

Sierpień 2022

# Raport: Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2022 r.



27 mln mkw.

Całkowita powierzchnia



3,7 mln mkw.

Popyt brutto



1,8 mln mkw.

Nowa podaż



5,6 mln mkw.

W budowie



3,4%

Pustostan

# Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2022 r. w liczbach



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2022 r.

\*Całkowita powierzchnia zaktualizowana z wyłączeniem obiektów B-klasowych

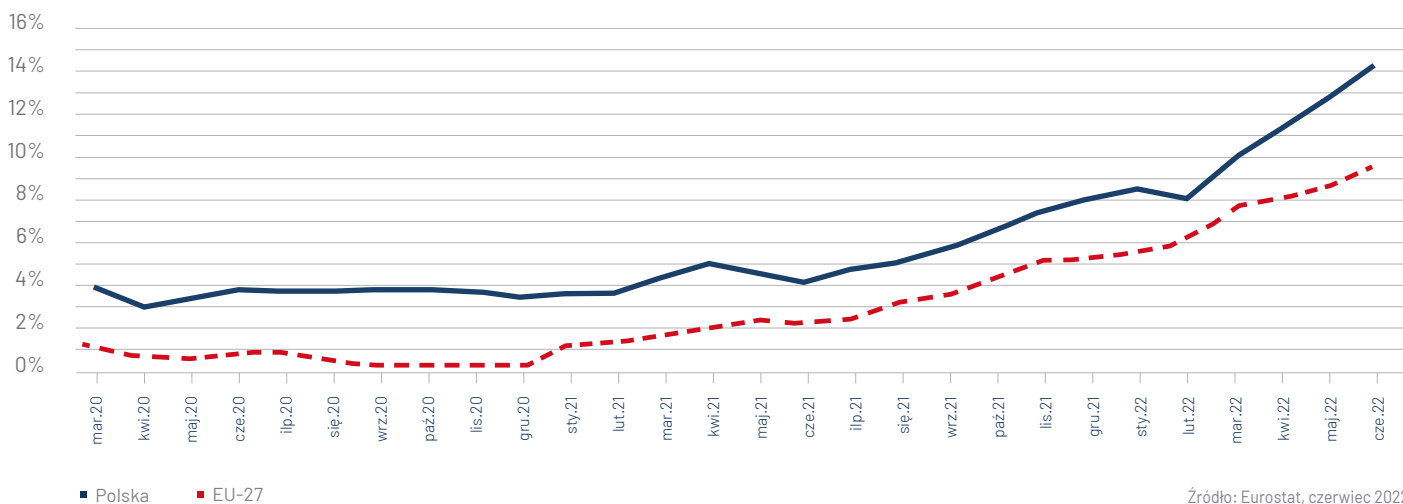
Sektor magazynowy po pierwszej połowie 2022 r. pozostaje w dobrej kondycji, pomimo niesprzyjających warunków makroekonomicznych związanych z wysoką inflacją i stopami procentowymi. Motorem napędowym popytu pozostają najmy związane z szeroko rozumianym e-commerce i logistyką. Część najemców wydłuża procesy decyzyjne, ale zdecydowana większość, ze względu na niską dostępność powierzchni od zaraz, decyduje się na nowe kontrakty. Deweloperzy nie zwalniają tempa, czego efektem jest rekordowa liczba projektów w budowie, z których duża część będzie dostępna na przełomie roku. Stabilny, wysoki popyt przy wydłużonych procesach budowlanych spowodował dalszy spadek pustostanów do poziomu 3,4%. Luka podażowa utrzyma się jeszcze przez najbliższy kwartał i powinna zacząć się zmniejszać z końcem roku. Wysokie koszty budowy wpływają na politykę cenową deweloperów, czego rezultatem jest wzrost stawek czynszów we wszystkich rodzajach projektów.

