

POWIERZCHNIE PRZEMYSŁOWE I MAGAZYNOWE

Rynek magazynowo- przemysłowy w Polsce I-IV kw. 2022

NEWMARK
POLSKA



SPIS TREŚCI	Wstęp	3
	Dane ekonomiczne	4
	Trendy rynkowe	4
	Prognozy rynkowe	6
	Rynek inwestycyjny	6
	Rynek magazynowo-przemysłowy w Polsce w 2022 r.	7
	Warszawa	8
	Górny Śląsk	10
	Polska Centralna	12
	Dolny Śląsk	14
	Poznań	16
	Trójmiasto	18
	Szczecin	20
	Kraków	22
	Lubuskie	24
	Bydgoszcz-Toruń	26
	Rzeszów	28
	Lublin	30
	Opole, Olsztyn, Kielce, Białystok	32
	Definicje i metodologia	34

WSTĘP

Rok 2022 był rekordowy pod względem dostarczonej nowej powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce. Aktywność najemców utrzymywała się na stosunkowo wysokim poziomie, a wolumen powierzchni magazynowej będącej w budowie stopniowo się zmniejszał. Rok 2023 będzie okresem jeszcze bardziej wzmożonej redefinicji łańcuchów dostaw, optymalizacji kosztów i poszukiwania oszczędności, a całkowite zasoby magazynowe przekroczą 30 mln mkw.

Wskutek intensywnej aktywności deweloperów w Polsce w okresie od II poł. 2021 r. do III kw. 2022 r., kiedy to w budowie pozostawało średnio 4,3 mln mkw. kwartalnie, ubiegły rok zamknęliśmy rekordową nową podażą – ponad 4,4 mln mkw. magazynów. Ten wynik szedł w parze z utrzymującym się na wysokim poziomie popytem – prawie 6,7 mln mkw., co stanowi drugi wynik w historii tego rynku. Pokazuje to, że polski rynek magazynowo-przemysłowy nadal pozostaje bardzo atrakcyjny na tle Europy.

W ubiegłym roku rynek magazynowo-przemysłowy, podobnie jak inne rynki komercyjne w Polsce, mierzył się z wysokimi kosztami budowy oraz skokowym wzrostem kosztów finansowania nowych inwestycji. W 2023 r. spodziewamy się stopniowej stabilizacji rynku, szczególnie dotyczy to cen materiałów budowlanych. Niemniej zaistniała sytuacja przyczyni się do częstszego budowania magazynów na zasadach BTS czy BTO ze względu na mniejsze ryzyko związane z realizacją takich przedsięwzięć w porównaniu z inwestycjami spekulacyjnymi. Natomiast deweloperzy decydujący się na rozpoczęcie projektów na zasadach spekulacyjnych będą mogli dyktować warunki najmu, zwłaszcza w lokalizacjach z niskim poziomem dostępnej powierzchni magazynowej do wynajęcia.

Z drugiej strony zakłócenia w łańcuchach dostaw podczas pandemii i wojny w Ukrainie skłoniły firmy do zintensyfikowania działań mających na celu ograniczenie ryzyka oraz dywersyfikację działalności. Już teraz obserwujemy wzmożony ruch ze strony firm produkcyjnych, które decydują się na przeniesienie części lub całości swojej działalności m.in. do Polski. Potwierdza to też ostatni raport firmy Reuters „A generational shift in sourcing strategy”, w którym według ankietowanych Polska będzie jednym z głównych beneficjentów przeniesienia produkcji bliżej rynku zbytu w celu zmniejszenia ryzyka związanego z zakłóceniami i/lub zerwanymi łańcuchami dostaw. W związku z tym spodziewamy się utrzymania w Polsce zapotrzebowania na powierzchnie magazynowo-przemysłowe na dość wysokim poziomie.

Spodziewany stabilny popyt wraz z utrzymującą się ostrożnością deweloperów odnośnie rozpoczynania budowy nowych inwestycji magazynowych, szczególnie tych spekulacyjnych, może doprowadzić do tego, że w najbardziej poszukiwanych regionach w najbliższych 2-3 kwartałach wystąpią trudności ze znalezieniem wolnej powierzchni magazynowej do wynajęcia. Może to być szansą dla innych regionów posiadających magazyny do wynajęcia od ręki.

Ze względu na wysokie koszty energii elektrycznej, gazu i paliwa zarówno najemcy, jak i deweloperzy czy właściciele coraz częściej podejmują działania mające na celu ograniczenie ich zużycia – dotyczy to przede wszystkim energii. Warto podkreślić, że stosowanie rozwiązań z zakresu ESG w nieruchomościach magazynowych przekłada się na wymierne korzyści, ponieważ oprócz niższych kosztów funkcjonowania, takie obiekty są też bardziej poszukiwane przez najemców i potencjalnych inwestorów.



JAKUB KUREK
Head of Industrial & Warehouse Department
+48 519 812 559
jakub.kurek@nmrk-global.com

Dane ekonomiczne

37 767 000

▼ 0,9% r.d.r.

LUDNOŚĆ

5,2%

▼ 0,6 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

6 505 000

▲ 2,5% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

7330 PLN

▲ 10,3% r.d.r.

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE
BRUTTO W SEKTORZE PRZEDSIĘBIORSTW

16,6%

▲ 7,4 p.p. r.d.r.

INFLACJA
WG GUS

15,3%

▲ 6,6 p.p. r.d.r.

INFLACJA
WG EUROSTAT

4,9%

PRODUKT KRAJOWY BRUTTO
WG GUS (SZACUNKI ZA 2022)

59,2%

PROCENT LUDNOŚCI
W WIEKU PRODUKCYJNYM

18,5%

PROCENT LUDNOŚCI
W WIEKU PRZEDPRODUKCYJNYM

Ratingi dla Polski

MOODY'S

A2 STABLE

STANDARD
& POOR'S

A- STABLE

FitchRatings

A-



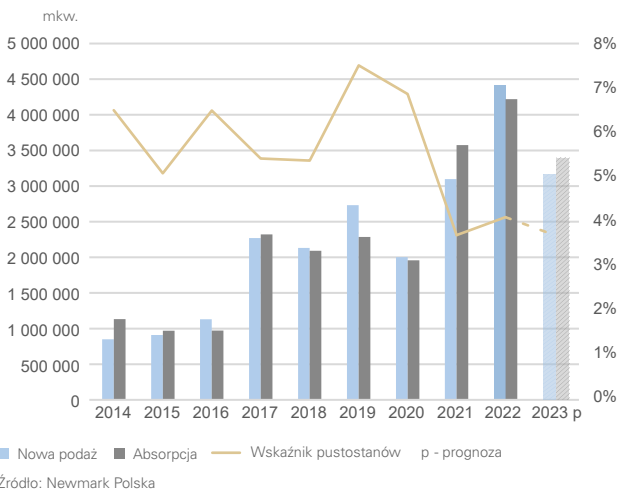
A STABLE

Trendy rynkowe

Na koniec 2022 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce wyniosły 28,3 mln mkw., co oznacza wzrost o 18,9% w ciągu roku. W ubiegłym roku dzięki wysokiej aktywności deweloperzy dostarczyli na rynek rekordowe 4,4 mln mkw., co jest wynikiem o ponad 42% wyższym niż w 2021 r. Niemniej w IV kw. 2022 r. nowa podaż wyniosła niewiele ponad 820 tys. mkw., co jest prawie 31% spadkiem w porównaniu z kwartałem poprzednim.

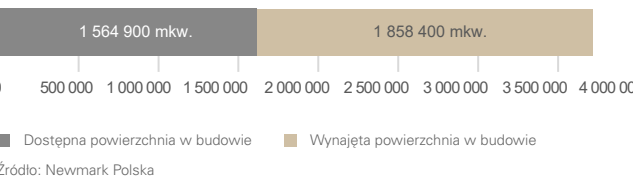
Na koniec grudnia 2022 r. w budowie znajdowało się ponad 3,4 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej, tj. o 14,6% mniej niż w III kw. 2022 r. i prawie 30% mniej niż pod koniec I kw. 2022 r., kiedy to w budowie pozostawało rekordowe ponad 4,8 mln mkw. To pokazuje, że deweloperzy ostrożniej podejmują decyzje odnośnie rozpoczynania nowych inwestycji, szczególnie tych niezabezpieczonych umowami najmu przynajmniej w 50%. Największe spadki wolumenu powierzchni w budowie w ciągu roku zaobserwowano w Polsce Centralnej (prawie 388 100 mkw. i 51% mniej w porównaniu I kw. vs. IV kw. 2022 r.) oraz na Dolnym Śląsku (237 700 mkw. i 38% mniej w analogicznym okresie).

Nowa podaż, absorpcja i wskaźnik pustostanów

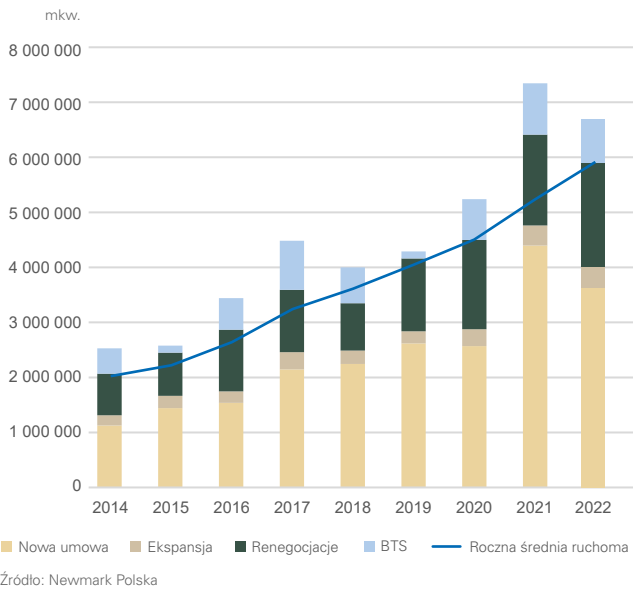


Aktywność najemców nadal jednak utrzymuje się na dość wysokim poziomie. W całym 2022 r. podpisano umowy najmu na prawie 6,7 mln mkw., co jest drugim najwyższym wolumenem powierzchni wynajętej w historii polskiego rynku magazynowego. W porównaniu z rekordowym rokiem 2021 jest to spadek 8,9% r/r. W IV kw. 2022 r. najemcy podpisali umowy najmu na prawie 1,53 mln mkw. – to o 2% więcej niż w kwartale poprzednim. Najwyższy popyt w 2022 r. odnotowano w II kw. – 2,09 mln mkw. Popyt netto na powierzchnię magazynową i przemysłową wzrósł do 4,46 mln mkw. i stanowił 67% popytu brutto.

Powierzchnia w budowie



Aktywność najemców wg typu transakcji



W 2022 r. największy udział procentowy w wolumenie transakcji miały nowe umowy najmu (60%), a w dalszej kolejności renegotiacje (33%) oraz ekspansje (7%). Wraz z rosnącym zainteresowaniem najemców optymalizacją kosztów w dotychczasowych lokalizacjach widzimy stały wzrost udziału renegotiacji w całkowitym popycie, który w IV kw. 2022 r. przekroczył 40% całkowitego popytu odnotowanego w tym kwartale. Warto również podkreślić, że w tym czasie najemcy wynajęli łącznie 345 200 mkw. na podstawie umów zawieranych na krótszy okres (do jednego roku).

Wśród największych transakcji zawartych w 2022 r. znalazły się między innymi: przedłużenie umowy najmu 123 tys. mkw. przez VidaXL w VidaXL BTS Września, czy wynajęcie 90 tys. mkw. przez BestSecret w dedykowanym dla tej firmy obiekcie BTS budowanym przez Panattoni.

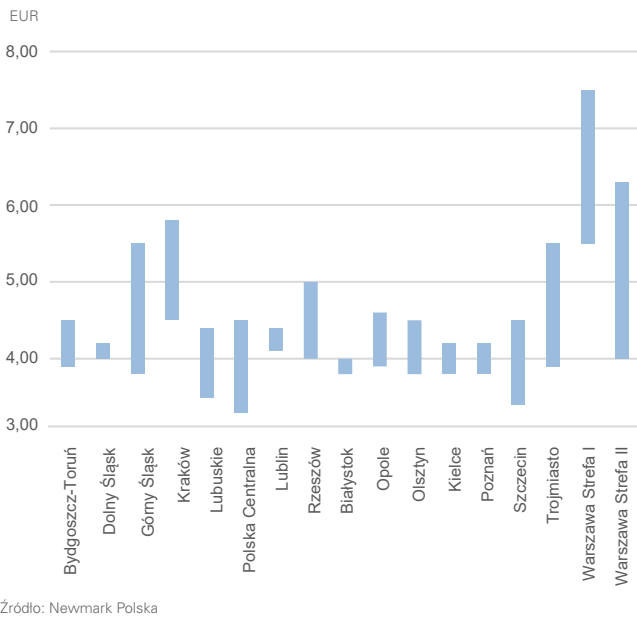
Udział powierzchni niewynajętej w całkowitych zasobach nieznacznie spadł na koniec grudnia ubiegłego roku do 4,1%, co oznacza spadek o 0,2 pp. k/k, ale wzrost o 0,4 pp. r/r. W istniejących budynkach do wynajęcia pozostawało 1,17 mln mkw. w porównaniu z 1 564 900 mkw. w obiektach będących w budowie.

Największe transakcje najmu w 2022 r.

