

6,5%
Wskaźnik pustostanów

Zmiana r/r
Prognoza 12 mies.



€3,80/mkw./miesiąc
Czynsz prime



5,30%
Stopa kapitalizacji prime



**WSKAŹNIKI EKONOMICZNE
I KW. 2021 R.**

-2,30%
PKB

Zmiana r/r
Prognoza 12 mies.



4,98%
Stopa bezrobocia
Polska



7,79%
Produkcja przemysłowa



0,56%
Sprzedaż detaliczna



Źródło: Eurostat, Moody's

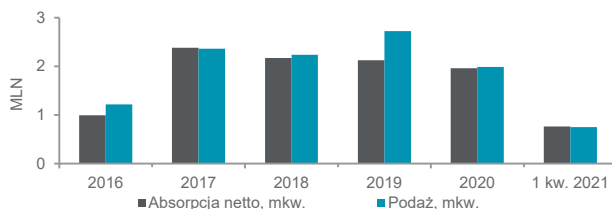
Pomimo pandemii COVID-19, popyt na rynku magazynowym osiągnął rekordowy poziom 1.6 mln mkw.

Aktywność najemców utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Całkowity popyt w pierwszych trzech miesiącach 2021 roku osiągnął rekordowy poziom 1,6 mln mkw., co stanowi wzrost o 70% r/r. Popyt netto, na który składają się nowe umowy i ekspansje, wyniósł 1,1 miliona mkw. tj. 71% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 29% stanowiły przedłużenia umów. Najwięcej transakcji zawarto na rynkach Poznań (23% całkowitego popytu), w regionie Warszawy (19%), na Górnym Śląsku (17%) oraz w Polsce Centralnej (14%). W strukturze branżowej popytu nadal największy udział mają firmy z branży logistycznej (30% całkowitego popytu) i handlowej / FMCG (21%), przy czym rośnie aktywność firm produkcyjnych (13%) i motoryzacyjnych (11%). W warunkach zachwianej struktury globalnej sieci logistycznej wiele firm zmienia strategię zarządzania zapasami dywersyfikując źródła dostaw i zwiększając powierzchnię magazynową celem utrzymania wyższego poziomu zapasów o charakterze strategicznym. Głównym źródłem wysokiego popytu na powierzchnie magazynowe w Polsce pozostaje dynamiczny rozwój sektora e-commerce. Aktywne na rynku są zarówno globalne platformy e-handlu jak Amazon i Zalando, sklepy internetowe, operatorzy logistyczni i firmy kurierskie a także liderzy handlu detalicznego rozwijający strategię sprzedaży wielokanałowej dotyczącą różnych kategorii produktowych m.in. odzieży, art. wyposażenia wnętrz/mebli, AGD i elektroniki, FMCG, kosmetyków czy też art. spożywczych. W związku z powyższym najemcy aktywnie modyfikują swoją sieć dystrybucji i zwiększają zaplecze magazynowe, zarówno w pobliżu centralnych stref aglomeracyjnych celem usprawniania logistyki „ostatniej mili”, lecz również inwestują w regionalne centra przeładunkowe, projekty typu cross-dock oraz duże projekty logistyczne typu BTS dedykowane logistyce transgranicznej.

Wolumen powierzchni niewynajętej pozostał na stabilnym poziomie, pomimo wysokiej skali podaży.

Pod koniec I kwartału 2021 roku na rynku magazynowym dostępne do wynajęcia było ok. 1,41 mln mkw., co stanowiło 6,5% całkowitej podaży powierzchni magazynowej w Polsce. Pomimo wysokiej skali podaży wolumen powierzchni niewynajętej pozostał na stabilnym poziomie, natomiast wskaźnik pustostanów uległ dalszemu obniżeniu o 0,3 pp. w ujęciu kwartalnym i o 0,9 p. w ujęciu rocznym. W ubiegłym kwartale nie zaobserwowaliśmy istotnych zmian w poziomie czynszów, choć na niektórych rynkach widoczny był nieznaczny wzrost stawek bazowych w przypadku nowych projektów zrealizowanych na rynkach miejskich Górnego Śląska, Łodzi i Krakowa. Czystsze bazy wahają się od 2,50-3,80 €/mkw. /miesiąc w przypadku obiektów typu BIG-BOX do 4,00-5,25 €/mkw./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 bezczynszowe wynoszące od jednego do dwóch miesięcy za każdy rok najmu oraz kontrybucja finansowa na wybrane prace wykończeniowe czy koszty potencjalnej relokacji najemcy. Ze względu na wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, wysoki popyt przy ograniczonej liczbie inwestycji spekulacyjnych, możliwy jest nieznaczny wzrost poziomu czynszów na niektórych rynkach regionalnych w 2 połowie 2021 roku.