## Gospodarka

W II kwartale br. polska gospodarka odnotowała spadek PKB o 2,3% względem poprzedniego kwartału, a w zestawieniu rok do roku powiększyła się o 5,3%. Jest to efekt mniejszych inwestycji oraz mniej korzystnych warunków kredytowych związanych z rosnącymi stopami procentowymi. Koniunktura gospodarcza wykazuje trend spadkowy, co w dużej mierze związane jest ze szczytem inflacji, która na koniec czerwca wyniosła 14,2% według Eurostat i 15,5% według GUS. Skok inflacyjny generują głównie ceny paliw (+10%) oraz rosnące ceny żywności. Większość ekonomistów spodziewa się, że miesiące letnie stanowią szczyt inflacyjny i w kolejnym kwartale ceny powinny rosnać wolniej. Nastroje w przemyśle również wykazują trend spadkowy, indeks PMI w czerwcu wyniósł 44,4 pkt. i utrzymuje się poniżej 50 pkt. Jest to sygnał, że firmy produkcyjne ograniczają produkcję. Niższe poziomy zamówień są efektem zmniejszenia konsumpcji i wysokiej inflacji.



## Inflacja (zmiana % cen towarów i usług rok do roku)



Źródło: Eurostat, czerwiec 2022



# Rynek inwestycyjny

Po pierwszej połowie 2022 roku wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym był niższy o 25% w porównaniu z analogicznym okresem w roku poprzednim i wyniósł 0,7 mld euro. Jednak warto zaznaczyć, że niższa wartość transakcji wynika z dość wysokiej bazy w roku 2021 oraz niskiej dostępności produktów inwestycyjnych. Magazyny nadal pozostają atrakcyjnym, poszukiwanym przez inwestorów aktywem, zwłaszcza w obliczu rosnących stawek czynszu najmu.

Należy zaznaczyć, że zmieniające się warunki makroekonomiczne i geopolityczne, czyli wojna na Ukrainie, rosnąca inflacja i stopy procentowe mają również wpływ na inwestorów. Obecna niepewność wydłuża procesy decyzyjne. Inwestorów zainteresowanych produktami magazynowymi możemy podzielić na dwie zasadnicze grupy. Pierwsi, głównie

platformy inwestycyjne, jeszcze nieobecne w Polsce lub bez produktów magazynowych w portfolio, przyjmują postawę wyczekującą. Drugą grupę stanowią inwestorzy już obecni na polskim rynku, głównie z Europy i regionu EŚW, którzy lepiej rozumieją specyfikę rynku i śmieiej inwestują w naszym kraju. Przykładem może być zakup portfela 7R przez CTP czy portfela Panattoni przez EQT Exeter.

Popyt w sektorze pozostaje na wysokim poziomie, z drugiej strony przed deweloperami stają nowe wyzwania związane z ogromnym wzrostem kosztów budowy. Dodatkowo rosną koszty finansowania inwestycji. W rezultacie stopy kapitalizacji dla najlepszych aktywów przestały się umacniać. Możemy oczekiwać pogłębienia się tego trendu w dalszej części roku.

## Wybrane transakcje inwestycyjne w I połowie 2022 r.

Nieruchomość/portfel	Sprzedający	Kupujący	Powierzchnia nieruchomości zlokalizowanych w Polsce (mkw.)	Data
Panattoni Portfolio	Panattoni & JV	EQT Exeter	ok. 500 000	II kw. 2022
BTS Amazon Świebodzin (Panattoni)	Panattoni	BNP Paribas REIM	200 000 (4 kondygnacje)	I kw. 2022
7R portfolio	7R	CTP	127 250 + bank ziemi	II kw. 2022
Portfolio Cromwell	Cromwell/White Star	Partners Group & Peakside Capital Advisors (JV)	72 500 (docelowa 150 000)	I kw. 2022
BTS Żabka Radzymin	7R	Macquarie Asset Management	60 000	II kw. 2022

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2022 r.



