

Rynek nieruchomości magazynowych

Analizy Nieruchomości

28 września 2022

Kolejne półrocze wszelkich rekordów

PODSUMOWANIE:

- 1h22 był rekordowy dla rynku nieruchomości magazynowych, zarówno po stronie podażowej jak i popytowej. Pustostany są obecnie na historycznych minimach. Po wieloletnim okresie stabilizacji w 1h22 czystsze wzrosty znacząco.
- Mimo bardzo korzystnej sytuacji na rynku powoli wzrasta ryzyko przeinwestowania i wystąpienia pustostanów strukturalnych, zwłaszcza, jeżeli odejście od modelu *just in time* okaże się nietrwałe.

- Na koniec 2q22 monitorowane zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce wyniosły 25,9 mln m².
- Licząc 4q skum zasoby na pięciu największych rynkach wzrosły aż o 18%. **W wartościach bezwzględnych zasoby po raz pierwszy na wiodących rynkach urosły o ponad 3 mln m², tj. o ponad 1,2 mln m² więcej niż średnia z lat 2018-21.** Dynamika wzrostu zasobów w niektórych regionach wyniosła 40% r/r.
- Wzrost zasobów na polskim rynku magazynowym był na przełomie 2021 i 2022 najszybszy w jakimkolwiek znaczącym rynku europejskich.
- Prognozy na cały 2022 wskazują na kolejny rok z wysokim wzrostem zasobów (o co najmniej 3,5 mln m² dla pięciu największych rynków oraz ponad 5 mln dla całego kraju).
- Epidemia Covid-19 zarówno przyspieszyła rozwój e-commerce oraz zachęciła firmy do nearshoring'u. **W środowisku epidemicznym, w obliczu problemów z stabilnością łańcucha dostaw, najważniejsze dla rozwoju rynku okazało się stopniowe odchodzenie od systemu „just in time”.**
- Na koniec 2q22 licząc 4q skum. nowa podaź na pięciu największych rynkach wyniosła 2,93 mln m² (wzrost o 102% r/r), **podaź była zdecydowanie rekordowa dla jakichkolwiek czterech kolejnych kwartałów.**
- W 1h22 nowa podaź rośnie jeszcze szybciej. W całym kraju oddano do użytku 2,39 mln m², w tym 1,7 mln na pięciu największych rynkach, co oznacza wzrost r/r o aż 131%.
- Cały czas widać bardzo silną dominację ściany zachodniej oraz stołecznego Mazowsza na rynku krajowym.
- Plany deweloperów na kolejne kwartały są nadal wyjątkowo wysokie. Niemniej powierzchnia w budowie spadła pomiędzy 1q22, a 2q22 o oko-

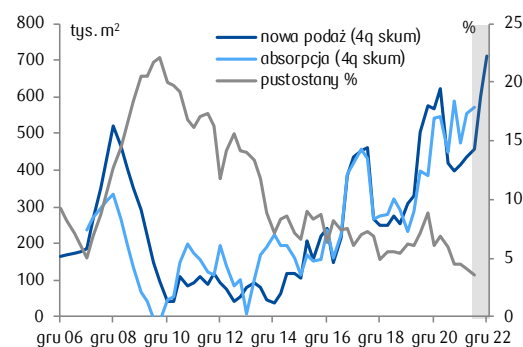
Departament Analiz Ekonomicznych
www.pkobp.pl/centrum-analiz

 @PKO_Research

Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

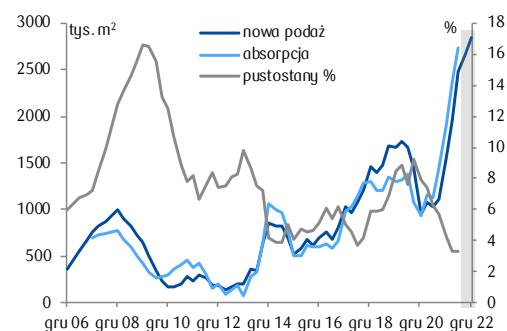
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki - Mazowsze



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Najważniejsze wskaźniki - 4 największe rynki regionalne

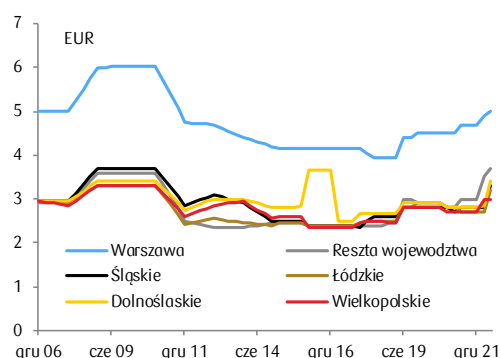


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

ło 500 tys. m². Obecnie w budowie pozostaje ponad 4,25 mln m².

- Licząc 4q skum. absorpcja na pięciu wiodących rynkach wyniosła 3,31 mln m² po wzroście o 110% r/r. **Absorpcja od roku utrzymuje się na historycznych maksimach, stale je poprawiając.**
- **Od początku epidemii absorpcja regularnie przekracza nową podaż, skutkując spadającymi pustostanami.**
- Wynik absorpcji dla wiodących rynków za 1h22 (1,81 mln m²) był najwyższym w historii za 1h roku, odnotowano tutaj również fenomenalnie wysoką dynamikę wzrostu 104% r/r.
- Wskaźnik wyprzedzający, jakim jest popyt brutto, dla wiodących 5 rynków wyniósł licząc 4q skum. zdecydowanie rekordowe 4,48 mln m² po wzroście o 21,7% r/r.
- Absorpcja w perspektywie co najmniej końca 2022 pozostanie na bardzo wysokim poziomie
- **Na koniec 2q22 współczynnik pustostanów wyniósł zaledwie do 3,21%. Pustostany spadły r/r o 281 pb, a od początku pandemii o masywne 472 pb.**
- Na większości rynków współczynnik pustostanów r/r spadł silnie lub gwałtownie, wzrost natomiast odnotowano jedynie w zachodniopomorskim, nawet tam pustostany pozostają jednak umiarkowane.
- Sytuacja na rynku najmu była na tyle dobra, że przy szybkim przyroście zasobów dostępna powierzchnia w gotowych obiektach kurczyła się. **Na koniec 2q22 na pięciu wiodących rynkach powierzchnia pustostanów spadła do 671 tys. m², spadek wyniósł 376 tys. m² r/r.**
- W kolejnych 2-3 kwartałach przewidujemy utrzymanie się niskiego współczynnika pustostanów (prawdopodobnie jednak odnotujemy delikatne wzrosty).
- W trakcie 2q22 czynsze efektywne po wieloletnim okresie w trendzie bocznym zaczęły rosnąć. **Wzrosty czynszów to przeważnie 10-20% r/r wyrażone w EUR.** Na każdym z rynków dla których są dane odnotowano wzrost lub stabilizację, żaden rynek w tym roku nie wykazał spadku czynszów.
- Estymowane czynsze wywoławcze są obecnie 10-15% powyżej czynszów efektywnych. W ostatnim kwartale różnica ta zmalała bardzo istotnie (dotychczasowe różnicowanie wynosiła 25-30%).
- **Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2022) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest ich stabilizacja (po okresie silnie wzrostowym z 1h22).**
- Sytuacja makroekonomiczna pozostanie zdecydowanie gorsza niż w 1h21, natomiast dynamika przechodzenia na model *just in case* wraz z odbudową światowych łańcuchów dostaw będzie powoli wygasał.
- **W naszej ocenie jedynie gwałtowne zahamowanie absorpcji lub silne przeinwestowanie prowadzące do znacznych wzrostów pustostanów mogłoby doprowadzić do istotnych spadków czynszów w perspektywie kilku następnych lat.** Niemniej wraz z utrwalającym się trendem szybkiego wzrostu zasobów ryzyko wystąpienia strukturalnej nadpodaży będzie stopniowo wzrastało.

Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



Źródło: Colliers International Polska.

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

Wzrost PKB wyhamował w 2q22 do 5,5% r/r (z 8,5% r/r w 1q22). Główną składową odpowiadającą za spadek tempa wzrostu gospodarczego były zapasy, których wkład zmniejszył się z rekordowych 7,7pp w 1q22 do 1,9pp w 2q22, sygnalizując tym samym koniec procesu niestandardowo silnej akumulacji zapasów, który trwał ponad rok. W samej strukturze popytu krajowego wyróżnia się przede wszystkim wzrost inwestycji (7,1% r/r wobec 4,3% r/r w 1q22), sygnalizujący, że rosnący popyt inwestycyjny może być reakcją dostosowawczą m.in. na wysokie ceny energii (więcej nakładów związanych z modernizacją i wzrostem wydajności) oraz akumulacją zapasów (zwiększanie własnych powierzchni magazynowych). Konsumpcja prywatna rosła stabilnie (o 6,4% r/r wobec 6,6% r/r w 1q22), przy wsparciu ze strony powiększonej na skutek migracji liczby konsumentów. **W dalszej części roku dynamika PKB będzie się nadal obniżać, odzwierciedlając m.in. prawdopodobną redukcję zapasów oraz osłabienie konsumpcji, wynikające z realnego spadku dochodów, a szczyt osłabienia koniunktury nastąpi prawdopodobnie w 1q23.** Ważne przy tym jest to, że struktura PKB staje się mniej inflacyjna. Słabnąca konsumpcja będzie utrudniać dalsze silne wzrosty cen.

