

Luty 2021

Raport: Polski Rynek Magazynowy w 2020 r.



20,5 mln mkw.

Całkowita powierzchnia



5,2 mln mkw.

Popyt brutto



2,1 mln mkw.

Nowa podaż



1,9 mln mkw.

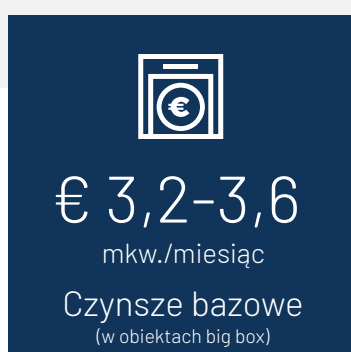
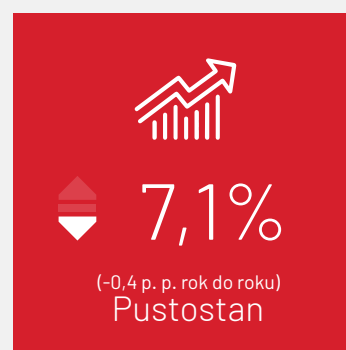
W budowie



7,1%

Pustostan

Polski Rynek Magazynowy w 2020 r. w liczbach



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.

Rok 2020 był wyjątkowy pod wieloma względami. W sektorze magazynowym minął on pod znakiem rekordowego popytu ze strony najemców, napędzanego bezprecedensowym skokiem w handlu e-commerce i hossy w produkcji trwałych dóbr konsumpcyjnych. Zapotrzebowanie ze strony najemców wyniosło 5,2 mln mkw. Podaż wyhamowała natomiast ze względu na zastrzoną politykę kredytową banków i niepewność rynkową. Deweloperzy zrealizowali prawie 2,1 mln mkw. nowej powierzchni magazynowo-produkcyjnej, czyli o 23,5% mniej niż w 2019 r. W miarę jak stawało się jasne, że popyt na powierzchnię magazynową nie ucierpiał, a wręcz wzmościł się dzięki pandemii koronawirusa SARS-CoV-2, aktywność deweloperska zaczęła ponownie rosnąć. Na koniec grudnia w budowie było 1,9 mln mkw., czyli tylko 2% mniej niż przed rokiem. Wcześniejsze ograniczenie podaży połączone z szybką absorpcją powierzchni spowodowały jednak spadek współczynnika pustostanów do 7,1% pod koniec roku. Rok 2020 przyniósł jeszcze jeden rekord - magazyny przyciągnęły 2,6 mld euro inwestycji kapitałowych, tym samym po raz pierwszy w historii prześcigając zarówno sektor powierzchni biurowych jak i handlowych.

Tło gospodarcze: dwa światy

Polska gospodarka skurczyła się w 2020 r. po raz pierwszy od 1991 r., o 2,8% w wartościach realnych. Był to spadek o wiele mniejszy niż wcześniej prognozowano, co wskazuje na dobre zaadaptowanie się przedsiębiorstw i gospodarstw domowych do warunków lockdown'u jesienią i zimą oraz na efektywność programu pomocowego państwa. Jest to również relatywnie dobry wynik na tle zmagającej się z pandemią Europy. Wstępne szacunkowe dane Eurostatu wskazują na spadek realnego PKB w ubiegłym roku o 6,4% w strefie euro i 6,8% w Unii Europejskiej.

Pandemia koronawirusa SARS-CoV-2 spowodowała podział gospodarki na dwa światy. W pierwszy uderzyły restrykcje wprowadzone z powodu trwającej epidemii. W drugim, stanowiącym większość, panuje spokój i wyczekiwanie, a niektóre segmenty cieszą się wręcz bardzo dobrą koniunkturą. Do tego grona należy branża e-commerce i niektóre obszary produkcji (sprzęt AGD, elektronika, meble, rozwiązania elektromobilne). Koniunktura w tych obszarach przyczyniła się do rekordowych wskaźników popytowych w sektorze nieruchomości magazynowych na polskim rynku w 2020 r.

