

## Rynek magazynowo-przemysłowy w Polsce I poł. 2022 r.

**W drugim kwartale bieżącego roku ponownie odnotowano znaczący wzrost aktywności najemców na rynku magazynowo-przemysłowym, natomiast po stronie podażowej widzimy pierwsze symptomy świadczące o spowolnieniu działalności deweloperskiej i zmniejszaniu się liczby rozpoczynanych nowych projektów. Wskaźnik pustostanów utrzymał się na poziomie zbliżonym do zaobserwowanego w poprzednim kwartale.**

Na koniec drugiego kwartału 2022 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce wyniosły ponad 26,1 mln mkw., co oznacza wzrost o 19,5% w porównaniu z analogicznym okresem w 2021 r. Nowa podaż w pierwszym półroczu bieżącego roku przekroczyła 2,4 mln mkw., z czego prawie 53% oddano do użytku w pierwszych trzech miesiącach – był to jednocześnie najwyższy kwartalny wynik w historii polskiego rynku.

Na koniec czerwca 2022 r. w budowie znajdowało się ponad 4,35 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej, tj. o 8% mniej niż w pierwszym kwartale 2022 r., ale prawie 30% więcej niż pod koniec drugiego kwartału 2021 r. Największe spadki wolumenu powierzchni w budowie zaobserwowano w Polsce Centralnej (prawie 241 000 mkw. i 31% mniej niż kwartał temu), Zachodniopomorskiem (117 000 mkw. i 53% mniej) oraz w Dolnym Śląsku (108 400 mkw. i 17% mniej). Natomiast najwięcej projektów rozpoczętych w drugim kwartale 2022 r. odnotowano w województwie lubuskim (153 200 mkw. – to o 43,6% więcej powierzchni w budowie niż w pierwszym kwartale 2022 r.).

Warto podkreślić, że spadek aktywności deweloperskiej wynika z problemów związanych z dostępem do materiałów budowlanych, których ceny nadal utrzymują się na wysokim poziomie pomimo zaobserwowanej w ostatnim czasie ich względnej stabilizacji.

Z kolei zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową ze strony najemców cały czas wzrasta. Całkowity wolumen powierzchni wynajętej w pierwszej połowie 2022 r. wyniósł ponad 3,8 mln mkw., co oznacza wzrost o 12,7% rdr. W drugim kwartale 2022 r. najemcy podpisali umowy najmu na blisko 2,24 mln mkw. – to prawie 41% więcej niż w poprzednim kwartale. Popyt netto na powierzchnię magazynową i przemysłową wzrósł do 2,83 mln mkw. i stanowił niemal 74% popytu brutto.

W pierwszej połowie 2022 r. największy udział procentowy w wolumenie transakcji miały nowe umowy najmu (66%), a w dalszej kolejności renowacje (26,2%) oraz ekspansje (7,8%). Warto również podkreślić, że w tym czasie najemcy wynajęli łącznie 165 900 mkw. na podstawie umów zawieranych na krótszy okres (do jednego roku).

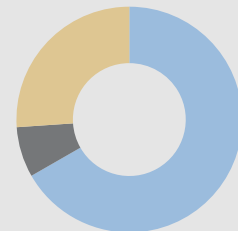
Wśród największych transakcji zawartych w pierwszej połowie 2022 r. znalazły się między innymi: budowa magazynu typu BTS o powierzchni 103 000 mkw. w Trójmieście dla poufnego klienta z branży e-commerce realizowana przez Panattoni, realizacja przez firmę Exeter obiektu BTS o powierzchni 100 000 mkw. dla poufnego najemcy z sektora handlowego w Świebodzinie, wynajęcie 90 000 mkw. w Panattoni Park Sulechów III przez BestSecret czy renowacja połączona z ekspansją poufnego najemcy z sektora handlowego w SEGRO Logistics Park Gliwice (66 300 mkw.).

Udział powierzchni niewynajętej w całkowitych zasobach nieznacznie wzrósł na koniec czerwca bieżącego roku do 3,1%, co oznacza wzrost o 0,1 p.p. kwartał do kwartału, ale spadek o 2,2 p.p. rdr. W istniejących budynkach do wynajęcia pozostawało 822 700 mkw. w porównaniu z 2 100 600 mkw. w obiektach będących w budowie.

