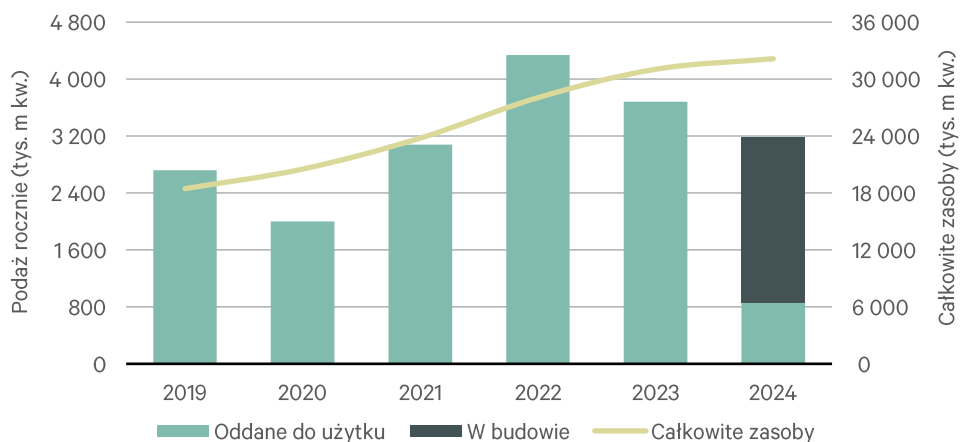


Rynek przemysłowo-logistyczny

KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI (Q1 2024)



NOWA PODAŻ I CAŁKOWITE ZASOBY MAGAZYNOWE



Źródło: CBRE, Q1 2024

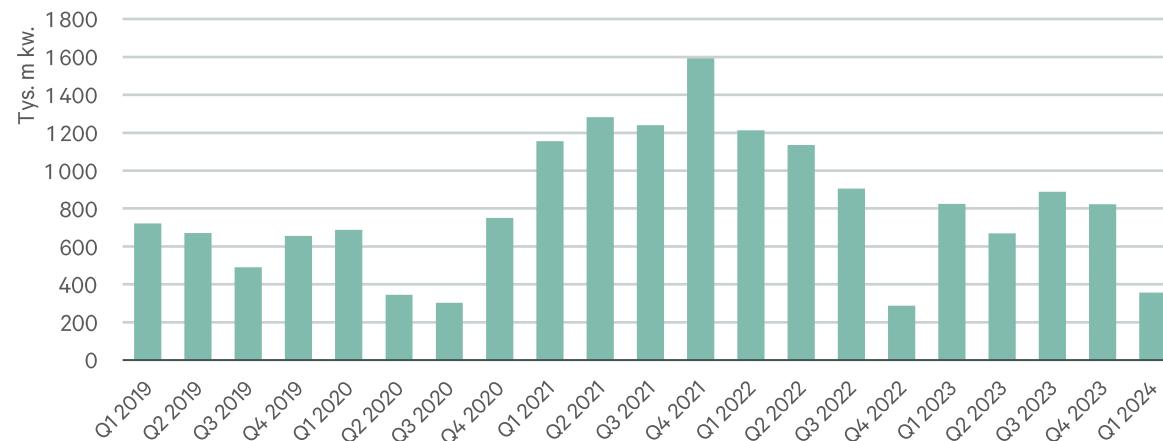
Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej po pierwszym kwartale 2024 r. przekroczyły 32,1 mln m kw. To wzrost o 8% w porównaniu z analogicznym okresem w roku poprzednim. Choć dynamika wzrostu podaży będzie odciążona prawdopodobnie jednocyfrowa ze względu na znaczne zwiększenie bazy (zasoby podwoiły się od I kwartału 2019 r.), Polska w dalszym ciągu pozostaje jednym z najszybciej rozwijających się krajów w Europie pod względem powierzchni przemysłowo-logistycznej.

W budowie znajduje się obecnie 2,3 mln m kw., czyli o 10% więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Prawie połowa (49%) powierzchni w budowie powstaje spekulacyjnie. Choć poziom budowanej powierzchni jest stosunkowo wysoki jak na aktualnie odnotowywany pustostan, warto podkreślić, że w tym kwartale rozpoczęło się budowę zaledwie 357 000 mkw. powierzchni przemysłowo-logistycznej, a zdecydowana większość to powierzchnia, której budowę rozpoczęto około rok temu lub wcześniej. Są też pojedyncze sygnały, że budowy, które wcześniej były raportowane jako trwające, z powodu nie znalezienia najemców w trakcie budowy, są wstrzymywane.

