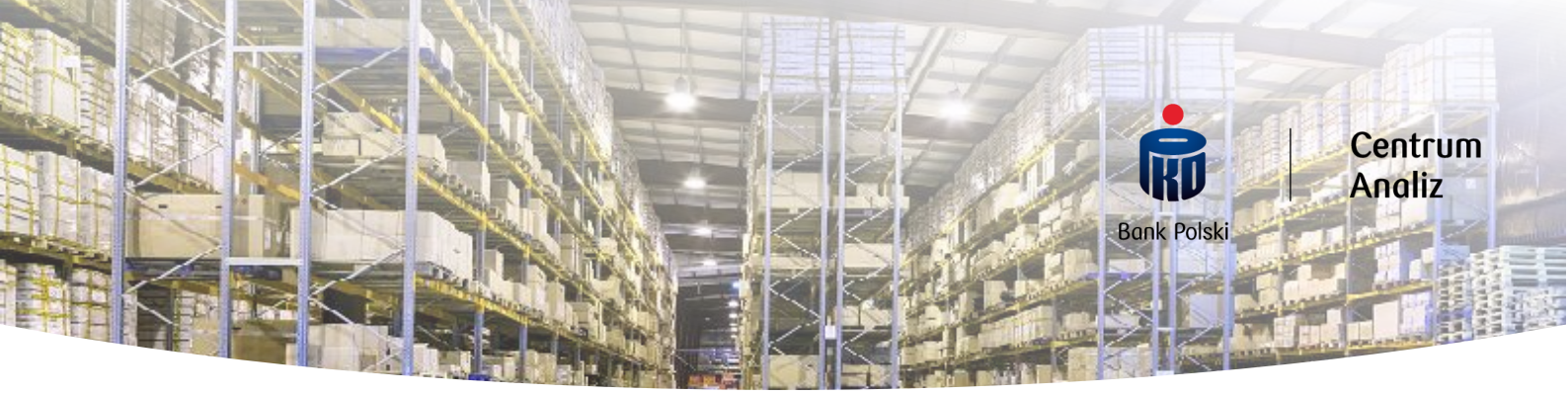


Bank Polski | Centrum Analiz

Rynek nieruchomości magazynowych

Analizy Nieruchomości

4 czerwca 2025

Ponownie spadają pustostany

PODSUMOWANIE:

- **W 2024 odnotowano lokalne maksimum współczynnika pustostanów (8,24%) lecz również i szybko spadającą nową podaż.**
- **W 2h24 równowaga na rynku uległa poprawie, z ponownie spadającymi pustostanami.**
- **Sektor magazynowy był jedynym sektorem, na którym odnotowano wzrost czynszów (o ponad 40% od początku covid), zrekompensowało to wzrost kosztów finasowania oraz umożliwiło to kontynuację wysokiej podaży w okresie wysokich stóp procentowych.**
- **Mimo wzrostu czynszów sygnały wskazujące na spadający popyt skłonił deweloperów do wyraźnej redukcji nowej podaży, w konsekwencji nadpodaż wystąpiła jedynie w 2023 oraz w 1h24.**
- **Dalsza redukcja nowej podaży będzie również widoczna w 2025.**

****

- Na koniec 2024 zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce przekroczyły 34,1 mln m^2 (w tym ponad 6,8 mln m^2 na największym w kraju rynku mazowieckim).
- Licząc 4q skum. zasoby w kraju wzrosły r/r o 2,8 mln m^2, **dynamika wzrostu zasobów w 2024 spadła r/r o 14,6%,** sam wzrost pozostawał cały czas wysoki.
- **Dynamika wzrostu zasobów w Polsce jest kilkukrotnie wyższa niż na rynkach zachodnich.** Pod względem zasobów na mieszkańca **Polska już zdecydowanie prześcignęła takie kraje jak Wielka Brytania, Włochy oraz Hiszpania.** Co więcej, jakość zasobu w Polsce jest wyższa niż na rynkach zachodnich, a średni wiek zasobów zdecydowanie niższy.
- **Prognozy na 2025 wskazują na jeszcze wolniejszy rozwój zasobów, które szacujemy na około 1,75 mln** m^2 (1,3 mln^2 na 5 głównych rynkach vs średni przyrost z lat 2020-23 na poziomie 2,2 mln m^2).
- **W 2024 nowa podaż wyniosła blisko 2,6 mln m^2. Był to wynik o około 1,1 mln m^2 niższy niż rok wcześniej, tym** samym odnotowano spadek o blisko 30% r/r.
- **W ujęciu 4q skum. nowa podaż osiągnęła historyczne apogeum na koniec 1q23 (5,02 mln m^2) i od tego czasu jest w trendzie silnie spadkowym.**
- **Na rok 2025 przewidujemy kontynuacje tego trendu z podażą około**

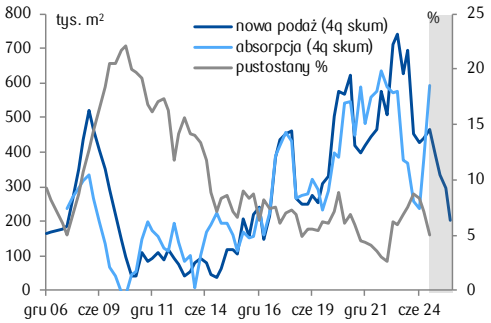
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

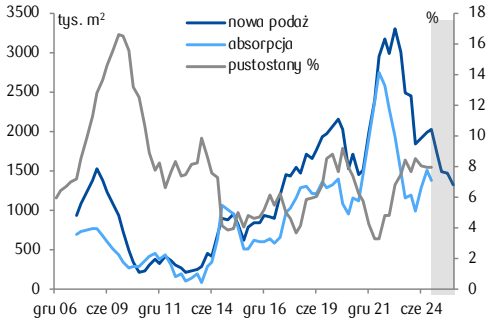
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki - Mazowsze



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Najważniejsze wskaźniki – 4 największe rynki regionalne

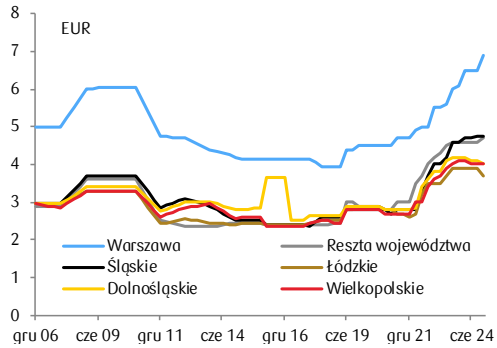


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

1,8 mln m² (1,5 mln m² dla głównych rynków, czyli sporo poniżej średniej dla lat 2020-23 wynoszącej dla głównych rynków 2,24 mln m²).

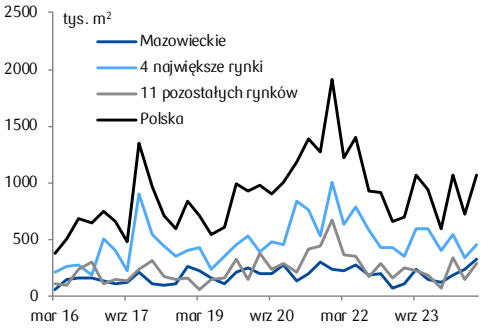
- Plany deweloperów na kolejne kwartały są zdecydowanie niższe niż rok wcześniej. Widać spadający poziom obiektów w budowie (w szczycie na koniec 1q22 było to 4,8 mln m²), a same okresy realizacji budynków wyłożyły się. **Co więcej spadek nowej podaży jest bardziej gwałtowny od ograniczenia w absorpcji.**
- **Obecnie w budowie pozostaje około 1,8 mln m²**, (oznacza to spadek r/r o około 1 mln m² oraz najmniej od 4q2017).
- Licząc 4q skum. na koniec 2024 absorpcja wyniosła 2,37 mln m², w tym na pięciu wiodących rynkach 1,96 mln m². Absorpcja spadła r/r o zaledwie 5%.
- **Absorpcja na wiodących rynkach w 2024 była tym samym delikatnie poniżej średniej z lat 2020-23 (2,08 mln m²) oraz tylko niewiele niższa od przyrostu zasobów (2,16 mln m²).**
- **W 2h24 absorpcja zdecydowanie przyspieszyła r/r o blisko 45%, co powróciło do stanu bliskiej korelacji absorpcji z nową podażą.**
- Wskaźnik wyprzedzający, jakim jest popyt brutto wskazuje na niewielką poprawę wynoszącą w 2024 2,3% r/r.
- **Na koniec 2024 współczynnik pustostanów w Polsce wyniósł 7,38%.** Dla pięciu głównych rynków wynik był nieco niższy wynosząc 7,17%. Pustostany osiągnęły swoje apogeum na koniec 1h24.
- Licząc r/r współczynniki pustostanów wzrosły nieznacznie (w skali kraju o 5 pb). **Natomiast w samym 2h24 współczynniki spadły o 86 pb r/r.**
- Na większości rynków pustostany nadal pozostają niskie, zwłaszcza w porównaniu z okresem po kryzysie finansowym, gdy pustostany przekraczały 15% przez około pięć lat.
- 2024 w wymiarze r/r w kraju powierzchnia pustostanów nadal lekko wzrosła, **natomiast pustostany w 2h24 zmalały o 215 tys. m².**
- Przewidujemy, że **przy spadającej nowej podaży do końca 2025 odnotujemy kontynuację spadku współczynnika pustostanów,** jednak daleko jej będzie do poziomów poniżej 3,5% z 1h22.
- **W 2024 czynsze efektywne przerwały wzrost,** który rozpoczął się w 1q22 i zasadniczo trwał do konca 2023.
- Wyjątkiem jest rynek stołeczny, gdzie przy bardzo niskim wskazniku pustostanów nadal odnotowywano wyraźne wzrosty czynszów.
- Obecnie czynsze są średnio wyższe o około 45% (wyrażone w EUR) w porównaniu z okresem sprzed covid, a rynek magazynowy pozostaje jedynym rynkiem nieruchomosci komercyjnych, gdzie odnotowano wyraźny wzrost czynszów w okresie post covid.
- **Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2025) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest ich dalsza stabilizacja.** W kolejnych latach, zakładając brak negatywnych wstrząsów makroekonomicznych, sytuacja podażowa może ponownie tworzyć możliwości na dalsze wzrosty czynszów.

Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



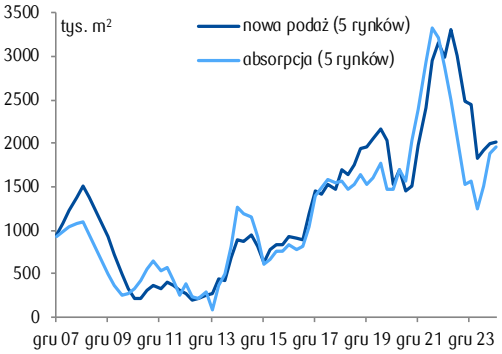
Źródło: Colliers International Polska

Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Spis treści

1. Uwarunkowania makroekonomiczne 4
2. Zasoby 5
3. Nowa podaż 7
4. Absorpcja 9
5. Pustostany 11
6. Czynsze 13
7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach 15
Spis skrótów i pojęć 17

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Ekonomiści PKO Banku Polskiego podtrzymują prognozę, że w 2025 wzrost PKB przyspieszy do 3,3% z niespełna 3% w 2024. Najsilniejsza poprawa obejmie inwestycje, ale głównym motorem wzrostu PKB pozostanie konsumpcja.

Oczekujemy przyspieszenia wzrostu PKB w 2025

Na rynku pracy prawdopodobne jest ożywienie popytu na pracę oraz wyhamowanie dynamiki płac. Pierwszy z tych czynników będzie wynikał przede wszystkim z oczekiwanego ożywienia gospodarczego. Jednak ze względu na ograniczenia demograficzne (starzenie się społeczeństwa i brak napływu nowych migrantów) wzrost zatrudnienia pozostanie ograniczony. Tempo wzrostu płac ograniczają obniżająca się inflacja (zmniejsza oczekiwania płacowe pracowników) i pogorszenie wyników firm.

w 2q25 inflacja zacznie się obniżać, a jej spadek przyspieszy w 2h25, po wygaśnięciu skutków częściowego uwolnienia cen nośników energii w lipcu 2024. W 2025 średnioroczna inflacja wzrośnie według nas do 3,9% z 3,6% w 2024. Już w wakacje inflacja CPI znajdzie się w szeroko rozumianym celu inflacyjnym, czyli spadnie poniżej 3,5% r/r i utrzyma się w tym przedziale do końca roku.

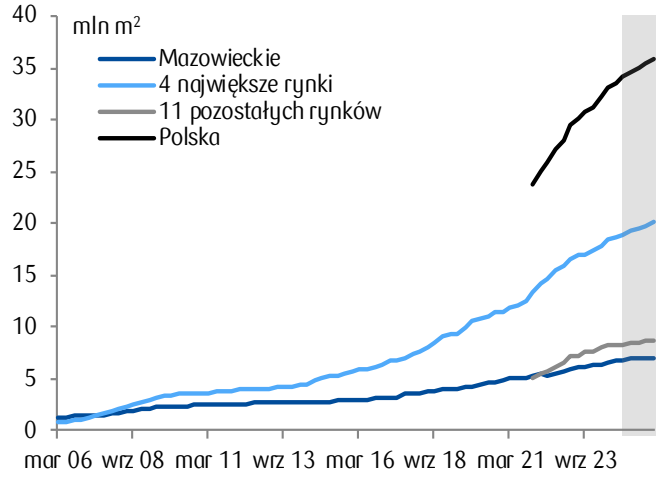
PKO Banku Polski spodziewa się dalszego pogorszenia równowagi zewnętrznej polskiej gospodarki, które będzie wynikać z połączenia jedynie powolnej odbudowy eksportu z solidnym odbiciem importu. Ostrożne prognozy dotyczące eksportu są konsekwencją powolnego ożywienia w gospodarce strefy euro – pozytywne skutki nowych planów infrastrukturalnych i zbrojeniowych będą wg nas odczuwalne w Polsce dopiero w 2026. Ponadto, wzrost potencjału eksportowego będzie utrudniony przez osłabiony w ostatnich kwartałach napływ FDI oraz utrzymującą się niepewność w globalnej polityce handlowej.

RPP będzie kontynuowała cykl obniżek stóp procentowych

Według ekonomistów PKO Banku Polskiego RPP będzie kontynuować cykl obniżek stóp procentowych, a stopa referencyjna na koniec roku spadnie do poziomu 4,75%.

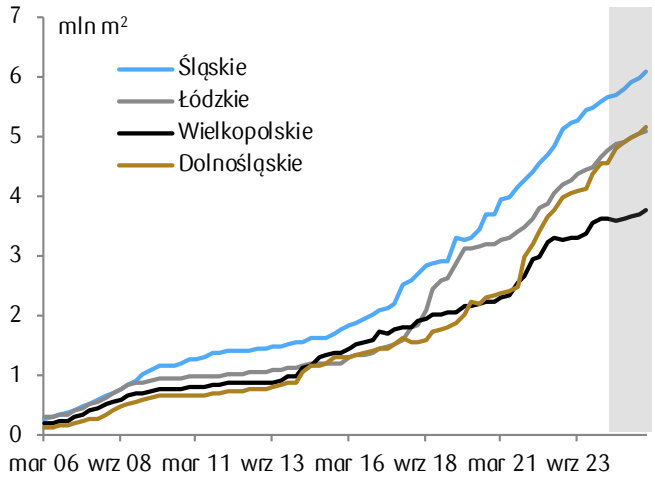
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska

Na koniec 2024 monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK)[1] **zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce przekroczyły 34,1 mln m²** (w tym ponad 6,8 mln m² na największym w kraju rynku mazowieckim).

Licząc 4q skum. zasoby w kraju wzrosły r/r o 8,9%. Dynamika wzrostu zasobów w 2024 spadła r/r o 14,6%, lecz nadal pozostaje wysoka, a zasoby rosną zasadniczo dość równomiernie pomiędzy typami rynków. W wartościach bezwzględnych zasoby urosły r/r o blisko 2,8 mln m² wobec rekordowego przyrostu na poziomie 4,2 mln m² z 2022. Na pięciu największych rynkach przyrost wyniósł 2,2 mln m², tj. podobnie jak średnia z lat 2020-23.

Na koniec 2024 zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych przekroczyły 34 mln m².

Wzrost zasobów spadła znacząco r/r lecz pozostaje jeszcze dość wysoki.

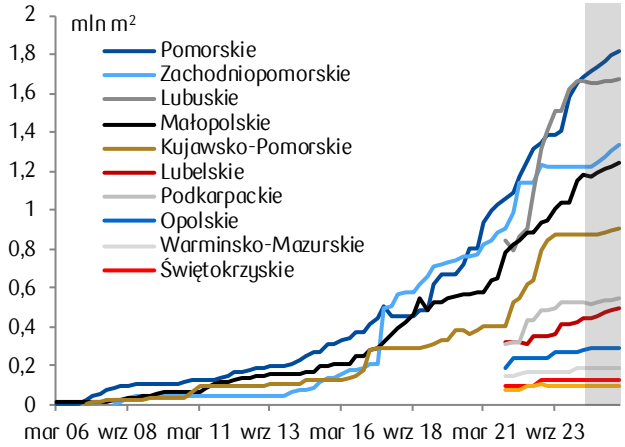
Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Zasoby 2q24 - (m2)	Wzrost zasobów 2024 (m2)	Wzrost zasobów 2023 (m2)	Dynamika (%) r/r	Wzrost zasobów 2h24 (m2)	Wzrost zasobów 2h23 (m2)	Wzrost zasobów 4q24 (m2)	Wzrost zasobów 4q23 (m2)	Wzrost zasobów 2025 (P) (m2)	Średni roczny wzrost zasobów 2020-23 (m2)
Warszawa	1 255 193	93 461	46 823	8,0	1 267	-12 192	12 020	2 267	21 605	
Reszta województwa	5 577 798	481 518	602 436	9,4	219 329	197 147	125 823	129 490	181 536	
Mazowieckie	**6 832 991**	**574 979**	**649 259**	**9,2**	**220 596**	**184 955**	**137 843**	**131 757**	**203 141**	**501 395**
Śląskie	5 709 812	262 621	597 239	4,8	134 765	198 100	32 268	174 674	387 303	542 931
Łódzkie	4 867 465	413 959	397 742	9,3	218 643	180 289	84 834	88 123	230 510	332 987
Dolnośląskie	4 812 866	700 909	364 310	17,0	274 602	72 205	274 507	30 689	341 248	522 494
Wielkopolskie	3 591 906	212 451	80 658	6,3	-18 388	67 334	-26 526	63 610	156 456	306 383
4 największe rynki	**18 982 049**	**1 589 940**	**1 439 949**	**9,1**	**609 622**	**517 928**	**365 083**	**357 096**	**1 115 517**	**1 704 795**
Pomorskie	1 711 071	301 440	89 495	21,4	63 160	25 031	30 980	20 820	108 525	184 834
Zachodniopomorskie	1 218 714	-1 219	76 199	-0,1	0	-1 277	0	-1 000	111 994	122 930
Lubuskie	1 649 873	140 992	422 049	9,3	-15 194	97 385	-15 194	0	22 700	
Małopolskie	1 174 339	132 628	155 226	12,7	25 474	97 775	-4 917	34 831	66 804	124 710
Kujawsko-Pomorskie	870 560	0	234 301	0,0	0	29 739	0	0	30 304	134 880
Lubelskie	443 303	33 038	56 590	8,1	22 691	57 109	0	51 316	57 490	
Podkarpackie	517 374	-6 935	85 634	-1,3	-7 902	37 846	-7 902	26 584	33 297	
Opolskie	290 906	17 782	27 562	6,5	17 782	27 562	11 782	637	0	
Warmińsko-Mazurskie	186 923	13 100	-175	7,5	0	0	0	0	0	
Świętokrzyskie	125 412	0	31 882	0,0	0	0	0	0	0	
Podlaskie	100 559	0	7 827	0,0	0	0	0	0	0	
11 pozostałych rynków	**8 289 034**	**630 826**	**1 186 590**	**8,2**	**106 011**	**371 170**	**14 749**	**133 188**	**431 114**	
Rynki Regionalne	**27 271 083**	**2 220 766**	**2 626 539**	**8,9**	**715 633**	**889 098**	**379 832**	**490 284**	**1 546 631**	
Polska	**34 104 074**	**2 795 745**	**3 275 798**	**8,9**	**936 229**	**1 074 053**	**517 675**	**622 041**	**1 749 772**	
5 najwiekszych rynków	**25 815 040**	**2 164 919**	**2 089 208**	**9,2**	**830 218**	**702 883**	**502 926**	**488 853**	**1 318 658**	**2 206 190**

Źródło: Colliers International Polska.

