



Research | Marzec 2025

Rynek magazynowy w Polsce

Q1 – Q4 2024

Perspektywa europejska

Obiecujący koniec roku

Stopniowa poprawa wskaźników gospodarczych i adaptacja uczestników rynku do obecnych warunków, pozwoliły na odbicie w sektorze magazynowym. W skali europejskiej, popyt w IV kw. 2024 r. osiągnął 6,4 miliona m² i był o 19% wyższy niż w III kwartale. Pozwoliło to zbliżyć się do rezultatu sprzed roku – wyniki dla całego 2024 r. były zaledwie 5% niższe od 2023 r. Całoroczna aktywność przełożyła się na prawie 24 miliony m².

Chociaż sektor logistyczny odnotował niewielkie spowolnienie, pozostał głównym motorem popytu. Producenci odpowiadali za drugi wynik, stanowiący 22% całkowitego popytu w Europie. Sieci handlowe plasowały się tuż za nimi, z 21% udziałem. Tymczasem e-commerce utrzymał stosunkowo spokojne tempo wzrostu.

Wskaźnik pustostanów ustabilizował się na poziomie około 5%, co pozwoliło na nieznaczny wzrost aktywności budowlanej, jednak głównie dotyczącej projektów zabezpieczonych i BTS.

Stabilne podstawy rozwoju

Choć niepewność geopolityczna i ekonomiczna nadal wpływały na rynek, wskaźniki za 2024 r. uległy poprawie a prognozy wskazują na perspektywę stopniowego wzrostu dla kluczowych rynków i sektorów. Według Oxford Economics, Polska ma szansę przewyższyć wyniki innych europejskich gospodarek, z tempem wzrostu PKB przyspieszającym z 2,8% w 2024 r. do 3,5% w 2025, w porównaniu do odpowiednio 0,8% i 0,9% dla strefy euro. Oczekiwany wzrost sprzedaży detalicznej w 2025 r. to 3,4% w Polsce i 1,6% w strefie euro.

Wraz z hamowaniem wzrostu cen, prędzej niż później należy spodziewać się obniżek stóp, co otworzy drogę do stabilizacji i większej przewidywalności. Warto jednak pamiętać, że cykl na rynku nieruchomości pozostaje opóźniony względem gospodarki i efekty mogą być widoczne dopiero po pewnym czasie.

23,7 miliona m² (-5% r/r)

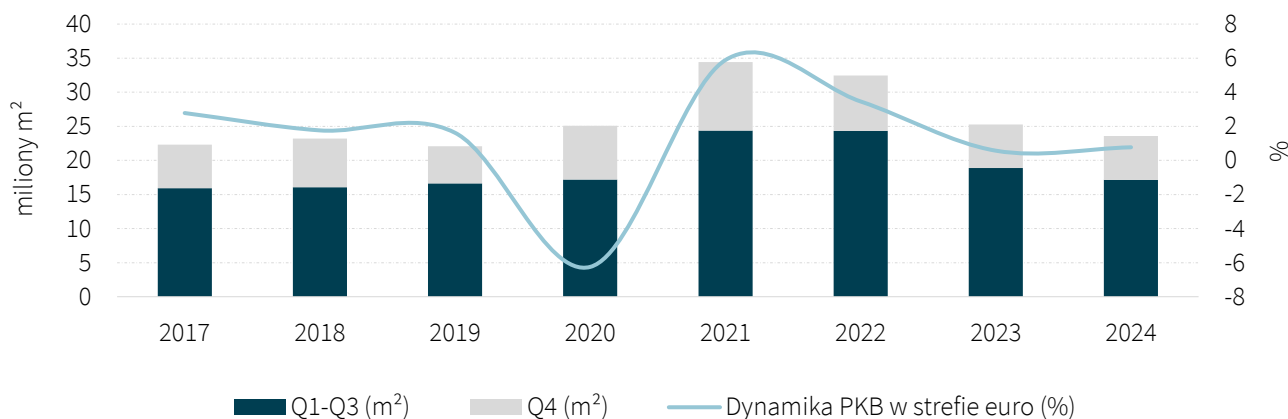
Popyt netto w Europie



16,1 miliona m² (-23% r/r)