ABSORPCJA NETTO/PODAŻ



Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY



Dalszy wzrost aktywności deweloperskiej.

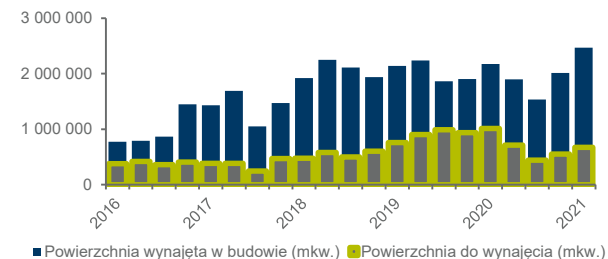
W pierwszym kwartale 2021 roku deweloperzy ukończyli prawie 750 000 mkw. powierzchni magazynowej, a całkowite jej zasoby wzrosły do poziomu 21.5 mln mkw. Spośród 36 ukończonych projektów do największych należały: drugi etap inwestycji BTS dla EURO-net w Prologis Park Janki (73 400 mkw., Warszawa-okolice), dwa projekty dla BBK SA. oraz DPD w ramach Panattoni Park Gdańsk Airport (71 600 mkw., Trójmiasto), a także inwestycja Panattoni BTS Czeladź dla firmy 4F (67 000 mkw., Górny Śląsk) i projekt BTS dla Polomarket w 7R Park Tczew (31 000 mkw., Trójmiasto). Inne duże projekty oddane do użytkowania w zeszłym kwartale to również 7R Beskid Park II (54 400 mkw.) oraz Hillwood Piekary Śląskie (42,300 mkw.). W ujęciu regionalnym największy udział w wolumenie podaży miały rynki: Górny Śląsk (32% całkowitej podaży), Trójmiasto (18%), region Warszawy (17%) oraz Poznań (11%).

Wysoki popyt generuje dalszy wzrost aktywności deweloperskiej. W pierwszych trzech miesiącach 2021 roku rozpoczęto budowę 1,2 mln mkw. powierzchni magazynowej a całkowity wolumen inwestycji w budowie osiągnął poziom 2,47 mln mkw. Wzrosła liczba inwestycji realizowanych w regionie Poznania i Polski Centralnej, a także na rynku Polski Zachodniej, gdzie oprócz pozostającego w budowie centrum logistycznego Amazon (203 500 mkw., Świebodzin) realizowane są kolejne etapy projektów logistycznych w Gorzowie Wielkopolskim, Zielonej Górze i w Zgorzelcu, w dużej mierze powiązane z rozwojem logistyki transgranicznej i operacjami dla branży e-commerce. Na rynkach warszawskim oraz górnośląskim widoczny jest spadek aktywności deweloperskiej, co wynika z wysokiej skali podaży odnotowanej w zeszłym roku i przejściowego stanu nadpodaży widocznego na tych rynkach obecnie. Biorąc pod uwagę pozostałe rynki regionalne, znaczący ponad 10% wzrost zasobów powierzchni magazynowej spodziewany jest na rynkach Trójmiasta, Szczecina i Lublina, natomiast wzrost aktywności deweloperskiej oczekiwany jest także na rynku bydgosko-toruńskim. Na mapie inwestycji magazynowych znajdują się także rynki wschodzące jak Olsztyn i Kalisz, a wkrótce powinny dołączyć do tej grupy Wałbrzych i Siedlce. Wśród największych projektów realizowanych pod koniec marca 2021 roku wymienić można kolejny etap rozbudowy Central European Logistics HUB (179 200 mkw., Łódź), inwestycję BTS w Panattoni Park Poznań XI (103 200 mkw., Żerniki), GLP Łędziny Logistics Centre (88 000 mkw.), Hillwood Stryków II (73 000 mkw.), 7R BTS Radzymin (67 500 mkw. dla firmy Żabka), Prologis Park Poznań III (48 100 mkw. dla Arvato) oraz Panattoni Park Zgorzelec (45 000 mkw. dla ID Logistics). Według stanu na koniec 1 kw. 2021 roku, ponad 70% wolumenu inwestycji w budowie zostało zabezpieczone umowami typu pre-let, co oznacza wzrost tego wskaźnika o ok. 20 pp. w porównaniu do stanu sprzed roku.