[1] PINK monitoruje zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce. Obiekty monitorowane to z niewielkimi wyjątkami magazyny będące przedmiotem najmu lub oferowane na rynku najmu.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na 11 pozostałych rynkach



Źródło: Colliers International Polska

Na pięciu największych rynkach zasoby wzrosły r/r o 9,2%, natomiast na koniec 2024 dynamika przyrostu na 11 pozostałych rynkach w ujęciu 4q skum wyniosła 8,2% r/r, w tym najwięcej, bo aż o 21,4%, odnotowano w Pomorskiem.

W odróżnieniu od 2023 w 2024 zasoby najszybciej rosły na rynkach bardziej dojrzałych.

Na koniec 2024 zasoby na mieszkańca zbliżały się do 0,9 m², a na wiodącym w Europie rynku niemieckim na osobę wynoszą nieco ponad 1,2 m². Bezpośrednio przed epidemią zasoby w Polsce wynosiły poniżej 50% poziomu z rynku niemieckiego na mieszkańca. **Nadal jednak zasoby na mieszkańca w Holandii (kraj europejski o najwyższym nasyceniu) stanowią około 300% zasobów na głowę mieszkańca Polski. Pod względem zasobów na mieszkańca Polska już zdecydowanie prześcignęła takie kraje jak Wielka Brytania, Włochy oraz Hiszpania.**

Szybki przyrost powierzchni magazynowej w kraju spowodował, że zasoby w Polsce są już wyższe niż w takich krajach jak UK i Włochy.

Oceniając zasoby magazynowe w Polsce trzeba zauważyć, **że jakość zasobu w Polsce jest wyższa niż na rynkach zachodnich, a średni wiek zasobów zdecydowanie jest niższy.**

W samej 2h24 zasoby wzrosły o ponad 936 tys. m², **to 13% mniej niż w 2h23. Dane za 4q24 pokazują kontynuacje spadku skali przyrostu zasobów** (do 518 tys. m² co oznacza spadek wzrostu o 17% r/r).

Prognozy na 2025 wskazują na jeszcze wolniejszy rozwój zasobów, które szacujemy na około 1,75 mln m² (1,3 mln² na 5 głównych rynkach vs średni przyrost z lat 2020-23 na poziomie 2,2 mln m²).

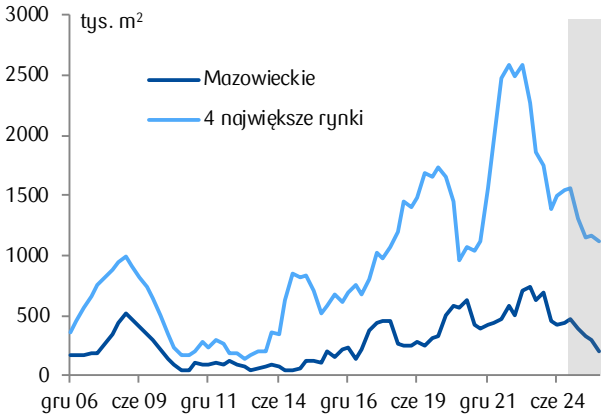
Ograniczenie przyrostu zapowiada się również na 2025.

Sektor magazynowy długo pozostawał wyraźnym beneficjentem występującej od 2020 sytuacji pandemicznej (zarówno ze względu na przyspieszenie rozwoju e-commerce, jak i próbę zwiększenia zapasów przez firmy). Konsekwencją był radykalny wzrost zasobów, który w Europie był najwyraźniejszy w Polsce. Obecne spowolnienie na rynku jest związane z jednej strony z ustaniem bodźców prorozwojowych sektora, recesji przemysłowej w Europie jak i **ograniczenia opłacalności inwestowania w nowe obiekty przy nadal wysokich kosztach finasowania**.

Sektor obecnie zbliża się do wyczerpania krótkookresowych bodźców rozwojowych, a nasycenie rynku zbliża się do poziomów z Europy Zachodniej.

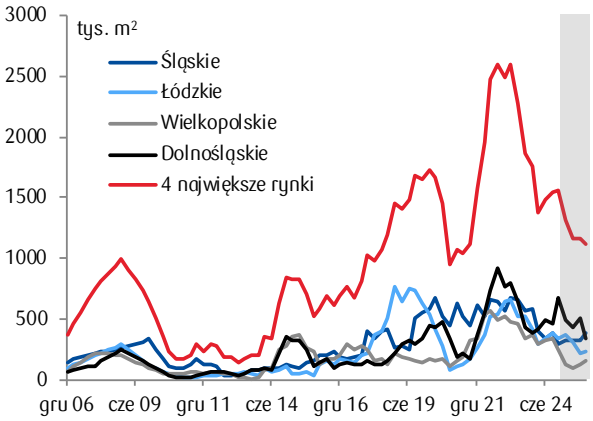
3. Nowa podaż

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

W 2024 nowa podaż wyniosła blisko 2,6 mln m², był to wynik o około 1,1 mln m² niższy niż rok wcześniej, tym samym odnotowano spadek o blisko 30% r/r.

W ujęciu 4q skum. nowa podaż osiągnęła historyczne apogeum na koniec 1q23 (5,02 mln m²) i od tego czasu jest w trendzie spadkowym.

Na rok 2025 przewidujemy kontynuacje tego trendu z podażą nie większą niż 1,83 mln m² (1,5 mln m² dla głównych rynków, czyli sporo poniżej średniej dla lat 2020-23 wynoszącej dla głównych rynków 2,24 mln m²).

W 2024 nowa podaż nadal była wysoka (2,6 mln m²), ale w przeciągu dwóch lat szybko spadała z maksimów 5 mln m².

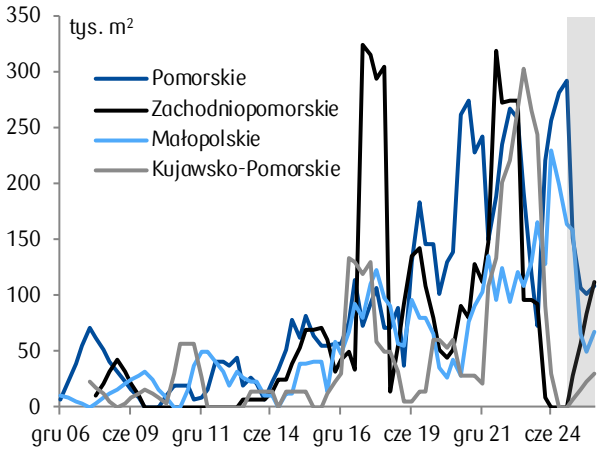
Trend spadku nowej podaży nie zatrzyma się również w 2025.

Licząc r/r nowa podaż spadła r/r na wszystkich rynkach za wyjątkiem woj. pomorskiego, gdzie odnotowano zdecydowany wzrost po relatywnie słabym 2023. Najwolniejsze spadki odnotowano na największych rynkach poza rynkiem stołecznym.

W samym 2h24 nowa podaż skurczyła się o 13% r/r, czyli mniej niż w całym roku. W całym kraju oddano do użytku 958 tys. m², w tym 831 tys. m² na pięciu największych rynkach. Natomiast struktura nowej podaży była zdecydowanie inna niż rok wcześniej, na rynkach największych odnotowano istotny wzrost r/r (o 13,5%).