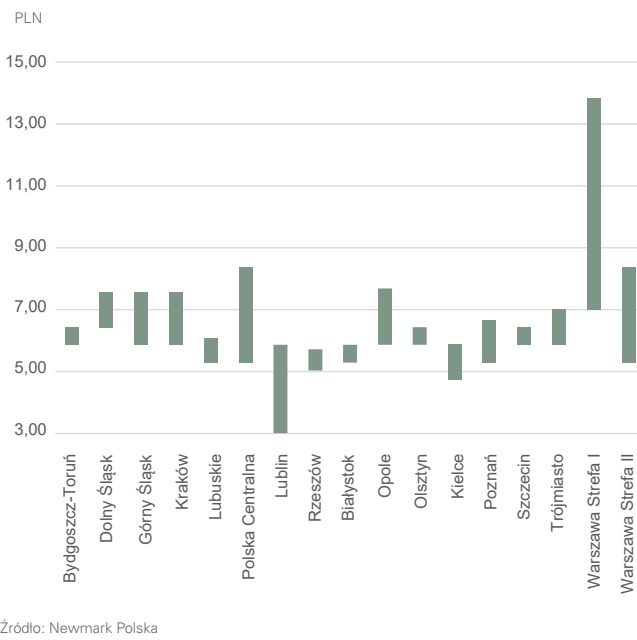
Najemca	Obiekt	Powierzchnia
VidaXL	VidaXL BTS Września	123 000 mkw.
BestSecret	Panattoni BTS BestSecret	90 000 mkw.
Poufny	Panattoni Park Poznań A2	82 000 mkw.
DSV	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	75 300 mkw.
Poufny	Mountpark Wrocław	67 800 mkw.
Poufny	Segro Logistic Park Gliwice	66 300 mkw.
Poufny	Mapletree Park Wrocław I	63 700 mkw.

W zależności od lokalizacji w 2022 r. czynsze za powierzchnie magazynowe w Polsce odnotowały ok. 15-20% – a nawet do 30% – wzrost. Powoli się one stabilizują. Niemniej Polska nadal pozostaje bardzo konkurencyjną lokalizacją dla inwestycji magazynowo-przemysłowych w Europie. Na chwilę obecną nowo budowane magazyny kwotowane są na poziomie bazowym powyżej EUR 4/mkw./miesiąc.

Czynsze bazowe (EUR/mkw./msc)



Opłaty eksploatacyjne (PLN/mkw./msc)



Prognozy rynkowe

Siły napędzające wzrost rynku:

- Postępujący *nearshoring* produkcji i logistyki z Azji do lokalizacji położonych bliżej rynków zbytu, w tym redefinicja łańcuchów dostaw.
- Transformacja środowiskowa i technologiczna budynków magazynowych pod względem efektywności kosztowej, automatyzacji i zrównoważonego rozwoju.
- Rosnące upowszechnienie produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych.
- Rosnąca popularność obiektów dedykowanych typu BTS i BTO w formule najmu lub własności.
- Opracowywanie przez deweloperów magazynowych kolejnych proekologicznych rozwiązań w ramach polityki zrównoważonego rozwoju.
- Inwestycje publiczne finansowane ze środków UE z perspektywy 2021-2027.
- Dalsze usprawnienia infrastruktury drogowej, kolejowej, lotniczej i morskiej napędzane przez rządowy projekt „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Transportu do 2030 roku”.
- Rozwój współpracy w ramach Inicjatywy Trójmorza w dziedzinie energetyki gazowej, transportu (Via Carpatia), komunikacji cyfrowej oraz gospodarki.

Czynniki ryzyka:

- Utrzymujące się na wysokim poziomie koszty realizacji inwestycji oraz wysokie koszty energii elektrycznej i gazu, mogące przyczynić się do dalszego wzrostu poziomu czynszów.
- Rosnąca stopa inflacji mogąca spowodować spadek konsumpcji i uniemożliwić firmom produkcyjnym utrzymanie marż rentowności poprzez wzrost cen detalicznych.
- Utrzymujący się wysoki koszt finansowania nowych inwestycji oraz trudności z pozyskaniem finansowania.
- Przedłużający się konflikt zbrojny na Ukrainie wraz z wprowadzonymi i przyszłymi sankcjami na Rosję i podmioty rosyjskie.
- Pogarszająca się sytuacja gospodarcza w krajach, które są kluczowymi partnerami handlowymi Polski.
- Napięcia geopolityczne i geoeconomiczne pomiędzy głównymi mocarstwami wpływające na wzrost barier handlowych i inwestycyjnych.

Rynek inwestycyjny

W 2022 r. całkowita wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce osiągnęła poziom bliski EUR 5,8 mld. Najlepszymi kwartałami roku były: pierwszy z wynikiem EUR 1,6 mld oraz czwarty z wynikiem ok. EUR 1,5 mld. Największe zainteresowanie inwestorów w 2022 r. przyciągnął sektor biurowy oraz magazynowo-przemysłowy. Sektor biurowy osiągnął najwyższy wolumen – 36,7% całkowitego kapitału, w sektor magazynowy zainwestowano około 33,6%.

Sektor logistyczno-przemysłowy był drugim najpopularniejszym celem inwestycyjnym wśród inwestorów w całym 2022 r. z zainwestowanym kapitałem na poziomie ponad EUR 1,9 mld (43% z tej kwoty zainwestowano w III kw.). Po rekordowo wysokim wolumenie kapitału zainwestowanego na rynku logistyczno-przemysłowym w 2021 r. zauważalny jest spadek liczby transakcji w tym sektorze w roku 2022 – o 35% r/r. W całym 2022 r. odnotowano 43 transakcje w tym sektorze.

Największe transakcje inwestycyjne w sektorze magazynowym odnotowane w ubiegłym roku to: sprzedaż portfela Hillwood o łącznej powierzchni ok. 630 000 mkw. za kwotę ponad EUR 500 mln (największa transakcja III kw. oraz druga największa transakcja w Polsce w 2022 r.), nabycie przez fundusz Union Investment/GARBE obiektu firmy VidaXL o pow. 138 000 mkw. za kwotę ok. EUR 120 mln (IV kwartał), nabycie Panattoni Park Gdańsk Airport o powierzchni ponad 100 000 mkw. za cenę EUR 110 mln przez EQT Exeter (II kw.), nabycie portfela 7R obejmującego grunty inwestycyjne oraz dwa budynki w budowie za cenę ponad EUR 100 mln przez CTP (II kw.).

4,75% - 5,50%

Stopy kapitalizacji (magazyny multi-let)

Obecnie stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty magazynowe wahają się w przedziale 4,75-5,50% dla aktywów typu multi-let z długimi umowami najmu i w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Najniższe stopy kapitalizacji są zauważalne w strefie warszawskiej.

Rok 2023 będzie kolejnym okresem wyzwań, jednak doświadczenia z lat 2020-2022 pokazują, że rynek nieruchomości w Polsce ma mocne fundamenty i nawet w trudnych warunkach potrafi odnaleźć równowagę.

W 2023 r. utrzymujące się na relatywnie wysokim poziomie koszty budowy oraz trudności z pozyskaniem finansowania na nowe inwestycje będą przekładały się na dalszy spadek aktywności deweloperów w Polsce. Spodziewamy się utrzymania takiego trendu przynajmniej do II poł. tego roku. Deweloperzy chętniej będą

decydowali się na budowę obiektów w formule BTS czy BTO. Inwestycje spekulacyjne będą realizowali głównie deweloperzy korzystający z własnego źródła finansowania. Dodatkowo poszukując optymalizacji, rynek magazynowy będzie się coraz bardziej skłaniał ku rozwiązaniom z zakresu zrównoważonego rozwoju oraz ESG.

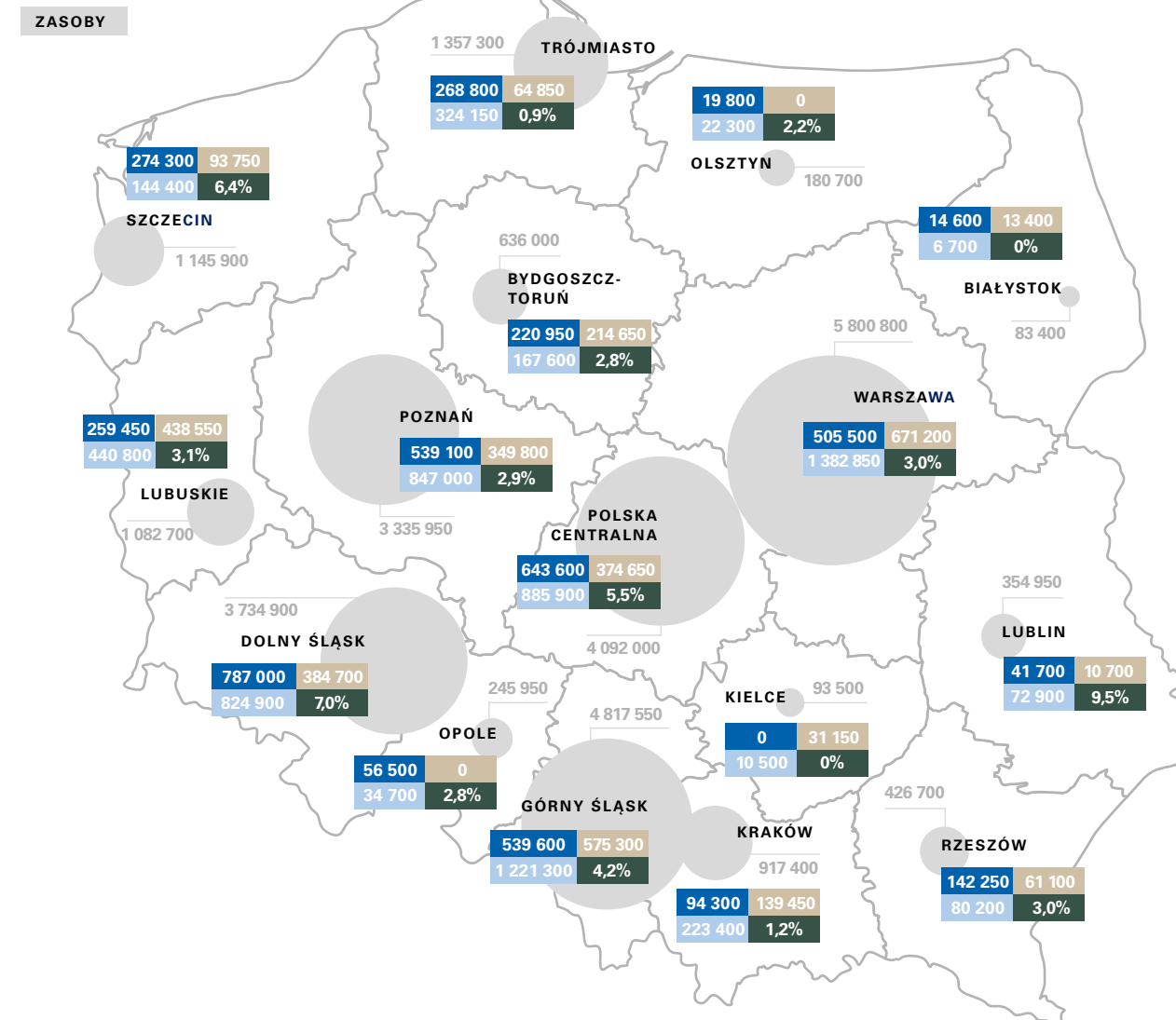


AGNIESZKA GIERMAKOWSKA
Research & Advisory Director,
ESG Lead

Rynek magazynowo-przemysłowy w 2022 r.

28 305 750 mkw.

▲ 18,9% r.d.r.



4 407 450 mkw.

▲ 42,3% r.d.r.

PODAŻ

W 2022 r. deweloperzy dostarczyli na rynek rekordowe 4,4 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej. Rynkami o największej aktywności deweloperskiej w tym okresie były województwa dolnośląskie, łódzkie, śląskie i wielkopolskie, gdzie oddano do użytku odpowiednio 787 000 mkw., 643 600 mkw., 539 600 mkw. oraz 539 100 mkw. nowej powierzchni.

3 423 250 mkw.

▼ 26,3% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

Na koniec grudnia 2022 r. w budowie pozostawało ponad 3,4 mln mkw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-magazynowej. Najwięcej nowych obiektów powstawało w Mazowieckiem (671 200 mkw.) i na Górnym Śląsku (575 300 mkw.). Na trzecie miejsce pod względem realizowanych nowych inwestycji wysunęło się województwo lubuskie, gdzie w budowie znajduje się obecnie ponad 438 500 mkw.

6 689 600

▼ 8,9% r.d.r.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

W 2022 r. najemcy wynajęli prawie 6,7 mln mkw. powierzchni magazynowo-przemysłowej (z wyłączeniem umów krótkoterminowych), co stanowi spadek o 8,9% w porównaniu z rekordowym rokiem 2021. Najwyższą aktywność najemców odnotowano w województwach śląskim i mazowieckim, których udział w całkowitym wolumenie transakcji wyniósł odpowiednio 20,7% i 18,3%.

4,1%

▲ 0,4 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec IV kw. 2022 r. wskaźnik pustostanów dla całej Polski wyniósł 4,1%, co oznacza wzrost o 0,4 pp. w ujęciu r/r. Najwyższe poziomy wakatów zaobserwowano w województwach lubelskim (9,5%), dolnośląskim (7,0%) oraz zachodniopomorskim (6,4%), natomiast brak dostępnej powierzchni odnotowano w województwach świętokrzyskim i podlaskim.

5 800 800 mkw.

▲ 6,8% r.d.r.

ZASOBY

505 500 mkw.

▲ 18,6% r.d.r.

PODAŻ

671 200 mkw.

▲ 24,2% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

1 382 850 mkw.

▲ 10,0% r.d.r.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

6,3%

▲ 0,7 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

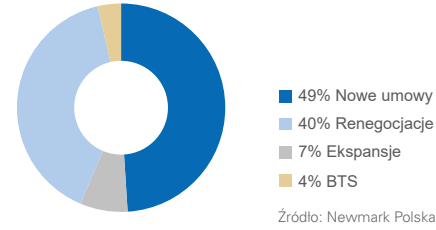
STREFA I

2,4%

▼ 1,6 p.p. r.d.r.

STREFA II

Struktura aktywności najemców



Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
Poczta Polska	Panattoni BTS Poczta Polska	50 000 mkw.
Poufny	Logicor Teresin	36 500 mkw.
Poufny	Panattoni Park Pruszków VI	33 300 mkw.

