

Raport

Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2020 r.



19,5 mln mkw.

Całkowita powierzchnia



2,38 mln mkw.

Popyt brutto



1,1 mln mkw.

Nowa podaż



1,77 mln mkw.

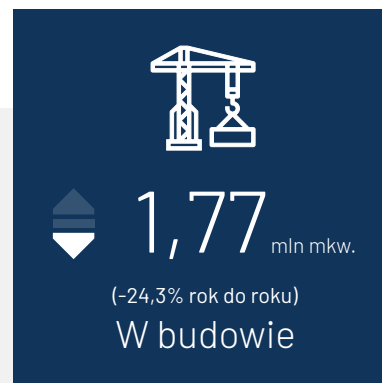
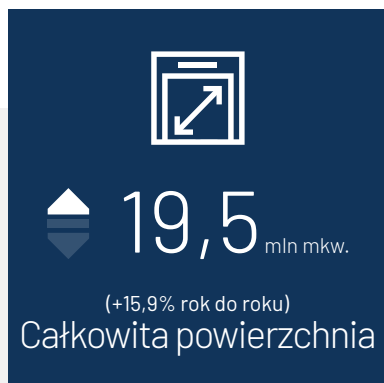
W budowie



6,8%

Pustostan

Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2020 r. w liczbach



Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Sytuacja rynkowa

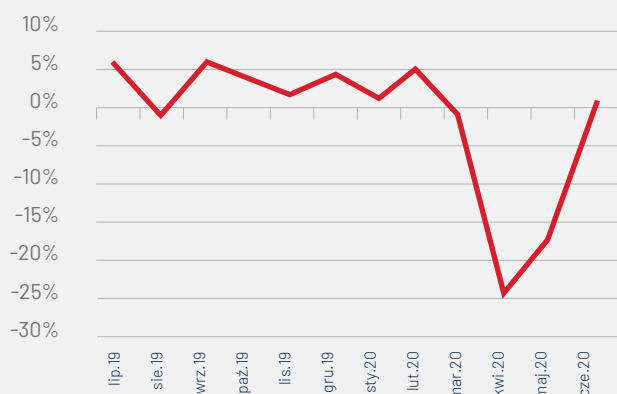
Po nagłym szoku gospodarczym spowodowanym pandemią Covid-19 w marcu i kwietniu 2020 roku, kolejne miesiące przyniosły zaskakująco silne odbicie w polskiej gospodarce. Ożywienie jest widoczne zarówno w aktywności gospodarczej, jak i w nastrojach konsumentów i firm.

Produkcja przemysłowa ustabilizowała się w czerwcu, notując 0,5% wzrost rok do roku – wbrew oczekiwaniom ekonomistów, którzy prognozowali spadek w okolicach 3%. Ponadto, wskaźnik PMI dla polskiego przemysłu przekroczył w lipcu próg 50, notując 52,8 pkt. Oznacza to, że firmy z branży wytwórczej oczekują dalszej poprawy warunków.

Nastroje konsumentów również uległy poprawie, jak sugerują wskaźniki koniunktury konsumenckiej przygotowywane przez GUS. To z kolei przełożyło się na ożywienie w handlu detalicznym, który spadł w czerwcu tylko o 1,3% rok do roku, po bezprecedensowym tąpnięciu w kwietniu i maju. Godne uwagi są dane na temat obrotu samochodami – rejestracje nowych pojazdów niemal wróciły w czerwcu do poziomu sprzed pandemii. Rynek pracy również dostarczył pozytywnych informacji. Wzrost bezrobocia zwolnił, a ankieta przeprowadzona przez Polski Instytut Ekonomiczny na początku lipca ujawniła, że tylko 6% firm planuje zwolnienia, podczas gdy 13% deklaruje plany zatrudnienia nowych pracowników.

