



RAPORT RYNKOWY

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

II KWARTAŁ 2024



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

II kwartał 2024

W drugim kwartale 2024 roku Polska niezmiennie pozostaje atrakcyjnym rynkiem inwestycyjnym, szczególnie w sektorze powierzchni magazynowych. Obecnie w budowie znajduje się około 1,99 mln m. kw. powierzchni magazynowej, co świadczy o wciąż wysokim zainteresowaniu tym segmentem. W drugim kwartale 2024 roku zauważalne było zmniejszenie ilości inwestycji prowadzonych na zasadzie spekulacyjnej. Deweloperzy preferowali kupno istniejących budynków ze względu na wysokie koszty budowy oraz trudności z finansowaniem nowych projektów. W drugim kwartale zauważalne było również zwiększone zainteresowanie deweloperów

jak i właścicieli nieruchomości logistycznych ofertą najmu zwrotnego, czyli transakcji polegającej na sprzedaży przez właściciela nieruchomości firmie zewnętrznej, a następnie wynajmowania jej od nowego właściciela. Sprzedający zyskuje środki finansowe ze sprzedaży, ale nadal może korzystać z nieruchomości poprzez wynajem.

Nieznacznie wzrósł wskaźnik pustostanów z poziomu 8,2% do poziomu 8,3%, dodatkowo w dalszym ciągu obserwowaliśmy stabilizację stawek czynszów, co pozytywnie wpływa na sytuację na rynku nieruchomości magazynowych.



ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNÓW

33,52 mln m²



PODAŻ

0,8 mln m²



ŚREDNI
WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

8,3%



POWIERZCHNIA W BUDOWIE

1,99 mln m²



POPYT

1,77 mln m²



STOPA
BEZROBOCIA

4,9%

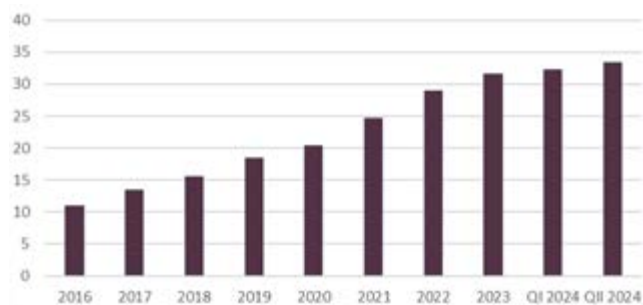
(Źródło: GUS)





RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE **PODAŻ W II KWARTALE 2024**

PODAŻ CAŁKOWITA POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ
W POLSCE [W MLN M.KW.]



(Źródło: Raporty rynkowe DL Invest Group)

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE **PODAŻ W II KWARTALE 2024**

Pod koniec drugiego kwartału 2024 roku polski rynek magazynowy osiągnął imponujący poziom 33,52 mln m.kw. Trzy województwa wyróżniające się największymi zasobami to mazowieckie (6,77 mln m.kw.), śląskie (5,60 mln m.kw.) i łódzkie (4,67 mln m.kw.). Nowa podaż w tym okresie wyniosła około 0,8 mln m.kw. W drugim kwartale największą ilość nowej powierzchni dostarczono w województwach dolnośląskim (151 tys. m.kw.), łódzkim (124 tys. m.kw.) oraz mazowieckim i małopolskim (po 110 tys. m.kw.).

W drugim kwartale 2024 roku w trakcie budowy w Polsce znajdowało się około 1,99 mln m.kw. powierzchni magazynowych, co oznaczało spadek o 300 tys. m.kw. w porównaniu do pierwszego kwartału 2024 roku. Pomimo tego zmniejszenia w skali realizowanych inwestycji, rynek magazynowy w kraju nadal pozostawał atrakcyjny dla in-

westorów i deweloperów. Istnieją minimum dwa powody, które przyczyniały się do utrzymania wysokiego zainteresowania tym sektorem:

- Jednym z głównych elementów sprzyjających rozwojowi rynku magazynowego była zwiększona dostępność Generalnych Wykonawców. Firmy te odgrywały kluczową rolę w realizacji projektów budowlanych, a ich większa liczba na rynku pozwalała na bardziej efektywne zarządzanie procesami inwestycyjnymi.
- Kolejnym czynnikiem pozytywnie wpływającym na rozwój sektora był stabilny popyt na powierzchnie magazynowe w Polsce.



