

Raport

Polski Rynek Magazynowy w I kwartale 2020 r.



18,95 mln mkw.
Całkowita powierzchnia



956 tys. mkw.
Popyt brutto



440 tys. mkw.
Nowa podaż

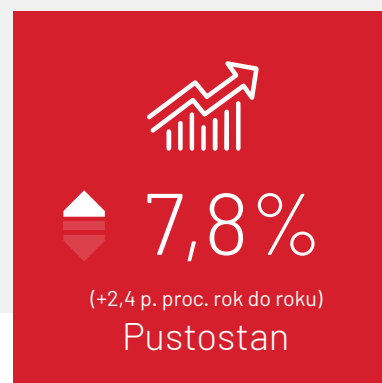


2,07 mln mkw.
W budowie



7,8%
Pustostan

Polski Rynek Magazynowy w I kwartale 2020 r. w liczbach

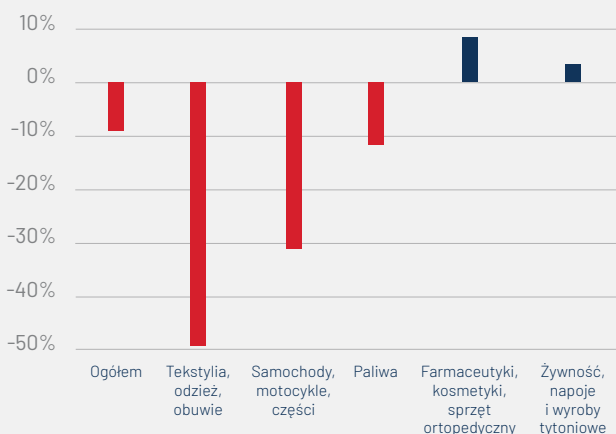


Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.
W porównaniu do I kw. 2019 r.

Sytuacja rynkowa

Wyniki rynku magazynowego za pierwszy kwartał bieżącego roku pokazują, że sektor okazał się bardziej odporny na kryzys spowodowany wybuchem pandemii Covid-19 niż reszta rynku nieruchomości komercyjnych. W nowej rzeczywistości rynkowej są wygrani, jak branża spożywcza czy farmaceutyczna, które cieszą się wysokim popytem konsumpcyjnym oraz firmy e-commerce i kurierzy, którzy korzystają z tego, że w obliczu pandemii coraz więcej Polaków korzysta z zakupów przez internet. Udział e-commerce w handlu wzrósł skokowo z 5,6% w lutym do 8,1% w marcu.¹

Wygrani i przegrani: handel detaliczny (zmiana % w marcu rok do roku)

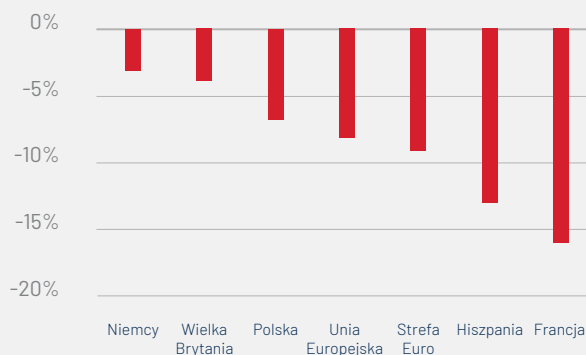


*Dane w cenach stałych, niewyrównane o czynniki kalendarzowe lub sezonowe. Źródło: GUS

Choć spowolnienie gospodarcze w Polsce w marcu było nagłe i zaskakujące, jego skala była umiarkowana w porównaniu z Europą Zachodnią. Pandemia dotarła do Polski później a rząd odpowiedział ostrzejszymi niż w większości Europy ograniczeniami w zakresie poruszania i gromadzenia się. Dzięki temu skala infekcji i zgonów pozostaje na relatywnie niskim poziomie, a poszczególne gałęzie gospodarki są stopniowo, ponownie uruchamiane.

Jednak sektor magazynowy do pewnego stopnia również odczuwa konsekwencje pandemii. Branża produkcyjna zmagają się z przerwami łańcuchami dostaw, zamkniętymi fabrykami i spadkiem popytu konsumenckiego na wiele produktów. Produkcja przemysłowa spadła w marcu o 2,4% rok do roku¹. Spadek obrotów odnotowują szczególnie producenci i dystrybutorzy odzieży i tekstyliów oraz samochodów. Problemy mają też te sieci handlowe, które nie są obecne w kanale e-commerce.