Produkcja przemysłowa

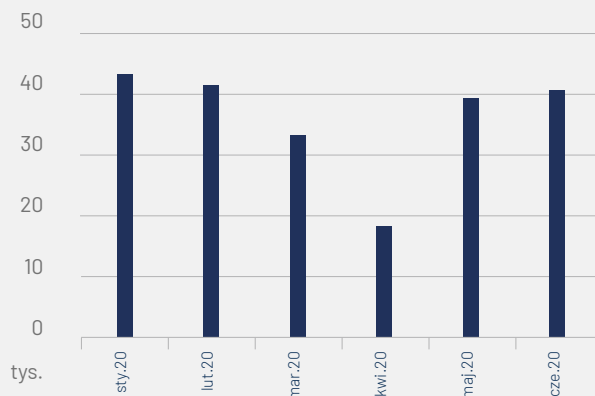
(zmiana % rok do roku)



Źródło: GUS

Rejestracje samochodów do 3,5t

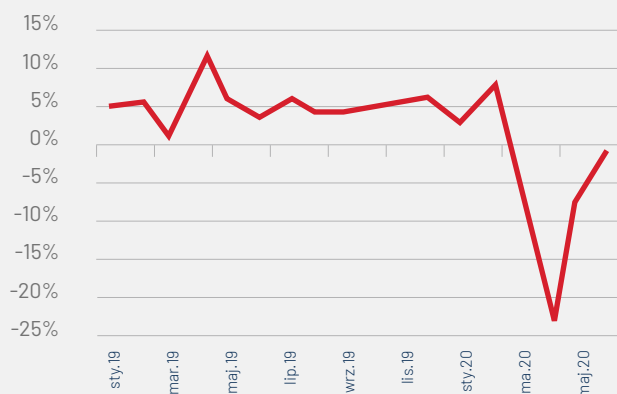
(osobowe i dostawcze)



Źródło: Samar

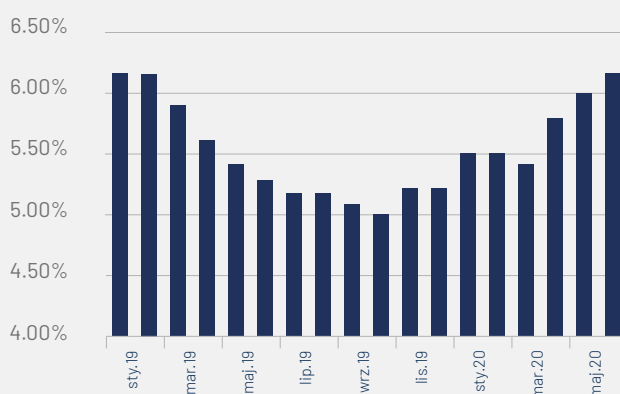
Handel detaliczny

(zmiana % rok do roku)