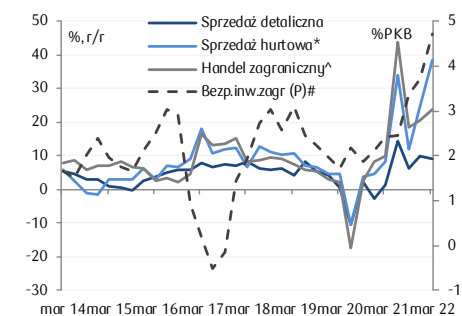
Krajowa RPP sygnalizuje, że finalizuje cykl podwyżek stóp procentowych. Dotychczas dokonane zacieśnienie polityki pieniężnej jest już najmocniejszym w historii. Nie spodziewamy się deklaracji co do końca cyklu, ponieważ RPP nie chce sobie wiązać rąk w przypadku, gdyby napływające dane wskazywały na oddalenie się perspektyw powrotu inflacji do celu NBP.

Agresywne zacieśnianie polityki pieniężnej przez główne banki centralne na świecie nadal trwa. Fed rozpoczął ograniczanie swojego bilansu, przyspieszając cykl zacieśnienia polityki pieniężnej (do 75pb co posiedzenie). EBC dołączył do Fedu sygnalizując, że zacieśnienie polityki pieniężnej będzie kontynuowane mimo recesji. Bank Szwajcarii zakończył okres ultrałagodnej polityki pieniężnej wskazując, że okres ujemnych stóp procentowych przeszedł do historii. Drogi banków centralnych w naszym regionie rozeszły się: w Czechach, po zmianie zarządu banku centralnego, cykl podwyżek stóp procentowych zakończył się, na Węgrzech stopy procentowe wzrosły już do poziomu dwucyfrowego.

Utrzymująca się niepewność co do dalszego przebiegu wojny w Ukrainie, a także jedna z najniższych realnych stóp procentowych na świecie nie sprzyjają notowaniom polskich aktywów, w tym złotego, który utrzymuje się na poziomach sugerujących wyraźne niedowartościowanie. Oznacza to, że do końca roku kurs złotego może się przejściowo utrzymywać powyżej 4,70 PLN/EUR. Potwierdzenie szczytu inflacyjnego w 3q22 w napływających danych powinno poprawiać notowania złotego (spodziewamy się lekkiego umocnienia pod koniec roku, do poziomu 4,66 PLN/EUR. Jednocześnie na rynku utrzyma się wysoka zmienność, co oznacza, że złoty może tymczasowo tracić w przypadku dalszych fal gwałtownego wzrostu awersji do ryzyka na świecie.

W dalszej części roku dynamika PKB będzie się nadal obniżać, odzwierciedlając m.in. prawdopodobną redukcję zapasów oraz osłabienie konsumpcji, wynikające z realnego spadku dochodów, a szczyt osłabienia koniunktury nastąpi prawdopodobnie w 1q23.

Wybrane determinanty rynku



Źródło: GUS, NBP, PKO Bank Polski. *nominalnie, ^suma eksportu i importu towarów, #BIZ, zagraniczne w Polsce (pasywa), w % PKB.

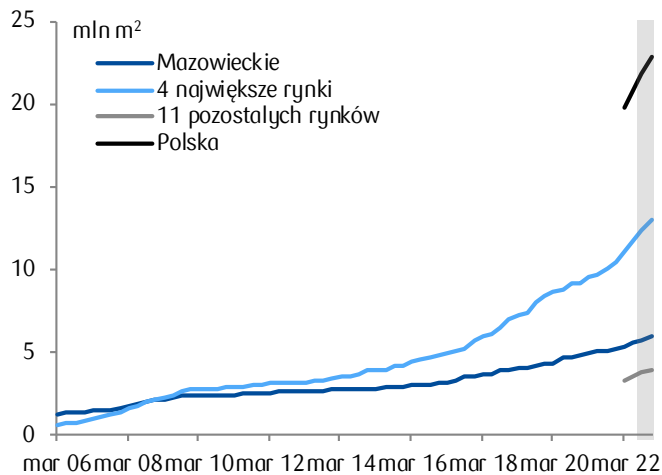
Zakładamy, że stopa referencyjna NBP osiągnie szczyt w 3q/4q22 na poziomie 6,75-7,0% (punktowo przyjmujemy 7,0%).

Główne banki centralne na świecie stopniowo normalizują politykę pieniężną.

Fundamentalne niedowartościowanie złotego utrzymuje się.

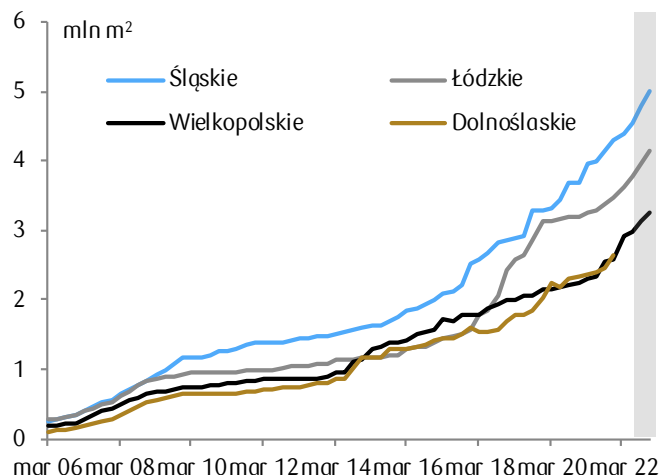
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Na koniec 2q22 monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK)¹ zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce to 25,9 mln m² (w tym 5,37 mln m² na największym w kraju rynku mazowieckim).

Licząc 4q skum. zasoby na pięciu największych rynkach wzrosły r/r aż o 18%. Ostatni raz roczna dynamika wzrostu zasobów była wyższa pod koniec 2009, jednak rynek był wtedy czterokrotnie mniejszy. W wartościach bezwzględnych zasoby (na pięciu wiodących rynkach) po raz pierwszy urosły o ponad 3 mln m², tj. o ponad 1,2 mln m² więcej niż średnia z lat 2018-21. Z tym, że na najbardziej dojrzałym rynku mazowieckim wzrost zasobów był wolniejszy niż średnia wieloletnia.

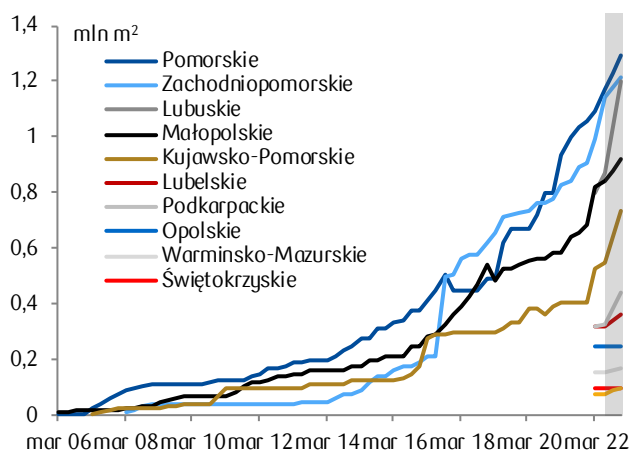
Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Zasoby 2q22 - (m2)	Wzrost zasobów r/r (m2)	Dynamika (%) r/r	Wzrost zasobów 1h22 (m2)	Wzrost zasobów 1h21 (m2)	Wzrost zasobów 2q22 (m2)	Wzrost zasobów 2q21 (m2)	Wzrost zasobów 2022 (P) (m2)	Średni roczny wzrost zasobów 2018-21 (m2)
Warszawa	1 103 536					-110 356			
Reszta województwa	4 268 201					32 634			
Mazowieckie	5 371 737	320 464	6,34	166 000	212 607	-77 722	79 404	615 671	416 412
Śląskie	4 558 689	579 889	14,57	255 102	278 426	164 249	22 296	697 943	446 963
Łódzkie	3 791 230	504 381	15,35	326 235	88 125	181 128	41 545	668 110	472 362
Dolnośląskie	3 393 628	1 006 084	42,14	746 696	55 401	206 395	23 559	1 094 728	262 173
Wielkopolskie	2 991 536	661 650	28,40	415 793	99 040	60 409	17 770	695 785	195 430
4 największe rynki	14 735 083	2 752 004	22,97	1 743 826	520 992	612 181	105 170	3 156 567	1 376 928
Pomorskie	1 170 422	172 983	17,34	115 825	198 041	81 120	60 782	236 230	150 931
Zachodniopomorskie	1 145 139	303 210	36,01	242 081	64 708	156 006	15 000	310 819	99 103
Lubuskie	867 874					71 453			
Małopolskie	839 454	198 800	31,03	154 123	59 155	18 152	59 155	236 552	81 577
Kujawsko-Pomorskie	547 518	139 245	34,11	139 022	20 888	24 357	0	323 398	28 259
Lubelskie	319 169					0			
Podkarpackie	326 034					6 200			
Opolskie	245 961					60			
Warmińsko-Mazurskie	155 931					2 762			
Świętokrzyskie	93 530					0			
Podlaskie	78 132					0			
11 pozostałych rynków	5 789 164					360 110			
Rynki Regionalne	20 524 247					972 291			
Polska	25 895 984					894 569			
5 największych rynków	20 106 820	3 072 468	18,04	1 909 826	733 599	534 459	184 574	3 772 238	1 793 340

¹ PINK monitoruje zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce. Obiekty monitorowane to z niewielkimi wyjątkami magazyny będące przedmiotem najmu.

Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na 11 pozostałych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Dynamika wzrostu zasobów w niektórych regionach wyniosła nawet w okolicach 40% r/r (dolnośląskie, zachodniopomorskie), jest to zjawisko zupełnie bezprecedensowe na rozwiniętych rynkach.

Wzrost zasobów na polskim rynku magazynowym jest najszybszy w jakimkolwiek znaczącym rynku europejskim. Na koniec 2q22 zasoby na mieszkańca zbliżyły się do 0,7 m², gdy na wiodącym w Europie rynku niemieckim na osobę wynoszą około 0,85-0,9 m² na mieszkańca. Bezpośrednio przed epidemią zasoby w Polsce wynosiły około 50% poziomu z rynku niemieckiego na mieszkańca.

W samej 1h22 zasoby na pięciu wiodących rynkach wojewódzkich wzrosły o ponad 1,9 mln m² (wzrost w tym samym okresie w 2021 to 734 tys. m²).

W 2q22 zasoby wzrosły o stosunkowo skromne 534 tys. m² dla 5 największych rynków oraz 895 tys. m² dla całego kraju. Niemniej prognozy na cały 2022 wskazują na kolejny rok z rekordowym wzrostem zasobów (o co najmniej 3,5 mln m² dla pięciu największych rynków oraz ponad 5 mln dla całego kraju). Będzie to wynikiem zupełnie bezprecedensowym, dotychczas roczne przyrosty dla 5 głównych rynków nigdy nie przekraczały 2 mln m².

Sektor magazynowy okazał się wyraźnym beneficjentem występującej od 2020 sytuacji pandemicznej. Konsekwencją był radykalny wzrost zasobów, który w Europie był najwyraźniejszy właśnie w Polsce. Epidemia zarówno przyspieszyła rozwój e-commerce oraz zachęciła firmy do nearshoring'u. Najważniejsze w środowisku epidemicznym dla rozwoju rynku okazało się jednak (w obliczu problemów z stabilnością łańcucha dostaw), stopniowe odchodzenie od systemu „just in time”.

Procentowy wzrost zasobów w latach 2017-20

	Wzrost zasobów 2018-2021 (%)
Mazowieckie	47
Śląskie	71
Łódzkie	120
Dolnośląskie	66
Wielkopolskie	44
4 największe rynki	74
Pomorskie	134
Zachodniopomorskie	78
Małopolskie	91
Kujawsko-Pomorskie	38

Źródło: Colliers International Polska.

Na niektórych rynkach bezprecedensowe wzrosty 40% r/r.

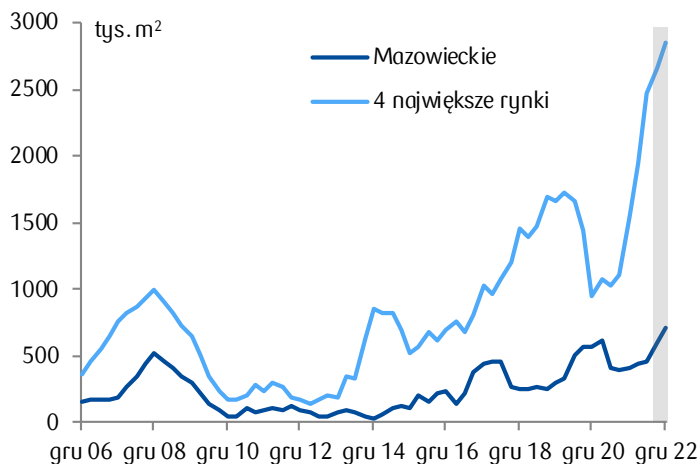
Szybki przyrost powierzchni magazynowej w kraju spowodował, że zasoby w Polsce osiągnęły około 77% poziomu rynku niemieckiego.

Wzrost zasobów w kraju w 2022 wyniesie ponad 5 mln m².

Rynek magazynowy okazał się wyraźnym beneficjentem walki z epidemią Covid-19.

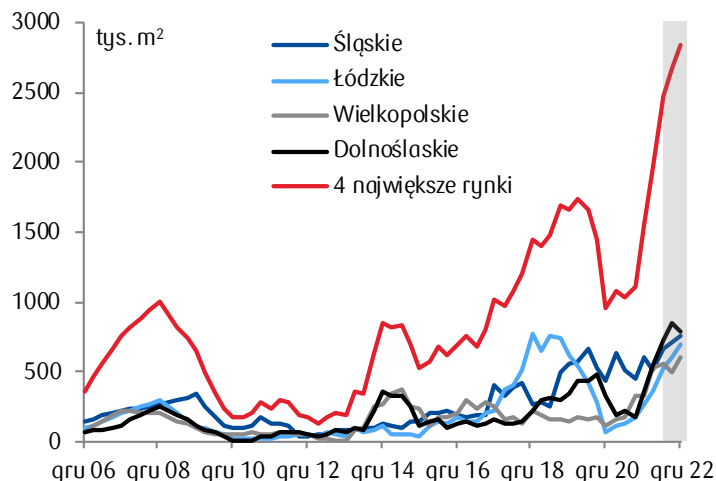
3. Nowa podaż

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.

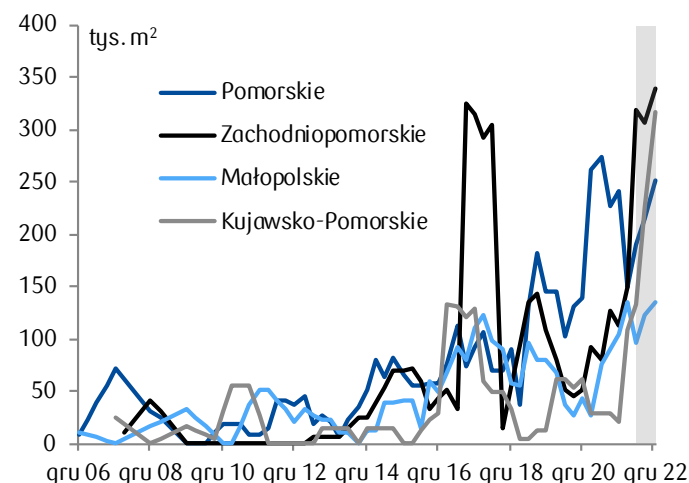
Na koniec 2q22 licząc 4q skum. nowa podaż na pięciu największych rynkach wyniosła 2,93 mln m² (wzrost o 102% r/r), podaż była zdecydowanie rekordowa dla jakichkolwiek czterech kolejnych kwartałów (dotychczasowy rekord wyniósł 1,97 mln m²).

Najszybsze wzrosty miały miejsce w Łódzkiem, Zachodniopomorskiem oraz Kujawsko-Pomorskiem (ponad 300% r/r).

W 1h22 nowa podaż rosła jeszcze szybciej bijąc nowe rekordy. W całym kraju oddano do użytku 2,39 mln m², w tym 1,7 mln m² na pięciu największych rynkach, co oznacza wzrost r/r o aż 131%. Dotychczasowy rekord za 1h roku padł w 2020 na poziomie 804 tys. m².

W 2q22 podaż w kraju wyniosła 1,12 m², natomiast na pięciu największych rynkach wyniosła blisko 750 tys. m², co jest wynikiem o 269% wyższym r/r i było również na rekordowym poziomie.

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



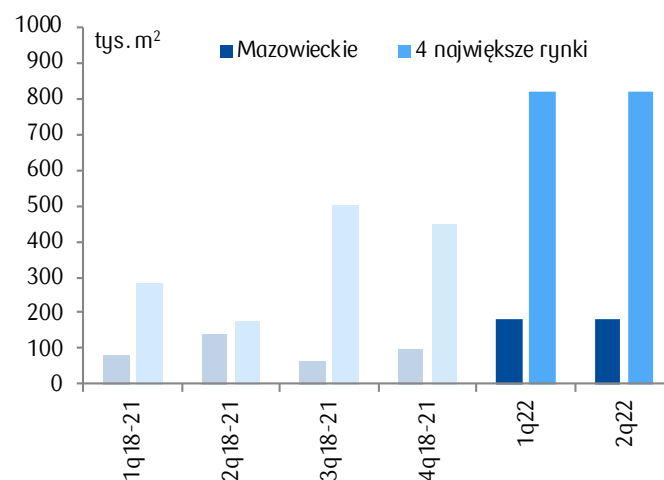
Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż 4 q skum. była rekordowa, wrosła o ponad 100% r/r.

W 2h22 nowa podaż wyniosła 2,4 mln m², rosnąc na wiodących rynkach r/r o 131%.

