 13% poniżej rekordowego 2022 r. Na koniec grudnia 2023 r. całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 32,87 miliona m², z czego 76% skoncentrowane było w pięciu wiodących regionach.

Bez zaskoczenia, większość powierzchni dostarczonej w 2023 r. zasilila rynki Wielkiej Piątki (2,5 miliona m²). Ponadto, wyjątkowy wynik obserwowany był w Lubuskim, gdzie z uwagi na liczne projekty spekulacyjne, deweloperzy ukończyli prawie 670 000 m².

Całkowite zasoby magazynowe



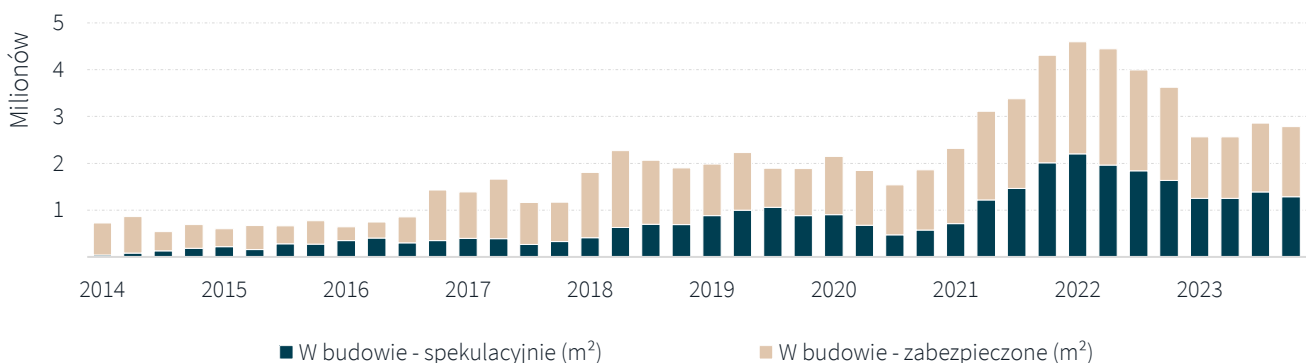
Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Aktywność budowlana

W grudniu 2023 r. wielkość zasobów w budowie wciąż utrzymywała się blisko progu 3 milionów m² (2,78 miliona m²) a deweloperzy rozpoczęli nowe projekty o łącznej powierzchni około 700 000 m². Spekulacyjna aktywność budowlana spadła nieznacznie do 1,28 miliona m² i odpowiadała za 46% całkowitego powstającego wolumenu.

Budowana powierzchnia zasilila głównie największe rynki, w szczególności Wrocław. Znacząca aktywność widoczna jest również w Trójmieście i Krakowie, gdzie powstaje odpowiednio 310 000 m² i 165 000 m². Warto zwrócić również uwagę na strefę miejską Warszawy, która urośnie w najbliższych miesiącach aż o ponad 140 000 m².

Powierzchnia w budowie



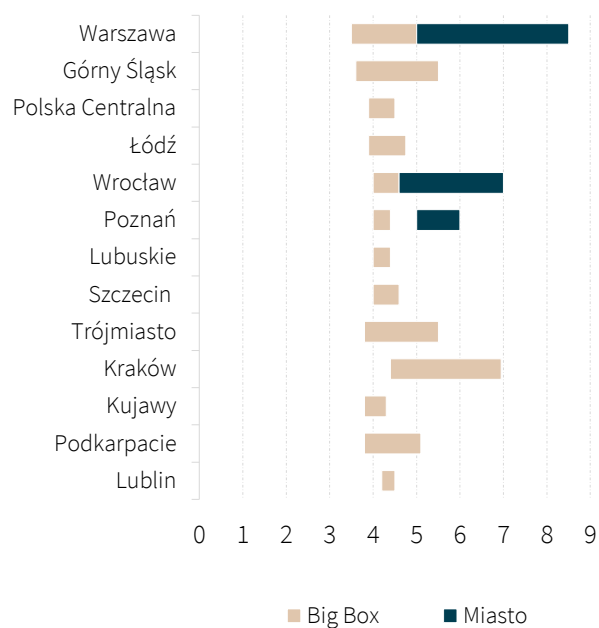
Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.

Czynsze

Podczas gdy średni roczny wzrost stawek wynajmu w Polsce przekroczył w 2022 roku 20%, rok 2023, ze średnim wzrostem na poziomie 5%, charakteryzował się dużo bardziej stabilnymi warunkami. Podwyżki dotyczyły przede wszystkim nowo budowanych, bardziej zaawansowanych technicznie projektów. Niewątpliwie rosnący nacisk na zgodność z wymogami ESG spowoduje dodatkową presję na magazyny niższej klasy

W grudniu 2023 r. czynsze na rynkach Wielkiej Piątki osiągały 3,5 – 5,5 euro/m²/miesiąc w przypadku podmiejskich parków logistycznych. Lokalizacje miejskie utrzymały stosunkowo stabilne wartości, przy maksymalnych stawkach osiągających wartości 8,5 euro/m²/miesiąc.

Czynsze bazowe (euro/m²/miesiąc)



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.



Inwestycje

W 2023 roku sfinalizowano 27 transakcji o łącznej wartości 967 milionów euro. Prawdziwie przełomowe okazało się nabycie przez NREP 80% udziałów dewelopera 7R. Skandynawski gracz zainwestował w 7R około 200 milionów euro, znacząco wzmacniając jego pozycję w Polsce.

