

5,0%
Wskaźnik pustostanów

Zmiana r/r Progniza 12 mies.



€3,80/mkw./miesiąc
Czynsz prime



5,10%
Stopa kapitalizacji prime



**WSKAŹNIKI EKONOMICZNE
III KW. 2021 R.**

5,3%
PKB

Zmiana r/r Progniza 12 mies.



5,6%
Stopa bezrobocia



10,6%
Produkcja przemysłowa



4,7%
Konsumpcja prywatna



Źródło: GUS, Moody's

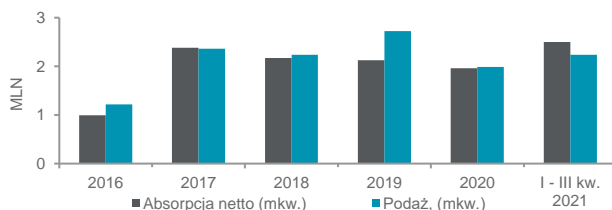
GOSPODARKA: INFLACJA PRZYBIERA NA SILE WRAZ Z SZYBKIM TEMPEM ODBICIA GOSPODARKI

Silne fundamenty polskiej gospodarki, w tym niska zależność od eksportu i turystyki, pomogły w br. utrzymać wysoką dynamikę wzrostu. Produkt krajowy brutto, wyrównany sezonowo w drugim kwartale 2021 roku, wzrósł realnie o 11,1% r/r i przekroczył już poziom sprzed pandemii. Według prognoz Moody's, wskaźnik wzrostu gospodarczego w br. osiągnie poziom 5,8% względem 2020 roku. Wskaźnik inflacji w sierpniu br. osiągnął najwyższą wartość od 20 lat i we wrześniu wyniósł 5,8%, rosnąc o 0,6 pp. względem sierpnia. W reakcji na rosnącą presję inflacyjną Rada Polityki Pieniężnej podwyższyła referencyjną stopę procentową dwukrotnie: o 40 pb. do poziomu 0,5% w październiku br. i następnie o 75 pb. do poziomu 1,25% w listopadzie. Produkcja przemysłowa, która w 2020 r. odpowiadała za około 25% polskiego PKB, w ciągu ostatnich kilku miesięcy wyraźnie spowolniła. Silne zakłócenia w globalnym łańcuchu dostaw wpływają negatywnie na produkcję, co widoczne jest m.in. w branży motoryzacyjnej, zmagającej się z niedostateczną podażą półprzewodników.

POPYT: E-COMMERCE I REORGANIZACJA ŁAŃCUCHA DOSTAW GENERUJE WZROST

Wolumen transakcji najmu przekroczył poziom 1,5 mln mkw. w trzecim kwartale z rządu, co świadczy o silnym wzroście aktywności najemców na rynku magazynowym w Polsce. Od początku 2021 roku całkowity popyt osiągnął rekordowe 4,95 mln mkw., co oznacza wzrost o 40% w ujęciu rocznym. Jeszcze wyższą dynamikę odnotowano po stronie popytu netto, który wyniósł 3,73 mln mkw. (+49% r/r). Jest to wynik lepszy w porównaniu do całego poprzedniego roku, gdy w ramach nowych umów i ekspansji wynajęto 3,45 mln mkw. powierzchni magazynowej. Znaczący wzrost popytu wynika przede wszystkim z dalszego rozwoju branży e-commerce oraz dostosowania strategii najemców do warunków wydłużonego czasu oczekiwania na dostawy wielu dóbr i niedostatecznej podaży surowców. Firmy chcąc zabezpieczyć się pod kątem trwałości przepływu logistyki, wynajmują buforowe powierzchnie magazynowe i chętniej wdrażają strategię oparte o nearshoring. Główne aglomeracje wciąż cieszą się największym zainteresowaniem najemców, przy czym widoczne jest dążenie do dywersyfikacji sieci logistycznej, obejmującej mniejsze rynki regionalne i miasta średniej wielkości jak np. Głogów czy Konin. Na popularności zyskuje cały obszar zachodniej części Polski, której potencjał inwestycyjny wiąże się z dogodną lokalizacją dla realizacji dostaw transgranicznych.