Również wysoka nowa podaż w samym 4q22

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie i w 1-2q22



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż 4q skum (m ²)		Nowa podaż - 1h22 (m ²)		Nowa podaż rocznie (średnia 2018-21) (m ²)		Nowa podaż - 2022 (p) (m ²)		dynamika r/r (%)
		dynamika r/r (%)		dynamika r/r (%)			2q22 (m ²)		
Warszawa			36 190				101 147	18 225	
Reszta województwa			223 553				608 268	83 507	
Mazowieckie	458 735	10	259 743	21	384 394	709 414	101 732	29	
Śląskie	660 117	28	311 510	20	464 932	754 351	166 888	715	
Łódzkie	528 010	325	353 059	310	430 518	694 934	207 547	400	
Dolnośląskie	731 145	241	445 189	494	311 533	793 221	227 504	427	
Wielkopolskie	556 518	213	326 810	227	199 701	606 802	45 454	143	
4 największe rynki	2 475 790	140	1 436 568	176	1 406 684	2 849 309	647 393	423	
Pomorskie	189 668	-31	130 874	-29	154 136	251 279	101 169	66	
Zachodniopomorskie	319 456	301	271 759	320	81 745	340 497	185 996	1 140	
Lubuskie			30 945			363 362	30 945		
Małopolskie	96 712	28	52 035	-12	70 957	134 464	20 535	-65	
Kujawsko-Pomorskie	133 039	359	133 039	537	31 945	317 416	24 357		
Lubelskie			0			43 780	0		
Podkarpackie			19 500			131 417	8 200		
Opolskie			56 436			56 436	0		
Warmińsko-Mazurskie			2 762			14 140	2 762		
Świętokrzyskie			0			0	0		
Podlaskie			0			18 667	0		
11 pozostałych rynków			697 350			1 671 457	373 964		
Rynki Regionalne			2 133 918			4 520 766	1 021 357		
Polska			2 393 661			5 230 180	1 123 089		
5 największych rynków	2 934 525	102	1 696 311	131	1 791 079	3 558 723	749 125	269	

Źródło: Colliers International Polska.

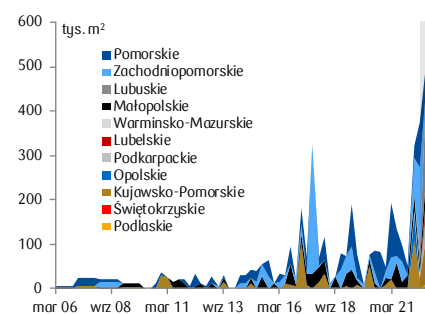
Istotne różnice pomiędzy nową podażą, a wzrostem zasobu wynikają z bilansu ujęć oraz dodań do zasobów.

Licząc 4q skum. najwyższa nowa podaż wystąpiła na rynkach dolnośląskim oraz śląskim. Jednak w pozostałych województwach odnotowano wysoką podaż z rynków. Poza pierwszą piątką wyróżnił się rynek zachodniopomorski. Cały czas widać wyraźną dominację ściany zachodniej oraz stołecznego Mazowsza na rynku krajowym.

Plany deweloperów na kolejne kwartały są nadal wyjątkowo wysokie. Niemniej powierzchnia w budowie spadła pomiędzy 1q22 a 2q22 o około 500 tys. m². Obecnie w budowie pozostaje ponad 4,25 mln m². Przewidujemy, że w każdym kolejnym kwartale aż do 1q22 oddawane do użytku będzie blisko 1,5 mln m².

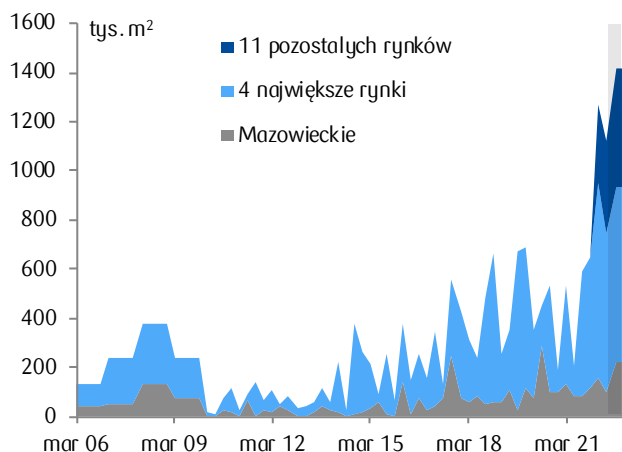
Czynniki takie jak rozwój e-commerce, budowanie zapasów oraz perspektywa nearshoring'u są odpowiedzialne za silny wzrost nowej podaży. Obecnie według JLL około 60% nowej podaży jest realizowana na zasadach spekulacyjnych, jest to wzrost o ponad 10 pp od początku 2022.

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



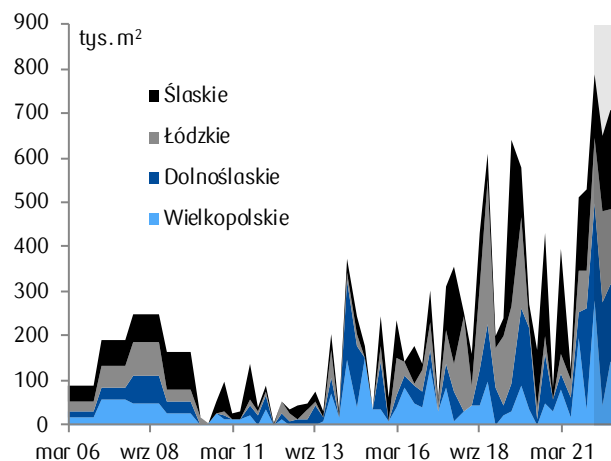
Źródło: Colliers International Polska

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		Absorpcja - 1h22		Absorpcja rocznie (średnia - 2017-20)		Absorpcja - 4q21	
	(m ²)	dynamika r/r (%)	(m ²)	dynamika r/r (%)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	dynamika r/r (%)
Warszawa							42 689	
Reszta województwa							95 003	
Mazowieckie	569 918	27	301 370	47	380 188	137 692		14
Śląskie	845 452	120	481 321	101	411 012	251 412		348
Łódzkie	562 379	301	299 099	98	404 085	132 960		195
Dolnośląskie	717 212	119	402 823	178	310 625	215 176		99
Wielkopolskie	615 122	128	326 472	121	235 746	28 508		-42
4 największe rynki	2 740 165	144	1 509 715	121	1 361 468	628 055		143
Pomorskie	226 324	-12	149 934	-22	153 447	111 223		41
Zachodniopomorskie	237 511	208	186 456	241	84 461	114 326		435
Lubuskie						15 679		
Małopolskie	105 607	32	46 333	-28	82 110	12 913		-76
Kujawsko-Pomorskie	146 852	179	141 923	325	32 862	31 206		938
Lubelskie						3 198		
Podkarpackie						8 200		
Opolskie						0		
Warmińsko-Mazurskie						2 762		
Świętokrzyskie						38		
Podlaskie						0		
11 pozostałych rynków						299 546		
Rynki Regionalne						927 601		
Polska						1 065 293		
5 Największych rynków	3 310 083	110	1 811 085	104	1 741 655	765 747		102

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Licząc 4q skum. absorpcja na pięciu wiodących rynkach wyniosła 3,31 mln m², po wzroście o 110% r/r. Absorpcja od roku utrzymuje się na historycznych maksimach i od wielu lat jest silnie skorelowana z nową podażą (por. wykres poniżej), co powoduje utrzymywanie współczynnika pustostanów na stabilnym poziomie. Niemniej w okresie od początku epidemii absorpcja regularnie przekracza nową podaż, skutkując spadającymi pustostanami.

Licząc 4q skum absorpcja wzrosła r/r o 110%.

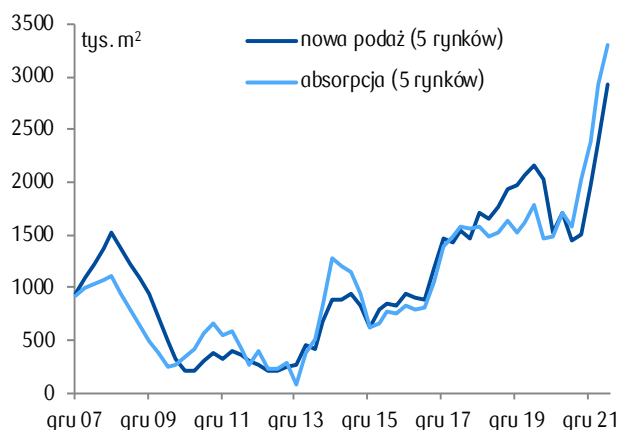
Wynik absorpcji dla wiodących rynków za 1h22 (1,81 mln m²) był najwyższym w historii za 1h roku, odnotowano tutaj również fenomenalnie wysoką dynamikę wzrostu 104% r/r. Absorpcja w 1h22 była ponownie wyższa od nowej podaży za ten okres (1,7 mln m²).

Rekordowa absorpcja w 1h22 za pierwszą połowę roku (1,81 mln m²).