5,50-7,50 €

€/mkw./msc.

CZYNSZ BAZOWY

WARSZAWA STREFA I

4,00-6,30 €

€/mkw./msc.

CZYNSZ BAZOWY

WARSZAWA STREFA II

Warszawa i okolice to nadal największy rynek powierzchni magazynowych w Polsce oferujący ponad 5,8 mln mkw. nowoczesnych magazynów. Obie strefy – zarówno miejska (położona w granicach administracyjnych miasta), jak i podmiejska – cieszą się sporym zainteresowaniem najemców, którzy w całym 2022 r. wynajęli tutaj prawie 1,4 mln mkw., najwięcej wśród wszystkich regionów w Polsce.

Największym zainteresowaniem najemców w strefie miejskiej cieszą się takie lokalizacje jak Okęcie, Targówek i Żerań. W przypadku strefy Warszawa II główną koncentrację najemców i deweloperów obserwujemy w lokalizacjach położonych w kierunku południowym i zachodnim (Janki, Ożarów, Pruszków, Nadarzyn), między innymi z uwagi na rozwiniętą infrastrukturę drogową. W ostatnim czasie wzrost aktywności deweloperów obserwowany jest też na obszarach zlokalizowanych na północ i wschód od Warszawy (Kobyłka, Radzymin czy Stary Konik). Na koniec grudnia zaledwie 3% zasobów magazynowych było dostępne dla potencjalnych najemców, co przekłada się na niewiele ponad 175 tys. mkw.



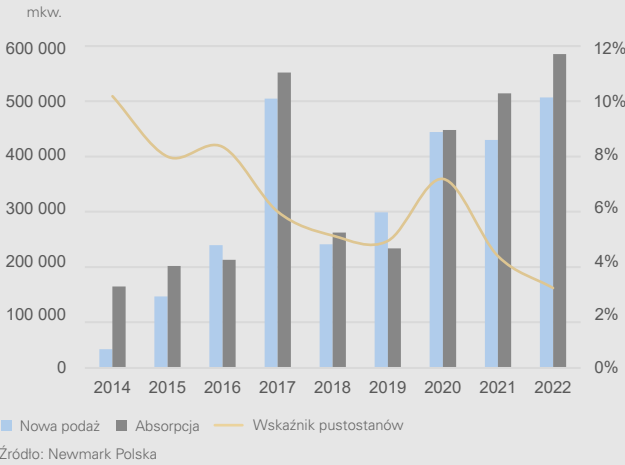
MIŁOSZ BORKOWSKI

Associate Director

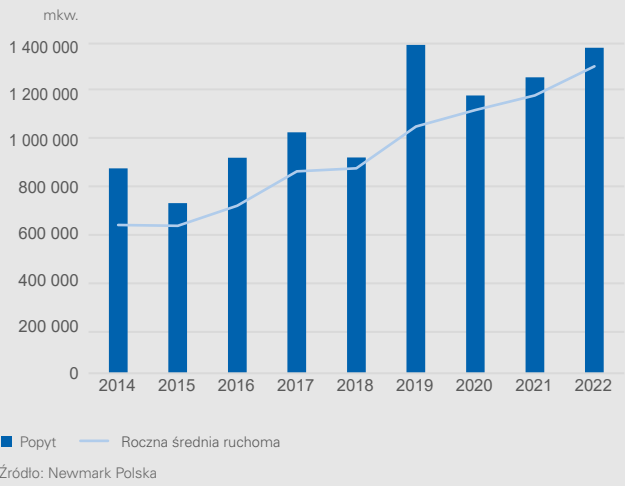
+48 724 343 033

milosz.borkowski@nmrk-global.com

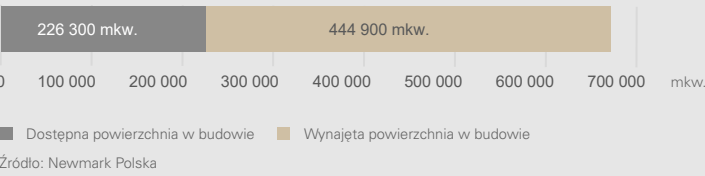
Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Aktywność najemców



Powierzchnia w budowie



Dane demograficzne

5 512 800

▲ 1,7% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

4,2%

▼ 0,4 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

1 583 800

▲ 2,4% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

8337 PLN

▲ 9,8% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

4 817 550 mkw.

▲ 13,5% r.d.r.

ZASOBY

539 600 mkw.

▼ 12,7% r.d.r.

PODAŻ

575 300 mkw.

▼ 18,0% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

1 221 300 mkw.

▲ 5,6% r.d.r.

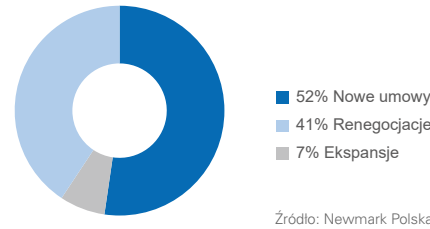
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

4,2%

▼ 3,6 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Segro Logistics Park Gliwice	66 300 mkw.
Sistema	GLP Tychy Logistics Centre	60 500 mkw.
Poufny	Panattoni Park Sosnowiec III	59 000 mkw.

3,80-5,50 €

€/mkw./msc.

CZYNŚZ BAZOWY

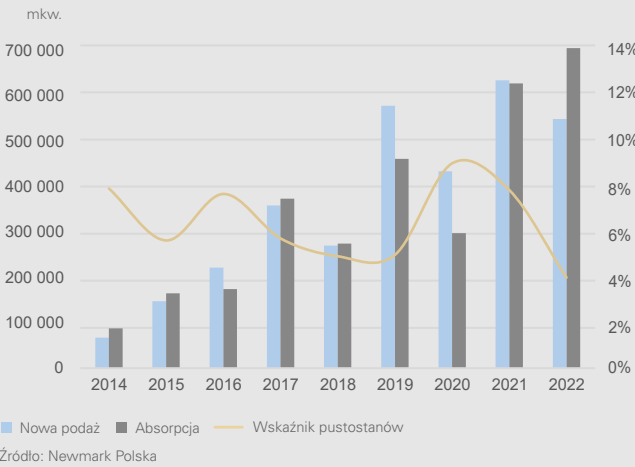
Górny Śląsk jest drugim największym rynkiem magazynowo-przemysłowym w Polsce, który każdego roku notuje wysokie poziomy aktywności zarówno najemców, jak i deweloperów. W 2022 r. popyt osiągnął drugie, z kolei poziom powierzchni w budowie trzecie miejsce w kraju.

Przewagą regionu jest jego położenie oraz doskonała komunikacja drogowa na liniach wschód-zachód oraz północ-południe. Na wiosnę tego roku planowane jest oddanie do użytku ostatniego odcinka autostrady A1, który dodatkowo usprawni komunikację między Morzem Bałtyckim a Czechami. Uzupełnienie infrastruktury drogowej stanowią również rozbudowana sieć kolejowa oraz międzynarodowy port lotniczy w Pyrzowicach. Na Górnym Śląsku od lat obserwujemy bardzo duże zainteresowanie ze strony klientów z szeroko rozumianego sektora e-commerce. Ponadto tę lokalizację wybrało wiele firm produkcyjnych, w tym z branży automotive.

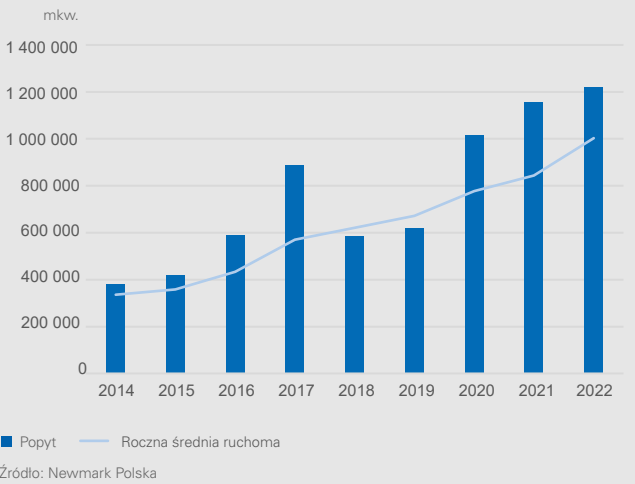


MICHAŁ KOZAR
Senior Associate / Technical Manager
+48 537 775 222
michal.kozar@nmrk-global.com

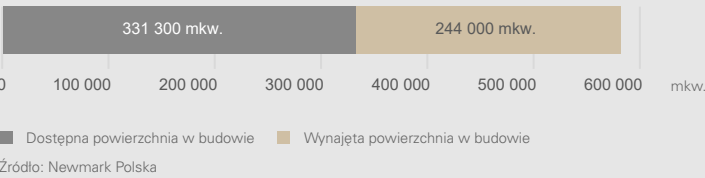
Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Aktywność najemców



Powierzchnia w budowie



Dane demograficzne

4 360 000

▼ 2,5% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

3,7%

▼ 0,5 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

781 800

▲ 1,3% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

8240 PLN

▲ 11,0% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

4 092 000 mkw.

▲ 17,6% r.d.r.

ZASOBY

643 600 mkw.

▲ 145,6% r.d.r.

PODAŻ

374 650 mkw.

▼ 55,8% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

885 900 mkw.

▼ 2,3% r.d.r.

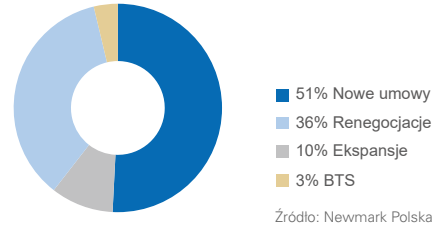
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

5,5%

▲ 2,3 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Źródło: Newmark Polska

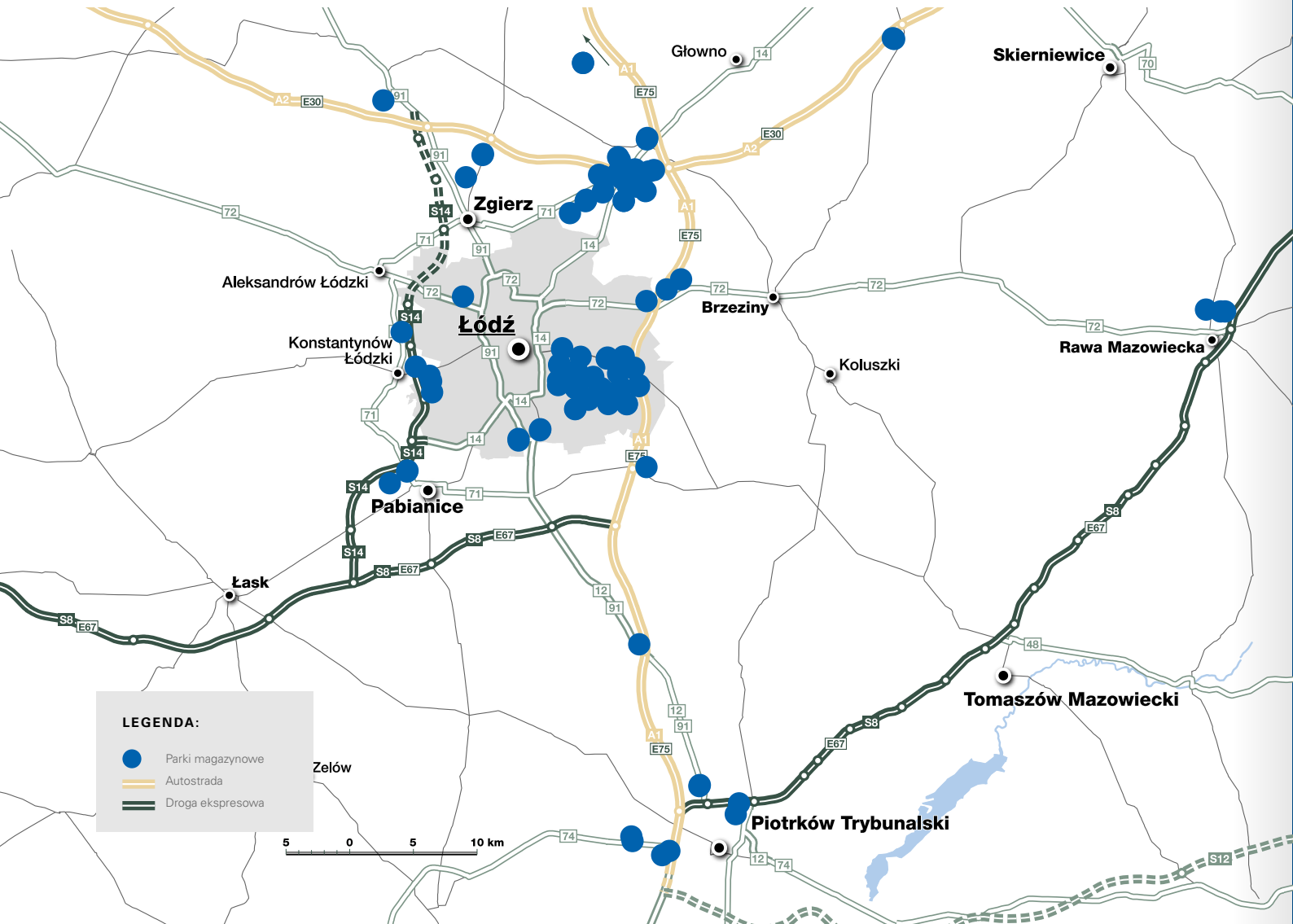
Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	P3 Piotrków	60 900 mkw.
Poufny	EQT Exeter Park Stryków	59 000 mkw.
Dealz	Hillwood Łyszkowice	47 700 mkw.

3,30-4,50 €

€/mkw./msc.

