

MARKETBEAT

RYNEK MAGAZYNOWY

Podsumowanie 2019 r.




 **CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Podsumowanie 2019 r.



CAŁKOWITE ZASOBY

18,6 MLN mkw.

+18% R/R 



NOWA PODAŻ

2,7 MLN mkw.

+21% R/R 



POPYT CAŁKOWITY

4,0 MLN mkw.



POPYT NETTO

2,7 MLN mkw.

-8% R/R 



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW (%)

7,5% (1,4 MLN mkw.)

+2,5 PP R/R 



POWIERZCHNIA W BUDOWIE

1,9 MLN mkw. (51% zabezpieczone umowami typu pre-let)

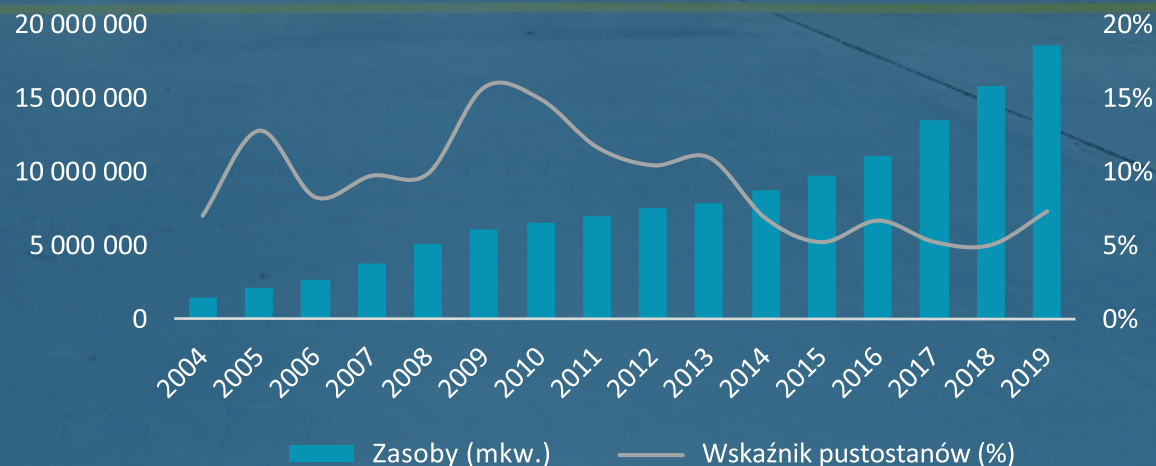


ROK 2019 BYŁ KOLEJNYM, BARDZO UDANYM DLA RYNKU MAGAZYNOWEGO W POLSCE OKRESEM. ZARÓWNO DEWELOPERZY, JAK I NAJEMCY POZOSTAJĄ NIEZWYKLE AKTYWNI, O CZYM ŚWIADCZY REKORDOWA PODAŻ WYNOŚĄCA PONAD 2,7 MLN MKW. ORAZ WYSOKI POPYT, KTÓRY JUŻ TRZECI ROK Z RZĘDU OSIĄGNAŁ POZIOM 4 MLN MKW.

Rozwój sektora e-commerce, a także inwestycje w infrastrukturę transportową oraz wysokie zainteresowanie aktywami logistycznymi ze strony zagranicznych funduszy inwestycyjnych pozostają głównymi czynnikami generującymi szybki rozwój sektora magazynowego w Polsce.

W warunkach bardzo niskiej stopy bezrobocia, dostępność pracowników i koszty pracy stają się kluczowymi czynnikami warunkującymi decyzje o lokalizacji nowych inwestycji. Dlatego też, podobnie jak rok wcześniej, z pomocą firmy Randstad poddaliśmy analizie kluczowe trendy obserwowane na rynku pracy oraz aktualne poziomy wynagrodzeń najszerzej grupy pracowników sektora magazynowego („blue collar”).

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW NA POLSKIM RYNKU MAGAZYNOWYM



Podsumowanie 2019 r.

NAJWAŻNIEJSZE TRENDY OBSERWOWANE W 2019 ROKU



POPYT CAŁKOWITY JUŻ TRZECI ROK Z RZĘDU OSIĄGNĄŁ 4 MLN MKW. REKORDOWE WYNIKI ODNOTOWANO W REGIONIE WARSZAWY, WROCŁAWIA I TRÓJMIASTA.



POPYT NETTO OBEJMUJĄCY NOWE UMOWY I EKSPANSJE WYNIÓSŁ 2,72 MLN MKW., CZYLI O 11% MNIJEJ OD ŚREDNIEJ Z DWÓCH POPRZEDNICH LAT. GŁÓWNA PRZYCYNĄ BYŁA MNIejsza LICZBA TRANSAKCJI PRZEKRACZAJĄCYCH 100 000 MKW.



ROŚNIE ZAPOTRZEBOWANIE NA POWIERZCHNIĘ LOGISTYCZNĄ ZE STRONY FIRM KURIERSKICH. NAJBARDZIEJ AKTYWNE GRUPY NAJEMCÓW TO WCIAŻ FIRMY Z BRANŻY LOGISTYCZNEJ, SIECI SKLEPÓW, LEKKIEJ PRODUKCJI I MOTORYZACYJNEJ.



WZRASTA DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ DZIĘKI ZWIĘKSZONEMU UDZIAŁOWI PROJEKTÓW SPEKULACYJNYCH ORAZ RELOKACJI KILKU DUŻYCH NAJEMCÓW DO NOWYCH INWESTYCJI.



MALEJE DOSTĘPNOŚĆ PRACOWNIKÓW NA GŁÓWNYCH RYNKACH. CZYNNIK TEN WRAZ Z ROZWOJEM INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ ZWIĘKSZA POTENCJAŁ MNIejszych RYNKÓW REGIONALNYCH I MIAST ŚREDNIEJ WIELKOŚCI.



ROZWÓJ E-COMMERCE GENERUJE ROSNĄCE ZAPOTRZEBOWANIE NA PROJEKTY LOGISTYCZNE ZLOKALIZOWANE BLIŻEJ OBSZARÓW MIEJSKICH.



WYSOKI POZIOM PODAŻY ORAZ SŁABSZA NIŻ ROK WCZEŚNIEJ DYNAMIKA CEN W SEKTORZE BUDOWLANYM DZIAŁAJĄ STABILIZUJĄCO NA POZIOM CZYNSZÓW.



NA RYNKU INWESTYCYJNYM W SEKTORZE POWIERZCHNI LOGISTYCZNYCH ZANOTOWANO REKORDOWĄ LICZBĘ 38 TRANSAKCJI, KTÓRYCH ŁĄCZNY WOLUMEN WYNIÓSŁ 1,4 MLD EURO. JEST TO DRUGI, NAJWYŻSZY WYNIK W HISTORII.



WYSOKIE ZAPOTRZEBOWANIE NA PRACOWNIKÓW GENERUJE DALSZY WZROST WYNAGRODZEŃ W SEKTORZE MAGAZYNOWYM, PRZY CZYM WIDOCZNE JEST ICH DUŻE ZRÓŻNICOWANIE W ZALEŻNOŚCI OD LOKALIZACJI

Podsumowanie 2019 r.

