

Rynek magazynowy IV kw. 2020 r.

6,8%

Wskaźnik pustostanów

Zmiana  
t/r



Prognoza  
12 mies.



€3,80/mkw./miesiąc

Czynsz prime



5,40%

Stopa kapitalizacji prime



WSKAŹNIKI EKONOMICZNE  
IV KW. 2020 R.

-4,64%

PKB

Zmiana  
t/r



Prognoza  
12 mies.



5,96%

Stopa bezrobocia



4,34%

Produkcja przemysłowa



2,88%

Sprzedaż detaliczna



Źródło: Moody's

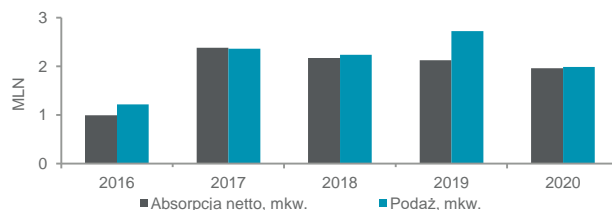
Pomimo pandemii COVID-19, popyt na rynku magazynowym osiągnął rekordowy poziom prawie 5 mln mkw.

W 2020 roku całkowity popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową pierwszy raz w historii sięgnął prawie 5 mln mkw. i wzrósł znacząco o 24% w ujęciu rocznym. Około 3,45 mln mkw. tj. prawie 70% całkowitego wolumenu transakcji stanowiły nowe umowy i ekspansje. Na tak wysoki wynik aktywności najemców wpływ miały zarówno realizacje decyzji inwestycyjnych podjętych jeszcze w 2019 roku i na początku ubiegłego roku tj. w okresie poprzedzającym pandemię koronawirusa, jak i gwałtowny wzrost dynamiki rozwoju branży e-commerce spowodowany ograniczeniami handlu stacjonarnego w kolejnych miesiącach 2020 roku. Przedłużenia umów najmu dotyczyły pozostałych 1,54 mln mkw., co również świadczy o swoistej, wysokiej odporności firm z sektora magazynowego w trudnych warunkach rynkowych. W strukturze popytu, podobnie jak przed rokiem, największy udział miały dwie branże tj. logistyczna/KEP (34%) oraz handlowa (17%), napędzane przez rosnący popyt konsumentów na produkty szybko zbywalne (FMCG), elektronikę/AGD oraz meble/art. wyposażenia wnętrz. Bardzo aktywne pozostają firmy specjalizujące się w branży e-commerce, które w zeszłym roku wynajęły prawie 500 tys. mkw. (10% całkowitego popytu). Warto podkreślić, że wynik ten nie odzwierciedla całości popytu kreowanego przez handel internetowy. Firmy z różnych branż (szczególnie handlowe i sieci sklepów) rozwijają intensywnie strategię sprzedaży wielokanałowej, wpływając tym samym na wzrost zapotrzebowania na usługi logistyczne oraz powierzchnię magazynową różnego rodzaju, w tym centra logistyczne dla obsługi dystrybucji krajowej i transgranicznej oraz projekty dedykowane logistyce „ostatniej mili”. Szacunkowy udział e-commerce, w różnych formach, przekracza już 1/3 popytu. Jego istotnym źródłem pozostaje także lekka produkcja (12%) i branża motoryzacyjna (6%). Firmy reprezentujące w/w branże najmocniej odczuły negatywne skutki pandemii, ograniczając procesy produkcyjne w pierwszej fazie kryzysu. Jednakże stopniowo wracają do normalnej działalności. Globalny trend rozwoju elektromobilności oraz inwestycje powiązane ze spodziewaną reorganizacją globalnego łańcucha dostaw, mogą pomóc odbudować i rozwijać potencjał tych branż w perspektywie kolejnych lat.

W czwartym kwartale ilość dostępnej do wynajęcia powierzchni magazynowej zmalała o prawie 300 000 mkw.

W ubiegłym roku nie zaobserwowaliśmy istotnych zmian w poziomie czynszów magazynowych, choć na niektórych rynkach widoczny był nieznaczny trend spadkowy w związku z dużym poziomem podaży i wzrostem pustostanów. Czynsze bazowe wahają się od 2,50-3,80 €/m<sup>2</sup>/miesiąc w przypadku obiektów typu BIG-BOX do 4,00-5,25 €/m<sup>2</sup>/miesiąc w przypadku obiektów typu SBU (Small Business Units) w obszarach miejskich na kluczowych rynkach. Zachęty finansowe oferowane przez deweloperów sięgają zazwyczaj 10-30% stawki bazowej czynszu, w zależności od warunków najmu. Składają się na nie okresy beczynszowe wynoszące od jednego do dwóch miesięcy za każdy rok najmu oraz kontrybucja finansowa na wybrane prace wykończeniowe, czy koszty potencjalnej relokacji najemcy. Pod koniec IV kwartału 2020 roku na rynku magazynowym dostępne do wynajęcia było ok. 1,42 mln mkw., co stanowiło 6,8% całkowitej podaży w Polsce. Silny wzrost popytu w IV kw. 2020 roku oraz relatywnie niski poziom nowej podaży (296 000 mkw.) w porównaniu do poprzednich kwartałów przyczyniły się do znaczącego spadku poziomu pustostanów o ponad 300 tys. mkw. Mniejsza dostępność powierzchni magazynowej