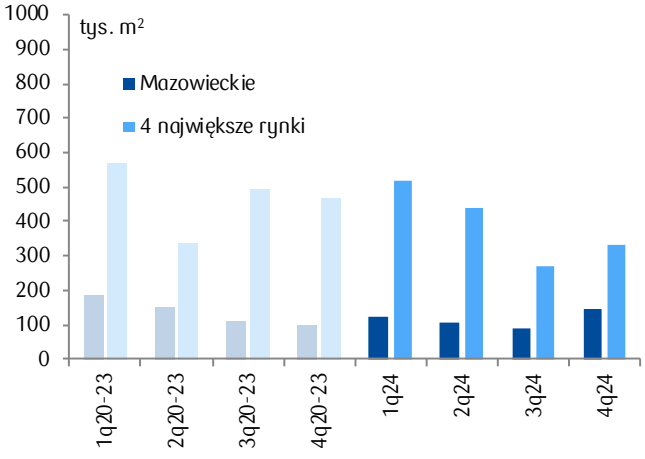
Kurczenie się nowej podaży spowolniło w 2h24.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na pozostałych rynkach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie i w 2024



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż 2024 (m2)	dynamika r/r (%)	Nowa podaż 2h24 (m2)	dynamika r/r (%)	Nowa podaż rocznie (średnia 2020-23) (m2)	Nowa podaż - 2025 (p) (m2)	Nowa podaż - 2q24 (m2)	dynamika r/r (%)
Warszawa	104 652	36,6	29 659	2 895,9		21 605	12 020	1 114,1
Reszta województwa	358 813	-41,8	203 134	3,5		181 536	131 355	9,1
Mazowieckie	**463 465**	**-33,1**	**232 793**	**18,0**	**546 503**	**203 141**	**143 375**	**18,1**
Śląskie	285 926	-51,5	131 984	-28,0	548 954	387 303	27 668	-78,1
Łódzkie	342 911	-17,2	192 328	1,4	348 266	230 510	50 034	-42,4
Dolnośląskie	677 188	74,5	252 105	249,8	462 618	341 248	252 105	725,1
Wielkopolskie	248 694	-32,2	21 680	-75,8	332 870	156 456	0	-100,0
4 największe rynki	**1 554 719**	**-11,6**	**598 097**	**11,9**	**1 692 707**	**1 115 517**	**329 807**	**0,9**
Pomorskie	292 254	301,5	52 990	195,9	180 608	108 525	20 810	94,5
Zachodniopomorskie	0	-100,0	0		132 710	111 994	0	
Lubuskie	67 951	-84,5	0	-100,0		22 700	0	
Małopolskie	163 616	-0,7	32 193	-67,2	101 269	66 804	0	-100,0
Kujawsko-Pomorskie	0	-100,0	0	-100,0	137 033	30 304	0	
Lubelskie	34 047	-45,0	23 700	-58,9		57 490	0	-100,0
Podkarpackie	0	-100,0	0	-100,0		33 297	0	-100,0
Opolskie	18 582	-31,0	18 582	-31,0		0	12 582	
Warminsko-Mazurskie	0		0			0	0	
Świętokrzyskie	0	-100,0	0			0	0	
Podlaskie	0	-100,0	0			0	0	
11 pozostałych rynków	**576 450**	**-53,2**	**127 465**	**-65,4**		**431 114**	**33 392**	**-72,9**
Rynki Regionalne	**2 131 169**	**-28,8**	**725 562**	**-19,7**		**1 546 631**	**363 199**	**-19,3**
Polska	**2 594 634**	**-29,6**	**958 355**	**-12,9**		**1 749 772**	**506 574**	**-11,4**
5 najwiekszych rynków	**2 018 184**	**-17,7**	**830 890**	**13,5**	**2 239 210**	**1 318 658**	**473 182**	**5,6**

Źródło: Colliers International Polska

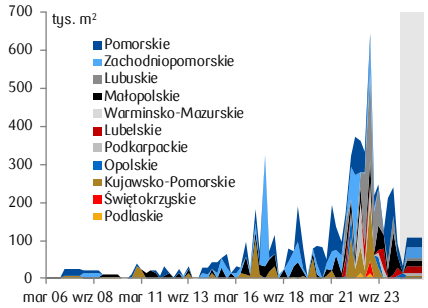
Plany deweloperów na kolejne kwartały są zdecydowanie mniejsze niż jeszcze rok wcześniej. Widać spadający poziom obiektów w budowie **(w szczycie na koniec 1q22 było to 4,8 mln m²)**, a same okresy realizacji budynków nieco wyłożyły się. **Obecnie w budowie pozostaje 1,8 mln m² (oznacza to spadek r/r o około 1 mln m² oraz najmniej od 4q2017).**

Czynniki takie jak rozwój e-commerce, budowanie zapasów oraz perspektywa nearshoring'u były odpowiedzialne za silny wzrost nowej podaży w latach 2020-22. Wiązało się to jednak ze stopniowym wzrostem udziału powierzchni w budowie na zasadach spekulacyjnych. **Obecnie widzimy powolny odwrót od budowy na zasadach spekulacyjnych oraz redukcję zasobów w budowie, szybszą od redukcji absorpcji.**

Mimo nadal stosunkowo dobrych wyników rynku najmu oraz stabilizacji czynszów na nowym znacznie wyższym poziomie, utrzymujące się wysokie koszty finasowania **na tyle zwiększyły oczekiwania odnośnie rentowności nowych obiektów, że główni gracze zdecydowali się na głębokie ograniczenie podaży.**

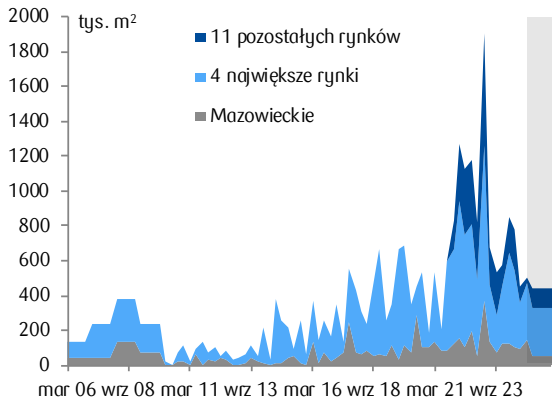
W 2025 nowa podaż wyniesie nieco ponad 1,8 mln m².

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 11 pozostałych rynkach (kwartalnie)



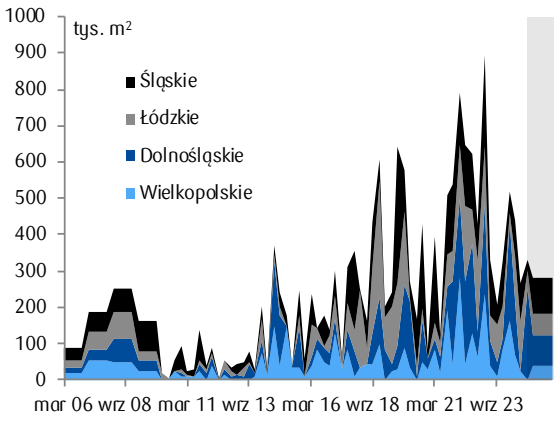
Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska

4. Absorpcja

Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja 4q skum (m2)	dynamika r/r (%)	Absorpcja 2h24 (m2)	dynamika r/r (%)	Absorpcja rocznie (średnia - 2020-2023) (m2)	Absorpcja - 4q24 (m2)	dynamika r/r (%)
Warszawa	110 206	183,7	44 781			16 615	**153,3**
Reszta województwa	481 101	46,3	393 815	340,6		265 143	**317,6**
Mazowieckie	**591 307**	**60,8**	**438 596**	**419,2**	**495 327**	**281 758**	**302,2**
Śląskie	290 948	-35,4	128 859	-48,8	529 583	-20 894	-112,9
Łódzkie	331 243	86,6	222 703	261,6	330 468	113 568	-19,2
Dolnośląskie	534 433	70,1	232 766	330,5	395 270	207 614	408,4
Wielkopolskie	215 450	-13,6	-15 840	-115,2	329 932	4 546	-95,3
4 największe rynki	**1 372 074**	**15,2**	**568 488**	**20,6**	**1 585 253**	**304 834**	**-30,8**
Pomorskie	194 169	214,1	48 116	197,0	182 897	25 480	222,3
Zachodniopomorskie	59 158	-20,5	15 582	652,0	114 556	1 103	-41,7
Lubuskie	-39 149	-115,4	481	-98,5		10 528	-52,8
Małopolskie	150 910	-1,5	66 173	-24,2	105 663	8 598	-74,8
Kujawsko-Pomorskie	10 680	-94,8	7 241	-32,3	126 260	7 344	
Lubelskie	14 399	-75,7	12 503	-77,1		1 626	-96,5
Podkarpackie	-3 712	-104,1	-4 270	-110,3		-4 236	-116,1
Opolskie	22 382	-3,2	18 582			12 560	
Warminsko-Mazurskie	-5 485	595,2	3 065			2 987	
Świętokrzyskie	1 969	-75,4	-967			-989	
Podlaskie	4 000	-60,1	0			0	
11 pozostałych rynków	**409 321**	**-56,4**	**166 506**	**-34,9**		**65 002**	**-50,6**
Rynki Regionalne	**1 781 395**	**-16,4**	**734 994**	**1,1**		**369 836**	**-35,3**
Polska	**2 372 702**	**-5,0**	**1 173 590**	**44,6**		**651 595**	**1,5**
5 Najwiekszych rynków	**1 963 381**	**26,0**	**1 007 084**	**81,1**	**2 080 579**	**586 592**	**14,9**

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Licząc 4q skum. na koniec 2024 absorpcja wyniosła 2,37 mln m² w tym na pięciu wiodących rynkach 1,96 mln m². Absorpcja spadła r/r o zaledwie 5%, a jej spadek był zdecydowanie płytszy od spadku nowej podaży, czy też wzrostu zasobów.

Absorpcja w 2024 spadła zaledwie o 5% mimo głębszego spadku przyrostu zasobów.

Absorpcja na wiodących rynkach w 2024 była tym samym poziomie, delikatnie poniżej średniej z lat 2020-23 (2,08 mln m²) oraz tylko niewiele niższa od przyrostu zasobów 2,16 mln m².

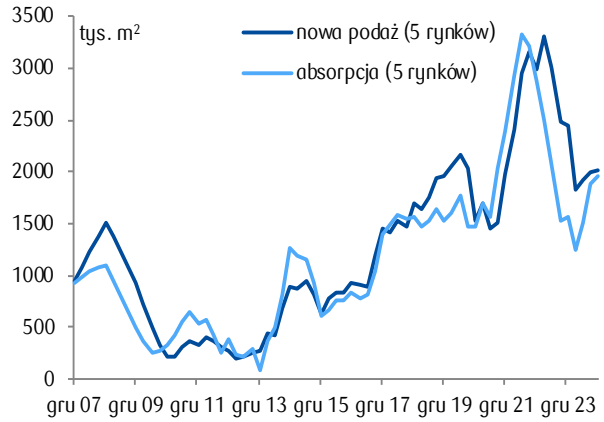
W 2h24 absorpcja zdecydowanie przyspieszyła r/r o blisko 45%, co powróciło do stanu bliskiej korelacji absorpcji z nową podażą (por. wykres poniżej), która odpowiadała za utrzymywanie niskiego poziomu pustostanów na większości rynków. **Sytuacja w 4q24 ustabilizowała się ze znikomą dynamiką r/r o 1,5%, lecz była wyższa od przyrostu zasobów.**

W 2h24 sytuacja była zdecydowanie lepsza z nadwyżką absorpcji nad przyrostem zasobów.

