

Według najnowszego raportu pt. „Occupier Insight - Rynek magazynowo-przemysłowy w I kw. 2022 r.”, opublikowanego przez firmę doradczą Newmark Polska, całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce przekroczyły 25 mln mkw., co oznacza wzrost o 16,6% w porównaniu z analogicznym okresem w 2021 r. Nowa podaż w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku wyniosła blisko 1,3 mln mkw. i było to najwyższy kwartalny wynik w historii polskiego rynku.



Jakub Kurek Newmark Polska fot. mat. prasowe Newmark Polska

- W pierwszym kwartale 2022 r. aktywność zarówno deweloperów, jak i najemców na rynku magazynowo-przemysłowym utrzymywała się na dość wysokim poziomie. Jednocześnie kolejny kwartał z rzędu znacząco zmniejszyła się ilość dostępnej powierzchni, a rosnące koszty pracy i budowy oraz zakłócenia łańcuchów dostaw spowodowały wzrost czynszów. Przewidujemy, że w najbliższej przyszłości deweloperzy będą ostrożniej podejmować decyzje o rozpoczynaniu nowych inwestycji - mówi Jakub Kurek, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych w firmie doradczej Newmark Polska.

W I kw. 2022 r. deweloperzy dostarczyli na rynek prawie 1,3 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej. Rynkami o największej aktywności deweloperskiej w tym okresie były województwa wielkopolskie i dolnośląskie, gdzie oddano do użytku odpowiednio 281 400 mkw. i 216 950 mkw. nowej powierzchni.

Na koniec marca 2022 r. w budowie znajdowało się ponad 4,82 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej, tj. o prawie 4% więcej niż w IV kw. 2021 r. i ponad 105% więcej niż pod koniec I kw. 2021 r. Najwięcej nowych obiektów powstawało w Polsce Centralnej (778 200 mkw.), na Górnym Śląsku (751 700 mkw.) oraz w woj. mazowieckim (645 200 mkw.). Jednak z uwagi na globalne zakłócenia w łańcuchach dostaw i trudności związane z dostępem do materiałów budowlanych oraz ich rosnące ceny, możemy spodziewać się stopniowego ograniczania nowej podaży oraz wydłużenia czasu budowy obiektów magazynowych.

Całkowity wolumen powierzchni wynajętej w I kw. 2022 r. wyniósł prawie 1,6 mln mkw., co oznacza spadek o 2% r.d.r. i o 36% kwartał do kwartału. Popyt netto na powierzchnię magazynową i przemysłową wzrósł do 1,17 mln mkw. i stanowił prawie 74% popytu brutto.

Newmark Polska: Nadal wysoka aktywność na rynku magazynowym w Polsce

Najwyższą aktywność najemców odnotowano w województwach śląskim, mazowieckim i łódzkim, których udział w całkowitym wolumenie transakcji wyniósł odpowiednio 24,2%, 18,6% i 14,8%. W I kw. 2022 r. największy udział procentowy w wolumenie transakcji miały nowe umowy najmu (67%), a w dalszej kolejności renegocjacje (26%) oraz ekspansje (7%). Warto również podkreślić, że w tym czasie najemcy wynajęli łącznie 91 800 mkw. na podstawie umów zawieranych na krótszy okres (do jednego roku).

Wśród największych transakcji zawartych w I kw. 2022 r. znalazły się między innymi: realizacja przez firmę Exeter obiektu BTS o powierzchni 100 000 mkw. dla poufnego najemcy z sektora handlowego w Świebodzinie, renegocjacja połączona z ekspansją poufnego najemcy z sektora handlowego w SEGRO Logistics Park Gliwice (66 300 mkw.) oraz wynajęcie 47 700 mkw. w Hillwood Łowicz Południe przez Dealz.

Udział powierzchni niewynajętej w całkowitych zasobach obniżył się na koniec marca bieżącego roku do 3,0%, co oznacza spadek o 0,7 p.p. kwartał do kwartału oraz o 3,3 p.p. r.d.r. W istniejących budynkach do wynajęcia pozostawało 762 200 mkw., w porównaniu z 2 278 500 mkw. w obiektach będących w budowie.

- Najwyższe poziomy wakatów zaobserwowano w województwie lubelskim i opolskim (po 6,1% w każdym) oraz na Górnym Śląsku (5,6%), natomiast brak dostępnej powierzchni odnotowano w lubuskim, podkarpackim, podlaskim i warmińsko-mazurskim - mówi Agnieszka Giermakowska, Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa w Newmark Polska.

Ze względu na rosnące koszty związane z budową oraz funkcjonowaniem obiektów magazynowo-przemysłowych obserwujemy stopniowy wzrost czynszów w większości lokalizacji magazynowych. Na koniec I kw. 2022 r. najdroższe były powierzchnie

magazynowe w Warszawie (strefa I).

Wolumen transakcji inwestycyjnych na polskim rynku nieruchomości komercyjnych w I kw. 2022 r. wyniósł 1,66 mld euro i był wyższy od odnotowanego w analogicznym okresie ubiegłego roku o ok. 18% (na sektor magazynowy przypadło 191 mln euro). Tak dobry wynik świadczy o odporności rodzimego rynku nieruchomości na ostatnie zawirowania w naszym regionie, do których można zaliczyć wojnę w Ukrainie, rosnące koszty budowy, kolejne podwyżki stóp procentowych oraz wysoką inflację. Największym zainteresowaniem inwestorów nadal cieszą się bezpieczne i obarczone niskim ryzykiem nieruchomości, m.in. parki logistyczno-magazynowe. Natomiast stopy kapitalizacji wahają się w przedziale od 4,75% do 5,25% dla parków magazynowych typu multi-let z długimi umowami najmu.

O Newmark Polska

mat. źródłowe: centrum prasowe Newmark Polska

Więcej informacji o Newmark Polska na stronie: www.nmrk.pl