



Bank Polski

Centrum
Analiz

Rynek nieruchomości magazynowych

Analizy Nieruchomości

29 marca 2024

Rynek wraca do normalności

PODSUMOWANIE:

- W 2023 na rynku umocniły się negatywne trendy (zarówno po stronie podażowej, jak i popytowej), jakie zaczęły być już widoczne pod koniec 2022. W konsekwencji r/r nowa podaż w 2023 spowolniła o 16%, a powierzchnia pustostanów wzrosła o 90%.
- W 4q23 można było zaobserwować odbicie po stronie popytowej, co spowodowało niewielkie ograniczenie pustostanów.
- Czynsze nadal rosły, nawet w 4q23, ale ich wzrost silnie wyhamowuje.
- Przewidujemy, że rynek obecnie się ustabilizuje na nowym niższym poziomie, a okres pandemiczny pozostanie trzyletnią anomalią. Strona popytowa szybko dostosowała się do nowej rzeczywistości.

- Na koniec 2023 zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce przekroczyły 31,3 mln m².
- Licząc 4q skum. zasoby w kraju wzrosły r/r o 11,7%. Dynamika wzrostu zasobów w 2h23 silnie spadła, jednocześnie nadal pozostaje wysoka.
- W wartościach bezwzględnych zasoby urosły r/r o blisko 3,3 mln m² wobec rekordowego przyrostu na poziomie 4,2 mln m² z 2022.
- Wzrost zasobów na polskim rynku magazynowym pozostaje szybszy niż na jakimkolwiek znaczącym rynku europejskim.
- W obliczu schładzającej się strony podażowej w samej 2h23 zasoby wzrosły o ponad 1,1 mln m², to 50% mniej r/r.
- W 2023 nowa podaż wyniosła blisko 3,7 mln m², był to wynik o około 0,9 mln m² niższy niż rok wcześniej.
- W ujęciu 4q skum nowa podaż osiągnęła historyczne apogeum na koniec 1q23 (5,02 mln m²); wskazuje to na wysoką skalę schłodzenia przez którą rynek przechodzi.
- Na 2024 przewidujemy kontynuację trendu spadkowego z podażą poniżej 2,3 mln m² czyli poniżej średniej z okresu pandemicznego.
- Plany deweloperów na kolejne kwartały są zdecydowanie niższe niż na przełomie 2022/23. Widać spadający poziom obiektów w budowie (w szczycie na koniec 1q22 było to 4,8 mln m²). Obecnie w budowie pozostaje 2,8 mln m², dodatkowo okresy realizacji projektów wydłużają się znacząco.

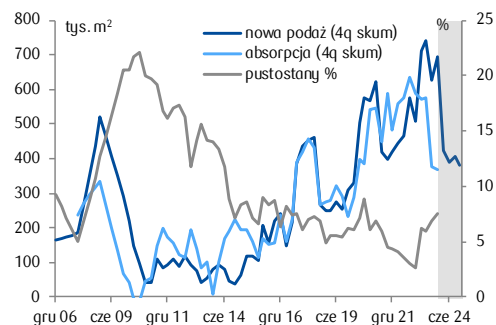
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

@PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

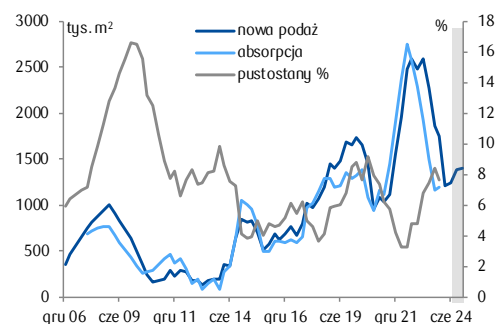
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki - Mazowsze



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

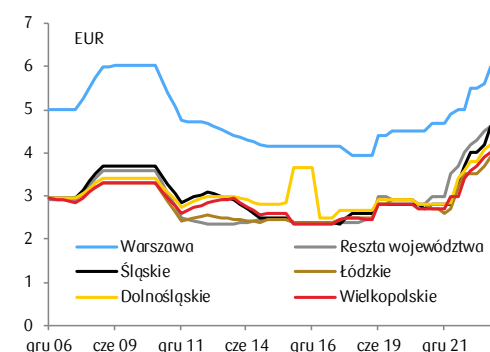
Najważniejsze wskaźniki - 4 największe rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

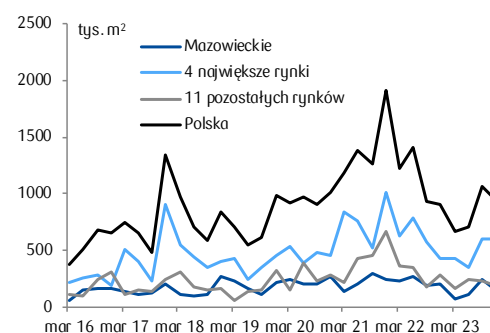
- W 2023 absorpcja wyniosła 2,5 mln m². Absorpcja spadła r/r o 40%, o ponad 1.7 mln m².
- Absorpcja w 2023 była tym samym poziomie, nieznacznie poniżej średniej z lat 2020-23 oraz była zdecydowanie niższa od przyrostu zasobów 3,3 mln m².
- Sytuacja poprawiła się w 4q23, absorpcja spadła r/r w 4q23 o zaledwie 23% i była wyższa od przyrostu zasobów.
- Wskaźnik wyprzedzający, jakim jest popyt brutto, również wskazuje na poprawę (w 2h23 wzrost o 9,2% r/r oraz o 48% vs 1h23) po bardzo słabych wynikach za 1h23.
- W naszej ocenie absorpcja do końca co najmniej 2024 pozostanie słabsza. W średnim terminie można oczekiwać, że rynek ustabilizuje się na poziomie zbliżonym lub nieznacznie powyżej średniej z ostatnich lat przedpandemicznych.
- Na koniec 2023 współczynnik pustostanów w Polsce wyniósł 7,33%. Licząc r/r współczynniki pustostanów znacznie wzrosły (o 69 pb w samym 2h23 oraz o 337 pb r/r).
- W samym 4q24 współczynniki pustostanów cofnęły się po raz pierwszy od 4q22, spadając 38 pb kw/kw.
- Pustostany pozostają jednak zdecydowanie powyżej średnich pułapów zarówno z okresu przed covidowego, jak i z średniej z ostatnich czterech lat (6,23% dla wiodących rynków).
- W 2023 w wymiarze r/r w kraju powierzchnia pustostanów niemalże podwoiła się, rosnąc z 1,19 mln m² na początku roku do 2,26 mln m². Pustostany w ostatnim kwartale 2023 zmalały o 70 tys. m², był to największy kwartalny spadek pustostanów od 1q22.
- W 2023 czynsze efektywne kontynuowały swój wzrost, który rozpoczął się w 1q22.
- W 2h23 wzrosty czynszów zdecydowanie wyhamowały. Niemniej wzrost czynszów r/r był nadal wysoki (w zakresie 8-14%), lecz istotnie niższy niż w bezprecedensowym pod tym względem 2022 (zakres wzrostów r/r 17-55%). Sytuacja na szerokim rynku europejskim była podobna z rosnącymi czynszami (średnio o 8,3%) lecz ze słabnącą dynamiką wzrostów.
- Czynsze efektywne są obecnie o około 10% poniżej poziomu czynszów wywoławczych. Oznacza to wzrost zróżnicowania w czynszach efektywnych, a wywoławczych o około 5 pkt bazowych w ostatnim roku do poziomu zbliżonego do średniej wieloletniej. Wskazuje to na normalizację na rynku najmu.
- Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2024) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest ich stabilizacja po nadal silnie wzrostowym 2023.

Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



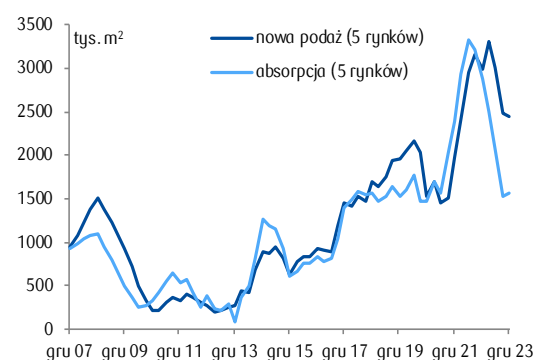
Źródło: Colliers International Polska.

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. Czysze.....	13
7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach	15
Spis skrótów i pojęć.....	17

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

Główne banki centralne coraz dobitniej sygnalizują rychłe rozpoczęcie luzowania warunków monetarnych. Globalnie inflacja straszy coraz mniej, a wolniejszy wzrost cen jest m.in. efektem zmniejszania napięć w łańcuchach dostaw i deflacji w Chinach. Inflacja wkroczyła na niższe, ale też bardziej wyboiste ścieżki, przez co regularnie nawracają wątpliwości, czy rzeczywiście 2024 przyniesie globalny zwrot w stronę niższych stóp procentowych. Źródłem obaw w USA i Europie pozostaje podwyższona inflacja cen usług, w strefie euro dodatkowo niepokoi wzrost płac przewyższający poprawę wydajności pracy. Większym wyzwaniem dla strefy euro staje się jednak przedłużająca się stagnacja aktywności gospodarczej przy wyjątkowo słabej kondycji gospodarki Niemiec, która utrzymuje się na krawędzi recesji. Dane z USA wciąż wskazują na wysoką odporność popytu na podwyżki stóp.

