

**WSKAŹNIKI EKONOMICZNE II KW. 2020 R.**



Źródło: Oxford Economics, wzrost r/r, GUS

**Sektor magazynowy w Polsce pozostaje w bardzo dobrej kondycji**

Rynek magazynowy nadal rozwija się dynamicznie, co potwierdza wysoka aktywność najemców i deweloperów odnotowana w pierwszym półroczu 2020 roku. Jednakże, pomimo dobrych wyników, ten rok nie będzie raczej kolejnym rekordowym - ze względu na wciąż negatywne oddziaływanie pandemii COVID-19 m.in. na sektor motoryzacyjny oraz produkcyjny, które odgrywają ważną rolę w polskiej gospodarce. Ostatnie miesiące pokazały jednak pozytywne tendencje stopniowego powrotu firm do normalnej działalności gospodarczej wraz z dalszym łagodzeniem obostrzeń. Niektóre firmy negocjują lub finalizują już nowe projekty, a cały sektor będzie lepiej przygotowany na potencjalne ryzyko wystąpienia drugiej fali epidemii.

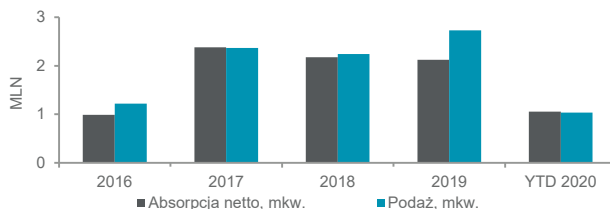
**Aktywność najemców utrzymuje się na wysokim poziomie**

Deweloperzy nie narzekają na brak popytu, o czym świadczy około 1,3 mln mkw. powierzchni magazynowej wynajętej w II kw. 2020 roku oraz prawie 2,3 mln mkw. w pierwszych sześciu miesiącach roku (+26% r/r). Warto również zwrócić uwagę na fakt, że 74% całkowitego popytu w pierwszej połowie 2020 roku stanowiły nowe umowy i ekspansje, a tylko 26% przypadło na renowacje umów. W ujęciu regionalnym największą aktywność najemców odnotowano na trzech największych rynkach, którymi są: Warszawa - okolice (411 000 mkw.), Górny Śląsk (387 000 mkw.) oraz Polska Centralna (377 000 mkw.). Powyższe statystyki wskazywałyby na rekordowy poziom popytu w normalnych warunkach rynkowych, jednakże należy zwrócić uwagę na fakt, że część popytu generowana była przez umowy zawarte na preferencyjnych warunkach w związku z pandemią COVID-19. Moglibyśmy oczekiwać, że niektóre transakcje zostaną sfinalizowane w późniejszych latach, jednakże ze względu na wyjątkową sytuację zaistniały przesłanki do wcześniejszej renowacji warunków najmu. Firmy, które najbardziej odczuły negatywne konsekwencje pandemii zwróciły się do wynajmujących o wsparcie polegające na odroczeniu lub tymczasowym obniżeniu kosztów w zamian za przedłużenie umowy najmu.

**Czynsze bazowe nie uległy zmianom**

Czynsze bazowe utrzymują się na stabilnym poziomie i wynoszą od 2,50-3,80 EUR/mkw./miesiąc w przypadku większych modułów magazynowych typu BIG-BOX do około 4,00-5,25 EUR/mkw./miesiąc w przypadku miejskich projektów, tzw. Small Business Units (SBU), zlokalizowanych w największych aglomeracjach. Konkurencja na rynku deweloperskim jest nadal wysoka, co powoduje, że skala zachęt finansowych oferowanych najemcom pozostanie atrakcyjna, szczególnie w przypadku dużych powierzchni zabezpieczonych długoterminowymi umowami najmu. Stawki czynszów efektywnych wynoszą obecnie 2,00-3,20 EUR/mkw./miesiąc dla jednostek magazynowych typu BIG-BOX oraz 3,00-4,50 EUR/mkw./miesiąc za moduły typu SBU.