Analizując udział Górnego Śląska w całym rynku powierzchni magazynowych w Polsce, dostrzegamy, że region ten niezmiennie utrzymuje się na drugim miejscu (po województwie mazowieckim) pod względem posiadanych zasobów powierzchni magazynowych. Górny Śląsk jest jednym z najbardziej uprzemysłowionych i rozwiniętych logistycznie obszarów Polski, zajmując drugie miejsce pod względem regionalnego PKB w kraju. Analiza pokazuje, że wysoka urbanizacja regionu przyczyniła się w ostatnich latach do wzrostu popularności obiektów logistycznych. Ponadto przewagą regionu jest jego położenie oraz doskonała komunikacja drogowa na linii wschód-zachód, północ-południe oraz kolejne inwestycje infrastrukturalne, takie jak rozbudowa drogi S1 czy planowana budowa nowego terminala lotniczego cargo.

Strategiczne położenie regionu, rozwinięta infrastruktura oraz dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej przyciągają zarówno krajowych, jak i międzynarodowych inwestorów, którzy widzą w tym regionie znakomite możliwości rozwoju swojej działalności.



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

POPYT W II KWARTALE 2024

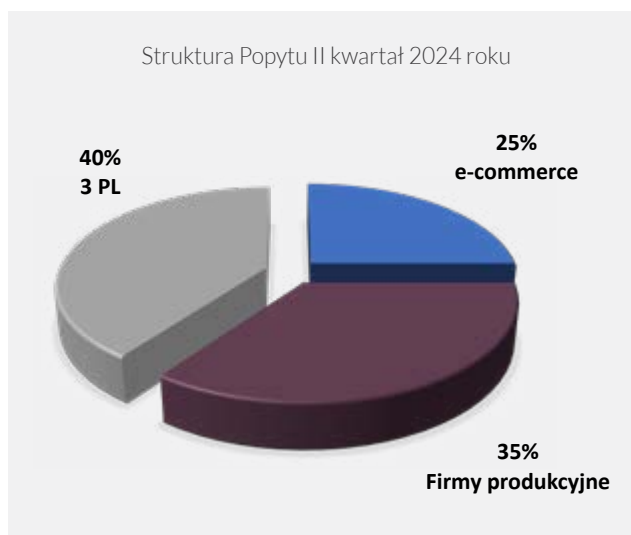
W drugim kwartale 2024 roku mogliśmy obserwować dalszy wzrost popytu o ok. 1,77 mln m.kw. co wskazuje na nieustanne zainteresowanie rynkiem magazynowym w Polsce. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się województwa: dolnośląskie (popyt na poziomie 456 tys. m.kw.), mazowieckie (ok. 300 tys. m.kw.) oraz śląskie (ok. 250 tys. m.kw.).

W drugim kwartale 2024 roku firmy logistyczne kontynuowały swój rozwój, inwestując w rozbudowę swojej infrastruktury magazynowej oraz w nowoczesne technologie umożliwiające optymalizację procesów magazynowych. Działania te sprawiły, że rynek magazynowy w Polsce stał się jeszcze bardziej atrakcyjny dla inwestorów, co przyczyniło się do wzrostu liczby nowych obiektów magazynowych. Popyt napędzała branża 3PL, produkcyjna oraz e-commerce. To sprawiło, że rynek magazynowy zyskał dodatkowy impuls rozwoju.

Rynek magazynowy po okresie wzrostów w minionych latach i spadku w ubiegłym roku powoli zaczyna wracać do tendencji zwykłej. Pozytywnym sygnałem jest zwięk-

szające się zainteresowanie wynajmem powierzchni, porównując rok do roku, jest to wzrost aż o 24%.

W drugim kwartale 2024 roku nowe umowy (w tym projekty typu BTS) oraz ekspansje nowych powierzchni stanowiły łącznie 60% udziału w popycie, a renegecje istniejących umów stanowiły około 40%.