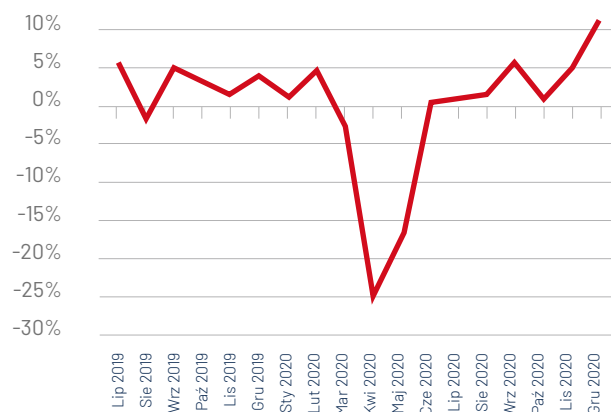
Pomimo spadku w sprzedaży detalicznej ogółem w 2020 r. (o 3,1%), handel e-commerce odnotował bezprecedensowy wzrost. Podczas gdy w styczniu i lutym udział zakupów online w handlu detalicznym wynosił 5,6%, w trakcie pierwszego wiosennego lockdown'u oraz po ponownym wprowadzeniu obostrzeń jesienią ten udział przekroczył już próg 11%. Dynamiczny rozwój handlu w sieci wpłynął również na wysoką aktywność firm kurierskich oraz przedsiębiorstw z branży opakowań.

Pandemia i wprowadzone ze względu na nią restrykcje w poruszaniu się sprawiła również, że konsumenci zaczęli masowo inwestować w poprawę swojego środowiska domowego. To przełożyło się na skok w sprzedaży mebli, sprzętu AGD, elektroniki oraz produktów przeznaczonych do sportu i rekreacji. Polska jest wiodącym producentem i eksporterem wielu dóbr tego typu w Europie, więc wysokie zamówienia z zagranicy również stymulowały wzrost w tych branżach. Samochody elektryczne i ich komponenty to kolejny sektor, który ma za sobą dobry rok. Ta nisza wyłamała się od reszty branży motoryzacyjnej.

Podczas gdy sprzedaż tradycyjnych samochodów zanotowała znaczne spadki w Polsce i Europie w 2020 r., sprzedaż aut elektrycznych i aut hybrydowych typu plug-in wzrosła gwałtownie. W Europie Zachodniej sprzedaż tego typu pojazdów podwoiła się w 2020 r. w porównaniu do 2019 r., przekraczając po raz pierwszy próg 1 miliona¹. Przykładami inwestycji w tym sektorze jest fabryka baterii do samochodów elektrycznych LG Chem pod Wrocławiem, produkcja baterii przez firmę Mercedes-Benz w Jaworze (obie inwestycje zlokalizowane są w woj. dolnośląskim) czy decyzja o wprowadzeniu do produkcji elektrycznych i hybrydowych modeli Jeep'a, Fiata i Alfa Romeo w zakładzie FCA Tychy. W wyniku hossy w wielu branżach produkcja przemysłowa zaskoczyła analityków w końcówce roku, notując wzrost o 5,4% r/r w listopadzie i 11,2% r/r w grudniu.

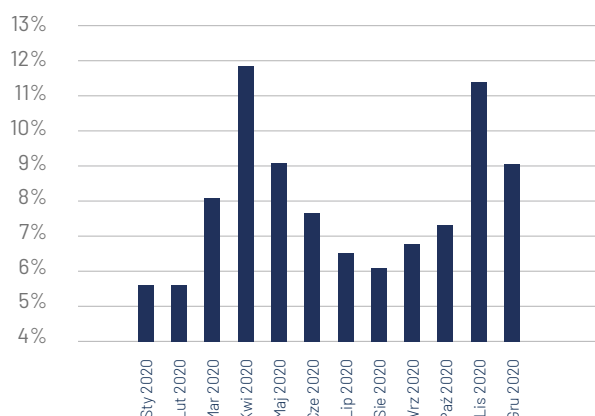
¹ Źródło: Schmidt Automotive Research. Dotyczy 18 krajów UE i Wielkiej Brytanii.

Produkcja przemysłowa (zmiana % rok do roku)



Źródło: GUS

Udział e-commerce w handlu detalicznym



Źródło: GUS

Inwestycje: magazyny zgarniają połowę rynku

Pomimo utrudnień w wizytacjach obiektów, inwestycje kapitałowe w sektorze przemysłowym osiągnęły w 2020 r. rekordowy wynik. Ogółem właściciele zmienili nieruchomości magazynowo-produkcyjne warte 2,6 mld euro, co stanowi 65% wzrost w stosunku do roku 2019 i 41% wzrost w porównaniu do dotychczas rekordowego 2018 r.

