



**WSKAŹNIKI EKONOMICZNE III KW. 2020 R.**



Źródło: Oxford Economics, wzrost r/r

**Sektor magazynowy w Polsce pozostaje odporny na pandemię COVID-19**

Rok 2020 upływa pod znakiem niższej aktywności deweloperów na rynku magazynowym w Polsce, jednakże popyt pozostaje bardzo silny. Głównymi czynnikami wysokiej aktywności najemców są: potrzeba utrzymywania wyższych zapasów przez firmy chcące zapewnić ciągłość dostaw, dalszy rozwój branży e-commerce i strategii sprzedaży wielokanałowej, która w warunkach ograniczeń handlu stacjonarnego zyskuje na znaczeniu. Potwierdzają to rekordowe wyniki wolumenu umów najmu, który od początku roku osiągnął rekordowe 3,5 mln mkw., z czego – co warto podkreślić – aż 71% stanowiły nowe umowy i ekspansje. Polska zyskuje na znaczeniu jako hub produkcyjny i logistyczny Europy Zachodniej. Firmy, zarówno już obecne na tym rynku, jak i te, planujące inwestycje w regionie Europy Środkowej i Wschodniej będą zabezpieczać dodatkową powierzchnię tak, aby przygotować się na ryzyka potencjalnych zakłóceń łańcuchów dostaw w przyszłości.

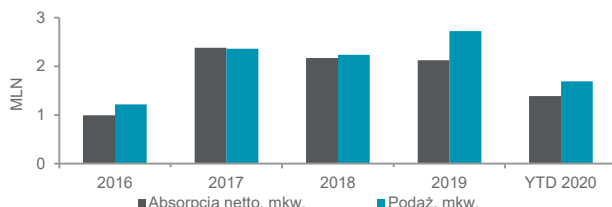
**Już drugi raz z rzędu popyt kwartalny przekroczył poziom 1,25 mln mkw.**

W okresie od lipca do września całkowity wolumen transakcji najmu wyniósł 1,28 mln mkw., co stanowi drugi najwyższy wynik popytu kwartalnego w historii. Najwięcej powierzchni wynajęli operatorzy logistyczni z udziałem 29% wszystkich transakcji oraz sieci sklepów (23%), wśród których najbardziej aktywne były sklepy spożywczo-dyskontowe. Aktywne były także firmy z branży lekkiej produkcji (7%), motoryzacyjnej (7%), spożywczej (7%) oraz sklepy internetowe (7%), w tym m.in. firmy oferujące produkty w kategoriach: meble, AGD/RTV, odzież, elektronika, kosmetyki, ale również artykuły „z drugiej ręki”, co jest zgodne z rozwojem trendu "zero waste". W ujęciu regionalnym około 46% całkowitego popytu stanowiły umowy zawarte na Górnym Śląsku, gdzie odnotowano rekordowy dla tego rynku wolumen na poziomie 387 000 mkw. oraz w okolicach Warszawy (221 000 mkw.). Wysoki popyt obserwowano również we Wrocławiu, Polsce Centralnej, Poznaniu i Trójmieście. Na każdym z tych rynków zawarto transakcje najmu na poziomie ponad 100 000 mkw. a ich łączny udział w całkowitym popycie wyniósł 40%.

**Czynsze stabilne, ale w perspektywie krótkoterminowej możliwe jest ich niewielkie obniżenie.**

W trzecim kwartale nie odnotowaliśmy istotnej zmiany poziomu czynszów. Stawki bazowe wahają się od 2,50-3,80 EUR/mkw./mies. W przypadku modułów BIG-BOX do 4,00-5,25 EUR/mkw./mies. w przypadku modułów SBU (Small Business Units) w obszarach miejskich największych aglomeracji. Czynnsze efektywne wynoszą 2,00-3,20 EUR/mkw./mies. w przypadku modułów BIG-BOX i 3,00-4,50 EUR/mkw./mies. w przypadku SBU. Ze względu na przejściowy stan nadpodaży na niektórych rynkach takich jak Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna czy Trójmiasto skala zachęt finansowych oferowanych najemcom może nieznacznie wzrosnąć.

