

MARKETBEAT

RYNEK MAGAZYNOWY

I KW. 2020 R.

ADRIAN SEMAAN

Research Consultant, Industrial & Logistics Agency

+48 722 202 894

adrian.semaan@cushwake.com

JOANNA SINKIEWICZ

Partner, Head of Industrial & Logistics Agency

+48 722 202 894

joanna.sinkiewicz@cushwake.com



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

I KW. 2020 R.

Dane Zmiana %

**Całkowite zasoby
powierzchni magazynowej**

19,090 mln mkw.

**Nowa podaż powierzchni
magazynowej w I kw. 2020 r.**

428 000 mkw.

Dostępna powierzchnia

1,42 mln mkw.

Wskaźnik pustostanów

7,4%

▲ +1,7 pp. r/r

Popyt brutto

955 517 mkw.

▶ +1,2% r/r

Popyt netto

787 510 mkw.

▲ +13,1% r/r

Powierzchnia w budowie

2,18 mln mkw.

▶ +1,7% r/r

**Wskaźnik powierzchni
w budowie**

54%

(zabezpieczonej umowami najmu)

Pierwszy kwartał 2020 r. na rynku powierzchni magazynowych zakończył się dobrymi wynikami zarówno po stronie popytu, jak i podaży.

- Całkowity wolumen transakcji najmu osiągnął 956 000 mkw. To drugi najwyższy wynik popytu, odnotowany w pierwszych trzech miesiącach roku.
- Nowe umowy i ekspansje stanowiły 82% całkowitego popytu, co również świadczy o bardzo dobrej kondycji rynku.
- W I kw. 2020 roku ukończono inwestycje o łącznej powierzchni 428 000 mkw., z czego ponad 40% zrealizowano na rynku wrocławskim.
- Aktywność deweloperska utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie, o czym świadczy prawie 2,2 miliona mkw. powierzchni magazynowej w budowie.
- Nowe projekty realizowane są na wszystkich 13 rynkach regionalnych. Ponad 50% wolumenu inwestycji zasili dwa największe rynki, czyli region Warszawy oraz Górny Śląsk.
- Pod koniec marca 2020 roku około 1,4 mln mkw. powierzchni pozostawało niewynajęte, co stanowiło 7,4% całkowitych zasobów rynku magazynowego w Polsce.
- Czynniki za powierzchnie magazynowe utrzymały się na stabilnym poziomie na większości rynków regionalnych. Spodziewamy się, że w całym 2020 roku stawki bazowe czynszów utrzymają się na podobnym poziomie, tj. 2,50-3,80 EUR/ mkw./miesiąc dla obiektów typu BIG -BOX oraz 4,00-5,25 EUR/mkw./miesiąc w przypadku mniejszych modułów magazynowych typu SBU.
- Czynniki efektywne nadal wahają się w zakresie od 2,00-3,20 EUR/mkw./miesiąc w zależności od lokalizacji. Prawdopodobne jest, że skala zachęt finansowych oferowanych najemcom może się nieznacznie zwiększyć w kolejnych miesiącach bieżącego roku. Główną przyczyną może być znaczący wolumen inwestycji realizowanych spekulacyjnie (do dostarczenia na rynek w najbliższych miesiącach).

I KW. 2020 R.

PODAŻ

W pierwszym kwartale 2020 roku deweloperzy ukończyli inwestycje obejmujące prawie 430 000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego aż 43% dostarczyli w regionie wrocławskim. Kolejne 2,18 miliona mkw. powierzchni magazynowej pozostaje w budowie. Największą aktywność deweloperską obserwujemy na rynkach Warszawy i Górnego Śląska, gdzie powstaje 1,20 miliona mkw., tj. 55% wszystkich inwestycji realizowanych w Polsce w marcu 2020 roku.

Nowe projekty realizowane są praktycznie na wszystkich rynkach regionalnych. Bardzo aktywne pozostają rynki Trójmiasta i Wrocławia - na obu deweloperzy budują obecnie prawie 500 000 mkw. Zasoby powierzchni magazynowej wzrosną w tym roku znacząco na takich rynkach jak Szczecin (105 000 mkw.) oraz Polska Wschodnia (96 000 mkw.). Nowe inwestycje nie omijają zachodniej części Polski – trzy parki powstają w rejonie Legnicy, Gorzowa Wielkopolskiego i Słubic. Warto podkreślić że są to projekty mieszane, realizowane częściowo na zasadach spekulacyjnych z udziałem około 30-40% powierzchni zabezpieczonej umowami typu pre-let..