Handel detaliczny w marcu w porównaniu do wybranych krajów (zmiana rok do roku)



*Dane w cenach stałych, skorygowane o efekty kalendarzowe ale nie skorygowane o efekty sezonowe
Źródło: Eurostat

W Hiszpanii i Francji handel detaliczny skurczył się w marcu odpowiednio o 13,1% i 16% rok do roku, podczas gdy w Polsce spadek wyniósł 6,8%².

¹ Główny Urząd Statystyczny

² Eurostat

Rynek inwestycyjny

Transakcje logistyczne zdominowały aktywność inwestycyjną na polskim rynku nieruchomości komercyjnych w pierwszym kwartale tego roku. Łącznie aktywa magazynowe warte 1,46 mld euro zmieniły właściciela - niemal tyle samo, co w całym roku 2019, kiedy to wolumen transakcji wyniósł 1,48 mld euro. Transakcje portfelowe, na czele z przejęciem wycofującego się z Europy Środkowej Goodman przez GLP Group, zdominowały krajobraz inwestycyjny.

Oczekiwane przez inwestorów spadki wycen oraz ograniczenia w podróży i wizytacji obiektów mogą przełożyć się na spowolnienie na rynku inwestycyjnym, jednak sektor magazynowy wydaje się bardziej odporny od pozostałych rodzajów produktów inwestycyjnych. Wyceny na koniec pierwszego kwartału były generalnie niezmiennione ze względu na brak podstaw transakcyjnych, zawierały jedynie zastrzeżenie o podwyższonym ryzyku rynkowym. Nerwowość na rynku prawdopodobnie wpłynie na spadki cen, ale głównie dla projektów spoza segmentu "prime".

Największe transakcje inwestycyjne w I kw. 2020 r.

Nieruchomość/portfel	Sprzedający	Kupujący	Powierzchnia (mkw.)
Portfel Goodman w Europie Środkowo-Wschodniej	Goodman	GLP Group	Ok. 880 000 mkw. (polska część portfela 66% całości)
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)

Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.

Popyt

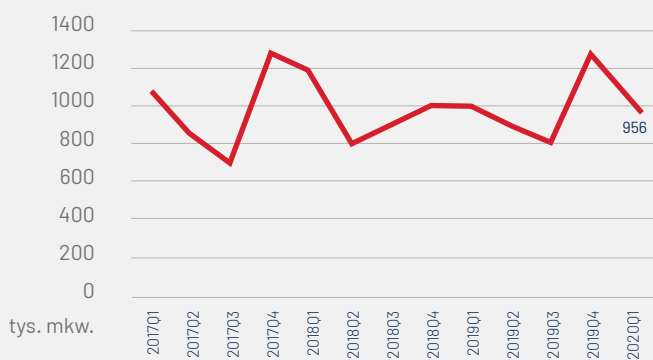
Całkowity popyt w pierwszym kwartale utrzymał się na wysokim poziomie. Popyt brutto spadł o zaledwie 5% w porównaniu do I kw. 2019 i wyniósł ponad 950 000 mkw. Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje osiągnął poziom 787 000 mkw. i wzrósł w skali kraju o 16,7% rok do roku. Nowe umowy i ekspansje stanowiły 82% całości popytu.

Ponownie największym zainteresowaniem najemców cieszyły się główne rynki, szczególnie Warszawa, gdzie wynajęto 292 000 mkw., następnie Górny Śląsk i Dolny Śląsk. Co ciekawe, w relacji do rozmiaru rynku najwięcej powierzchni wynajęto

w Trójmieście – 7,4% całkowitej powierzchni na tym rynku było przedmiotem najmu w I kw. 2020. Warszawa zajęła pod tym względem drugie miejsce (7%) a Polska Wschodnia trzecie (5%).