RYNEK SZCZECINA

Zasoby (mkw.)	721 000
W budowie (mkw.)	51 000
Wskaźnik pustostanów	2,9%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	3,20-3,60

RYNEK POZNANIA

Zasoby (mkw.)	2 128 000
W budowie (mkw.)	49 000
Wskaźnik pustostanów	9,5%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	2,90-3,60

RYNEK ZACHODNIEJ POLSKI

Zasoby (mkw.)	516 000
W budowie (mkw.)	28 000
Wskaźnik pustostanów	0,0%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	3,10-3,60

RYNEK WROCŁAWIA

Zasoby (mkw.)	2 182 000
W budowie (mkw.)	278 000
Wskaźnik pustostanów	3,0%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	3,00-3,60

RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA

Zasoby (mkw.)	3 334 000
W budowie (mkw.)	493 000
Wskaźnik pustostanów	7,5%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	2,90-3,60

RYNEK KRAKOWA

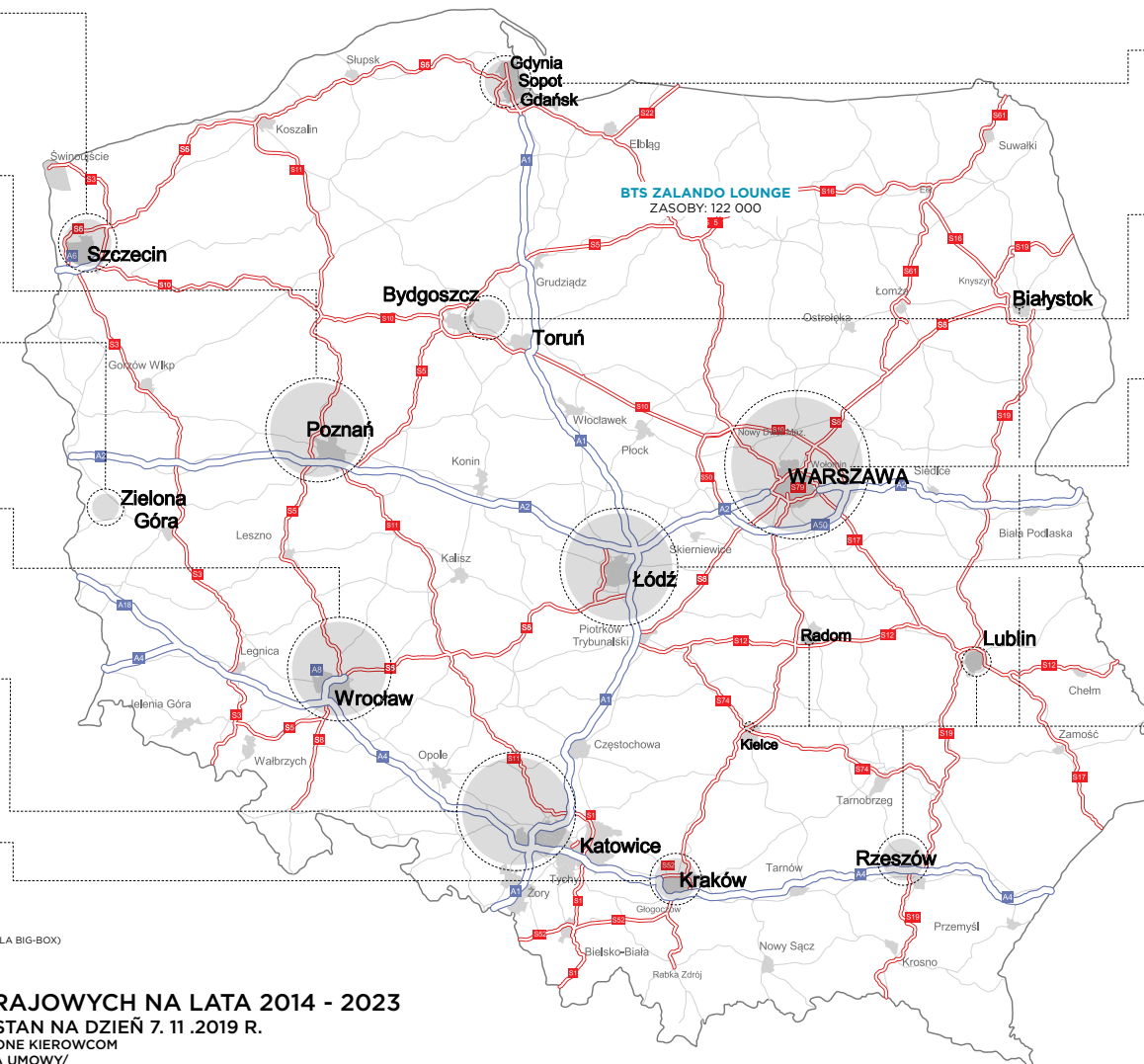
Zasoby (mkw.)	516 000
W budowie (mkw.)	17 000
Wskaźnik pustostanów	8,1%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	3,20-4,30 (MAX. 3,70 DLA BIG-BOX)

PROGRAM BUDOWY DRÓG KRAJOWYCH NA LATA 2014 - 2023

STAN REALIZACYJNY I PLANOWANY; STAN NA DZIEŃ 7. 11. 2019 R.

- ODCINKI DRÓG W EKSPLOATACJI - UDOSTĘPNIONE KIEROWCOM
- ODCINKI DRÓG W REALIZACJI /OD PODPISANIA UMOWY/
- ODCINKI DRÓG W TRAKCIE PROCEDURY PRZETARGOWEJ
- ODCINKI DRÓG W PRZYGOTOWANIU

NA PODSTAWIE OPRACOWANIA GDDKIA



RYNEK TRÓJMIASTA

Zasoby (mkw.)	666 000
W budowie (mkw.)	263 000
Wskaźnik pustostanów	6,6%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	2,95-3,60

RYNEK BYDGOSZCZY I TORUNIA

Zasoby (mkw.)	332 000
W budowie (mkw.)	80 000
Wskaźnik pustostanów	4,1%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	3,20-3,60

RYNEK WARSZAWY

	miasto	okolice
Zasoby (mkw.)	802 000	3 440 000
W budowie (mkw.)	45 000	425 000
Wskaźnik pustostanów	12,4%	5,9%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	4,30-5,25* (MIN. 4,80 DLA SBU)	2,50-3,80

RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

Zasoby (mkw.)	3 129 000
W budowie (mkw.)	72 000
Wskaźnik pustostanów	13,0%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	2,50 - 3,60

RYNEK WSCHODNIEJ POLSKI

	Białystok	Kielce
Zasoby (mkw.)	41 000	95 000
W budowie (mkw.)	0	0
Wskaźnik pustostanów	20,0%	40%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	3,30-3,50	3,30-3,50

	Lublin	Podkarpacie
Zasoby (mkw.)	237 000	341 000
W budowie (mkw.)	53 000	33 000
Wskaźnik pustostanów	0,0%	0,0%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	3,30-3,50	3,30-3,50

	Radom
Zasoby (mkw.)	12 000
W budowie (mkw.)	12 000
Wskaźnik pustostanów	0,0%
Czynsze nominalne (EUR/mkw./miesiąc)	2,80-3,00

ZASOBY

W 2019 roku na rynku magazynowym dostarczono rekordowe 2,7 mln mkw. powierzchni, a całkowite zasoby wzrosły do 18,6 mln mkw. Pięć głównych rynków nadal odpowiada za ok. 81% całkowitych zasobów powierzchni magazynowej w Polsce.

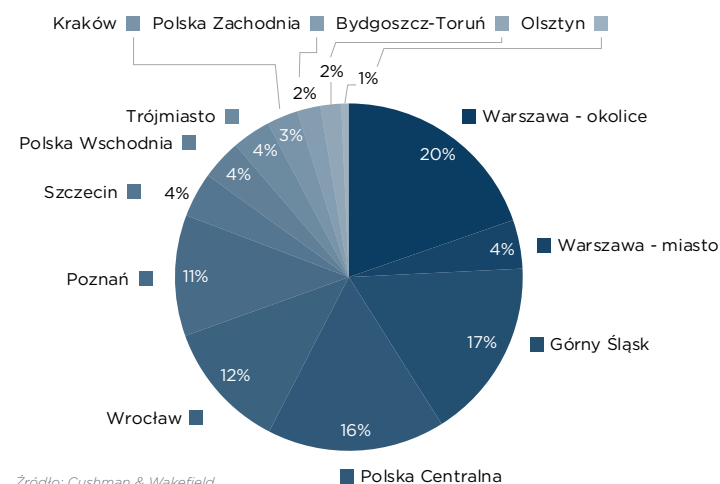
Największym rynkiem pozostaje region Warszawy i okolic, przy czym zmniejszyła się różnica w porównaniu do regionu Górnego Śląska i Polski Centralnej, gdzie odnotowano go z Górnym Śląskiem oraz Polską Centralną, na których odnotowano najwyższy poziom podaży w 2019 roku przekraczający 500 000 mkw. Na uwagę zasługuje również dynamiczny rozwój rynku wrocławskiego, gdzie w ostatnim roku zasoby powierzchni magazynowej wzrosły o 386 000 mkw. Rynek ten wyprzedził Poznań i znalazł się na czwartym miejscu w Polsce pod względem wielkości zasobów.