W Polsce 2023 przyniósł mizerny wzrost PKB o 0,2%. Na dynamikę PKB niekorzystnie oddziaływał wywołany inflacją spadek konsumpcji prywatnej w 1h23 i odwrócenie cyklu zapasów, tylko częściowo zamortyzowane pozytywnym wkładem eksportu netto do wzrostu PKB. Odbicie dynamiki aktywności od dna w połowie minionego roku było rozczarowujące. **Prognozujemy, że wzrost PKB w 2024 przyspieszy do 3,7%. Po roku przerwy do wzrostu powróci konsumpcja prywatna.** W bieżącym roku będzie ona wspierana najsilniejszym w historii wzrostem realnych dochodów. Oznaki odbudowy konsumpcji widzimy już w danych o sprzedaży detalicznej i powinniśmy też zobaczyć w popycie na usługi. Skalę odbicia konsumpcji może ograniczać odbudowa oszczędności gospodarstw domowych przy powrocie dodatnich realnych stóp procentowych.

Średnioterminowe perspektywy inflacji nieznacznie się poprawiają, chociaż utrzymuje się duża niepewność co do dalszej ścieżki dynamiki cen. Obecnie prognozujemy, że inflacja CPI utrzyma się w zakresie dopuszczalnych odchyień od celu NBP w całym 1h24, mimo wzrostu stawki VAT na żywność od kwietnia.

Ostatnie miesiące to czas stabilizacji parametrów polityki pieniężnej. Po znaczącym dostosowaniu stóp we wrześniu i październiku, łącznie o 100bp, RPP przyjęła postawę wyczekującą. Uzasadnieniem dla powściągliwości Rady jest utrzymująca się niepewność m.in. w zakresie rozwiązań regulacyjnych i polityki fiskalnej. Widać, że funkcja reakcji RPP wyraźnie się zmieniła – w jej decyzjach istotniejsze od bieżącej, coraz niższej inflacji, są średnioterminowe perspektywy, a w centrum zainteresowania Rady znalazła się inflacja bazowa, która spada wolniej od inflacji CPI. **W scenariuszu bazowym zakładamy, że RPP może się zdecydować na niewielką obniżkę stóp procentowych pod koniec 2024, chociaż nie można wykluczyć stabilizacji stóp co najmniej do końca bieżącego roku.**

Główne banki centralne sygnalizują rozpoczęcie obniżek stóp procentowych

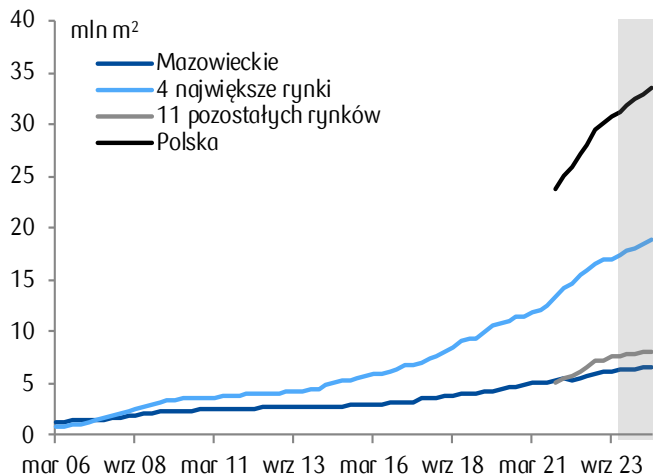
Przed nami dalszy wzrost dynamiki PKB w ujęciu realnym

Solidna dezinflacja stała się faktem.

W scenariuszu bazowym zakładamy, że RPP może się zdecydować na niewielką obniżkę stóp procentowych pod koniec 2024, chociaż nie można wykluczyć stabilizacji stóp co najmniej do końca bieżącego roku.

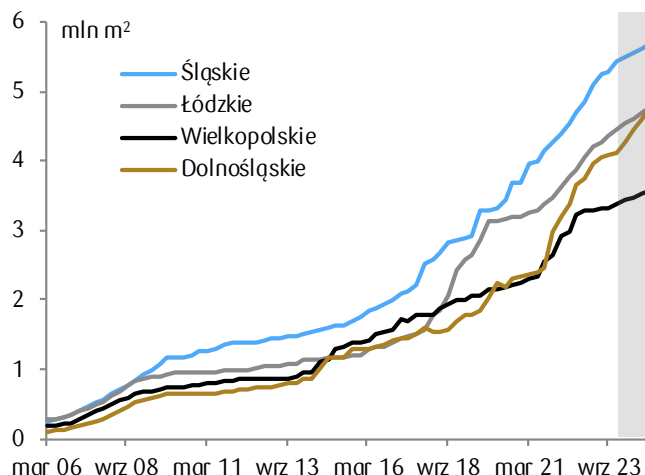
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Na koniec 2023 monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK)¹ zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce przekroczyły 31,3 mln m² (w tym ponad 6,2 mln m² na największym w kraju rynku mazowieckim).

Licząc 4q skum. zasoby w kraju wzrosły r/r o 11,7%. Dynamika wzrostu zasobów w 2h23 silnie spadła, lecz pozostaje wysoka. W wartościach bezwzględnych zasoby urosły r/r o blisko 3,3 mln m² wobec rekordowego przyrostu na poziomie 4,2 mln m² z 2022 (na pięciu największych rynkach przyrost wyniósł 2,1 mln m², tj. o około 0,1 mln m² mniej niż średnia z lat 2020-23).

Na koniec 2023 zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych przekroczyły 31 mln m².

Wzrost zasobów był nadal wysoki wynosząc 11,7% r/r.

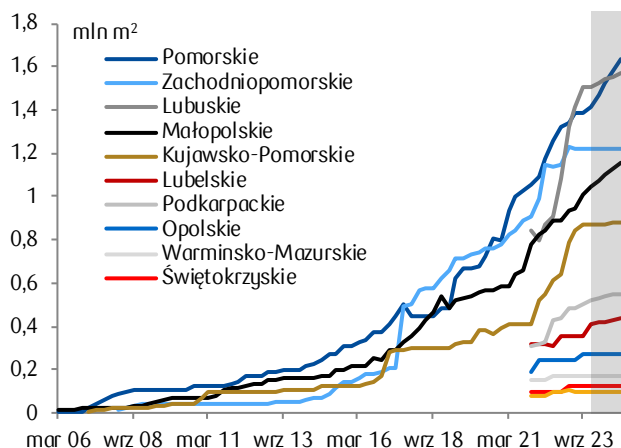
Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Zasoby 4q23 - (m2)	Wzrost zasobów 2023 (m2)	Wzrost zasobów 2022 (m2)	Dynamika (%) r/r	Wzrost zasobów 2h23 (m2)	Wzrost zasobów 2h22 (m2)	Wzrost zasobów 4q23 (m2)	Wzrost zasobów 4q22 (m2)	Wzrost zasobów 2024 (P) (m2)	Średni roczny wzrost zasobów 2020-23 (m2)
Warszawa	1 161 732	46 823	-86 048	4,2	-12 192	11 373	2 267	8 415	74 114	
Reszta województwa	5 096 280	602 436	393 296	13,4	197 147	225 643	129 490	44 298	305 628	
Mazowieckie	6 258 012	649 259	307 248	11,6	184 955	237 016	131 757	52 713	379 742	501 395
Śląskie	5 447 191	597 239	580 365	12,3	198 100	291 263	174 674	161 454	221 982	542 931
Łódzkie	4 453 506	397 742	590 769	9,8	180 289	264 534	88 123	196 102	321 238	332 987
Dolnośląskie	4 111 957	364 310	778 875	9,7	72 205	354 019	30 689	103 787	665 374	522 494
Wielkopolskie	3 379 455	80 658	649 269	2,4	67 334	307 261	63 610	61 115	198 955	306 383
4 największe rynki	17 392 109	1 439 949	2 599 278	9,0	517 928	1 217 077	357 096	522 458	1 407 550	1 704 795
Pomorskie	1 409 631	89 495	265 539	6,8	25 031	149 714	20 820	67 423	229 417	184 834
Zachodniopomorskie	1 219 933	76 199	240 676	6,7	-1 277	-1 405	-1 000	3 100	0	122 930
Lubuskie	1 508 881	422 049	244 532	38,8	97 385	218 958	0	180 325	60 388	
Małopolskie	1 041 711	155 226	104 854	17,5	97 775	47 031	34 831	0	113 034	124 710
Kujawsko-Pomorskie	870 560	234 301	227 763	36,8	29 739	88 741	0	19 911	8 032	134 880
Lubelskie	410 265	56 590	34 187	16,0	57 109	34 506	51 316	41 670	27 238	
Podkarpackie	524 309	85 634	130 141	19,5	37 846	112 641	26 584	5 792	26 400	
Opolskie	273 124	27 562	52 952	11,2	27 562	-399	637	0	0	
Warmińsko-Mazurskie	173 823	-175	21 562	-0,1	0	18 067	0	1 000	0	
Świętokrzyskie	125 412	31 882	0	34,1	0	0	0	0	0	
Podlaskie	100 559	7 827	14 600	8,4	0	14 600	0	0	0	
11 pozostałych rynków	7 658 208	1 186 590	1 336 805	18,3	371 170	682 454	133 188	319 221	464 509	
Rynki Regionalne	25 050 317	2 626 539	3 936 083	11,7	889 098	1 899 531	490 284	841 679	1 872 059	
Polska	31 308 329	3 275 798	4 243 331	11,7	1 074 053	2 136 547	622 041	894 392	2 251 802	
5 największych rynków	23 650 121	2 089 208	2 906 526	9,7	702 883	1 454 093	488 853	575 171	1 787 293	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 9,7% natomiast dynamika przyrostu 11 pozostałych rynkach wyniosła w ujęciu 4q skum na koniec 2023 18,3% r/r, w tym najwięcej, bo aż o 38,8%, odnotowano w Lubuskiem.