Wskaźnik wyprzedzający jakim jest popyt brutto również wskazuje na niewielką poprawę wynoszącą w 2024 2,3% r/r.

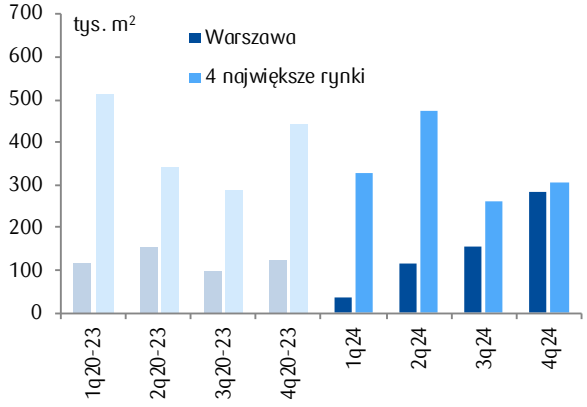
Popyt brutto poprawił się bardzo nieznacznie w 2024.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



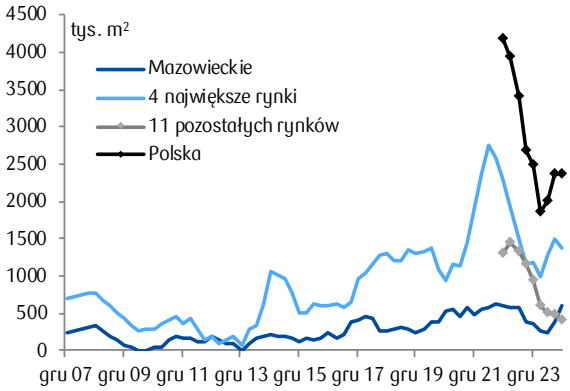
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2024



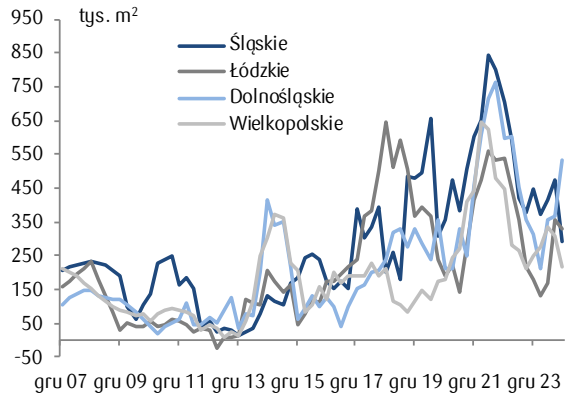
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (4q skum.)



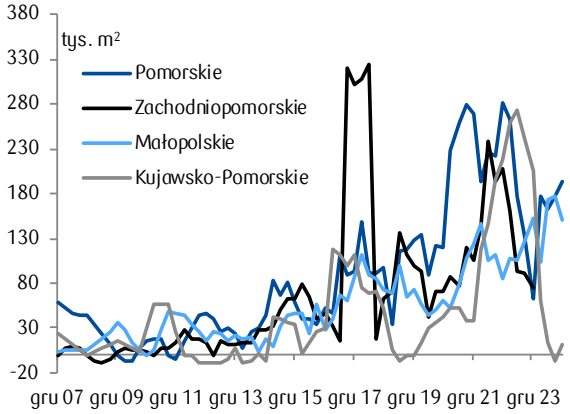
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (4q skum.)



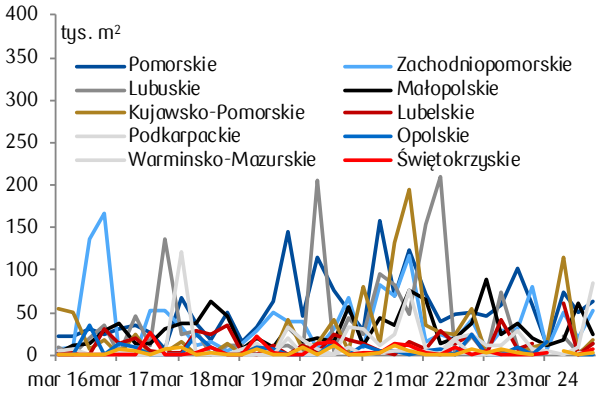
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej na pozostałych rynkach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej na 11 pozostałych rynkach (kwartalnie)

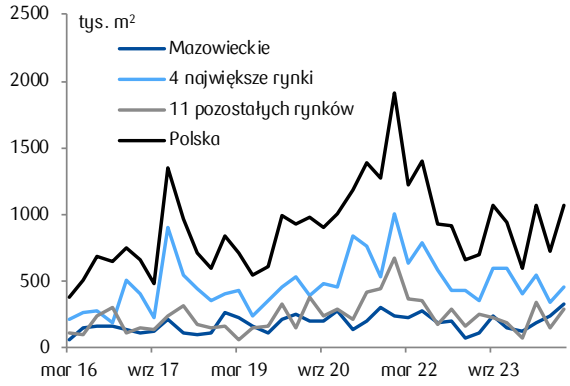


Źródło: Colliers International Polska

W naszej ocenie absorpcja co najmniej do końca 2025 pozostanie stabilna. W średnim terminie można oczekiwać, że strona popytowa utrzyma się na poziomie zbliżonym do średniej z ostatnich lat przedpandemicznych. **Natomiast docelowo wraz ze wzrostem nasycenia polskiego rynku do poziomu zbliżonego do Europy Zachodniej oczekujemy stopniowego wygasania zarówno absorpcji, jak i podaży nowych powierzchni.**

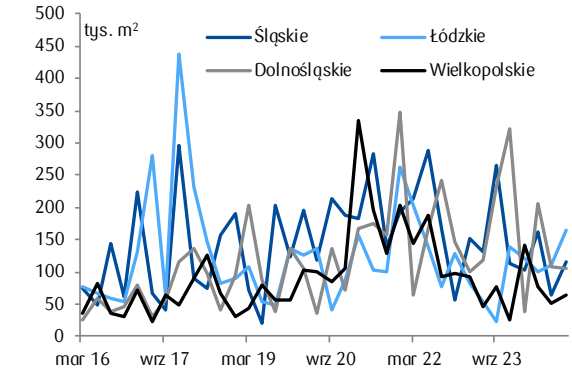
Do końca 2025 czeka nas stabilizacja absorpcji na poziomie przedpandemicznym.

Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska

Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska

5. Pustostany

Pustostany – podstawowe wskaźniki

	Współczynnik pustostanów 4q24 (%)	Zmiana współczynnika pustostanów r/r (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 2h24/1h24 (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 4q24/3q24 (pb)	Średni współczynik pustostanów 2020-23 (%)	Powierzchnia pustostanów 4q24 (m2)	Zmiana poziomu pustostanów r/r (m2)	Zmiana poziomu pustostanów 4h24/1h24 (m2)	Zmiana poziomu pustostanów 4q24/3q24 (m2)
Warszawa	6,67	-101	-121	-43		83 670	-5 554	-15 122	-4 595
Reszta województwa	4,64	-284	-375	-256		258 754	-122 288	-190 681	-133 788
Mazowieckie	**5,01**	**-250**	**-328**	**-217**	**5,59**	**342 424**	**-127 842**	**-205 803**	**-138 383**
Śląskie	5,62	-36	-8	82	6,88	321 084	-5 022	3 125	48 562
Łódzkie	9,60	-63	-110	-150	6,89	467 338	11 668	-30 375	-63 534
Dolnośląskie	9,88	179	-17	38	6,84	475 635	142 755	19 339	44 491
Wielkopolskie	6,82	55	107	-8	4,82	245 126	33 244	37 520	-4 546
4 największe rynki	**7,95**	**32**	**-10**	**-2**	**6,48**	**1 509 183**	**182 645**	**29 609**	**24 973**
Pomorskie	6,99	546	3	-41	3,05	119 657	98 085	4 874	-4 670
Zachodniopomorskie	2,81	-485	-128	-9	4,30	34 240	-59 158	-15 582	-1 103
Lubuskie	19,65	526	15	-45		324 150	107 100	-481	-10 528
Małopolskie	2,98	84	-302	-72	2,22	35 034	12 706	-33 980	-8 598
Kujawsko-Pomorskie	5,26	-123	-83	-84	5,56	45 760	-10 680	-7 241	-7 344
Lubelskie	12,63	377	198	-37		56 003	19 648	11 197	-1 626
Podkarpackie	2,44	74	85	84		12 640	3 712	4 270	4 236
Opolskie	2,41	-155	-16	-9		7 000	-3 800	0	22
Warminsko-Mazurskie	5,50	274	-164	-160		10 285	5 485	-3 065	-2 987
Świętokrzyskie	16,89	-157	77	79		21 180	-1 969	967	989
Podlaskie	0,00	-398	0	0		0	-4 000	0	0
11 pozostałych rynków	**8,03**	**152**	**-58**	**-40**		**665 949**	**167 129**	**-39 041**	**-31 610**
Rynki Regionalne	**7,98**	**69**	**-25**	**-14**		**2 175 132**	**349 774**	**-9 432**	**-6 637**
Polska	**7,38**	**5**	**-86**	**-55**		**2 517 556**	**221 932**	**-215 235**	**-145 021**
5 Najwiekszych rynków	**7,17**	**-42**	**-94**	**-59**	**6,23**	**1 851 607**	**54 803**	**-176 194**	**-113 410**

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Na koniec 2024 współczynnik pustostanów w Polsce wyniósł 7,38%. Dla pięciu głównych rynków wynik był nieco niższy wynosząc 7,17%. **Pustostany osiągnęły swoje apogeum na koniec 1h24.**

Współczynniki pustostanów na koniec 2024 wyniosły średnio 7,38%.