W grupie mniejszych rynków regionalnych zdecydowanym liderem było Trójmiasto. W 2019 roku deweloperzy dostarczyli tam 170 000 mkw., a biorąc pod uwagę inwestycje w budowie oraz planowane, rynek ten już wkrótce może stać się szóstym w Polsce oferującym ponad 1 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej.

Rekordowy poziom podaży wynikał zarówno z dużej liczby projektów typu „multi-let”, jak i ukończenia wielu projektów BTS, na które najemcy zgłosili zapotrzebowanie jeszcze w 2018 roku. Odbiorcami tego typu projektów były m.in. firm z branży e-commerce (m.in. Amazon i Zalando Lounge), sieci sklepów (m.in. Carrefour, Leroy Merlin, Castorama) i sektora produkcyjnego (m.in. Varroc Lighting Systems, Data Modul, Manuli, K-Flex, Jotul Polska, Rockwell Automation, Gates Polska, Hydroline czy Kitron).

Wśród firm deweloperskich niekwestionowanym liderem pozostaje Panattoni Europe, która w zeszłym roku dostarczyła prawie 1,7 mln mkw. powierzchni, tj. 62% wolumenu ukończonych inwestycji. Bardzo aktywne w tym czasie były również Hillwood (363 000 mkw.) oraz 7R SA. (285 000 mkw.).

UDZIAŁ REGIONÓW W CAŁKOWITYCH ZASOBACH POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W POLSCE (GRUDZIEŃ 2019 R.)



Źródło: Cushman & Wakefield

NAJWIĘKSZE PROJEKTY UKOŃCZONE W 2019 R.

Nazwa projektu	Rynek	Rejon	Deweloper	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni BTS Amazon	Górny Śląsk	Gliwice	Panattoni	210 000
Central European Logistics Hub	Polska Centralna	Łódź	Panattoni	131 000
Hillwood BTS Zalando Lounge	Olsztyn	Olsztynek	Hillwood	121 000
7R Park Kraków	Kraków	Kokotów	7R SA	74 000
Hillwood Łódź Górna	Polska Centralna	Łódź	Hillwood	73 000
Panattoni Park Wrocław XI	Wrocław	Nowa Wieś Wrocławska	Panattoni	71 000
Panattoni BTS Carrefour II	Polska Centralna	Rawa Mazowiecka	Panattoni	65 000
Panattoni Park Gdańsk III	Trójmiasto	Gdańsk	Panattoni	64 000
P3 Piotrków	Warszawa - okolice	Piotrków Trybunalski	P3	60 000

Źródło: Cushman & Wakefield

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

W 2020 roku podaż powierzchni magazynowej ponownie przekroczy poziom 2 mln mkw. Pod koniec grudnia 2019 roku w budowie znajdowało się prawie 1,9 mln mkw. powierzchni magazynowej w ramach 69 projektów. Prawie 80% wolumenu inwestycji znajduje się na czterech rynkach regionalnych: na Górnym Śląsku (493 000 mkw.), w regionie Warszawy i okolic (470 000 mkw.) a także we Wrocławiu (278 000 mkw.) oraz Trójmieście (263 000 mkw.).

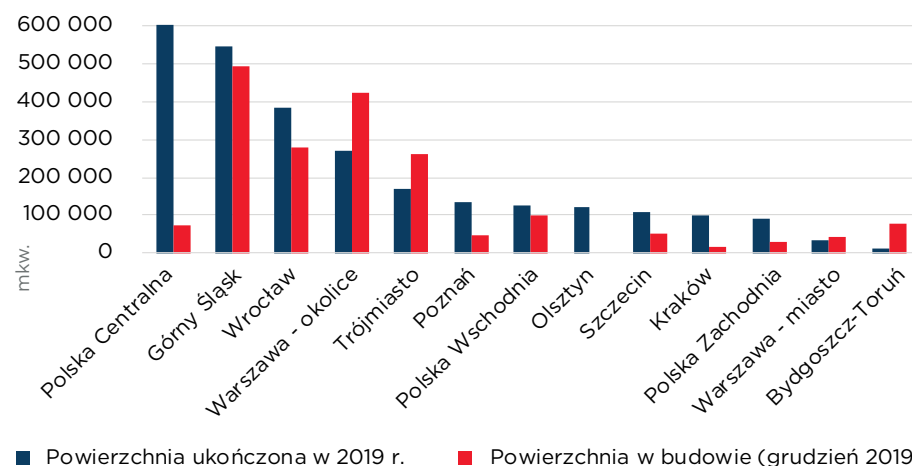
Deweloperzy zwiększają stopniowo zakres inwestycji na mniejszych rynkach regionalnych co wynika, zarówno z niskiego wskaźnika pustostanów na tych rynkach oraz rosnącej aktywności najemców w świetle stale rozwijanej infrastruktury i ograniczonej dostępności pracowników w głównych aglomeracjach. Nowe projekty powstają m.in. na takich rynkach jak Bydgoszcz-Toruń (80 000 mkw.), Lublin (53 000 mkw.), Szczecin (51 000 mkw.) czy Rzeszów (33 000 mkw.). W tym roku deweloperzy dostarczają także nowe projekty m.in. w Gorzowie Wielkopolskim, Białymstoku, Legnicy i Olsztynie.

W porównaniu do poprzednich lat wzrósł udział inwestycji realizowanych spekulacyjnie. Trend ten dotyczy w szczególności największych rynków magazynowych w kraju a jednym z czynników motywujących deweloperów, do tego rodzaju inwestycji, był brak dużych jednostek magazynowych dostępnych do wynajęcia w terminie krótszym niż 6 miesięcy.

W IV kwartale 2019 roku około 49% powierzchni w budowie nie było zabezpieczone umowami typu pre-let. W strukturze inwestycji nadal dominują parki logistyczne oferujące większe moduły magazynowe typu BIG-BOX (od ok. 2 500 mkw.), jednakże rozwój e-commerce wpływa na dalszą dywersyfikację produktową magazynową.

Coraz większą popularnością cieszą się magazyny miejskie typu „Small Business Units” (SBU) czy powierzchnie przeładunkowe („cross-dock”) wspomagające procesy logistyczne na etapie „ostatniej mili”, a także powierzchnie typu „mini-hub” służące do optymalizacji łańcucha dostaw w ramach strategii omnichannel. Z uwagi na specyfikę branży e-commerce i jej rosnący wpływ na rynek magazynowy, trend ten będzie kontynuowany i kolejne lata przyniosą dalszą dywersyfikację produktu magazynowego.

AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA W REGIONACH W 2019 ROKU



Źródło: Cushman & Wakefield

NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE NA KONIEC 2019 R.

Nazwa projektu	Rynek	Rejon	Deweloper	Powierzchnia (mkw.)
A2 Warsaw Park	Warszawa - okolice	Grodzisk Mazowiecki	Panattoni	104 000
Panattoni Park Gdańsk Airport	Trójmiasto	Gdańsk	Panattoni	68 500
Hillwood Wrocław Wschód II	Wrocław	Żórawina	Hillwood	64 000
P3 Mszczonów	Warszawa - okolice	Mszczonów	P3	58 000
Panattoni Park Ruda Śląska II	Górny Śląsk	Ruda Śląska	Panattoni	56 000
7R Beskid Park II	Górny Śląsk	Bielsko-Biała	7R	54 000
Panattoni Park Lublin III	Polska Wschodnia	Lublin	Panattoni	53 000
Prologis Park Ruda Śląska	Górny Śląsk	Ruda Śląska	Panattoni	51 000

Źródło: Cushman & Wakefield

Podsumowanie 2019 r.

EKOLOGIA W MAGAZYNACH

Coraz większe znaczenie na rynku budowlanym mają zagadnienia ekologiczne. Dążenie do zwiększenia efektywności energetycznej w budownictwie, jest jedną z dróg do osiągnięcia niezależności energetycznej przez kraje UE oraz podniesienia jakości życia, na skutek redukcji emisji gazów cieplarnianych. Cele podstawowe z tego zakresu zostały sformułowane w dyrektywach unijnych, a następnie implementowane do prawodawstwa krajowego, poprzez dokonywane aktualizacje ustaw i przepisów wykonawczych.

