

Rynek magazynowy IV kw. 2020 r.

**6,8%**  
Wskaźnik pustostanów

Zmiana  
t/r Progniza  
12 mies.

**€3,80**/mkw./miesiąc  
Czynsz prime

**5,40%**  
Stopa kapitalizacji prime

WSKAŹNIKI EKONOMICZNE  
IV KW. 2020 R.

**-4,64%**  
PKB

**5,96%**  
Stopa bezrobocia

**4,34%**  
Produkcja przemysłowa

**2,88%**  
Sprzedaż detaliczna

Źródło: Moody's

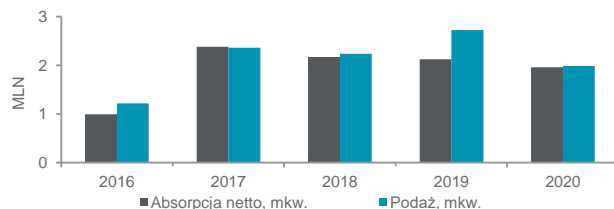
**Pomimo pandemii COVID-19, popyt na rynku magazynowym osiągnął rekordowy poziom prawie 5 mln mkw.**

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.**

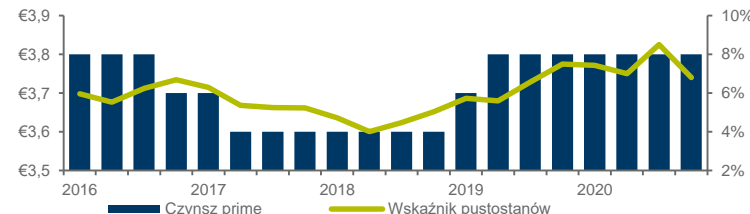
W ubiegłym roku nie zaobserwowaliśmy istotnych zmian w poziomie czynszów magazynowych, choć na niektórych rynkach widoczny był nieznaczny trend spadkowy w związku z dużym poziomem podaży i wzrostem pustostanów. Czynsze bazowe wahają się od 2,50-3,80 €/m<sup>2</sup>/miesiąc w przypadku obiektów typu BIG-BOX 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.

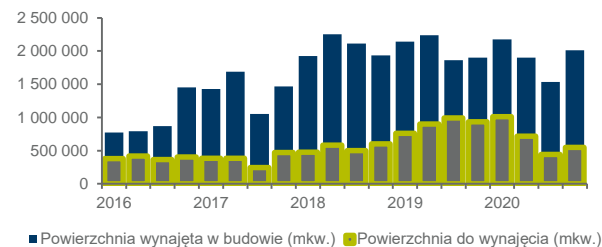
W 2020 roku na rynku magazynowym ukończono prawie 2 miliony mkw. powierzchni magazynowej, a całkowite jej zasoby w Polsce wzrosły do 20,7 mln mkw. (+11% r/r). W porównaniu do rekordowego 2019 roku, wolumen nowej podaży spadł o 27% (lub 0,74 mln mkw.). Pomimo podobnej liczby ukończonych inwestycji zauważalny 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 Bielan. 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.

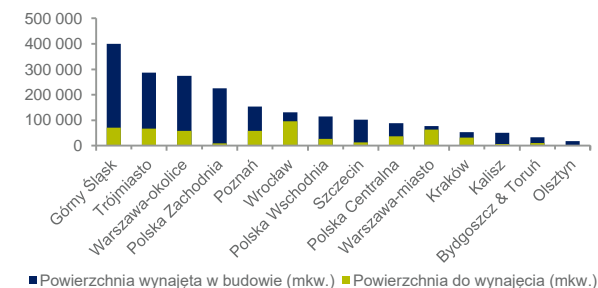
### Prognoza

*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.*

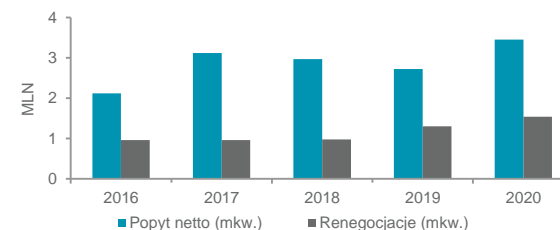
### AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA



### 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 – OGÓLEM</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<br/>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)