

RAPORT BRANŻOWY

27 listopada 2023

NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE (PKD 68)

W skrócie

- **W I połowie 2023 r. popyt brutto na wynajem powierzchni magazynowych w Polsce wyniósł 1,95 mln mkw. i był niższy o prawie 40% r/r.** Należy jednak zaznaczyć, że lata 2021-22 były okresem nadzwyczajnego postpandemicznego boomu na rynku magazynowym (wysoka baza odniesienia), a wielkość popytu odnotowana w I połowie 2023 r. oznacza powrót do poziomu sprzed pandemii.
- **Na koniec I połowy 2023 r. w budowie było 2,1 mln mkw. powierzchni magazynowej.** Oznacza to, że skala inwestycji, choć pozostaje wysoka, jest już znacznie mniejsza niż w okresie boomu z 2022 r., kiedy to w budowie było nawet 4,8 mln mkw. powierzchni.
- **Na koniec I połowy 2023 r. udział pustostanów na rynku magazynowym wyniósł 6,6%.** Choć wskaźnik ten rośnie od początku 2022 r., to jego poziom nadal oceniany jest jako niski. Wzrost udziału pustostanów jest efektem nałożenia się dwóch zjawisk – bardzo dużego przyrostu nowej powierzchni w ostatnich latach oraz spowalniającego popytu.
- **W scenariuszu bazowym zakładamy, że po spadku w I. 2022-23, popyt na wynajem powierzchni magazynowych w I. 2024-25 ustabilizuje się w okolicach poziomu notowanego w 2023 r., z możliwością niewielkiego wzrostu, czyli popyt brutto ukształtuje się poniżej rekordowego poziomu z 2021 r.**
- **Stabilizację popytu na powierzchnię magazynową powinien wspierać wzrost dynamiki PKB** (w bazowym scenariuszu prognozujemy wzrost PKB do 2,2% w 2024 r. oraz 3,4% w 2025 r.), w tym wzrost dynamiki konsumpcji (i związana z tym poprawa koniunktury w branży e-commerce), umiarkowany wzrost zapasów zmniejszonych w 2023 r. oraz stopniowy wzrost dynamiki eksportu.
- Przewidujemy, że do końca 2023 r. oraz w 2024 r. inwestorzy nadal zachowywać będą ostrożność i utrzyma się proces dostosowywania skali inwestycji w nowe powierzchnie magazynowe do bieżących uwarunkowań popytowych. **W efekcie wolumen rozpoczynanych nowych projektów inwestycyjnych będzie zbliżony do wielkości nowej powierzchni wprowadzanej na rynek.**
- Oceniamy, że połączenie oczekiwanego wzrostu popytu na powierzchnie magazynowe z utrzymaniem ostrożnego podejścia inwestorów i deweloperów do nowych inwestycji, skutkować będzie **wyhamowaniem wzrostu udziału pustostanów na rynku magazynowym w 2024 r.** W nieco dłuższej perspektywie 2025 r., przy utrzymaniu zakładanego lekkiego wzrostu popytu na rynku magazynowym, udział powierzchni niewynajętej może ponownie się zmniejszać.
- W naszej ocenie, **stawki czynszów w obiektach magazynowych w 2024 r. będą rosły w kilkuprocentowym tempie**, czyli w skali podobnej jak miało to miejsce w I poł. 2023 r.

Departament Rynków
Finansowych i Analiz
bosbank.analizy@bosbank.pl

Łukasz Tarnawa
Główny Ekonomista
+48 696 405 159
lukasz.tarnawa@bosbank.pl

Marcin Peterlik
Ekonomista
+48 515 011 621
marcin.peterlik@bosbank.pl

SYTUACJA BIEŻĄCA

Podstawowe informacje

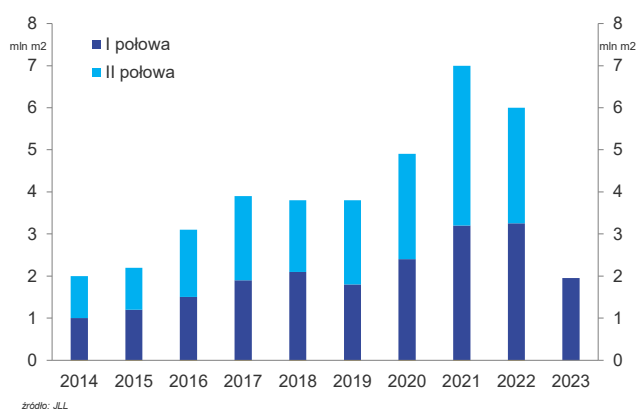
- Raport dotyczy sektora nowoczesnych powierzchni magazynowych, dostępnych zazwyczaj w dużych centrach magazynowo-logistycznych zlokalizowanych na obszarach podmiejskich, rzadziej na terenach dużych aglomeracji lub umiejscowionych w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych (drogowych, kolejowych).
- W raporcie analizujemy sytuację deweloperów powierzchni magazynowych, a więc podmiotów zajmujących się wynajmem lub zarządzaniem magazynami własnymi lub dzierżawionymi. Raport nie dotyczy natomiast działalności usługowej polegającej na magazynowaniu i przechowywaniu wszelkiego rodzaju towarów, która jest sklasyfikowana w dziale PKD 52.