Utrzymujące się na dość wysokim poziomie koszty budowy i funkcjonowania obiektów magazynowo-przemysłowych wpłynęły na stopniowy wzrost czynszów w większości lokalizacji magazynowych na terenie Polski. Szacuje się, że od początku bieżącego roku wzrosły one o ok. 15%-20%, w zależności od lokalizacji. Na koniec drugiego kwartału 2022 r. najwyższe czynsze za wynajem powierzchni magazynowych nadal utrzymywały się w Warszawie (strefa I).

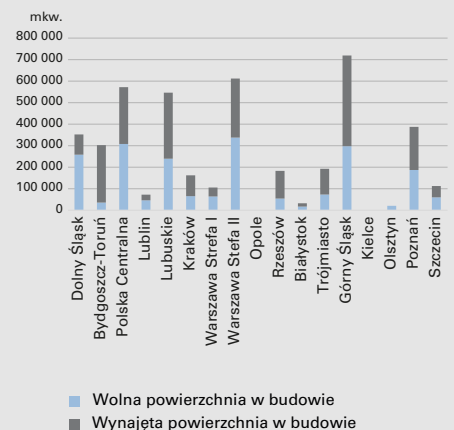
	I kw. 2021	II kw. 2022	zmiana kdk
<b>Zasoby (mkw.)</b>	25 021 500	26 131 850	▲ 4,4%
<b>Popyt (mkw.)</b>	1 590 600	2 238 500	▲ 40,7%
<b>Wskaźnik pustostanów</b>	3%	3,1%	▲ 0,1 p.p
<b>Nowa podaż (mkw.)</b>	1 272 100	1 147 600	▼ -9,8%
<b>W budowie (mkw.)</b>	4 736 700	4 350 250	▼ -8,2%