ABSORPCJA NETTO/PODAŻ



Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY



oraz wysoki poziom zabezpieczenia umowami przednajmu projektów w budowie, może wskazywać na prawdopodobne, nieznaczne ograniczenie skali zachęć finansowych oferowanych najemcom w 2021 roku na niektórych rynkach regionalnych.

### Aktywność deweloperska utrzymuje się na wysokim poziomie.

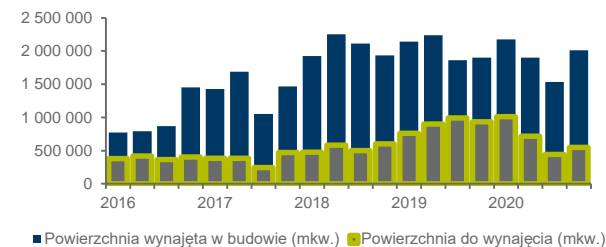
W 2020 roku na rynku magazynowym ukończono prawie 2 miliony mkw. powierzchni magazynowej, a całkowite jej zasoby w Polsce wzrosły do 20,7 mln mkw. (+11% r/r). W porównaniu do rekordowego 2019 roku, wolumen nowej podaży spadł o 27% (lub 0,74 mln mkw.). Pomimo podobnej liczby ukończonych inwestycji zauważalny był znacznie niższy udział dużych projektów o powierzchni przekraczającej 50 tys. mkw.. W zeszłym roku wyniósł on 370 tys. mkw. w porównaniu do 1 mln mkw. w 2019 roku, gdy finalizowano kolejne duże inwestycje dla firm takich jak Amazon, Zalando, Leroy Merlin, Castorama i Carrefour. Natomiast pod koniec 2020 roku w budowie znajdowało się ponad 2 miliony mkw., o około 100 000 mkw. więcej niż rok wcześniej i prawie 500 000 mkw. więcej w porównaniu do stanu na koniec III kw. 2020 roku. Około 73% wolumenu inwestycji w budowie zostało już zabezpieczone umowami przednajmu (pre-let), co stanowi znaczący wzrost tego wskaźnika o 23 pp. rok do roku wynikający zarówno z wysokiego popytu oraz tendencji do ograniczania inwestycji spekulacyjnych w związku z wyższym ryzykiem rynkowym w czasie pandemii COVID-19.

W 2021 roku planowane jest rozpoczęcie wielu nowych projektów deweloperskich, w tym dużych jak np. Wrocław CAMPUS 39 firmy Panattoni Europe (180 000 mkw., Wrocław), 7R Park Gdańsk-Port (123 000 mkw., Trójmiasto), Hillwood Rokitno (110 000 mkw., Polska Zachodnia) czy DL Invest Park Teresin (100 000 mkw., okolice Warszawy). Oprócz parków magazynowych oferujących większe moduły magazynowe (BIG-BOX) oraz inwestycji typu BTS (build to suit), deweloperzy aktywnie rozwijają inwestycje w ramach nabierającego rozpędu trendu rozwoju logistyki „ostatniej mili”. Dobrym przykładem jest Warszawa, gdzie deweloperzy realizują kolejne projekty tego typu na Okęciu, w rejonie Żerania, Targówka Przemysłowego i Bielán. Na celowniku deweloperów są także inne miasta w Polsce jak np. Poznań, Wrocław, Łódź, Kraków, Gdańsk, Gdynia czy Rzeszów. Zmianie ulega standard obiektów magazynowych oferując dogodne rozwiązania dla realizacji specyficznych operacji związanych z logistyką pod e-commerce czy lekką produkcją. Silny wpływ na standard nowych obiektów ma również trend ekologiczny i automatyzacja. Deweloperzy i najemcy coraz chętniej inwestują w nowe technologie IT, automatykę przemysłową, energię odnawialną i przyjazne środowisko pracy.