Sytuacja bieżąca

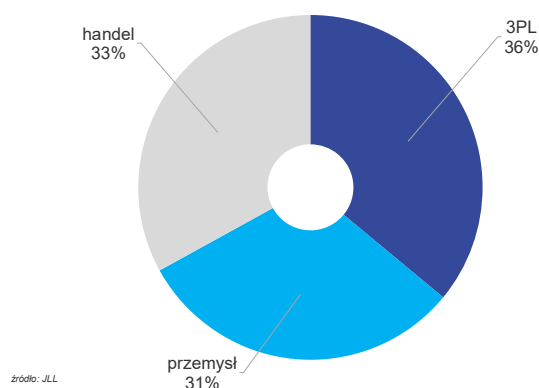
Popyt brutto na powierzchnię wrócił do poziomu sprzed pandemii

- Według firmy doradczej JLL, w I poł. 2023 r. popyt brutto¹ na wynajem powierzchni magazynowych na rynku polskim wyniósł 1,95 mln mkw. I był o prawie 40% niższy niż w tym samym okresie poprzedniego roku. Należy jednak zaznaczyć, że I. 2021-22 to okres nadzwyczajnego postpandemicznego boomu na rynku magazynowym (wysoka baza odniesienia), a wielkość popytu odnotowana w I poł. 2023 r. oznacza powrót do poziomu sprzed pandemii.
- Popyt na powierzchnię magazynową w I poł. 2023 r. rozkładał się po równo pomiędzy trzy główne sektory – logistykę, handel (w tym e-commerce) oraz przemysł, w którym w ostatnim czasie zapotrzebowanie na powierzchnię rośnie.

Popyt brutto na rynku magazynowym



Struktura popytu brutto w I poł. 2023 r.



¹ Popyt brutto obejmuje wszystkie umowy najmu zawarte w danym okresie: nowe umowy, przedłużenia (ten sam najemca, taka sama powierzchnia) rozszerzenia (ten sam najemca, większa powierzchnia). Powierzchnia wykorzystywana w danym okresie, ale wynajęta na podstawie umów zawartych wcześniej nie jest wliczana do popytu brutto w danym okresie.

...podobnie jak na rynku europejskim

- Sytuacja na polskim rynku magazynowym w I poł. 2023 r. była podobna jak na rynku europejskim. **Według danych JLL, popyt netto na powierzchnię magazynową w Europie wyniósł w tym czasie 10,6 mln mkw. i był mniejszy o 37% r/r.**
- Wpływ na stłumiony popyt ma spowolnienie w branży e-commerce, która napędzała rynek w czasie pandemii. Według danych JLL, w I poł. 2023 r. branża e-commerce odpowiadała za zaledwie 4% popytu na powierzchnię magazynową na rynku europejskim, podczas gdy w 2021 r. było to 20%. Wzrosty zapotrzebowania na powierzchnię magazynową widoczne są w przemyśle, a sektor logistyczny (3PL) cechuje obecnie stabilizacja popytu.

Skala inwestycji wysoka, ale wyraźnie poniżej szczytu

- **Według danych firmy doradczej Colliers, w Polsce na koniec I poł. 2023 r. w budowie było 2,1 mln mkw. powierzchni magazynowej.** Oznacza to, że skala inwestycji, choć pozostaje wysoka, jest już znacznie mniejsza niż w okresie boomu z 2022 r., kiedy to w budowie było nawet 4,8 mln mkw. powierzchni.
- **Aktywność budowlana na rynku magazynowym, podobnie jak popyt, powróciła obecnie do poziomów sprzed pandemii** – jest dokładnie taka jak w l. 2018-19. Jako główną przyczynę wyhamowania aktywności inwestycyjnej na rynku magazynowym wskazać należy malejącą dynamikę popytu, a także wysokie koszty finansowania nowych inwestycji oraz wciąż relatywnie wysokie (choć już nie rosnące) koszty budowy.