Prawie jedna trzecia całkowitej powierzchni w budowie powstaje w jednym regionie – Wrocławiu (686 tys. mkw.), co jest po części efektem największej transakcji podpisanej w ubiegłym roku dla jednego najemcy na ponad 200 000 mkw. w P3 Wrocław.

W I kwartale 2024 r. na rynek dostarczono 852 600 mkw. nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej, czyli o 54% mniej niż w I kwartale 2023 r. Najwięcej nowej powierzchni dostarczono w regionie Wrocławia i Poznania (218 300 mkw. i 213 600 mkw.), oraz Trójmiasta (167 200 mkw.). Największym projektem oddanym w I kwartale 2024 roku była druga faza Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (90 000 mkw. w drugiej fazie).

KWARTALNIE ROZPOCZĘTE BUDOWY



Źródło: CBRE, Q1 2024

POPYT BRUTTO I POPYT NETTO



Źródło: CBRE, Q1 2024

KONTAKT

Anna Bielacka
Senior CEE Research Consultant
+48 693 330 166
anna.bielacka@cbre.com

Michał Śniadała
Head of Industrial & Logistics Agency
+48 502 406 036
michal.sniadala@cbre.com

Michał Berski
Head of Industrial & Logistics Sector
+48 603 628 300
michal.berski@cbre.com

Wskaźnik pustostanów w Polsce kształtuje się na poziomie 8,1% i jest wyższy o 0,7 punktu procentowego niż w poprzednim kwartale, a jednocześnie jest najwyższy od III kwartału 2020 roku. Wzrost wynika głównie z oddawania nowej powierzchni w całości lub częściowo niewynajętej i powierzchnia ta wymaga czasu do wchłonięcia – około 40% pustostanów to powierzchnia „z drugiej ręki”, zaś ok. 60% znajduje się w nowych nieruchomościach, które nigdy nie były użytkowane i wynajęte. Spośród większych regionów najniższy poziom pustostanów występuje w: Trójmieście, Rzeszowie i Krakowie – poniżej 4%, natomiast w Łodzi (Polska Centralna), Wrocławiu i Zielonej Górze oraz Gorzowie Wlkp. (Zachód) współczynnik pustostanów przekracza 10%.

Całkowita aktywność najemców (popyt brutto) w pierwszym kwartale 2024 roku wyniosła 866 tys. mkw., a popyt netto (popyt brutto bez renowacji) wyniósł 568 000 mkw. W porównaniu do pierwszego kwartału roku poprzedniego całkowity popyt spadł o 29%, natomiast popyt o 17%, co oznacza, że udział odnowień w popycie spadł. W całym 2023 roku renowacje stanowiły 39%, w pierwszym kwartale tego roku wyniosły one 34%. Jednak biorąc pod uwagę ostatnie 5 lat, zarówno wyniki popytu brutto jak i popytu netto w I kwartale 2024 r. były najniższymi wynikami kwartalnymi w tym okresie. Jeżeli utrzyma się tendencja spadkowa aktywności najemców, absorpcja niewynajętej powierzchni będzie prawdopodobnie trwać dłużej.

Największą transakcją w I kwartale 2024 r. zanotowano w Hillwood Łódź II Chocianowice, podpisaną przez firmę z branży handlowej na powierzchnię 62 000 mkw. W konsekwencji największą regionalną aktywność popytu odnotowano w Łodzi (177 200 mkw.), a następnie w regionie warszawskim (168 900 mkw.) i Poznaniu (165 900 mkw.).

W 2022 r. nastąpił znaczny wzrost czynszów bazowych, a w 2023 r. umiarkowany wzrost w niektórych regionach, ale obecnie wydaje się, że czynsze się ustabilizowały. Za nowoczesne powierzchnie magazynowe w głównych regionach Polski najemcy mogą spodziewać się czynszów bazowych w przedziale 3,9-5,4 EUR/mkw./miesiąc, natomiast w Warszawie czynsze bazowe mogą sięgać 7,5 EUR/mkw./miesiąc. Natomiast w regionach, w których pustostanów jest stosunkowo dużo, można spodziewać się minimalnego spadku czynszów bazowych.

© Copyright 2024. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projection based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.