CZYN SZ BAZOWY



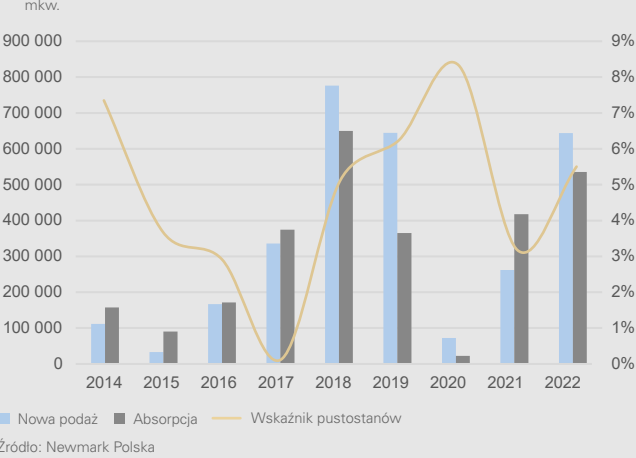
Polska Centralna jest trzecim największym rynkiem magazynowym w kraju. W 2022 r. zasoby tego regionu przekroczyły 4 mln mkw. nowoczesnej powierzchni przemysłowej i magazynowej, z czego tylko w latach 2018-2022 na rynek trafiło ponad 2,3 mln mkw.

Największym atutem regionu jest jego centralne położenie – na skrzyżowaniu autostrad A1 i A2 oraz drogi ekspresowej S8, które łączą aglomeracje: wrocławską, łódzką i warszawską. Dzięki lokalizacji i rozbudowanemu systemowi dróg Polska Centralna dla wielu firm stała się punktem przeładunkowym do dystrybucji towarów po kraju, jak i dalej, za granicę. Otwarcie nowych dróg, między innymi drogi ekspresowej S14 (czyli tzw. zachodniej obwodnicy Łodzi i Pabianic), umożliwiło rozwój innych lokalizacji na mapie logistycznej regionu. Nowe inwestycje powstają przede wszystkim w Konstancynie Łódzkim, Pabianicach, Zgierzu oraz w okolicach Aleksandrowa. Nie znaczy to, że we wschodnich rejonach Polski Centralnej nic się już nie buduje. W okolicach autostrady A1 cały czas powstają nowe obiekty. Niezmiennie najbardziej aktywne w regionie w poprzednim roku były firmy z sektora e-commerce oraz operatorzy logistyczni.



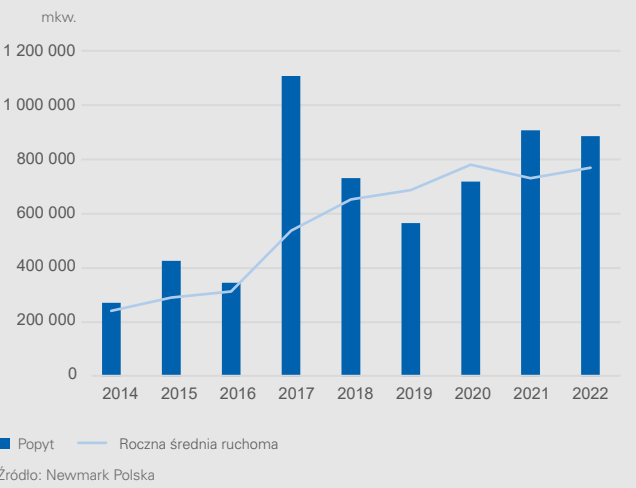
MATEUSZ KARDAŚ
Advisor
+48 797 250 741
mateusz.kardas@nmrk-global.com

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



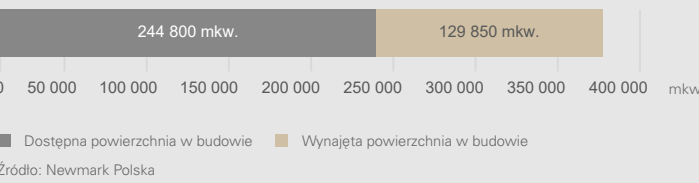
Źródło: Newmark Polska

Aktywność najemców



Źródło: Newmark Polska

Powierzchnia w budowie



Źródło: Newmark Polska

Dane demograficzne

2 385 600

▼ 1,7% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

5,4%

▼ 0,2 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

350 200

▲ 0,6% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

6689 PLN

▲ 7,0% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

3 734 900

▲ 28,0% r.d.r.

ZASOBY

787 000 mkw.

▲ 116,9%

PODAŻ

384 700 mkw.

▼ 52,8% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

824 900 mkw.

▼ 19,1% r.d.r.

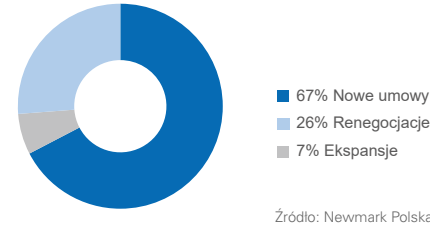
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

7,0%

▲ 4,3 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Źródło: Newmark Polska

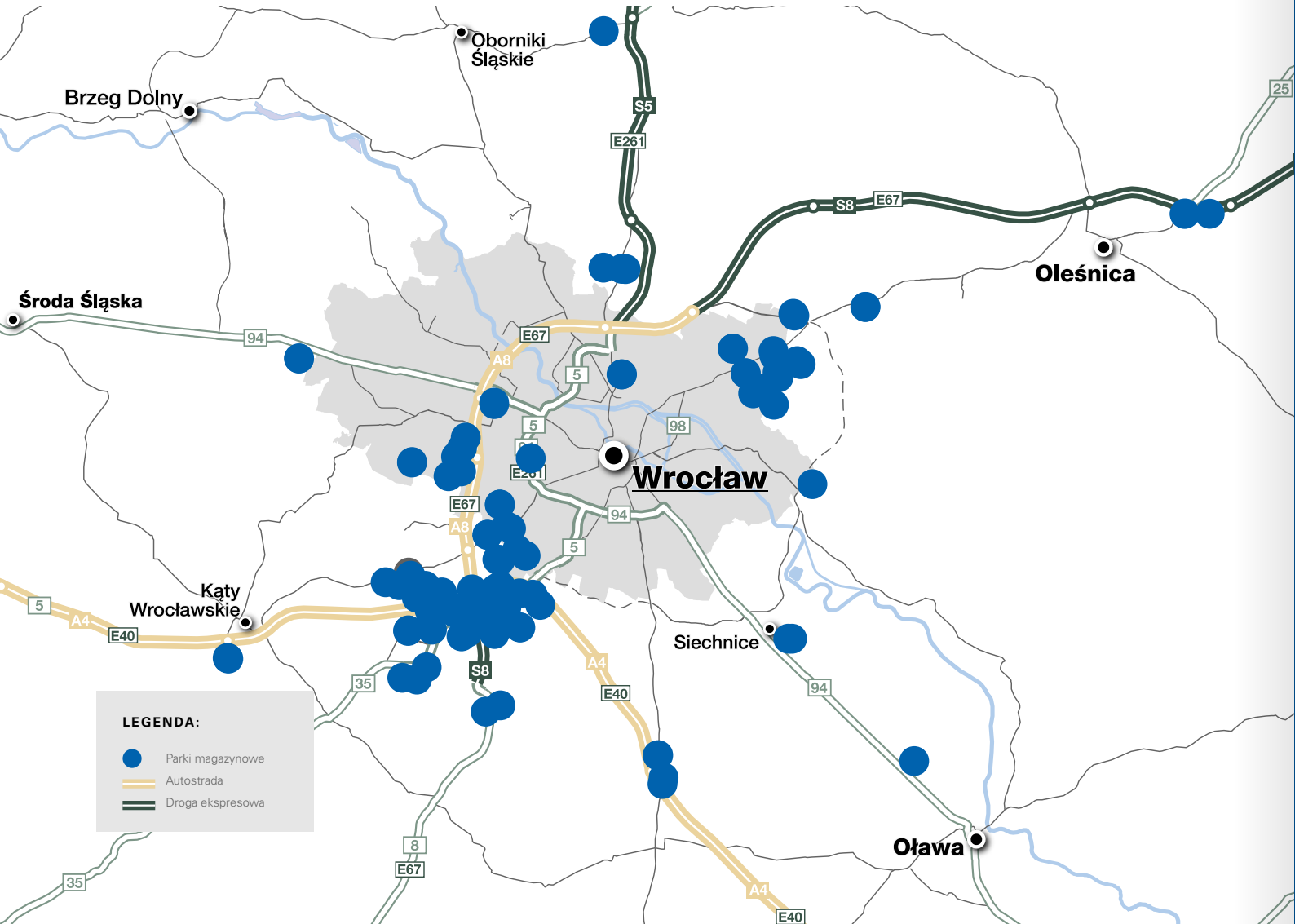
Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
DSV	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	75 300 mkw.
Poufny	Mountpark Wrocław	67 800 mkw.
Poufny	Mapletree Park Wrocław I	63 700 mkw.

4,00-4,20 €

€/mkw./msc.

CZYNYSZ BAZOWY



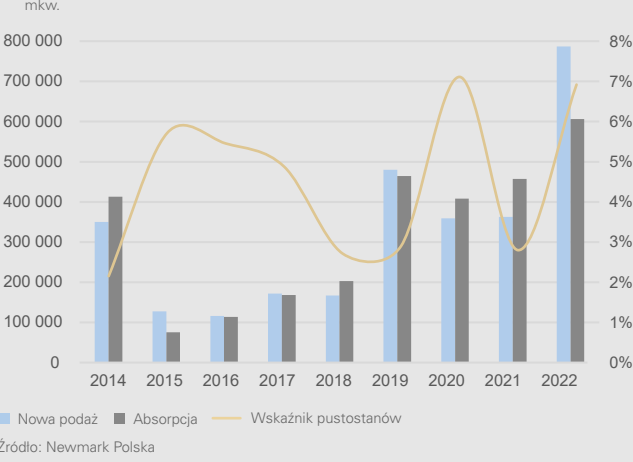
Dolny Śląsk jest czwartym rynkiem magazynowym w Polsce z łącznymi zasobami ponad 3,7 mln mkw., co stanowi ponad 13% całkowitej nowoczesnej powierzchni przemysłowo-magazynowej w kraju. Obecnie ten region charakteryzuje się największą dostępną od ręki powierzchnią magazynową do wynajęcia – ponad 262 tys. mkw., co przekłada się na współczynnik pustostanów na poziomie 7%.

Głównymi atutami Dolnego Śląska są: umożliwiająca dostęp do rynków zbytu w Europie Zachodniej dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa, duża liczba studentów, wysoka siła nabywczą przedsiębiorstw, rozwinięta infrastruktura społeczna oraz dostęp do pracowników i sąsiedztwo dobrze skomunikowanych miast średniej wielkości (do 150 tys. mieszkańców). To powoduje, że deweloperzy chętnie budują magazyny również w Wałbrzychu, Jeleniej Górze, Legnicy, Bolesławcu czy Zgorzelcu. Najaktywniejsze w regionie w ostatnim okresie były firmy z sektorów e-commerce oraz 3PL. Okolice Wrocławia przyciągają także podmioty działające w innych gałęziach gospodarki, między innymi w przemyśle.

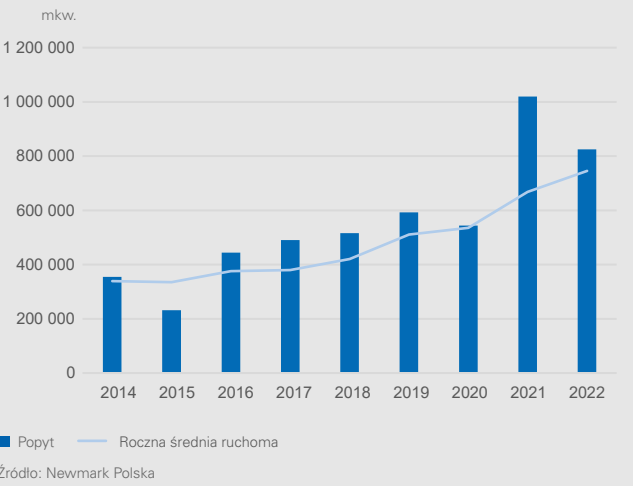


ANNA DOMAŃSKA
Advisor
+48 605 446 147
anna.domanska@nmrk-global.com

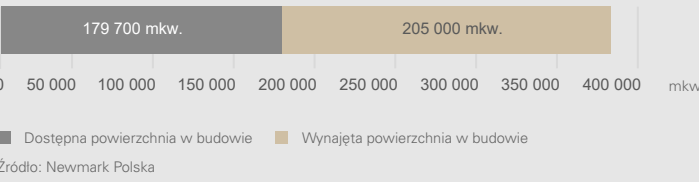
Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Aktywność najemców



Powierzchnia w budowie



Dane demograficzne

2 892 100

▲ 0,3% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

4,5%

▼ 0,3 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

496 800

▲ 2,3% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

7920 PLN

▲ 12,8% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

3 335 950 mkw.
▲ 27,5% r.d.r.

ZASOBY

539 100 mkw.
▲ 38,2% r.d.r.

PODAŻ

349 800 mkw.
▼ 36,7% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

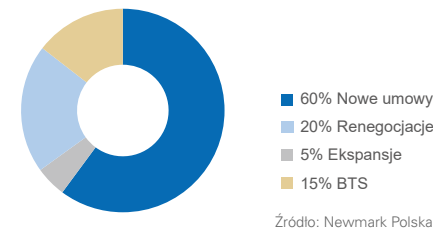
847 000 mkw.
▼ 22,3% r.d.r.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

2,9%
▲ 1,7 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
VidaXL	VidaXL BTS Września	123 000 mkw.
Poufny	Panattoni Park Poznań A2	82 000 mkw.
PF Logo Express	P3 Poznań	53 000 mkw.

3,80-4,20 €
€/mkw./msc.