Wzrost kosztów budowy wyraźnie spowalnia

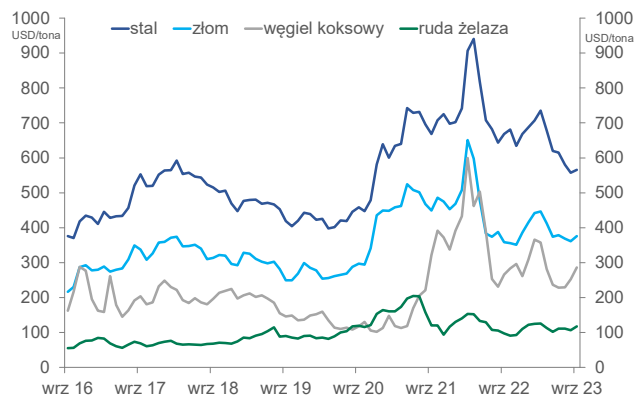
- W 2023 r. wyraźnie obniżyło się, rosnące wcześniej bardzo dynamicznie, tempo wzrostu kosztów budowy obiektów magazynowych. Według danych GUS, **całkowita cena wybudowania hali magazynowej (uwzględniająca m.in. robociznę i materiały) w sierpniu 2023 r. była wyższa o 7,4% r/r.** Jest to już wyraźnie mniej niż w szczycie, który przypadł na grudzień 2022 r. – wówczas tempo wzrostu kosztów budowy magazynu wynosiło 12,0% r/r.
- **Jedną z przyczyn spadku kosztów budowy obiektów magazynowych jest spadek cen stali i związany z tym spadek cen konstrukcji stalowych – jednego z najważniejszych elementów materiałowych.** Ceny tony stali w postaci prętów stalowych kształtują się obecnie w okolicach 550 USD za tonę, czyli są około 20% niższe niż średnio w okresie postpandemicznego odbicia w branży stalowej z roku 2021 oraz o 40% niższe od szczytu szoku cenowego bezpośrednio po wybuchu wojny na Ukrainie, kiedy to okresowo przekroczyły poziom 900 USD za tonę. Jednocześnie pozostają około 20% wyższe niż średnio w latach poprzedzających pandemię (2016-2019).

Dynamika cen budowy obiektów magazynowych



źródło: GUS

Ceny stali (w postaci prętów) w portach tureckich i głównych surowców do jej produkcji



źródło: Bloomberg

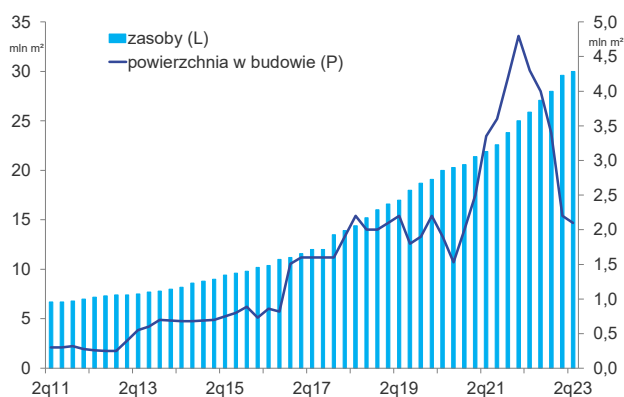
Zasoby na rekordowym poziomie...

- Na koniec I poł. 2023 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły poziom 30 mln mkw. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy tego roku rynek zasiliły nowe obiekty magazynowe o łącznej powierzchni 2,4 mln mkw. Przyrost nowej powierzchni był identyczny jak w tym samym okresie poprzedniego roku, choć II kw. był pod tym względem zdecydowanie słabszy – zasoby powiększyły się o 0,5 mln mkw., co było najniższym kwartalnym wynikiem od dwóch lat.

...podobnie jak wynajęta powierzchnia

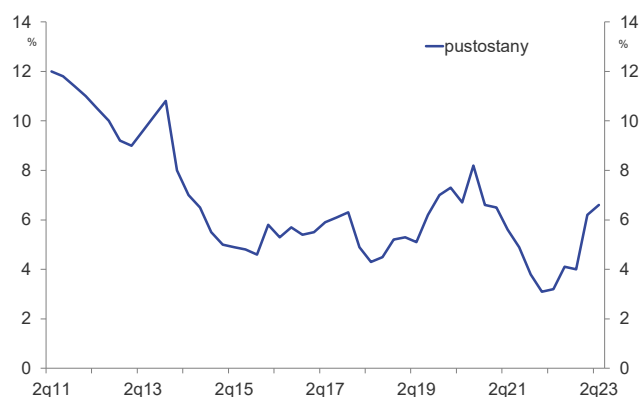
- Rekordowy poziom zasobów oznacza także rekordowy poziom wynajętej powierzchni – na koniec I poł. 2023 r. najemcy zajmowali bowiem 28 mln mkw. powierzchni magazynowej. Wynajęta powierzchnia była o 3 mln mkw. większa niż rok wcześniej. Wzrost wynajętej powierzchni utrzymuje się w Polsce (podobnie jak wzrost zasobów) nieprzerwanie od wielu lat.

