



RAPORT RYNKOWY

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE,
PODSUMOWANIE 2022 ROKU

Every investment is a new challenge...



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

PODSUMOWANIE 2022 ROKU



Pomimo niepewnej sytuacji gospodarczej oraz wojny w Ukrainie, rynek magazynowy w Polsce dalej rośnie. Według raportu BOŚ w 2022 roku zasoby powierzchni magazynowej wyniosły 29 mln m.kw. Dane o powierzchni w budowie (3,5 mln m.kw.) wskazują, że bariera 30 mln mkw. powinna zostać przekroczona w połowie 2023 roku.

Na koniec 2022 roku popyt kształtował się na niższym poziomie (ok. 6 mln mkw.) w porównaniu do 2021 roku (ponad 7 mln mkw.) Obserwujemy jednocześnie zmianę jego struktury. E-commerce stracił udział w stosunku do firm produkcyjnych, które w magazynach lokują produkcję oraz komplementację towarów.

Poziom pustostanów w Polsce w dalszym ciągu wskazuje, że jest niewiele powierzchni spekulacyjnej. Wpływ na to ma m.in. sytuacja z finansowaniem bankowym. Banki wymagają wyższego poziomu przednajmu dochodzącego do 50%, co przekłada się na stopień trudności uzyskania finansowania.

W minionym roku nastąpił wzrost popularności rozwiązań ekologicznych. Należy do nich m.in. zastosowanie rozwiązań lepiej wykorzystujących energię i wodę w budynkach oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Wielu deweloperów decyduje się na certyfikację projektów w międzynarodowym systemie BREEAM. Dodatkowo coraz więcej firm komunikuje swoje proekologiczne działania poprzez raporty ESG.



ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
MAGAZYNÓW

29 mln m²



NOWA PODAŻ
2022

5 mln m²



ŚREDNI
WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

5,1%



POWIERZCHNIA W
BUDOWIE

3,5 mln m²



NOWY POPYT
2022

6 mln m²



STOPA
BEZROBOCIA

5,2 %

(Źródło: BOŚ)



PODAŻ W 2022

W 2022 roku osiągnięto w Polsce poziom 29 mln mkw. powierzchni magazynowej. Podaż w minionym roku wyniosła 5 mln mkw. Dzięki temu Polska zwiększyła swoje zasoby powierzchni magazynowych o 20%. W samym IV kwartale dostarczono 1,4 mln mkw. - jest to również rekordowo wysoki wynik.

Obecnie w budowie znajduje się ok. 3,5 mln mkw powierzchni magazynowych. W porównaniu z analogicznym okresem zeszłego roku jest to spadek o 0,7 mln mkw. wpływa na to sytuacja na rynku finansowym. Banki wymagają większego stopnia przedpłaty dochodzącego do 50%. Dodatkowo deweloperzy niechętnie budują w oparciu o kapitał własny. Obecnie znaczny stopień budów ma charakter spekulacyjny. Świadczy to o traktowaniu Polski przez inwestorów jako rynku rozwojowego.