Źródło: GUS

Stopa bezrobocia



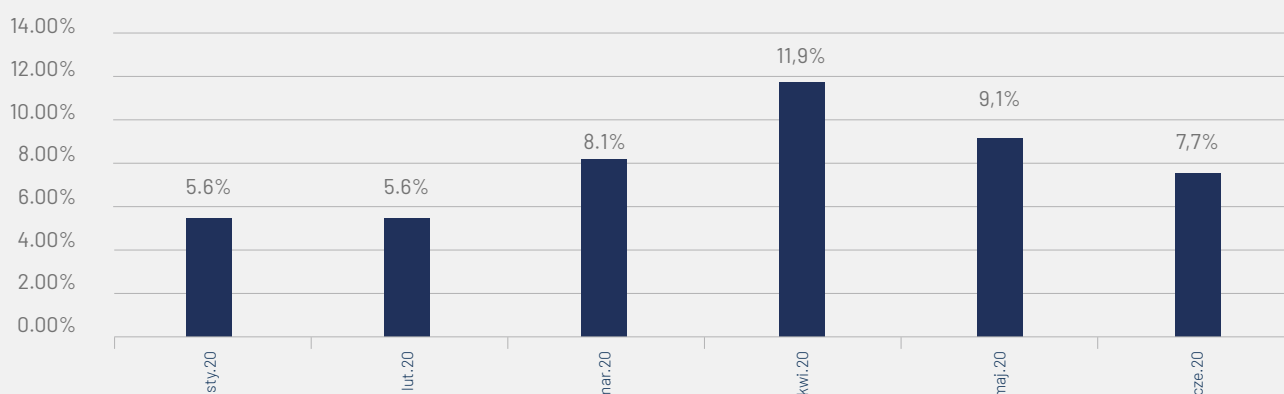
Źródło: GUS

Rynek nieruchomości magazynowych okazał się odporny na szok spowodowany pandemią, nawet w krytycznych miesiącach wiosennych. Część rynku doświadczyła wręcz wzmożonego popytu ze względu na skokowy wzrost w handlu e-commerce na początku pandemii. Ogółem w drugim kwartale 2020 r. wynajęto 1,36 mln mkw. powierzchni magazynowej brutto. To o ponad 50% więcej niż w II kw. 2019. Natomiast w całej pierwszej połowie 2020 wynajęto 2,38 mln mkw. powierzchni logistycznej, o 25% więcej niż w I połowie 2019.

Między kwietniem a czerwcem padł też rekord jeśli chodzi o ilość powierzchni wynajętej na krótki okres (poniżej 2 lat). Było to 262 tys. mkw., co dodatkowo podwyższa wartość popytu

brutto w II kwartale roku o 19%. Wielu najemców starało się zaspokoić nagły wzrost popytu konsumpcyjnego na wybrane towary poprzez dobieranie tymczasowej powierzchni. Podobnie gracze e-commerce słusznie założyli, że boom na handel przez Internet, choć prawdopodobnie zmieni nawyki zakupowe Polaków na stałe, powróci do bardziej „normalnych” poziomów po wycofaniu obostrzeń epidemicznych. Rzeczywiście, po skokowym wzroście udziału e-commerce w handlu detalicznym z 5,6% w lutym do 11,9% w kwietniu, udział ten spadł w czerwcu do 7,7%.

Udział e-commerce w handlu



Źródło: GUS

Rynek inwestycyjny

Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze magazynowym wyniósł w pierwszej połowie 2020 r. prawie 1,2 mld euro, co stanowi rekord w historii polskiego rynku. Nieruchomości logistyczne odpowiadały tym samym za prawie 40% kapitału zainwestowanego ogółem w polski rynek nieruchomości komercyjnych. Stabilność i bezpieczeństwo operacyjności

sektora oraz silny popyt inwestycyjny (szczególnie widoczny wśród graczy oportunistycznych i inwestorów z Azji) doprowadziły do utrzymania stóp kapitalizacji na niezmiennym poziomie. Obecnie obiekty typu big box są wyceniane na 6,25%, a nieruchomości typu prime w strefie Warszawa – miasto na 5,5%.

Największe transakcje inwestycyjne w I połowie 2020 r.

Nieruchomość/portfel	Sprzedający	Kupujący	Powierzchnia (mkw.)
Ogólnopolski portfel Panattoni	Panattoni	Savills Investment Management	Ok. 250 000 mkw.
Europejski portfel Maximus	Apollo Global Management	P3 (część GIC)	Ok. 150 000 mkw. (6 parków w Polsce; w sumie 28 parków w portfelu)
Ogólnopolski portfel Hines	Hines	CGL Investment Holdings Corporation Ltd.	170 000 mkw.
40% udziału w europejskim portfelu Ares	Ares Management	Investec	Ok. 160 000 mkw. (polskie aktywa; w sumie 40 parków w portfelu)
Park Mszczonów	P3	Elite Partners Capital	158 000 mkw.
Logistic City Piotrków Trybunalski	Logistic City Sp. z o.o.	Polish Logistics LLP (Platforma inwestycyjna powołana przez REINO Capital, IO AM i Grupę Grosvenor)	135 000 mkw.

Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Popyt

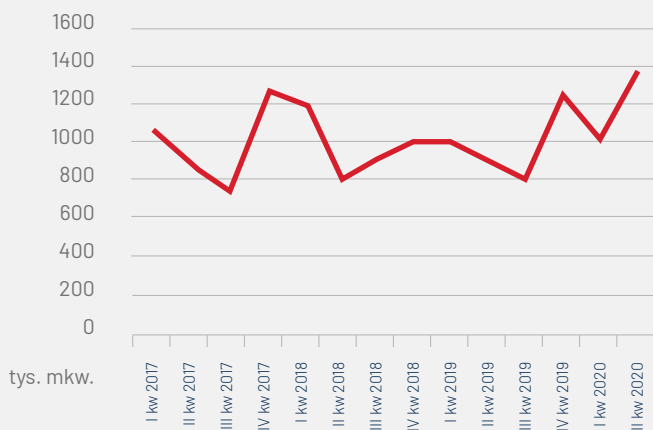
Pierwsza połowa 2020 roku była rekordowa pod względem wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce. Przedmiotem długookresowego najmu było 2,38 mln mkw. powierzchni, czyli o 25% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2019. Nowe umowy i ekspansje stanowiły 75% całości popytu. Aktywność najemców była szczególnie wysoka w drugim kwartale. Był to efekt zamknięcia wielu transakcji BTS, które rozpoczęły się na początku roku oraz rezultat zapotrzebowania na nową powierzchnię w związku z rosnącą sprzedażą w kanale e-commerce. Ogółem w I połowie roku aż 14,4% wynajętej powierzchni przeznaczono na obsługę e-commerce.

Skokowy wzrost handlu online doprowadził również do rekordowej ilości powierzchni wynajętej na zasadzie short-term. Najemcy słusznie założyli, że zakupy przez Internet, choć powinny pod wpływem pandemii pozostać na stałe na wyższym poziomie, znormalizują się po wycofaniu obostrzeń epidemicznych. Przyjętą

strategią w tym czasie było realizowanie części ekspansji poprzez tymczasowe umowy najmu. Umowy krótkookresowe objęły w pierwszej połowie roku 326 tys. mkw. powierzchni. Powierzchnia ta ze względu na charakter nie została wliczona do całościowego popytu brutto w I poł. br.

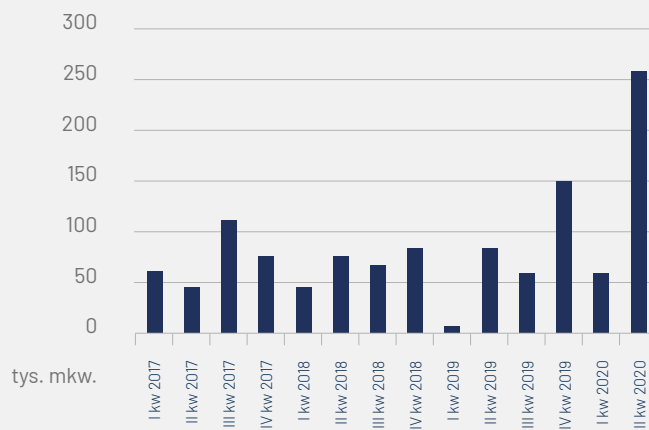
Ponownie największym zainteresowaniem najemców cieszyły się główne rynki, szczególnie Warszawa, gdzie wynajęto 602,4 tys. mkw., następnie Górny Śląsk i Polska Centralna (po 396 tys. mkw.) oraz Poznań (257 tys. mkw.). Największa transakcja pierwszej połowy roku została podpisana przez poufnego najemcę z branży e-commerce na ok. 200 tys. mkw. w Świebodzinie w województwie lubuskim. Za sprawą tej transakcji rynek Polski Zachodniej odnotował w pierwszych sześciu miesiącach 2020 roku piąty najwyższy poziom popytu brutto w kraju.