Powierzchnie magazynowe



źródło: Colliers International, Savills

Udział pustostanów na rynku magazynowym



źródło: Colliers International, szacunki BOŚ

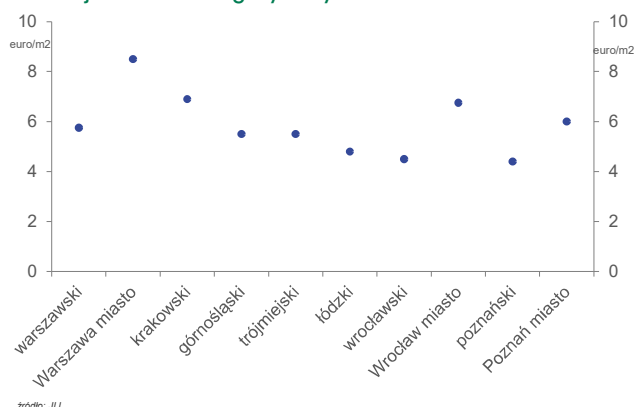
Pustostanów stopniowo przybywa, ale wciąż mało

- **Na koniec I poł. 2023 r. udział pustostanów na rynku magazynowym wyniósł 6,6%.** Choć wskaźnik ten rośnie od początku 2022 r., to jego poziom nadal oceniany jest jako niski. Wzrost udziału pustostanów jest efektem nałożenia się dwóch zjawisk – bardzo dużego przyrostu nowej powierzchni w ostatnich latach oraz spowalniającego popytu.
- **Pomimo dwukrotnego wzrostu udziału pustostanów na rynku magazynowym (wobec historycznie rekordowo niskiego udziału w I kw. 2022 r.), ich obecny poziom pozostaje niski. Pustostany nie są zjawiskiem, które oceniać należy jednoznacznie negatywnie, ponieważ pewien zasób niewynajętej powierzchni jest potrzebny w celu zachowania płynności rynkowych procesów najmu.** Określony niewielki poziom pustostanów jest też zawsze uwzględniony przez inwestorów (deweloperów) w strategiach biznesowych i jest na rynku najmu powierzchni komercyjnych czymś naturalnym.

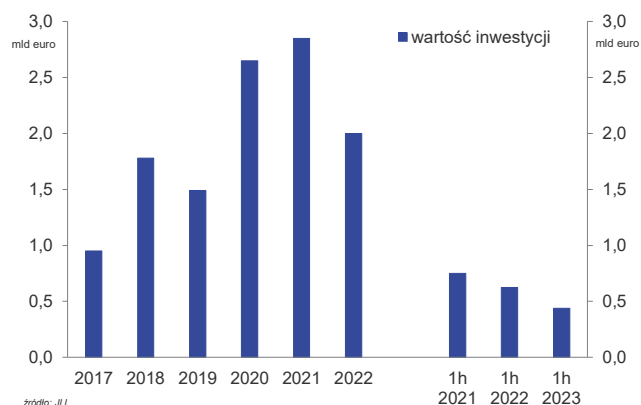
Stawki czynszów rosną wolniej

- W I poł. 2023 r. utrzymał się, zapoczątkowany w 2022 r., wzrost stawek czynszowych, choć tempo wzrostu czynszów znacząco wyhamowało. Według danych JLL, **stawki czynszów na największych rynkach magazynowych dla typowych obiektów podmiejskich były na koniec czerwca wyższe o 5,3% niż w grudniu 2022 r. i kształtowały się w przedziale 3,50–5,75 euro/mkw.**
- Większa dynamika czynszów charakteryzowała natomiast magazyny miejskie (dedykowane przede wszystkim branży e-commerce) – w tym przypadku, w I poł. 2023 r., wzrost w stosunku do grudnia ubiegłego roku wyniósł przeciętnie 7,1%, a stawki czynszowe osiągnęły poziom 8,5 euro/mkw.
- Warto przypomnieć, że **w 2022 r. stawki czynszów w najlepszych lokalizacjach wzrosły nawet o 30% r/r.** Wzrost czynszów, po kilku latach ich stabilnego poziomu, to przede wszystkim efekt wysokiego popytu na powierzchnię w połączeniu ze wzrostem kosztów utrzymania magazynów (energia elektryczna, ogrzewanie), a w przypadku nowych obiektów – dodatkowo – wysokich kosztów budowy.