Projekty deweloperskie znajdujące się w budowie mają zróżnicowany charakter, obejmują zarówno najbardziej standardowe regionalne parki logistyczne typu multi-let, projekty typu BTS, budowane zgodnie z indywidualną specyfikacją użytkownika, jak i miejskie parki, w dużej mierze wykorzystywane dla wsparcia logistyki „ostatniej mili”.

W dalszym ciągu na wysokim poziomie, bo ok. 46% utrzymał się wskaźnik powierzchni realizowanej spekulacyjnie. Pozostałe 54% powierzchni w budowie zostało zabezpieczone umowami typu pre-let. Wśród deweloperów realizujących obiekty o charakterze spekulacyjnym największy udział (37% całkowitego wolumenu inwestycji w budowie) mieli Panattoni, Hillwood oraz 7R SA. Z pewnością aktualna sytuacja związana z pandemią koronawirusa, zmniejszy skłonność deweloperów i inwestorów do realizacji kolejnych inwestycji o charakterze spekulacyjnym.

NAJWIĘKSZE PROJEKTY MAGAZYNOWE UKOŃCZONE W I KW. 2020 ROKU

OBIEKT	RYNEK	SUBRYNEK	DEWELOPER	POWIERZCHNIA (M KW.)
P3 Mszczonów	Warszawa-okolice	Mszczonów	P3	58,500
Hillwood Wrocław Wschód II	Wrocław	Żórawina	Hillwood	52,400
Panattoni Park Bydgoszcz II	Bydgoszcz / Toruń	Bydgoszcz	Panattoni	36,500
Panattoni Park Żory	Górny Śląsk	Żory	Panattoni	36,500
Panattoni Park Poznań IV	Poznań	Komorniki	Panattoni	26,900
Panattoni Park Wrocław XI	Wrocław	Nowa Wieś Wrocławska	Panattoni	26,400
BIK Park Wrocław I	Wrocław	Nowa Wieś Wrocławska	BIK	23,900

Źródło: Cushman & Wakefield

I KW. 2020 R.

POPYT

Aktywność najemców utrzymała się bardzo wysokim poziomie. Dane za I kwartał 2020 roku pokazują, że łączny wolumen transakcji najmu osiągnął prawie 960 000 mkw., co jest drugim najwyższym wynikiem popytu odnotowanym na polskim rynku magazynowym w pierwszych trzech miesiącach roku. Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje osiągnął prawie 790 000 mkw., co stanowiło 82% wszystkich transakcji. To również znakomity rezultat, świadczący o dobrej kondycji rynku. W ostatnich latach udział popytu netto w ogólnych wynikach (popycie brutto) stanowił ok. 65-70%, podczas gdy ok. 30-35% przypadało na renegecje kontraktów.

Nadal najpopularniejsze wśród najemców są lokalizacje typu „core”. Aż 85% wszystkich transakcji zawarto na pięciu głównych rynkach magazynowych. Najwięcej umów sfinalizowano w regionie Warszawy (236 000 mkw.) oraz na Górnym Śląsku (199 000 mkw.). Zbliżone wolumeny, na poziomie 120 000 – 130 000 mkw., odnotowano na rynkach Polski Centralnej, Wrocławia i Poznania. Wśród użytkowników powierzchni przemysłowych największy udział miały firmy z branży sieci sklepów (24% wolumenu transakcji najmu) oraz operatorzy logistyczni (23%). Kolejne pod tym względem były firmy z branż: lekkiej produkcji (11%), kurierskiej (6%), budowlanej (5%), motoryzacyjnej (4%) i sklepów internetowych (3%). Warto zaznaczyć, że zapotrzebowanie na dodatkowe powierzchnie, niemal we wszystkich branżach, jest związane ze zmianami struktury sprzedaży i rosnącym udziałem sprzedaży internetowej.

PUSTOSTANY

Wskaźnik pustostanów utrzymał się na stabilnym poziomie 7,4% w ujęciu kwartalnym, przy czym wzrósł o 1.8 pp. w porównaniu do stanu sprzed roku, co w głównej mierze wynikało ze wzrostu zaangażowania deweloperów w inwestycje spekulacyjne, widocznego w zeszłym roku.