ABSORPCJA NETTO / PODAŻ



Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW I CZYNSZ BAZOWY



PODAŻ: SPADEK PUSTOSTANÓW I DALSZY WZROST AKTYWNOŚCI DEWELOPERSKIEJ

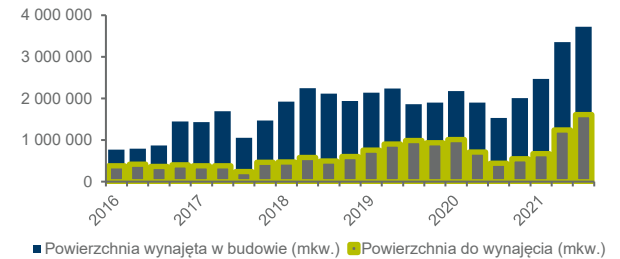
W trzecim kwartale 2021 roku do użytku oddano prawie 1,08 mln mkw. powierzchni przemysłowej (w ramach 33 projektów), co jest rekordowym wynikiem aktywności deweloperskiej w okresie jednego kwartału. Duża podaż nie zdołała odwrócić trendu spadkowego wskaźnika pustostanów, który uległ dalszej kompresji o 0,8 pp. w ujęciu kwartalnym oraz o 3,4 pp. w ujęciu rocznym. Absorpcja netto, wyrażająca powierzchnię wchłoniętą przez rynek w analizowanym okresie, wyniosła aż 1,19 mln mkw., już w kolejnym kwartale przekraczając wolumen nowej podaży. Niemal na wszystkich rynkach regionalnych nastąpił spadek wskaźnika pustostanów, przy czym największe zmiany w porównaniu do stanu sprzed roku odnotowano w Trójmieście (2,4%; -7,3 pp.), Wrocławiu (3,6%; -4,8 pp.), w okolicach Warszawy (4,0%; -4,6 pp.), Krakowie (0,8%; -3,8 pp.) i Poznaniu (3,6%; -3,5 pp.).

W reakcji na silny wzrost popytu oraz malejący wolumen pustostanów deweloperzy rozpoczęli w III kw. 2021 roku realizację wielu nowych projektów o całkowitej powierzchni ponad 1,4 mln mkw. Łącznie w budowie na koniec września br. znajdowało się rekordowe 3,73 mln mkw. powierzchni magazynowej. Ponad 1,6 mln mkw. nie było zabezpieczone umowami najmu, co świadczy o najwyższym do tej pory wolumenie inwestycji realizowanych spekulacyjnie. Przy założeniu ukończenia wszystkich inwestycji w perspektywie następnych 9-12 miesięcy, całkowite zasoby rynku magazynowego wzrosną z obecnych 23,1 mln mkw. do prawie 27 mln mkw. pod koniec 2022 roku.

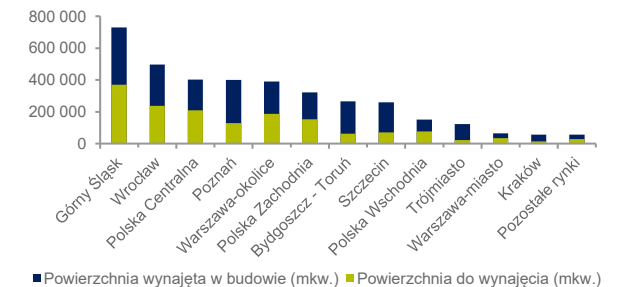
CZYNsze: STABILNE Z PERSPEKTYWĄ NIEWIELKIEGO WZROSTU

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 4,00 - 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 stawek bazowych czynszów, w szczególności dla nowych projektów realizowanych w najlepszych lokalizacjach logistycznych. Wpływ na to mają rosnące ceny gruntów inwestycyjnych i wyższe koszty budowy. Czynniki te mogą także wpłynąć na usztywnienie polityki deweloperów w zakresie oferowanych najemcom zachęt finansowych. Nie przewidujemy jednak znaczących wzrostów z uwagi na wciąż duży potencjał podaży oraz silną konkurencję na rynku deweloperskim.