Maksymalne miesięczne stawki czynszów w I poł. 2023 r. według lokalizacji obiektów magazynowych



Wartość inwestycji kapitałowych na polskim rynku magazynowym



Inwestycji kapitałowych nadal mniej

- W I poł. 2023 r. całkowity wolumen transakcji kapitałowych na polskim rynku magazynowym osiągnął wartość 438 mln euro, na co złożyło się 14 transakcji. **W stosunku do I poł. 2022 r. oznacza to spadek wartości transakcji o ok. 30%.**
- Oznacza to, że spadek wartości inwestycji kapitałowych na rynku magazynowym, który uwidocznił się w 2022 r. nadal się utrzymuje. **W 2022 r. wartość inwestycji wyniosła 2 mld euro i w porównaniu z poprzednim rokiem była również niższa o ok. 30%.** Warto jednak zaznaczyć, że notowane obecnie spadki inwestycji kapitałowych odnoszą się do ich bardzo wysokiego poziomu ukształtowanego w okresie pandemii. W I. 2020–21 wyraźnie rośnie bowiem zainteresowanie inwestorów lokowaniem kapitału na rynku nieruchomości magazynowych. Wartość inwestycji zbliżyła się rocznie do poziomu 3 mld euro.
- Według danych JLL, w I półroczu 2023 r. na rynku nieruchomości komercyjnych za 45% obrotu odpowiedzialni byli inwestorzy z regionu CEE. Średni udział inwestorów z CEE w latach 2020–2022 wynosił ok. 20%, a w latach 2004–2019 niewiele ponad 7%. Duży wpływ na wzrost udziału tej grupy inwestorów miała ich aktywność na rynku magazynowym. Rosnąca wśród inwestorów kapitałowych w ostatnim czasie popularność nieruchomości magazynowych wynika głównie z dynamicznego rozwoju e-commerce. Rozwój tego sektora był także stymulowany poprzez znaczące inwestycje w infrastrukturę drogową i autostrady. Magazyny stały się wystandaryzowanym, atrakcyjnym produktem inwestycyjnym. Obecnie obserwować można spadek wolumenu transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych, a to sprawia, że inwestorzy CEE zaczynają odgrywać coraz ważniejszą rolę na rynku inwestycyjnym. Wpływa na to m.in. ich zdolność do dostosowania się do zmieniających się lokalnych trendów. Podczas, gdy najwięksi inwestorzy z Europy decydują się na podejście „wait and see”, mniejsze fundusze z regionu mają szansę konkurować o najlepsze transakcje na rynku.

PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA

Rynek powraca do normalności

- Pandemia oraz okres postpandemicznych zmian w gospodarce (szczególnie w handlu i przemyśle) wywarły znaczący wpływ na sytuację na polskim rynku magazynowym. W tym okresie miały miejsce rekordowe wzrosty popytu, zmiana jego struktury (np. przesunięcie ciężaru w kierunku mniejszych obiektów miejskich) oraz wywołany tym rekordowy i rekordowo szybki przyrost zasobów magazynowych. **Zakładamy, że ten nadzwyczajny okres dobiegł końca i sytuacja na rynku powierzchni magazynowych będzie teraz determinowana głównie przez czynniki cykliczne.**
- **Jednocześnie należy podkreślić, że zmiany strukturalne jakie zaszły w ostatnim czasie w gospodarce będą miały trwały wpływ na rynek magazynowy.** Chodzi przede wszystkim o czynniki, które będą miały długotrwałe oddziaływanie na wolumen wynajętej powierzchni, takie jak np. utrzymywanie przez przedsiębiorstwa zwiększonych (do okresu sprzed pandemii) poziomów zapasów, relokacja powierzchni magazynowych w

poblże rynków zbytu czy zwiększony udział e-commerce w sprzedaży detalicznej. **Stąd, w naszej ocenie, zakończenie nadzwyczajnego postpandemicznego okresu na rynku magazynowym, w tym obserwowane w 2023 r. ograniczanie zapasów firm z nadzwyczajnie wysokich poziomów notowanych w okresie szoku pandemicznego, nie skutkuje trwałą nierównowagą podaży-popytu, nie doprowadzi do skokowego wzrostu pustostanów i nie wpłynie negatywnie na sytuację finansową właścicieli obiektów magazynowych.**

Stabilizacja popytu na powierzchnię magazynową w latach 2024-25...