CZYN SZ BAZOWY

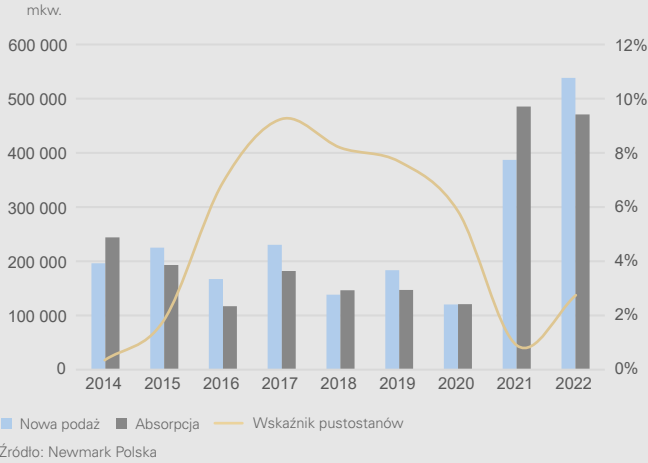
W 2022 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej w Poznaniu powiększyły się o prawie 540 tys. mkw. Tym samym całkowite zasoby osiągnęły poziom prawie 3,34 mln mkw., co pozwoliło temu regionowi utrzymać się na 5. miejscu w Polsce pod względem dostępności nowoczesnej powierzchni przemysłowej.

Dogodne położenie pozwalające dotrzeć do rynków Europy Zachodniej, rozbudowywana sieć dróg i autostrad, modernizowane trasy kolejowe oraz doskonale zaplecze dla transportu lotniczego sprawiają, że region Poznania przyciąga nowych najemców i stwarza sprzyjające warunki dla rozwoju obecnych tu firm. Najbardziej rozwijające się subregiony w 2022 roku to okolice: Jaryszek, Dąbrowki, Wysogotowa, Komornik, Żernik oraz Tarnowa Podgórnego. Projekty logistyczne pojawiają się również w mniej oczywistych lokalizacjach jak Września czy Konin. Region Poznania jest popularny przede wszystkim wśród operatorów logistycznych, sieci handlowych i firm z sektora produkcyjnego. Poznań znajduje się też na radarze firm z sektora e-commerce. Na koniec grudnia 2022 r. najemcy mogli skorzystać z ponad 96 tys. mkw. dostępnych w istniejących magazynach i 186 500 mkw. w ramach projektów będących w budowie.

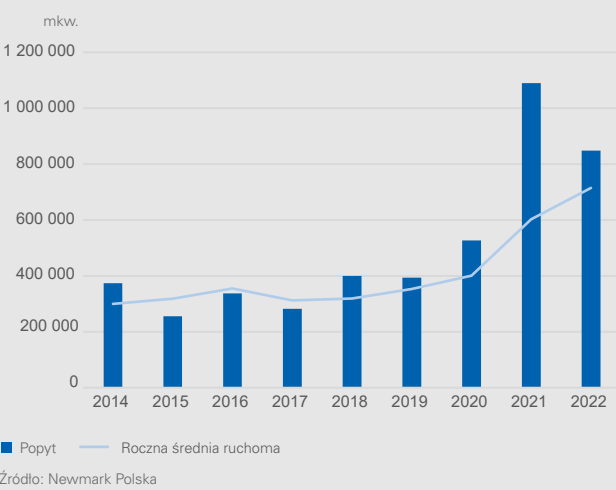


JAKUB DUDKIEWICZ
Senior Associate
+48 506 874 962
jakub.dudkiewicz@nmrk-global.com

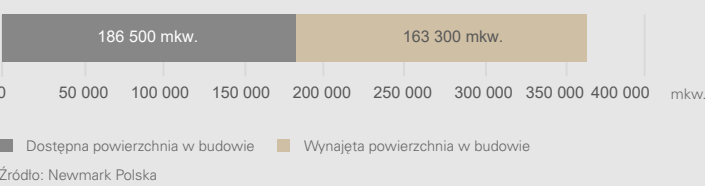
Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Aktywność najemców



Powierzchnia w budowie



Dane demograficzne

3 496 307
▲ 0,1% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

2,9%
▼ 0,2 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

851 137
▲ 3,9% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

6312 PLN
▲ 9,0% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

1 357 300 mkw.

▲ 27,0% r.d.r.

ZASOBY

268 800 mkw.

▲ 5,0% r.d.r.

PODAŻ

64 850 mkw.

▼ 73,3% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

324 150 mkw.

▼ 27,0% r.d.r.

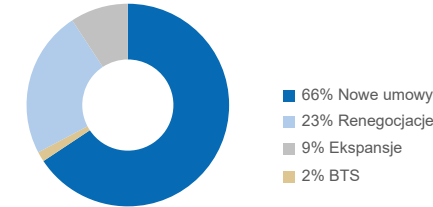
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

0,9%

▼ 1,3 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Źródło: Newmark Polska

Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
Flex Poland	Panattoni BTS Flextronics Tczew	30 000 mkw.
Poufny	EQT Exeter Gdańsk Airport	21 000 mkw.
C.Hartwig	Pomeranian Logistics Centre	15 400 mkw.

3,90-5,50 €

€/mkw./msc.

CZYN SZ BAZOWY

Trójmiejski rynek magazynowo-przemysłowy w ostatnich latach bardzo dynamicznie się rozwijał, o czym świadczy zarówno utrzymujący się na wysokim poziomie popyt, jak i chęć deweloperów do uruchamiania nowych centrów logistycznych w regionie. Na koniec 2022 r. poziom dostępnej powierzchni do wynajęcia od zaraz spadł poniżej 1%, co przekłada się na niecałe 13 tys. mkw. wolnych magazynów.

Kondycja trójmiejskiego rynku magazynowego jest mocno skorelowana z rozwojem infrastruktury portowej w Gdańsku i Gdyni. Dużym atutem Trójmiasta jest też doskonałe połączenie drogowe województwa pomorskiego z resztą kraju – przede wszystkim dzięki autostradzie A1 oraz drodze ekspresowej S7. Uzupełnieniem transportu kołowego i wodnego jest port lotniczy cargo w Gdańsku. Budowana obecnie trasa S6 będzie dodatkowym impulsem do rozwoju rynku na zachód – w kierunku Szczecina i Berlina. Klientami centrów logistycznych na Pomorzu są przede wszystkim firmy korzystające z transportu morskiego. Nowoczesne hale zlokalizowane w regionie są wybierane również przez firmy skandynawskie oraz bardzo aktywną w Trójmieście branżę e-commerce.



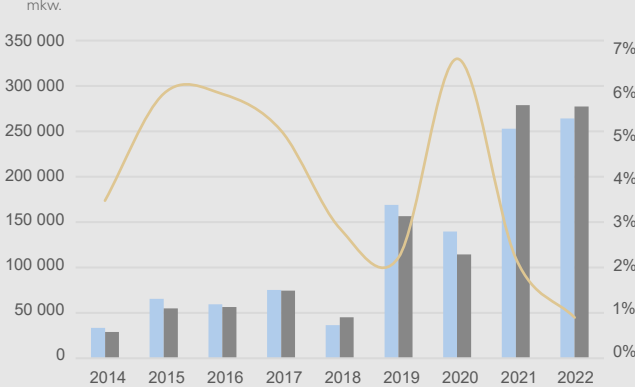
MICHAŁ RAFAŁOWICZ

Regional Director

+48 732 987 070

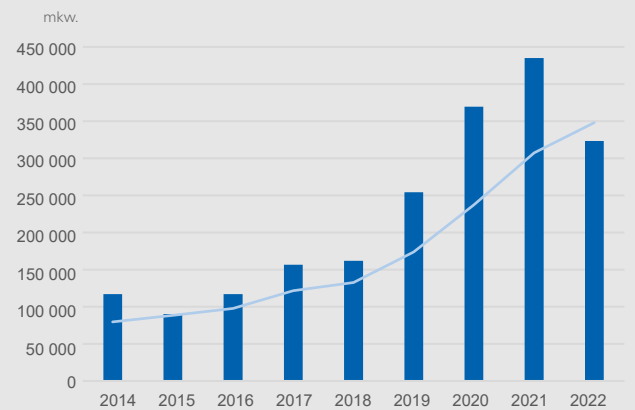
michal.rafalowicz@nmrk-global.com

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



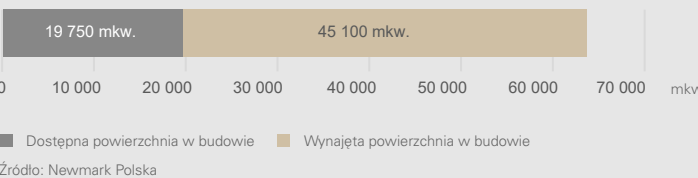
Źródło: Newmark Polska

Aktywność najemców



Źródło: Newmark Polska

Powierzchnia w budowie



Źródło: Newmark Polska

Dane demograficzne

2 347 000

▲ 0,1% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

4,6%

▼ 0,5 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

354 300

▼ 0,4% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

7324 PLN

▲ 9,6% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

1 145 900 mkw.

▲ 27,5% r.d.r.

ZASOBY

274 300 mkw.

▲ 144,0% r.d.r.

PODAŻ

93 750 mkw.

▼ 75,7% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

144 400 mkw.

▼ 47,2% r.d.r.

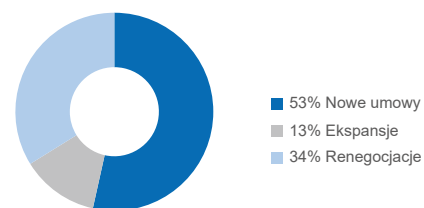
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

6,4%

▲ 5,5 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Źródło: Newmark Polska

Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Panattoni Park Szczecin II	14 900 mkw.
Poufny	Mapletree Szczecin	12 300 mkw.
Autodoc	Panattoni Park Szczecin I	11 000 mkw.

3,40-4,50 €

€/mkw./msc.

CZYN SZ BAZOWY

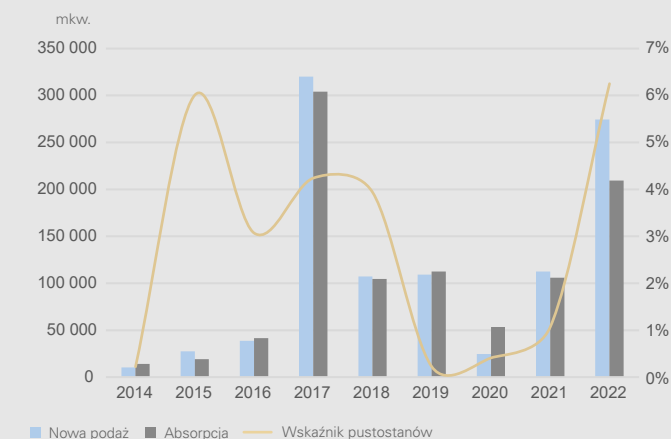
Zainteresowanie zarówno najemców, jak i deweloperów szczecińskim rynkiem magazynowo-przemysłowym cały czas utrzymuje się na wysokim poziomie. W 2022 r. deweloperzy ukończyli tutaj prawie 275 tys. mkw. magazynów, co jest drugim najwyższym wynikiem w historii tego regionu.

Korzystna lokalizacja (w pobliżu granicy z Niemcami i Skandynawii) oraz położenie przy trasie S3 będącej najważniejszym szlakiem transportowym zachodniej Polski sprawiają, że region ten przyciąga dużą uwagę najemców z branży logistycznej, kurierskiej czy e-commerce. Dodatkowym atutem regionu są ciągle rozwijające się porty w Szczecinie i Świnoujściu. Oddanie do użytku pogłębionego toru wodnego Szczecin-Świnoujście, który umożliwi zawijanie do Szczecina większych jednostek, będzie impulsem do dalszego rozwoju rynku magazynowego w tym regionie. Rozpoczęły się też prace projektowe przy planowanej Zachodniej Obwodnicy Szczecina (wchodzącej w skład drogi ekspresowej S6) oraz nowej drodze ekspresowej S10.



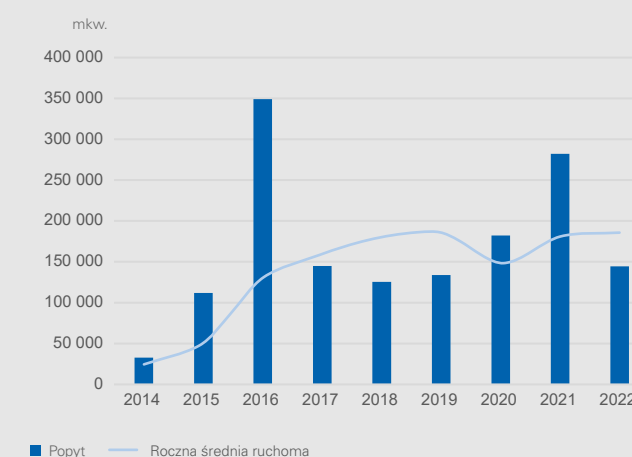
KAJA KARBOWSKA-NOWAK
Senior Advisor
+48 733 917 070
kaja.karbowska@nmrk-global.com

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



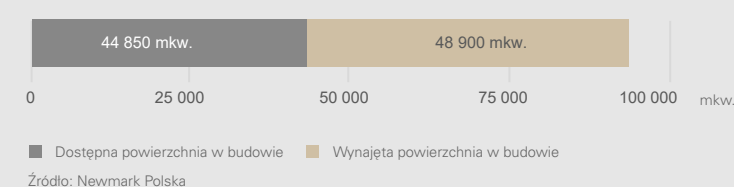
Źródło: Newmark Polska

Aktywność najemców



Źródło: Newmark Polska

Powierzchnia w budowie



Źródło: Newmark Polska

Dane demograficzne

1 645 000

▼ 2,2% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

6,7%

▼ 0,4 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

194 600

▲ 3,1% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

6688 PLN

▲ 9,5% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

917 400 mkw.

▲ 16,3% r.d.r.

ZASOBY

94 300 mkw.

▼ 9,3% r.d.r.

PODAŻ

139 450 mkw.

▲ 342,7% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

223 400 mkw.

