

Rynek magazynowo-przemysłowy w Europie

I POŁ. 2024 R.

Europejski rynek magazynowy, pomimo obserwowanego spowolnienia aktywności najemców i deweloperów, nadal się rozwija i poszukuje nowego punktu równowagi. Zielone rozwiązania coraz odważniej wkraczają zarówno do obiektów magazynowych, jak i do operacji logistycznych. Pomimo wyzwań obserwowanych w sektorze nieruchomości magazynowych w całej Unii Europejskiej rynek ten ma przed sobą dobre perspektywy wzrostu, szczególnie w regionach dostosowujących się do nowych trendów, zarówno pod kątem potrzeb najemców, jak i nowych regulacji.

Po rekordowych latach 2021-2022, kiedy roczny popyt na największych rynkach magazynowych Unii Europejskiej przekraczał 35 mln mkw., obserwujemy stabilizację aktywności najemców na poziomie wynoszącym średnio ok. 25 mln mkw. rocznie. To wartość zbliżona do obserwowanych przed pandemią (w latach 2018-2020), jak i w 2023 roku, gdy popyt netto, czyli bez uwzględnienia renegeacji umów, wynosił niewiele ponad 27 mln mkw. Na niższy wolumen aktywności najemców wpłynęły takie czynniki, jak niepewność gospodarcza, wyższe stopy procentowe oraz wydłużenie procesu podejmowania decyzji przez firmy. Całkowity popyt netto w pierwszej połowie 2024 roku sięgnął prawie 11 mln mkw. i był o prawie 10% niższy niż w analogicznym okresie rok wcześniej. Największy udział w wolumenie najmu (bez renegeacji) w skali całej UE odnotowały Niemcy – ponad 22%. Na kolejnych miejscach uplasowały się Polska (15%) i Francja (12,7%).

Poziom aktywności najemców w poszczególnych krajach Unii Europejskiej wykazuje znaczne zróżnicowanie. W wielu odnotowano spadki w pierwszej połowie 2024 roku w ujęciu rocznym, m.in. w Czechach, we Francji, na Węgrzech i w Niemczech – odpowiednio o 34%, 23%, 8% i 5%. Z kolei Polska wyróżniała się na tle regionu, notując wzrost o ponad 20%.

Bardziej selektywne podejście do finansowania nowych przedsięwzięć oraz słabszy popyt ze strony najemców sprawiają, że deweloperzy także wykazują sporą ostrożność. Liczba rozpoczętych inwestycji magazynowych w całej UE maleje od 2021 roku. Na koniec czerwca 2024 roku w budowie pozostawało ok. 15 mln mkw. powierzchni magazynowej, czyli ponad 20% mniej niż rok wcześniej. Krajami charakteryzującymi się wzmoczoną aktywnością deweloperów pozostają Włochy (ponad 2,3 mln mkw. w budowie), Polska (prawie 2 mln mkw.) i Francja (blisko 1,8 mln mkw.). Ponadto stopniowo zmniejsza się udział inwestycji o charakterze spekulacyjnym w ogólnym wolumenie powierzchni w budowie, szczególnie w krajach z wysokim wskaźnikiem pustostanów. Na koniec czerwca 2024 roku nie przekraczał on 40%.

Spowolnienie aktywności deweloperskiej w połączeniu z malejącą dostępnością gruntów przekłada się na spadek podaży nowej powierzchni magazynowej, która w pierwszej połowie 2024 roku wyniosła w całej UE ok. 8 mln mkw., czyli prawie 20% mniej niż w analogicznym okresie rok temu. Warto podkreślić, że niemal 40% tej powierzchni nadal czeka na najemców.

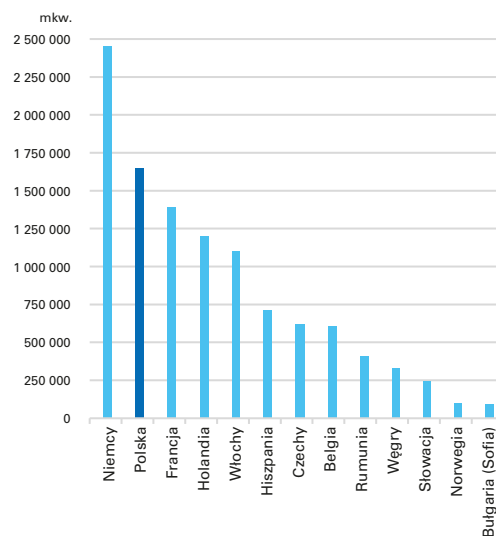
Najwięcej nowych magazynów wybudowano w Polsce – prawie 1,65 mln mkw. Dużą podaż odnotowano również w Holandii i Szwecji, gdzie oddano do użytku odpowiednio 1,1 mln mkw. i 900 tys. mkw.