- **W scenariuszu bazowym zakładamy, że po spadku w I. 2022-23, popyt na wynajem powierzchni magazynowych w I. 2024-25 ustabilizuje się (z możliwością lekkiego wzrostu w 2025 r.), a wielkość popytu ukształtuje się poniżej rekordowego poziomu z 2021 r.** Oceniamy, że popyt będzie się stabilizował zarówno w odniesieniu do typowych dużych obiektów magazynowych zlokalizowanych poza miastami, jak i do mniejszych obiektów miejskich.

...dzięki poprawie warunków makroekonomicznych...

- Stabilizację popytu na powierzchnię magazynową wspierać będzie oczekiwany wzrost dynamiki PKB – w ocenie ekspertów JLL, popyt na powierzchnię magazynową jest bowiem w Polsce coraz ponownie silniej skorelowany z tempem wzrostu gospodarczego, a w mniejszym stopniu będzie już następstwem skokowych zmian strukturalnych, które miały miejsce w ostatnich latach. **W naszym bazowym scenariuszu prognozujemy wzrost dynamiki PKB w Polsce do 2,2% w 2024 r. oraz 3,4% w 2025 r.**

- Utrzymaniu zapotrzebowania na powierzchnię magazynową sprzyjać będzie oczekiwana struktura wzrostu gospodarczego w I. 2024-25, a w szczególności:

- **wzrost dynamiki konsumpcji prywatnej** w I. 2024-25 do ok. 4% rocznie (po spadku o 0,7% w 2023 r.), co powinno zwiększać popyt na powierzchnię magazynową ze strony sektora handlowego, a także tych działów przemysłu, które specjalizują się w produkcji dóbr o charakterze konsumpcyjnym,

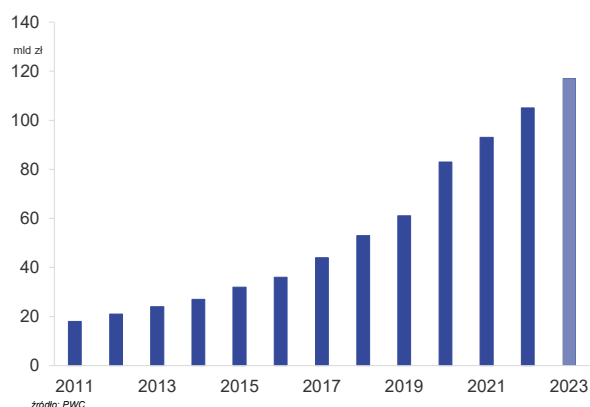
- wzrost popytu konsumpcyjnego skłaniający firmy do **umiarkowanego zwiększania zapasów, po ich silnym spadku w 2023 r. z nadzwyczajnie wysokich poziomów w I. 2021-22,**

- **wzrost dynamiki eksportu** do 3% w 2024 r. oraz 7% w 2025 r. (po spadku o ok. 2% w 2023 r.), co będzie wspierać popyt na powierzchnię magazynową ze strony sektorów przemysłowych o charakterze proeksportowym,

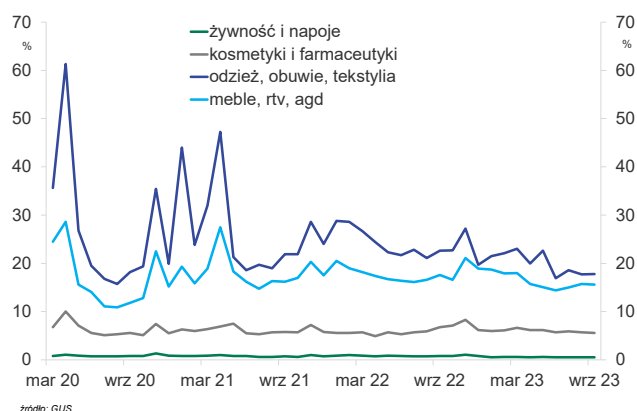
...i lepszej koniunkturze w branży e-commerce

- Przyspieszenie wzrostu konsumpcji w I. 2024-25 znajdzie odzwierciedlenie w szybszym niż w 2023 r. wzroście sprzedaży internetowej. Bo choć szacunki wskazują, że tempo wzrostu sprzedaży przez internet w Polsce w ostatnich latach było stabilne – wynosiło ok. 12% rocznie – to po uwzględnieniu wysokiej w tym okresie inflacji realny wzrost wartości sprzedaży internetowej było znacznie niższe.