## Popyt na stabilnym poziomie

Na koniec czerwca br. popyt brutto wyniósł 3,7 mln mkw. i był wyższy o 12% w porównaniu z I połową 2021 r. Nowe umowy najmu i ekspansje stanowią 68% całości popytu.

Popyt utrzymuje się na wysokim poziomie głównie ze względu na wciąż dobre wyniki e-commerce i firm logistycznych, które stale zgłaszają zapotrzebowanie na nową powierzchnię magazynową. Dodatkowy czynnik wzrostu to zamówienia związane ze zmianami w łańcuchach dostaw w skali światowej, ale też przekierowanie dystrybucji z ogarniętej wojną Ukrainy do Polski.

Od stycznia do końca czerwca br. najwięcej powierzchni wynajęto na Górnym Śląsku, następnie w regionie Warszawy i Poznań.

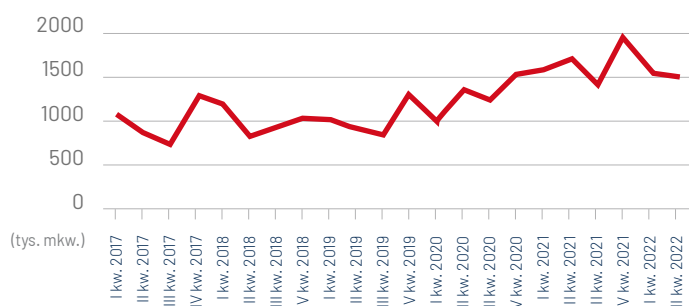
Te trzy regiony odpowiadały za 50% całości popytu w Polsce.

Najemcy aktywni są na pięciu głównych rynkach, ale utrzymuje się też wysokie zainteresowanie pozostałymi lokalizacjami, które odpowiadały za 27% z całości popytu brutto. Na szczególną uwagę zasługują Trójmiasto i Polska Zachodnia, gdzie wynajęto odpowiednio 360 tys. mkw. i 290 tys. mkw.

W najbliższych kwartałach możemy oczekiwać delikatnego wyhamowania na rynku. Jako główne czynniki wskazuje się brak dostępnych od zaraz i dopasowanych w danym momencie do potrzeb klienta powierzchni oraz ograniczone inwestycje firm, które, podobnie jak konsumenci, zaczynają oszczędzać.

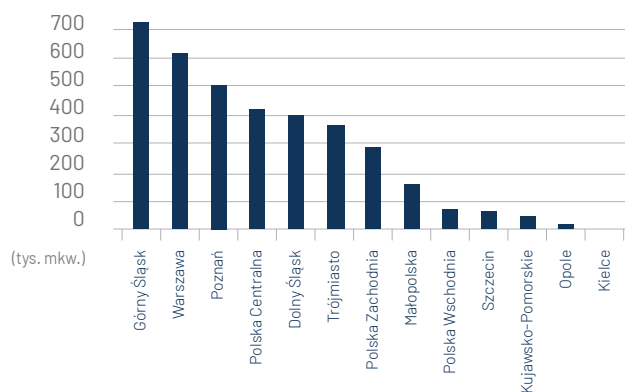
### Popyt brutto\*

Źródło: AXI IMMO I poł. 2022 r.  
\*Nie zawiera umów krótkoterminowych



### Popyt brutto wg regionu \*

Źródło: AXI IMMO I poł. 2022 r.  
\*Nie zawiera umów krótkoterminowych



### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2022 r.

Źródło: AXI IMMO I poł. 2022 r.