Nowa podaż w Europie

Nowy popyt w Europie (m²) vs wzrost PKB w strefie euro (%)



Źródło: JLL, Oxford Economics, Marzec 2025

Rynek przemysłowo-logistyczny w Polsce

Strona popytowa wykazuje dojrzałość

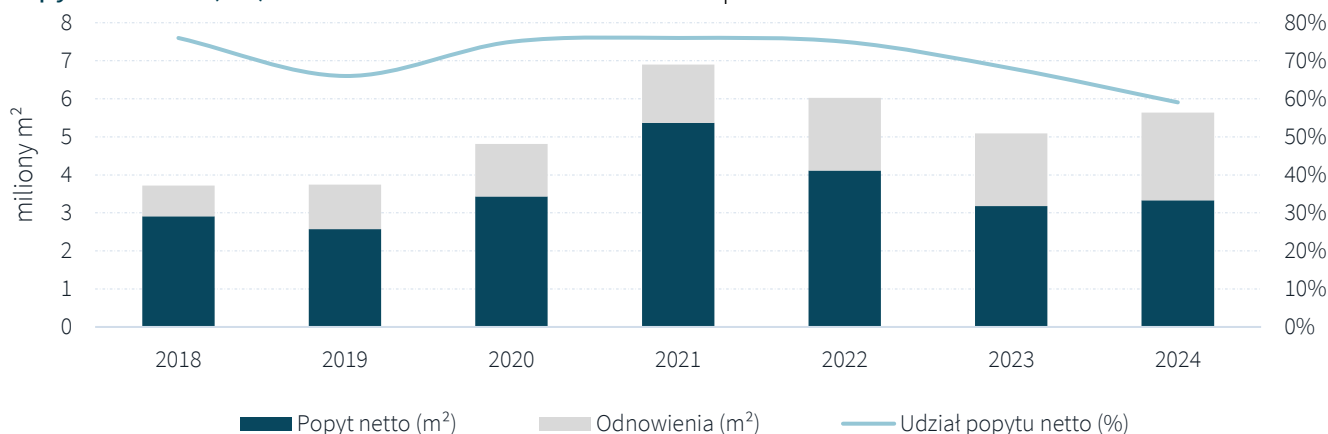
Polski rynek magazynowy w 2024 r. rozwijał się w stosunkowo zrównoważonym tempie. Podczas gdy nowy popyt odnotował minimalną poprawę, wzrost był silnie napędzany przez odnowienia umów najmu. Całkowity popyt brutto, wynoszący 5,6 miliona m², był o około 10% wyższy od wyniku sprzed roku i pozostawał o 6% wyższy od pięcioletniej średniej.

Rynek odzwierciedlał utrzymujące się ostrożne podejście, co widoczne było we wciąż uspokojonej aktywności. Podczas gdy niektóre długoterminowe plany dotyczące nieruchomości zostały odłożone w czasie, wielu wynajmujących zdecydowało się na renegotiacje i przedłużenie obecnych umów. Doprowadziło to do rekordowego wolumenu odnowień, sięgającego 2,3 miliona m², co stanowiło aż 41% całkowitego popytu w 2024 r. W tym samym czasie nowy popyt wyniósł 3,3 miliona m², dorównując wynikom z 2020 r. i nieznacznie przewyższając rezultat z roku poprzedniego.

Ponadto, podobny schemat prawdopodobnie utrzyma się w 2025 r. głównie z uwagi na kończący się 5-letni cykl najmu, który przyniósł rekordowo wysokie wyniki w latach 2021 i 2022. Niemniej, nadal oczekuje się również nowego zapotrzebowania, choć rosnącego w bardziej zrównoważonym tempie.

W 2024 r. rynek w Polsce zdominowały sieci handlowe, odpowiadając za 39% całkowitego popytu. Ich pozycja była jeszcze silniejsza w przypadku nowych umów i ekspansji, gdzie stanowiły 45% udziału. Drugą pozycję zajęli producenci, którzy wygenerowali prawie 1 000 000 m² nowego popytu. Sektor logistyczny, odpowiedzialny za około 25% popytu netto doświadczył tymczasowego spowolnienia. Jednak wynik ten rekompensowały liczne odnowienia – w 2024 r. operatorzy logistyczny renegotjowali i przedłużyli umowy najmu na ponad 970 000 m².

