

Rynek magazynowo-przemysłowy w Europie

Europejski rynek nieruchomości magazynowych i przemysłowych w 2022 roku mierzył się z wieloma wyzwaniem, m.in. zakłóceniami łańcuchów dostaw, rosnącymi kosztami finansowania nowych projektów oraz wzrostem czynszów i opłat eksploatacyjnych. Z kolei zmieniające się otoczenie geopolityczne oraz konieczność zapewnienia szybkich i sprawnych dostaw sprawiły, że lokalizacja, dostęp do rozbudowanych korytarzy transportowych oraz intermodalność stały się jednymi z głównych czynników przy wyborze przyszłych lokalizacji pod nowy magazyn.

Pomimo wciąż wielu wyzwań, rynki magazynowo-przemysłowe w poszczególnych krajach Unii Europejskiej radzą sobie stosunkowo dobrze. W całym 2022 roku na głównych rynkach UE wynajęto ponad 35 mln mkw. magazynów, co oznacza, że w porównaniu z rekordowym rokiem 2021 popyt był tylko nieznacznie niższy – o ok. 5%. Niemniej jednak w większości analizowanych rynków aktywność najemców w ubiegłym roku osiągnęła drugi najwyższy wynik w historii. Największy udział w całkowitym popycie (bez renegeacji) odnotowały Niemcy – 24%. Na kolejnych miejscach uplasowały się Holandia i Polska – po ok. 13%.

Deweloperzy również nie zwalniają tempa – w 2022 roku dostarczyli w Unii Europejskiej ponad 20 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej. Najwięcej nowych magazynów wybudowano w Polsce – prawie 4,4 mln mkw. Dużą podaż odnotowano również w Niemczech i Czechach, gdzie oddano do użytku odpowiednio ponad 2 mln mkw. i 1,1 mln mkw.

Aktywność deweloperów, pomimo rosnących kosztów finansowania nowych inwestycji, nadal utrzymuje się na stosunkowo wysokim poziomie. Na koniec 2022 roku w budowie znajdowało się prawie 25 mln mkw. powierzchni magazynowej, z czego niemal 90% trafi na rynek jeszcze w tym roku. Ponadto, prawie 60% powierzchni w realizowanych obecnie inwestycjach zostało już zabezpieczone umowami przednajmu.

Na niektórych europejskich rynkach coraz bardziej widoczny staje się niedobór dostępnych gruntów pod budowę nowych obiektów magazynowych. Dotyczy to zwłaszcza Skandynawii, gdzie średni wskaźnik pustostanów nie przekracza 2%, a także niektórych krajów Europy Środkowo-Wschodniej, m.in. Czech (ok. 1%), Bułgarii (0,5% w Sofii) czy Austrii (poniżej 0,5%). Oznacza to, że w dobie

nearshoringu i friendshoringu duży potencjał wzrostu mają rynki dysponujące sporymi bankami gruntów inwestycyjnych, takie jak Niemcy, Polska czy Francja.

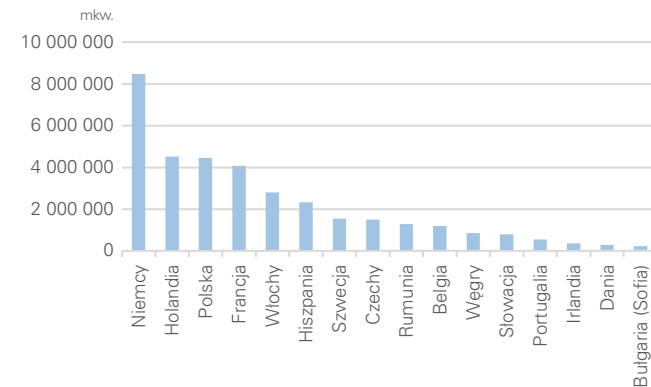
W 2022 roku na europejskich rynkach magazynowych obserwowaliśmy wyraźny trend wzrostowy czynszów, które w ujęciu rocznym wzrosły o ok. 15%. W niektórych regionach wzrosty czynszów sięgały nawet 35-40% i dotyczyły szczególnie magazynów zlokalizowanych w granicach miast, takich jak Rotterdam, Monachium, Berlin, Londyn czy Praga.

Na koniec IV kw. 2022 roku najdroższe magazyny znajdowały się w Finlandii (12-13 EUR/mkw./miesiąc), Norwegii (11,5-13 EUR/mkw./miesiąc), Niemczech (7,5-9,5 EUR/mkw./miesiąc) oraz Holandii (6-9 EUR/mkw./miesiąc). Na drugim biegunie znalazły się obiekty magazynowe w Europie Środkowo-Wschodniej, w tym w Polsce, gdzie za wynajęcie jednego metra kwadratowego powierzchni magazynowej najemcy płacili 3,5-5 EUR miesięcznie. Niemniej jednak najwyższe koszty najmu na kontynencie europejskim utrzymywały się w Wielkiej Brytanii (10-25 EUR/mkw./miesiąc).