Popyt brutto



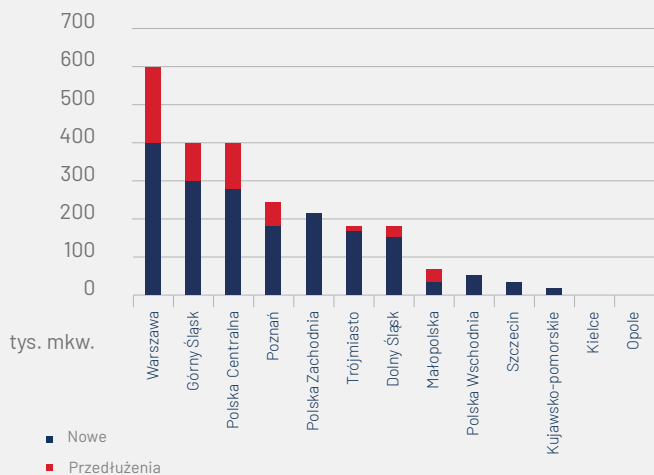
Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Umowy krótkookresowe



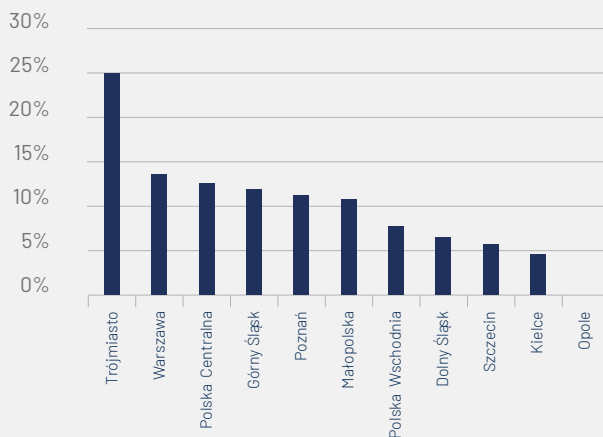
Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Popyt brutto w I połowie 2020 według regionów



Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

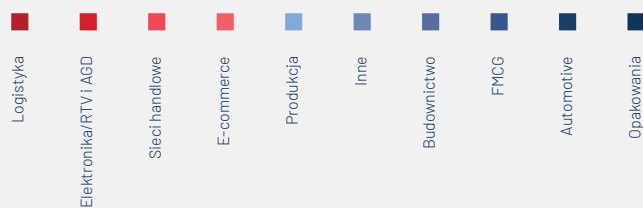
Popyt brutto w I połowie 2020 jako % całkowitej powierzchni w danym regionie*



*Nie zawiera regionu Polska Zachodnia ze względu na nietypowo wysoki popyt na tym rynku w II kwartale za sprawą jednej transakcji najmu.

Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Struktura popytu wg branż - I połowa 2020



Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Wybrane transakcje najmu w I połowie 2020 r.

Projekt	Najemca	Powierzchnia(mkw.)	Rodzaj umowy
Panattoni BTS Świebodzin	Poufny	203 500	Nowa umowa
Prologis Park Janki	Euro Net	73 400	Nowa umowa
Hillwood Łódź Górna	Amazon	72 900	Nowa umowa
Panattoni Park Czeladź IV	Producent odzieży	67 000	Nowa umowa
Exeter Park Stryków	Poufny	51 900	Nowa umowa
Panattoni BTS Zabrze	Weber	50 300	Nowa umowa

Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Podaż

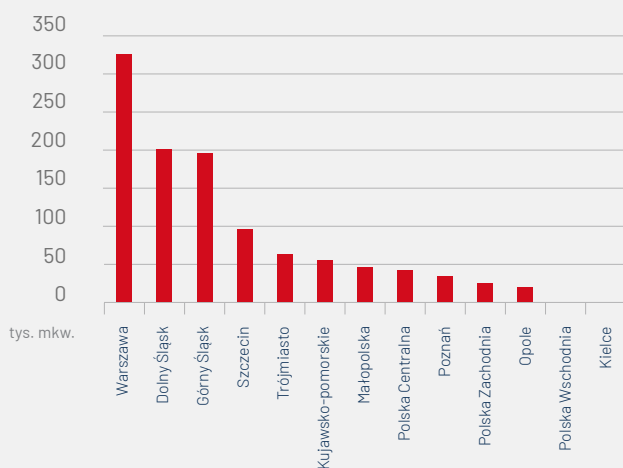
Na koniec czerwca 2020 r. całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły blisko 19,5 mln mkw., co dało wzrost o 15,9% rok do roku. W pierwszej połowie roku oddano na polskim rynku 1,1 mln mkw. nowej powierzchni, czyli – o 9,6% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2019 r. Najwięcej nowej powierzchni zostało oddane do użytku w regionie Warszawy (ponad 325 tys. mkw.), następnie na Dolnym Śląsku (200 tys. mkw.) i na Górnym Śląsku (192 tys. mkw.).

Większa ostrożność wśród deweloperów, spowodowana niepewną sytuacją rynkową i trudniejszymi warunkami finansowania inwestycji, doprowadziła do spadku powierzchni magazynowej w budowie. Obecnie w budowie jest 1,77 mln mkw., czyli około

24% mniej niż rok wcześniej. Spadł również odsetek powierzchni budowanej spekulacyjnie. Stanowi on 33,6%, w porównaniu do 45,3% pod koniec marca 2020 r.

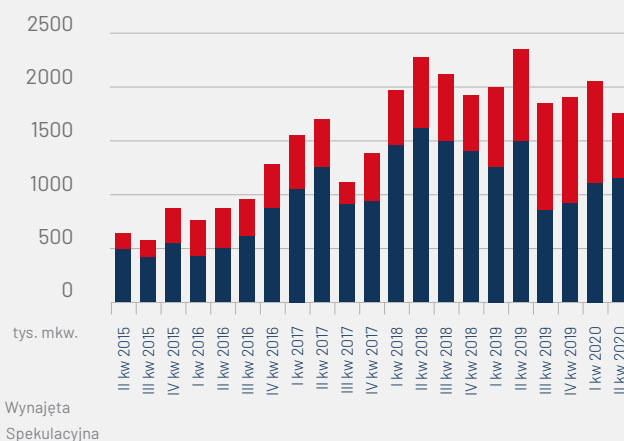
Największa ilość powierzchni powstaje w regionie Warszawy oraz na Dolnym i Górnym Śląsku. W relacji do wielkości rynku Trójmiasto wciąż wyprzedza inne główne rynki. Powstające tam bowiem 206 tys. mkw. to 29% całkowitych zasobów magazynowych w tym regionie. Spośród mniejszych rynków największa aktywność deweloperska jest obserwowana w Polsce Zachodniej. Powstaje tam obecnie powierzchnia odpowiadająca 71% całkowitego rozmiaru tego rynku. Po jej dostarczeniu zasoby magazynowe wzrosną z obecnych 315,6 tys. mkw. do 540,6 tys. mkw.

Nowa podaż w I połowie 2020 r.



Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Powierzchnia w budowie



Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Wybrane największe projekty oddane do użytku w I połowie 2020 r.