Oczywiście rynek magazynowy nie jest tu wyjątkiem, czego potwierdzeniem jest rosnąca liczba projektów poddawanych certyfikacji ekologicznej (np. BREEAM, LEED). W związku z powyższym poprawie ulegają parametry techniczne w zakresie m.in. lepszej jakości materiałów budowlanych, podwyższonej izolacyjności cieplnej ścian i dachów oraz montażu instalacji technologicznych umożliwiających mniejsze zużycie wody i odzysk ciepła. Niemalże standardem staje się zastosowanie nowoczesnego oświetlenia LED wraz z czujnikami ruchu w strefie jego intensywnych zmian, co generuje znaczne oszczędności w zakresie kosztów zużycia energii elektrycznej. Jednocześnie część najemców uważa certyfikację BREEAM i LEED za niewystarczającą i coraz częściej mówi się o adaptacji certyfikatu WELL, skupiającego się na zdrowiu i komforcie użytkowników budynków, na potrzeby polskiego rynku magazynowego.

POPYT

W drugiej połowie 2019 r. aktywność najemców wzrosła, dzięki czemu łączny popyt na powierzchnie magazynowe już trzeci rok z rzędu osiągnął poziom 4 mln mkw. W ujęciu regionalnym mocną, pierwszą pozycję zajął rynek warszawski, gdzie wynajęto rekordowe 1,35 mln mkw. Wysoki popyt obserwowano również na rynkach Górnego Śląska, Polski Centralnej oraz Wrocławia, na których wolumen transakcji najmu przekraczał 500 000 mkw. Wśród mniejszych rynków regionalnych na szczególną uwagę zasługuje Trójmiasto, gdzie popyt osiągnął rekordowe 272 000 mkw., w czym duży udział miały dwie największe umowy zawarte na tym rynku przez BBK S.A (69 000 mkw.) i Polomarket (31 000 mkw.).

Obserwujemy również rosnące zainteresowanie najemców nowymi lokalizacjami i miastami średniej wielkości. Ma to związek z dalszym rozwojem sieci drogowej w Polsce i w dużej mierze wynika również z ograniczonej dostępności pracowników na głównych rynkach regionalnych. Pod koniec 2019 roku zawarto kilka nowych umów w ramach planowanych inwestycji w lokalizacjach takich jak Gorzów Wielkopolski czy Legnica, położonych przy trasie S3, niedaleko zachodniej granicy kraju czy też w Olsztynie w województwie warmińsko-mazurskim.

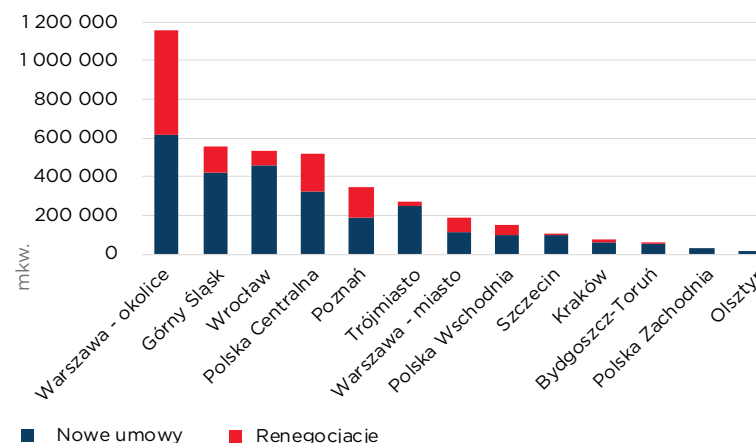
W strukturze popytu odnotowaliśmy wzrost udziału renowacji. W 2019 roku stanowiły one 32% całkowitego wolumenu transakcji, co oznacza wynik o 7 pp. wyższy w porównaniu do 2018 roku. Większa

liczba renowacji to efekt wygasania umów zawartych m.in. latach 2014-2015, kiedy to rynek nabrał dynamiki po stronie popytowej, po wcześniejszym okresie spowolnienia gospodarczego.

Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje wyniósł 2,72 mln mkw. (tj. 68% całkowitego wolumenu transakcji). Rezultat ten jest o 11% niższy w porównaniu ze średnią z dwóch poprzednich lat i wynika głównie z mniejszej liczby bardzo dużych transakcji, w tym na realizację projektów BTS o powierzchni ponad 100 000 mkw. W zeszłym roku jedyną tego typu umowę zawarła firma EURO-Net w Prologis Park Janki (160 000 mkw.). Nie oznacza to jednak dramatycznego spadku zapotrzebowania na duże jednostki magazynowe a raczej wynika z faktu, że część spośród największych firm m.in. z branży e-commerce i sieci sklepów zdążyło już w pewnym stopniu zrealizować swoje plany dotyczące ekspansji bądź konsolidacji powierzchni magazynowej.

W strukturze branżowej popytu nadal największy udział posiadają cztery grupy najemców tj. operatorzy logistyczni (36%), sieci handlowe (14%), lekka produkcja (11%) i sektor motoryzacyjny (7%). Dość aktywne były także firmy kurierskie (4%), które dynamicznie rozwijają swoją sieć logistyczną w całej Polsce by sprostać obsłudze zamówień w związku ze wzrostem sprzedaży w kanałach online. Warto podkreślić, że dynamika rozwoju niemal każdej z tych branż, jest w dużej mierze kreowana przez rozwój sprzedaży internetowej.

POPYT ROCZNY W UJĘCIU REGIONALNYM



WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU W 2019 R.

Nazwa projektu	Rynek	Rejon	Deweloper	Powierzchnia (mkw.)
Prologis Park Janki	Euro-net	Warszawa okolice	Nowa umowa i renowacje	160 000
Hillwood Polska Centralna	Poufny	Polska Centralna	Nowa umowa	73 000
Panattoni Park Gdańsk Airport	BBK S.A.	Trójmiasto	Nowa umowa	69 000
Panattoni Park Wrocław XI	Pantos Logistics	Wrocław	Nowa umowa	59 000
P3 Mszczonów	PepsiCo	Warszawa okolice	Nowa umowa	58 500
Prologis Park Ruda Śląska	Raben	Górny Śląsk	Nowa umowa	51 000
P3 Poznań	PF Logo Express	Poznań	Renowacje	50 000
Logicor Piaseczno	Logwin Poland	Warszawa okolice	Renowacje	34 000
S5 Wrocław North Gate	GEFCO Polska	Wrocław	Nowa umowa	32 000
7R Park Tczew	Polomarket	Trójmiasto	Nowa umowa	31 000
A2 Warsaw Park	Raben	Warszawa okolice	Nowa umowa	30 000

Źródło: Cushman & Wakefield

PUSTOSTANY

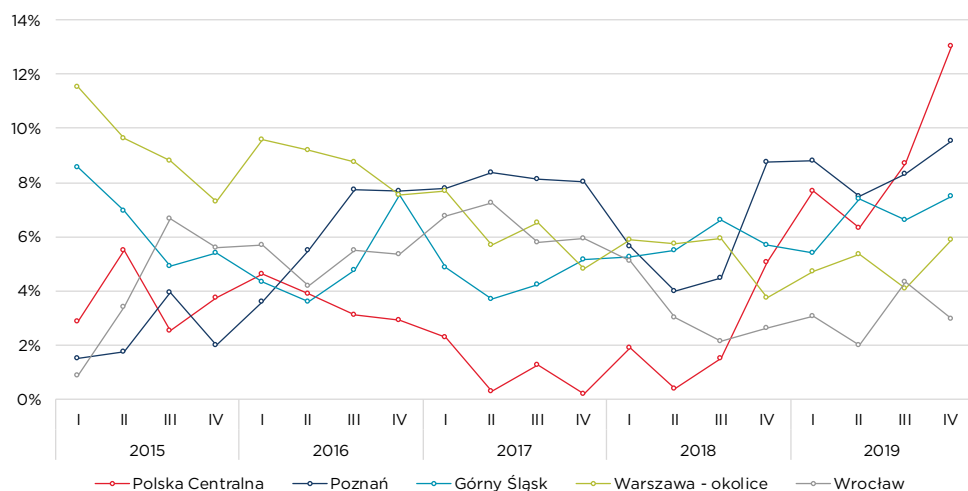
Według stanu na koniec IV kwartału 2019 roku około 1,4 mln mkw. powierzchni magazynowej było niewynajęte a wskaźnik pustostanów wzrósł o 2,5 pp. w ujęciu rocznym do poziomu 7,5% całkowitych zasobów rynku. Wyraźny wzrost dostępności powierzchni magazynowej wynikał przede wszystkim z większego niż w poprzednich latach zaangażowania deweloperów w inwestycje spekulacyjne. Najwięcej dostępnej powierzchni odnotowano w Polsce Centralnej (408 000 mkw.), a wskaźnik pustostanów wzrósł tam do 13% całkowitych zasobów tego