Wzrost zasobów na polskim rynku magazynowym jest szybszy niż na jakimkolwiek znaczącym rynku europejskim. W 2023 zasoby oddane do użytku w Polsce stanowiły 17,2% nowej podażi w Europie (CBRE).

Na koniec 2023 zasoby na mieszkańca zbliżyły się do 0,83 m², gdy na wiodącym w Europie rynku niemieckim na osobę wynoszą nieco ponad 0,9 m² na mieszkańca. Bezpośrednio przed epidemią zasoby w Polsce wynosiły około 50% poziomu z rynku niemieckiego na mieszkańca. Nadal jednak zasoby na mieszkańca w Holandii (kraj europejski o najwyższym nasyceniu) stanowią około 250% zasobów na głowę mieszkańca Polski.

W samej 2h23 zasoby wzrosły o ponad 1,1 mln m², to 50% mniej niż w 2h22, co wskazuje, że okres post covidowego rozgrzania podażowego rynek ma już za sobą.

Dane za 4q23 pokazują kontynuację spadku skali przyrostu zasobów (do 622 tys. m² spadek o 30% r/r).

Prognozy na 2024 wskazują na jeszcze wolniejszy rozwój zasobów, które szacujemy na około 2,2-2,3 mln m² (1,8 mln na 5 głównych rynkach vs średni przyrost z lat 2019-23 na poziomie 2,2 mln m²).

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 rozwojowych sektora, jak i ograniczenia opłacalności inwestowania w nowe obiekty przy rosnących kosztach finansowania.

Zasoby najszybciej rosły na rynkach mniej dojrzałych.

Szybki przyrost powierzchni magazynowej w kraju spowodował, że zasoby w Polsce zbliżyły się do 90% poziomu rynku niemieckiego.

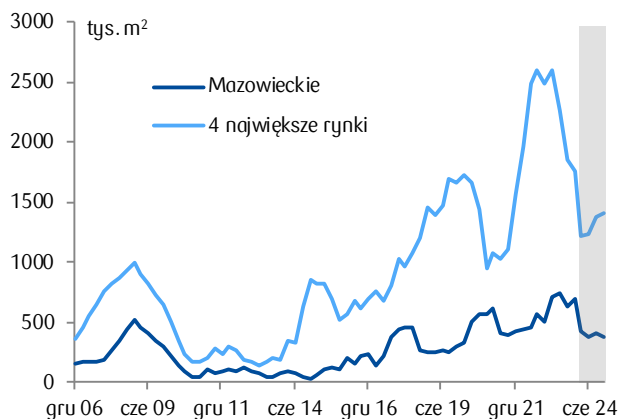
Wzrosty zasobów szybko wyhamował w 2h23

Powolniejszy przyrost zasobów utrzyma się co najmniej do końca 2024, prawdopodobnie dłużej.

Sektor obecnie zbliża się do wyczerpania krótkookresowych bodźców rozwojowych.

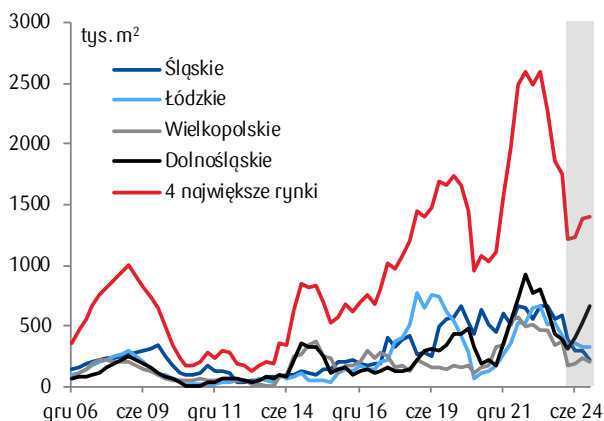
3. Nowa podaż

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 2023 nowa podaż wyniosła blisko 3,7 mln m², był to wynik o około 0,9 mln m² niższy niż rok wcześniej.

W ujęciu 4q skum. nowa podaż osiągnęła historyczne apogeum na koniec 1q23 (5,02 mln m²), nowa podaż szybko spadała w 2h23. Obecnie na rok 2024 przewidujemy kontynuację trendu spadkowego z podażą poniżej 2,3 mln m² (1,8 mln m² dla głównych rynków, czyli sporo poniżej średniej dla lat 2020-23).

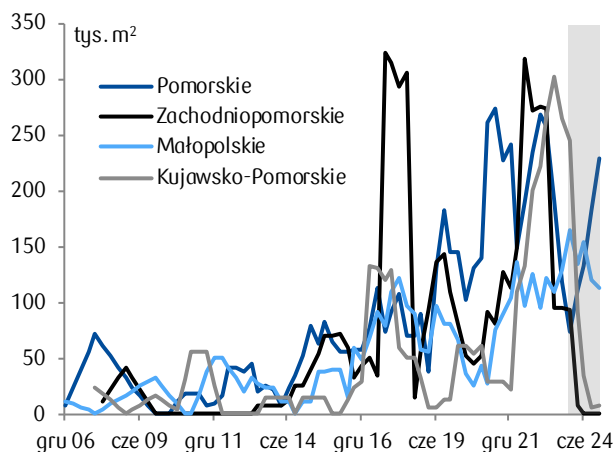
Licząc r/r najszybsze wzrosty nowej podaży miały miejsce w Lubuskim oraz w Lubelskim, a z rynków wiodących w Mazowieckim (por. tab. str. 8). Na większości rynków podaż w 2023 spadła znacznie w porównaniu z 2022.

W samym 2h23 nowa podaż kurczyła się jeszcze dynamiczniej, bo o blisko 45% r/r. W całym kraju oddano do użytku 1,1 mln m², w tym 732 tys. m² na pięciu największych rynkach. Podaż była równomiernie rozłożona pomiędzy 3q23 a 4q23. Dynamika spadku podaży r/r była jednak niższa w 4q23 (30%). W 24 nowa podaż kwartalna będzie zbliżona do poziomu z zarówno 3q23, jak i 4q23.

Nowa podaż w 2023 nadal była wysoka (3,8 mln m²), ale szybko spadała z maksimum 5 mln m².

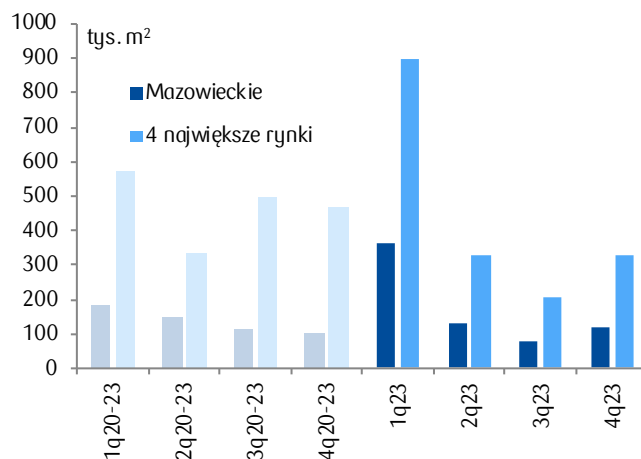
Kurczenie się nowej podaży przyspieszyło w 2h23.