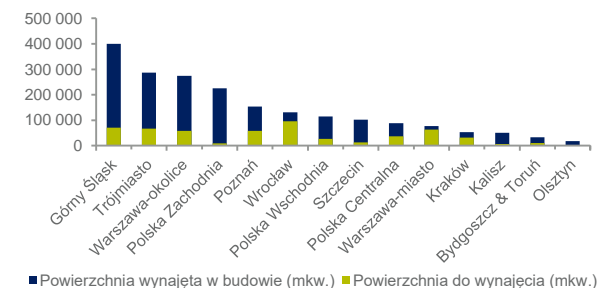
### Prognoza

*Podczas gdy wiele branż przeżywa ogromne trudności w związku z pandemią, rynek magazynowy odnotował silny wzrost. To głównie zasługa długofalowego rozwoju napędzanego w dużej mierze wysoką dynamiką rozwoju sektora e-commerce, który w warunkach ograniczeń handlu stacjonarnego dodatkowo zyskał na znaczeniu. Strategiczna lokalizacja Polski na przecięciu głównych szlaków handlowych, a także dalsze inwestycje w infrastrukturę transportową w powiązaniu z rozwojem logistyki miejskiej i transgranicznej, pozwalają z optymizmem patrzeć na kondycję rynku w 2021 roku. Długofalowy wzrost przewidują również inwestorzy, którzy na projekty przemysłowe wydali w 2020 roku rekordowe 2,6 mld euro.*

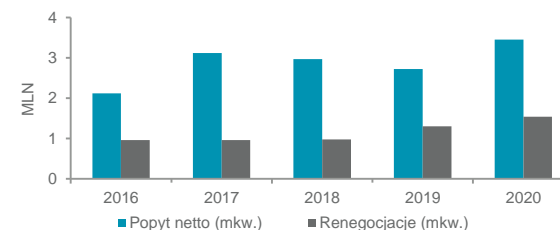
### AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



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



### POPYT



Źródło: Cushman & Wakefield

## STATYSTYKI REGIONALNE

REGION	ZASOBY (MKW.)	PUSTOSTANY (MKW.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT – IV KW. (MKW.)	POPYT – I-IV KW. (MKW.)	PODAŻ – I-IV KW (MKW.)	W BUDOWIE (MKW.)	CZYNSZ PRIME (EUR/ MKW./ M-C)
Warszawa-okolice	4 025 531	241 053	6,0%	318 182	910 187	508 309	274 612	3,80
Górny Śląsk	3 700 361	323 181	8,7%	244 863	996 172	426 498	400 717	3,60
Polska Centralna	3 192 648	267 676	8,4%	163 817	676 450	72 215	88 994	3,60
Wrocław	2 324 954	182 260	7,8%	185 351	517 968	334 358	131 195	3,60
Poznań	2 238 804	132 063	5,9%	124 801	461 105	105 364	153 283	3,60
Warszawa-miasto	865 735	109 254	12,6%	51 243	156 177	26 315	77 445	5,25
Polska Wschodnia	820 486	23 305	2,8%	58 891	170 762	89 198	114 917	3,50
Trójmiasto	813 294	53 777	6,6%	66 700	352 303	142 161	286 565	3,60
Szczecin	772 483	1 481	0,2%	103 411	190 652	51 143	102 549	3,60
Polska Zachodnia	734 334	11 316	1,5%	42 736	265 153	73 290	226 002	3,60
Kraków	559 944	24 711	4,4%	67 423	136 642	42 281	53 322	3,70
Bydgoszcz – Toruń	393 523	33 785	8,6%	51 213	91 137	78 807	32 680	3,60
Pozostałe	285 417	15 550	5,4%	10 478	69 878	38 100	69 418	3,60
<b>POLSKA – OGÓŁEM</b>	<b>20 727 513</b>	<b>1 419 412</b>	<b>6,8%</b>	<b>1 489 110</b>	<b>4 994 586</b>	<b>1 988 039</b>	<b>2 011 699</b>	<b>3,80/ BIG-BOX 5,25/ SBU</b>

Źródło: Cushman &amp; Wakefield

## NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU – IV KW. 2020 R.

PROJEKT	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (MKW.)	TYP TRANSAKCJI
Mapletree Park Szczecin	Szczecin	Rhenus Logistics	37 215 + 14 523	Renegocjacje + ekspansja
Panattoni A2 Warsaw Park	Warszawa - okolice	Allegro	36 500	Nowa umowa
DL Invest Park Teresin	Warszawa - okolice	Stokrotka	34 500	Nowa umowa (pre-let)

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

PROJEKT	REGION	SPRZEDAWCA	NABYWCA	POWIERZCHNIA (MKW.)
Amazon Fulfilment Centre Wrocław	Wrocław	GLL Real Estate Partners	Hines	123 500
Amazon Fulfilment Centre Poznań	Poznań	GLL Real Estate Partners	Blackbrook	100 000
Wrocław Business Park	Wrocław	Aviva	Panattoni	9 500 + 10,5 ha gruntu inwestycyjnego

## 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)