Region	Park	Branża najemcy	Metraż (mkw.)	Rodzaj umowy
Polska Zachodnia	Panattoni Park Sulechów III	e-commerce	88 500	Nowa
Dolny Śląsk	Mapletree Wrocław I	logistyka	64 000	Przedłużenie
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec III	sieci handlowe	58 000	Nowa
Polska Centralna	Hillwood Łowicz Południe	sieci handlowe	47 700	Nowa
Małopolska	7R Park Kraków	e-commerce	41 500	Przedłużenie
Poznań	Panattoni Park Piła	oświetlenie	33 500	Nowa
Polska Centralna	Panattoni Park Łódź A1	logistyka	27 200	Nowa
Górny Śląsk	7R Park Mysłowice	sprzęt sportowy	26 700	Nowa
Małopolska	Logicor Kraków II	produkcja	26 600	Nowa
Dolny Śląsk	MLP Wrocław	logistyka	15 000	Nowa
Dolny Śląsk	Prologis Park Wrocław	logistyka	12 200	Przedłużenie

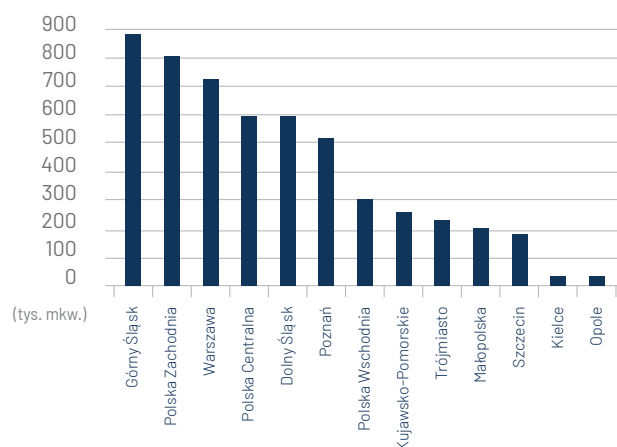
## Podaż: Powierzchnia w budowie bije kolejne rekordy

Od kwietnia do czerwca 2022 r. na rynek dostarczono prawie 700,5 tys. mkw. nowej powierzchni magazynowo-produkcyjnej. Wynik odpowiada 38% całkowitej nowej podaży odnotowanej w pierwszym półroczu 2022 r., która w tym okresie osiągnęła poziom ponad 1,8 mln mkw. Pomimo utrzymujących się wysokich cen materiałów budowlanych i zaburzonych łańcuchów dostaw (wywołanych przez m.in. wojnę w Ukrainie oraz ogólną sytuację gospodarczą i geopolityczną w regionie), wynik ten stanowi wzrost o 63% w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r. W pierwszej połowie roku najwięcej nowej powierzchni zostało dostarczone na rynku poznańskim (prawie 333 tys. mkw.), w regionie Polski Centralnej (blisko 329 tys. mkw.) oraz na Górnym Śląsku (ponad 295 tys. mkw.). W efekcie na koniec czerwca 2022 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wzrosły o 25% r/r, do poziomu niemal 27 mln mkw.

Trudniejsze warunki rynkowe nie przyczyniły się jednak do ograniczenia aktywności deweloperów, czego dowodem jest rekordowa w historii rynku nowa podaż w budowie. Na koniec czerwca 2022 r. na etapie realizacji znajdowało się ponad 5,6 mln mkw. powierzchni przemysłowej, co stanowiło 56% wzrost w stosunku do pierwszej połowy 2021 r.

