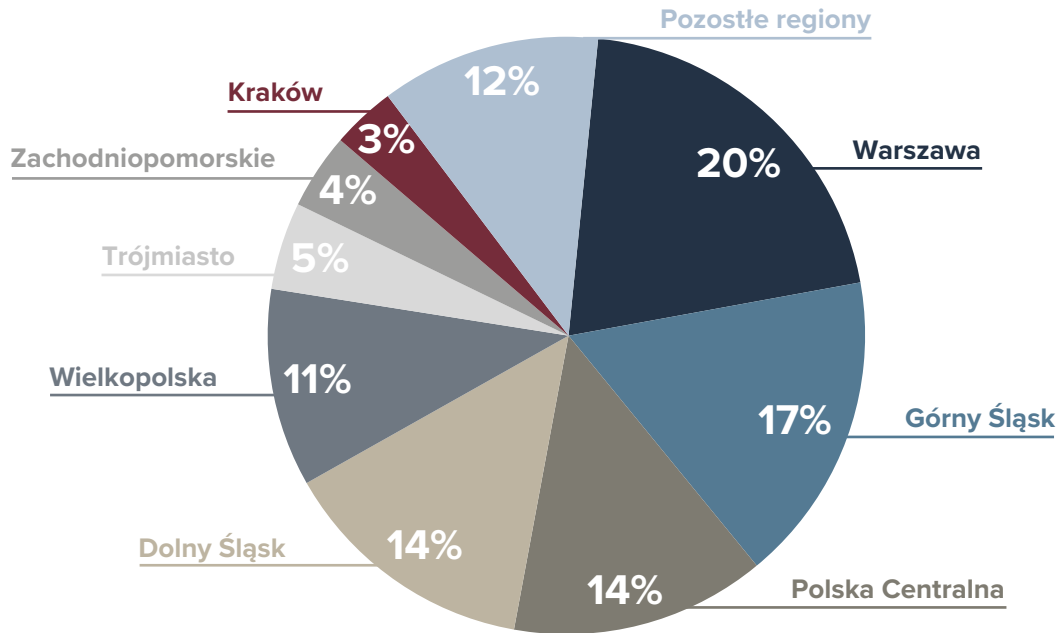




Rynek magazynowy w regionie Krakowa I KW. 2024

Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce na koniec I kw. 2024 roku wyniosły ponad 32,7 mln m². Zdecydowana większość zlokalizowana jest w głównych rozwiniętych obszarach koncentracji, w tym w Krakowie, gdzie znajduje się blisko 1 mln m². Jest to tym samym najmniejszy główny rynek pod względem zasobów.