W 2020 r. obserwowaliśmy hossę na rynku inwestycyjnym w sektorze nieruchomości magazynowo-produkcyjnych. Właściciele zmienili nieruchomości warte 2,6 mld euro, co stanowi 65% wzrost w stosunku do roku 2019 i 41% wzrost w porównaniu do dotychczas rekordowego 2018 r.

Hossa w magazynach kontrastuje z sektorami biurowym i handlowym, które zanotowały z kolei spadki w wartości transakcji kapitałowych w 2020 r. Ogółem, wolumen inwestycji w całym sektorze nieruchomości komercyjnych spadł o 32% w porównaniu do 2019 r. (do 5,6 mld euro). Magazyny zdominowały rynek, przyciągając ok. 50% wszystkich inwestycji.

W dalszym ciągu obserwujemy wysokie zainteresowanie ze strony graczy azjatyckich, również obiektami typu BTO (built to own), szczególnie w ramach prężnie rozwijającego się segmentu elektromobilności. Na imponujący wynik sektora inwestycyjnego złożyła się wysoka liczba transakcji portfelowych, spośród których największą było przejęcie środkowoeuropejskiego portfela Goodmana przez notowane na singapurskiej giełdzie papierów wartościowych GLP. Całkowita wartość tej transakcji wyniosła 1 mld euro, a 66% obiektów będących jej przedmiotem znajduje się w Polsce.

Apetyt na nieruchomości magazynowo-produkcyjne ze strony inwestorów spowodował kompresję stóp kapitalizacji w sektorze. Obecnie obiekty typu big box są wyceniane na 6-6,25% (brutto), natomiast miejskie projekty logistyczne uzyskują 5,5%-6%. Obiekty typu single-tenant z długimi umowami najmu i wysokiej jakości najemcami są wyceniane nawet na 4,25-4,5%.

Wybrane transakcje inwestycyjne w 2020 r.

Nieruchomość/portfel	Sprzedający	Kupujący	Powierzchnia
Środkowoeuropejski portfel Goodman	Goodman	GLP	Ok. 880 000 mkw.
Portfel 5 obiektów Panattoni	Panattoni	Savills IM	Ok. 280 000 mkw.
P3 Park Mszczonów – 7 budynków	P3	Elite Partners Capital	Ok. 229 000 mkw.
Ogólnopolski portfel Hines	Hines	CGL	170 000 mkw.
Maximus Portfolio	Apollo Global Management	P3	Ok. 155 000 mkw.
Central European Logistics HUB – 2 budynki	Panattoni	Kajima Properties Europe	144 900 mkw.
Logistic City Piotrków	Logistic City Sp. z o.o.	REINO, Grosvenor, IO AM	135 000 mkw.
Amazon Wrocław	GLL Real Estate Partners	Hines (w imieniu inwestora z Azji)	123 500 mkw.
Amazon Poznań	GLL Real Estate Partners	Blackbrook Capital	100 000 mkw.

Popyt: e-commerce i dystrybucja siłą napędową

Popyt na powierzchnię magazynowo-produkcyjną okazał się odporny na pandemię Covid-19. Co więcej, wielu najemców na rynku wręcz skorzystało na zmianach w zachowaniach konsumenckich, które miały miejsce w wyniku pandemii i restrykcji w związku z nią wprowadzonych.