regionu. Przyczyniły się do tego takie czynniki jak wysoka podaż oraz zwolnienie powierzchni magazynowej w wyniku relokacji kilku dużych najemców (m.in. Castorama, Leroy Merlin, Media Expert) do nowych projektów zrealizowanych na tym rynku w formule BTS.

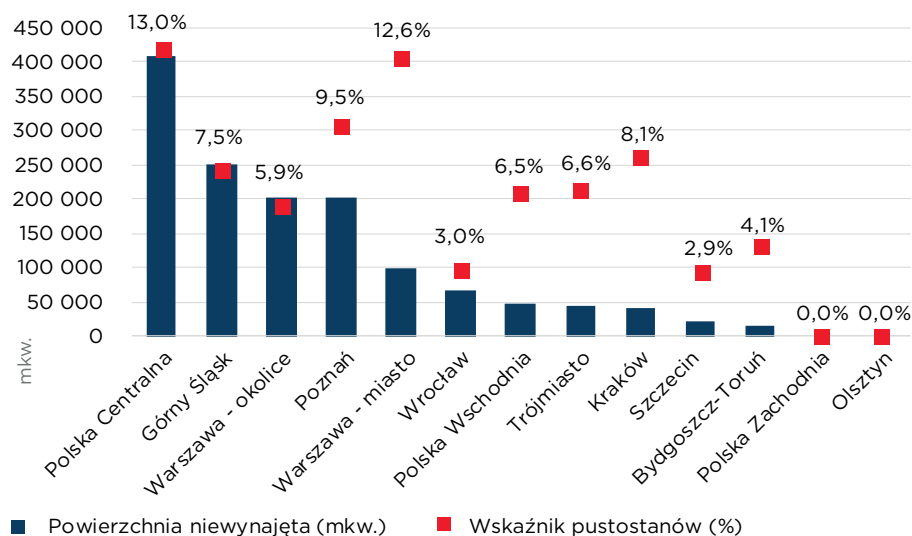
W porównaniu do stanu sprzed roku odnotowaliśmy niewielki wzrost wskaźnika pustostanów na Górnym Śląsku (7,5%) a także w strefie Warszawa-okolice (5,7%), gdzie jednak utrzymuje się na poziomie znacznie poniżej średniej dla kraju. Podobnie

jak pod koniec zeszłego roku niewiele powierzchni magazynowej dostępnej było w regionie Wrocławia (3,0%), na co wpływ ma bardzo wysoki popyt. Na pozostałych rynkach regionalnych ilość powierzchni niewynajętej nie przekraczała 50 000 mkw. Dzięki nowym inwestycjom wzrost wskaźnika pustostanów odnotowano w regionie Trójmiasta (6,6%) oraz w niewielkim zakresie na rynku Polski Wschodniej (6,5%).

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW NA PIĘCIU GŁÓWNYCH RYNKACH MAGAZYNOWYCH (LATA 2015 - 2019)



POWIERZCHNIA NIETYNAJĘTA I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W REGIONACH (GRUDZIEŃ 2019 R.)

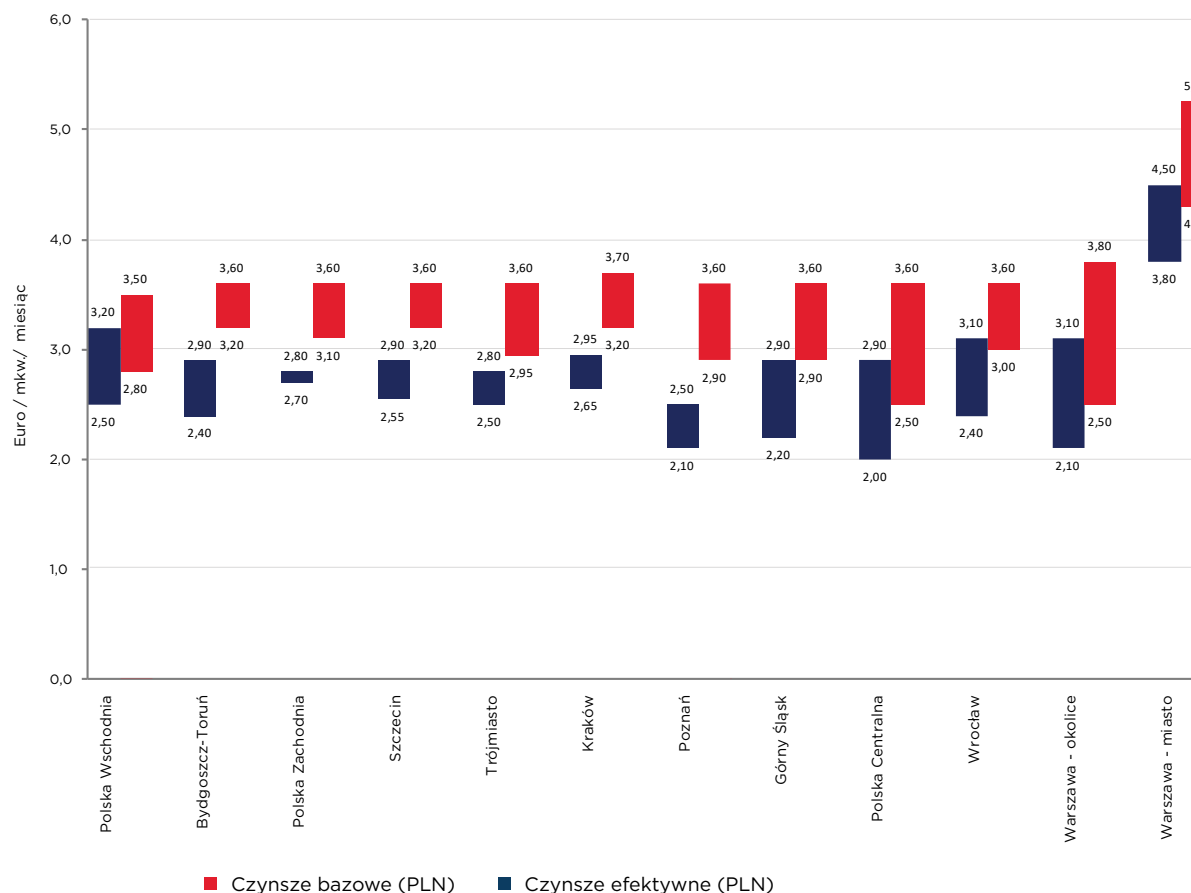


CZYNsze

W 2019 roku nie odnotowaliśmy większych zmian w poziomie czynszów na większości rynków regionalnych. Niższa niż w 2018 roku dynamika cen w sektorze budowlanym oraz wysoka podaż wstrzymały trend wzrostowy stawek. Nieznaczne wzrosty o około 0,10 EUR/mkw./miesiąc odnotowano na rynku warszawskim, gdzie dotyczyły wybranych, najlepszych lokalizacji na pograniczu strefy miejskiej i okolic. W tych obszarach odczuwalna zaczyna być ograniczona podaż większych arealów gruntów inwestycyjnych, co spowodowało zwiększone zainteresowanie deweloperów mniejszymi działkami o powierzchni nawet ok. 2-3 ha (z przeznaczeniem pod projekty typu SBU lub dedykowane projekty typu BTS), co równocześnie przekłada się na wyższe ceny jednostkowe gruntu i warunki finansowe oferowane najemcom.