### STRUKTURA AKTYWNOŚCI NAJEMCÓW

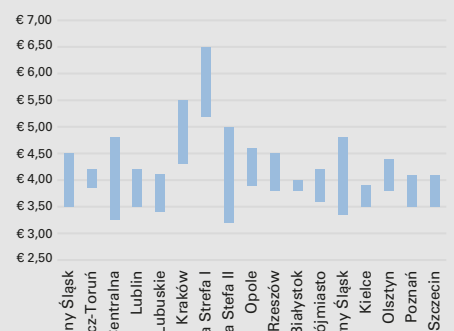


66% Nowe transakcje  
8% Ekspansje  
26% Renegocjacje

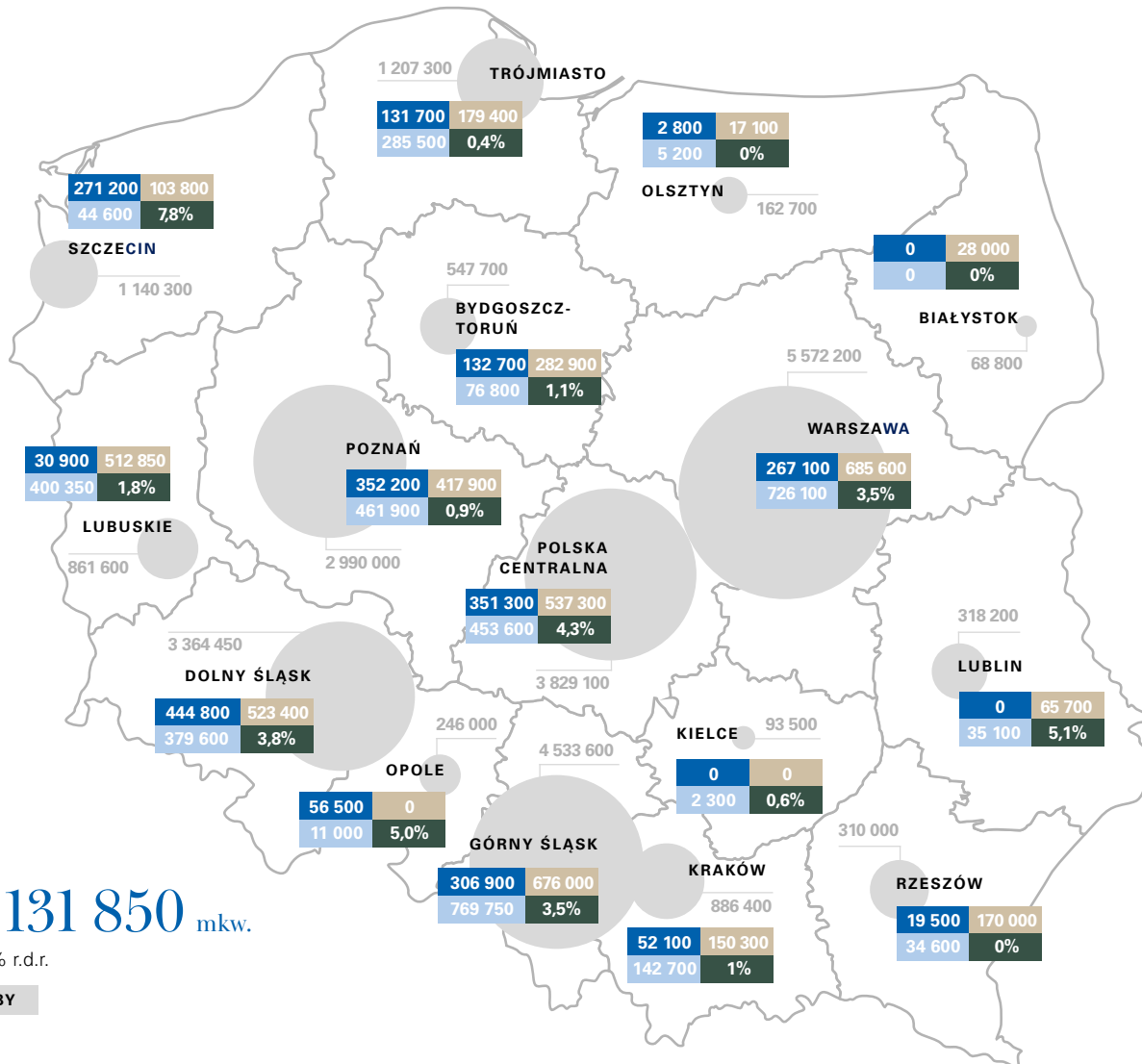
### POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE



### CZYN SZ BAZOWY (€/MKW./MSC)



# Rynek magazynowo-przemysłowy w Polsce I poł. 2022 r.



**26 131 850** mkw.

▲ 19,5% r.d.r.

ZASOBY

**2 419 700** mkw.

▲ 104,2% r.d.r.

NOWA PODAŻ

W pierwszej połowie 2022 r. deweloperzy dostarczyli na rynek prawie 2,42 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej. Rynkami o największej aktywności deweloperskiej w tym okresie były województwa dolnośląskie, wielkopolskie i łódzkie, gdzie oddano do użytku odpowiednio 444 800 mkw., 352 200 mkw. oraz 351 300 mkw. nowej powierzchni.

**4 350 250** mkw.

▲ 29,4% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

Na koniec drugiego kwartału 2022 r. w budowie pozostawało ponad 4,35 mln mkw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-magazynowej. Najwięcej nowych obiektów powstawało w Mazowieckiem (685 600 mkw.), na Górnym Śląsku (676 000 mkw.) oraz w Polsce Centralnej (537 300 mkw.). Wysokim wolumenem powierzchni magazynowej w budowie charakteryzuje się też Lubuskie, gdzie powstaje obecnie ponad 510 000 mkw.

**3 829 100** mkw.

▲ 12,7% r.d.r.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

W okresie od stycznia do czerwca 2022 r. najemcy wynajęli ponad 3,8 mln mkw. powierzchni magazynowo-przemysłowej (z wyłączeniem umów krótkoterminowych), co stanowi wzrost o 12,7% w porównaniu z analogicznym okresem w ubiegłym roku. Najwyższą aktywność najemców odnotowano w województwach śląskim i mazowieckim, których udział w całkowitym wolumenie transakcji wyniósł odpowiednio 20,1% i 19,0%.

**3,1** %

▼ 2,2 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec drugiego kwartału 2022 r. wskaźnik pustostanów dla całej Polski wyniósł 3,1%, co oznacza spadek o 2,2 p.p. w ujęciu rok do roku. Najwyższe poziomy wakatów zaobserwowano w województwie zachodniopomorskim (7,8%), lubelskim (5,1%) oraz opolskim (5,0%), natomiast brak dostępnej powierzchni odnotowano w podkarpackim, podlaskim i warmińsko-mazurskim.