Licząc 4q skum. popyt brutto dla wiodących 5 rynków wyniósł zdecydowanie rekordowe 4,48 mln m² po wzroście o 21,7% r/r. W samym 2q22 wynik osiągnął 1,9 mln m² w kraju, w tym 1,36 mln m² na wiodących rynkach, po wzroście r/r o 44%.

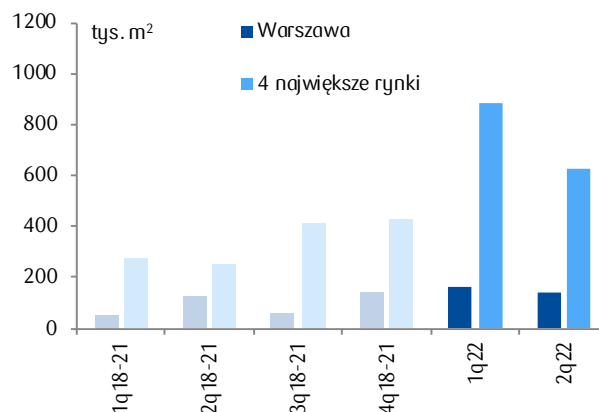
Popyt brutto stale poprawia rekordy.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



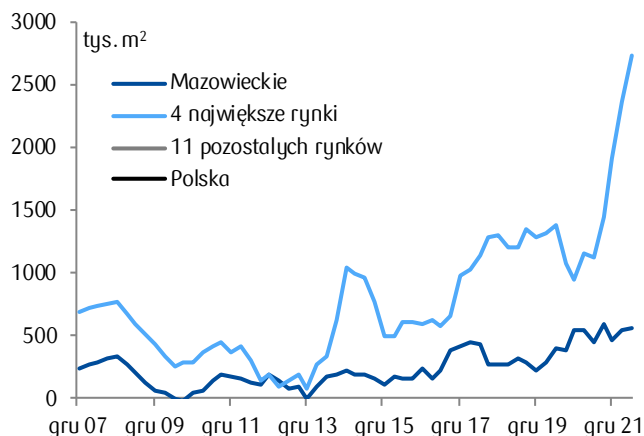
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2022



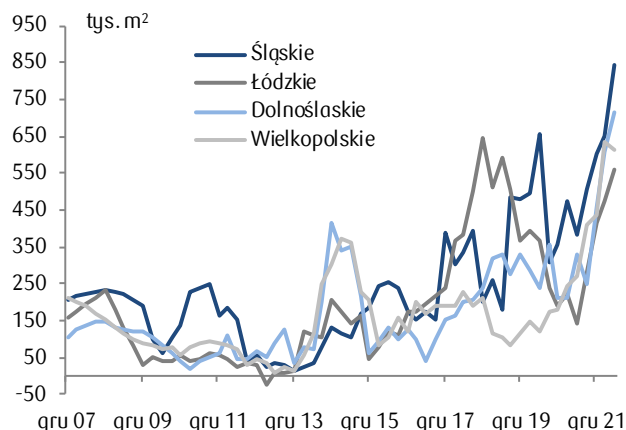
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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



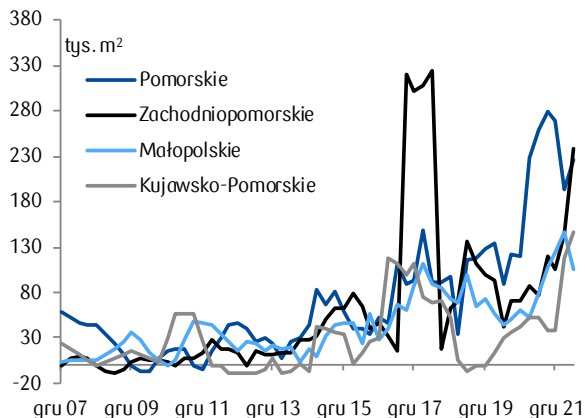
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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



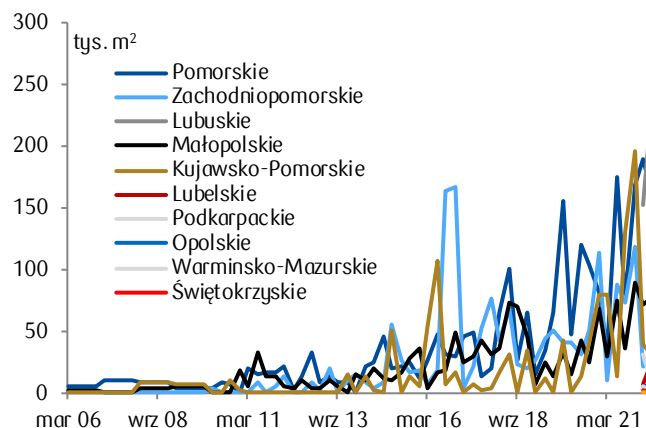
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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)

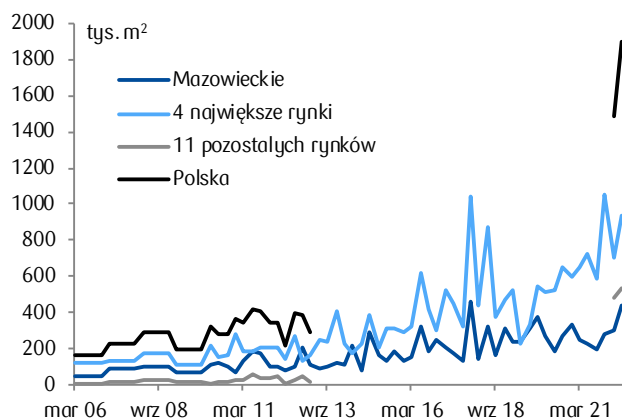


Źródło: Colliers International Polska

W naszej ocenie absorpcja w perspektywie co najmniej końca 2022 pozostanie na bardzo wysokim poziomie. Źródłem popytu będzie zarówno sektor przemysłowy, logistyczny jak również e-commerce.

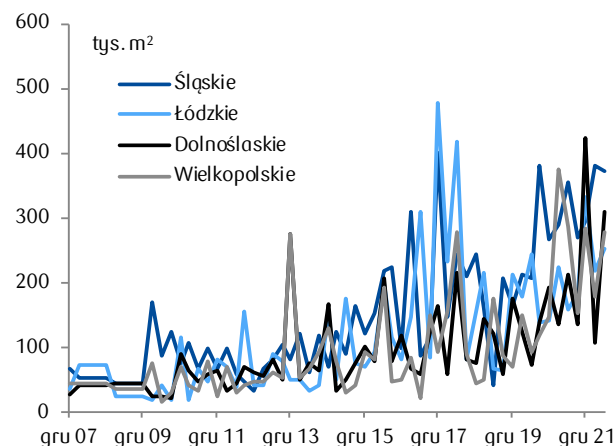
W 2022 przewidujemy kontynuację bardzo wysokiej absorpcji.

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 2q22 (%)	Zmiana współczynnika pustostanów r/r (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 1h22/2h21 (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 2q22/1q22 (pb)	Średni współczynnik pustostanów 2018-21 (%)	Powierzchnia pustostanów 2q22 (m ²)	Zmiana poziomu pustostanów r/r (m ²)	Zmiana poziomu pustostanów 1h22/2h21 (m ²)	Zmiana poziomu pustostanów 2q22/1q22 (m ²)
Warszawa	4,38			-162		48 370			-24 464
Reszta województwa	3,30			-30		140 984			-11 496
Mazowieckie	3,53	-242	-91	-61	5,38	189 354	-111 183	-41 627	-35 960
Śląskie	3,54	-517	-416	-206	7,56	161 565	-185 335	-169 811	-84 524
Łódzkie	4,35	-171	115	185	7,26	164 840	-34 369	53 960	74 587
Dolnośląskie	3,74	-99	54	14	4,29	127 068	13 933	42 366	12 328
Wielkopolskie	0,96	-279	-14	56	6,31	28 671	-58 604	338	16 946
4 największe rynki	3,27	-296	-100	0	6,65	482 144	-264 375	-73 147	19 338
Pomorskie	0,44	-375	-186	-96	3,99	5 196	-36 656	-19 060	-10 054
Zachodniopomorskie	8,16	679	726	596	1,43	93 431	81 945	85 303	71 670
Lubuskie	1,76			176		15 266			15 266
Małopolskie	1,01	-170	61	91	4,35	8 443	-8 895	5 702	7 622
Kujawsko-Pomorskie	1,14	-377	-256	-136	4,04	6 230	-13 813	-8 884	-6 849
Lubelskie	5,10			-100		16 271			-3 198
Podkarpackie	0,00			0		0			0
Opolskie	6,10			0		15 000			0
Warmińsko-Mazurskie	0,00			0		0			0
Świętokrzyskie	0,56			-4		523			-38
Podlaskie	0,00			0		0			0
11 pozostałych rynków	2,77			119		160 360	160 360	160 360	74 418
Rynki Regionalne	3,13			32		642 504	642 504	642 504	93 756
Polska	3,21			12		831 858	831 858	831 858	57 796
5 Największych rynków	3,34	-281	-98	-18	6,27	671 498	-375 558	-114 774	-16 622

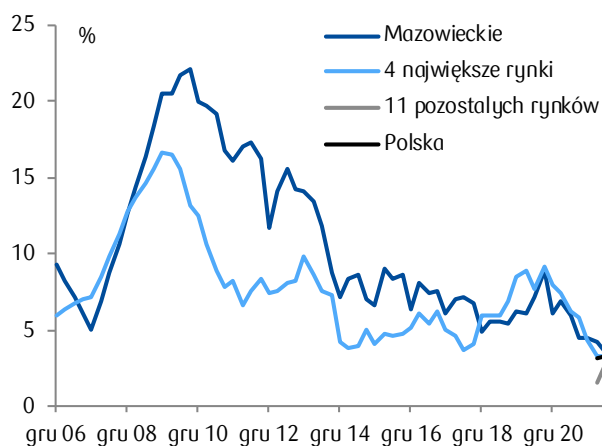
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Na koniec 2q22 współczynnik pustostanów wyniósł zaledwie do 3,21%. Dla pięciu głównych rynków dla których dostępne są dane historyczne pustostany wyniosły 3,34%. Jest to wynik historycznie najniższy, a pustostany spadły r/r o 281 pb, natomiast od początku pandemii aż o 472 pb. Obecnie współczynnik pustostanów (dla wiodących 5 rynków) jest o 293 pb niższy od średniej za lat 2018-2021 (6,21%).