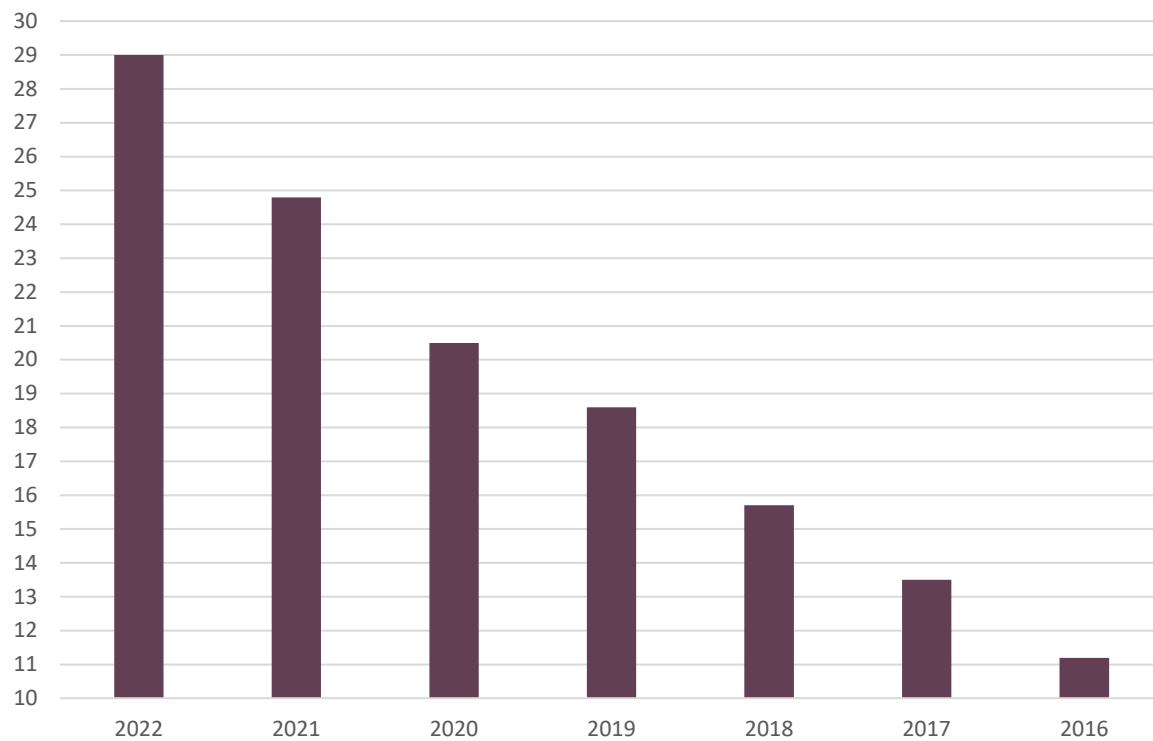
Możemy obecnie zaobserwować w Polsce występowania zjawiska friendshoringu. Niektóre firmy przenoszą swoją produkcję z Ukrainy do Polski, która ma opinię bezpiecznego kraju do prowadzenia biznesu. Przedłużająca się wojna za naszą wschodnią granicą zwiększa skalę tego zjawiska. W przypadku zakończenia wojny, Polska ma szansę być zapleczem magazynowym odbudowy Ukrainy.