W 2020 roku spodziewamy się utrzymania stawek bazowych czynszów za obiekty typu BIG -BOX na poziomie 2.50-3.80 EUR/mkw./miesiąc oraz 4.30-5.25 EUR/mkw./miesiąc w przypadku mniejszych modułów magazynowych typu SBU. Czynsze efektywne wahają się w zakresie od 2.00-3.20 EUR/mkw./miesiąc w zależności od lokalizacji, przy czym najniższe stawki możliwe są do uzyskania na rynkach Polski Centralnej oraz w Poznaniu, gdzie obserwujemy przejściową przewagę podaży nad popytem.

ZAKRESY CZYNszÓw NA RYNKACH REGIONALNYCH NA KONIEC 2019 R.



RYNEK INWESTYCYJNY

W 2019 roku obserwowano kontynuację wysokiej aktywności inwestorów na rynku przemysłowym – odnotowano rekordową liczbę 36 transakcji obejmujących 43 projekty magazynowe. Łączny wolumen inwestycji przemysłowych wyniósł 1,4 mld EUR, czyli prawie 20% mniej w porównaniu do rekordowego wolumenu odnotowanego w ubiegłym roku. Warto jednak podkreślić, że różnica w wolumenie wynika przede wszystkim z faktu, że finalizacja kilku dużych projektów opóźniła się i została zaplanowana na początek 2020 roku.

Największą transakcją 2019 roku był zakup przez GLL trzech nowowybudowanych parków przemysłowych firm 7R i Hillwood. Finalizacja drugiej części transakcji, obejmującej dodatkowe 55 000 mkw. zaplanowana jest na początek 2020 roku. Pozostałe pozycje na liście 5 największych transakcji dotyczyły nabycia, głównie przez inwestorów azjatyckich, centrów dystrybucyjnych zabezpieczonych długookresowymi umowami najmu przez Amazon, Zalando i Eurocash.

W 2019 roku na rynku inwestycyjnym w polskim sektorze przemysłowym pojawili się nowi inwestorzy, między innymi firma Oxenwood Real Estate nabyła centrum kurierskie firmy DHL Parcel Polska zrealizowane w formule BTS (build-to-suit) w okolicach Warszawy a spółce Hines udało się przyciągnąć dwa Koreańskie fundusze tj. Mirae Asset Global Investments oraz IGIS Asset Management.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości typu „multi-let” uległy kompresji do poziomu 5,7%. Na takim poziomie stopy zwrotu sfinalizowała się sprzedaż parku Panattoni Park Warsaw West VII, którego nabywcą była Aberdeen Standard European Logistics. Ten sam trend odnotowano w regionach, w których stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty uległy kompresji w zakresie do 50 pb. i wynoszą obecnie od 6,0 do 6,5% w zależności od konkretnej lokalizacji. W wyniku przejęcia portfela obejmującego dwa centra logistyczne Amazona w Bolesławcu i Pabianicach, stopy kapitalizacji za najlepsze projekty realizowane w formule „single-let” z długoterminowymi umowami najmu osiągnęły rekordowy poziom 4,25%.

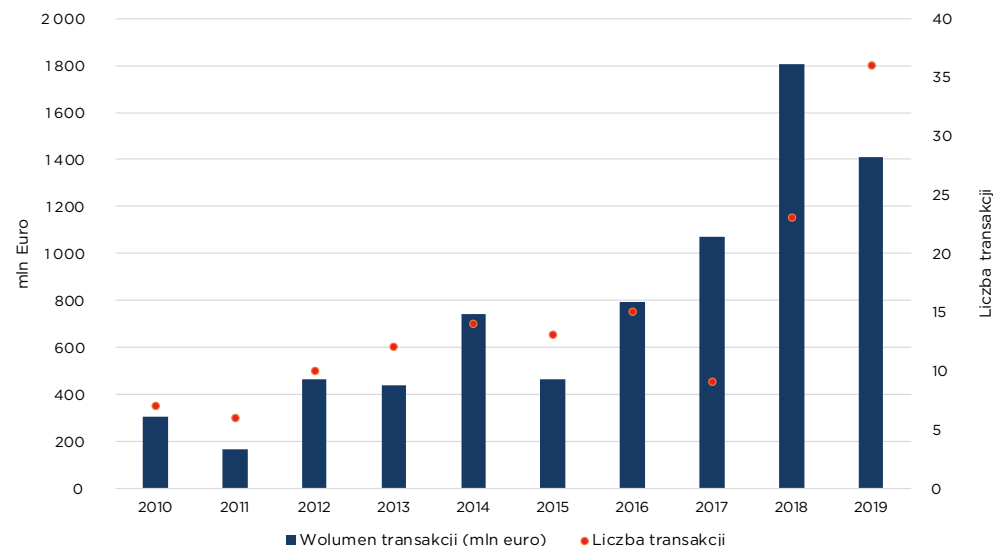
Perspektywy na 2020 rok dotyczące aktywności inwestycyjnej w sektorze przemysłowym pozostają bardzo korzystne. Biorąc pod uwagę liczbę transakcji, które są w trakcie realizacji, wysoką aktywność inwestorów poszukujących nowych okazji inwestycyjnych oraz spodziewany wolumen inwestycji w sektorze logistycznym w Polsce może osiągnąć 2 mld euro.

5 NAJWIĘKSZYCH TRANSAKCI INWESTYCYJNYCH W SEKTORZE MAGAZYNOWYM W 2019 R.

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Kupujący	Sprzedający
BARN portfolio part I	246 000	GLL	7R / Hillwood
Amazon portfolio (Bolesławiec, Pabienice)	105 000	CNIC	Invesco
DC in Upper Silesia region	210 000	Savills IM	Panattoni
Blackstone portfolio (Amazon Wrocław and Eurocash Konin)	163 000	Mirae AMC / Hines	Blackstone
DC Zalando Olsztynek	120 000	IGIS AMC / Hines	Hillwood

Źródło: Cushman & Wakefield

WOLUMEN TRANSAKCI INWESTYCYJNYCH W SEKTORZE MAGAZYNOWYM (LATA 2010 - 2019)