W samym 2q22 spadek pustostanów zatrzymał się.

Na większości rynków współczynnik pustostanów r/r spadł silnie lub gwałtownie, wzrost natomiast odnotowano jedynie w Zachodniopomorskim, jednak nawet tam pustostany pozostają umiarkowane. W ujęciu kwartalnym oraz h/h mimo generalnych spadków dla niektórych rynków sytuacja pogorszała się nieznacznie (por. tab. powyżej). Na żadnym z rynków nie występuje obecnie wysoki poziom pustostanów.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce

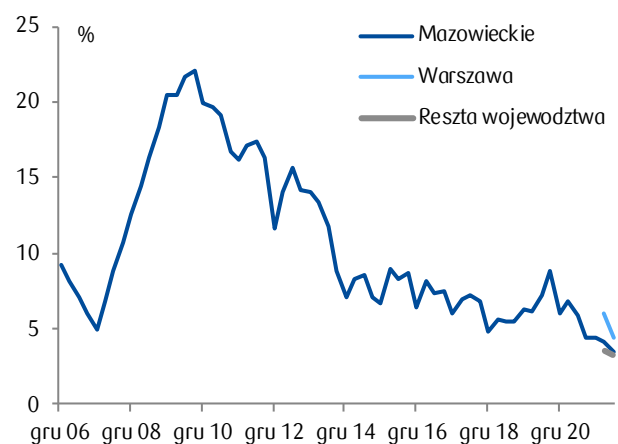


Źródło: Colliers International Polska.

Współczynniki pustostanów są na historycznie niskich poziomach i nadal spadają.

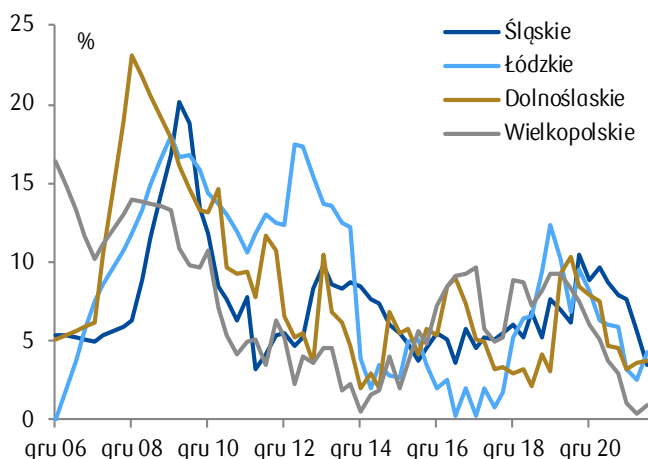
Pustostany pozostają niskie lub umiarkowane na wszystkich rynkach.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na Mazowszu



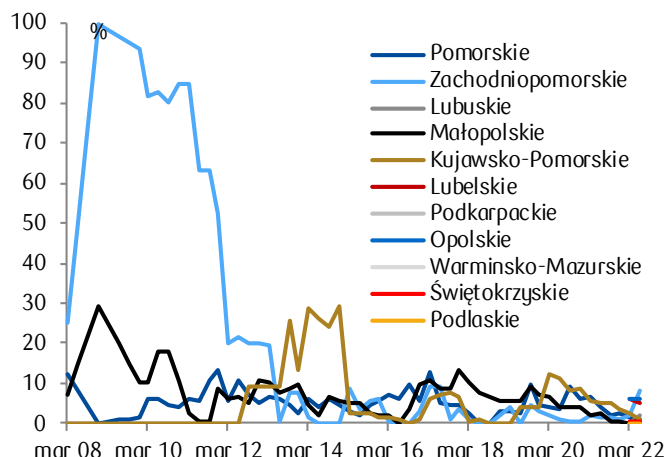
Źródło: Colliers International Polska.

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.

Nie tylko współczynniki pustostanów spadały w ostatnich kwartałach sytuacja na rynku najmu była na tyle dobra, że przy szybkim przyroście zasobów nawet dostępna powierzchnia w gotowych obiektach kurczyła się.

Na koniec 2q22 na pięciu wiodących rynkach powierzchnia pustostanów spadła do 671 tys. m², spadek wyniósł 376 tys. m² r/r. Licząc rynek jako całość w 2q22 odnotowano niewielki wzrost, o 57 tys. m². Głównie za sprawą wzrostów w Zachodniopomorskiem i Łódzkiem.

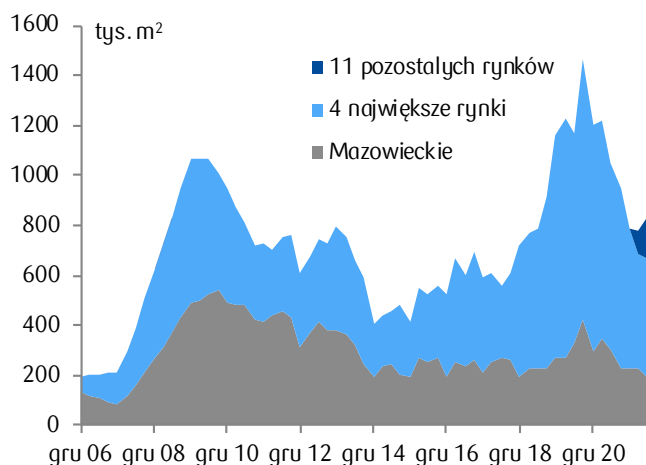
W kolejnych 2-3 kwartałach przewidujemy utrzymanie się niskiego współczynnika pustostanów (niemniej prawdopodobnie odnotujemy delikatne wzrosty). Z jednej strony podaż będzie na bezprecedensowo wysokim poziomie, jednak ma to miejsce przy występowaniu fundamentów uzasadniających dalszą bardzo wysoką absorpcję. Wskaźnik wyprzedzający jakim jest wynajem powierzchni brutto, jest na historycznie wysokich poziomach.

Przy znakomitej sytuacji na rynku pow. pustostanów również kurczyła się.

R/r pustostany na wiodących rynkach spadły o 367 m².

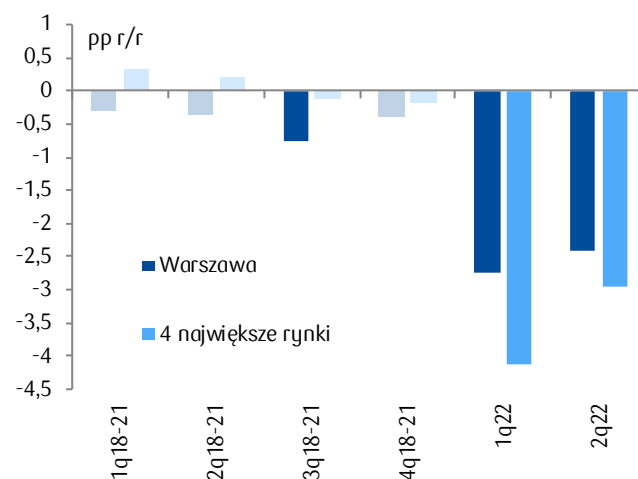
Co najmniej do końca 2022 pustostany pozostaną niskie, jednak rozpoczną się niewielkie wzrosty.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Dynamika współczynnika pustostanów nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2022



Źródło: Colliers International Polska.

