

Rynek przemysłowo-logistyczny

KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI (Q2 2024)



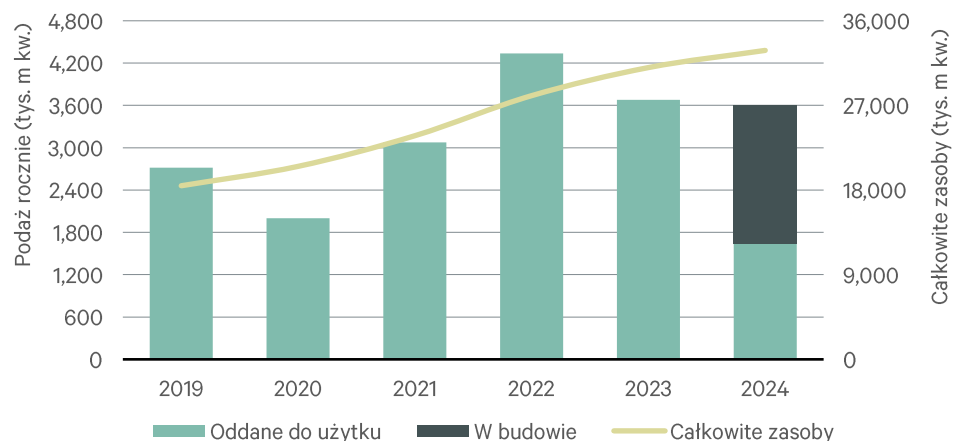
Po drugim kwartale 2024 roku zasoby nowoczesnej przestrzeni przemysłowo-logistycznej wyniosły ponad 32,8 miliona, co oznacza wzrost o 9% w stosunku do połowy zeszłego roku. Mimo spowolnienia dynamiki wzrostu Polska nadal znajduje się w czołówce najszybciej rozwijających się krajów w Europie na rynku powierzchni logistyczno-przemysłowej.

Obecnie w budowie znajduje się ponad 1,97 mln m kw. nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej, czyli o 7% mniej niż po drugim kwartale 2023 roku. Mniej niż połowa powierzchni budowana jest spekulacyjnie. Spadek widać również w ilości rozpoczynających się w tym kwartale nowych projektów budowlanych, których pojawiło się mniej o około 31% w stosunku do analogicznego okresu zeszłego roku. Podobnie jak w poprzednim kwartale, aktualnie najwięcej powierzchni w budowie znajduje się w regionie Wrocławia – 568 tys. m kw.

Spadek poziomu powierzchni w budowie spowodowany jest między innymi stosunkowo wysokim wskaźnikiem pustostanów, który w tym kwartale wyniósł 8,3%, czyli o 1,7 p.p. więcej niż w zeszłym roku, natomiast w porównaniu do poprzedniego kwartału wzrost pustostanów jest marginalny (o 0,2 p.p.). Regiony z najwyższą dostępnością wolnej powierzchni to region Łodzi, Zielonej Góry i Gorzowa Wielkopolskiego oraz Kielc, natomiast najniższy wskaźnik pustostanów, poniżej 3%, został odnotowany w mniejszych regionach takich jak Białystok, Olsztyn, Opole i Rzeszów oraz w Szczecinie (4,2%) i Katowicach (5,8%).

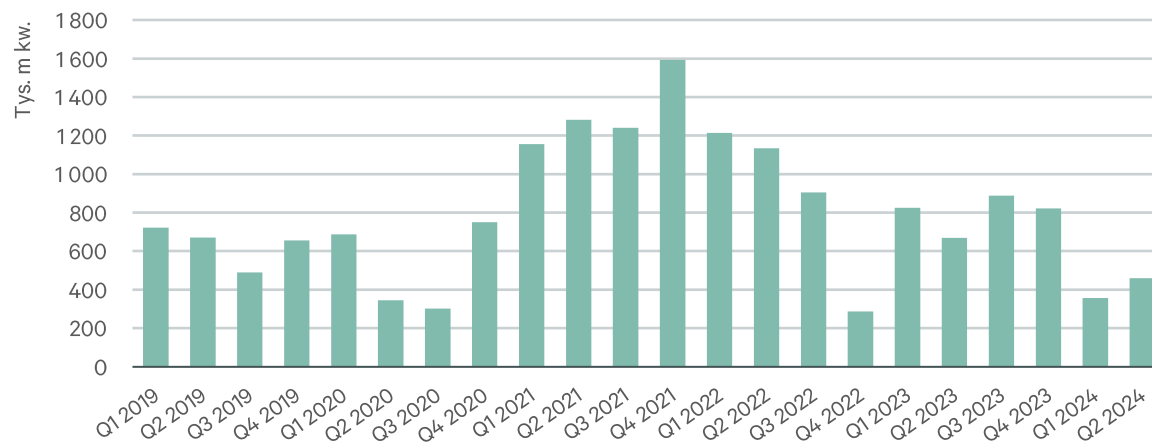
Ilość oddanej w drugim kwartale powierzchni wynosiła 786 tys., czyli o 14% więcej niż rok wcześniej, a w pierwszych dwóch kwartałach całkowita nowa podaż wyniosła 1,6 mln m kw. (o 36% mniej r-r). Najwięcej nowej powierzchni przybyło w województwie dolnośląskim (369 tys. m kw.), wielkopolskim (279 tys. m kw.) oraz pomorskim (239 tys. m kw.). Największym projektem oddanym w pierwszej połowie 2024 roku była druga faza Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (90 000 mkw. w drugiej fazie), której oddanie do użytku nastąpiło w pierwszym kwartale 2024 roku.