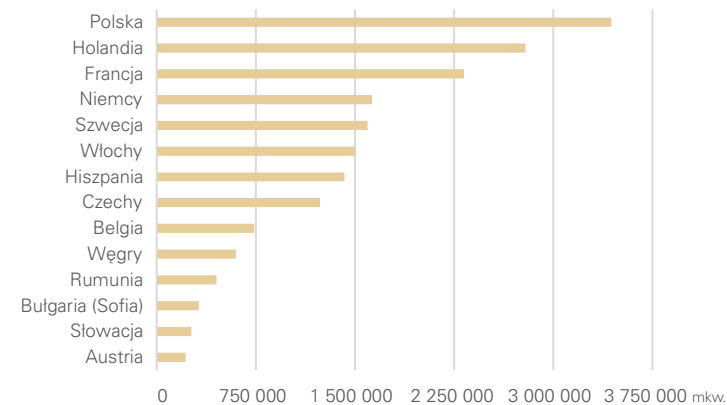
W 2023 roku spodziewamy się kolejnych wzrostów czynszów, szczególnie w przypadku magazynów oferujących zaawansowane rozwiązania technologiczne oraz w obszarze ESG, które pozwalają na uzyskanie wymiernych oszczędności w zakresie zużycia mediów czy też w postaci niższych kosztów eksploatacyjnych. Niemniej prognozowane wzrosty czynszów w skali całego kontynentu europejskiego nie powinny przekroczyć ok. 10% w ujęciu rocznym.

Dalszy rozwój europejskiego rynku magazynowego będzie w dużym stopniu uzależniony m.in. od podejmowanych działań mających na celu usprawnienie systemów transportowych w ramach Unii Europejskiej, w tym rozbudowy transeuropejskiej sieci transportowej TEN-T, w skład której wchodzić szlaki drogowe, kolejowe, morskie i lotnicze. Na znaczeniu zyskuje także intermodalność, szczególnie w obliczu zarówno rosnącej świadomości zagadnień związanych z ESG, jak i regulacji w tym zakresie, które wymuszają redukcję emisji gazów cieplarnianych. To z kolei przyczyni się do wzrostu roli transportu kolejowego i morskiego przy planowaniu przyszłych łańcuchów dostaw. Dodatkowymi czynnikami rozwoju sektora magazynowego mogą być dotacje unijne oraz odpowiedź Unii Europejskiej na amerykańską Ustawę o redukcji inflacji (Inflation Reduction Act), czyli Green Deal Industrial Plan for the Net-Zero Age.