Spadek aktywności najemców i deweloperów przełożył się na wzrost ogólnego wskaźnika pustostanów w UE, który na koniec czerwca 2024 roku nieznacznie przekroczył 5%. Wzrosty zaobserwowano na większości analizowanych rynków magazynowych regionu. Najniższym poziomem pustostanów charakteryzowały się Włochy (2%) i Holandia (2,8%), natomiast najwyższe wskaźniki odnotowano w Hiszpanii (9,7%), na Węgrzech (8,5%) i w Polsce (8,3%). W kolejnych kwartałach spodziewamy się jednak stabilizacji, a nawet spadku współczynnika pustostanów, zwłaszcza w krajach, w których występuje niedobór dostępnych gruntów pod budowę nowych obiektów magazynowych. Natomiast kraje dysponujące sporymi bankami gruntów inwestycyjnych, m.in. Niemcy, Polska czy Francja, nadal wykazują duży potencjał wzrostu, w szczególności w dobie rosnącego znaczenia nearshoringu i friendshoringu.

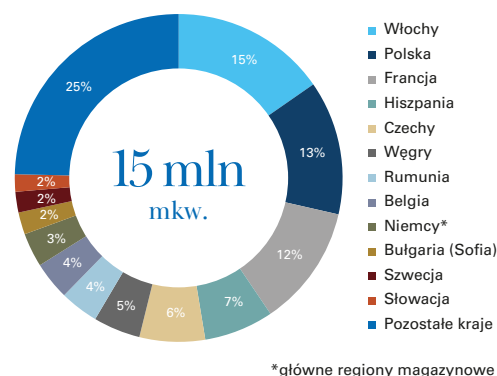
W pierwszej połowie 2024 roku stawki czynszów za powierzchnie magazynowe w UE nadal wykazywały tendencję wzrostową, zwłaszcza w lokalizacjach najbardziej pożądanym przez najemców. Na koniec II kw. 2024 roku najdroższe magazyny znajdowały się w Finlandii (13-15 EUR/mkw./miesiąc), Irlandii (10-11,5 EUR/mkw./miesiąc), Niemczech (7-9,5 EUR/mkw./miesiąc) oraz Holandii (7,5-9,5 EUR/mkw./miesiąc). Na drugim biegunie znalazły się obiekty magazynowe w Europie Środkowo-Wschodniej, w tym w Polsce, gdzie za wynajęcie jednego metra kwadratowego powierzchni magazynowej najemcy płacili 4-5 Euro miesięcznie. Pomimo rosnących kosztów najmu popyt na nowoczesne, zrównoważone i energooszczędne magazyny pozostaje wysoki i jest napędzany postępującymi technologicznymi w logistyce oraz rosnącą potrzebą rozwiązań ekologicznych. Poglębiamy się też różnice pomiędzy stawkami czynszów za powierzchnie w magazynach najwyższej jakości i starszych obiektach, które nie oferują rozwiązań z zakresu ESG.

Zrównoważony rozwój staje się kluczowym priorytetem dla wielu firm, które inwestują w zielone magazyny zapewniające efektywność energetyczną i umożliwiające spełnienie wymogów ESG. Jest to szczególnie istotne w kontekście regulacji unijnych, które zobowiązują firmy do monitorowania całego swojego łańcucha dostaw pod kątem wpływu na środowisko.