**ABSORPCJA NETTO/PODAŻ**



Źródło: Cushman & Wakefield

**WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW & CZYNSZ BAZOWY**



### Aktywność deweloperska jest niższa o 18% w porównaniu z wrześniem 2019 roku

W trzecim kwartale deweloperzy oddali do użytku 676 000 mkw. i prawie 1,7 mln mkw. od początku roku. Na koniec września 2020 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 20,4 mln mkw. Największe wolumeny podaży odnotowano na rynkach: Warszawa Okolice, Górny Śląsk i we Wrocławiu, gdzie łącznie oddano do użytku prawie 1,14 mln mkw. Znacząco wzrosły również zasoby powierzchni magazynowej w Trójmieście, które w krótkim czasie awansowało na 6. miejsce wśród największych rynków w Polsce. Przejściowo słabsza aktywność deweloperska dotyczy regionu Polski Centralnej, co związane jest z bardzo wysoką podażą w ostatnich latach i wzrostem pustostanów, spowodowanym relokacjami niektórych głównych najemców do większych obiektów, budowanych w formule BTS.

Na koniec III kwartału w budowie znajdowało się prawie 1,54 mln mkw. powierzchni magazynowej (-18% r/r). Ten relatywnie wysoki wolumen inwestycji oznacza dalszy spadek aktywności deweloperskiej, który w naszej opinii jest tymczasowy i wynika ze wzrostu pustostanów oraz bardziej restrykcyjnej polityki w zakresie umów typu pre-let, co przekłada się na ograniczenie inwestycji o charakterze spekulacyjnym. Największym zainteresowaniem nadal cieszą się duże aglomeracje, co wynika m.in. z ich silnej pozycji i kontynuacji rozwoju logistyki "ostatniej mili". Aktywne są również mniejsze rynki regionalne, dzięki inwestycjom w infrastrukturę transportową oraz odpowiedniej lokalizacji dla skrócenia łańcuchów dostaw na rynki zagraniczne. Potwierdzają to nowe inwestycje w Polsce Wschodniej, czy w Bydgoszczy, a także w Polsce Zachodniej, gdzie realizowany jest duży projekt dla międzynarodowej firmy e-commerce.

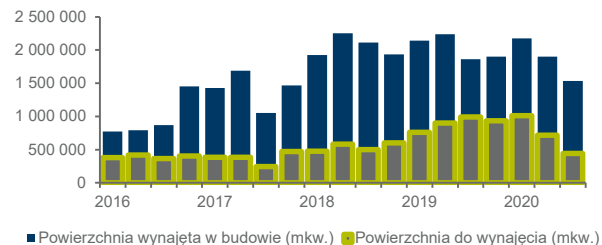
### Silna podaż i relokacje spowodowały wzrost wskaźnika pustostanów do 8,5%

Na koniec III kwartału niewynajętych pozostawało blisko 1,7 mln mkw. powierzchni magazynowej, co stanowi 8,5% całkowitych jej zasobów w Polsce. Wskaźnik pustostanów wzrósł o 1,5 pp. w stosunku do poprzedniego kwartału oraz o 1,9 pp. w skali roku. Wśród głównych rynków regionalnych, największy wzrost tego wskaźnika na przestrzeni ostatnich trzech miesięcy odnotowano na Górnym Śląsku (z 6,7% do 10,8%) oraz na rynku Warszawa Okolice (z 6,8% do 8,8%) – w obu przypadkach głównie za sprawą nowej podaży – oraz w Polsce Centralnej (z 6,8% do 9,6%), gdzie kluczowym czynnikiem wzrostu dostępności były zwolnienia powierzchni przez najemców, którzy zdecydowali się na relokację do nowych inwestycji. Spadki odnotowano we Wrocławiu (z 10,4% do 8,4%) oraz w Poznaniu (z 8,0% do 7,1%).