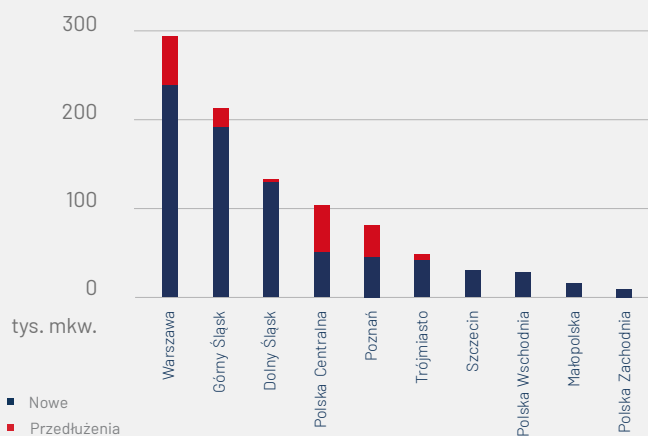
Transakcje najmu będące w zaawansowanym procesie, pomimo pandemii zamykały się i wiele firm nadal prowadzi negocjacje. Z drugiej strony widoczny jest spadek nowych zapytań, z których większość dotyczy najmów krótkoterminowych. Najemcy przyjmują postawę wyczekującą i tymczasowo wstrzymują decyzje.

Popyt brutto w I kw. 2020 r.



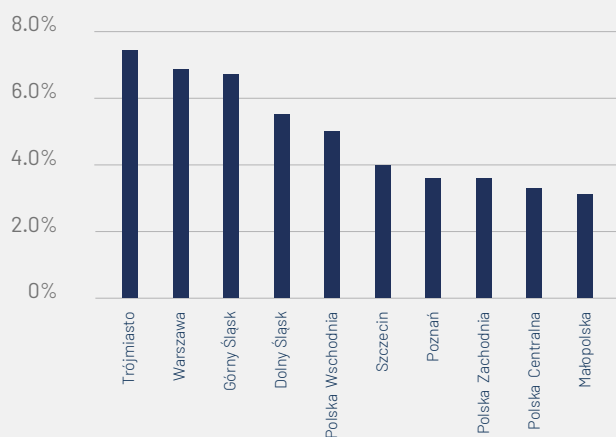
Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.

Popyt brutto w I kw. 2020 r. wg regionów



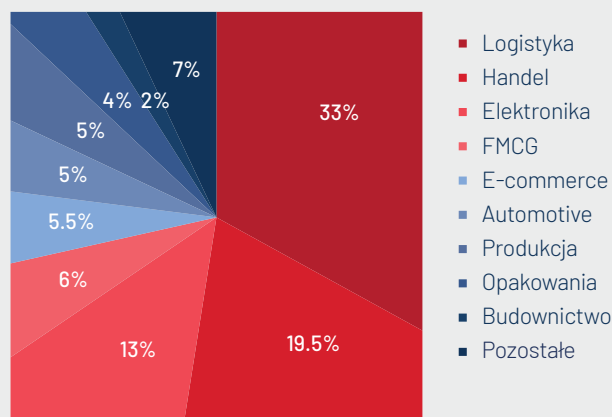
Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.

Popyt brutto w I kw. jako % całkowitej powierzchni



Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.

Struktura popytu wg branż w I kw. 2020 r.



Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.

Podaż

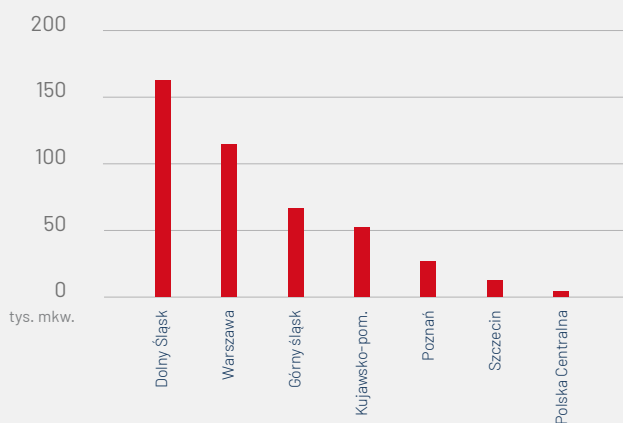
Na koniec marca br. całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły poziom 18,95 mln mkw., co dało wzrost o 15% rok do roku. W pierwszym kwartale 2020 roku oddano na polskim rynku 440 000 mkw. nowej powierzchni magazynowej – o 27,2% mniej niż rok wcześniej. Jest to efekt dużej liczby inwestycji, których budowa rozpoczęła się pod koniec roku, a oddanie zaplanowane jest w kolejnych kwartałach bieżącego roku.