▼ 1,9% r.d.r.

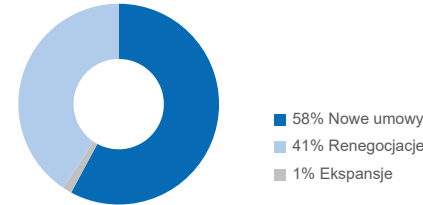
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

1,2%

▲ 0,9 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Źródło: Newmark Polska

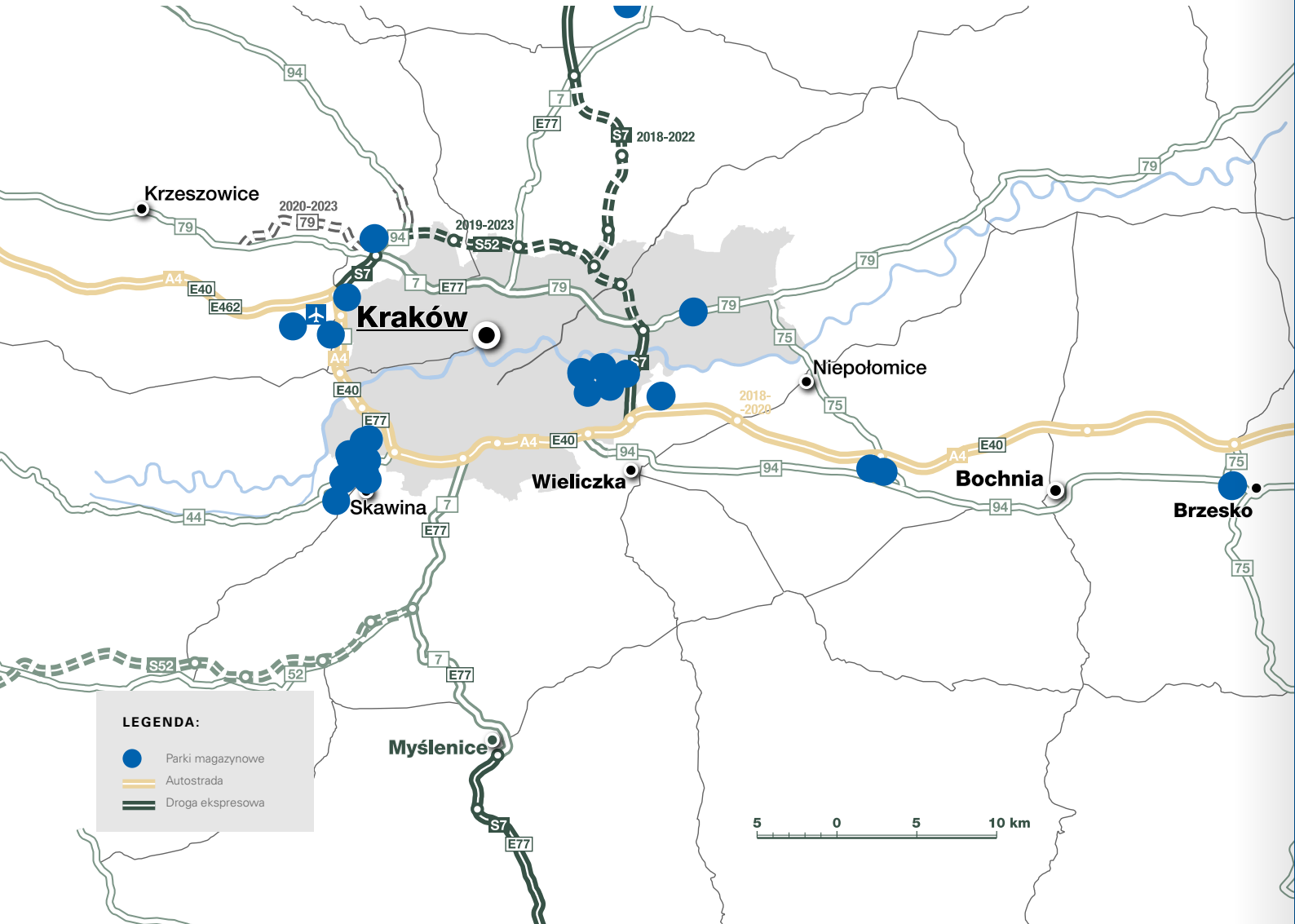
Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	7R Park Kraków VIII	41 500 mkw.
Royal Canin	Logicor Kraków II	26 630 mkw.
Poufny	Panattoni Park Kraków North I	25 100 mkw.

4,50-5,80 €

€/mkw./msc.

CZYN SZ BAZOWY



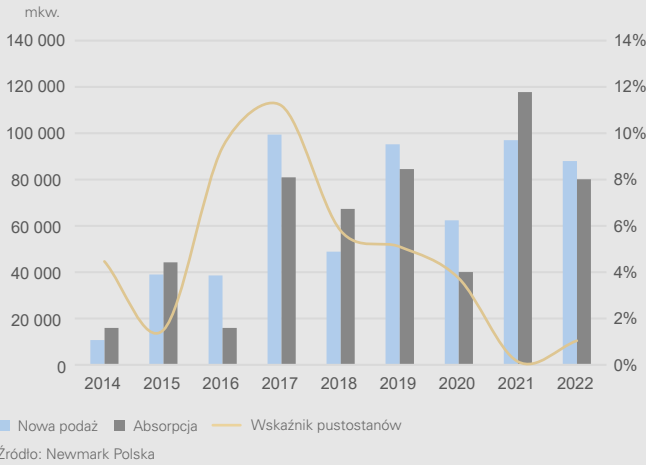
Rynek magazynowy w Krakowie w ciągu ostatnich pięciu lat podwoił swoje zasoby – z 425 tys. mkw. w 2017 r. do ponad 917 tys. mkw. na koniec 2022 r. Pokazuje to, że pomimo ograniczonej dostępności działek, dla których miejscowe plany zagospodarowania przewidują realizację inwestycji przemysłowo-logistycznych, ten region szuka swojego miejsca na magazynowej mapie Polski.

Niezależnie od wspomnianych ograniczeń zainteresowanie regionem wykazywane zarówno przez najemców, jak i deweloperów nie słabnie, o czym świadczy wysoki poziom przednajęcia magazynów będących w budowie (75%) oraz niski współczynnik pustostanów – zaledwie 1,2%, co przekłada się na niecałe 11 tys. mkw. dostępnych w istniejących magazynach. Małopolska przyciąga inwestorów bogatym zapleczem wykwalifikowanej kadry, rozwijającą się infrastrukturą transportową oraz ciągłym napływem globalnych firm z sektora nowoczesnych usług dla biznesu. Dodatkowo bliskość węzłów komunikacyjnych oraz granicy z Czechami i Słowacją umożliwia nie tylko szybką dystrybucję towarów na terenie całego kraju, lecz także ekspansję na inne rynki Europy Środkowo-Wschodniej.

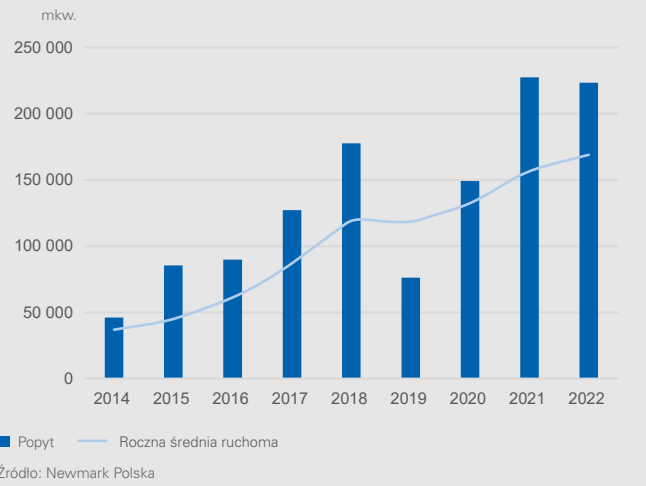


JANUSZ DUDEK
Senior Advisor
+48 731 687 070
janusz.dudek@nmrk-global.com

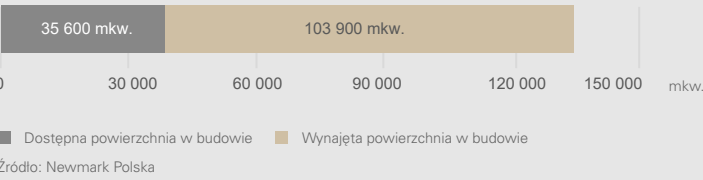
Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Aktywność najemców



Powierzchnia w budowie



Dane demograficzne

3 428 900

▲ 0,6% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

4,5%

▼ 0,1 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

544 400

▲ 3,6% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

7405 PLN

▲ 20,3% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

1 082 700 mkw.
▲ 34,4% r.d.r.

ZASOBY

259 450 mkw.
▼ 37,3% r.d.r.

PODAŻ

438 550 mkw.
▲ 294,2% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

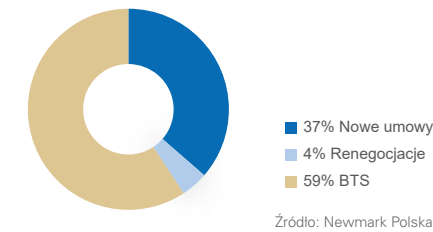
440 800 mkw.
▲ 53,4%

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

3,1%
▲ 1,2 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
BestSecret	Panattoni BTS Best Secret	90 000 mkw.
Poufny	Hillwood Słubice II	45 500 mkw.
Poufny	Mapletree Krosno Odrzańskie	44 300 mkw.

3,50-4,40 €
€/mkw./msc.

CZYN SZ BAZOWY

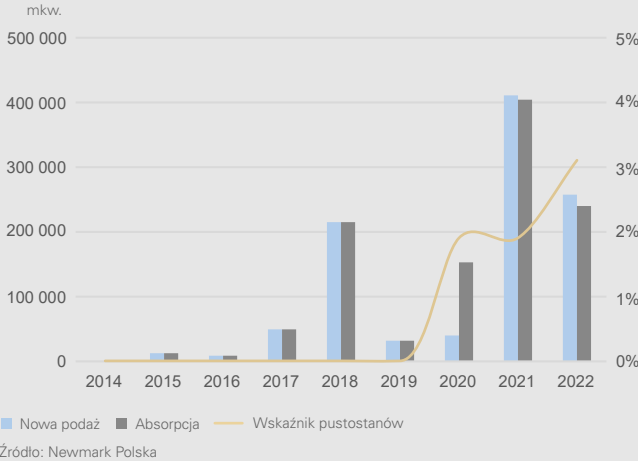
Województwo lubuskie cieszy się ogromnym zainteresowaniem ze strony najemców, którzy poszukują dogodnej lokalizacji do obsługi klientów z Europy Zachodniej. W 2022 r. zasoby magazynowo-przemysłowe tego regionu przekroczyły granicę 1 mln mkw., co wskazuje, że ten rynek bardzo dynamicznie się rozwija.

Obecnie Lubuskie charakteryzuje się trzecim wolumenem powierzchni będącej w budowie w Polsce (ponad 438 tys. mkw.), z czego ponad połowa jest jeszcze dostępna dla potencjalnych najemców. Głównymi ośrodkami rozwoju województwa lubuskiego są Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski, Świebódzin czy Słubice. Dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa – autostrada A2 i trasa S3 – gwarantuje szybki transport do ważnych ośrodków przemysłowych w Niemczech, a także do największych miast w Polsce. Region ten szczególnie upodobały sobie firmy z sektora e-commerce, a także dystrybutorzy oraz producenci obsługujący głównie niemiecki rynek.

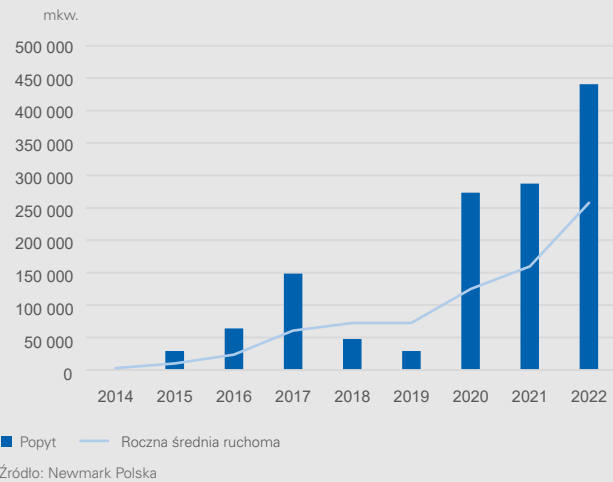


NATALIA MIKA
Advisor
+48 735 822 042
natalia.mika@nmrk-global.com

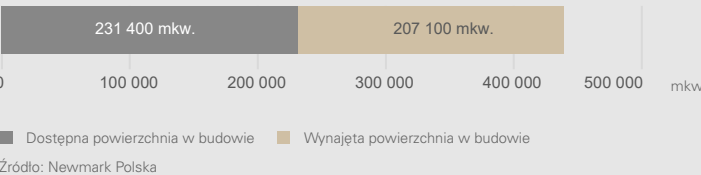
Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Aktywność najemców



Powierzchnia w budowie



Dane demograficzne

982 655
▼ 0,2% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

4,4%
▼ 0,6 p.p. r.d.r.