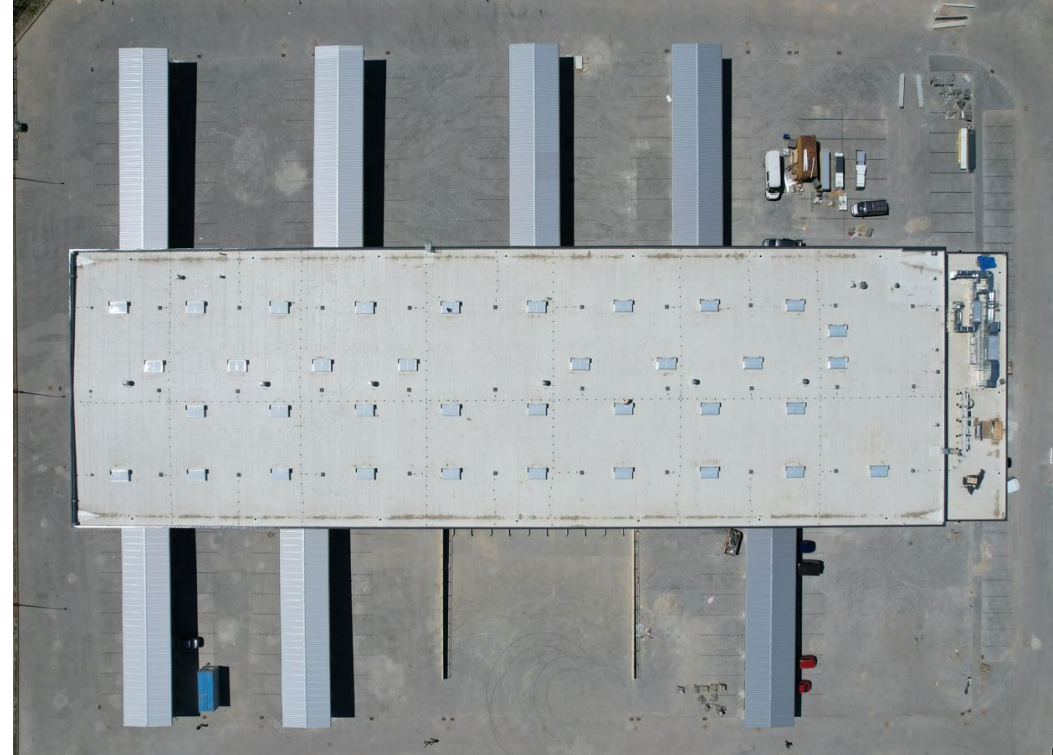


PODAŻ W 2022

Podaż całkowita w Polsce [w mln mkw.]



(Źródło: Raporty rynkowe DL Invest Group, BOŚ)





POPYT W 2022 ROKU

STABILNE ZAINTERESOWANIE POWIERZCHNIAMI MAGAZYNOWYMI

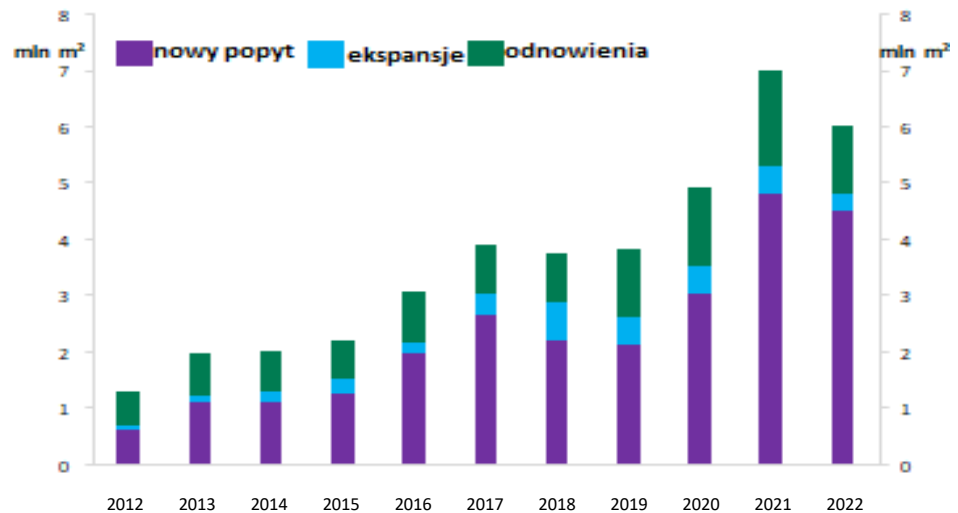
Pomimo trudniejszej sytuacji gospodarczej, która jest szczególnie widoczna w ostatnich miesiącach, rynek magazynowy w Polsce dynamicznie rośnie, a popyt na powierzchnie magazynowe jest nadal wysoki. W samym IV kw. 2022 r. przyrost zasobów wyniósł ok. 1,4 mln mkw., co jest także rekordowym wynikiem kwartalnym. Cały 2022 rok pod względem popytu zamknął się na poziomie 6,5-7 mln mkw. powierzchni magazynowych

Zmianie uległa struktura popytu, co jest spowodowane obecnymi uwarunkowaniami gospodarczymi. W ostatnich latach głównym motorem napędowym rynku magazynowego był sektor e-commerce. Obecnie zaczynamy obserwować lekki spadek zainteresowania tej branży, co jest związane między innymi z wysoką inflacją i obniżeniem siły zakupowej konsumentów. Miejsce sprzedaży internetowej, jako głównej siły do rozwoju rynku magazynowego, zaczynają zajmować firmy produkcyjne, które w magazynach lokują produkcję i towary. Wiele z nich w związku z sytuacją polityczną na świecie zaczyna dywersyfikować swoje lokalizacje. Obszar Europy Środkowo-Wschodniej, szczególnie Polski, jest dla nich wciąż bardzo dobrą opcją. Widzimy duże zainteresowanie wśród takich sektorów jak automotive, sektor medyczny oraz produkcja elektroniki.

