

Rynek magazynowy po pierwszym półroczu 2022 r. z rekordowymi wynikami

Warszawa, 1 września 2022 r. – W pierwszym półroczu 2022 roku na rynku magazynowym w Polsce aktywność deweloperów i najemców utrzymywała się na wysokim poziomie. Do końca czerwca ukończono inwestycje o łącznej powierzchni ok. 2,42 mln mkw., natomiast popyt brutto wyniósł niemal 3,9 mln mkw. – to dwa najwyższe wyniki w swoich kategoriach w historii polskiego rynku. W obliczu wojny w Ukrainie pojawił się również nowy trend – tzw. „friendshoring”.

Od nearshoringu do friendshoringu

Podczas pandemii COVID-19 na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych pojawiło się zjawisko nearshoringu – spodziewano się przenoszenia produkcji z Azji do Europy i lokowania magazynów na naszym kontynencie. W obliczu wojny w Ukrainie to zjawisko przekształciło się w tzw. „**friendshoring**”, czyli **tworzenie wzajemnie powiązanych sieci dostawców w obrębie współpracujących politycznie i militarnie państw.**

– Przewiduje się, że firmy działające na obszarach objętych wojną lub sankcjami gospodarczymi będą przenosić swoją działalność do krajów, w których jest bezpieczniej, a takim krajem jest właśnie Polska. Na razie ten trend nie jest zjawiskiem masowym – dotyczy pojedynczych przypadków. Można się jednak spodziewać, że w obecnej sytuacji geopolitycznej będzie się stawał coraz bardziej popularny – mówi **Dominika Jędrak**, Dyrektor Działu Doradztwa i Badań Rynku w Colliers.

Rekordziści na rynku podaży

Dominującymi pod względem podaży rynkami magazynowymi w Polsce pozostały niezmiennie województwa mazowieckie (5,4 mln mkw.), śląskie (4,6 mln mkw.) oraz łódzkie (3,8 mln mkw.). Natomiast biorąc pod uwagę województwa z najwyższą nową podażą, w czołowej trójce uplasowały się: dolnośląskie, łódzkie oraz wielkopolskie, gdzie odnotowano wzrost odpowiednio o 448,7 tys. mkw., 353,1 tys. mkw. oraz 351,5 tys. mkw. Obecnie do największych obiektów w budowie należą: CTPark Iłowa (150,9 tys. mkw.), Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz

(146 tys. mkw.), Exeter Park Świebodzin (123,9 tys. mkw.), Hillwood Łowicz Południe (108,6 tys. mkw.) oraz GLP Wrocław V Logistics Centre (89,6 tys. mkw.).

Popyt nieustannie wysoki

Obiekty magazynowe w Polsce wciąż cieszą się dużym zainteresowaniem wśród najemców. W pierwszej połowie 2022 roku zostało wynajętych niemal 3,9 mln mkw. powierzchni, co oznacza wzrost w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Województwami, w których w omawianym okresie wynajęto najwięcej powierzchni, były: śląskie (759,3 tys. mkw.), mazowieckie (740 tys. mkw.) oraz łódzkie (469,9 tys. mkw.). Największy wzrost popytu odnotowano w województwie lubuskim (400,3 tys. mkw.), gdzie w I połowie 2022 r. wynajęto więcej powierzchni niż w całym 2021 r.

– Na tak dobre wyniki wpływa kilka czynników, m.in. centralne położenie Polski w Europie i rozwijająca się infrastruktura transportowa. Zainteresowani nieruchomościami przemysłowo-logistycznymi wciąż pozostają najemcy z sektora e-commerce, których aktywność znacznie wzrosła w czasie pandemii COVID-19 – mówi **Antoni Szwech**, Analityk w Dziale Doradztwa i Badań Rynku w Colliers.

Pod względem sektorów działalności najemców liderami były branże 3PL (46 proc.), produkcja (15 proc.) oraz handel detaliczny (12 proc.).

Pustostanów coraz mniej

W I połowie 2022 r. wskaźnik pustostanów osiągnął jeden z najniższych w historii rynku wyników (3,2 proc.), co oznacza spadek o 2,4 punktu proc. w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Najwyższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotowano w województwach: zachodniopomorskim (8,2 proc.), opolskim (6,1 proc.) oraz lubelskim (5,1 proc.). Województwo świętokrzyskie wykazało największe zmiany pod względem dostępności powierzchni. Współczynnik powierzchni niewynajętej spadł o 16,6 punktu proc. i na koniec czerwca 2022 roku wynosił 0,6 proc. Natomiast województwa podkarpackie, warmińsko-mazurskie oraz podlaskie wykazują brak dostępnych powierzchni na koniec pierwszego półrocza.



Prognozy „na przyszłość”

Mimo że wojna w Ukrainie spowodowała zmiany na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych, eksperci Colliers spodziewają się jego dalszego dynamicznego rozwoju.

- Dynamika rozwoju rynku przemysłowo-logistycznego jest w dużym stopniu zależna od cen materiałów budowlanych oraz od cen paliw. Ważnym surowcem przy budowie obiektów magazynowych i produkcyjnych jest stal. Jak pokazują dane Polskiej Unii Dystrybutorów Stali, pod koniec lipca 2022 r. obserwujemy spadki jej cen w stosunku do początku br. Obecnie kształtują się one na poziomie podobnym do cen zarejestrowanych przed wojną w Ukrainie – wyjaśnia **Maciej Chmielewski, Senior Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Logistycznych i Przemysłowych w Colliers**. – Z kolei na rynku inwestycyjnym zauważamy odwrócenie się trendu stóp kapitałowych nieruchomości przemysłowych i logistycznych ze spadkowego na wzrostowy. Pomimo widocznych zmian na rynku, znajduje się on wciąż w bardzo dobrej kondycji i dynamicznie się rozwija – dodaje.

Kontakt dla mediów:

Małgorzata Ciechanowska
Senior PR Specialist
malgorzata.ciechanowska@colliers.com
+48 882 014 424

Urszula Gogol
Account Executive
u.gogol@partnersi.com.pl
+48 600 107 933

O Colliers

Colliers (NASDAQ, TSX: CIGI) jest wiodącą firmą oferującą szeroki wachlarz usług najwyższej jakości na rynku nieruchomości oraz zarządzanie inwestycyjne. Działając w 63 krajach, ponad 17 000 specjalistów współpracuje w celu maksymalizacji wartości nieruchomości dla najemców, właścicieli i inwestorów. Przez ponad 27 lat nasz doświadczony zespół liderów, posiadający znaczne udziały w firmie, zapewnił naszym akcjonariuszom roczny zwrot z inwestycji w wysokości blisko 20%. Z rocznymi przychodami firmy na poziomie \$4,5 mld oraz aktywami w zarządzaniu o wartości ponad \$81 mld, maksymalizujemy potencjał nieruchomości i przyspieszamy sukces naszych klientów i pracowników. Dowiedz się więcej na corporate.colliers.com lub śledź nas na Twitterze @Colliers i [LinkedInie](#).