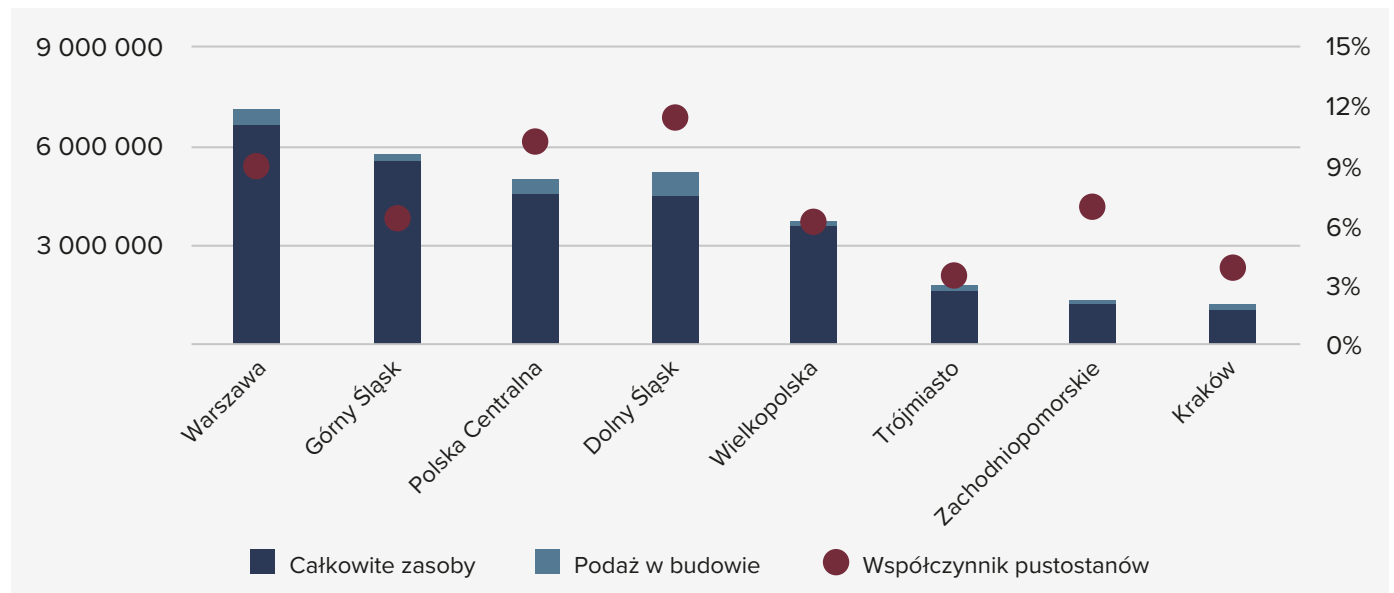
Zasoby magazynowe w Polsce według lokalizacji (I kw. 2024)



Aktywność deweloperów na rynku magazynowym w Krakowie osiągnęła w 2023 roku najwyższy w historii roczny wynik. Do użytku oddano 170.000 m², co w porównaniu z rokiem poprzednim jest wartością o 75% wyższą. Warto wspomnieć, że rok 2022 charakteryzował się również dobrym tempem przyrostu powierzchni. Największym projektem ukończonym w analizowanym okresie jest MDC2 Park Kraków South, który dostarczył ponad 35.000 m². Projekt ten zlokalizowany jest w Skawinie, jednym z największych obszarów koncentracji w ramach krakowskiego rynku. Po aktywnym 2023 roku I kw. 2024 roku upłynął dość spokojnie pod względem nowej podaży - do użytku oddano ok. 22.000 m² powierzchni.

Wysoka aktywność deweloperów zanotowana w Krakowie nie zwalnia. Na koniec I kw. 2024 roku w budowie wciąż pozostawało ok. 150.000 m². Warto wspomnieć, że nowe projekty magazynowe to często obiekty realizowane w zrównoważonym budownictwie, w poszanowaniu zasad ESG oraz posiadające bądź ubiegające się o certyfikację, m.in. 7R City Flex Kraków Airport I, ukończony w 2023 roku.

Zasoby powierzchni magazynowej, podaż w budowie (m²) oraz współczynnik pustostanów (I kw. 2024)