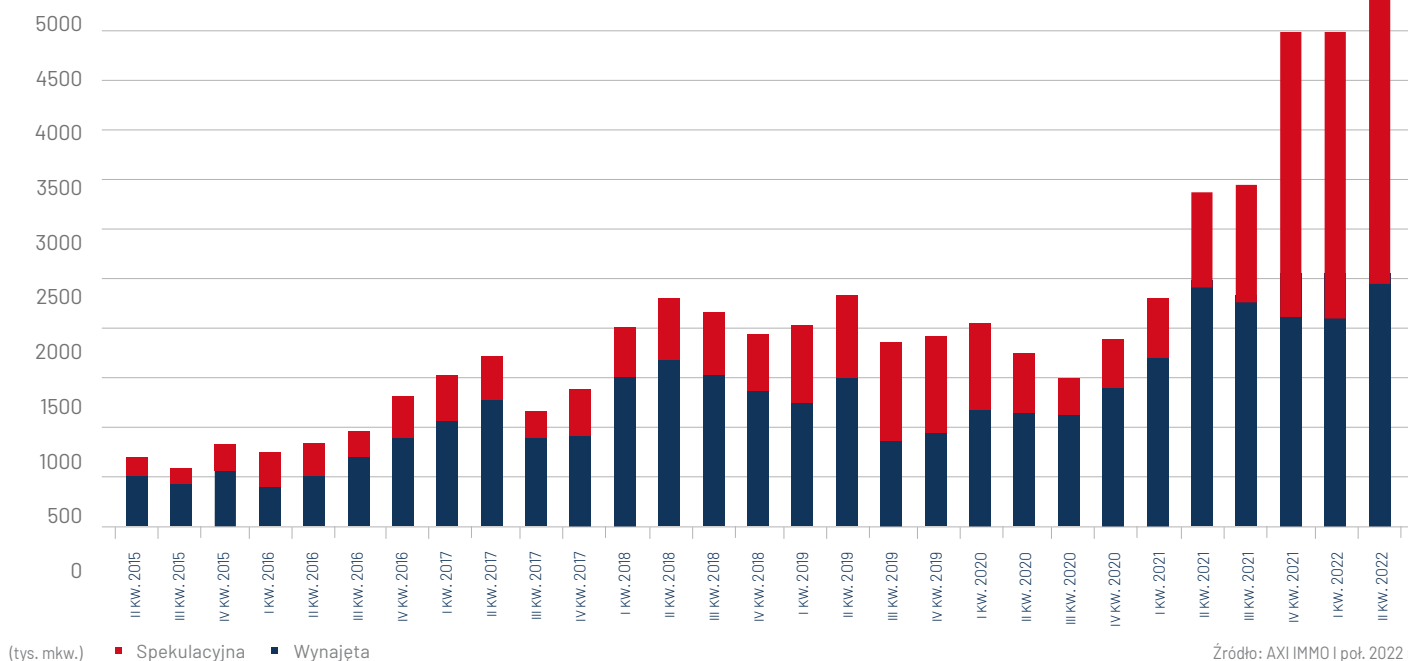
Najwięcej projektów w budowie zlokalizowanych jest na rynku górnośląskim (ponad 887 tys. mkw.), w regionie Polski Zachodniej (niemal 801 tys. mkw.), a także w Warszawie (prawie 727 tys. mkw.). Utrzymuje się trend budowy spekulacyjnej – około 53% realizowanej powierzchni stanowią projekty bez podpisanych umów najmu. Obserwowany jest również systematyczny wzrost podaży na mniejszych rynkach regionalnych (Szczecin, Trójmiasto, Polska Wschodnia, Polska Zachodnia) oraz w innych ośrodkach takich jak Kielce, Opole czy Radom.

### Powierzchnia w budowie wg regionów - II kw. 2022 r.



Źródło: AXI IMMO I poł. 2022 r.

## Powierzchnia w budowie w Polsce



Źródło: AXI IMMO I poł. 2022 r.

## Wybrane projekty oddane do użytku w I połowie 2022 r. (razem z rozbudową istniejących parków)

Region	Park	Metraż (mkw.)
Kujawsko-Pomorskie	Hillwood Bydgoszcz (BTS)	105 000
Poznań	P3 Poznań II (BTS)	82 300
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec III	78 000
Szczecin	7R Park Goleniów II	62 500
Dolny Śląsk	Hillwood Syców	62 000

Region	Park	Metraż (mkw.)
Polska Centralna	Panattoni Park Zgierz	50 000
Trójmiasto	Panattoni Park Tricity South II (BTS)	50 000
Szczecin	Exeter Park Szczecin II	45 000
Polska Centralna	7R Łódź East	18 500