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



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie i w 2023



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż 2023		Nowa podaż -2h23		Nowa podaż rocznie (średnia 2020-23) (m2)	Nowa podaż - 2024 (p) (m2)		Nowa podaż - 4q23 (m2)		dynamika r/r (%)
	(m2)	dynamika r/r (%)	(m2)	dynamika r/r (%)						
Warszawa	76 604	57,3	990	-92,1		74 114	990	-91,3		
Reszta województwa	616 171	34,7	196 330	-16,1		305 628	120 415	171,3		
Mazowieckie	692 775	36,9	197 320	-19,9	546 503	379 742	121 405	117,5		
Śląskie	589 655	5,1	183 275	-26,6	548 954	221 982	126 448	27,4		
Łódzkie	414 186	-35,8	189 666	-35,1	348 266	321 238	86 801	-56,1		
Dolnośląskie	387 975	-49,5	72 071	-77,7	462 618	665 374	30 555	-58,3		
Wielkopolskie	366 774	-28,6	89 595	-52,0	332 870	198 955	83 080	35,9		
4 największe rynki	1 758 590	-29,3	534 607	-49,2	1 692 707	1 407 550	326 884	-24,3		
Pomorskie	72 784	-72,8	17 907	-86,9	180 608	229 417	10 700	-81,1		
Zachodniopomorskie	92 434	-66,4	0	-100,0	132 710	0	0	-100,0		
Lubuskie	437 590	68,6	99 085	-56,6		60 388	0	-100,0		
Małopolskie	164 735	74,9	98 283	133,0	101 269	113 034	35 339			
Kujawsko-Pomorskie	244 907	10,7	29 739	-66,3		8 032	0	-100,0		
Lubelskie	61 943	48,7	57 707	38,5		27 238	50 989	22,4		
Podkarpackie	86 462	-39,2	38 850	-68,3		26 400	26 350	10,8		
Opolskie	26 925	-52,3	26 925	0		0	0			
Warmińsko-Mazurskie	0	-100,0	0	-100,0		0	0			
Świętokrzyskie	31 148	0	0	0		0	0			
Podlaskie	14 027	-3,9	0	-100,0		0	0			
11 pozostałych rynków	1 232 955	-11,5	368 496	-47,0		464 509	123 378	-63,1		
Rynki Regionalne	2 991 545	-22,9	903 103	-48,3		1 872 059	450 262	-41,2		
Polska	3 684 320	-16,0	1 100 423	-44,8		2 251 802	571 667	-30,4		
5 największych rynków	2 451 365	-18,2	731 927	-43,6	2 239 210	1 787 293	448 289	-8,0		

Źródło: Colliers International Polska.

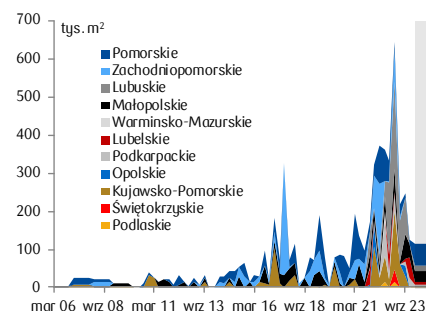
Plany deweloperów na kolejne kwartały są zdecydowanie niższe niż na przełomie 22/23. Widać spadający poziom obiektów w budowie (w szczycie na koniec 1q22 było to 4,8 mln m²), a same okresy realizacji budynków wydłużają się znacząco. Obecnie w budowie pozostaje 2,8 mln m², (co jest jednak istotnym wzrostem w porównaniu z zaledwie 2,1 mln m² w budowie na koniec 1h23). W 2024 spodziewamy się podaży na poziomie 2,2-2,3 mln m².

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.

Mimo nadal stosunkowo dobrych wyników rynku najmu oraz rosnących, lecz coraz wolniej czynszów, głębokie wzrosty w kosztach finansowania na tyle zwiększyły oczekiwania wobec rentowności nowych obiektów, że główni gracze zdecydowali się ograniczyć podaż, zwłaszcza spekulacyjną.

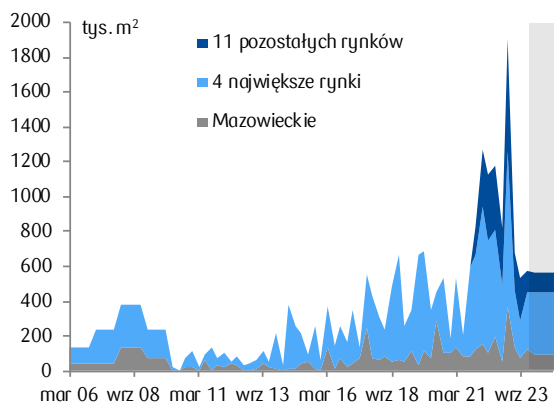
W 2024 nowa podaż wyniesie nieco ponad 2,2 mln m².

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



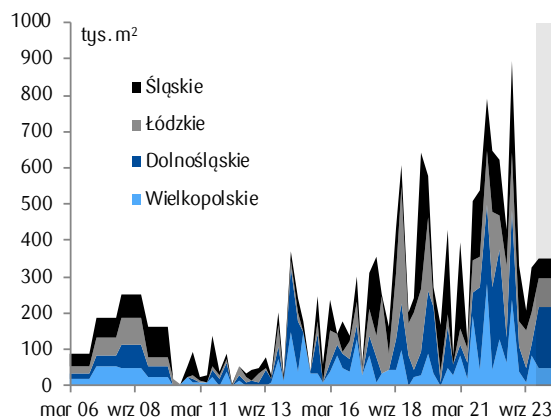
Źródło: Colliers International Polska

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 (m ²)	dynamika r/r (%)	Absorpcja - 2h23 (m ²)	dynamika r/r (%)	Absorpcja rocznie (średnia - 2020- 2023) (m ²)	Absorpcja - 4q23 (m ²)	dynamika r/r (%)
Warszawa	38 846	-47,6	-4 911			6 559	
Reszta województwa	328 874	-36,3	89 386	-68,2		63 490	-20,3
Mazowieckie	367 720	-37,7	84 475	-70,9	495 327	70 049	-11,9
Śląskie	450 075	-36,2	251 551	12,0	529 583	162 064	81,5
Łódzkie	177 518	-67,0	61 596	-74,2	330 468	140 610	-21,4
Dolnośląskie	314 119	-47,5	54 064	-71,8	395 270	40 834	-51,5
Wielkopolskie	249 360	-44,3	104 273	-13,8	329 932	96 749	68,4
4 największe rynki	1 191 072	-48,0	471 484	-39,2	1 585 253	440 257	7,4
Pomorskie	61 811	-78,0	16 203	-87,7	182 897	7 906	-90,3
Zachodniopomorskie	74 391	-64,1	2 072	-90,2	114 556	1 890	-89,7
Lubuskie	254 006	-0,5	32 515	-84,5		22 300	-86,9
Małopolskie	153 195	78,5	87 306	119,2	105 663	34 106	378,3
Kujawsko-Pomorskie	206 179	-5,7	10 692	-86,1	126 260	-9 445	
Lubelskie	59 251	113,0	54 491	124,4		46 166	171,6
Podkarpackie	90 534	-32,6	41 478	-62,2		26 350	3,8
Opolskie	23 125	-57,5	23 125	189,1		6 200	
Warmińsko-Mazurskie	-789	-105,0	-4 100			0	
Świętokrzyskie	7 999	180,0	-7 056			0	
Podlaskie	10 027	-31,3	-1 000			-4 000	
11 pozostałych rynków	939 729	-27,6	255 726	-60,7		131 473	-61,7
Rynki Regionalne	2 130 801	-40,6	727 210	-49,0		571 730	-24,1
Polska	2 498 521	-40,2	811 685	-52,7		641 779	-22,9
5 Największych rynków	1 558 792	-45,9	555 959	-47,8	2 080 579	510 306	4,3

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Licząc 4q skum. na koniec 4q23 absorpcja wyniosła 2,5 mln m² w tym na pięciu wiodących rynkach 1,56 mln m². Absorpcja spadła r/r o 40% o ponad 1.7 mln m².

Absorpcja w 2023 była tym samym nieznacznie poniżej średniej z lat 2020-23 (2,1 mln m² dla wiodących rynków) oraz była zdecydowanie niższa od przyrostu zasobów 3,3 mln m².

W 2h23 absorpcja zdecydowanie spowolniła r/r o blisko 53%, co zerwało (zwłaszcza w 3q23) wieloletnią bliską korelację z nową podażą (por. wykres poniżej), która odpowiadała za utrzymywanie niskiego poziomu pustostanów na większości rynków. Sytuacja zdecydowanie poprawiła się w 4q23, kiedy absorpcja spadła r/r o zaledwie 23% i była wyższa od przyrostu zasobów.

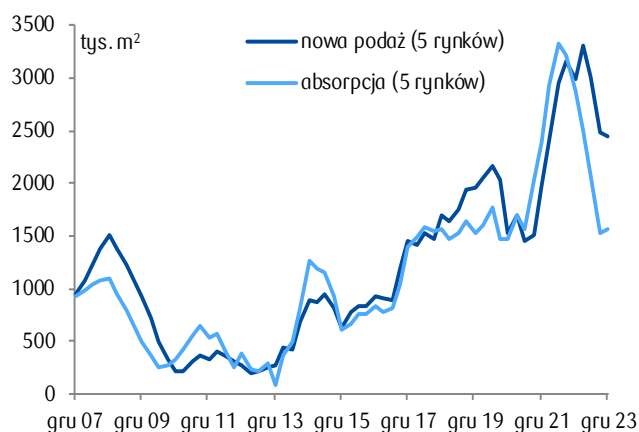
Wskaźnik wyprzedzający, jakim jest popyt brutto, również wskazuje na niewielką poprawę (w 2h23) po bardzo słabych wynikach za 1h23.

Absorpcja w 2023 spadła o 40% i obecnie jest na poziomie średniej wieloletniej.

W 3q23 sytuacja się jeszcze pogorszyła jednak 4q23 był ponownie lepszy.