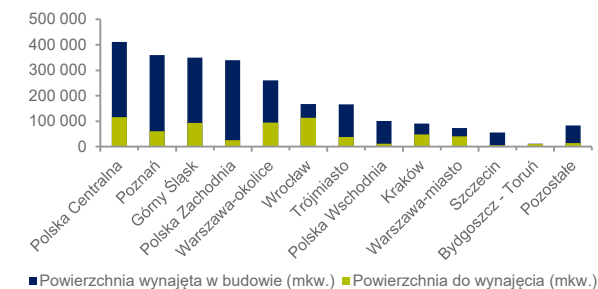
Prognoza

W kolejnych miesiącach 2021 roku spodziewamy się kontynuacji wysokiej aktywności zarówno po stronie popytowej jak i podażowej. Wśród czynników sprzyjających rozwojowi rynku magazynowego wymienić można dalszy wzrost branży e-commerce, rozwój systemu dróg ekspresowych i autostrad umożliwiający dywersyfikację geograficzną sieci logistycznej, a także napływ inwestycji zagranicznych do Polski w związku z potrzebą zabezpieczenia ciągłości procesów produkcji w Europie (nearshoring). Nadal obserwować będziemy wysokie zapotrzebowanie na aktywa logistyczne ze strony zagranicznych funduszy inwestycyjnych.

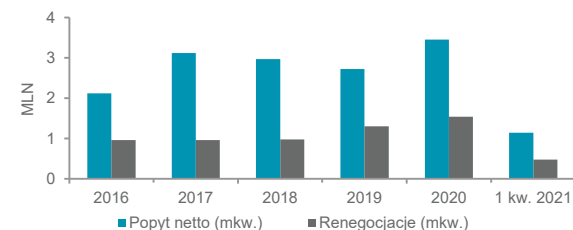
AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE STAN NA MARZEC, 2021 R.



POPYT



Źródło: Cushman & Wakefield

STATYSTYKI REGIONALNE

REGION	ZASOBY (MKW.)	PUSTOSTANY (MKW.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT – I KW. (MKW.)	PODAŻ – I KW. (MKW.)	W BUDOWIE (MKW.)	CZYNSZ PRIME (EUR/ MKW./ M-C)
Warszawa-okolice	4 156 866	274 505	6,6%	253 807	124 310	260 533	3,80
Górny Śląsk	3 956 297	374 936	9,5%	271 948	238 330	349 390	3,75
Polska Centralna	3 238 708	204 485	6,3%	222 930	44 660	411 223	3,65
Wrocław	2 349 671	173 756	7,4%	140 128	24 704	167 437	3,60
Poznań	2 305 674	115 303	5,0%	375 774	81 270	360 020	3,60
Trójmiasto	952 553	63 264	6,6%	28 777	137 385	166 707	3,60
Warszawa-miasto	881 771	108 124	12,3%	55 156	4 557	73 491	5,25
Szczecin	822 191	18 267	2,2%	10 010	49 708	56 085	3,60
Polska Zachodnia	734 334	7 392	1,0%	79 523	0	339 898	3,60
Polska Wschodnia	695 201	4 000	0,6%	44 826	0	100 617	3,50
Kraków	561 444	13 291	2,4%	32 460	0	90 992	3,75
Bydgoszcz – Toruń	413 740	24 250	5,9%	79 104	20 900	11 780	3,60
Opole	149 684	1 000	0,7%	10 483	0	83 768	3,60
Pozostałe	290 293	22 853	7,9%	17 502	21 820	0	3,60
POLSKA – OGÓLEM	21 508 426	1 405 426	6,5%	1 622 427	747 644	2 471 941	3,80/ BIG-BOX 5,25/ SBU

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU – I KW. 2021 R.

PROJEKT	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (MKW.)	TYP TRANSAKCJI
Panattoni Park Poznań XI	Poznań	Poufny (logistyka / e-commerce)	109 000	Nowa umowa (pre-let)
Loogic Park Radomsko	Polska Centralna	JYSK	54 000	Nowa umowa (pre-let)
GLP Łędziny Logistics Centre	Górny Śląsk	Auchan	53 700	Nowa umowa (pre-let)

WYBRANE TRANSAKCJE NA RYNKU INWESTYCYJNYM – I KW. 2021 R.

PROJEKT	REGION	SPRZEDAWCA	NABYWCA	POWIERZCHNIA (MKW.)
Project Phoenix	Różne lokalizacje	Panattoni	Poufny	285 000
BTS Castorama (Stryków)	Polska Centralna	Tritax	Savills IM	101 200
Duo Portfolio	Górny Śląsk	7R	M7 Real Estate	22 500

KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research

+48 606 993 860 / katarzyna.lipka@cushwake.com

ADRIAN SEMAAN

Senior Research Consultant

+48 722 202 894 / adrian.semaan@cushwake.com

PUBLIKACJA CUSHMAN & WAKEFIELD

©2021 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.