Popyt w Polsce (m²)



Rynek magazynowy w Polsce podstawowe wskaźniki w 2024 r.

35,6M m² +8,2% r/r Zasoby	3,3M m² +3% r/r Nowy popyt	5,6M m² +10% r/r Popyt brutto	7,7% -0,1 pp r/r Wsk. pustostanów
--	---	--	---

Źródło: JLL, IV kw. 2024 r.

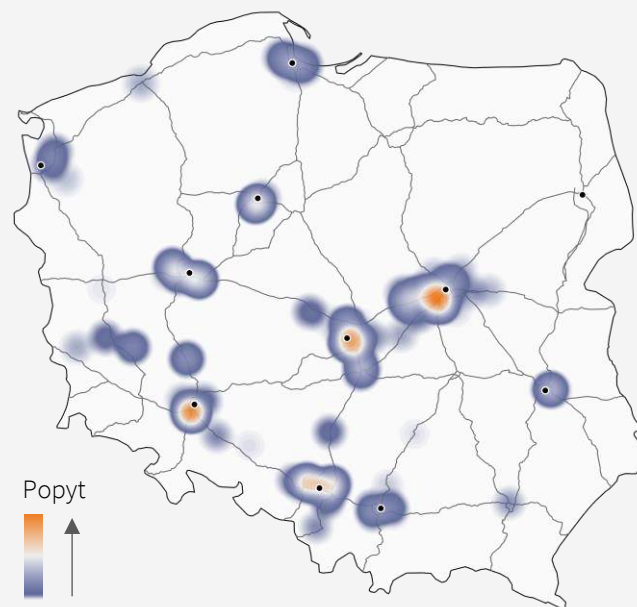
Geografia popytu

Koncentracja na rozwiniętych rynkach

Rynki Wielkiej Piątki dominowały na mapie popytu, odpowiadając za ponad 75% nowego zapotrzebowania. Z uwagi na większą skalę i dojrzałość, uwzględniając renegocjacje (popyt brutto), ich udział był jeszcze wyższy i osiągnął 81%, co odpowiadało w sumie 4,5 miliona m².

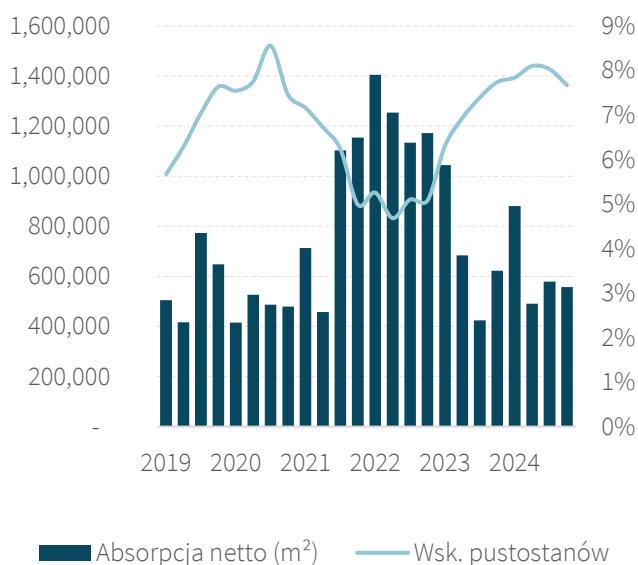
Imponującą aktywność odnotowały również rozwinięte rynki regionalne. Trójmiasto, Kujawy, Szczecin i Kraków łącznie przyciągnęły ponad 500 000 m² nowego popytu, ugruntowując tym swoją silną pozycję na mapie Polski. Finalny wynik był dodatkowo wzmocniony aktywnością w Polsce Wschodniej – Lublin i Rzeszów odnotowały w sumie 200 000 m² wynajętej powierzchni.

