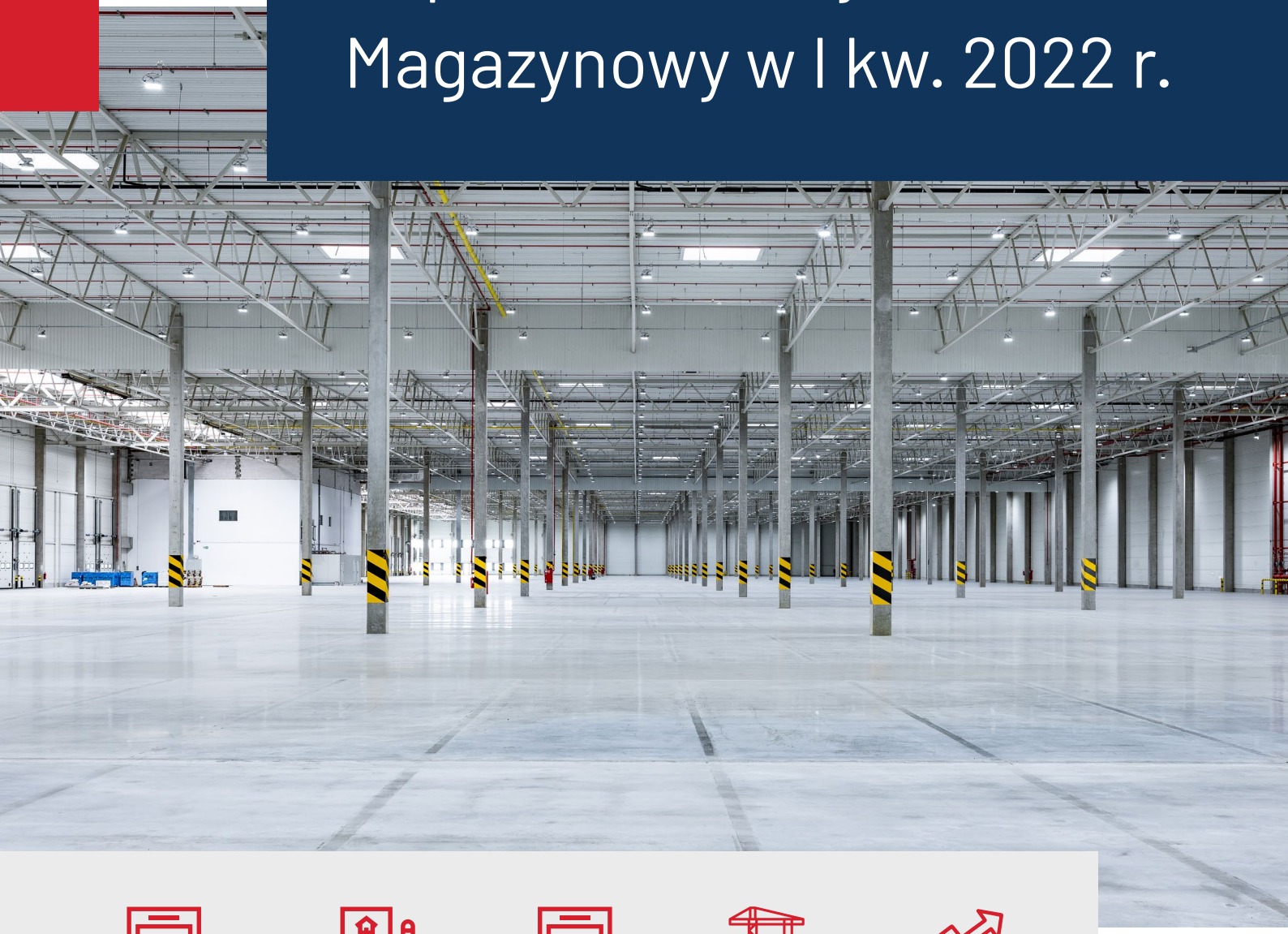
Maj 2022

Raport: Polski Rynek Magazynowy w I kw. 2022 r.