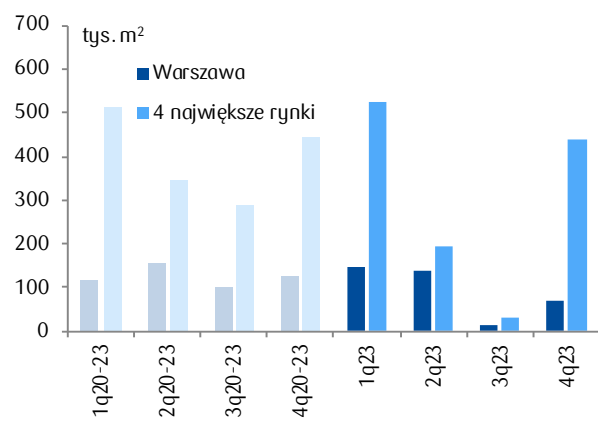
Popyt brutto poprawił się nieznacznie r/r w 2h23.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



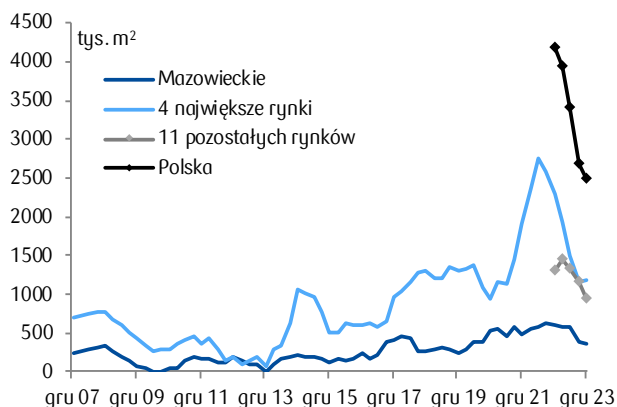
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2023



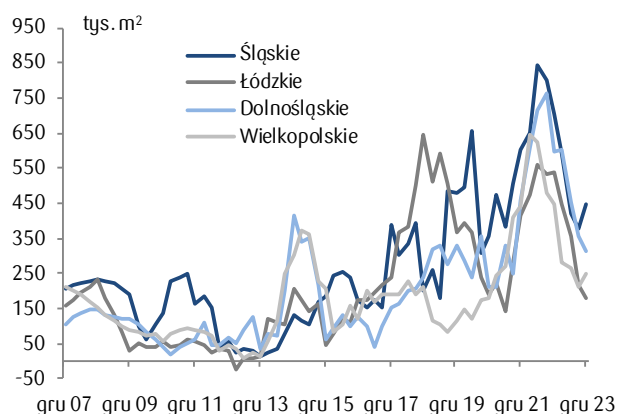
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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



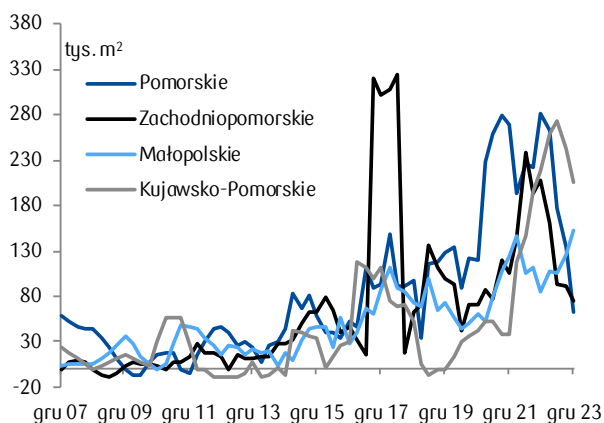
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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



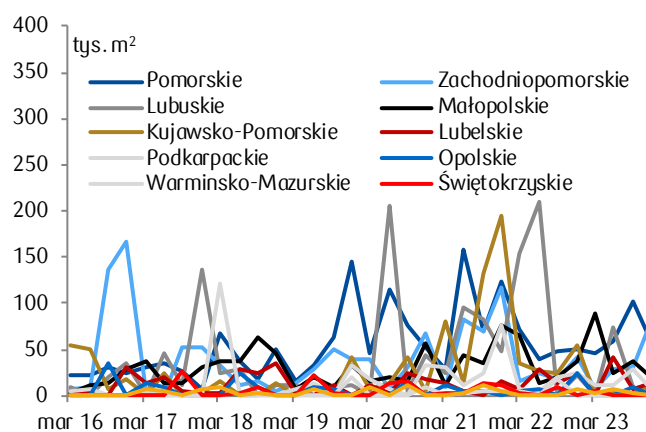
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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)

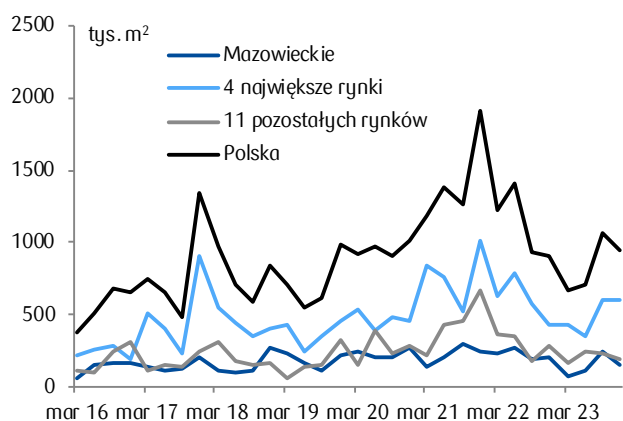


Źródło: Colliers International Polska

W naszej ocenie absorpcja do końca co najmniej 2024 pozostanie słabsza zarówno ze względu na słabszą stronę popytową, ale również podażową. W średnim terminie można oczekiwać, że rynek ustabilizuje się na poziomie zbliżonym lub nieznacznie powyżej średniej z ostatnich lat przedpandemicznych.

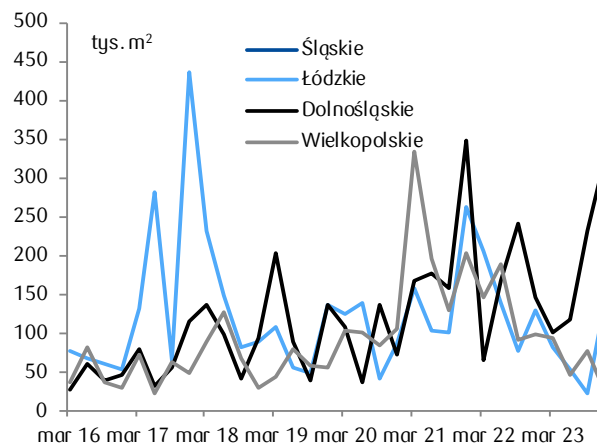
Do końca 2024 czeka nas słabszy rynek zarówno po stronie popytowej, jak i podażowej.

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 4q23 (%)	Zmiana współczynnika pustostanów r/r (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 2h23/1h23 (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 4q23/3q23 (pb)	Średni współczynnik pustostanów 2020-23 (%)	Powierzchnia pustostanów 4q23 (m2)	Zmiana poziomu pustostanów r/r (m2)	Zmiana poziomu pustostanów 2h23/1h23 (m2)	Zmiana poziomu pustostanów 4q23/2q23 (m2)
Warszawa	7,68	306	58	-50		89 224	37 758	5 901	-5 569
Reszta województwa	7,48	539	188	95		381 042	287 297	106 944	56 925
Mazowieckie	7,51	493	163	68	5,59	470 266	325 055	112 845	51 356
Śląskie	5,99	214	-153	-87	6,88	326 106	139 580	-68 276	-35 616
Łódzkie	10,23	483	257	-144	6,89	455 670	236 668	128 070	-53 809
Dolnośląskie	8,10	118	30	-31	6,84	332 880	73 856	18 007	-10 279
Wielkopolskie	6,27	341	-57	-53	4,82	211 882	117 414	-14 678	-13 669
4 największe rynki	7,63	287	14	-83	6,48	1 326 538	567 518	63 123	-113 373
Pomorskie	1,53	73	10	18	3,05	21 572	10 973	1 704	2 794
Zachodniopomorskie	7,66	107	-16	-15	4,30	93 398	18 043	-2 072	-1 890
Lubuskie	14,38	1 131	372	-148		217 050	183 584	66 570	-22 300
Małopolskie	2,14	93	94	5	2,22	22 328	11 540	10 977	1 233
Kujawsko-Pomorskie	6,48	370	204	108	5,56	56 440	38 728	19 047	9 445
Lubelskie	8,86	-66	-52	8		36 355	2 692	3 216	4 823
Podkarpackie	1,70	-126	-67	-9		8 928	-4 072	-2 628	0
Opolskie	3,95	110	110	-228		10 800	3 800	3 800	-6 200
Warmińsko-Mazurskie	2,76	46	236	0		4 800	789	4 100	0
Świętokrzyskie	18,46	1 846	563	0		23 149	23 149	7 056	0
Podlaskie	3,98	398	99	398		4 000	4 000	1 000	4 000
11 pozostałych rynków	6,51	334	122	-22		498 820	293 226	112 770	-8 095
Rynki Regionalne	7,29	299	46	-64		1 825 358	860 744	175 893	-121 468
Polska	7,33	337	69	-38		2 295 624	1 185 799	288 738	-70 112
5 Największych rynków	7,60	340	53	-43	6,23	1 796 804	892 573	175 968	-62 017

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Na koniec 2023 współczynnik pustostanów w Polsce wyniósł 7,33%. Dla pięciu głównych rynków wynik był nieco wyższy, wynosząc 7,60%. Licząc r/r współczynniki pustostanów znacznie wzrosły (w skali kraju o 69 pb w samym 2h23 oraz o 337 pb r/r). W samym 4q24 współczynnik pustostanów cofnął się po raz pierwszy od 4q22, spadając 38 pb kw/kw. Pustostany pozostają jednak zdecydowanie powyżej średnich pułapów zarówno z okresu przed covidowego, jak i średniej z ostatnich czterech lat (6,23% dla wiodących rynków).