**ABSORPCJA NETTO/PODAŻ**



Źródło: Cushman & Wakefield

**WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW & CZYNSZ BAZOWY**



### Deweloperzy ograniczają podaż o charakterze spekulacyjnym

W drugim kwartale deweloperzy oddali do użytku 600 000 mkw. powierzchni magazynowej i już ponad 1 milion mkw. od początku 2020 roku. Około 70% nowej podaży w pierwszym półroczu odnotowano na trzech rynkach regionalnych: Warszawa - okolice (353 000 mkw.), Wrocław (195 000 mkw.) i Górny Śląsk (180 000 mkw.).

Już wkrótce łączne zasoby rynku magazynowego w Polsce przekroczą 20 mln mkw. W czerwcu 2020 roku w budowie znajdowało się ok. 1,9 mln mkw. powierzchni przemysłowej, co świadczy o wciąż wysokiej aktywności deweloperskiej. Jest to jednak wynik nieco słabszy w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, kiedy w realizacji było ponad 2,2 mln mkw. powierzchni magazynowej. Około 60% bieżącego wolumenu inwestycji zostało już zabezpieczone umowami najmu. Obecnie obserwujemy ograniczenie podaży o charakterze spekulacyjnym, co wiąże się ze wzrostem ryzyka rynkowego w rezultacie pandemii COVID-19. W wybranych lokalizacjach deweloperzy nie zrezygnują z tego typu projektów, choć spodziewamy się, że skala ich realizacji będzie mniejsza niż w 2019 roku. Najwięcej powierzchni magazynowej powstaje obecnie w regionie Górnego Śląska (435 000 mkw.), w okolicach Warszawy (324 000 mkw.) oraz w Zachodniej Polsce (256 000 mkw.), gdzie ok. 80% wolumenu inwestycji powstaje w ramach jednego projektu typu BTS (Build To Suit) zlokalizowanego w rejonie Świebodzina, w pobliżu granicy polsko-niemieckiej. Znacząca ilość powierzchni realizowana jest również w Trójmieście (237 000 mkw.) oraz we Wrocławiu (158 000 mkw.).

### Wolumen powierzchni niewynajętej obniżył się w pierwszej połowie 2020 roku

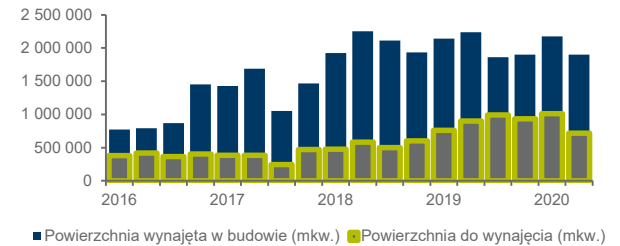
Na koniec czerwca 2020 roku niewynajętych pozostawało prawie 1,4 mln mkw., co stanowi 7% całkowitych zasobów rynku magazynowego w Polsce. Stopa pustostanów spadła nieznacznie o 0,4 pkt. proc. w ujęciu kwartalnym, ale nadal jest wyraźnie wyższa niż 5,6% odnotowane na koniec czerwca 2019 roku.

W drugim kwartale znacząco spadła dostępność powierzchni magazynowej w regionie Polski Centralnej, gdzie wskaźnik pustostanów uległ obniżeniu (z 10,1% do 6,8%) oraz w Krakowie (z 7,5% do 5,2%). Niewielki wzrost wskaźnika odnotowano na rynku Warszawa - okolice (z 5,3% do 6,8%), a na pozostałych rynkach regionalnych jego poziom nie uległ znaczącym zmianom w porównaniu do stanu na koniec I kw. 2020 roku.

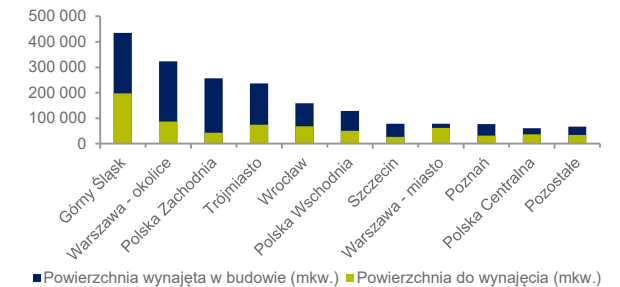
### Prognoza

Sektor e-commerce pozostaje głównym motorem dynamicznego rozwoju rynku magazynowego w Polsce. W okresie pandemii obserwowaliśmy jego przyspieszony wzrost, o czym świadczy dwucyfrowy udział sprzedaży internetowej w całkowitych obrotach detalicznych. Obecnie jednak wskaźnik ten stopniowo powraca do poziomów sprzed pandemii, choć jego organiczny, długofalowy wzrost będzie korzystny dla sektora logistycznego, a docelowo dla całego sektora magazynowego w Polsce, który z powodzeniem funkcjonuje zarówno w dystrybucji krajowej, jak i transgranicznej.