27 mln mkw.
Całkowita powierzchnia

1,56 mln mkw.
Popyt brutto

1,02 mln mkw.
Nowa podaż

4,9 mln mkw.
W budowie

4%
Pustostan

AXI IMMO

Polski Rynek Magazynowy w 1 kw. 2022 r. w liczbach

27 mln mkw.
(+27% rok do roku)
Całkowita powierzchnia

1,02 mln mkw.
(+44% rok do roku)
Nowa podaż

4,9 mln mkw.
(+113% rok do roku)
W budowie

1,56 mln mkw.
(-2,5% rok do roku)
Popyt brutto

1,12 mln mkw.
(-6,7% rok do roku)
Popyt netto

4%
(-2,4 pp. rok do roku)
Pustostan

€ 3,4–4,2
mkw./miesiąc
Czynsze bazowe
(w obiektach big box)

€ 2,5-3,0
mkw./miesiąc
Czynsze efektywne
(w obiektach big box)

AXI IMMO

Źródło: AXI IMMO, I kw. 2022 r.

Axi Immo Group Sp. z o.o. Twarda 18, 00-105 Warszawa + 48 22 111 00 01 office@axiimmo.com www.axiimmo.com

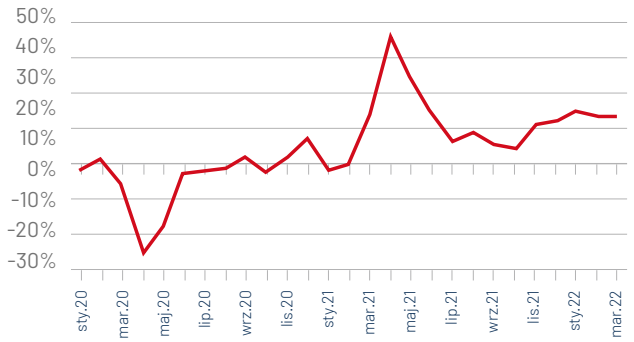
Gospodarka

Wstępne dane dotyczące wyników polskiej gospodarki w pierwszym kwartale 2022 r. wskazują mocne rozpoczęcie roku. Według tzw. szybkich szacunków przygotowanych przez GUS, osiągnięte na koniec marca br. PKB było wyższe od oczekiwanych i wyniosło 8,5 proc. (r/r) i 2,4 proc. (kw./kw.). Ewentualnej korekty należy spodziewać się w drugiej części roku, kiedy to GUS planuje przygotować pierwszą rewizję danych. Uzyskany wynik oznaczał, że polska gospodarka w szybkim tempie odbudowuje się po pandemii COVID-19, a jako czynniki napędzające wskazuje się rosnącą konsumpcję gospodarstw domowych, tzw. magazynowanie zapasów oraz wzrost inwestycji, w tym budowlanych.

Według danych GUS uzyskany na koniec marca br. wynik w produkcji sprzedanej przemysłu wzrósł o 17,3% (r/r) i o 18,2% (m/m). Bardzo dobre rezultaty odnotowano w większości działów przemysłu m.in. w naprawie, konserwacji i instalowaniu maszyn i urządzeń (+44,5% r/r), w wydobywaniu węgla kamiennego i brunatnego (+35,5% r/r), w produkcji wyrobów z metali (+29,2% r/r), koksu i produktów rafinacji ropy naftowej (+25,4% r/r), metali (+24,9%, r/r) czy wyrobów z drewna, korka, słomy i wikliny (+24,7% r/r). Z kolei na koniec I kw. 2022 r. zauważalny był spadek w produkcji pojazdów samochodowych, przyczep i naczep (-12,7% r/r) czy urządzeń elektrycznych (-5,7% r/r). Wyniki zdawały się potwierdzać, że koniunktura polskiej gospodarki utrzymuje się w dobrej kondycji, pomimo powrotu części ukraińskich obywateli do ojczyzny i redukcji etatów w krajowych fabrykach.