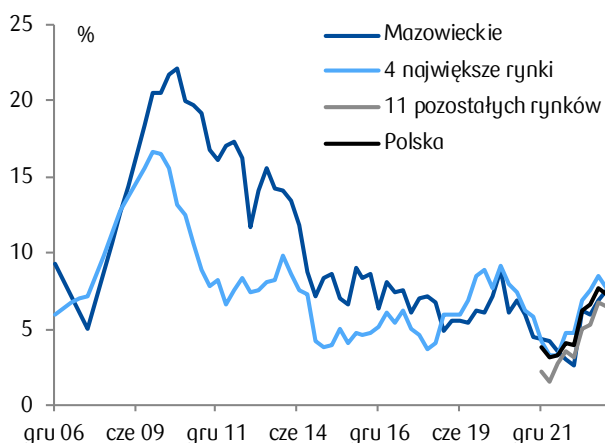
Współczynniki pustostanów na koniec 2023 wzrosły wynosząc średnio 7,33% (wzrost o 337 pb r/r). 2h23, a zwłaszcza 4q23 był zdecydowanie lepszy.

Wysoka wzrostowa dynamika pustostanów w ostatnich kwartałach jest ilustrowana przez fakt, że jeszcze na koniec 1h22 pustostany były na historycznych minimach (3,34% na wiodących rynkach).

Na większości rynków pustostany nadal pozostają niskie, zwłaszcza w porównaniu z okresem po kryzysie finansowym, gdy pustostany przekraczały 15% przez około pięć lat. Negatywnie od normy odbiega woj. lubuskie (14,38%) oraz świętokrzyskie (18,46%). Z rynków wiodących jedynie w Łódzkiem współczynnik nieznacznie przekroczył 10%, a pustostany tam szybko spadają.

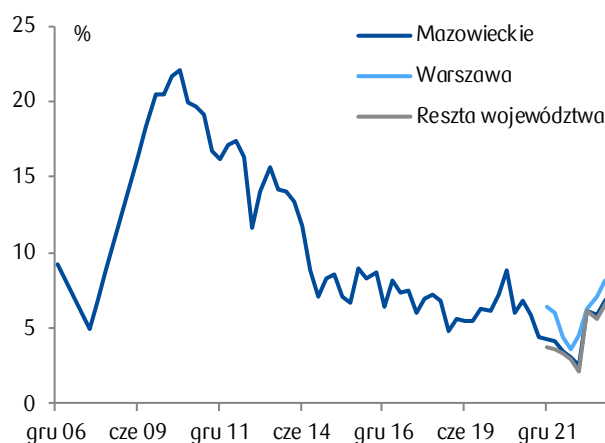
Pustostany pozostają zasadniczo niskie.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



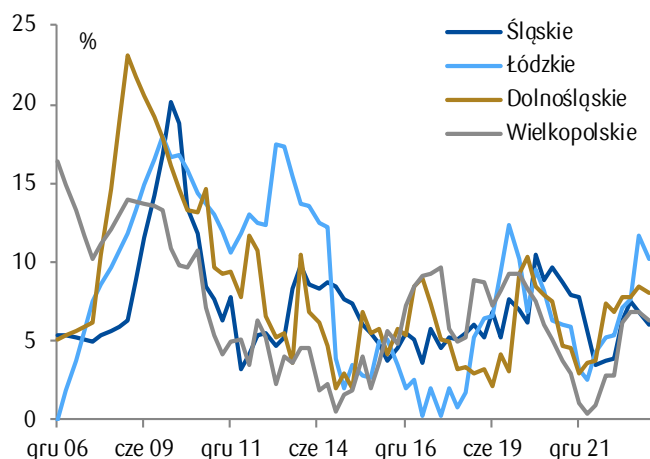
Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na Mazowszu



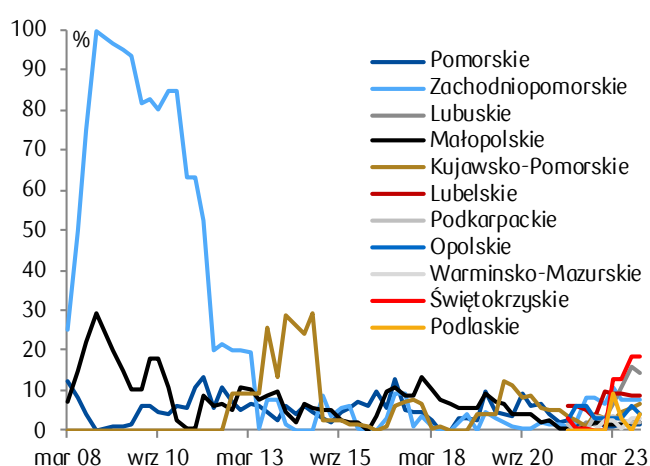
Źródło: Colliers International Polska.

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.

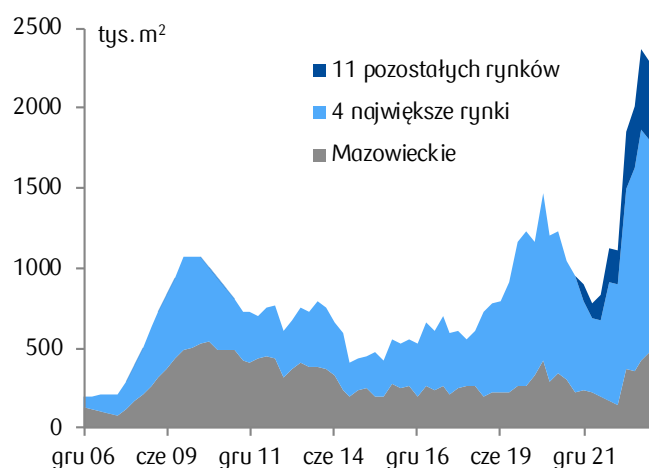
W 2023 w wymiarze r/r w kraju powierzchnia pustostanów niemalże podwoiła się, rosnąc z 1,19 mln m² na początku roku do 2,26 mln m² na koniec 2023. Pustostany w ostatnim kwartale 2023 zmalały o 70 tys. m², był to największy kwartalny spadek pustostanów od 1q22.

Do końca 2024 przewidujemy stabilizację pustostanów. Z jednej strony podaż będzie redukowana, z drugiej strony rynek najmu będzie słabł ze względu na wpływ słabszego otoczenie makro, jak i koniec szoku ze strony łańcuchów dostaw.

W 2023 pustostany w kraju niemalże podwoiły się.

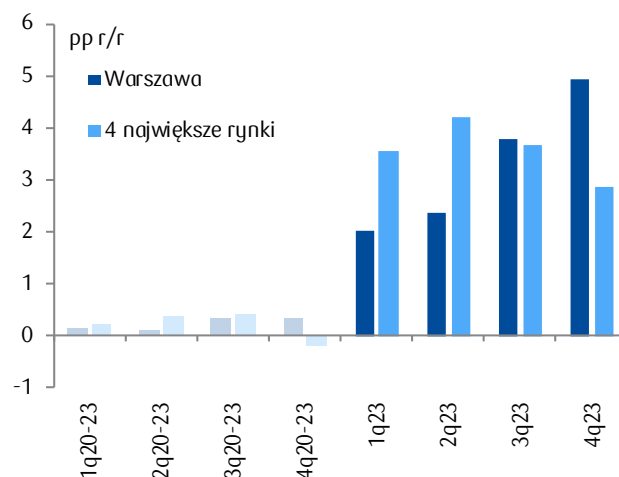
Do końca 2024 przewidujemy stabilizację współczynnika pustostanów.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Dynamika współczynnika pustostanów nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2023



Źródło: Colliers International Polska.