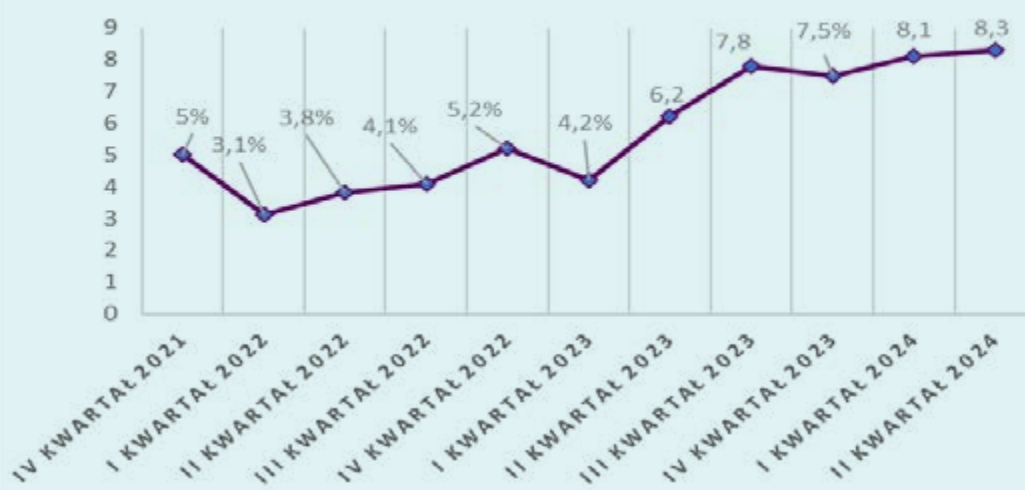


PUSTOSTANY W II KWARTALE 2024

Na koniec drugiego kwartału 2024 roku średni wskaźnik pustostanów wyniósł 8,3%, co stanowi nieznaczny wzrost w porównaniu z poprzednim kwartałem o 0,1%. W województwie podlaskim nie ma powierzchni do wynajęcia. Inne województwa z niskim poziomem pustostanów to: podkarpackie – 1,6%, opolskie – 2,6% i warmińsko-mazurskie – 2,7%.

Firma DL Invest Group wyróżnia się wysoką efektywnością komercjalizacji, osiągając imponujący wynik wynajętej powierzchni na poziomie 97%. To pozytywny sygnał dla branży, wskazujący na zdolność sektora do efektywnego zaspokajania popytu na magazyny oraz utrzymania stabilności na rynku.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W POLSCE



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

STAWKI CZYNSZU W II KWARTALE 2024

Pod koniec drugiego kwartału 2024 roku w większości lokalizacji obserwowano stabilizację średnich bazowych stawek czynszów, co świadczy o zrównoważeniu rynku nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza w segmencie magazynowym. W kontekście inwestycji typu big-box, które obejmują duże powierzchnie magazynowe, oczekiwania właścicieli oscylowały w przedziale od 3,6 do 5,5 EUR za metr kwadratowy miesięcznie. Tego typu inwestycje są kluczowe dla obsługi logistyki i dystrybucji, a szerokie rozpiętości cenowe wynikają zarówno z lokalizacji, jak i specyfiki danego projektu.

Najkorzystniejsze stawki czynszów, poniżej 4,0 EUR za metr kwadratowy miesięcznie, są dostępne w kilku wybranych lokalizacjach, w tym w Piotrkowie Trybunalskim, Strykowie, a także na obrzeżach Poznania i Warszawy II. Niskie stawki w tych rejonach mogą być także związane z większą podażą nowoczesnych powierzchni magazynowych oraz rywalizacją o najemców, co sprzyja korzystniejszym warunkom umów najmu.

Z kolei najwyższe stawki czynszów bazowych, przekraczające 5,0-6,0 EUR za metr kwadratowy miesięcznie,

dotyczą projektów zlokalizowanych w największych miastach, takich jak Warszawa I oraz Kraków.

Jednocześnie w przypadku projektów w trakcie budowy oraz planowanych inwestycji, oczekiwania właścicieli są średnio wyższe o 10-15% w porównaniu do stawek oferowanych w starszych obiektach. Taki wzrost wynika z faktu, że nowe obiekty często charakteryzują się nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi, lepszą lokalizacją oraz wyższymi standardami ekologicznymi, co uzasadnia ich wyższą wycenę na rynku.