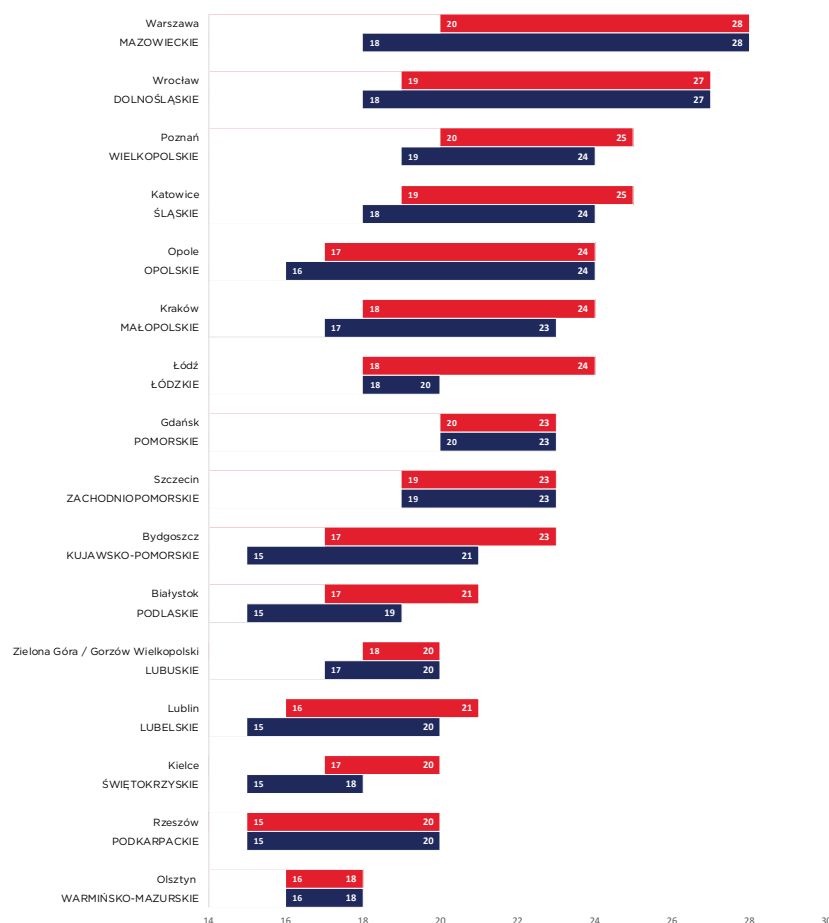
WYNAGRODZENIA W SEKTORZE MAGAZYNOWYM

Ostatnie lata to okres dobrej koniunktury gospodarczej, dynamicznego wzrostu zatrudnienia i rosnących wynagrodzeń w Polsce. Według danych GUS stopa bezrobocia rejestrowanego w końcu grudnia 2019 roku wyniosła 5,2% (866,4 tys.), notując spadek o 0,6 pp. w ujęciu rocznym oraz 1,8 pp. w porównaniu do stanu sprzed dwóch lat. Spadek stopy bezrobocia dotyczył wszystkich województw. Na koniec roku najniższy poziom tego wskaźnika odnotowano w województwie wielkopolskim (2,8%), śląskim (3,6%), małopolskim (4,1%), mazowieckim (4,4%) i pomorskim (4,5%). Na jeszcze niższym poziomie był w największych miastach jak Katowice (1,0%), Poznań (1,1%), Warszawa (1,3%) czy Wrocław (1,3%). Podobnie jak w poprzednich latach najwyższe wskaźniki bezrobocia obserwuje się w regionie Polski Wschodniej gdzie waha się od 6,9% w województwie podlaskim do 9,0% w warmińsko-mazurskim. W grudniu 2019 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto) w Polsce było wyższe o 6,2% r/r i wyniosło 5 604,25 zł. Powyższe statystyki potwierdzają dalszy wzrost zatrudnienia oraz wynagrodzeń w Polsce.

Tendencje te obserwowane są również w sektorze magazynowo-przemysłowym. Z danych uzyskanych od firmy Randstad wynika, że w IV kw. 2019 roku stawki wynagrodzeń godzinowych brutto pracowników fizycznych (tzw. „blue collar”) wynosiły od 15 do 28 PLN, podczas gdy rok wcześniej wahały się w zakresie od 14,5 do 24 PLN. Tradycyjnie największą dynamikę wynagrodzeń obserwowano w regionach i miastach o dużej koncentracji firm z sektora logistycznego i produkcyjnego. Najwyższe płace obowiązują w województwach: mazowieckim (18-28 PLN), dolnośląskim (18-27 PLN), śląskim (18-25 PLN) i łódzkim (18-24 PLN). Najniższe stawki odnotowano na obszarach województw: warmińsko-mazurskiego (16-18 PLN), podkarpackiego (15-20 PLN), a także podlaskim i lubelskim (15-21 PLN).

- Zakres wynagrodzeń w miastach wojewódzkich (PLN)
- Zakres wynagrodzeń poza miastami wojewódzkimi (PLN)

STAWKI WYNAGRODZENIA GODZINOWEGO BRUTTO DLA PRACOWNIKÓW FIZYCZNYCH W SEKTORZE MAGAZYNOWYM (ZAWIERAJĄCE EWENTUALNE PREMIE I WYPŁATY Z TYTUŁU NADGODZIN)

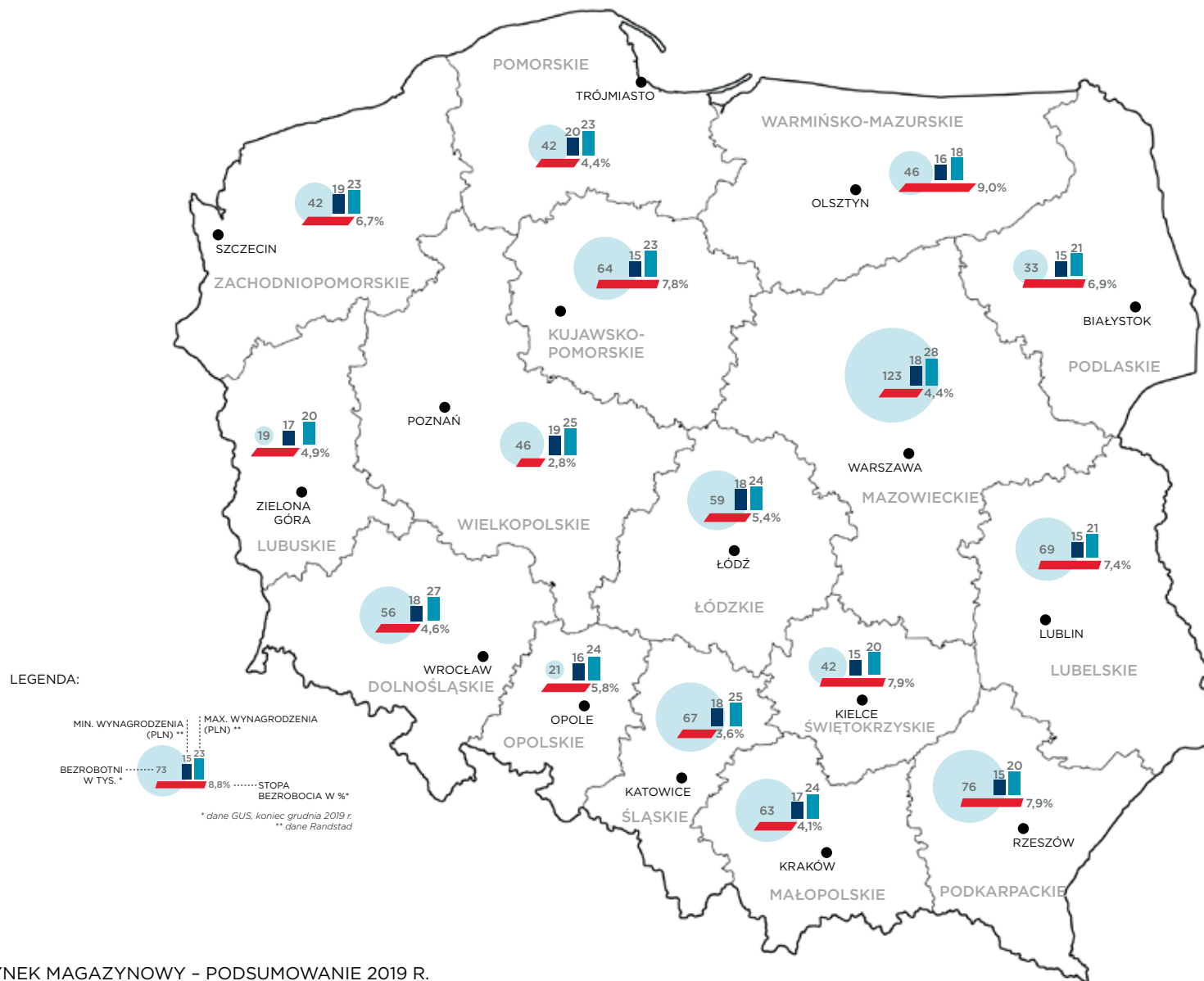


Podsumowanie 2019 r.

TRENDY NA RYNKU PRACY

Z uwagi na strategiczną lokalizację, coraz lepszą infrastrukturę i konkurencyjną gospodarkę, Polska pozostanie atrakcyjnym kierunkiem inwestycyjnym. Jednakże kolejne lata będą dużym wyzwaniem dla przedsiębiorców, którzy chcą zwiększyć poziom zatrudnienia. Nie widać większych zmian po stronie podaży pracy, natomiast aktualne pozostają niekorzystne tendencje demograficzne. Wejście w życie od 1 marca 2020 r. ustawy o pracownikach kwalifikowanych w Niemczech spowodowało wzrost obaw związanych z masową emigracją m.in. ukraińskich pracowników na zachód. Jednakże głębsza analiza wymagań, które ustawodawca stawia cudzoziemcom np. w zakresie posiadanych kwalifikacji czy znajomości języka niemieckiego sprawia, że ryzyko to jest obecnie niewielkie a obawy niezasadne.