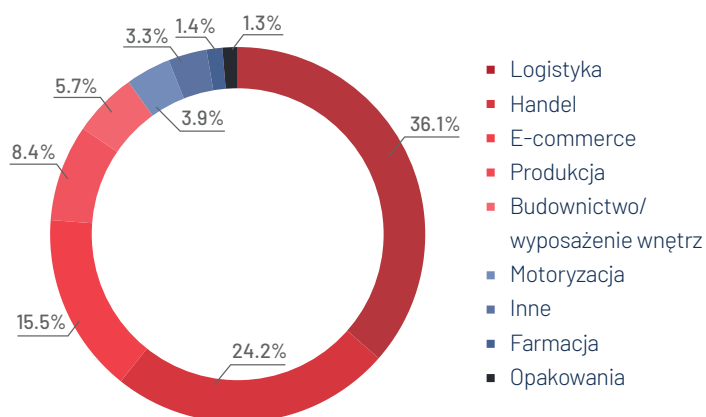
W całym 2020 r. wynajęto w Polsce rekordowe 5,2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej w ramach długoterminowych umów najmu. Jest to wzrost o 29% w porównaniu do poprzedniego rekordu ustanowionego w 2019 r. Na czwarty kwartał 2020 r. przypadło 1,5 mln mkw., co stanowi najlepszy kwartalny wynik w historii rynku. Dodatkowo na przestrzeni całego roku przedmiotem krótkoterminowego najmu było łącznie 594 tys. mkw. powierzchni czyli o 95% więcej niż rok wcześniej.

Tradycyjnie największymi grupami najemców były firmy logistyczne i dystrybucyjne (36,1% popytu brutto) oraz przedsiębiorstwa z branży handlowej (24,2%). Największy wzrost zanotował natomiast sektor e-commerce, który odpowiadał aż za 15,5% nowo wynajętej powierzchni. Dotyczył on najmu zarówno obiektów logistyki miejskiej w największych aglomeracjach, jak i międzynarodowych mega hubów e-commerce. Atrakcyjność polskiego rynku dla dystrybucji międzynarodowej wynika ze strategicznego położenia, niskich kosztów pracy oraz atrakcyjnych cen gruntów i czynszów. Przykłady inwestycji tego typu to dwie nowe umowy najmu podpisane przez firmę Amazon w Świebodzinie w woj. lubuskim i w Łodzi, przy czym pierwsza z nich jest największą transakcją najmu podpisaną w całym 2020 r. Deweloper Panattoni rozpoczął realizację tego nowoczesnego i w dużej części zautomatyzowanego centrum dystrybucyjnego w III kw. 2020 r., a jego ukończenie planowane jest jeszcze w 2021 r.

Boom w handlu e-commerce zaowocował również ekspansją firm kurierskich, co uwidoczniło się we wzroście wynajmowanej powierzchni przez graczy takich jak InPost, DHL czy DPD. Wzrost sprzedaży przez Internet napędził też branżę opakowań, w ramach której coraz dynamiczniej rozwija się segment opakowań ekologicznych.

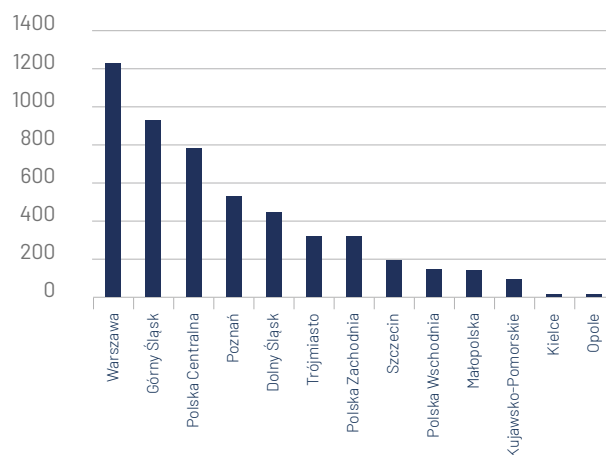
W 2020 r. wynajęto w Polsce rekordowe 5,2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej w ramach długoterminowych umów najmu. Jest to wzrost o 29% w porównaniu do poprzedniego rekordu ustanowionego w 2019 r.

Popyt wg branż - 2020 r.