6. Czynsze

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze efektywne 2q22 (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych (EUR) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (EUR) 1h22/2h21 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 1h22/2h21 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (EUR) 2q22/1q22 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 2q22/1q22 (%)
Warszawa	5,00	6,38	9,08	6,38	7,01	2,04	2,53
Reszta województwa	3,70	23,33	26,46	23,33	24,06	5,71	6,22
Śląskie	3,30	17,86	20,85	17,86	18,55	17,86	18,42
Łódzkie	3,20	18,52	21,53	18,52	19,21	18,52	19,09
Dolnośląskie	3,40	21,43	24,51	21,43	22,14	19,30	19,87
Wielkopolskie	3,00	11,11	13,93	11,11	11,76	0,00	0,48
Pomorskie	3,20	10,34	13,14	10,34	10,99	8,47	9,00
Zachodniopomorskie	3,30	13,79	16,68	13,79	14,46	13,79	14,34
Lubuskie	3,40					17,24	17,80
Małopolskie	3,60	16,13	19,08	16,13	16,81	16,13	16,69
Kujawsko-Pomorskie	3,20	3,23	5,84	3,23	3,83	0,00	0,48
Lubelskie	3,30					10,00	10,53
Podkarpackie	3,30					10,00	10,53
Opolskie	3,20					10,34	10,87
Warmińsko-Mazurskie	3,50					0,00	0,48
Świętokrzyskie	3,20					8,47	9,00
Podlaskie	3,30					6,45	6,96

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Na koniec 2q22 czynsze efektywne po wieloletnim okresie w trendzie bocznym zaczęły rosnąć. Ze względu na silny wzrost EUR/PLN czynsze wyrażone w złotych wzrosły jeszcze wyraźniej.

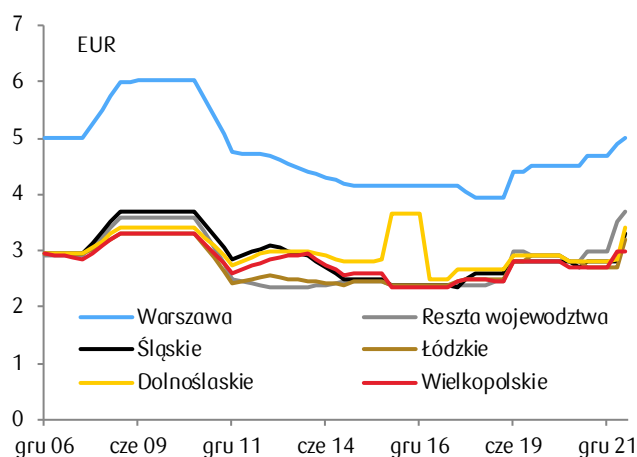
Licząc r/r, jak i k/k na każdym z rynków dla których są dane odnotowano wzrost lub stabilizację, żaden rynek w tym roku nie wykazał spadku czynszów. Największe wzrosty r/r odnotowano na Mazowszu (poza Warszawą) oraz na Dolnym Śląsku. Natomiast licząc k/k największe wzrosty, bliskie 20%, odnotowano w Łódzkiem oraz w woj. Dolnośląskim.

Estymowane czynsze wywoławcze są obecnie zaledwie 10-15% powyżej poziomu czynszów efektywnych. W ostatnim kwartale różnica ta zmalała bardzo istotnie, dotychczasowe zróżnicowanie wynosiło 25-30%.

Przy znakomitej sytuacji na rynku pow. pustostanów również kurczyła się.

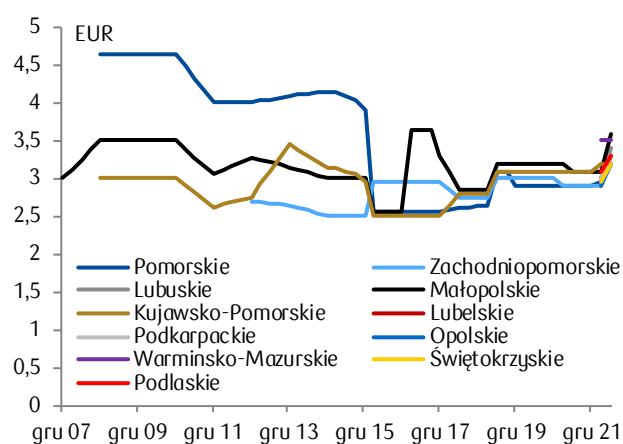
R/r pustostany na wiodących rynkach spadły o 367 m².

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² w Warszawie i na 4 największych rynkach



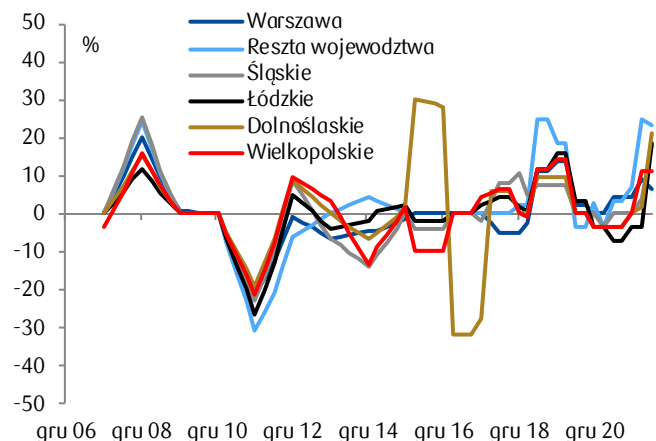
Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² na 5 średnich rynkach



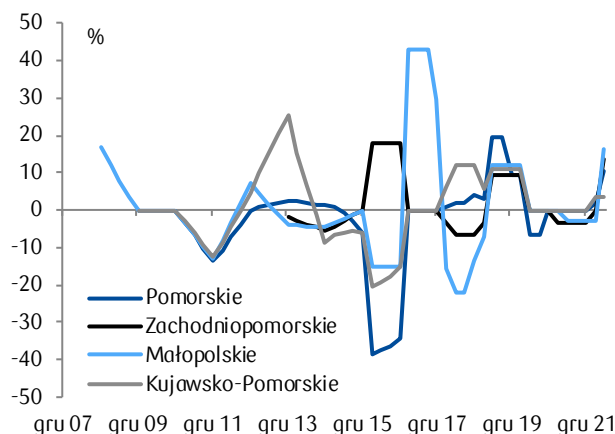
Źródło: Colliers International Polska.

Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² na 5 średnich rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2022) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest ich stabilizacja po okresie wzrostowym z 1h22. Przejściowy okres wyjątkowo niskich pustostanów zostanie uzupełniony rekordową nową podażą, sytuacja makroekonomiczna pozostanie zdecydowanie gorsza niż w 1h21, natomiast dynamika przechodzenia na model *just in case* wraz z odbudową światowych łańcuchów dostaw będzie powoli wygasał.

Sytuacja na szerokim rynku europejskim wskazuje na utrwalający się od początku epidemii wzrost wartości czynszowych za powierzchnie magazynowe. Niemniej do końca roku rynek, ze względu na negatywne otoczenie makroekonomiczne oraz już istotny dotychczasowy wzrost czynszów ponownie wejdzie w fazę stabilizacji czynszów.

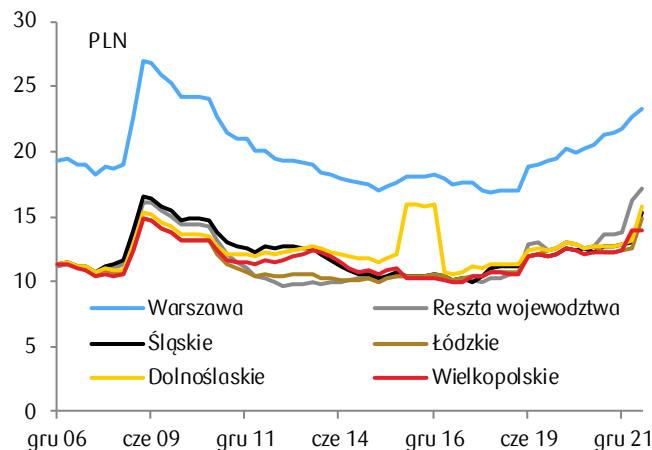
W naszej ocenie jedynie gwałtowne zahamowanie absorpcji lub silne przeinwestowanie prowadzące do znacznych wzrostów pustostanów mogłoby doprowadzić do istotnych spadków czynszów. Niemniej wraz z utrwalającym się trendem szybkiego wzrostu zasobów ryzyko wystąpienia strukturalnej nadpodaży będzie stopniowo wzrastało. Przy obecnej dynamicznej restrukturyzacji handlu detalicznego w kierunku e-commerce oraz trendów w logistyce w kierunku *just in case* prawdopodobnie czynsze pozostaną w trendzie bocznym (ewentualnie wzrostowym) przez kolejnych kilka kwartałów.

Do końca 2022 przewidujemy stabilizację czynszów na nowym wyższym poziomie.

Wzrost czynszów na rynkach europejskich miał miejsce od niemal początku epidemii.