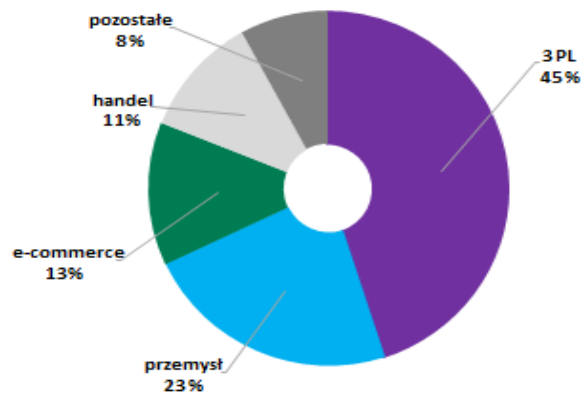




POPYT BRUTTO ORAZ JEGO STRUKTURA W 2022r.



źródło: JLL, szacunki BOŚ



źródło: JLL, szacunki BOŚ





STAWKI CZYNSZU W 2022 ROKU

W 2022 r. rynek mocno odczuł wzrost stawek czynszów w obiektach magazynowych. Po niewielkim wzroście, rzędu 5%-10% w I kw., w kolejnych okresach zjawisko to przybrało na sile. W IV kwartale stawki czynszów w niektórych lokalizacjach były wyższe nawet o 30% w porównaniu z poprzednim rokiem. Warto zaznaczyć, że mimo wyraźnego wzrostu cen budowy, stawki czynszów dla budynków magazynowych były i tak niższe niż w przypadku budynków mieszkalnych, biurowych czy handlowych.

Wzrost czynszów jest powodowany przede wszystkim wzrostem kosztów utrzymania magazynów (energia elektryczna, ogrzewanie), a w przypadku nowych obiektów dodatkowo wysokimi kosztami budowy oraz rosnącymi cenami działek pod nowe inwestycje. Dodatkowo wzrost czynszów jest możliwy za sprawą utrzymującego się wysokiego popytu na wynajem powierzchni magazynowych.

Najdroższe pozostają lokalizacje miejskie, gdzie czynsze bazowe (np. w Warszawie) wynoszą ok. 7 euro/m² miesięcznie. Najniższe czynsze występują natomiast w lokalizacjach podmiejskich w Polsce centralnej, gdzie stawki wynoszą ok. 3,1 euro/m² miesięcznie.

Po wyraźnym wzroście stawek czynszowych w 2022 r., poziom czynszów najprawdopodobniej ustabilizuje się za sprawą nieco większej dostępności wolnej powierzchni niż w ostatnich latach.





STAWKI CZYNSZU W 2022 ROKU

Średnie stawki czynszów w 2022 roku.

Region	Stawki bazowe w EUR/mkw./m-c	Region	Stawki bazowe w EUR/mkw./m-c
Warszawa Miasto	4,80 – 7,00	Trójmiasto	3,6 – 4,62
Warszawa Okolice	3,6 – 4,95	Kraków	3,8 – 4,51
Górny Śląsk	3,4 – 4,84	Szczecin	3,4 – 4,50
Polska Centralna	3,1 – 4,62	Bydgoszcz i Toruń	3,5 – 4,40
Poznań	3,5 – 4,62	Polska Wschodnia	3,4 – 4,62
Wrocław	3,5 – 4,73	Polska Zachodnia	3,4 – 4,51





PUSTOSTANY W 2022 ROKU

Wzrost współczynnika pustostanów

Od IIIQ 2020 r. współczynnik pustostanów znajdował się w trendzie spadkowym by w I kwartale 2022r. osiągnąć najniższą wartość w historii wynoszącą 3,1%. W porównaniu do niego wskaźnik pustostanów wzrósł w III kwartale o 1 p.p do poziomu 4,1% by na koniec roku osiągnąć poziom 5,1%. Skok ten jest spowodowany przede wszystkim wysokim wolumenem nowej powierzchni oddanej do użytku.