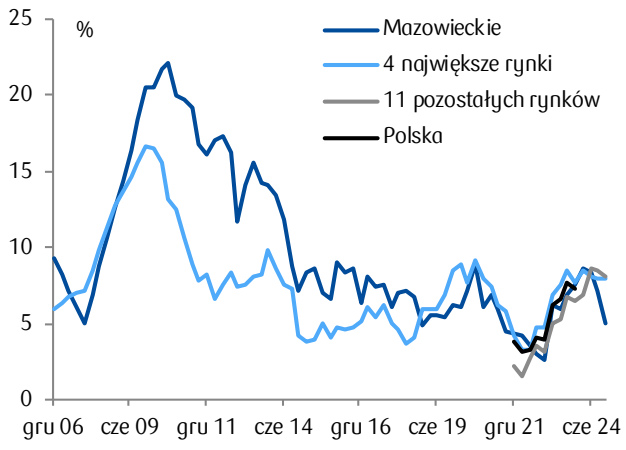
Licząc r/r współczynniki pustostanów wzrosły nieznacznie (w skali kraju o 5 pb). Natomiast w samym 2h24 współczynniki spadły o 86 pb r/r. W samym 4q24 współczynnik pustostanów cofnął się jeszcze dynamiczniej, bo o 55 pb kw/kw. **Niemniej pustostany pozostają powyżej średnich pułapów zarówno z okresu przed covidowego, jak i średniej z ostatnich czterech lat** (6,23% dla wiodących rynków), a ich wzrost w porównaniu z minimami w 1h22 (3,34% na wiodących rynkach) jest bardzo znaczący.

Apogeum pustostany osiągnęły w 1h24. W 2h24 rozpoczęły się spadki postanów.

Na większości rynków pustostany nadal pozostają niskie, zwłaszcza w porównaniu z okresem po kryzysie finansowym, gdy pustostany przekraczały 15% przez około pięć lat.

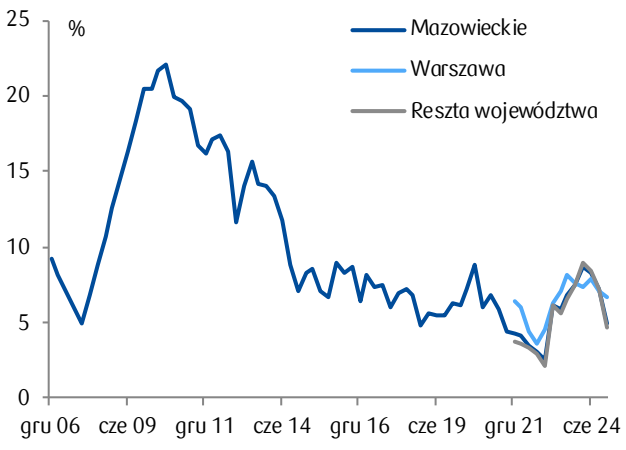
Współczynniki pustostanów pozostawały zasadniczo niskie nawet w trakcie ich apogeum na koniec 1h24.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



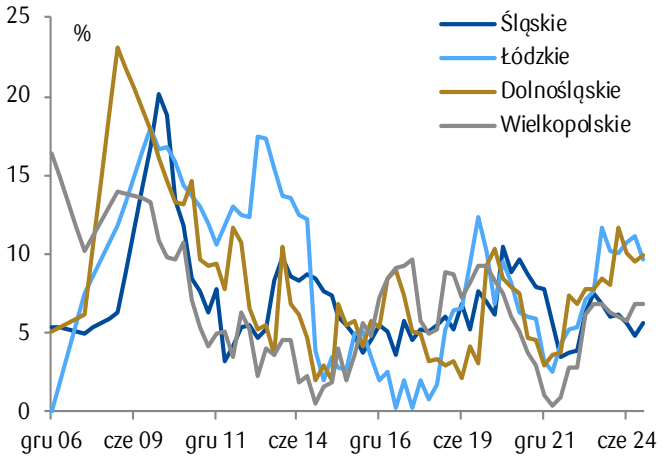
Źródło: Colliers International Polska

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na Mazowszu



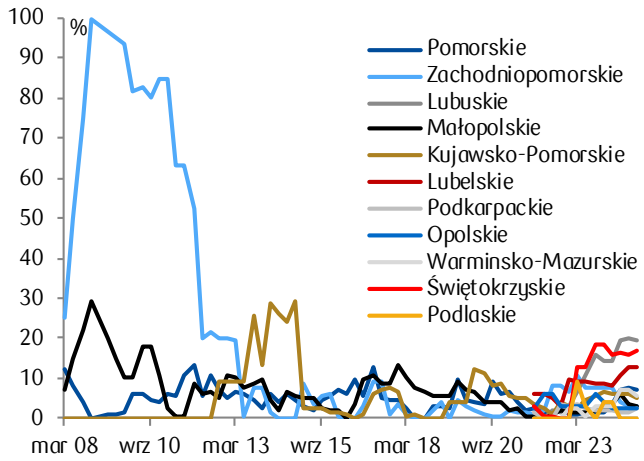
Źródło: Colliers International Polska

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 11 pozostałych rynkach



Źródło: Colliers International Polska

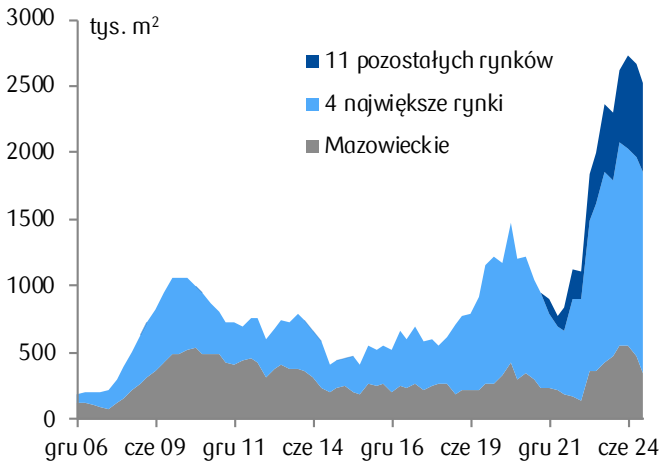
W 2024 w wymiarze r/r w kraju powierzchnia pustostanów nadal rosła, lecz wzrost ten wyniósł jedynie 220 tys. m² (rok wcześniej pustostany wzrosły o nieznacznie ponad 1 mln m²). Pustostany w ostatnim kwartale 2024 zmalały o 145 tys. m².

Przewidujemy, że przy malejącej nowej podaży do końca 2025 kontynuację spadku współczynnika pustostanów. Z jednej strony podaż będzie redukowana, a sytuacja makroekonomiczna będzie się poprawiać. Z drugiej strony rynek najmu będzie coraz silniej wskazywał na zbliżenie do poziomu nasycenia, a słabość przemysłu niemieckiego będzie coraz silniej dawać się we znaki dla polskiego rynku logistycznego.

W 2024 pustostany w kraju wzrosły o 220 tys. m² (o ponad 1 mln m² w 2023).

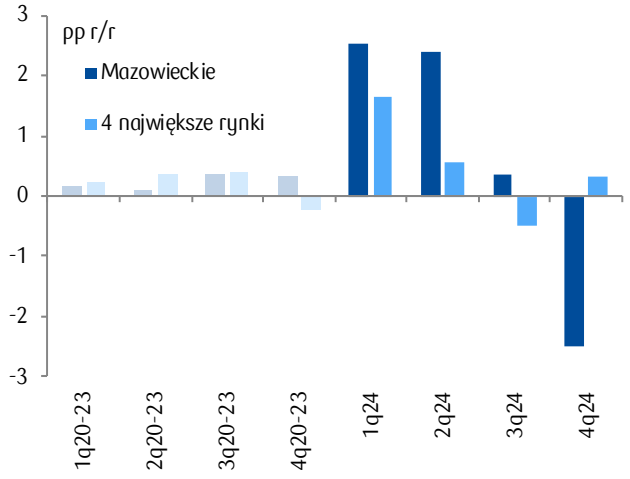
Do końca 2025 przewidujemy dalszy niewielki spadek pustostanów.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska

Dynamika współczynnika pustostanów nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2024



Źródło: Colliers International Polska

6. Czynsze

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze efektywne 4q24 (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych (EUR) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (EUR) 2h24/1h24 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 2h24/1h24 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (EUR) 4q24/3q24 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 4q24/3q24 (%)
Warszawa	6,90	13,11	10,27	6,15	6,29	6,15	6,73
Reszta województwa	4,70	2,17	-0,40	2,17	2,30	2,17	2,73
Śląskie	4,75	3,26	0,66	1,06	1,19	0,00	0,54
Łódzkie	3,70	-5,13	-7,52	-5,13	-5,01	-5,13	-4,61
Dolnośląskie	4,00	-4,76	-7,16	-2,44	-2,31	-2,44	-1,91
Wielkopolskie	4,00	-2,44	-4,89	0,00	0,13	0,00	0,54
Pomorskie	4,80	2,13	-0,44	2,13	2,26	0,00	0,54
Zachodniopomorskie	4,30	0,00	-2,52	0,00	0,13	0,00	0,54
Lubuskie	4,10	-4,65	-7,05	-4,65	-4,53	-2,38	-1,85
Małopolskie	5,20	0,00	-2,52	0,00	0,13	0,00	0,54
Kujawsko-Pomorskie	4,20	0,00	-2,52	0,00	0,13	0,00	0,54
Lubelskie	4,50	0,00	-2,52	0,00	0,13	0,00	0,54
Podkarpackie	4,70	0,00	-2,52	0,00	0,13	0,00	0,54
Opolskie	4,10	0,00	-2,52	0,00	0,13	0,00	0,54
Warminsko-Mazurskie	4,10	0,00	-2,52	0,00	0,13	0,00	0,54
Świętokrzyskie	3,90	0,00	-2,52	0,00	0,13	0,00	0,54
Podlaskie	4,50	12,50	9,67	12,50	12,64	0,00	0,54

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

W 2024 czynsze efektywne przerwały wzrost, który rozpoczął się w 1q22 i zasadniczo trwał do końca 2023.

