



**WSKAŹNIKI EKONOMICZNE II KW. 2021 R.**



Źródło: GUS\*, Moody's

**EKONOMIA: Wzrost produkcji i konsumpcji napędza gospodarkę. Rośnie także inflacja**

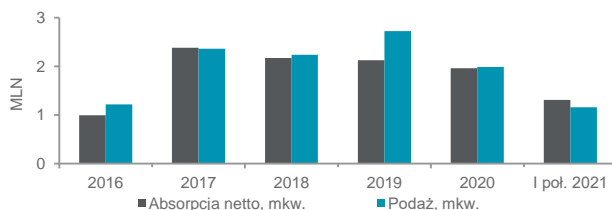
W 2020 roku pandemia koronawirusa doprowadziła do pierwszej od 30 lat recesji w Polsce, a PKB naszego kraju skurczyło się o ok. 3,7%. Rok później obserwujemy wyraźną poprawę aktywności gospodarczej - w drugim kwartale szacowany wzrost PKB wyniósł aż 10% r/r. Dwucyfrowy wynik to w dużej mierze efekt niskiej bazy z zeszłego roku, ale także przejaw znaczącej poprawy nastrojów w sektorze przedsiębiorstw i gospodarstw domowych w powiązaniu z łagodzeniem restrykcji pandemicznych. Zgodnie z prognozami firmy Moody's, w całym 2021 roku wzrost PKB wyniesie 5,2%. Siłą napędową polskiej gospodarki w 2021 roku jest przemysł. Jak podaje GUS, w okresie styczeń – czerwiec br. produkcja sprzedana przemysłu była o 18,2% wyższa w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku. Jednocześnie wyraźnie wzrosła inflacja, na co wpływ miał wzrost cen energii, a także zakłócenia w łańcuchu dostaw i zwiększone koszty nakładów dla przedsiębiorstw. Zgodnie z prognozami Narodowego Banku Polskiego, inflacja osiągnie poziom 4,2 % w 2021 r., po czym obniży się do 3,3% w 2022 roku.

**POPYT: Logistyka, handel, e-commerce i produkcja głównym źródłem popytu na magazyny**

W pierwszym półroczu 2021 roku wynajęto rekordowe 3,4 miliona mkw. powierzchni magazynowej, co oznacza skokowy wzrost popytu o ponad 50% w ujęciu rocznym. Podobną dynamikę wzrostu odnotowano po stronie popytu netto - w ramach nowych umów i ekspansji wynajętych zostało około 2,5 milionów mkw. powierzchni magazynowej. Duży udział miały umowy typu pre-let ,w tym kilkanaście największych transakcji w zakresie 40 000 - 109 000 mkw. zawartych m.in. przez firmę DHL Supply Chain w Żernikach k. Poznania (109 000 mkw., pod obsługę Zalando), firmę e-commerce w ramach projektu Panattoni BTS Gorzyczki (82 000 mkw., Górny Śląsk) czy ID Logistics, która na potrzeby branży e-commerce otworzy trzy nowe centra logistyki o łącznej powierzchni ok. 200 000 mkw., zlokalizowane w rejonie Wrocławia, Zgorzelca i Gorzowa Wielkopolskiego.

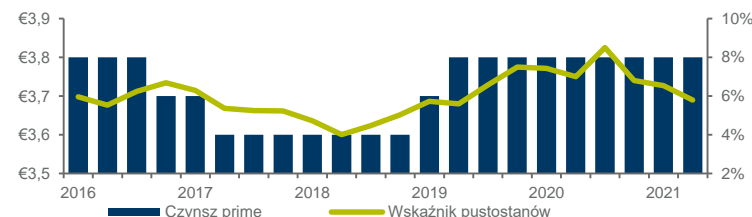
W ujęciu geograficznym najwyższy popyt netto odnotowano na rynkach Poznań (507 000 mkw.), Górnego Śląska (448 000 mkw.), Warszawy (317 000 mkw.) i Wrocławia (290 000 mkw.). Wzrost aktywności najemców obserwuje się w zachodniej i północnej Polsce, na co wpływa dalszy rozwój logistyki transgranicznej, a także na rynkach takich jak Bydgoszcz-Toruń i Szczecin, gdzie rozpoczęto realizację nowych inwestycji deweloperskich. W strukturze branżowej popytu netto nadal największy udział mają operatorzy logistyczni (31%), firmy z branży handlowej (17%), e-commerce (16%), rośnie aktywność firm produkcyjnych (12%) i motoryzacyjnych (9%). Zapotrzebowanie na nowe projekty zgłasza bardzo aktywna w ostatnich latach branża kurierska, a także firmy farmaceutyczne, sektor AGD/elektroniki oraz branża budowlana i meblarska.