Region	Czynsz bazowy	Region	Czynsz bazowy
Dolny Śląsk	4,0-4,5 euro/m ²	Opole	4,0-4,7 euro/m ²
Bydgoszcz-Toruń	4,4-4,5 euro/m ²	Rzeszów	4,8-6,2 euro/m ²
Polska Centralna	3,6-4,7 euro/m ²	Białystok	3,9-4,0 euro/m ²
Lublin	4,2-4,5 euro/m ²	Trójmiasto	4,5-5,5 euro/m ²
Lubuskie	3,9-4,4 euro/m ²	Górny Śląsk	3,8-6,0 euro/m ²
Kraków	4,5-5,8 euro/m ²	Kielce	3,9-4,2 euro/m ²
Warszawa I	5,0-6,0 euro/m ²	Poznań	4,2-4,5 euro/m ²
Warszawa II	3,5-4,9 euro/m ²	Szczecin	4,0-4,5 euro/m ²



PROGNOZA NA 2024 ROK

Szacuje się, że w drugiej połowie 2024 roku rynek magazynowy w Polsce będzie rozwijał się stabilnie, pomimo trudniejszej sytuacji gospodarczej, obejmującej słabsze ożywienie konsumenckie i spadek produkcji. Sektor magazynowy pozostanie atrakcyjny dla inwestorów i najemców, głównie ze względu na jego kluczową rolę w logistyce i e-commerce.

Jednym z dominujących trendów będzie przedłużanie umów najmu w dotychczasowych lokalizacjach, co pozwoli firmom ograniczać koszty i ryzyko związane z relokacją. Wzrośnie również selektywność w decyzjach dotyczących dalszego rozwoju, z naciskiem na strategiczne lokalizacje i efektywność operacyjną.

Pod koniec 2024 roku spodziewany jest stopniowy wzrost popytu na powierzchnie magazynowe, wynikający z ożywienia gospodarczego oraz konieczności optymalizacji łańcuchów dostaw. Firmy będą poszukiwać nowoczesnych, zaawansowanych technologicznie obiektów.

Deweloperzy, skupiając się na projektach z umowami przednajmu, będą ograniczać udział powierzchni spekulacyjnej, by lepiej dopasować podaż do popytu i unikać nadpodaży. Na rynku inwestycyjnym można spodziewać się większej liczby transakcji, ponieważ trwające procesy due diligence wskazują na rosnące zainteresowanie polskim rynkiem magazynowym.



RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

ZAWANSOWANA POLITYKA ZRÓWNOWAŻONEGO BUDOWNICTWA

Firmy deweloperskie, takie jak DL Invest Group, coraz częściej wdrażają zaawansowane polityki zrównoważonego budownictwa, odpowiadając na zmieniające się potrzeby zarówno rynku, jak i społeczeństwa. Ich celem jest nie tylko spełnienie rosnących oczekiwań klientów, którzy coraz większą wagę przywiązują do ekologicznych i odpowiedzialnych inwestycji, ale także aktywne ograniczanie negatywnego wpływu realizowanych projektów na środowisko naturalne. W praktyce oznacza to inwestowanie w nowoczesne technologie, takie jak energooszczędne materiały budowlane, instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii, oraz systemy

zapewniające maksymalną efektywność energetyczną budynków, co prowadzi do zmniejszenia emisji CO₂ i obniżenia zużycia surowców.

Deweloperzy kładą również nacisk na zrównoważone zarządzanie zasobami wodnymi oraz wykorzystanie zielonych przestrzeni w planach zagospodarowania terenów. Dzięki tym działaniom, realizowane projekty są nie tylko bardziej ekologiczne, ale również dostosowane do przyszłych wyzwań związanych ze zmianami klimatycznymi oraz rosnącymi standardami regulacyjnymi w zakresie ochrony środowiska.







british polish
chamber of commerce



DL INVEST GROUP

ul. Wrocławska 54, 40-217 Katowice
tel.: +48 32 253 00 95

Kapitał zakładowy: 100.000.000,00 PLN
KRS: 0000434440
NIP: 6252381542

Mateusz Raczykowski

Leasing Manager
tel.: +48 537 815 229
e-mail: mateusz.raczykowski@dlinvest.pl

Kamil Laskowski

Leasing Manager
tel.: +48 531 777 259
e-mail: kamil.laskowski@dlinvest.pl

WWW.DLINVEST.PL
biuro@dlinvest.pl