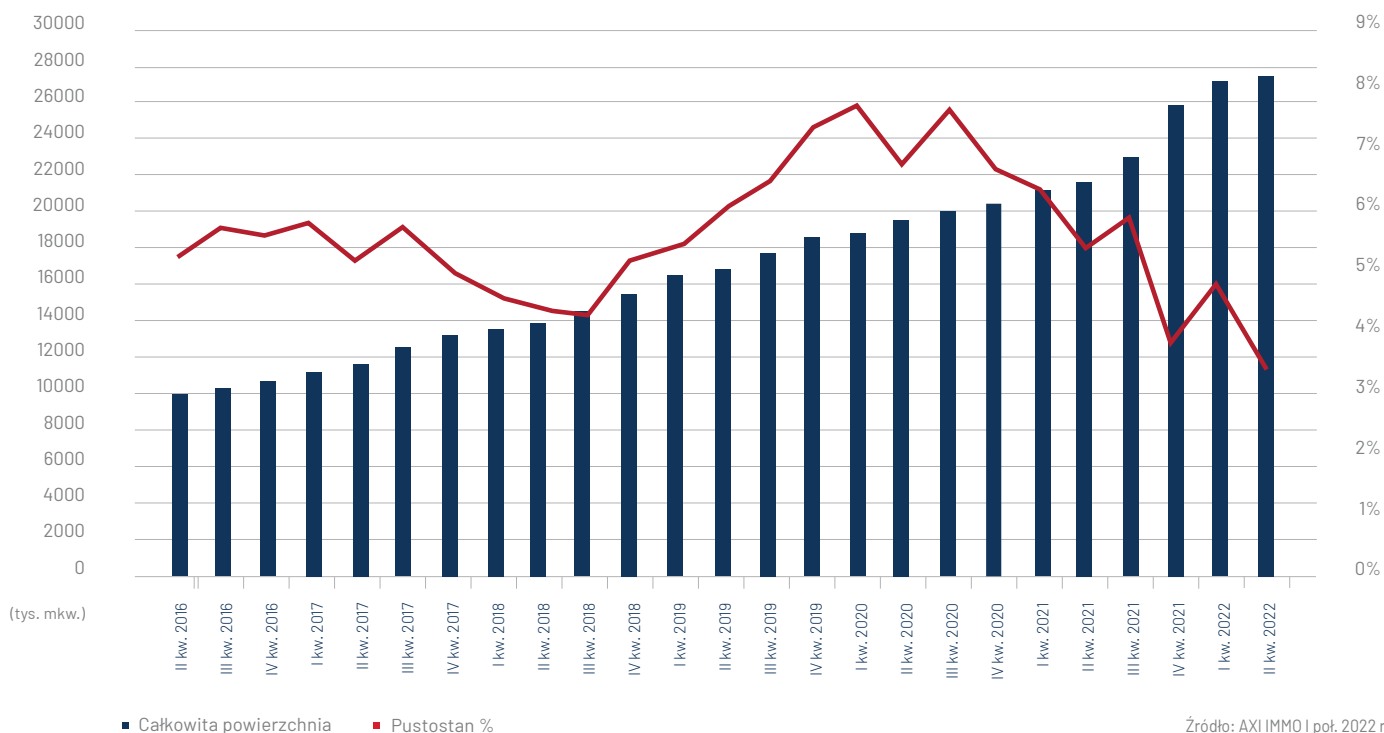
Źródło: AXI IMMO I poł. 2022 r.

## Poziom pustostanów najniższy od lat

Pomimo wysokiej aktywności deweloperskiej i rekordowej liczby projektów w budowie, dostępność powierzchni magazynowej na koniec czerwca br. była wysoce ograniczona. Współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł zaledwie 3,4% i był niższy o 2 p. proc. w porównaniu z analogicznym okresem w roku ubiegłym. W praktyce oznacza to, że najemca zainteresowany najmem większej powierzchni powyżej 5-10 tys. mkw. może mieć problemy ze znalezieniem odpowiedniego metrażu na wybranych rynkach.