Wśród pięciu największych rynków regionalnych najwyższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w rejonie Polski Centralnej, choć należy podkreślić, że uległ tam obniżeniu z 13% do 10% w ujęciu kwartalnym (warto wspomnieć o dużym najmie ponad 50 000 mkw. firmy z branży handlowej w Exeter Park Stryków). Odwrotne zjawisko, znaczącego wzrostu dostępności powierzchni, obserwowaliśmy na rynku Wrocławia (8,9%). Jeszcze trzy miesiące wcześniej omawiany wskaźnik dla Wrocławia wynosił zaledwie 3%. Wzrost ten w głównej mierze spowodowany był znaczącym wolumenem nowej podaży obejmującej takie inwestycje jak m.in.: Hillwood Wrocław Wschód II, Panattoni Park Wrocław Airport (23 300 mkw.) czy też Prologis Park Wrocław V (16 400 mkw., Nowa Wieś Wrocławska). Na rynkach Górnego Śląska (7,3%) i Poznania (8,6%) i w okolicach Warszawy (5,3%) poziom wskaźnika utrzymał się na stabilnym poziomie. Wśród mniejszych rynków regionalnych wahał się w zakresie od 1,8% w Szczecinie do max. 7,5% w Krakowie.

**Joanna Sinkiewicz**

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
Cushman & Wakefield

OPINIA EKSPERTA

W pierwszym kwartale tylko 18% popytu brutto to odnowienia umów. Oznacza to, że nasi klienci potrzebowali nowej lub dodatkowej powierzchni, co wiąże się z organicznym rozwojem biznesu. Warto podkreślić, że historycznie, w trudniejszych okresach dla rynku, udział renegecji w ogólnym popycie zawsze wzrastał.

I KW. 2020 R.

RYNEK INWESTYCYJNY

Początek 2020 roku był wyjątkowy dla sektora przemysłowego – w pierwszym kwartale transakcje inwestycyjne wyniosły ponad 1 miliard EUR (1 023 mln). Stanowiło to 58% wolumenu wszystkich transakcji zrealizowanych w pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku, czyli prawie dwukrotnie więcej niż w przypadku biur (618 mln EUR) i dziesięciokrotnie więcej niż w przypadku powierzchni handlowych (108 mln EUR). Dotychczas rekordowym dla rynku magazynowego rokiem był rok 2018, w którym wartość inwestycji wyniosła łącznie 1,79 miliarda EUR. Wynik z 2019 roku wyniósł niewiele mniej, bo 1,54 miliarda EUR. Wśród najbardziej aktywnych inwestorów na rynku magazynowym są fundusze amerykańskie, z krajów azjatyckich (Chiny, Malezja, Singapur, Korea), południowoafrykańskie oraz niemieckie.

PANDEMIA SARS-COV-2 A RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

Aktualna sytuacja jest skomplikowana dla wszystkich - zarówno najemców, jak i właścicieli nieruchomości. Warto jednak podkreślić, że większość firm stara się traktować obecne realia jako wyzwanie i zmieniać, tak by zaadaptować się do sytuacji. Tym samym rynek magazynowy radzi sobie całkiem nieźle, szczególnie na tle pozostałych segmentów nieruchomości komercyjnych. Należy jednak pamiętać, że całościowy obraz jest złożony. Mamy sektory, w których najemcy mierzą się z ogromnymi utrudnieniami biznesowymi i walczą o utrzymanie płynności. Dynamicznie rozwijający się w Polsce sektor motoryzacyjny boryka się ze wstrzymanymi lub znacząco ograniczonymi procesami produkcji oraz zmniejszonym popytem, co w konsekwencji prowadzi do odłożonych w czasie decyzji inwestycyjnych. Część najemców odnotowuje spadki, na umiarkowanym poziomie lub balansuje mniej rentowne aktywności biznesowe, tymi które lepiej sprawdzają się w obecnej sytuacji. Są też firmy, które rosną i rozwijają się z dynamiką dużo większą niż kiedykolwiek wcześniej, co w głównej mierze wynika z przyspieszonego rozwoju usługi sprzedaży w kanale e-commerce. Dynamika działań i zmian jest ogromna.