Rosnący nieznaczny udział pustostanów może być czynnikiem ryzyka szczególnie w przypadku inwestycji budowanych spekulacyjnie. Dodatkowo czynnikiem ograniczającym wzrost udziału pustostanów będzie coraz częściej obserwowana (od czasu pandemii) zmiana strategii logistycznych firm z podejścia just-in-time na just-in-case. Oznacza to, że wynajmujący częściej decydują się na zabezpieczenie z wyprzedzeniem magazynowanych ilości potrzebnych materiałów, półproduktów i produktów dostosowując ilość magazynowych towarów do bieżącej sytuacji rynkowej.

ŚREDNI WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

5,1%





RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE PODSUMOWANIE 2022 ROKU

Miniony rok na rynku magazynowym był bardzo podobny do 2021 roku. Wybudowano i wynajęto podobną ilość powierzchni. W 2022 roku Polska zwiększyła swoje zasoby o 20%. W samym IV kwartale dostarczono 1,4 mln mkw. - jest to rekordowo wysoki wynik. Zmianie uległy sektory napędzające rozwój magazynów. Zamiast e-commerce dominować zaczęły firmy produkcyjne.

Sektor magazynowy w dalszym ciągu przyciąga uwagę inwestorów i utrzymuje mocną pozycję wśród innych branż nieruchomości komercyjnych. W 2022 r. rynek mocno odczuł wzrost stawek czynszów w obiektach magazynowych. W niektórych lokalizacjach były wyższe nawet o 30% w porównaniu z poprzednim rokiem. Wzrost czynszów jest powodowany przede wszystkim wzrostem kosztów utrzymania magazynów oraz wysokimi kosztami budowy. Średni wskaźnik pustostanów na koniec roku 2022 wyniósł 5,1%.