Najwięcej nowej powierzchni zostało oddane do użytku na Dolnym Śląsku (ponad 160 000 mkw.), następnie w regionie Warszawy (115 000 mkw.) i na Górnym Śląsku (66 000 mkw.)

W budowie jest natomiast 2,07 mln mkw. powierzchni. Jest to wzrost o 2,6% w porównaniu do I kwartału 2019. Powierzchnia budowana spekulacyjnie stanowi 45,2% całości – niewiele mniej niż pod koniec 2019 roku, kiedy odsetek ten wynosił 49,7%.

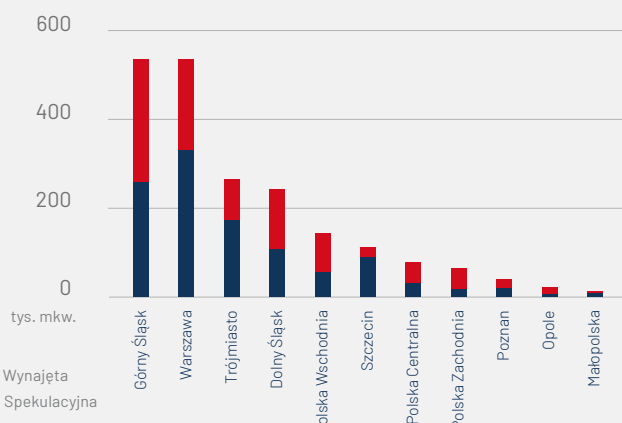
Największa ilość powierzchni powstaje w **Warszawie**, na **Górnym Śląsku** i w **Trójmieście**. W relacji do wielkości rynku Trójmiasto zdecydowanie wyprzedza inne regiony. Powstające tam 268 000 mkw. to 42% obecnie istniejącej tam powierzchni. Pod tym względem na drugim miejscu jest Polska Wschodnia a na trzecim – Polska Zachodnia.

Nowa podaż w I kw. 2020 r.



Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.

Powierzchnia w budowie wg regionów na koniec I kw. 2020 r.



Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.

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

Projekt	Region	Powierzchnia w mkw.
BTS P3 PepsiCo	Warszawa okolice	58 500
Hillwood Wrocław Wschód II	Wrocław	52 400
Panattoni Park Bydgoszcz II	Bydgoszcz	36 600
Panattoni Park Żory	Górny Śląsk	36 500

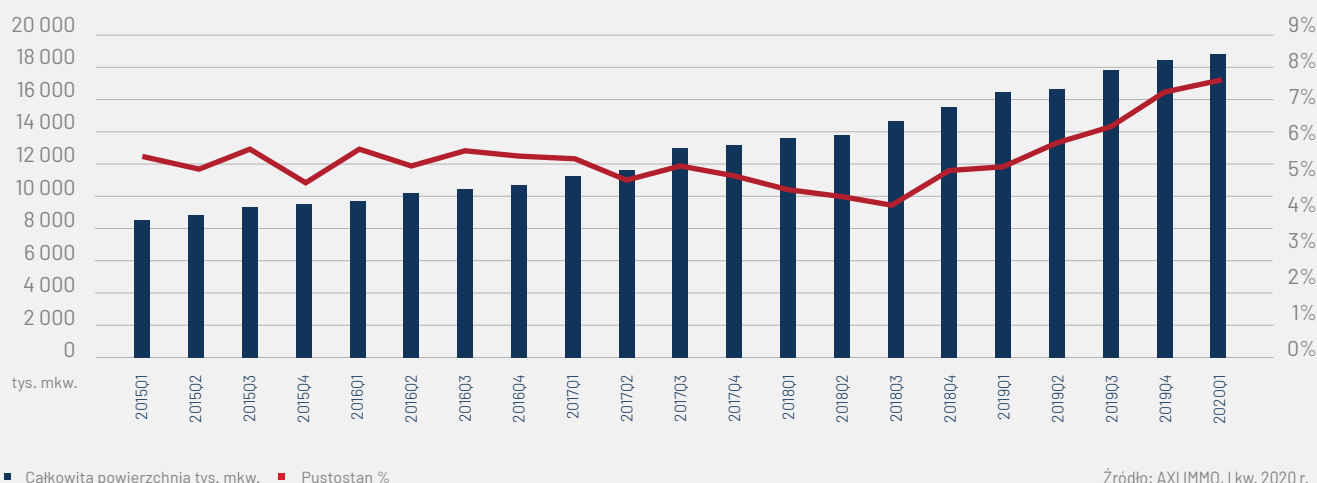
Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.