Popyt netto – heatmapa (m²)



Pustostany

Absorpcja podaży i wskaźnik pustostanów



Rosnąca aktywność najemców oraz uspokojona dynamika deweloperów skutkowały spadkiem wskaźnika powierzchni niewynajętej w drugiej połowie roku do 7,7%.

Na rynku do wynajęcia pozostawało w sumie 2,7 miliona m², skoncentrowane przede wszystkim na w największych regionach. Podczas gdy wskaźnik pustostanów wahał się pomiędzy 4,8% a 10,4% na rynkach Wielkiej Piątki, najwyższą wartość- 19,5% - obserwowano w Lubuskim. Z kolei najniższe indeksy charakteryzowały Szczecin, Rzeszów i Białystok, gdzie wskaźnik nie przekraczał 4%.

Ograniczona dynamika podaży i nowy popyt zapewnią zrównoważoną absorpcję dostępnej powierzchni, co sugeruje dalszy stopniowy spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej w Polsce.

Źródło: JLL, IV kw. 2024 r.

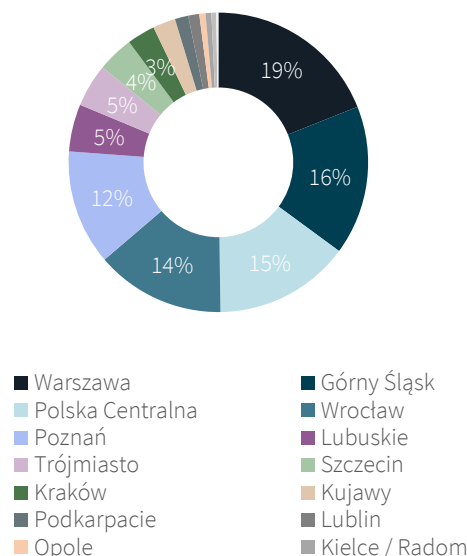
Podaż

Podczas 2024 r. zasoby na polskim rynku magazynowym powiększyły się o około 2,7 miliona m². Mimo, że był to wynik zbliżony do 2019 roku, to aż 1,2 miliona m² poniżej nowej podaży z roku 2020.

Dystrybucja powierzchni oddanej do użytkowania w 2024 r. odzwierciedlała sytuację po stronie popytu. Pięć największych rynków odpowiadało za 78% całkowitej nowej podaży. Ponadto Trójmiasto, z około 300 000 m² nowych zasobów, sukcesywnie umacniało swoją pozycję na logistycznej mapie Polski.

Całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły poziom 35,6 miliona m².

Istniejące zasoby (m²)



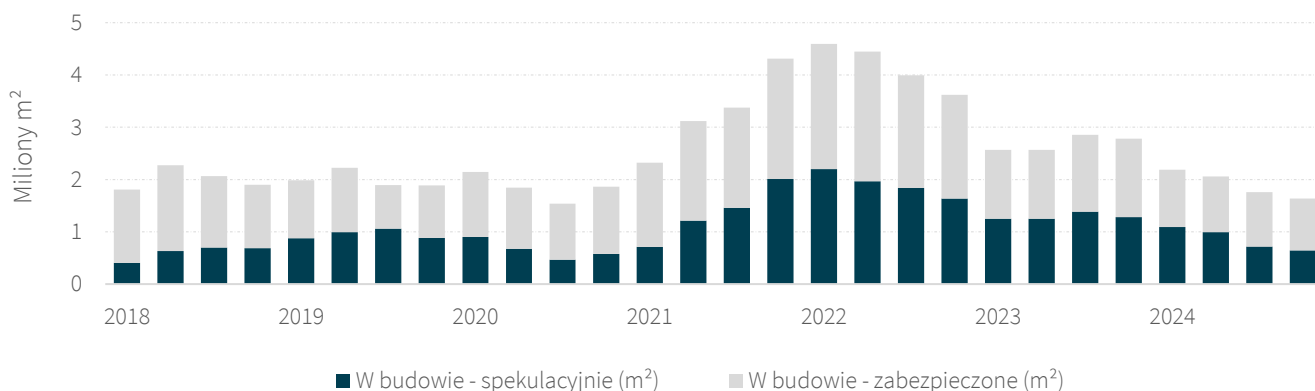
Źródło: JLL, IV kw. 2024 r.