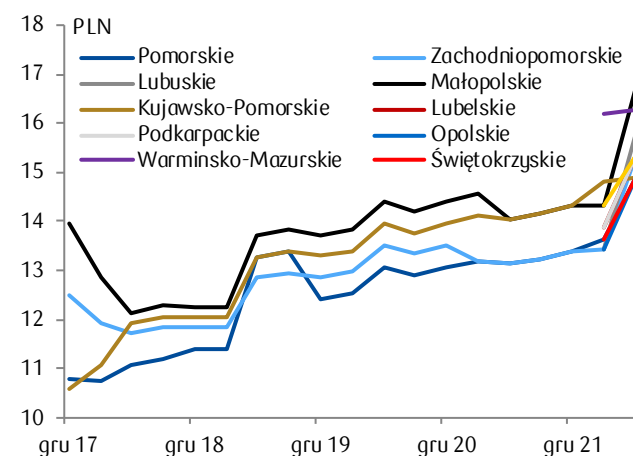
Silne przeinwestowanie może w długim terminie doprowadzić do spadku czynszów, nie spodziewamy się tego do końca 2022.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² w Warszawie i na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² na 5 średnich rynkach

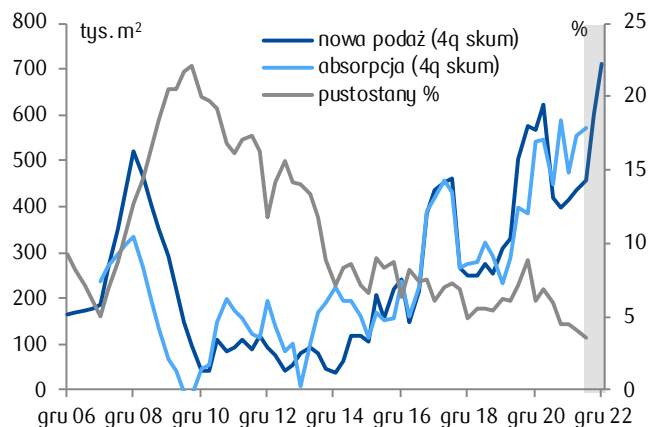


Źródło: Colliers International Polska.

7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na poszczególnych rynkach

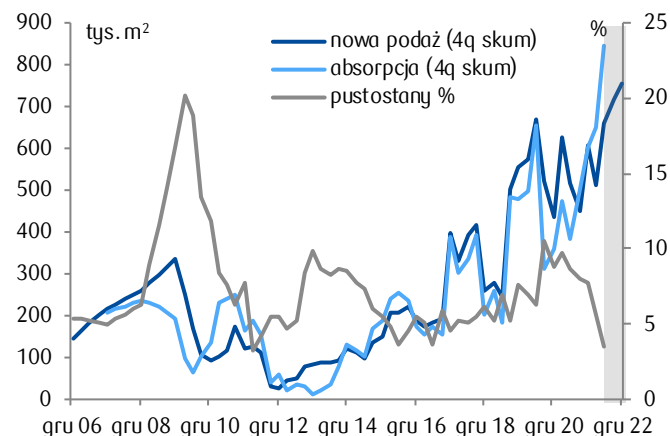
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni na poszczególnych rynkach.

Mazowieckie



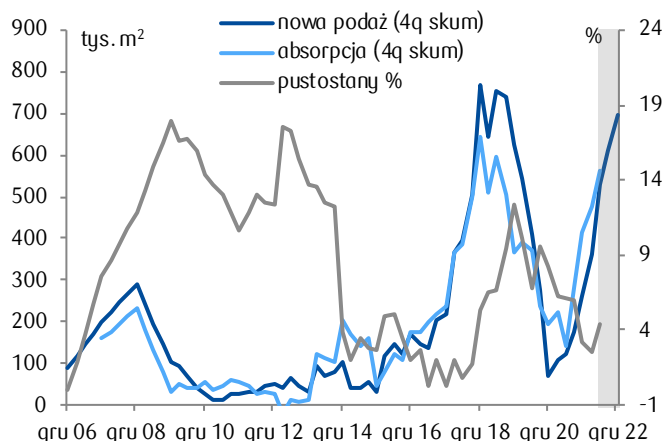
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Śląskie



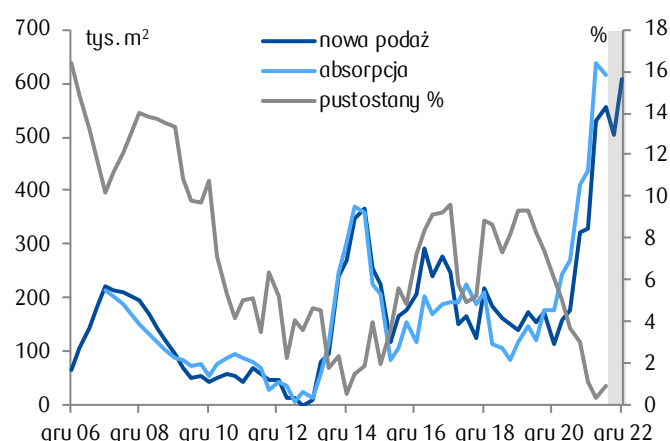
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Łódzkie



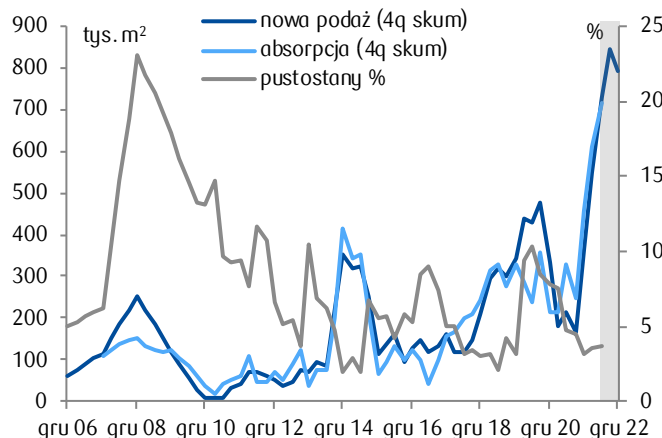
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Wielkopolskie



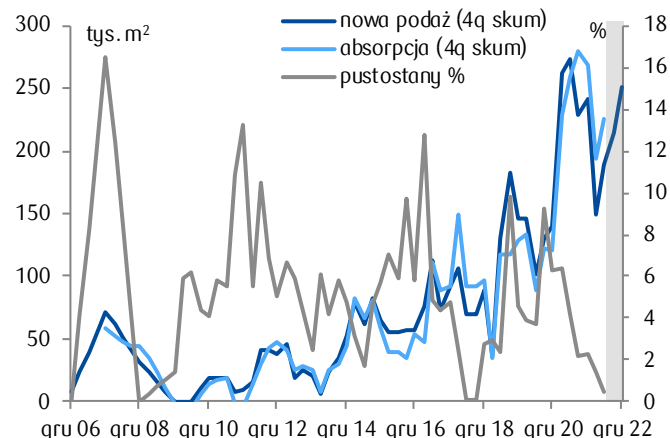
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Dolnośląskie



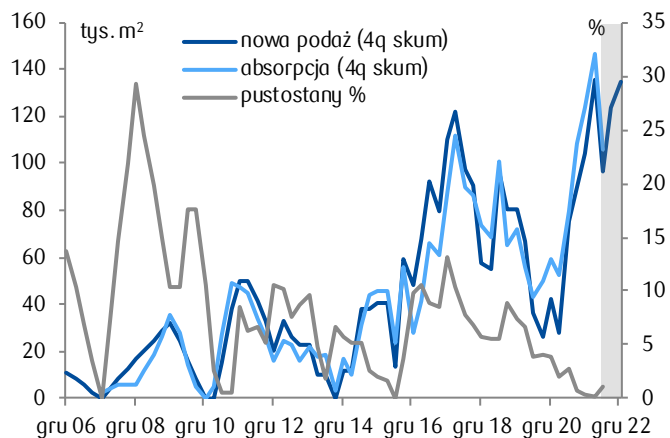
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Pomorskie



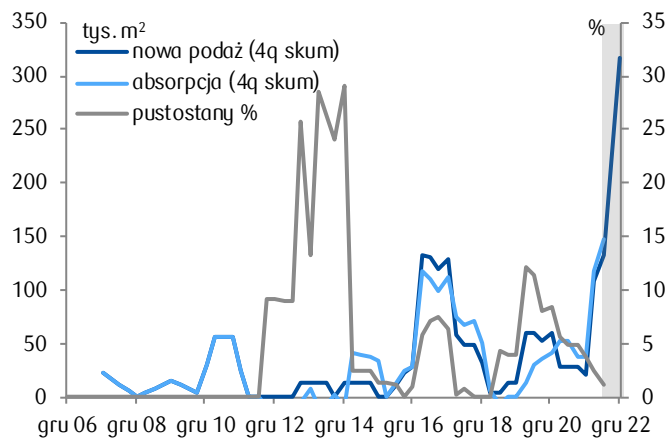
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Małopolskie



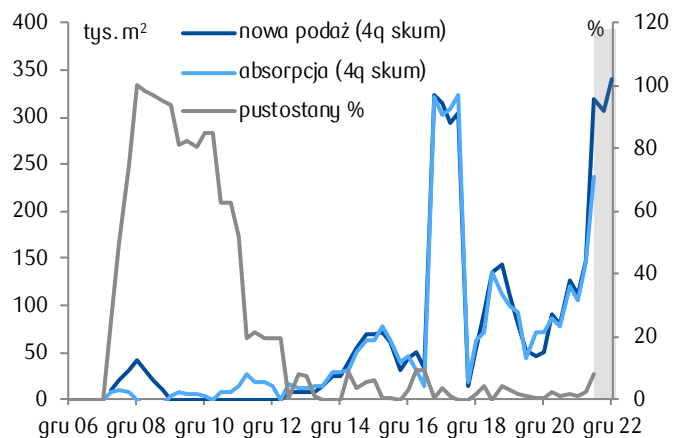
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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 – Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

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