POPYT W WYBRANYCH KRAJACH, I POŁ. 2024

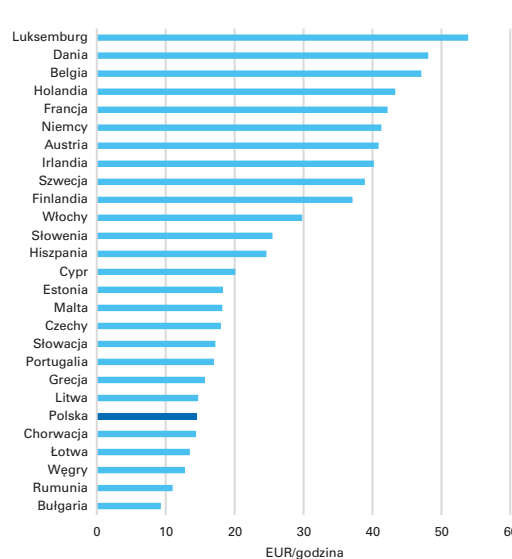


POWIERZCHNIA W BUDOWIE, II KW. 2024



*główne regiony magazynowe

ŚREDNIE GODZINOWE KOSZTY PRACY W UE

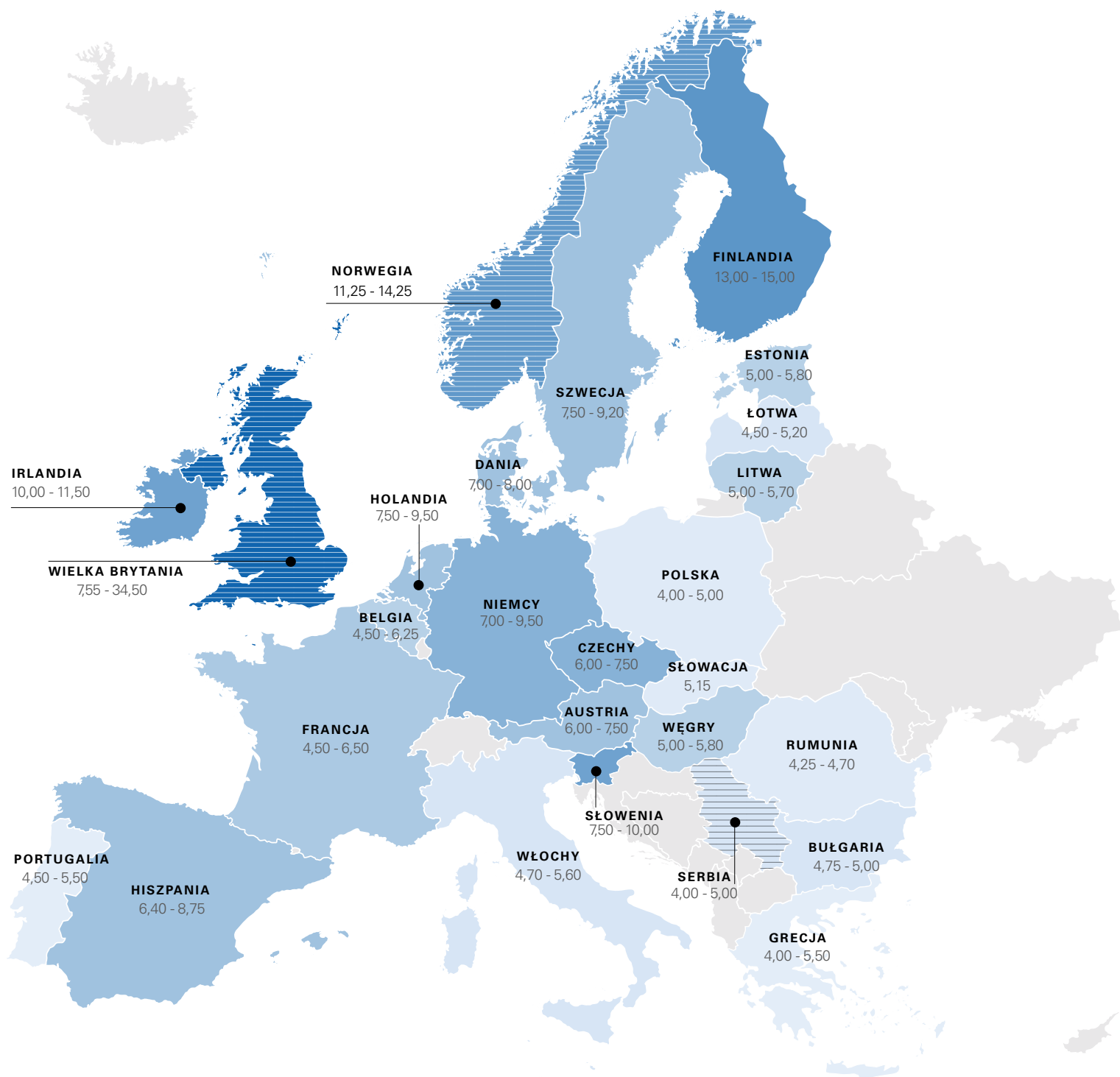


Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Newmark Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego 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.

Rynek magazynowo-przemysłowy w Europie

I POŁ. 2024 R.



CZYNSZE TRANSAKCYJNE (EUR/MKW./MIESIĄC)*

34,50 EUR - 4,00 EUR nie dotyczy / brak danych kraje nienależące do Unii Europejskiej

*Dla magazynów typu Big-Box