Aktywność budowlana

Deweloperzy obecni na polskim rynku ograniczyli powierzchnię w budowie do 1,6 miliona m², poziomu najniższego od 2020 r. Ponadto, inwestycje spekulacyjne stanowiły zaledwie 39% tego wolumenu. Spowolnienie niewątpliwie wpłynie na spadek wskaźnika pustostanów, jednak może generować także ryzyko niedoboru podaży, szczególnie biorąc pod uwagę oczekiwany wzrost aktywności najemców.

Prawie 80% budowanej nowej powierzchni niemal równomiernie zasili rynki Wielkiej Piątki. Od pozostałych rynków odstawał jednak Poznań, gdzie powstawało zaledwie 110 000 m². Wyróżniają się również Trójmiasto i Szczecin, w których przypadku powierzchnia w budowie była zbliżona do 100 000 m².

Powierzchnia w budowie (m²)



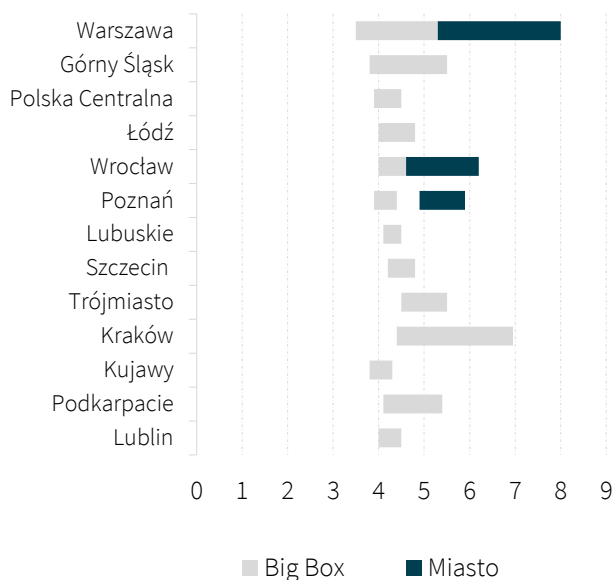
Źródło: JLL, IV kw. 2024 r.

Czynsze

Utrzymująca się ograniczona aktywność budowlana wpłynie na ugruntowanie aktualnych wartości czynszów wynajmu powierzchni magazynowej, które w większości lokalizacji pozostały drugiej połowie roku bez zmian. Oczekuje się również, że uspokojona dynamika wzrostu podaży złagodzi tymczasowo presję na starsze aktywa, w których obserwowano niewielkie korekty oferowanych stawek.

Czynsze dla podmiejskich parków logistycznych w ramach rynków Wielkiej Piątki wahały się od 3,5 do 5,5 euro/m²/miesiąc. Lokalizacje miejskie utrzymywały stawki sięgające 8 euro/m²/miesiąc, a nawet wyższe w przypadku wybranych magazynów w Warszawie.

Czynsze bazowe (euro/m²/month)



Źródło: JLL, IV kw. 2024 r.

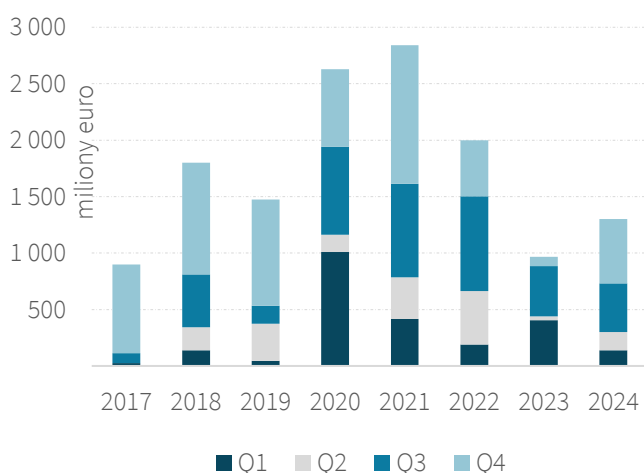


Rynek inwestycyjny

Inwestycje w sektorze magazynowym odnotowały dobre wyniki w ostatnim kwartale 2024 r. a oczekujące transakcje wskazują na obiecujący początek tego roku. Chwilowe wstrzymanie największych transakcji w 2024 r. sugeruje, że duże portfele (przekraczające wartość 200 milionów euro) były zdecydowanie mniej płynne. Jednak aktywność w ostatnim kwartale może sygnalizować zmianę tego trendu.