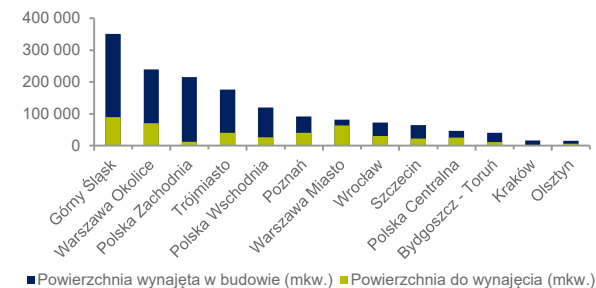
### Prognoza

*Pomimo drugiej fali pandemii COVID-19, nadal obserwujemy wysoką aktywność najemców, co świadczy o dobrej kondycji rynku magazynowego. Zwiększona dostępność powierzchni magazynowej jest korzystna w warunkach wysokiego popytu, w szczególności dla tych najemców, którzy poszukują powierzchni magazynowej dostępnej do wynajęcia w krótkim czasie od podjęcia decyzji. Ponadto na rynku aktywne pozostają firmy poszukujące nowych projektów i inwestycji BTS dostosowanych do indywidualnych potrzeb, co będzie miało pozytywny wpływ na dalszy rozwój sektora przemysłowego w Polsce.*

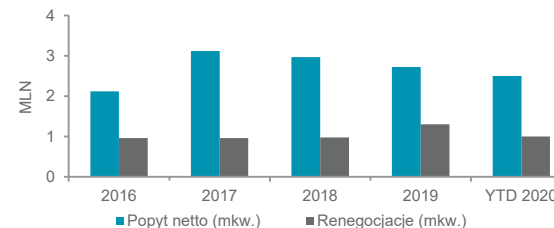
### AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



### POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE STAN NA WRZESIEŃ, 2020 R.



### POPYT



## STATYSTYKI REGIONALNE

REGION	ZASOBY (MKW.)	PUSTOSTANY (MKW.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT – III KW. (MKW.)	POPYT – I-III KW. (MKW.)	PODAŻ – I-III KW (MKW.)	W BUDOWIE (MKW.)	CZYNSZ PRIME (EUR/ MKW./ M-C)
Warszawa – okolice	3 895 069	341 607	8,8%	221 291	592 005	419 729	240 121	3,80
Górny Śląsk	3 654 418	394 520	10,8%	364 806	751 309	412 053	351 662	3,60
Polska Centralna	3 237 243	309 895	9,6%	135 534	512 632	72 215	46 691	3,60
Wrocław	2 297 319	194 026	8,4%	146 935	332 617	304 824	73 274	3,60
Poznań	2 222 581	157 332	7,1%	107 976	336 304	88 880	91 856	3,60
Trójmiasto	813 941	78 783	9,7%	101 524	285 602	133 245	176 831	3,60
Warszawa - miasto	805 862	117 587	14,6%	18 194	104 934	12 266	81 656	5,25
Szczecin	756 983	4 981	0,7%	50 103	87 241	36 143	64 494	3,60
Polska Wschodnia	754 120	23 905	3,2%	48 528	111 871	28 687	119 757	3,50
Polska Zachodnia	733 580	28 687	3,9%	15 245	222 417	73 290	216 002	3,60
Kraków	542 133	25 064	4,6%	24 104	69 219	25 841	16 460	3,70
Bydgoszcz – Toruń	384 813	30 283	7,9%	25 474	39 924	52 907	40 780	3,60
Pozostałe	277 732	17 435	6,3%	19 400	59 400	31 900	16 000	3,60
<b>POLSKA - OGÓŁEM</b>	<b>20 375 794</b>	<b>1 724 105</b>	<b>8,5%</b>	<b>1 279 114</b>	<b>3 505 476</b>	<b>1 691 980</b>	<b>1 535 584</b>	<b>3,80/ BIG-BOX 5,25/ SBU</b>

Źródło: Cushman &amp; Wakefield

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

PROJEKT	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (MKW.)	TYP TRANSAKCJI
7R BTS Radzymin	Warszawa - okolice	Poufny / Sieć sklepów	67 500	Pre-let
Panattoni BTS Tychy	Górny Śląsk	Poufny / Sieć sklepów	60 800	Pre-let
Prologis Park Gliwice	Górny Śląsk	Poufny / Sieć sklepów	56 700	Renegocjacje

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

PROJEKT	REGION	SPRZEDAWCA	NABYWCA	POWIERZCHNIA (MKW.)
Goodman Industrial Portfolio	Różne	Goodman	GLP	900 000
Central European Logistics Hub	Polska Centralna	Panattoni	Savills IM	145 000
P3 Mszczonów - Pepsico	Warszawa - okolice	P3 Logistic Parks	Elite Partners Capital	58 500

## KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting &amp; 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)

## PUBLIKACJA CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

©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.

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)