6. Czynsze

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze efektywne 4q23 (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych (EUR) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (EUR) 2h23/1h23 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 2h23/1h23 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (EUR) 4q23/3q23 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 4q23/3q23 (%)
Warszawa	6,10	10,91	3,62	8,93	5,80	1,67	-0,15
Reszta województwa	4,60	9,52	2,32	2,22	-0,72	0,00	-1,79
Śląskie	4,60	15,00	7,44	9,52	6,37	0,00	-1,79
Łódzkie	3,90	11,43	4,10	5,41	2,37	0,00	-1,79
Dolnośląskie	4,20	10,53	3,26	2,44	-0,51	0,00	-1,79
Wielkopolskie	4,10	13,89	6,40	5,13	2,11	2,50	0,66
Pomorskie	4,70	23,68	15,55	4,44	1,44	4,44	2,57
Zachodniopomorskie	4,30	10,26	3,01	0,00	-2,88	0,00	-1,79
Lubuskie	4,30	13,16	5,72	2,38	-0,56	0,00	-1,79
Małopolskie	5,20	8,33	1,21	0,00	-2,88	0,00	-1,79
Kujawsko-Pomorskie	4,20	10,53	3,26	0,00	-2,88	0,00	-1,79
Lubelskie	4,50	28,57	20,12	18,42	15,02	0,00	-1,79
Podkarpackie	4,70	23,68	15,55	9,30	6,16	0,00	-1,79
Opolskie	4,10	10,81	3,53	0,00	-2,88	0,00	-1,79
Warmińsko-Mazurskie	4,10	10,81	3,53	0,00	-2,88	0,00	-1,79
Świętokrzyskie	3,90	11,43	4,10	0,00	-2,88	0,00	-1,79
Podlaskie	4,00	14,29	6,77	5,26	2,24	0,00	-1,79

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

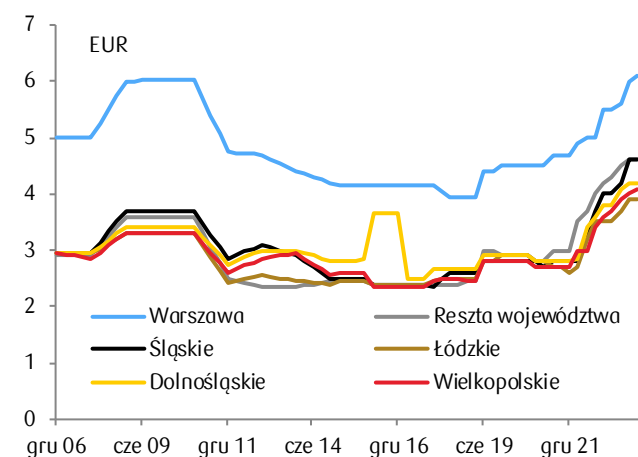
W 2023 czynsze efektywne kontynuowały wzrost, który rozpoczął się w 1q22.

Licząc r/r, h/h, jak i kw/kw na każdym z rynków odnotowano wzrost lub stabilizację, żaden rynek nie wykazał spadku czynszów. Największe wzrosty r/r odnotowano w Lubelskim (o ponad 28%) oraz w Pomorskim i Podkarpackim (o blisko 24%), natomiast licząc kw/kw największe wzrosty odnotowano w Warszawie (o 6,1%). Wzrost czynszów r/r był nadal wysoki, lecz istotnie niższy niż w bezprecedensowym pod tym względem 2022; dodatkowo w 2h23 wzrosty czynszów zdecydowanie wyhamowały.

Na szerokim rynku europejskim wzrosty czynszów również miały miejsce. Jednak ich dynamika w 4q23 wyniosła 1,6% kw/kw oraz 8,3 r/r (C&W). Rekordowe kwartalne wzrosty czynszów na rynku europejskim miały miejsce w 4q22 (3,5%), w całym 2022 czynsze natomiast wzrosły o 13,9%.

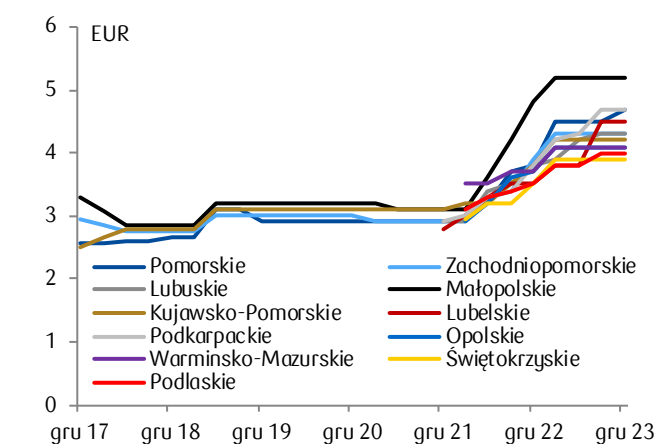
Czynsze efektywne są obecnie o około 10% poniżej poziomu czynszów wywoławczych. Oznacza to wzrost różnicowania w czynszach efektywnych, a wywoławczych o około 5pkt bazowych w ostatnim roku do poziomu zbliżonego do średniej wieloletniej.

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.

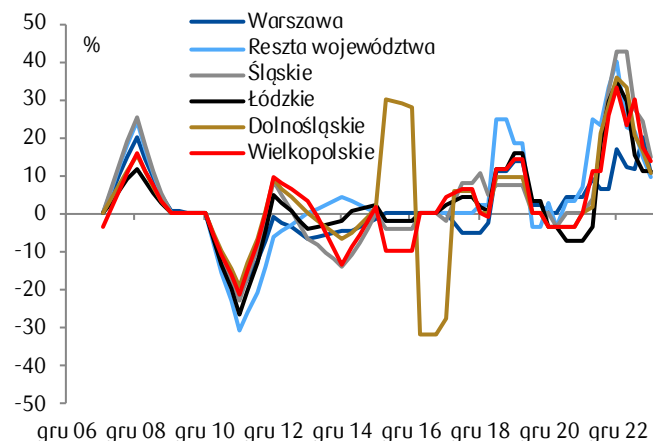
Czynsze efektywne rosły w całym 2023

Wzrosty r/r odnotowano na wszystkich rynkach. Lecz wzrost powoli wygasł i był zdecydowanie słabszy niż w 2022.

Wzrosty czynszów w Europie również wyhamowały w 2h23.

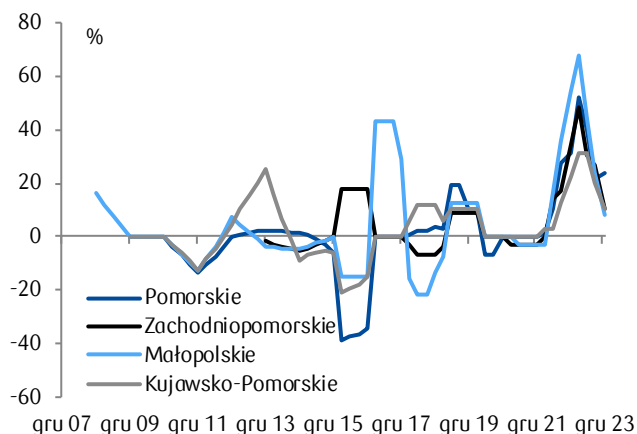
Zróżnicowanie pomiędzy czynszami efektywnymi a wywoławczymi wzrosło w ostatnim półroczu.

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 na pozostałych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

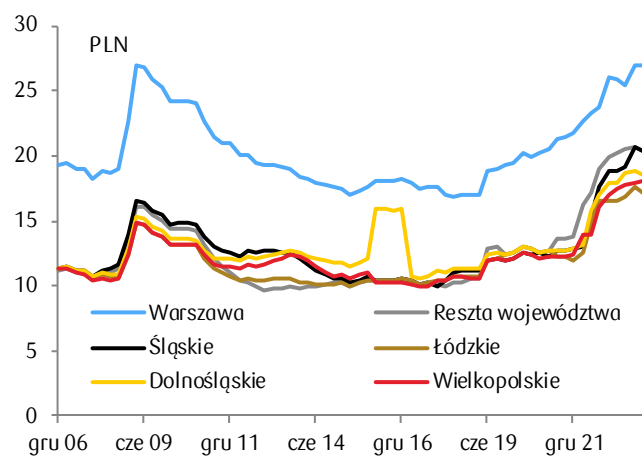
Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2024) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest ich stabilizacja po silnie wzrostowym 2023. Presja popytowa wygasa, a koszty budowy obiektów magazynowych są obecnie niższe niż rok temu. Również proces przechodzenia na model *just in case* wraz z odbudową światowych łańcuchów dostaw będzie wyraźnie wygaś.

Sytuacja na szerokim rynku europejskim wskazuje na podobny trend wygasania dynamiki wzrostu czynszów. Wzrost pustostanów na szerokim rynku europejskim był nieco wolniejszy niż w Polsce (+ 75% r/r vs 90% w Polsce), lecz przewidujemy, że do końca 2024 rynek ze względu na negatywne otoczenie makroekonomiczne oraz dotychczasowy wzrost czynszów ponownie wejdzie w fazę stabilizacji czynszów.

Do końca 2024 przewidujemy stabilizację czynszów na nowym wyższym poziomie.

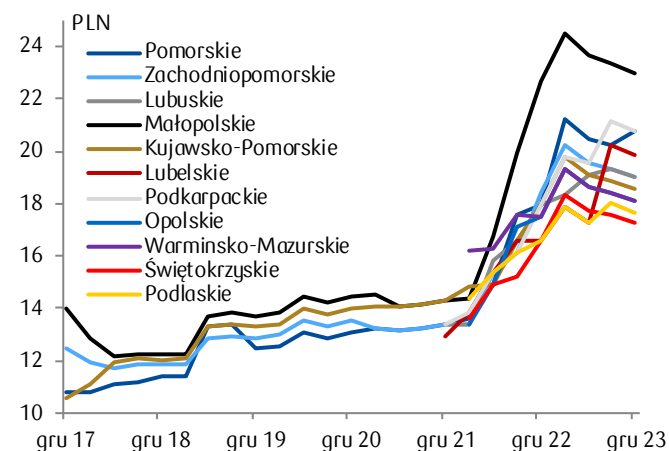
Podobna sytuacja będzie miała miejsce na szerokim rynku europejskim.