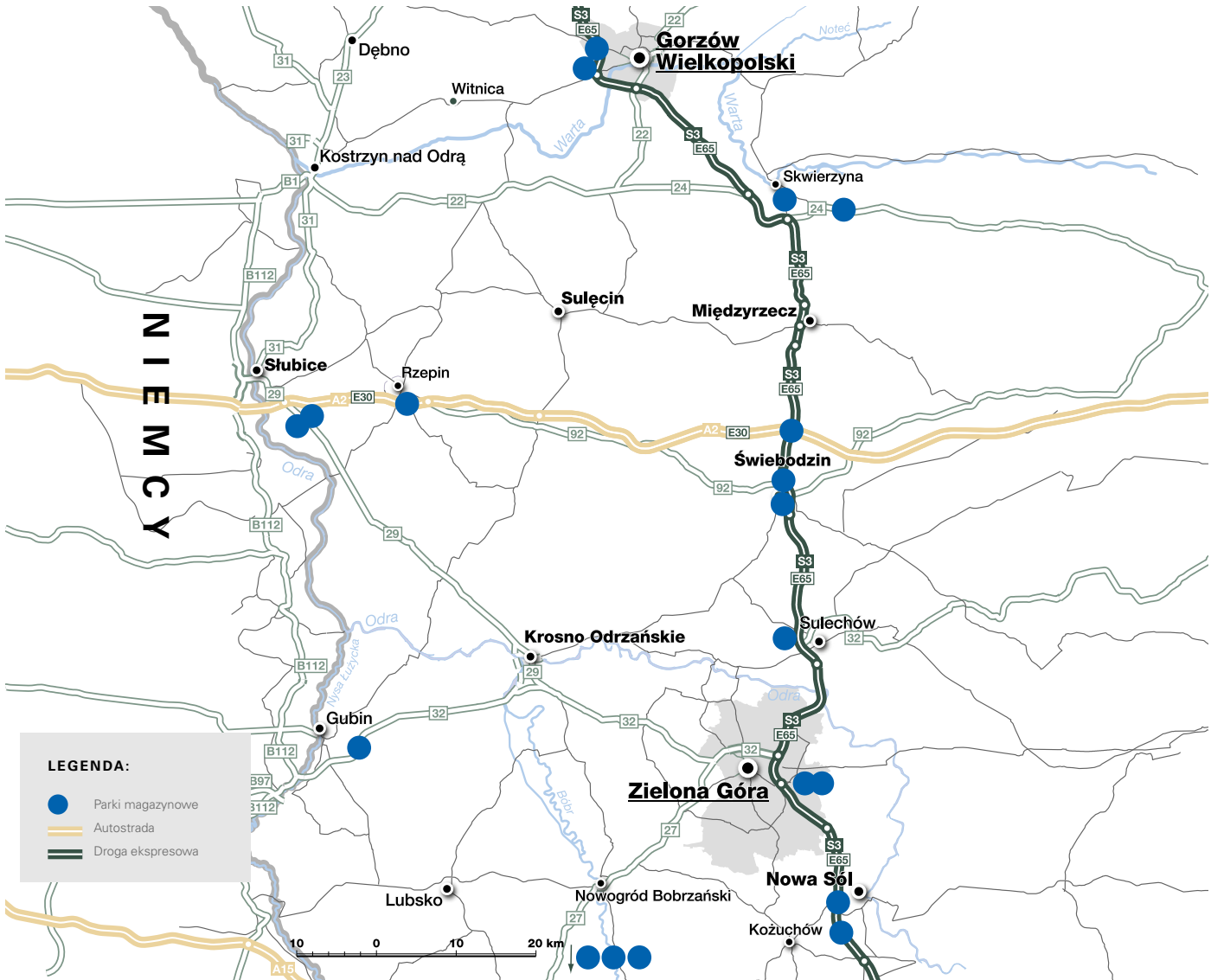
STOPA BEZROBOCIA

129 000
▼ 0,8% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

6683 PLN
▲ 15,0% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE



636 000 mkw.
▲ 53,5% r.d.r.

ZASOBY

220 950 mkw.
▲ 957,2% r.d.r.

PODAŻ

214 650 mkw.
▼ 8,0% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

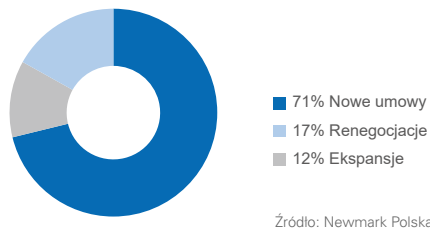
167 600 mkw.
▼ 59,5% r.d.r.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

2,8%
▼ 0,8 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
Nissin Logistics	Panattoni Park Bydgoszcz IV	42 000 mkw.
Poufny	Panattoni Park Bydgoszcz III	16 500 mkw.
Poufny	GLP Toruń Logistics Centre	15 900 mkw.

3,90-4,50 €
€/mkw./msc.

CZYN SZ BAZOWY

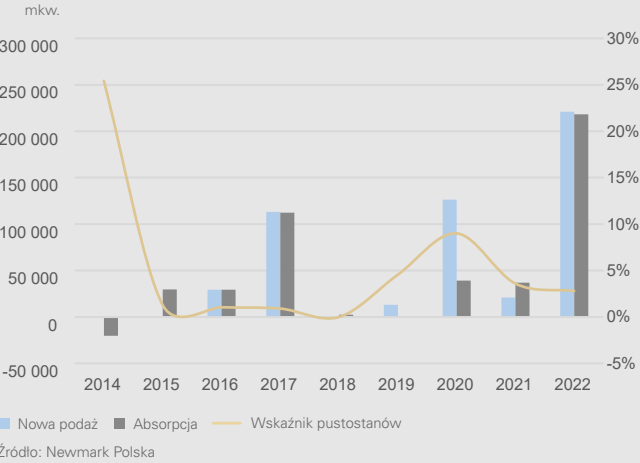
W 2022 r. województwo kujawsko-pomorskie odnotowało rekordową nową podaż, która stanowi prawie 35% istniejących obecnie magazynów w regionie. Kolejne prawie 215 tys. mkw. pozostaje w budowie, z czego tylko 8% nie zostało wynajęte.

Sąsiedztwo autostrady A1 oraz prace nad drogami ekspresowymi S5 i S10 sprzyjają rozwojowi regionu. Ważną inwestycją dla całego obszaru będzie też Terminal Intermodalny Bydgoszcz Emilianowo. Inwestycja ta ma być zapleczem logistycznym dla trójmiejskich portów morskich. Potencjał tego regionu dostrzegły już liczne centra dystrybucyjne, a także firmy z sektora e-commerce. Dodatkowo popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe jest stymulowany przez prężnie rozwijający się w regionie przemysł. Obecnie w województwie kujawsko-pomorskim mają swoje obiekty magazynowe tacy deweloperzy jak: Panattoni, CTP, 7R, Hillwood, GLP oraz White Star.

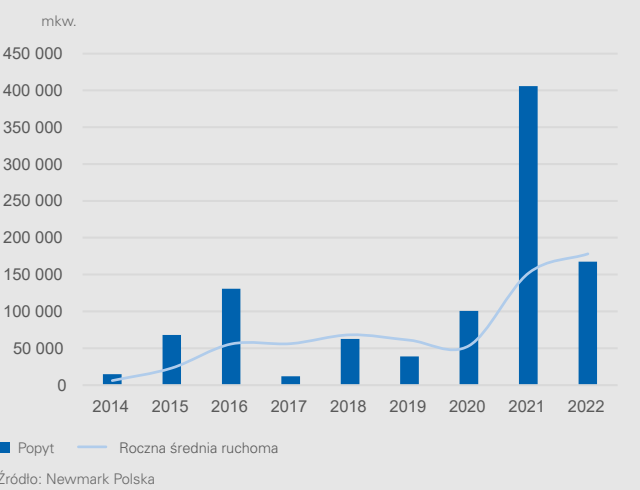


JAKUB DUDKIEWICZ
Senior Associate
+48 506 874 962
jakub.dudkiewicz@nmrk-global.com

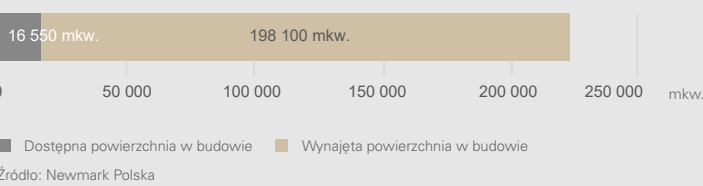
Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Aktywność najemców



Powierzchnia w budowie



Dane demograficzne

2 011 700
▼ 2,1% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

7,4%
▼ 0,3 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

258 315
▲ 0,9% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

6356 PLN
▲ 11,0% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

426 700 mkw.

▲ 42,1% r.d.r.

ZASOBY

142 250 mkw.

▼ 923,7% r.d.r.

PODAŻ

61 100 mkw.

▼ 40,8% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

80 200 mkw.

▼ 41,6% r.d.r.

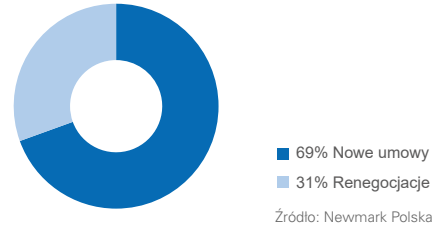
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

3,0%

▲ 1,3 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



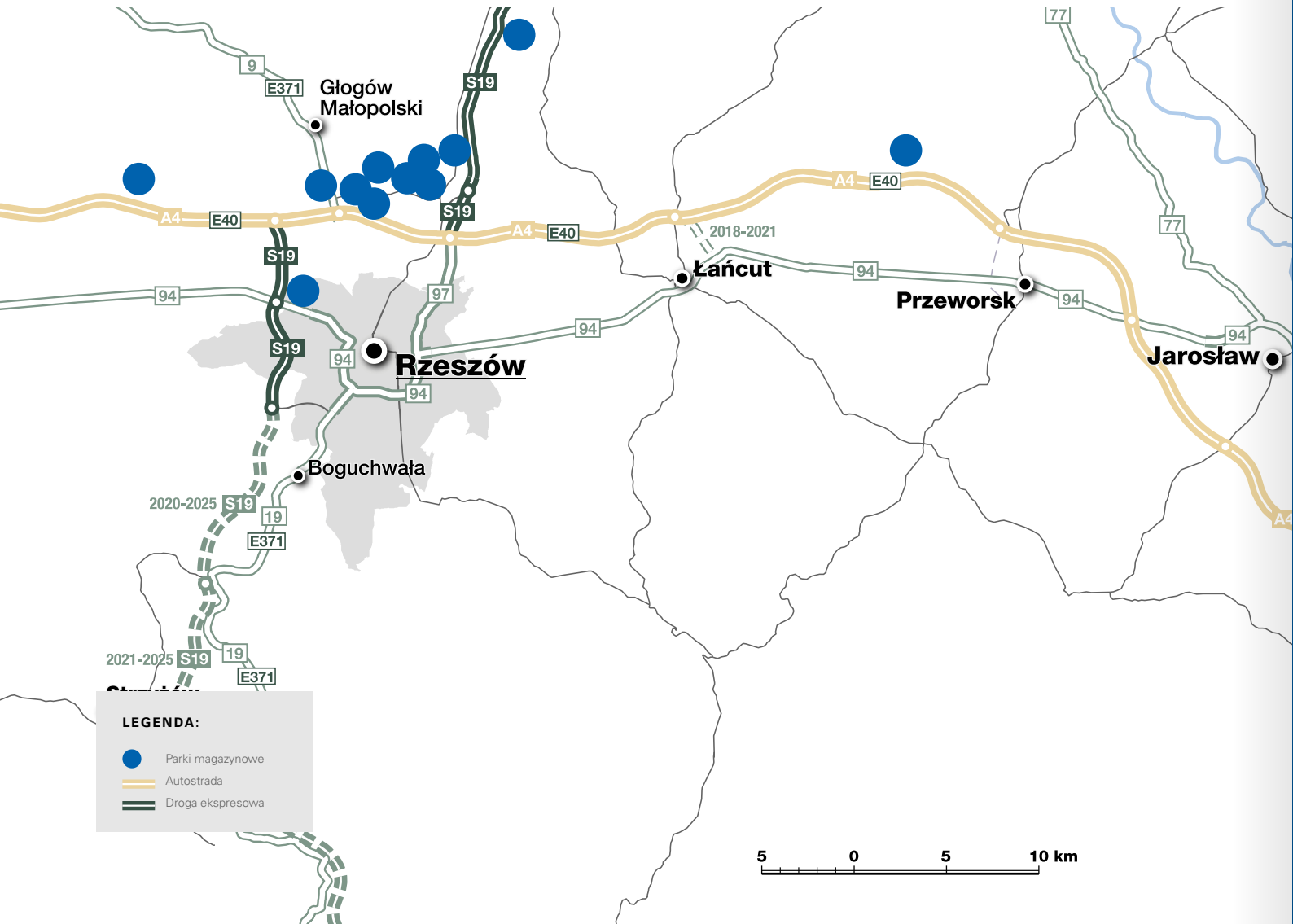
Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
Omega Pilzno	Reino Park Rzeszów	24 486 mkw.
Poufny	Panattoni Park Rzeszów North	21 000 mkw.
SaarGummi	DL Invest Park Sędziszów Małopolski	12 500 mkw.

4,00-5,00 €

€/mkw./msc.

CZYNŚZ BAZOWY



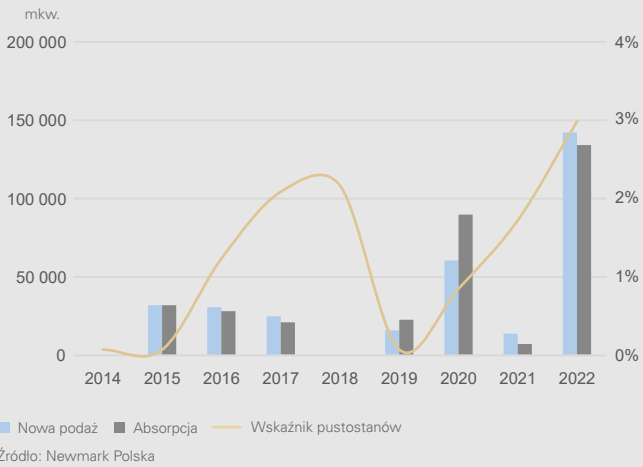
Zawarte w 2021 r. transakcje przednajmu na magazyny w formule BTS w 2022 r. przełożyły się na wysoką nową podaż – ponad 142 tys. mkw. Region niezmiennie przyciąga najemców z sektora produkcyjnego, farmaceutycznego i lotniczego. Charakterystyczne dla tego rynku są przeważnie magazyny budowane pod konkretnego najemcę (BTS i BTO).