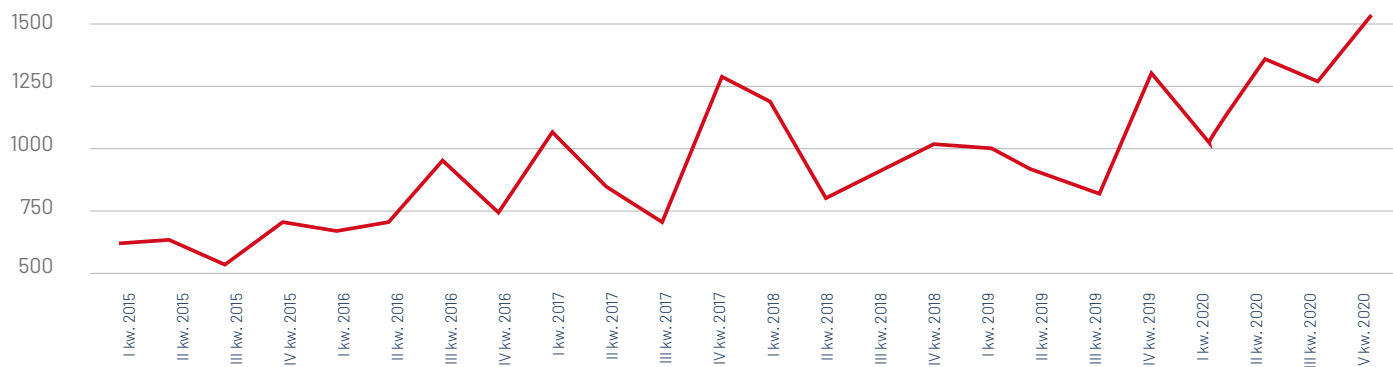


Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.

Popyt w 2020 r. wg. regionów (tys. mkw.)



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.



10 największych transakcji najmu w 2020 r.

Projekt	Branża	Powierzchnia	Rodzaj umowy
Amazon Świebodzin	E-commerce	203 500 mkw.	Nowa
Prologis Janki - Euronet	Handel/e-commerce	73 400 mkw.	Nowa
Hillwood Łódź I (Górna) - Amazon	E-commerce	73 000 mkw.	Nowa
7R BTS Żabka - Radzymin	Handel	67 500 mkw.	Nowa
Panattoni - BTS 4F Czeladź	Handel	67 000 mkw.	Nowa
Panattoni BTS - Tychy	Handel	60 800 mkw.	Nowa
Prologis BTS Gliwice	Handel	56 700 mkw.	Przedłużenie
Exeter Stryków	Handel	52 000 mkw.	Nowa
Panattoni BTS Weber - Zabrze	Produkcja	50 300 mkw.	Nowa
Prologis Stryków II - BTS Castorama	Handel	50 000 mkw.	Przedłużenie

Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.

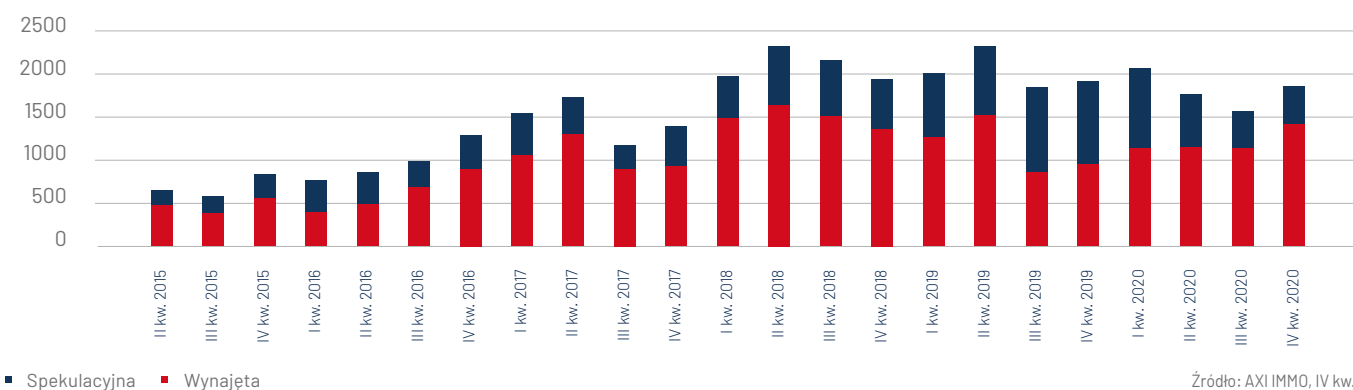
Podaż: delikatne wyhamowanie

Po rekordowym roku 2019 aktywność deweloperska zwolniła w 2020 r. Jest to efekt przede wszystkim zaostrzonej polityki banków w stosunku do nowych inwestycji deweloperskich, w tym wyższych wymagań dotyczących wkładu własnego i współczynnika wynajętej powierzchni, jak również bardziej szczegółowej weryfikacji potencjalnych najemców pod kątem ich wiarygodności kredytowej i zabezpieczenia bankowego. W sumie w 2020 r. dostarczono 2,1 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej, co jest wynikiem o 23,5% niższym w porównaniu do rekordowego pod tym względem 2019 r. Całkowite zasoby na polskim rynku przemysłowym osiągnęły na koniec 2020 r. poziom 20,5 mln mkw.