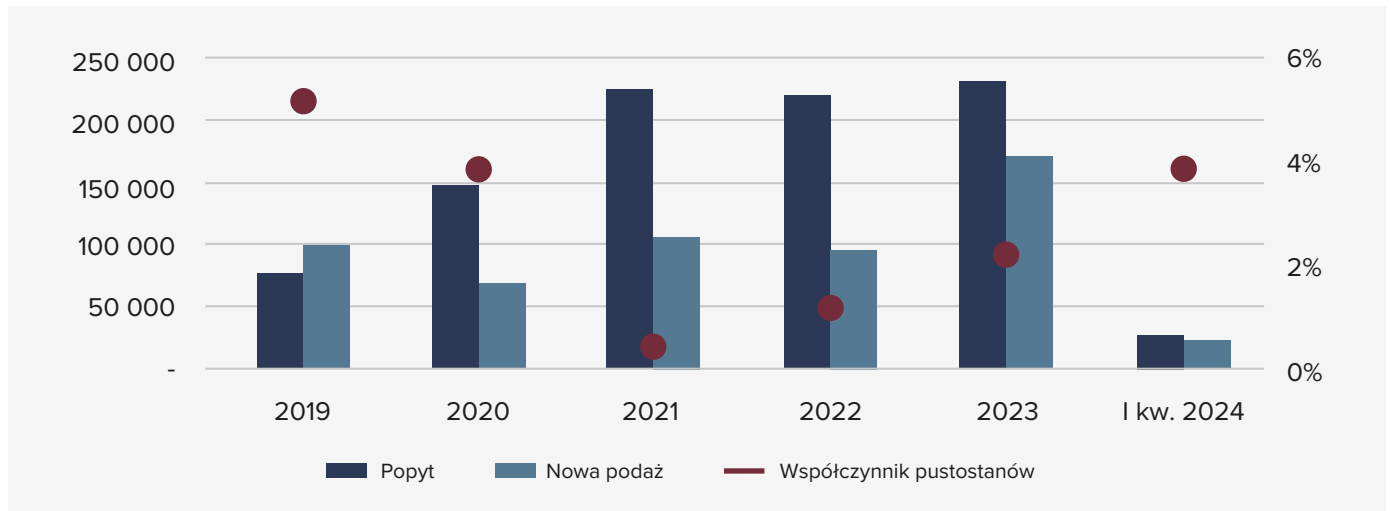
Popyt na powierzchnię magazynową w Polsce w 2023 roku oraz na początku 2024 roku wskazuje na spadek aktywności najemców, co odzwierciedla sytuację w całej Europie. Całkowity wolumen podpisanych umów najmu w I kw. bieżącego roku wyniósł zaledwie 870.000 m² (25% spadek r/r), a w 2023 wyniósł ok. 5,5 mln m² (15% spadek r/r). Najwięcej transakcji odnotowano w głównej mierze na najbardziej dojrzałych rynkach, m.in. na Górnym Śląsku, w Polsce Centralnej i Wielkopolsce. Zaledwie 3-4% zapotrzebowania na magazyny wygenerowały firmy w regionie Krakowa.

Pomimo, że wynik za 2023 roku jest niewielki w skali kraju, to w skali lokalnej oznacza wyjątkowo wysokie zainteresowanie ze strony najemców, jest to jeden z rekordowych wyników w historii – wynajęto łącznie ponad 230.000 m². Dwie największe umowy zawarto na powierzchni ponad 35.000 m² każda. Natomiast początek roku przyniósł wyraźne osłabienie wchłaniania powierzchni – wynajęto zaledwie 26.000 m².

Na koniec I kw. 2024 roku w Krakowie znajdowała się dość ograniczona powierzchnia magazynowa do wynajęcia od zaraz. Utrzymane wysokie tempo najmu szczególnie w 2023 roku wraz z wysokim poziomem komercjalizacji projektów wprowadzanych na rynek ukształtowało wskaźnik na koniec 2023 roku na poziomie 2,2%. Natomiast wyjątkowo niski popyt odnotowany na początku 2024 roku spowodował wzrost wskaźnika do poziomu 3,9%, drugiego najniższego po Trójmieście.



Nowa podaż powierzchni magazynowej, popyt (m²) oraz współczynnik pustostanów w Krakowie



Koszty finansowania nowych projektów oraz wysokie koszty związane z budową również wpłynęły na uwarunkowania wynajmu powierzchni magazynowych. Po okresie wyraźnych wzrostów w wysokości stawki wywoławczej za najem magazynu odnotowanych w roku poprzednim, obecnie poziomy te pozostają względnie stabilne. Na koniec I kw. 2024 roku czynsze wywoławcze w regionie Krakowa utrzymywały się na wysokim poziomie i wahały się w przedziale 3,5-6 EUR/m²/miesiąc. Oznacza to, że Kraków jest najdroższym regionalnym rynkiem magazynowym. Choć ilość dostępnej przestrzeni magazynowej wzrosła w porównaniu do poprzedniego roku, deweloperzy nadal wykazują niewielką elastyczność w negocjowaniu stawek. Wynika to z wysokiej inflacji oraz wysokich kosztów finansowania projektów.