**ABSORPCJA NETTO / PODAŻ**



Źródło: Cushman & Wakefield

**WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY**



### PODAŻ: Spadek pustostanów i dynamiczny wzrost wolumenu inwestycji

W drugim kwartale 2021 roku deweloperzy ukończyli 411 000 mkw. w ramach 26 projektów, a całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 21.9 mln mkw. Według stanu na koniec czerwca br. na rynku magazynowym dostępne do wynajęcia było ok. 1,27 mln mkw., co stanowiło 5,8% całkowitej podaży. Wskaźnik pustostanów uległ dalszemu obniżeniu o 0,7 pp. w ujęciu kwartalnym oraz o 1,2 pp. w ujęciu rocznym.

Odnotowano także kolejny znaczący wzrost aktywności deweloperskiej, co odzwierciedla rozpoczęcie realizacji aż 1,4 mln mkw. powierzchni magazynowej w ramach nowych projektów inwestycyjnych. Według stanu na koniec czerwca br. w budowie znajdowało się rekordowe 3,35 mln mkw., z czego 63% zostało zabezpieczone umowami typu pre-let. Wolumen inwestycji realizowanych spekulacyjnie wyniósł 1,24 miliona mkw., co oznacza poziom zbliżony do odnotowanego w okresie poprzedzającym pandemię i świadczy o potrzebie dostosowania skali podaży względem silnych trendów popytowych.

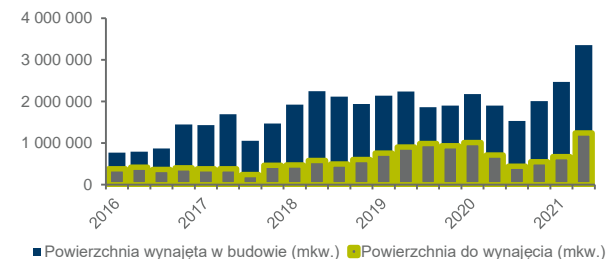
Do najbardziej aktywnych firm deweloperskich zaliczają się: Panattoni (51% wolumenu inwestycji), Hillwood (12%), 7R SA (10%) a także P3 Logistic Parks (4%), GLP (4%) i SEGRO (3%). Biorąc pod uwagę wysoki popyt, aktywność deweloperska powinna utrzymać się na wysokim poziomie w drugiej połowie roku, jednakże istnieją pewne czynniki ryzyka w postaci ograniczonej dostępności materiałów budowlanych oraz siły roboczej czy też wystąpienia kolejnych fal pandemii, które mogą opóźnić realizację planowanych projektów inwestycyjnych.

### CZYSZSZE: Stabilne z perspektywą nieznacznego wzrostu

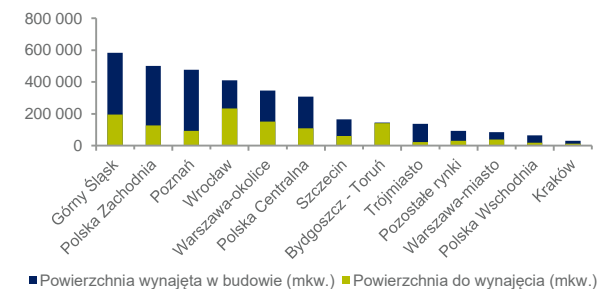
W ubiegłym kwartale nie zaobserwowaliśmy istotnych zmian w poziomie czynszów na większości rynków regionalnych w Polsce. Obecnie dla obiektów typu BIG -BOX stawki bazowe czynszów zawierają się w zakresie 2.80-3.80 EUR/ mkw./miesiąc oraz 4.50-5.25 EUR/mkw./miesiąc w przypadku mniejszych modułów magazynowych typu SBU. Czynsze efektywne nadal wahają się w zakresie od 2.00-3.10 EUR/mkw./miesiąc w zależności od lokalizacji. Zachęty finansowe oferowane przez deweloperów sięgają zazwyczaj 10-30% czynszu bazowego w zależności od warunków najmu.