Prognozowana w poprzednich kwartałach luka podaźowa powinna się zmniejszyć na koniec bieżącego roku i w pierwszych miesiącach 2023 r. Jedynym regionem, w którym dostępność powierzchni przekraczała 5% był Szczecin i okolice. Wskaźnik pustostanów wyniósł tam 7,8%. Na wszystkich głównych rynkach poziom pustostanów był bardzo niski, najniższy 2,3% zarejestrowano w Poznaniu, a najwyższy 4,6% na Górnym Śląsku.

## Pustostan i całkowita powierzchnia - Polska



Źródło: AXI IMMO I poł. 2022 r.

## Stawki czynszów

Stawki czynszów na wszystkich rynkach utrzymują trend wzrostowy. Największy skok cen widoczny jest w nowych projektach, gdzie wysokie koszty budowy wpływają na politykę cenową deweloperów. Obserwujemy wzrost stawek czynszów średnio o 0,2 do 0,5 EUR/mkw./miesiąc. Najdroższe lokalizacje to nadal Warszawa miasto, gdzie stawki ofertowe za projekty prime zaczynają się od 5,5 EUR/mkw. oraz Kraków, gdzie stawki wahają się w przedziale 4,7 - 6,0 EUR/mkw./miesiąc. Relatywnie atrakcyjne cenowo lokalizacje to okolice Warszawy i wybrane subregiony na Górnym Śląsku.



## Prognoza

Pomimo mniej sprzyjających warunków makroekonomicznych popyt na powierzchnie magazynowe powinien utrzymać się na stabilnym poziomie. Na koniec br. nie spodziewamy się pobicia kolejnego rekordu w aktywności najemców, przy czym wynik na poziomie powyżej 4,5 mln mkw. wynajętej nowoczesnej powierzchni magazynowej powinien zostać utrzymany.

Po stronie podaży w trzecim i częściowo czwartym kwartale 2022 r. wyzwaniem będzie dostępność dużych powierzchni od zaraz. Aktywność deweloperów pozostaje bardzo wysoka, jednak warto pamiętać, że ze względu na ograniczoną dostępność wykonawców i materiałów proces budowlany uległ wydłużeniu średnio o 3-4 miesiące.

Stawki czynszów nadal pozostaną w trendzie wzrostowym. Na rynku możemy obserwować rozdzwięk cenowy pomiędzy nowymi inwestycjami, gdzie koszty budowy są znacząco wyższe niż jeszcze rok temu, a projektami istniejącymi, w których właściciele również podnoszą ceny, ale mają większy bufor na negocjacje z najemcą.

Magazyny pozostają atrakcyjnym produktem inwestycyjnym. Kilka dużych projektów jest w procesie sprzedaży, których finał powinien mieć miejsce do końca br. Wyższe stopy procentowe nie pozostaną bez wpływu na wyceny nieruchomości, co będzie skutkowało delikatną dekompresją stóp kapitalizacji.

• Dane pochodzą z informacji uzyskanych przez AXI IMMO, PIRF oraz podanych przez deweloperów.



# Otwieramy na zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych

## Anna Głowacz

Head of Industrial - Leasing Agency

[anna.glowacz@axiimmo.com](mailto:anna.glowacz@axiimmo.com)

+48 797 420 950

## Monika Rykowska

Research & Marketing Director

[monika.rykowska@axiimmo.com](mailto:monika.rykowska@axiimmo.com)

+48 725 900 100

## Barbara Staśkiewicz-Wieczorek

Capital Markets Department

[b.staskiewicz-wieczorek@axiimmo.com](mailto:b.staskiewicz-wieczorek@axiimmo.com)

+ 48 885 777 111



Prawa autorskie © AXI IMMO 2022. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź w żaden inny sposób przetwarzany bez uprzedniej zgody autorów publikacji. Publikacja jest oparta na materiałach i danych, które zostały przygotowane w sposób sumienny i w dobrej wierze, jednak nie udziela się żadnych gwarancji, co do ich dokładności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wprowadzenia korekty.