Drugi i trzeci kwartał przyniosły wyraźne ograniczenie powierzchni w budowie, natomiast czwarty kwartał zaawocował odbiciem. Na koniec roku w fazie budowy pozostawało 1,9 mln mkw. czyli o 2% mniej niż na koniec 2019 r.

Najbardziej widocznym efektem pandemii był ostry spadek w poziomie powierzchni budowanej w modelu spekulacyjnym. Udział tego typu projektów spadł z 49,7% na koniec 2019 do 23,6% na koniec 2020 r., czyli do najniższego poziomu od III kw. 2017 r.

Powierzchnia w budowie - Polska (tys. mkw.)



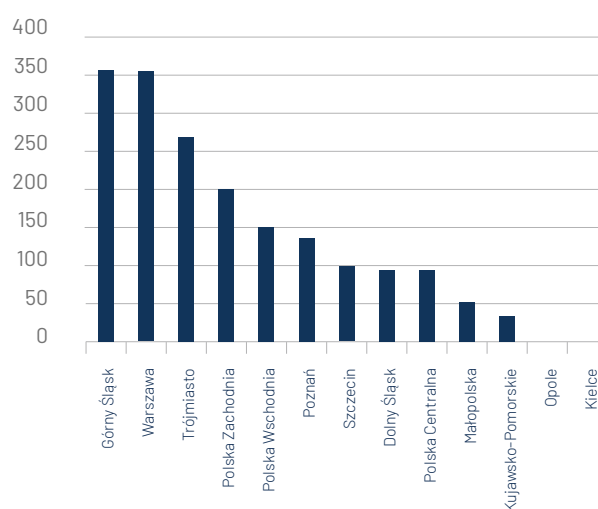
Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.

10 największych projektów oddanych do użytku w 2020 r. (razem z rozbudową istniejących parków)

Projekt	Oddana powierzchnia	Termin dostarczenia
Panattoni A2 Warsaw Park	103 700 mkw.	II kw.
P3 Mszczonów	75 800 mkw.	I i III kw.
Hillwood Wrocław Wschód II	63 900 mkw.	I i III kw.
Panattoni Ruda Śląska II	56 000 mkw.	II i III kw.
MLP Pruszków II	55 000 mkw.	I, II i III kw.
Hillwood Oleśnica	52 975 mkw.	III kw.
Prologis Ruda Śląska	51 200 mkw.	II kw.
7R Park Gdańsk II	50 900 mkw.	III i IV kw.
Panattoni Poznań IV	50 900 mkw.	I, III i IV kw.
Prologis Park Janki	50 273 mkw.	II kw.

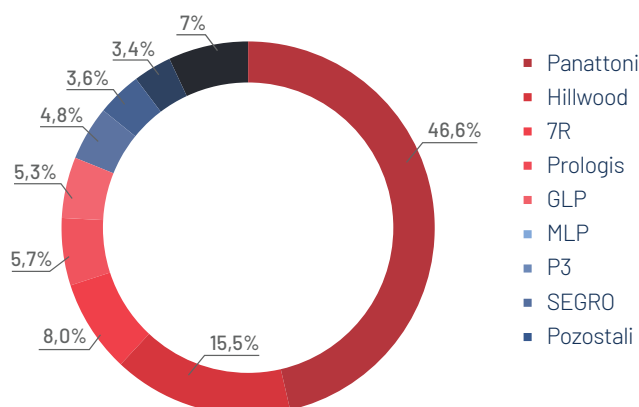
Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.

Powierzchnia w budowie wg. regionów (tys. mkw.)



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.

Nowa podaż w 2020 r. (w podziale na deweloperów)



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.

Swoją dominację na polskim rynku po raz kolejny zademonstrowała firma Panattoni, dostarczając w 2020 r. prawie milion mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej, co odpowiada 46,6% nowej podaży. Największy gracz na polskim rynku magazynowym jest obecny na wszystkich 13 głównych rynkach, a na 11 z nich wybudował on w zeszłym roku nowe obiekty. Hillwood uplasował się na drugim miejscu, oddając w zeszłym roku 322 200 mkw. (15,5% całości), a 7R na trzecim dostarczając 165 400 mkw. (8% całości).