Ze względu na umocnienie się PLN czynsze w 2024 wyrażone w złotym na większości rynków spadły r/r.

Wyjątkiem jest rynek stołeczny, gdzie przy bardzo niskim wskaźniku pustostanów nadal odnotowywano wyraźne wzrosty czynszów (o około 13% r/r).

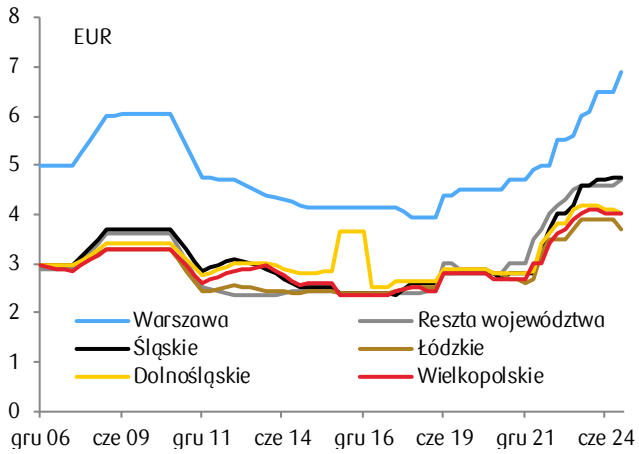
Obecnie czynsze są średnio wyższe o około 45% (wyrażone w EUR) w porównaniu z okresem sprzed covid, a rynek magazynowy pozostaje jedynym rynkiem nieruchomosci komercyjnych, gdzie odnotowano wyraźny wzrost czynszów w okresie post covid.

Czynsze efektywne w 2024 były zasadniczo stabilne.

Wyjątkiem jest Warszawa, gdzie odnotowano wzrost czynszów.

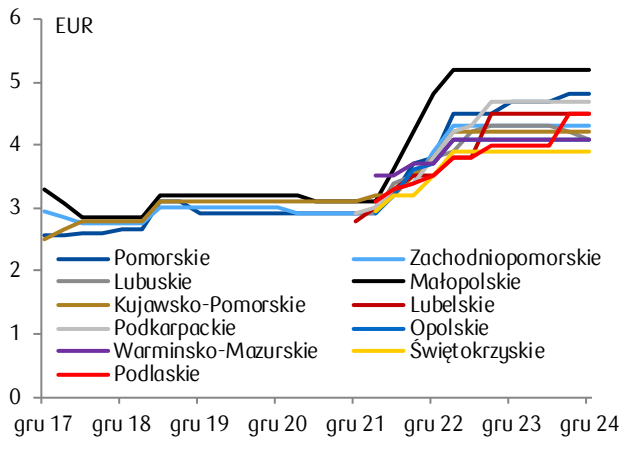
Obecnie czynsze są o 45% wyższe niż przed covid, jest to jedyny sektor nieruchomości komercyjnych, gdzie odnotowano istotny wzrost.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² w Warszawie i na 5 największych rynkach



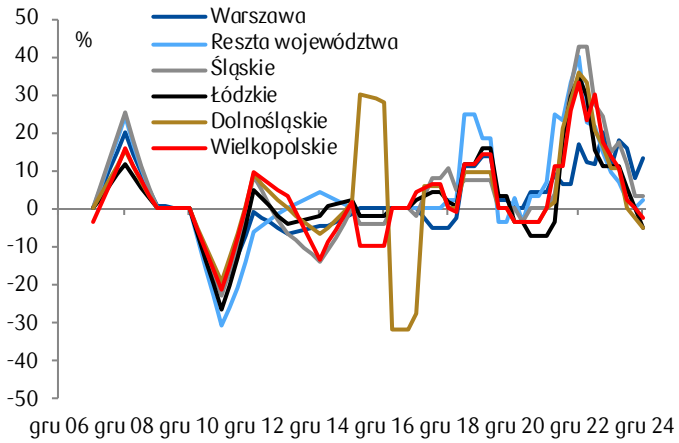
Źródło: Colliers International Polska

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² na pozostałych rynkach



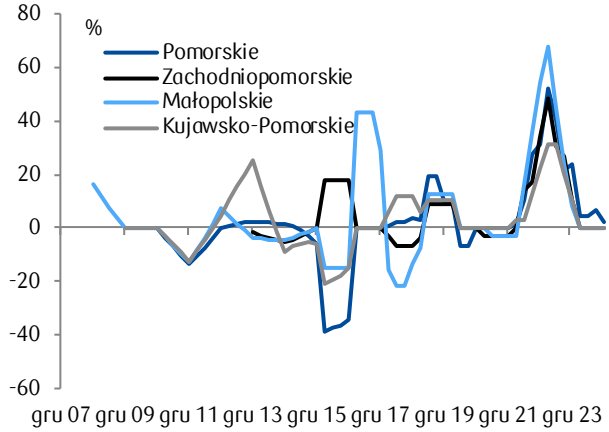
Źródło: Colliers International Polska

Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² na 6 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska

Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² w na pozostałych rynkach



Źródło: Colliers International Polska

Na szerokim rynku europejskim wzrosty czynszów również miały miejsce, jednak ich dynamika w 4q24 wyniosła 0,8% kw/kw oraz 3,4 r/r (C&W). W porównaniu z 2023 dynamika wzrostu czynszów spadła o około 65%.

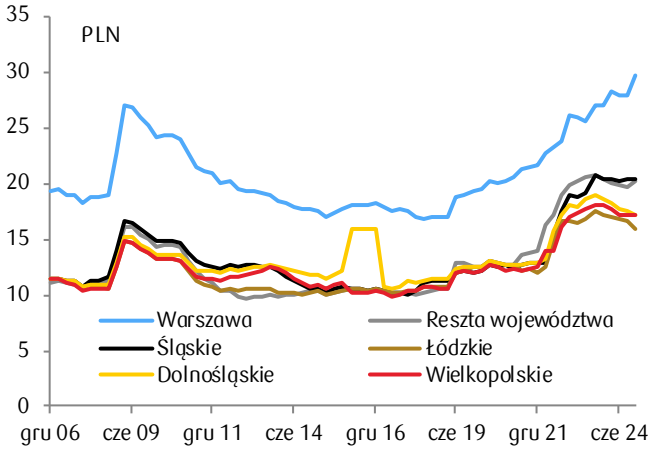
Wzrost czynszów w Europie zdecydowanie spadł w 2024.

Czynsze efektywne są obecnie o około 10% poniżej poziomu czynszów wywoławczych. Oznacza to wzrost zróżnicowania w czynszach efektywnych, a wywoławczych o około 5pkt bazowych w ostatnim roku do poziomu zbliżonego do średniej wieloletniej.

Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2025) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest ich dalsza stabilizacja. Presja kosztów budowy wygasła, powoli spadają również koszty finasowania, natomiast z drugiej strony pustostany wraz z malejąca podaża dalej będą redukowane. **Wyjątkiem może pozostać rynek stołeczny, gdzie mimo niskich współczyyników pustostanów podaż będzie relatywnie malo elastyczna, tam możemy dalej odnotowywaz wzrosty czynszów.**

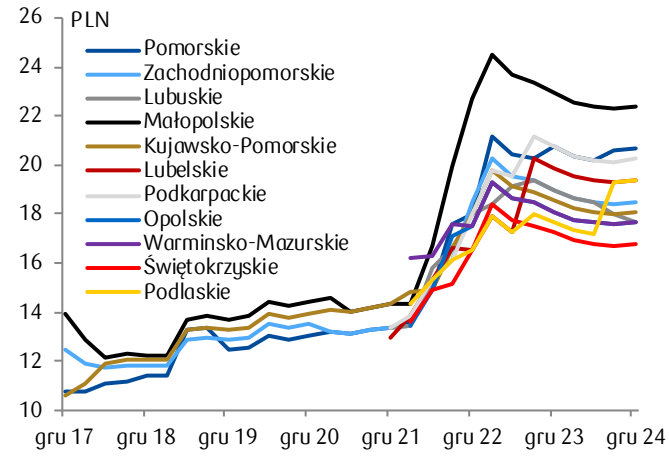
Do końca 2024 przewidujemy stabilizację czynszów oraz ich łagodny wzrost na rynku stołecznym.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² w Warszawie i na 6 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² na pozostałych rynkach

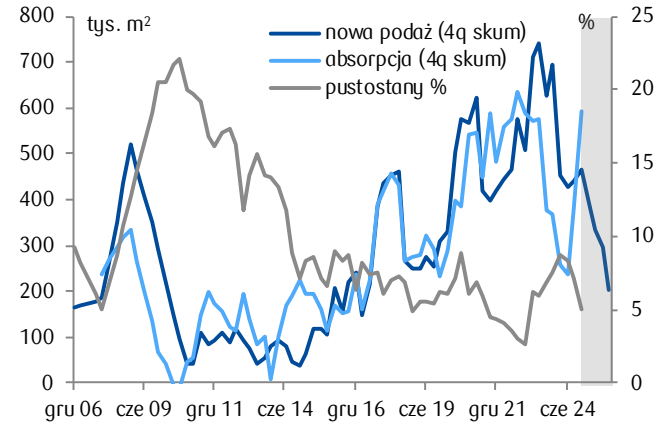


Źródło: Colliers International Polska

7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na poszczegulnych rynkach

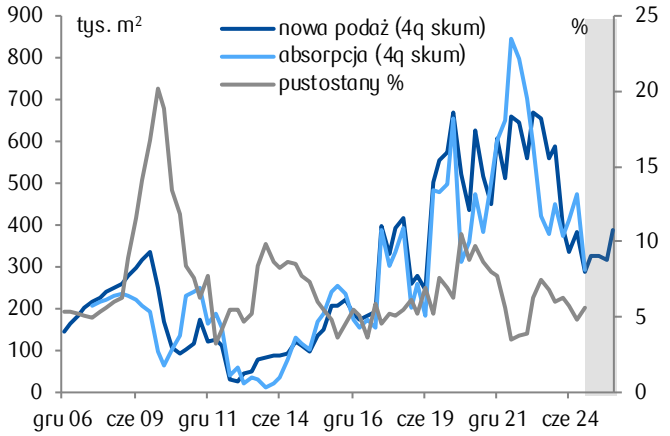
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni na poszczególnych rynkach.