Poziom pustostanów

Na koniec pierwszego kwartału br. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 7,8%, co oznacza wzrost o 2,4 p. proc. w porównaniu do analogicznego okresu w roku 2019. Najwyższą dostępność pod względem procentowym odnotowano w Kielcach (35,6%), najniższą w Polsce Zachodniej i Polsce Wschodniej. W liczbach bezwzględnych najwięcej powierzchni

do wynajęcia od zaraz, bo ponad 370 tys. mkw., można było znaleźć w **Polsce Centralnej**, co przełożyło się na 11,8%. W kolejnym kwartale możemy spodziewać się utrzymania tendencji wzrostowej w poziomie pustostanów, ze względu na oddanie do użytku licznych projektów spekulacyjnych oraz relokacje najemców do nowo wybudowanych obiektów.

Pustostan i całkowita podaż w I kw. 2020 r.



Stawki czynszów

Przez cały pierwszy kwartał stawki czynszów utrzymały się na stabilnym poziomie w większości lokalizacji. Średnie stawki bazowe w obiektach logistycznych wahają się w przedziale pomiędzy 3,2 – 3,6 EUR/mkw. Po uwzględnieniu wakacji czynszowych i zachęt ze strony deweloperów stawki efektywne są odpowiednio od 15 do 25% niższe, a ich ostateczna

wysokość zależy od ilości i jakości ofert konkurencyjnych w danej lokalizacji. Projekty last mile zlokalizowane w granicach miast są średnio o 10% droższe niż w przypadku inwestycji w obiektach big box. Wyjątkiem jest Warszawa, gdzie stawki zaczynają się od 4,8 EUR/mkw.

Stawki czynszów w I kw. 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	3,20 – 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	3,40 – 3,50

Źródło: AXI IMMO, I kw. 2020 r.

Prognozy

Dla sektora magazynowego, jak i dla całej gospodarki, najbliższe miesiące to okres wielu wyzwań. Struktura gospodarki jest jednak w obecnej sytuacji korzystna ze względu na jej zróżnicowanie, relatywnie duży rynek wewnętrzny, mały sektor turystyczny, status importera energii netto, zmienny kurs walutowy i niski poziom długu publicznego pozwalający na ekspansję fiskalną. Zgodnie z prognozami Komisji Europejskiej polskie PKB ma spaść w 2020 o 4,3%.

To najniższy prognozowany spadek spośród wszystkich państw członkowskich UE; jest też znacząco niższy od prognozy dla całej Unii, która wynosi -7,4%.

Po stronie popytu w kolejnym kwartale na rynku będą dominowały umowy krótkoterminowe i przedłużenia. Po stronie podaży możemy spodziewać się mniejszej liczby nowych inwestycji. Deweloperzy będą ograniczać projekty spekulacyjne ze względu

na bardziej restrykcyjne warunki finansowania nowych obiektów. Z drugiej strony wyzwaniem dla wielu firm będzie dostosowanie kanałów dystrybucji do nowej rzeczywistości, w tym rozwój sprzedaży w kanale e-commerce. Efektem tego może być większe zapotrzebowanie na inwestycje miejskie związane z obsługą logistyki ostatniej mili.

W dłuższej perspektywie spodziewana deglobalizacja łańcuchów dostaw skierowana na zagwarantowanie bezpieczeństwa operacji jest szansą dla polskiego rynku magazynowego. Polska już teraz jest ważną lokalizacją „near-shoring” w Europie, dobrze zintegrowaną z europejskimi łańcuchami dostaw i sieciami transportowymi. Ma też duży, dojrzały rynek nieruchomości logistycznych i konkurencyjne koszty pracy.

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.

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.