W świetle powyższych trendów istotną jest m.in. ewolucja sektora przemysłowego w kierunku dalszej automatyzacji procesów produkcyjnych i logistycznych, skuteczne działania pracodawców pozwalające ograniczyć rotację wartościowych pracowników oraz zmiany prawne ułatwiające legalizowanie zatrudnienia kandydatów spoza Polski.



Podsumowanie 2019 r.

PROGNOZA

Najważniejsze trendy obserwowane w 2019 roku będą aktualne również w 2020 roku. Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową nadal warunkowany będzie w głównej mierze dynamicznym rozwojem sektora e-commerce.

Według prognoz, udział sprzedaży online wynoszący obecnie ok 5% obrotów w handlu detalicznym w Polsce w ciągu 2-3 lat podwoi się. Pozytywny wpływ na rynek może mieć coraz bardziej widoczny trend rozwoju elektromobilności, w którą inwestują czołowe firmy z sektora motoryzacyjnego, będącego jedną z kluczowych gałęzi polskiej gospodarki.



Firmy reprezentujące szeroki wachlarz branż (elektronika, odzież, FMCG, motoryzacyjna) coraz szybciej rozwijają usługi handlu wielokanałowego, co wpływa na różnicowanie się produktu magazynowego i rozwój magazynów typu „last mile”, hub-ów kurierskich czy też magazynów typu BIG-BOX w formie obiektu dedykowanego. Obserwować będziemy także dalszy rozwój automatyzacji procesów logistycznych a za sprawą zmian klimatycznych i na rynku pracy także rosnącą presję na rozwój zrównoważonego budownictwa w zakresie tworzenia przyjaznych środowisk pracy i optymalizacji kosztów związanych z eksploatacją obiektów

**JOANNA SINKIEWICZ**Partner | Head of Industrial
& Logistics Agency

TOMASZ OWSIANKO

Branch Manager w Randstad Polska



Od kilku lat obserwujemy intensywny wzrost sektorów logistycznego i produkcyjnego – firmy decydują się lokować swoje zakłady produkcyjne i magazyny w zupełnych nowych ośrodkach. Naturalną konsekwencją takiego działania

jest wzrost zapotrzebowania na pracowników fizycznych, którzy w tym przypadku stanowią trzon zespołu. Oczywiście obserwujemy wzrost automatyzacji pewnych procesów, jednak nie powoduje to zmniejszenia zapotrzebowania na odpowiednią kadrę. W rozwiązaniu wyzwań rekrutacyjnych na stanowiskach podstawowych nadal ogromny wsparciem są cudzoziemcy, zarówno pracownicy ze wschodu Europy, jak i dalszych rejonów, jak Nepal, czy Indonezja. Stanowią oni już ok. 10% zatrudnionych w Polsce.

Wyzwaniem jest znalezienie wykwalifikowanych pracowników na stanowiska operatorów wózków widłowych czy operatorów maszyn. Bardzo niskie bezrobocie oraz zmiana przepisów w zakresie uprawnień na wózki widłowe spowodowały – te kwestie sprawiają, że firmy mierzą się w tym przypadku z deficytem kandydatów, ale także ich rosnącymi oczekiwaniami finansowymi. Pracownicy z tej grupy doskonale znają swoją wartość na rynku pracy. Faktem jest, że w ostatnich miesiącach obserwujemy spadek liczby zamówień na towary i usługi ze strony zachodnich firm, co naturalnie przekłada się na mniejsze zapotrzebowanie na kandydatów zaangażowanych w kolejne etapy łańcucha dostaw. Nie zmieniło to jednak znacząco sytuacji na polskim rynku pracy – nadal mierzy się on z brakiem możliwości zaspokojenia potrzeb kadrowych firm z sektora produkcji i logistyki.

Alarmujące są również prognozy, według których w najbliższych latach liczba wakatów będzie rosła, co przełoży się na dalsze hamowanie wzrostu gospodarczego. Pracodawcy w tej sytuacji muszą zatem rozważyć kilka kluczowych kroków: optymalizację wewnętrznych procesów, skuteczne działania employer brandingowe, dzięki którym powstrzymają rotację wartościowych pracowników i skutecznie przyciągną nowych oraz sprawne reagowanie na zmiany prawne i organizacyjne, które wpływają na szybkość i skuteczność zatrudnienia odpowiednio wykwalifikowanych pracowników.

MONIKA HRYNISZYNHR Consultancy Director,
HR Director PL & EE w Randstad Polska**ROZWÓJ KOMPETENCJI PRACOWNIKÓW
KLUCZEM DO ROZWOJU PRZEDSIĘBIORSTWA**

Powszechnie zakłada się, że postępująca automatyzacja prowadzi do wzrostu bezrobocia. Eksperci Randstad szacują jednak, że zaawansowane technologie powodują wzrost zatrudnienia o ok. 0,5% rocznie. Potwierdzenia tej tezy możemy wyraźnie doszukiwać się we wzajemnych relacjach branży produkcyjnej i logistycznej.

38. edycja badania Randstad „Monitor Rynku Pracy” pokazuje zresztą, że to właśnie pracownicy ww. gałęzi gospodarki są jednymi z bardziej mobilnych na rynku pracy. Założmy, że fabryka samochodów się automatyzuje. Wtedy część jej pracowników traci stanowiska, ale jednocześnie w wyniku przemiany procesów firma jest w stanie sprzedać więcej aut. Żeby sprostać zapotrzebowaniu fabryki na surowce, więcej personelu potrzeba m.in. w branży logistycznej, która dostarcza części do pojazdów.

Podczas reorganizacji przedsiębiorstwa często łatwiej i efektywniej jest wykorzystać talenty osób już będących częścią organizacji, identyfikować kompetencje członków organizacji, niż rekrutować nowych kandydatów. Dlatego pracodawcy powinni baczniej przyglądać się reskillingowi, czyli doskonaleniu kompetencji osób zatrudnionych w firmie. Reskilling to rozwiązanie, które – w obliczu przemian na rynku pracy – sprawdzi się w przypadku ok. 30% pracowników. Wsparciem, którego firma może udzielić pozostałym osobom, jest pomoc w bezpiecznym przejściu na inne stanowisko poza daną organizacją, czyli outplacement. Osoba, którą dotychczasowy pracodawca wesprze w przygotowaniu do dalszej drogi zawodowej, prawdopodobnie doceni jego wysiłek i zachowa dobre zdanie o firmie. Nie jest tajemnicą, że firmy z pozytywnymi opiniami otrzymują dwa razy więcej aplikacji kandydatów, wydają też mniej pieniędzy na zatrudnienie i utrzymanie pracowników.

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradcą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 51 tysięcy pracowników w 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2018 roku jej przychody wyniosły 8,2 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne.

Więcej informacji można uzyskać na stronie: www.cushmanwakefield.pl lub na Twitterze: @CushWakeCE.

AUTORZY PUBLIKACJI:

Joanna Sinkiewicz

Partner | Head of Industrial
& Logistics Agency

Tel: +48 722 202 011

joanna.sinkiewicz@cushwake.com

Adrian Semaan

Research Consultant
Industrial & Logistics Agency

Tel: +48 722 202 894

adrian.semaan@cushwake.com

ul. Złota 59 | 00-120 Warszawa

+48 22 222 30 00

Plac Piłsudskiego 1 | 00-078 Warszawa

+48 22 820 20 20

www.cushmanwakefield.pl

NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI MAGAZYNÓW:

WYCENY I DORADZTWO

Mark Freeman

Partner, Head of
Valuation Department

mark.freeman@cushwake.com

RYNKI KAPITAŁOWE

Soren Rodian Olsen

Partner, Head of
Capital Markets Poland

soren.olsen@cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

Andrew Frizell

Partner, Head of Project
& Development Services CEE

andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zuzanna Paciorkiewicz

Partner, Business Space
Asset Services

zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com



**JUŻ W MAJU FIRMA CUSHMAN & WAKEFIELD
PRZEPROWADZA SIĘ DO BUDYNKU THE WARSAW HUB!**