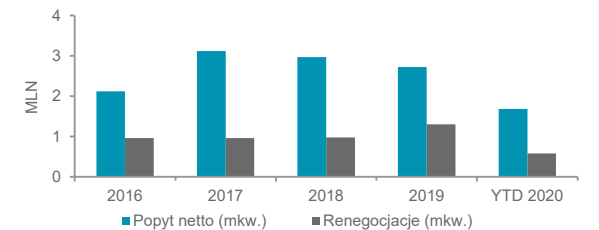
### AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



### POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE STAN NA CZERWIEC, 2020



### POPYT



### STATYSTYKI REGIONALNE

REGION	ZASOBY (MKW.)	PUSTOSTANY (MKW.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT – II KW. (MKW.)	POPYT – I-II KW. (MKW.)	PODAŻ – I-II KW (MKW.)	W BUDOWIE (MKW.)	CZYNSZ PRIME (EUR/ MKW./ M-C)
Warszawa – okolice	3 811 383	260 321	6,8%	218 795	410 575	352 868	323 607	3,80
Górny Śląsk	3 423 653	228 946	6,7%	187 864	387 203	179 903	435 081	3,60
Polska Centralna	3 199 243	218 086	6,8%	248 483	377 013	34 315	60 926	3,60
Wrocław	2 187 648	226 511	10,4%	62 417	185 682	195 153	158 411	3,60
Poznań	2 172 582	173 112	8,0%	98 903	228 328	38 881	77 477	3,60
Warszawa – miasto	819 384	89 737	11,0%	42 168	86 740	4 900	78 263	5,25
Szczecin	756 983	8 938	1,2%	7 560	37 138	36 143	78 574	3,60
Polska Wschodnia	732 097	38 807	5,3%	23 472	63 343	6 664	128 960	3,50
Trójmiasto	729 938	32 814	4,5%	137 113	183 515	49 242	236 529	3,60
Polska Zachodnia	693 313	13 770	2,0%	205 352	207 172	33 023	256 269	3,60
Kraków	542 133	28 021	5,2%	30 441	45 115	25 841	16 400	3,70
Bydgoszcz / Toruń	384 813	43 955	11,4%	7 950	14 450	52 907	27 980	3,60
Inne	269 732	17 300	6,4%	40 000	40 000	22 900	23 000	3,60
<b>POLSKA - OGÓŁEM</b>	<b>19 721 902</b>	<b>1 380 318</b>	<b>7,0%</b>	<b>1 310 518</b>	<b>2 266 274</b>	<b>1 032 640</b>	<b>1 901 537</b>	<b>3,80 /BIG-BOX 5,25 /SBU</b>

Źródło: Cushman & Wakefield

### NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU - II KW. 2020 R.

PROJEKT	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (MKW.)	TYP TRANSAKCJI
Panattoni BTS Świebodzin	Polska Zachodnia	Poufny	200 400	Pre-let
Hillwood Łódź Górna	Polska Centralna	Poufny	73 000	New lease
Panattoni BTS Zabrze	Gótny Śląsk	Weber-Stephen	50 300	Pre-let

### WYBRANE TRANSAKCJE NA RYNKU INWESTYCYJNYM – II KW. 2020 R.

PROJEKT	REGION	SPRZEDAWCA	NABYWCA	POWIERZCHNIA (MKW.)
Logistic City	Polska Centralna	Poufny	Reino IO Logistic / Grosvenor	135 000
Airport House	Warszawa - miasto	M7	Arrow Capital	8 600

### KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research

+48 606 993 860 / [katarzyna.lipka@cushwake.com](mailto:katarzyna.lipka@cushwake.com)

### ADRIAN SEMAAN

Senior Research Consultant

+48 722 202 894 / [adrian.semaan@cushwake.com](mailto:adrian.semaan@cushwake.com)

### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

©2020 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.