Wartość e-handlu w Polsce (dla 2023 r. szacunek)



Udział e-handlu w sprzedaży detalicznej



- W ocenie firmy In-Post, największego krajowego operatora przesyłek kurierskich, pozytywne trendy w branży e-commerce widoczne są już w II poł. 2023 r. – w III kw. liczba przesyłek kurierskich na całym rynku wzrosła bowiem o ponad 10% r/r. Branża e-commerce oczekuje w 2024 r. wzmocnienia trendu wzrostowego.
- Według prognozy firmy doradczej Strategy&Polska, do 2027 r. wartość sprzedaży przez internet osiągnie w Polsce wartość 187 mld zł. Tempo wzrostu wartości sprzedaży przez internet w l. 2024–27 wynosić będzie ok. 10% rocznie. Głównymi motorami tego wzrostu będą branże: odzieżowa, elektroniczne oraz zdrowie i uroda. Na rynku e-commerce, jeszcze większe znaczenie niż obecnie mają mieć duże platformy takie jak Allegro czy Amazon.

Postpandemiczne skrócenie łańcuchów dostaw i sytuacja geopolityczna sprzyjają branży

- Niepewna sytuacja geopolityczna, która dla wielu innych działalności stanowi źródło ryzyka, na rynek powierzchni magazynowych ma paradoksalnie w pewnych aspektach pozytywny wpływ. Podobnie, pozytywnie na rynek magazynowy wpływają postpandemiczne zmiany strategii firm w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym w procesach logistycznych. Wskazać można tu dwa główne kanały oddziaływania:
 - **nearshoring w sektorze przemysłowym** – przenoszenie produkcji w pobliże rynków zbytu, w praktyce najczęściej: z Azji do Europy, który na coraz większą skalę staje się sposobem ograniczania ryzyk dotyczących zerwania łańcuchów dostaw i zakłócenia ciągłości produkcji (może to być spowodowane różnymi czynnikami, takimi jak konflikty zbrojne czy katastrofy naturalne) przy jednoczesnym **utrwaleniu w firmach przemysłowych oraz handlowych strategii polegającej na utrzymywaniu zwiększonych zapasów** (zastępowanie strategii *just-in-time* strategią *just-in-case*),
 - **relokacja popytu na usługi magazynowe z objętej działaniami wojennymi Ukrainy do Polski** i w konsekwencji **wzrost znaczenia Polski jako centrum logistycznego w regionie CEE.**

Stabilizacja aktywności inwestycyjnej

- Przewidujemy, że do końca 2023 r. oraz w 2024 r. inwestorzy nadal zachowywać będą ostrożne podejście i utrzyma się proces dostosowywania skali inwestycji w nowe powierzchnie magazynowe do bieżących uwarunkowań popytowych. W efekcie wolumen rozpoczynanych nowych projektów inwestycyjnych będzie – podobnie jak ma to miejsce w 2023 r. – zbliżony do wielkości nowej powierzchni wprowadzanej na rynek.
- **Przełoży się to na utrzymanie do końca 2024 r. zbliżonej do obecnej wielkości powierzchni w budowie na poziomie ok. 2 mln mkw.** W tej perspektywie nie przewidujemy więc powrotu do rekordowej aktywności inwestycyjnej z postpandemicznych lat 2021–22.

Udział pustostanów ustabilizuje się

- W naszej ocenie, połączenie oczekiwanego wzrostu popytu na powierzchnie magazynowe z utrzymaniem względnie ostrożnego podejścia inwestorów i deweloperów do nowych inwestycji, skutkować będzie **wyhamowaniem wzrostu udziału pustostanów na rynku magazynowym w 2024 r. W nieco dłuższej perspektywie 2025 r., przy utrzymaniu zakładanego wzrostu popytu na rynku magazynowym, udział powierzchni niewynajętej może ponownie się zmniejszać**, przy przedstawionym powyżej założeniu, że wolumen rozpoczynanych nowych projektów będzie zbliżony do wielkości nowej powierzchni wprowadzanej na rynek i deweloperzy nie zwiększą znacząco skali nowych inwestycji.