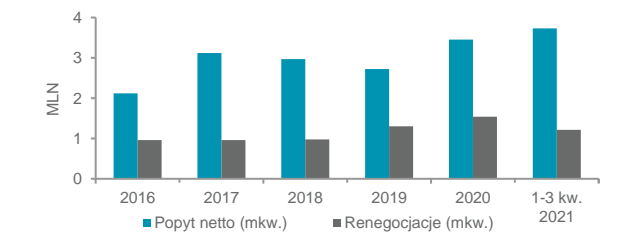
AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE STAN NA WRZESIEŃ, 2021 R.



POPYT



STATYSTYKI REGIONALNE

RYNEK	ZASOBY (mkw.)	PUSTOSTANY (mkw.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	POPYT – III KW. (mkw.)	POPYT – I-III KW. (mkw.)	PODAŻ – I-III KW (mkw.)	W BUDOWIE (mkw.)	CZYN SZ PRIME (EUR/ mkw./ M-C)
Warszawa okolice	4 273 938	172 014	4,0%	280 730	755 135	213 420	391 244	3,80
Górny Śląsk	4 129 458	322 978	7,8%	261 412	889 495	423 063	730 436	3,70
Polska Centralna	3 394 429	224 150	6,6%	210 310	589 745	176 538	402 576	3,60
Poznań	2 535 774	92 289	3,6%	119 517	773 017	294 201	401 047	3,60
Wrocław	2 449 529	89 381	3,6%	118 292	469 923	130 228	498 166	3,60
Polska Zachodnia	1 075 146	50 345	4,7%	120 599	303 916	350 977	322 218	3,60
Trójmiasto	1 049 499	25 290	2,4%	54 737	259 554	234 111	124 008	3,60
Warszawa - miasto	928 626	104 901	11,3%	59 083	171 980	59 948	65 505	5,25
Szczecin	884 888	13 066	1,5%	78 201	158 808	112 405	260 904	3,60
Polska Wschodnia	804 348	24 397	3,0%	20 195	90 815	57 438	150 962	3,50
Kraków	652 176	5 240	0,8%	25 250	133 159	73 532	57 900	3,70
Bydgoszcz / Toruń	414 240	20 902	5,0%	170 578	262 120	20 900	265 859	3,60
Pozostałe rynki	400 659	11 208	2,8%	33 235	72 639	90 816	38 068	3,60
Opole	150 022	1 000	0,7%	0	15 483	0	18 500	3,60
POLSKA – OGÓŁEM	23 142 731	1 157 161	5,0%	1 552 139	4 945 789	2 237 577	3 727 393	3,80/ BIG-BOX 5,25/ SBU

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU – III KW. 2021 R.

PROJEKT	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (mkw.)	TYP TRANSAKCJI
Hillwood Bydgoszcz	Bydgoszcz - Toruń	Poufny (e-commerce)	104 400	Nowa umowa (pre-let)
Logistic City Piotrków	Polska Centralna	JYSK	70 000	Renegocjacja
7R Park Goleniów II	Szczecin	Fiege	53 650	Nowa umowa (pre-let)

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.

cushmanwakefield.com

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

PROJEKT	REGION	SPRZEDAWCA	NABYWCA	POWIERZCHNIA (mkw.)
A2 Warsaw Park	Warszawa - okolice	Invesco Real Estate	SIM	107 000
Panattoni Portfolio (Kitron, DSV, Hydroline, Żabka)	Grudziądz, Skarbimierz, Wrocław, Stargard	Panattoni	LeadCrest Capital Partners	52 000
Panattoni Park Tychy DC1	Górny Śląsk	Panattoni	REICO	54 000