Ekonomiści jednak tonują nastroje i są zachowawczy w prognozach na kolejne miesiące, ponieważ będą one mocniej uwzględniały rozpoczętą na koniec lutego 2022 r. agresję Rosji w Ukrainie. Jednym z realnych scenariuszy jest stagflacja, czyli wyraźne spowolnienie gospodarcze połączone z wysoką inflacją.

Produkcja przemysłowa - Polska
(zmiana % rok do roku)



Źródło: GUS

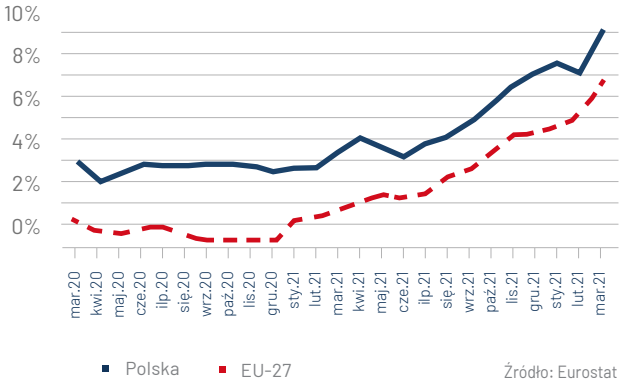
Axi Immo Group Sp. z o.o. Twarda 18, 00-105 Warszawa + 48 22 111 00 01 office@axiimmo.com www.axiimmo.com

Inflacja

Na koniec marca 2022 r. GUS zaprezentował dane inflacyjne, w których odnotowano średnie wzrosty ceny towarów i usług konsumpcyjnych o 3,3% (m/m) oraz 11,0% (r/r), był to najwyższy wynik od lipca 2000 r. W ujęciu miesięcznym najbardziej podrożały kategorie transport (+17,5%), odzież i obuwie (+3,9%), użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii (+3,2%), przy czym wyjątkiem była rekreacja i kultura, która zanotowała spadek o 0,4%. W ujęciu rocznym najwyższą różnicę w kosztach zarejestrowano dla transportu (+24,1%), użytkowania mieszkania lub domu i nośników energii (+17,7%), restauracji i hoteli (+12,7%) oraz żywności i napoi bezalkoholowych (+9,2%). Wśród poszczególnych cen towarów najbardziej podrożały opał (61,3%), gaz (49,2%) i paliwa: LPG (35,3%), olej napędowy (41,4%) i benzyna (29,2%).

Jako główne źródło ryzyka na kolejne miesiące 2022 r. wskazuje się kontynuację wojny w Ukrainie i jej ekonomiczne skutki przejawiające się w rosnących cenach surowców i drożejącej żywności, a także kolejną falę pandemii, która wprowadziła ograniczenia w pracy w fabrykach w Chinach. Przestoje i wydłużenie łańcucha dostaw transportem morskim wpłynie na wzrost cen komponentów dla przemysłu. Analitycy wskazują, że dwucyfrowy wynik inflacji powinien utrzymać się do końca 2022 r., a jego lekki spadek prognozowany jest na 2023 r. Wobec powyższych ekonomiści spodziewają się kolejnych podwyżek stóp procentowych, których dokona Rada Polityki Pieniężnej.

Inflacja (zmiana % cen towarów i usług rok do roku)



Źródło: Eurostat

Inwestycje: mniejszy wolumen z powodu braku produktu na rynku

Magazyny nadal pozostają w centrum zainteresowania inwestorów, ale brak odpowiedniego produktu na rynku wpłynął na słabszy wynik sektora w I kw. 2022 r. Udział rynku magazynowego w wolumenie transakcji na rynku inwestycyjnym wyniósł 11%, co w liczbach bezwzględnych dało ok. 190 mln euro. Blisko połowa wolumenu wygenerowanego w I kw. br. dotyczyła transakcji portfelowych, w tym największa to przejecie portfolio Cromwell przez Partners Group i Peakside Capital w regionie Warszawy. Region Warszawy cieszył się największym powodzeniem wśród inwestorów, zarówno przez projekty bigbox, jak też typu last mile i centra dystrybucyjne.