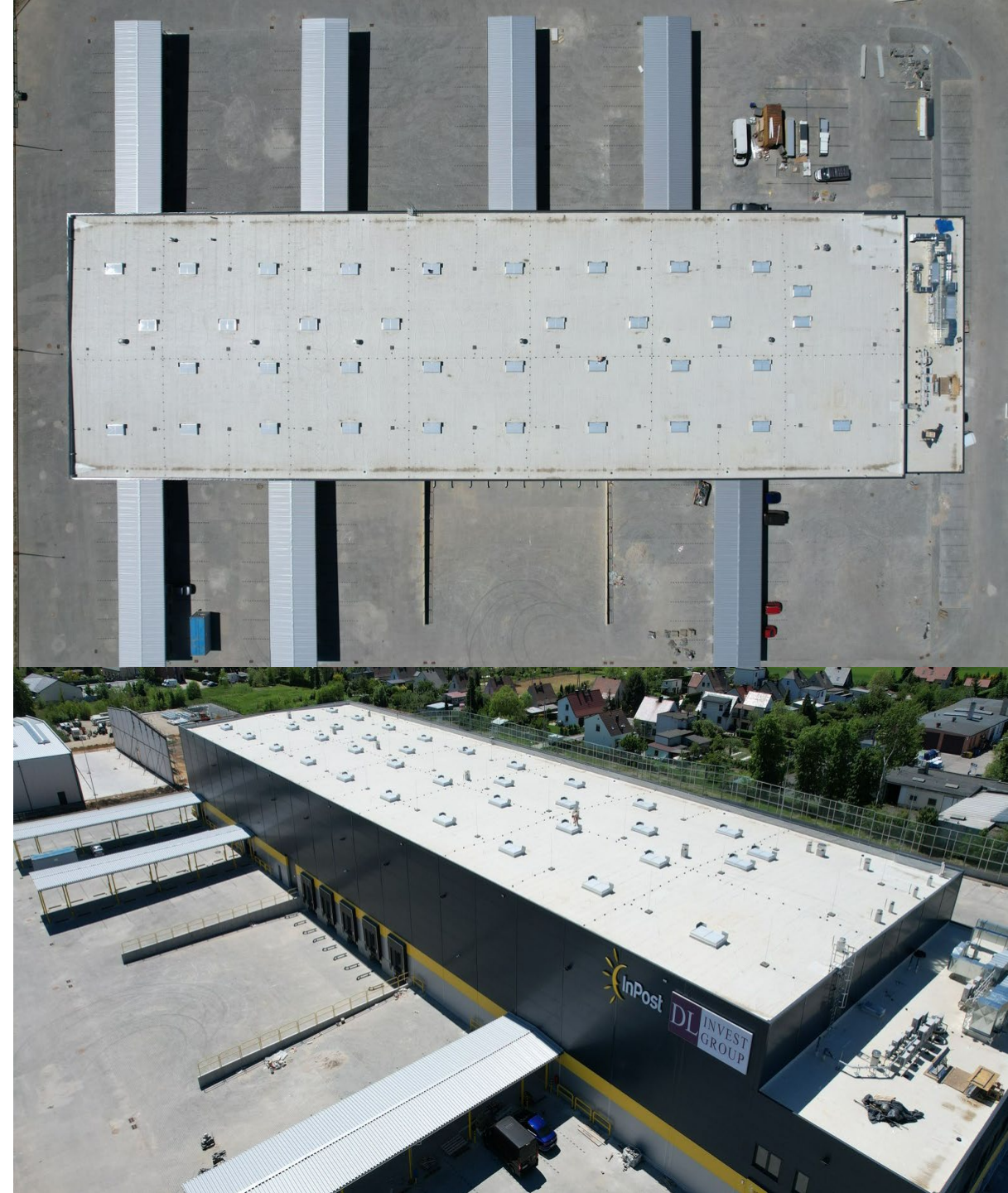
PROGNOZA NA ROK 2023

Przewiduje się w bieżącym roku niższy popyt na powierzchnie magazynowe w porównaniu z 2022 rokiem. Wpływać ma na to niższy wzrost PKB, spowolnienie konsumpcji oraz redukcja stanów magazynowych przez firmy.

Spowolnienie popytu połączone z napływem nowych powierzchni prawdopodobnie doprowadzi do wzrostu współczynnika pustostanów. Nie powinien ten fakt przełożyć się na istotną zmianę w kwestii stawek czynszu. Należy pamiętać, że punktem wyjścia jest niski poziom pustostanów.

Niekorzystne czynniki oddziałujące na zapotrzebowanie na powierzchnie będą łagodzone przez dalszy rozwój sektora e-commerce. Polska będzie dalej zyskiwać na friendshoringu czyli przenoszeniu operacji biznesowych do zaprzyjaźnionych państw. Widać to zjawisko na przykładzie przenoszenia firm z Ukrainy do Polski. W przypadku zakończenia działań zbrojnych za wschodnią granicą Polska ma szansę zostać zapleczem magazynowym dla odbudowy Ukrainy.

Rynek magazynowy w Polsce ma korzystne perspektywy rozwoju. Osłabienie popytu w tym roku powinno mieć charakter krótkookresowy. W kolejnych latach popyt powinien ustabilizować się na poziomie 5-6 mln mkw. powierzchni.





KONTAKT

DL INVEST GROUP

BIURO GŁÓWNE

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice

tel.: +48 32 253 00 95

e-mail: biuro@dlinvest.pl

www.dlinvest.pl