Największą transakcją dotyczącą pojedynczego obiektu było nabycie przez P3 parku Campus 39 za prawie 140 milionów euro. Ten sam inwestor kupił również 7R Park Łódź West i 7R Park Szczecin.

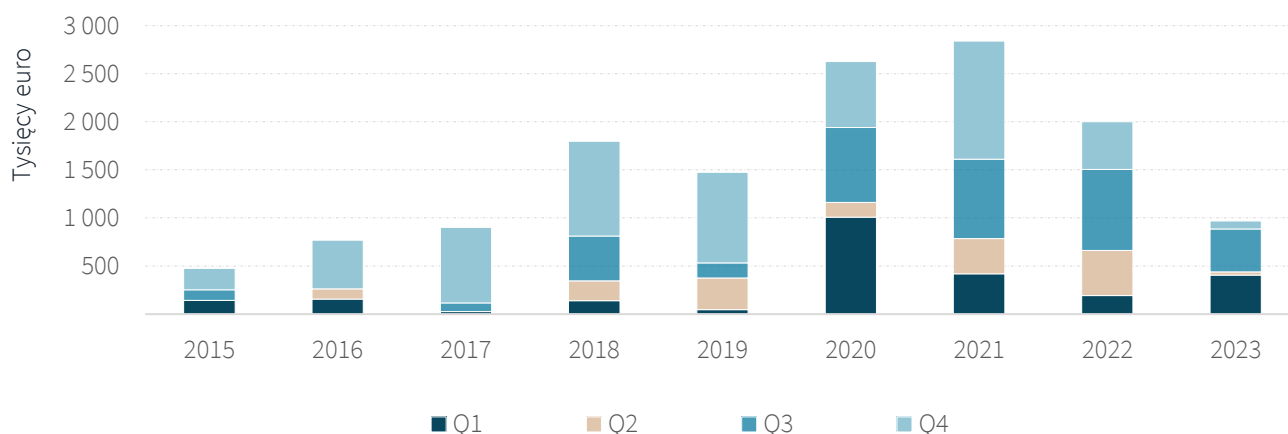
W przypadku projektów z umowami długoterminowymi, na uwagę zasługuje również magazyn w Swarzędzu pod Poznaniem kupiony przez Palmira Capital od Akron Group.

Widoczna jest zwiększona aktywność graczy z regionu CEE. Czescy inwestorzy Accolade i Trigea kupili obiekty odpowiednio na terenie Bydgoszczy i Wrocławia. Ponadto, słowacka spółka IAD Investments zakupiła jeden magazyn we Wrocławiu. Dodatkowo, w kompleks magazynowy zlokalizowany w Urzucie, przy drodze ekspresowej S8, zainwestował gracz z polskim kapitałem.

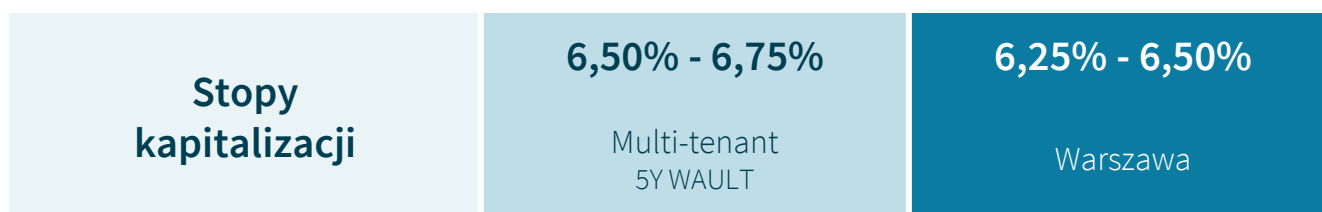
Stopy kapitalizacji kontynuują dekompresję, której tempo powinno jednak wyhamować w 2024 r. w wyniku stabilizacji stóp procentowych oraz zmniejszenia różnicy między oczekiwaniami kupujących i sprzedających.

Na koniec grudnia 2023 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów magazynowych typu multi-let z pięcioletnią średnią długością najmu szacowane były na poziomie ok. 6,50% - 6,75%.

Wolumen inwestycyjny w sektorze magazynowym



Źródło: JLL, IV kw. 2023 r.



Kontakty

Z przyjemnością wesprzemy Cię w procesie podejmowania decyzji biznesowych, biorąc pod uwagę Twoje potrzeby i nasze eksperckie doświadczenie w branży.

Tomasz Mika

Head of Industrial Agency
tomasz.mika@jll.com

Sławomir Jędrzejewski

Head of Industrial Investment
slawomir.jedrzejewski@jll.com

Mateusz Polkowski

Head of Research & Consultancy
mateusz.polkowski@jll.com

Maciej Kotowski

Director, Research & Consultancy
maciej.kotowski@jll.com

© 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Wszelkie prawa zastrzeżone. Informacje zawarte w tym dokumencie są własnością JLL i mogą być wykorzystywane wyłącznie w celu oceny niniejszej oferty. Niniejszy dokument i zawarte w nim informacje pozostają własnością JLL i powinny być traktowane jako poufne. Powielanie jakiegokolwiek części tego dokumentu jest dozwolone tylko w zakresie niezbędnym do jej oceny. Dokument nie powinien być udostępniany jakiegokolwiek stronie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody JLL. Wszelkie informacje zawarte w niniejszym dokumencie pochodzą z źródeł uznanych za wiarygodne; jednak JLL nie udziela gwarancji co do ich dokładności lub poprawności.