W perspektywie kolejnych kwartałów spodziewamy się nieznacznego wzrostu czynszów i mniejszej skłonności deweloperów do negocjacji ze względu na wpływ takich czynników jak wysoki popyt, niski wskaźnik powierzchni niewynajętej, a także wyraźny wzrost kosztów budowy i rosnące ceny gruntów inwestycyjnych w najlepszych lokalizacjach logistycznych.

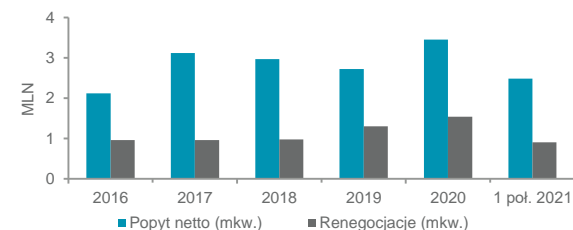
### AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



### POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE STAN NA CZERWIEC, 2021 R.



### POPYT



### STATYSTYKI REGIONALNE

RYNEK	ZASOBY (MKW.)	PUSTOSTANY (MKW.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT – II KW. (MKW.)	POPYT – I-II KW. (MKW.)	PODAŻ – I-II KW (MKW.)	W BUDOWIE (MKW.)	CZYN SZ PRIME (EUR/ MKW / M-C)
Warszawa - okolice	4 208 091	235 142	5,6%	220 736	474 405	172 665	346 251	3,80
Górny Śląsk	3 988 950	343 447	8,6%	356 135	628 083	258 807	584 396	3,70
Polska Centralna	3 283 415	202 461	6,2%	156 505	379 435	86 205	307 603	3,60
Wrocław	2 375 244	106 502	4,5%	211 503	351 631	62 683	410 048	3,60
Poznań	2 321 343	90 518	3,9%	277 726	653 500	99 917	478 337	3,60
Trójmiasto	1 013 708	45 277	4,5%	176 040	204 817	198 320	136 834	3,60
Warszawa – miasto	907 585	111 257	12,3%	57 742	112 898	35 339	86 114	5,25
Szczecin	837 191	11 886	1,4%	70 597	80 607	64 708	166 011	3,60
Polska Wschodnia	789 953	22 607	2,9%	25 794	70 620	43 043	65 662	3,50
Polska Zachodnia	754 834	37 592	5,0%	103 794	183 317	20 500	502 325	3,60
Kraków	619 199	17 909	2,9%	75 449	107 909	59 255	31 837	3,70
Bydgoszcz - Toruń	414 240	20 902	5,0%	12 438	91 542	20 900	146 105	3,60
Opole	150 022	1 000	0,7%	5 000	15 483	0	18 500	3,60
Pozostałe rynki	305 128	23 602	7,7%	21 902	39 404	36 743	74 141	3,60
<b>POLSKA – OGÓŁEM</b>	<b>21 968 902</b>	<b>1 270 101</b>	<b>5,8%</b>	<b>1 771 361</b>	<b>3 393 650</b>	<b>1 159 085</b>	<b>3 354 164</b>	<b>3,80/ BIG-BOX 5,25/ SBU</b>

### NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU – II KW. 2021 R.

PROJEKT	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (MKW.)	TYP TRANSAKCJI
P3 Poznań	Poznań	Poufny (meble / e-commerce)	82 300	Nowa umowa (pre-let)
Panattoni Park Campus 39	Wrocław	Poufny (logistyka / e-commerce)	78 200	Nowa umowa (pre-let)
Hillwood Rokitno	Polska Zachodnia	Poufny (logistyka / e-commerce)	78 200	Nowa umowa (pre-let)

### WYBRANE TRANSAKCJE NA RYNKU INWESTYCYJNYM – II KW. 2021 R.

PROJEKT	REGION	SPRZEDAWCA	NABYWCA	POWIERZCHNIA (MKW.)
AEW Industrial portfolio	Różne lokalizacje	AEW	Reino Partners	209 000
7R Tczew	Trójmiasto	7R	BentallGreenOak	49 500
BIK Logistic portfolio	Różne lokalizacje	Biuro Inwestycji Kapitałowy	NREP	57 500

#### 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)

#### PUBLIKACJA CUSHMAN & 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)