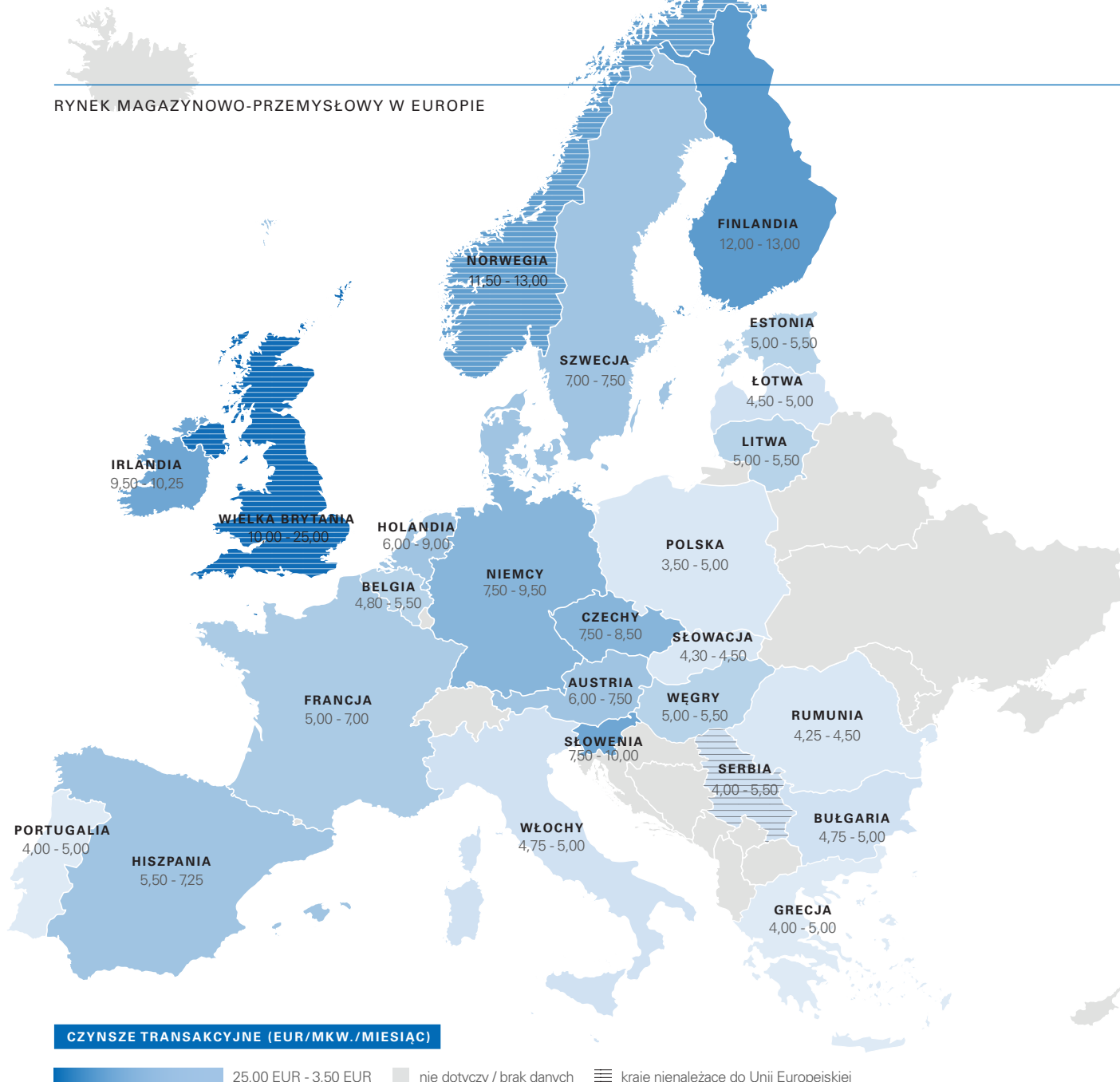
POPYT WG WYBRANYCH KRAJÓW, 2022



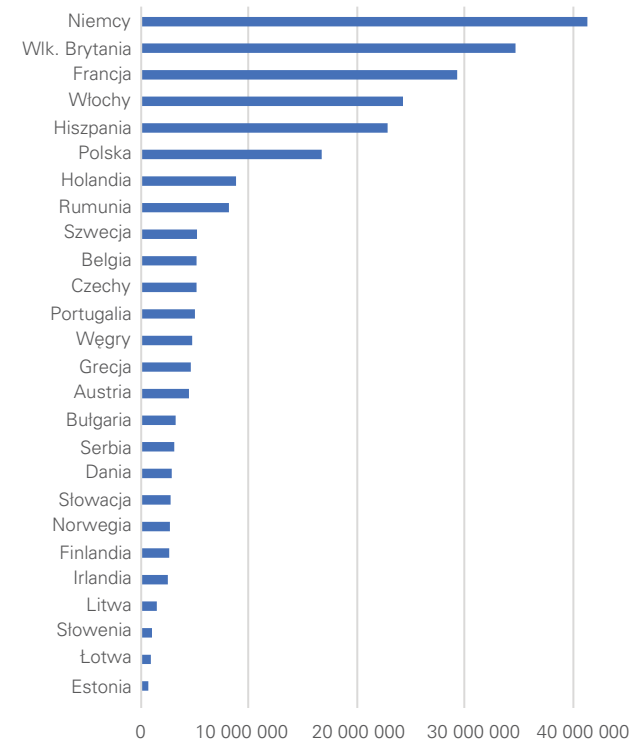
POWIERZCHNIA W BUDOWIE W WYBRANYCH KRAJACH, 4 KW. 2022



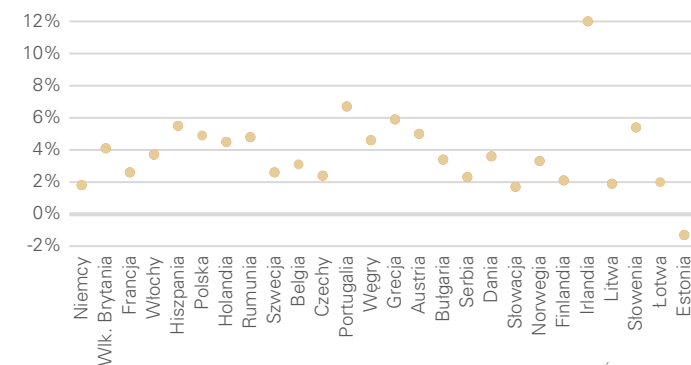
Źródło: Newmark Polska



SIŁA ROBOCZA, PRACOWNICY W WIEKU 20-64 LAT, 2022



WZROST PKB, 2022



Źródło: Eurostat