Poziom pustostanów: początek trendu spadkowego

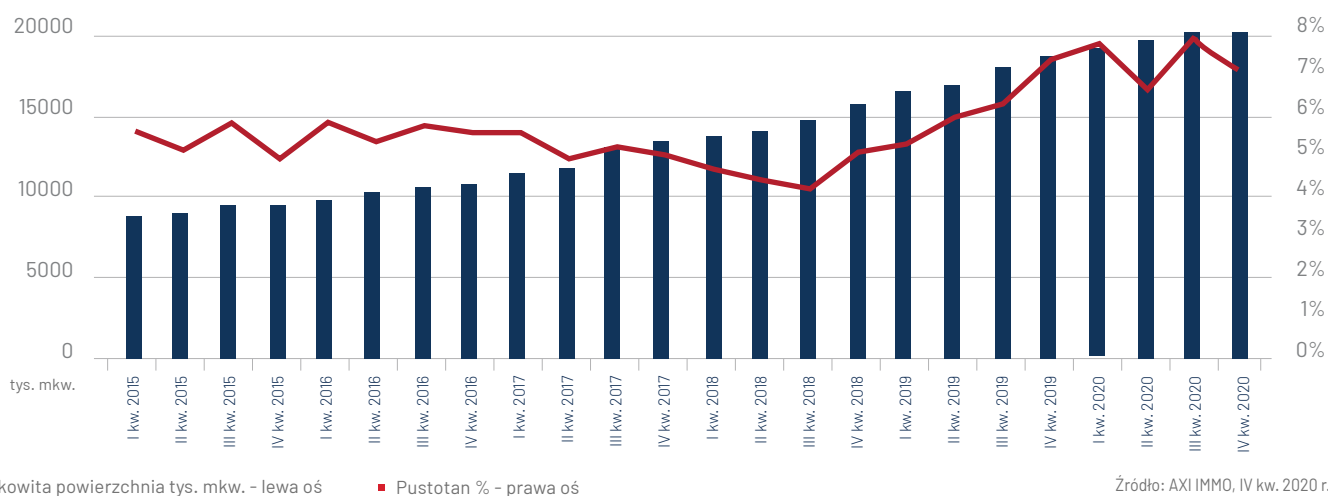
Wskaźnik powierzchni niewynajętej osiągnął cykliczny szczyt w trzecim kwartale 2020 r. za sprawą oddania do użytku wysokiej liczby projektów spekulacyjnych, których budowa rozpoczęła się jeszcze w 2019 r. Nowo oddana powierzchnia została szybko „wchłonięta” przez rynek dzięki wysokiemu popytowi ze strony najemców. W rezultacie, współczynnik pustostanów wyniósł na koniec 2020 r. 7,1%, co oznacza spadek o 0,4 pp. względem końca 2019 r.

Spośród głównych rynków, najwyższy poziom pustostanów zanotowano na Górnym Śląsku (10,2%) i w warszawskiej strefie II (10,1%). Wysoka dostępność jest również widoczna na niektórych mniejszych rynkach, na czele z Bydgoszczą i Toruniem (10,6%) oraz Kielcami (powyżej 20%).

Na koniec 2020 r. współczynnik pustostanów wyniósł 7,1%, co oznacza spadek o 0,4 pp. względem końca 2019 r.

Najniższy współczynnik dostępnej powierzchni zanotowaliśmy z kolei na koniec 2020 r. w Szczecinie i Polsce Wschodniej (poniżej 1%), w warszawskiej strefie III (1,4%), Polsce Zachodniej (2,4%) i Trójmieście (3,4%).

Pustostan & całkowita powierzchnia - Polska



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.



Stawki czynszów

Polityka cenowa większości właścicieli pozostała bez zmian na koniec 2020 r. Bazowe stawki czynszów w większości lokalizacji utrzymały się na stabilnym poziomie. Podobnie sytuacja wyglądała ze stawkami efektywnymi, choć te wykazywały tendencję zniżkową na wybranych rynkach o wysokiej dostępności powierzchni. Po uwzględnieniu wakacji czynszowych i zachęt ze strony deweloperów stawki efektywne były średnio od 20 do 30% niższe niż bazowe. Projekty miejskie utrzymują poziom stawek średnio o 10-15% wyższy w porównaniu do inwestycji pozamiejskich.