Pomijając przejęcia udziałów, w 2024 odnotowaliśmy największą transakcję magazynową na polskim rynku od ponad dwóch lat. Jest to niedawno ogłoszone przez Investika nabycie pięciu parków magazynowych od 7R. Zainteresowanie inwestorów przekłada się na bardziej konkurencyjne oferty w trwających procesach, sugerując, że sektor magazynowy może być jednym z pierwszych, który doświadczy kompresji stóp zwrotu, mimo wciąż podwyższonych kosztów finansowania.

Wolumen inwestycyjny w sektorze magazynowym



Wolumeny w sektorze magazynowym w 2024 r., osiągając 1,3 miliarda euro w 29 transakcjach, wzrosły o 27% r/r. Do wyniku znacząco przyczynił się zakup portfela 7R, gdzie Investika i jej partner JV, BUD Holdings, nabyli pięć obiektów o łącznej powierzchni 212 500 m² za ponad 150 milionów euro. Transakcja została zrealizowana w dwóch fazach - parki w Kielcach, Poznaniu, Gdańsku i Krakowie zmieniły właściciela jeszcze w 2024 r., podczas gdy 7R Park Bydgoszcz jest objęty umową wstępną (PSPA).

Kolejną znaczącą transakcją był zakup przez Greykite European Real Estate Fund portfela o powierzchni 142 000 m² od White Star Real Estate, obejmującego trzy nieruchomości logistyczne w Warszawie, Strykowie i Gliwicach. Ponadto, Blackstone nabył 80% udziałów w rozległym portfolio Burnstone's Pan European Logistics, którego polska część składała się z czterech parków o łącznej powierzchni najmu ponad 163 000 m².

Zmniejszona zmienność stóp procentowych w 2024 r. zatrzymała wzrost stóp zwrotu dla najlepszych nieruchomości, a transakcje w IV kwartale wskazywały nawet na ich kompresję. Na koniec 2024 r. stopy kapitalizacji dla najlepiej wycenianych magazynów typu multi-let (5-letnia średnia najmu) szacowane były na 6,50 - 6,75%. Dla Warszawy oczekuje się wartości 6,25 - 6,50%.

**Stopy kapitalizacji
(prime)**

6,50 – 6,75%

Multi-tenant
5Y WAULT

6,25 – 6,50%

Warszawa

Kontakty

Z przyjemnością wesprzemy Cię w procesie podejmowania decyzji biznesowych, biorąc pod uwagę Twoje potrzeby i nasze eksperckie doświadczenie w branży.

Tomasz Mika

Head of Industrial Agency
tomasz.mika@jll.com

Sławomir Jędrzejewski

Head of Industrial Investment
slawomir.jedrzejewski@jll.com

Mateusz Polkowski

Head of Research & Consultancy
mateusz.polkowski@jll.com

Maciej Kotowski

Director, Research & Consultancy
maciej.kotowski@jll.com

© 2025 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Wszelkie prawa zastrzeżone. Informacje zawarte w tym dokumencie są własnością JLL i mogą być wykorzystywane wyłącznie w celu oceny niniejszej oferty. Niniejszy dokument i zawarte w nim informacje pozostają własnością JLL i powinny być traktowane jako poufne. Powielanie jakiegokolwiek części tego dokumentu jest dozwolone tylko w zakresie niezbędnym do jej oceny. Dokument nie powinien być udostępniany jakiegokolwiek stronie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody JLL. Wszelkie informacje zawarte w niniejszym dokumencie pochodzą z źródeł uznanych za wiarygodne; jednak JLL nie udziela gwarancji co do ich dokładności lub poprawności.