NOWA PODAŻ I CAŁKOWITE ZASOBY MAGAZYNOWE



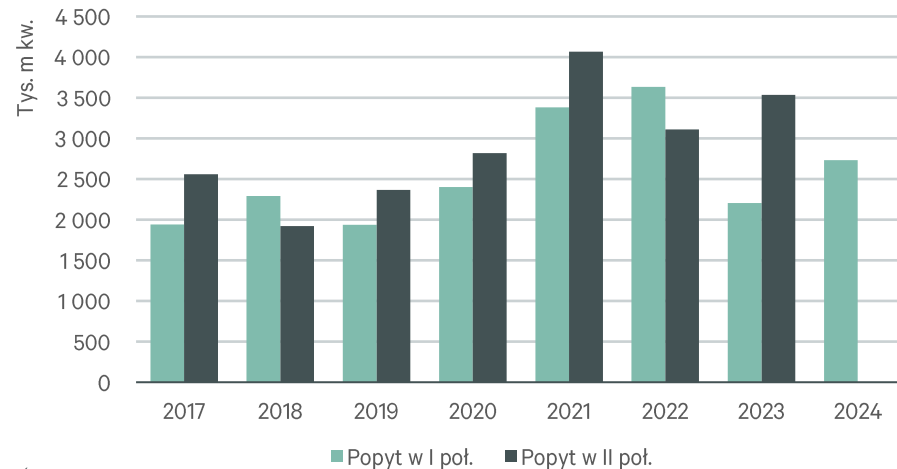
Źródło: CBRE, Q2 2024

KWARTALNIE ROZPOCZĘTE BUDOWY



Źródło: CBRE, Q2 2024

POPYT BRUTTO W PIERWSZEJ I W DRUGIEJ POŁOWIE ROKU



Źródło: CBRE, Q2 2024

Całkowita aktywność najemców (popyt brutto) w drugim kwartale przekroczyła 1,81 mln m kw. powierzchni, natomiast popyt netto (popyt nieuwzględniający transakcji renegotiacji) wyniósł 1,06 mln m kw. Jest to duży wzrost – o niecałe 100% w stosunku do pierwszego kwartału 2024 roku oraz, w porównaniu do drugiego kwartału zeszłego roku, wzrost o 83%. Regionami cieszącymi się największym zainteresowaniem wśród najemców w drugim kwartale 2024 były: region Wrocławia (455 tys.), region Warszawski (295 tys.) oraz Katowice i region śląski (301 tys.). Największa transakcja w tym kwartale, a zarazem w pierwszej połowie roku została podpisana jednak w regionie województwa kujawsko-pomorskiego koło Bydgoszczy, gdzie zawarta została umowa na ponad 100 tys. m kw. nowej powierzchni magazynowej dla firmy LPP Logistics.

Biorąc pod uwagę zagregowane wyniki z dwóch kwartałów bieżącego roku całkowity popyt wyniósł 2,7 mln m kw., co stanowi wzrost o 24% w stosunku do analogicznego okresu w 2023 roku. Transakcje renegotiacji wyniosły 1,59 mln m kw. i stanowiły 39% całej aktywności najemców. W pierwszej połowie roku, największa aktywność najemców skoncentrowała się w tych samych regionach co w 2. kwartale - regionie Wrocławskim (526 tys. m kw.), Warszawskim (511 tys. m kw.) oraz Śląskim (469 tys. m kw.).

Po dynamicznym wzroście w 2022 roku czynsze bazowe w sektorze powierzchni przemysłowo-logistycznej utrzymują się aktualnie na stałym poziomie. 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 w granicach miasta czynsze bazowe mogą sięgać 7,5 EUR/mkw./miesiąc.

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

© 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.