Sektor pozostaje atrakcyjnym aktywem, zwłaszcza przy wyższych czynszach najmu, co dodatkowo wzmacnia jego pozycję i pozwala utrzymać pozytywne prognozy na kolejne kwartały bieżącego roku.

Stopy kapitalizacji za najlepsze projekty magazynowe utrzymują się, podobnie jak w poprzednim kwartale, na niskim poziomie. W przypadku wielkoformatowych projektów wynajętych długoterminowo w najbardziej pożądanych lokalizacjach osiągają one wartości nawet na poziomie 5,0-5,5% (rynki regionalne) i 4,0-4,3% (rejon Warszawy).

Wybrane transakcje inwestycyjne w 1 kw. 2022 r.

Nieruchomość/portfolio	Metraż (mkw.)	Lokalizacja	Sprzedający	Kupujący
BTS Amazon Świebodzin (Panattoni)	200 000 (4 kondygnacje)	Polska Zachodnia	Panattoni	Koreański inwestor
Portfolio Cromwell	72 500 (docelowo 150 000)	Warszawa	Cromwell/ White Star	Partners Group & Peakside Capital Advisors (JV)
Grunt	55 000 (do wybudowania)	Małopolska	Panattoni	Revetas Capital

Źródło: AXI IMMO I kw. 2022,

Axi Immo Group Sp. z o.o. Twarda 18, 00-105 Warszawa + 48 22 111 00 01 office@axiimmo.com www.axiimmo.com

Popyt: wysoka dynamika pozostaje z nami

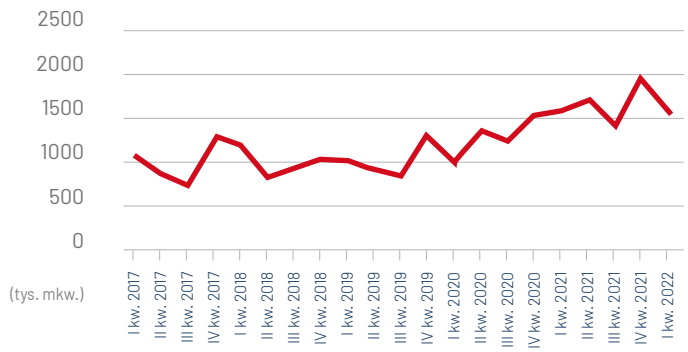
Wzrost inflacji i zwiększone wymagania banków w zakresie uzyskania kredytów, również inwestycyjnych przez firmy, nie mają jeszcze odzwierciedlenia w zmniejszonym popycie na rynku magazynowym. W pierwszych trzech miesiącach 2022 roku wynajętych zostało łącznie 1,56 mln mkw. w ramach nowych umów i przedłużeń kontraktów. Jest to wynik zaledwie o 2,5% niższy w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2021. Dynamika w sektorze utrzymuje się na wysokim poziomie, czego potwierdzeniem są nowe kontrakty na powierzchnię podpisane na ponad 1,12 mln mkw.

Najlepsze otwarcie roku tradycyjnie należało do największych rynków tj. Górnego Śląska, Warszawy i Polski Centralnej, które odpowiadały łącznie za 55% transakcji na rynku.

W strukturze popytu główną siłę napędową niezmiennie stanowią firmy logistyczne, sieci handlowe i e-commerce. Globalne zmiany makroekonomiczne, względy bezpieczeństwa wymagające skracania łańcuchów dostaw i budowania większych zapasów, powodują, że firmy zewnętrzne zgłaszają stałe zapotrzebowanie na nową powierzchnię. W ostatnim kwartale największe umowy najmu podpisały sieci handlowe pod rozwój sieci tradycyjnej, ale też e-commerce.