Projekt	Deweloper	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni A2 Warsaw Park	Panattoni	103 670
BTS P3 PepsiCo Mszczonów	P3	58 500
Hillwood Wrocław Wschód II	Hillwood	52 400
Panattoni Park Bydgoszcz II	Panattoni	36 600
BIK Park Wrocław I	BIK	23 900

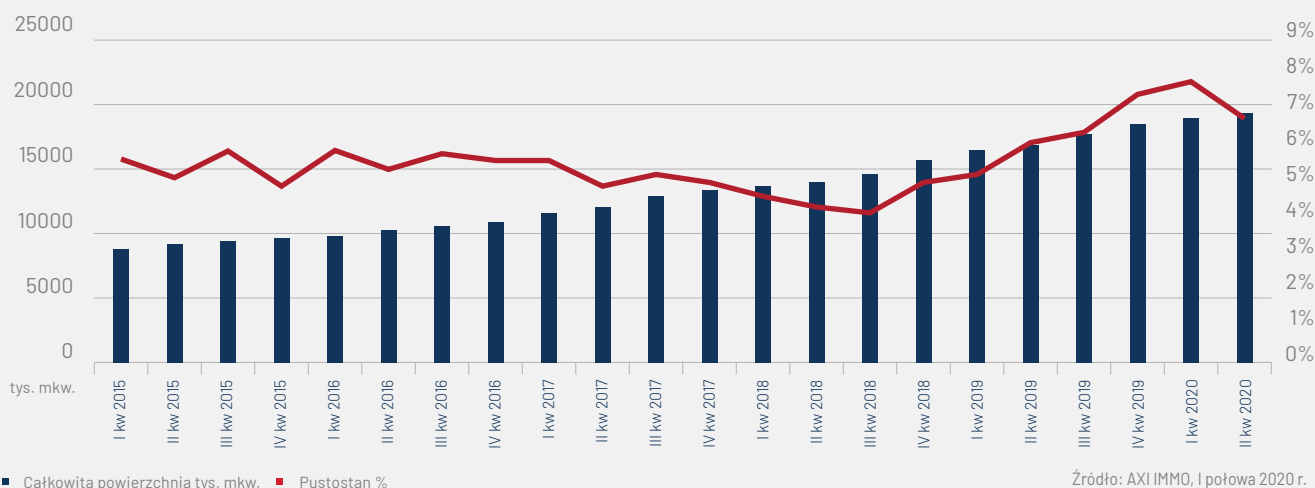
Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Poziom pustostanów

Na koniec czerwca br. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 6,8%, co oznacza wzrost o 0,8 p.p. w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2019. Natomiast w porównaniu do pierwszego kwartału br., stopa pustostanów spadła o 1 p.p. Spośród głównych rynków najwięcej powierzchni dostępnej od

zaraz oferował rynek wrocławski (10,1%), następnie Poznań (7,4%) oraz Polska Centralna (6,9%). W kolejnych kwartałach tendencja zniżkowa we współczynniku powierzchni niewynajętej powinna się utrzymać ze względu na większą ostrożność w budowach spekulacyjnych.

Pustostan i całkowita podaż



Stawki czynszów

Stawki czynszów w pierwszej połowie 2020 roku utrzymały się na stabilnym poziomie na większości rynków. Średnie stawki bazowe w obiektach typu big box wahają się w przedziale 3,20 – 3,60 euro/mkw. Czynsze ofertowe na poziomie 3,60 + euro/mkw. dotyczą głównie nowo budowanych obiektów. W przypadku stawek efektywnych widoczny był delikatny trend spadkowy, głównie w regionach z wysokim poziomem pustostanów i w lokalizacjach o dużej konkurencyjności.

Po uwzględnieniu wakacji czynszowych i zachęt ze strony deweloperów stawki efektywne były średnio od 15 do 30% niższe niż bazowe. Projekty miejskie utrzymują poziom stawek średnio o 10-15% wyższy w porównaniu do inwestycji pozamiejskich. Najdroższą lokalizacją pozostaje Warszawa-miasto ze stawkami bazowym zaczynającymi się od 4,80 euro/mkw. Nadal najniższe stawki efektywne możliwe są do uzyskania w okolicach Poznania oraz okolicach Warszawy (Błonie, Grodzisk Maz.).