Mazowieckie



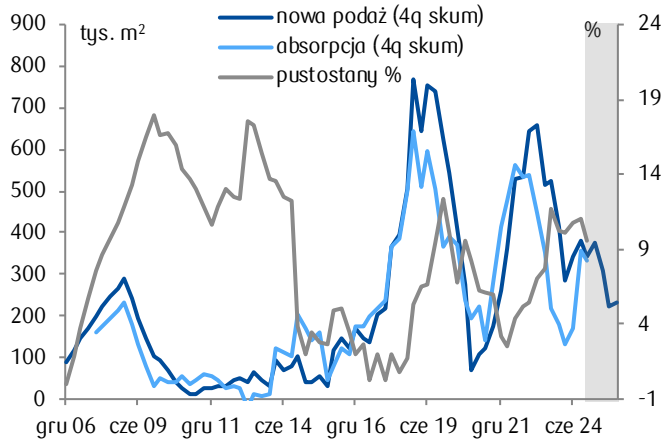
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Śląskie



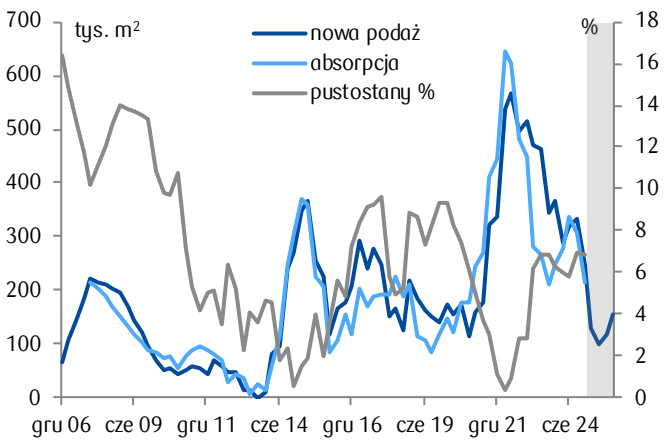
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Łódzkie



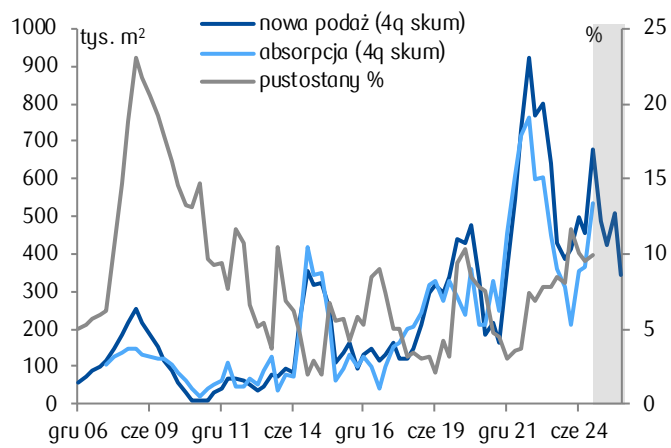
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Wielkopolskie



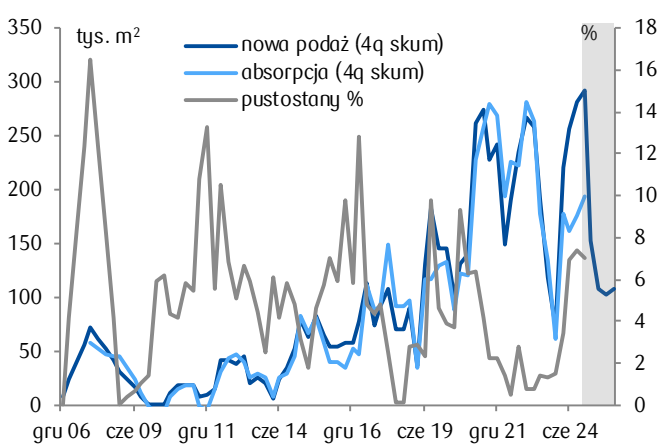
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Dolnośląskie



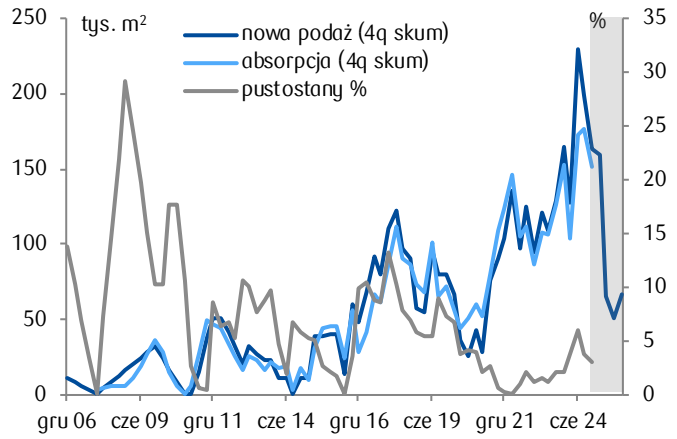
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Pomorskie



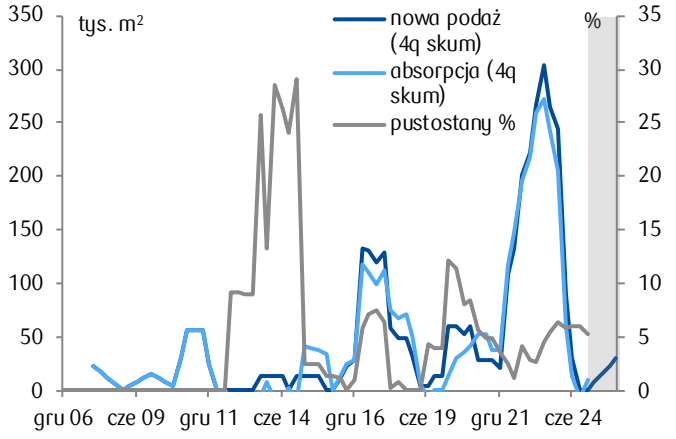
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Małopolskie



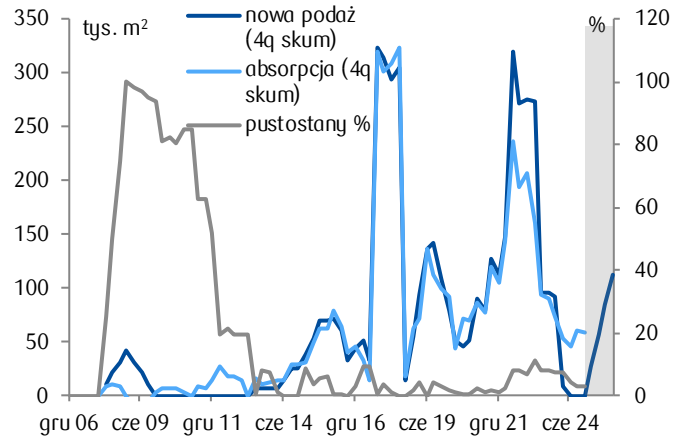
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Kujawsko-Pomorskie



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Zachodniopomorskie



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Spis skrótów i pojęć

Absorpcja – popyt netto (na potrzeby raportu wyłącznie na nowoczesne powierzchnie magazynowe), liczony jako różnica pomiędzy zasiedloną powierzchnią w okresie badania oraz w okresie poprzedzającym.

BTS (built to suit) – obiekty budowane na specjalne zamówienie najemcy.

Czynsze efektywne – liczone jak czynsze wywoławcze, ale uwzględniające typowy margines negocjacyjny oraz zamortyzowane zachęty oferowane najemcom, takie jak zwolnienia z czynszów, ponadstandardowe wykończenia, kontrybucję finansową i inne.

Czynsze wywoławcze – w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1 m^2 powierzchni najmu. Czynsze nie uwzględniają opłat eksploatacyjnych dodatkowo płatnych.

PINK (Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych) – Instytucja będąca między innymi forum wymiany danych rynkowych zrzeszająca wiodące agencje nieruchomości komercyjnych w Polsce.

MPZP – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Nasycenie – liczba m^2 nowoczesnej powierzchni magazynowych dzielona przez liczbę mieszkańców.

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak	piotr.bujak@pkobp.pl	22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości	analizy.nieruchomosci@pkobp.pl	
Wojciech Matysiak (kierownik)	wojciech.matysiak@pkobp.pl	22 521 51 80
dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek	agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl	22 521 81 22
Aleksandra Majek	aleksandra.majek@pkobp.pl	22 521 80 84
Marcin Morawiecki	marcin.morawiecki@pkobp.pl	22 521 72 24
Katarzyna Piętka-Kosińska	katarzyna.piętka-kosinska@pkobp.pl	22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: **DAE@pkobp.pl**

Nasze analizy znajdziesz również na **X** oraz na stronie internetowej **Centrum Analiz PKO Banku Polskiego**:

@PKO_Research

Bank Polski | Centrum Analiz

Materiał zatwierdził(a): Wojciech Matysiak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał") ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregokolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.
Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.
Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.
Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.