Dalszy stopniowy wzrost czynszów

- **W naszej ocenie, stawki czynszów w obiektach magazynowych w 2024 r. będą rosły, w kilkuprocentowym tempie, a więc w skali podobnej jak miało to miejsce w I poł. 2023 r. i wyraźnie poniżej dynamiki notowanej w 2022 r.** Za utrzymaniem wzrostu czynszów w 2024 r. przemawiają przede wszystkim:
 - oczekiwane tendencje rynkowe w postaci stabilnego popytu i stabilizacji udziału pustostanów,
 - wysokie koszty utrzymania magazynów (prąd, ogrzewanie),
 - wysokie koszty finansowania inwestycji (mimo spadku, wciąż znacząco wyższe niż w latach ubiegłych stopy procentowe),
 - wyższy koszt budowy obiektów, które obecnie są wprowadzane na rynek (ceny materiałów budowlanych, koszty pracy).
- Mimo wzrostu stawek czynszowych na rynku powierzchni magazynowych, wciąż pozostaną one niższe niż w krajach Europy Zachodniej, tym bardziej, że stawki czynszowe na rynkach europejskich także wzrosły wyraźnie w ostatnim czasie – wg danych Cushman&Wakefield, w ciągu 12 miesięcy poprzedzających koniec II kw. 2023 r. średni wzrost czynszów za najlepsze powierzchnie logistyczne w Europie wyniósł 13,8%. Natomiast w 2022 r. wzrost stawek czynszowych zbliżył się do 16% r/r. **Stąd Polska, mimo oczekiwanego utrzymania wzrostu czynszów, pozostanie pod względem kosztów najmu konkurencyjna dla najemców.**

Inwestorzy kapitałowi pozostaną ostrożni

- Czynniki, które w perspektywie 2024 r. skłaniać powinny inwestorów kapitałowych do lokowania środków finansowych w aktywa magazynowe są przede wszystkim rosnące stawki czynszów, pozytywnie wpływające na opłacalność najmu oraz oczekiwany wzrost popytu na powierzchnie magazynowe po dwuletnim okresie jego spadku.
- **Z drugiej jednak strony, płynące z rynku sygnały wskazują, że inwestorzy – podobnie jak miało to w 2022 r. oraz I poł. 2023 r. – zachowują na razie ostrożność odnośnie do inwestycji na rynku nieruchomości, w tym nieruchomości magazynowych.** Ostrożność ta nie wynika z negatywnej oceny perspektyw rynku magazynowego, ale jest związana z czynnikami ogólnogospodarczymi, takimi jak poziom inflacji, wysokość stóp procentowych czy niepewność co do kierunku polityki pieniężnej.

Powierzchnia magazynowa w województwach (stan na koniec 2022 r.)

Województwo	Zasoby powierzchni	Nowa podaż w 2022 r.	Powierzchnia w budowie	Popyt brutto	Wsp. pustostanów
	tys. m ²	tys. m ²	tys. m ²	tys. m ²	%
Mazowieckie	5 610	502	673	1 440	2,6
Śląskie	4 850	541	572	1 230	3,9
Łódzkie	4 060	626	375	896	5,4
Dolnośląskie	3 750	809	383	850	5,9
Wielkopolskie	3 300	583	352	829	2,9
Pomorskie	1 320	267	65	295	0,8
Zachodniopomorskie	1 140	275	92	147	6,6
Lubuskie	1 090	260	439	447	3,1
Małopolskie	887	92	140	231	1,2
Kujawsko-Pomorskie	636	221	214	170	2,8
Podkarpackie	439	142	60	84	3,0
Lubelskie	354	42	11	73	9,5
Opolskie	246	56	0	35	2,9
Warmińsko-Mazurskie	174	20	0	22	2,3
Świętokrzyskie	94	15	31	11	0,0
Podlaskie	93	15	13	7	0,0
Razem	28 000	4 400	3 400	6 800	4,0

Źródło: Colliers International

WAŻNA INFORMACJA: Niniejszy materiał ma charakter prognozy, został opracowany wyłącznie w celu informacyjnym i nie może być traktowany jako doradztwo ani porada inwestycyjna. W szczególności nie może być traktowany jako oferta lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji. Nie jest to forma reklamy ani oferta sprzedaży jakiegokolwiek usługi oferowanej przez BOŚ Bank. Przedstawione w niniejszej publikacji opinie i prognozy są wyrazem niezależnej oceny autorów w momencie ich wydania i mogą ulec zmianie bez zapowiedzi. Informacje, w tym dane statystyczne, zawarte w materiale pochodzą z ogólnie dostępnych, wiarygodnych źródeł, jednak BOŚ Bank nie może zagwarantować ich dokładności i pełności. BOŚ Bank nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszym materiale.

Niniejszy dokument stanowi własność BOŚ Bank. Materiał może być wykorzystywany do opracowań własnych pod warunkiem powołania się na źródło. Powielanie bądź publikowanie niniejszego raportu lub jego części bez pisemnej zgody BOŚ Bank jest zabronione.

Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 32, 00-832 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000015525 NIP: 527-020-33-13; kapitał zakładowy: 929 476 710 zł wpłacony w całości.