Stawki czynszów w I połowie 2020 r.

Region	Stawki bazowe w EUR/mkw./m-c
Warszawa Miasto	4,80 - 5,25
Warszawa Okolice	3,20 - 3,80
Górny Śląsk	3,20 - 3,50
Polska Centralna	2,90 - 3,60
Poznań	3,00 - 3,60
Wrocław	3,30 - 3,70

Region	Stawki bazowe w EUR/mkw./m-c
Trójmiasto	3,40 - 3,70
Kraków	3,40 - 3,60
Szczecin	3,50 - 3,60
Bydgoszcz i Toruń	3,50 - 3,60
Polska Wschodnia	3,50 - 3,70
Polska Zachodnia	3,50 - 3,70

Źródło: AXI IMMO, I połowa 2020 r.

Prognozy

Pierwsza połowa 2020 roku pokazała, że sektor nieruchomości magazynowych jest odporny na skutki pandemii Covid-19, co pozwala stawiać optymistyczne prognozy na dalszą część roku. Na koniec roku całkowite zasoby magazynowe w Polsce z dużym prawdopodobieństwem przekroczą 20 mln mkw.

W strukturze popytu nadal silnym segmentem będą firmy logistyczne i e-commerce. Możemy spodziewać się dalszego wzrostu liczby przedłużeń i umów typu short-term w lokalizacjach z wysokim poziomem pustostanów.

Ryzyko ponownego wprowadzenia ograniczeń i większego reżimu sanitarnego będzie wpływało na zwiększenie zapasów magazynowych, aby uniknąć ewentualnych przestojów

w produkcji. Spodziewany trend może wygenerować dodatkowy popyt na powierzchnie magazynowe.

Po stronie podaży będziemy obserwować większą ostrożność ze strony deweloperów, czego efektem może być ograniczona liczba inwestycji spekulacyjnych. W perspektywie kilku kwartałów może to skutkować dalszym spadkiem dostępności powierzchni dostępnej od zaraz.

W mniej przewidywalnych warunkach rynkowych kluczową kwestią dla deweloperów i inwestorów będzie weryfikacja kondycji finansowej potencjalnych najemców. Jakość i stabilność klienta będzie kluczowym czynnikiem we współpracy na linii deweloper – doradca – najemca.

Definicje

Popyt brutto – całkowita wynajęta powierzchnia, łącznie z przedłużeniami umów; nie zawiera umów krótkoterminowych.

Popyt netto – wynajęta powierzchnia z wyłączeniem przedłużeń umów, nie zawiera umów krótkoterminowych.

PMI – wskaźnik aktywności finansowej pochodzący z comiesięcznych badań firm z sektora prywatnego przeprowadzanych przez firmę Markit Group. Wskaźnik ten przyjmuje wartości od 0 do 100, przy czym wartości wyższe niż 50 sygnalizują wzrost aktywności gospodarczej w danej dziedzinie. W Polsce PMI jest publikowany tylko dla sektora przemysłowego.

Otwieramy na zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych

Anna Głowacz

Head of Industrial - Leasing Agency

anna.glowacz@axiimmo.com

+48 797 420 950

Monika Rykowska

PR & Marketing Director

monika.rykowska@axiimmo.com

+48 725 900 100

Barbara Staśkiewicz-Wieczorek

Industrial & Research Coordinator

b.staskiewicz-wieczorek@axiimmo.com

+ 48 885 777 111

Monika Sujkowska

Research Manager

monika.sujkowska@axiimmo.com

+48 721 999 111



Prawa autorskie© AXI IMMO 2020. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź w żaden inny sposób przetwarzany bez uprzedniej zgody autorów publikacji. Publikacja jest oparta na materiałach i danych, które zostały przygotowane w sposób sumienny i w dobrej wierze, jednak nie udziela się żadnych gwarancji, co do ich dokładności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wprowadzenia korekty.