Pandemiczna sytuacja na rynku powierzchni magazynowo-przemysłowych nie wpłynęła znacząco na **zmianę wysokości stawek bazowych** ani efektywnych, które utrzymały swoje wartości w całym 2020 r.

Średnie stawki czynszów w regionach na koniec 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 – 3,60
Polska Centralna	2,90 – 3,60
Poznań	3,00 – 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	3,50 – 3,70

Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2020 r.



Prognozy: co dalej po rekordowym 2020 r.?

W 2021 r. możemy spodziewać się stopniowego wzrostu w aktywności deweloperskiej w odpowiedzi na utrzymujący się silny popyt ze strony najemców. W dalszym ciągu deweloperzy powinni podchodzić nieco ostrożniej do inwestycji spekulacyjnych ze względu na niepewne prognozy dla gospodarki. Sektor udowodnił jednak, że jest oparty na mocnych fundamentach i radzi sobie dobrze w warunkach pandemii, co przekłada się na coraz przychylniejsze nastawienie banków do finansowania nowych projektów. Zarówno deweloperzy, jak i inwestorzy i instytucje finansowe preferować będą jednak dojrzałe rynki o ugruntowanej pozycji i wysokiej płynności, gwarantujące znalezienie najemcy i możliwość wyjścia z inwestycji.

Popyt na powierzchnię magazynową powinien pozostać na wysokim poziomie. Stopniowe odmrażanie gospodarki możliwe dzięki programowi szczepień i rosnącej odporności grupowej, doprowadzi do zwolnienia w sprzedaży towarów i przeorientowania konsumpcji gospodarstw domowych na usługi, które dotąd były niedostępne, w tym turystykę, rekreację i gastronomię. Z drugiej strony niektóre zmiany w zachowaniach konsumenckich, które przyniosła pandemia, zostaną z nami na stałe. Dotyczy to przede wszystkim zakupów online, które po skokowym wzroście w 2020 r. będą dalej rozwijać się w szybkim tempie, tym samym generując popyt ze strony firm handlowych i logistycznych na magazyny miejskie. Spodziewamy się również dalszego wysokiego zainteresowania Polską ze strony międzynarodowych graczy e-commerce i otwierania na naszym rynku kolejnych mega hubów do obsługi kanału e-commerce w krajach na zachód, północ i południe od polskich granic.

Nearshoring to kolejny trend, który może zapewnić jeszcze jeden doskonały rok na rynku magazynowym. Przenoszenie produkcji z Azji do Europy przestaje być jedynie przedmiotem teoretycznych dyskusji i zaczyna się materializować w miarę jak coraz więcej firm postanawia zwiększyć bezpieczeństwo łańcuchów dostaw. Brexit również zaczyna generować popyt na powierzchnię magazynową i produkcyjną nad Wisłą. Wiele brytyjskich firm jest zmuszona do otwierania



centrów dystrybucyjnych w granicach UE w celu uniknięcia zwiększonych kosztów związanych z cłami, a także wyższego poziomu biurokracji i opóźnień związanych z odprawami na granicy. Polska ze względu na swoje dogodne położenie oraz niskie koszty pracy i gruntów, jak i atrakcyjne czynsze, jest lokalizacją często braną pod uwagę.

W krótkim okresie spodziewamy się utrzymania stawek czynszów na obecnym poziomie. Jednak silne fundamenty popytowe oraz ostrożność na rynku deweloperskim powinna doprowadzić do dalszego stopniowego spadku we wskaźniku pustostanów, co w średnim okresie powinno przynieść wzrost stawek bazowych i efektywnych.

Otwieramy na zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych

Anna Głowacz

Head of Industrial - Leasing Agency

anna.glowacz@axiimmo.com

+48 797 420 950

Monika Rykowska

Research & Marketing Director

monika.rykowska@axiimmo.com

+48 725 900 100

Monika Sujkowska

Research Manager

monika.sujkowska@axiimmo.com

+48 721 999 111



Prawa autorskie© AXI IMMO 2021. 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.