Trzeba zaznaczyć, że dzięki autostradzie A4 Podkarpacie jest doskonale skomunikowane z Małopolską oraz Górnym i Dolnym Śląskiem. Łączy ona ważne ośrodki gospodarcze w Polsce i prowadzi do granicy z Ukrainą i Niemcami. Dodatkowo, dzięki działającym w regionie dwóm strefom ekonomicznym: Specjalnej Strefie Ekonomicznej Euro-Park Mielec oraz Tarnobrzelskiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej Euro-Park Wisłosan, inwestorzy mają większe możliwości uzyskania pomocy publicznej w postaci znacznych ulg podatkowych. Ich poziom w województwie podkarpackim jest najwyższy w Polsce.

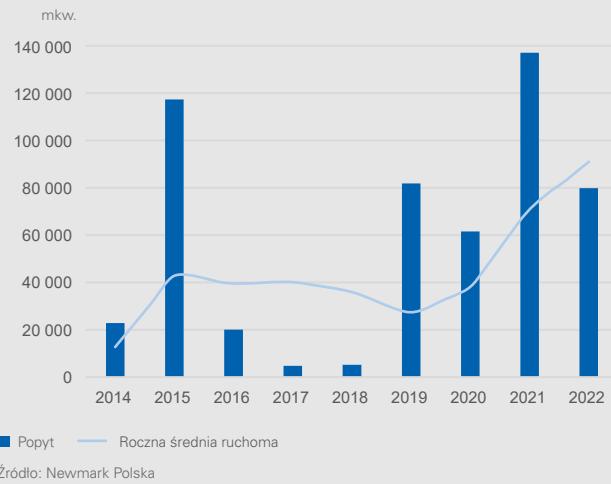


ANNA MADEJSKA
Advisor
+48 728 374 264
anna.madejska@nmrk-global.com

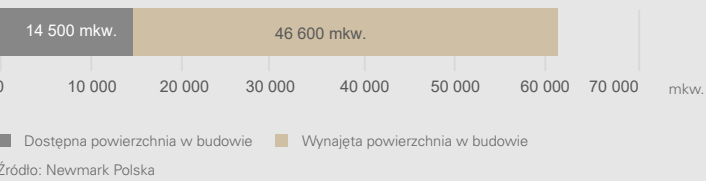
Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Aktywność najemców



Powierzchnia w budowie



Dane demograficzne

2 081 585

▼ 1,6% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

8,8%

▲ 0,4 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

253 700

▲ 0,3% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

5952 PLN

▲ 16,7% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

354 950 mkw.

▲ 11,4% r.d.r.

ZASOBY

41 700 mkw.

▼ 46,9% r.d.r.

PODAŻ

10 700 mkw.

▼ 45,9% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

72 900 mkw.

▲ 33,9% r.d.r.

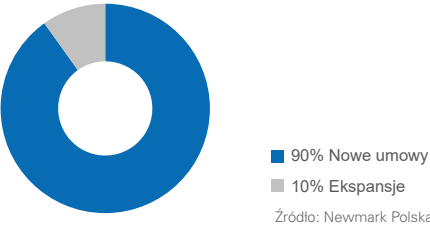
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

9,5%

▲ 3,3 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Struktura aktywności najemców



Największe transakcje najmu w 2022 r.

Najemca	Obiekt	Powierzchnia
Stella Pack	Panattoni Park Lublin II (Niemce)	17 000 mkw.
Poufny	Panattoni Park Lublin IV	16 400 mkw.
Poufny	Panattoni Park Lublin IV	14 200 mkw.

4,10-4,40 €

€/mkw./msc.

CZYN SZ BAZOWY

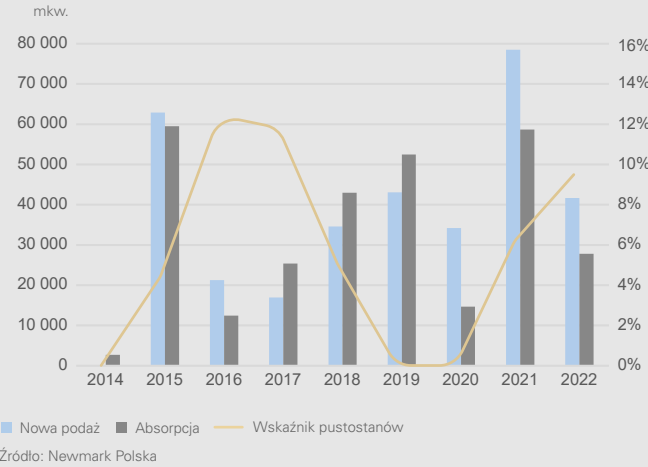
Lublin oferujący niewiele ponad 350 tys. mkw. powierzchni magazynowo-przemysłowej pozostaje istotnym rynkiem magazynowym we wschodniej Polsce. Potencjał tego obszaru zauważyli już tacy deweloperzy jak: 7R, GLP, MLP czy posiadający ponad 50% istniejących magazynów w województwie lubelskim Panattoni.

Lubelskie charakteryzuje się ciągle rozwijaną infrastrukturą drogową (w tym drogami ekspresowymi S12 i S17), konkurencyjnymi kosztami pracy oraz dostępnością pracowników. W przyszłości przez ten region będzie przebiegała część trasy Via Carpatia, czyli europejski szlak komunikacyjny łączący Kłajpedę (Litwa) z Salonikami (Grecja) – trasa S19. Zaletą tego rynku jest też funkcjonowanie SSE Euro-Park Mielec Podstrefy Lublin oferującej wiele gruntów inwestycyjnych, zwolnienie z podatku dochodowego na poziomie 50-70% czy też zwolnienie z podatku od nieruchomości na okres 3 lat.

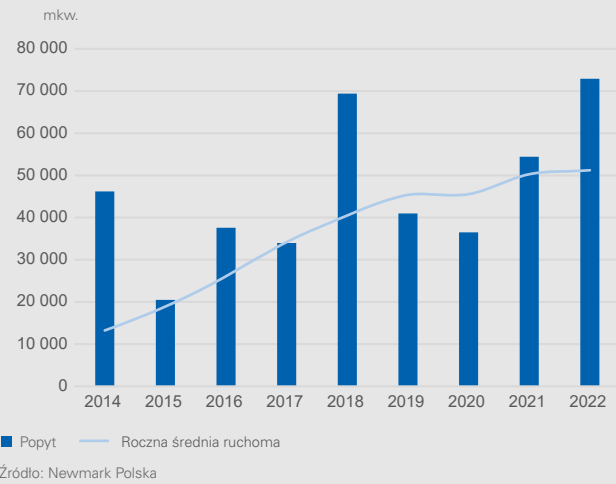


JANUSZ DUDEK
Senior Advisor
+48 731 687 070
janusz.dudek@nmrk-global.com

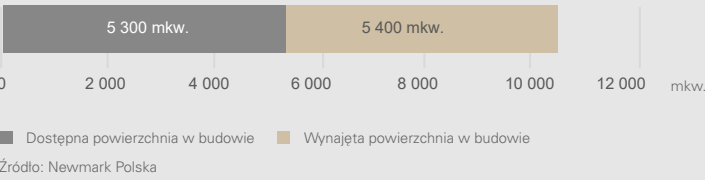
Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Aktywność najemców



Powierzchnia w budowie



Dane demograficzne

2 038 300

▼ 2,3% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

8,1%

▲ 0,7 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

205 478

▲ 2,2% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

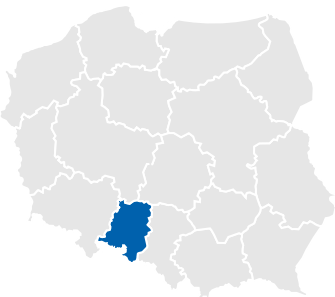
6216 PLN

▲ 7,5% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

RYNKI WSCHODZĄCE

OPOLE
OPOLSKIE



245 950 mkw.
▲ 29,8% r.d.r.

ZASOBY

56 500 mkw.
▲ 927,3% r.d.r.

PODAŻ

0 mkw.
▼ 100% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

34 700 mkw.
▲ 65,3% r.d.r.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

2,8%
▲ 0,2 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

3,90-4,60 €
€/mkw./msc.

CZYNSZ BAZOWY

OLSZTYN
WARMIŃSKO-MAZURSKIE



180 700 mkw.
▲ 13,4% r.d.r.

ZASOBY

19 800 mkw.
▼ 15,9% r.d.r.

PODAŻ

0 mkw.
▼ 100% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

22 300 mkw.
▲ 93,1% r.d.r.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

2,2%
▲ 2,2 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

3,80-4,50 €
€/mkw./msc.

CZYNSZ BAZOWY

RYNKI WSCHODZĄCE

KIELCE
ŚWIĘTOKRZYSKIE



93 500 mkw.
0% r.d.r.

ZASOBY

0 mkw.
0% r.d.r.

PODAŻ

31 150 mkw.
▲ 100% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

10 500 mkw.
▼ 64,4% r.d.r.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

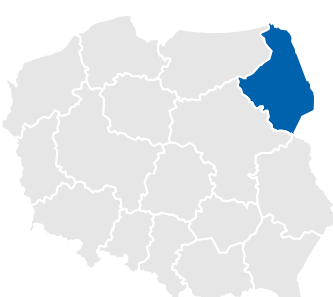
0%
▼ 3,1 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

3,80-4,20 €
€/mkw./msc.

CZYNSZ BAZOWY

BIAŁYSTOK
PODLASKIE



83 400 mkw.
▲ 21,2% r.d.r.

ZASOBY

14 600 mkw.
▲ 71,8% r.d.r.

PODAŻ

13 400 mkw.
▼ 52,1% r.d.r.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

6700 mkw.
▼ 62,4% r.d.r.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

0%
0 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

3,80-4,00 €
€/mkw./msc.

CZYNSZ BAZOWY

Dane demograficzne

945 000
▼ 2,9% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

106 300
▲ 1,5% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

6,1%
▲ 0,1 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

6688 PLN
▲ 11,0% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

Dane demograficzne

1 369 900
▼ 2,9% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

136 600
▲ 0,5% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

8,7%
▲ 0,1 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

5838 PLN
▲ 6,1% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

Dane demograficzne

1 182 200
▼ 2,9% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

124 281
▲ 1,2% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

7,7%
▲ 0,4 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

5877 PLN
▲ 11,0% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

Dane demograficzne

1 145 800
▼ 2,0% r.d.r.

ŁUDNOŚĆ

123 500
▲ 2,5% r.d.r.

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

7,3%
▲ 0,3 p.p. r.d.r.

STOPA BEZROBOCIA

6315 PLN
▲ 8,8% r.d.r.

ŚREDNIE WYNAGRODZENIE

DEFINICJE I METODOLOGIA

Zasoby	Całkowita ilość nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej znajdującej się w danym regionie oddanej do użytku po 2000 r.
Nowa podaż	Ilość powierzchni magazynowo-produkcyjnej dostarczonej na rynek w badanym okresie.
Absorpcja	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nową podaż powierzchni magazynowej i produkcyjnej w analizowanym okresie.
Współczynnik pustostanów	Stosunek łącznej ilości powierzchni niewynajętej do całkowitych zasobów ustalany na koniec badanego okresu.
Wolumen transakcji najmu brutto	Łączna ilość powierzchni, dla której zawarto umowy najmu w danym okresie bez względu na rzeczywiste zajęcie powierzchni przez najemcę. Wolumen transakcji obejmuje nowe umowy, ekspansje, jak również przedłużenia dotychczasowych umów (renegocjacje). Aktywność najemców obejmuje w ramach nowych umów również transakcje przednajmu w odniesieniu do obiektów znajdujących się w budowie, planowanych lub podlegających modernizacji.
Synonim: aktywność najemców	
Wolumen transakcji najmu netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem umów o charakterze renegocjacji stanowiących przedłużenie dotychczasowego najmu.
Czynsz wywoławczy	Oczekiwana wstępnie przez właściciela miesięczna stawka za wynajem 1 mkw. powierzchni.
Czynsz bazowy	Miesięczna stawka czynszu najmu płacona za 1 mkw. powierzchni określana na podstawie warunków określonych w rzeczywistych umowach najmu.
Czynsz efektywny	Czynsz bazowy, pomniejszony o różnego rodzaju zachęty finansowe, których zakres i wartość ustalana jest w drodze negocjacji pomiędzy najemcą i właścicielem obiektu.
Build-to-suit (BTS)	Obiekt magazynowy lub produkcyjny realizowany na potrzeby konkretnego najemcy, którego lokalizacja, powierzchnia oraz parametry techniczno-użytkowe dopasowane są do potrzeb najemcy i zwykle uzgadniane z nim przed rozpoczęciem inwestycji.
Transakcja przednajmu	Umowa najmu zawarta przed rozpoczęciem inwestycji lub w trakcie jej realizacji (przed uzyskaniem przez budynek pozwolenia na użytkowanie).

Raport przygotowany przez zespół badań rynkowych Newmark Polska.

Autorzy:

AGNIESZKA GIERMAKOWSKA
Research & Advisory Director, ESG Lead
+48 734 141 435
agnieszka.giermakowska@nmrk-global.com

JAKUB KUREK
Head of Industrial & Warehouse Department
+48 519 812 559
jakub.kurek@nmrk-global.com

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Newmark Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Newmark Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Newmark Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.

Firma Newmark Polska jest Globalnym Partnerem Newmark, członkiem Globalnej Sieci Newmark.

Więcej:

Newmark Polska Sp. z o.o.
Centrum Marszałkowska
ul. Marszałkowska 126/134
00-008 Warszawa
+48 22 470 70 70
magazyny@nmrk-global.com

nmrk.pl polskamagazyny.pl

NEWMARK
POLSKA