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

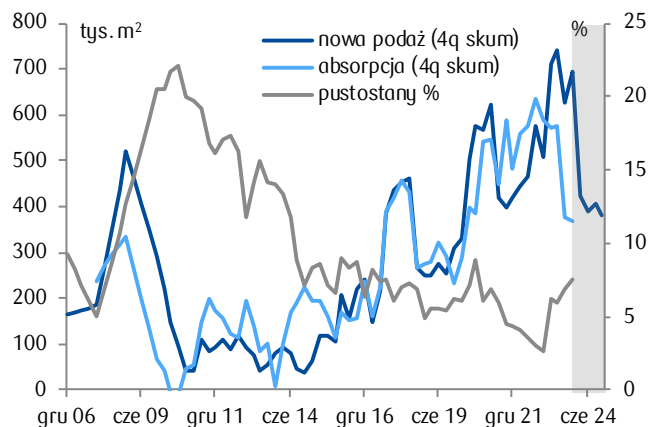


Źródło: Colliers International Polska.

7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na poszczególnych rynkach

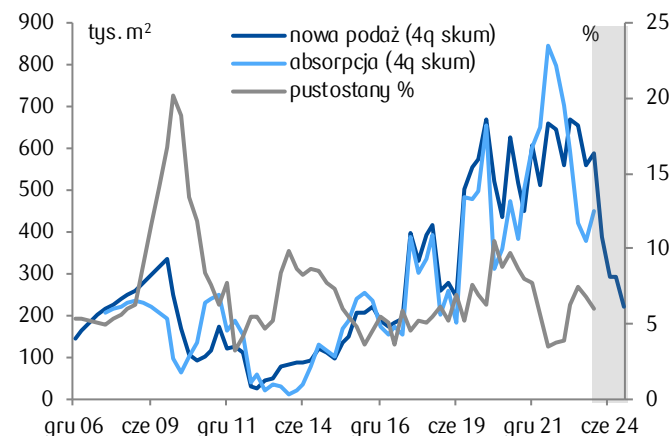
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni na poszczególnych rynkach.

Mazowieckie



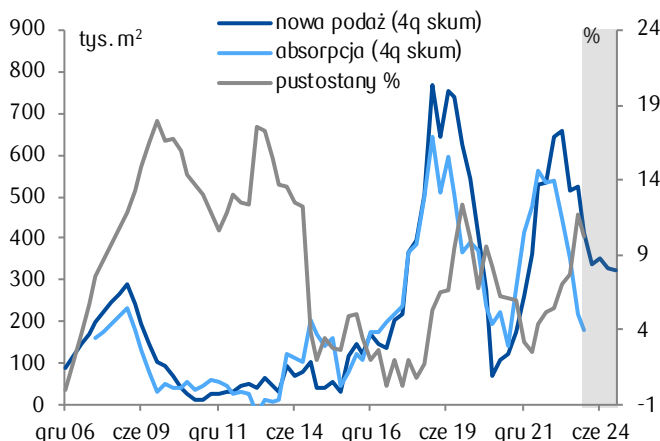
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Śląskie



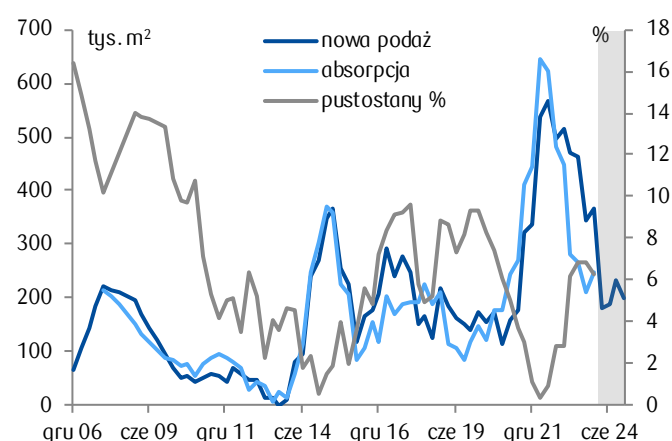
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Łódzkie



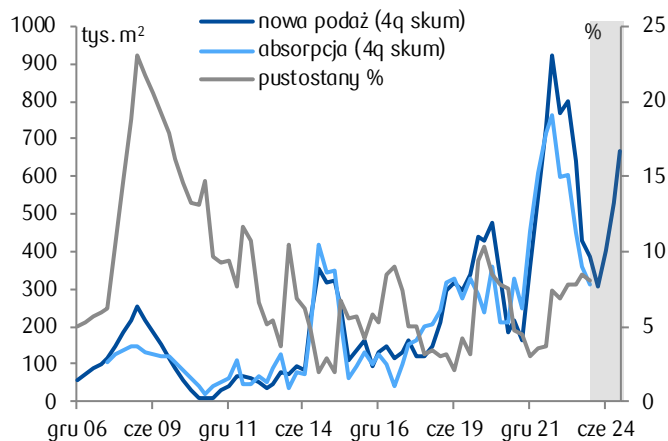
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Wielkopolskie



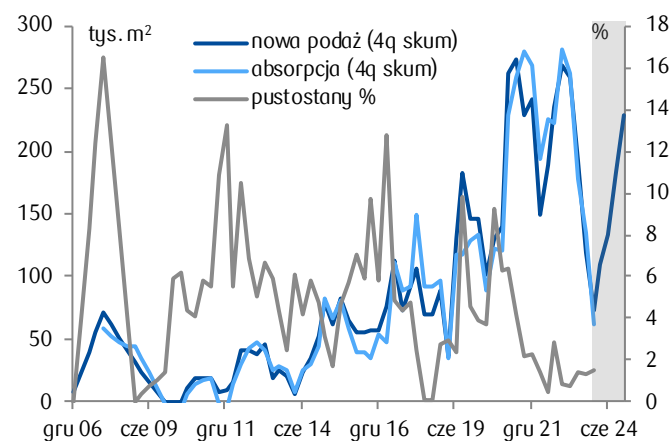
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Dolnośląskie



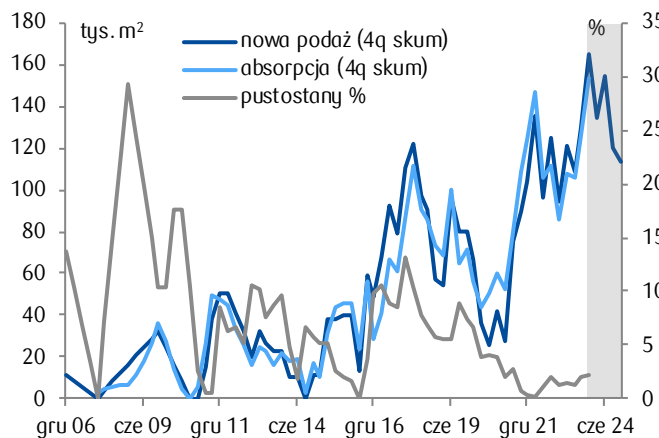
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Pomorskie



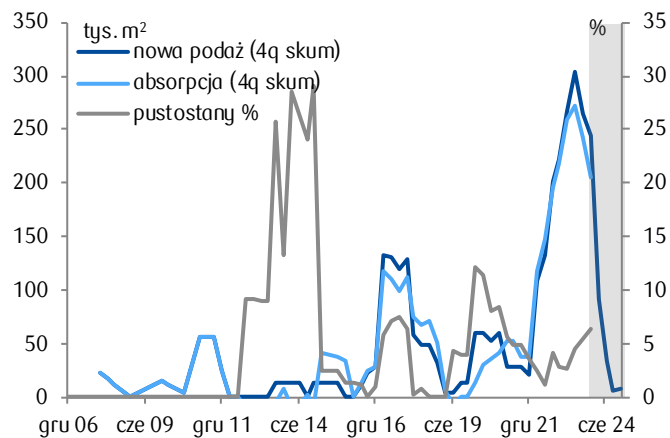
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Małopolskie



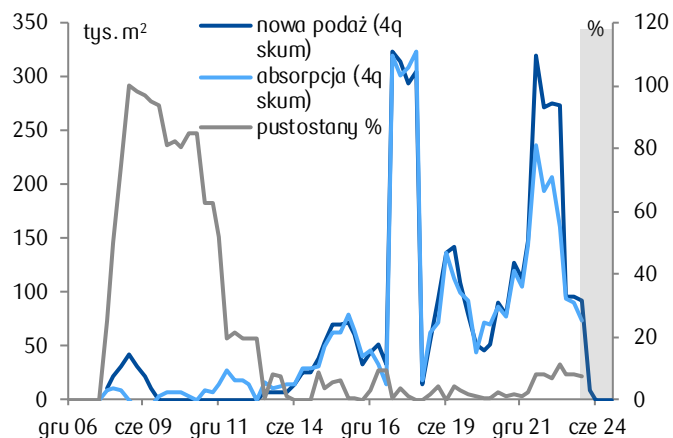
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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 m² 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.

Nasylenie – liczba m² nowoczesnej powierzchni magazynowych dzielona przez liczbę mieszkańców.