WPŁYW NA CZYNSZE

Przy aktualnej dynamice zmian jednymi z najczęstszych kwestii pojawiających się w kontekście rynku magazynowego są pytania o poziom czynszu i ewentualne zmiany w tym zakresie. Poziom czynszów jest wynikiem wielu danych rynkowych i potencjalnych zmian w ich obrębie. Warto tu wymienić: poziom popytu, zainteresowanie funduszy zagranicznych finalnym produktem magazynowym, koszty finansowania bankowego, koszty budowlane, konkurencję między deweloperami, dostępność i koszt gruntów inwestycyjnych. Każdy ze wspomnianych czynników mógłby być przedmiotem dłuższej analizy. Czy koronawirus spowoduje spadek popytu na magazyny? Część najemców odczuwa bardzo negatywny wpływ aktualnej sytuacji na swoją działalność biznesową i wystąpiła do właścicieli obiektów z prośbą o przejściowe wsparcie w postaci obniżenia lub przesunięcia zobowiązań. Prośby takie są rozpatrywane przez właścicieli indywidualnie i dokładnie weryfikowane przez właścicieli. Ewentualnie wsparcie ma charakter doraźny i związane jest z przesunięciem kosztów na kolejne miesiące umowy lub wydłużeniem kontraktów.



Joanna Sinkiewicz

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych Cushman & Wakefield

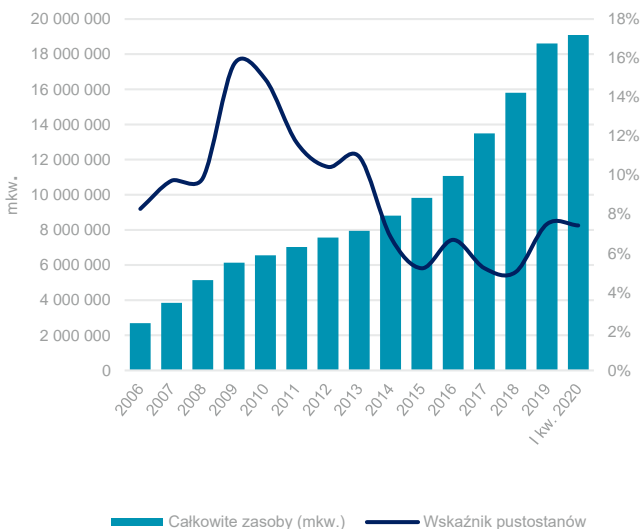
OPINIA EKSPERTA

Być może w średniej lub dłuższej perspektywie, ta najbardziej dotknięta grupa najemców będzie chciała zmniejszyć zajmowaną powierzchnię. Oznaczałoby to zwiększenie poziomu pustostanów, a w konsekwencji większą presję na poziom czynszów. Nie jest jednak tajemnicą, że inni najemcy, w szczególności z branży elektronicznej, kurierskiej, a także sieci handlowe, rozwijają w się dynamicznie na rynku magazynowym i potrzebują dodatkowej powierzchni. Jest to oczywiście związane z transformacją sprzedaży i przeniesieniem środka ciężkości ze sprzedaży tradycyjnej, na sprzedaż internetową.

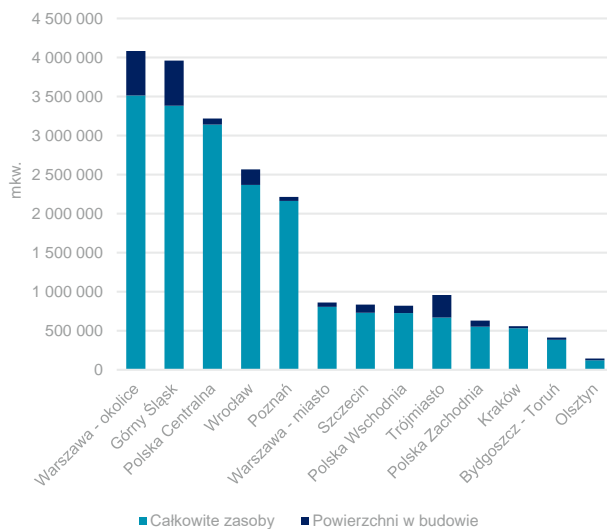
Podobne wątpliwości w kwestii poziomu czynszu, pojawiają się również w kontekście powierzchni produkcyjnych. Z jednej strony, duża grupa najemców produkcyjnych ograniczyła swoją działalność. Pozostaje pytanie, jak długotrwale będą to decyzje – czy będą miały przejściowy czy stały charakter. Dodatkowo, warto zauważyć że w średnim i dłuższym terminie Polska może zyskać jako lokalizacja produkcyjna. Wydaje się, że jednym z rezultatów aktualnego kryzysu będzie dążenie firm produkcyjnych do zmniejszenia ryzyka związanego z „blokadą” jakiejś lokalizacji i dywersyfikacja lokalizacyjna oraz zwiększenie zapasów w krajach europejskich.

I KW. 2020 R.

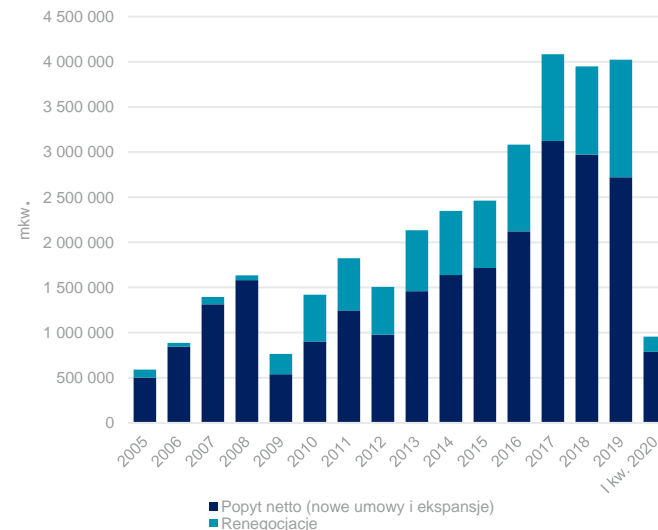
ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W POLSCE



ZASOBY I POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE NA RYNKACH REGIONALNYCH



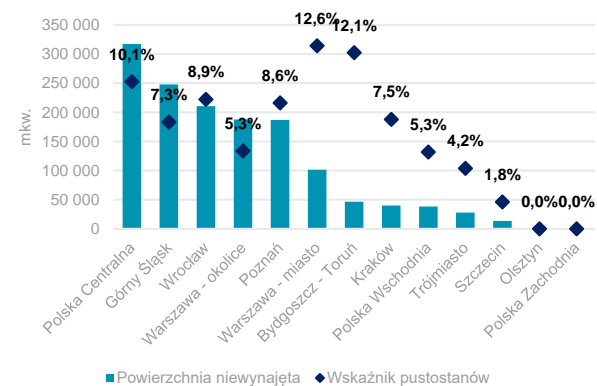
POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCJI



WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

BUDYNEK	NAJEMCA / SEKTOR	POWIERZCHNIA (mkw.)	TYP UMOWY
Panattoni Park Czeladź IV	Poufny najemca / sieć sklepów	67 000	Umowa przednajmu
Exeter Park Stryków	Poufny najemca / sieć sklepów	51 900	Nowa umowa
Panattoni Park Gliwice III	Poufny najemca / sieć sklepów	35 200	Ekspansja
Panattoni BTS Teresin	Orbico Supply	25 000	Umowa przednajmu
Panattoni Park Wrocław XIII	Poufny najemca / sieć sklepów	23 000	Umowa przednajmu
7R BTS Goleniów	Hultafors Group	22 100	Umowa przednajmu
Hillwood Oleśnica	Poufny najemca / motoryzacyjny	20 300	Umowa przednajmu
Prologis Park Wrocław V	Poufny / logistyczny	16 300	Nowa umowa
Panattoni Central European Logistics Hub Łódź	Completo	10 800	Nowa umowa

PUSTOSTANY I WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ NA RYNKACH REGIONALNYCH (stan na koniec marca 2020)



MARKETBEAT

RYNEK MAGAZYNOWY

NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI MAGAZYNÓW

**DZIAŁ POWIERZCHNI
MAGAZYNOWYCH I LOGISTYCZNYCH**

JOANNA SINKIEWICZ

*Partner, Head of Industrial
& Logistics Agency*

joanna.klusek@cushwake.com

**WYCENY
I DORADZTWO**

MARK FREEMAN

*Partner,
Head of Valuation & Advisory*

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**

GRZEGORZ DYLAĞ

*Head of Asset Services Business Space
Asset Services EMEA*

grzegorz.dylag@cushwake.com

**DORADZTWO
I ANALIZY RYNKOWE**

KATARZYNA LIPKA

*Associate Director,
Consulting & Research Manager*

katarzyna.lipka@cushwake.com



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**