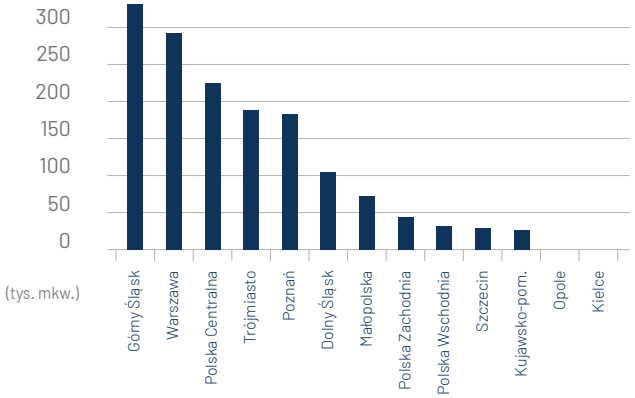
Popyt brutto*
- Polska 1 kw. 2022

Źródło: AXI IMMO I kw. 2022,
*Nie zawiera umów krótkoterminowych



Popyt brutto wg. regionu
- 1 kw. 2022 r.*

Źródło: AXI IMMO I kw. 2022,
*Nie zawiera umów krótkoterminowych



Wybrane transakcje najmu w 1 kw. 2022 roku

Region	Park	Metraż (mkw.)	Branża	Rodzaj umowy
Górny Śląsk	Segro Logistics Park Gliwice	65 300	sieci handlowe	przedłużenie + ekspansja
Polska Centralna	Hillwood Łowicz Południe	47 700	sieci handlowe	nowa
Polska Zachodnia	Hillwood Słubice II	45 500	e-commerce/logistyka	nowa
Polska Centralna	Logicor Stryków	33 900	sieci handlowe	nowa
Górny Śląsk	7R Park Mysłowice	26 700	odzież sportowa	nowa
Małopolska	Logicor Kraków II	26 600	produkcja	nowa
Poznań	Prologis Park Poznań II	26 500	logistyka	nowa
Poznań	P3 Poznań II	25 000	logistyka	nowa
Górny Śląsk	GLP Lędziny	23 500	spożywcza/logistyka	nowa

Źródło: AXI IMMO I kw. 2022

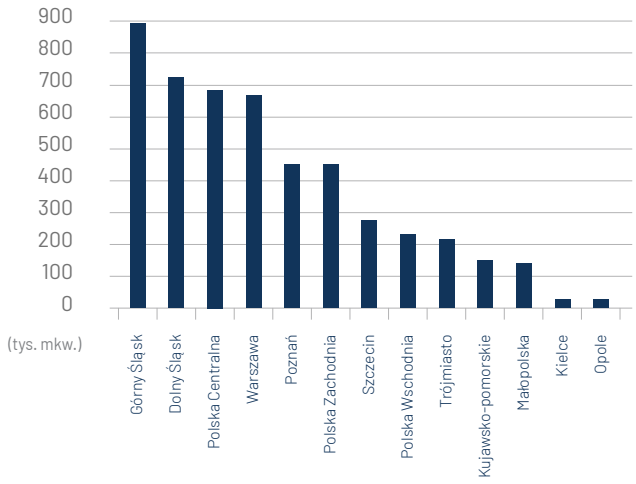
Axi Immo Group Sp. z o.o. Twarda 18, 00-105 Warszawa + 48 22 111 00 01 office@axiimmo.com www.axiimmo.com

Podaż: Wysoka podaż pomimo trudnych warunków na rynku budowalnym

Pomimo rosnących kosztów budowy i wydłużenia czasu realizacji inwestycji deweloperzy nie zwalniają tempa. Od stycznia do końca marca br. oddanych zostało do użytku 1,02 mln mkw. co jest wynikiem o 44% wyższym w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2021. Wysoka podaż jest rezultatem rozpoczęcia dużej liczby inwestycji w ostatnich miesiącach poprzedniego roku.

Na koniec marca br. całkowite zasoby powierzchni magazynowej osiągnęły poziom 27 mln mkw. Imponująca jest również liczba inwestycji w budowie. Na koniec I kwartału 2022 r. w realizacji było 4,9 mln mkw., czyli więcej o 113% w porównaniu z I kw. 2021r. Trend budowy spekulacyjnej w pierwszych miesiącach roku jeszcze się utrzymał, ponad 58% z realizowanych inwestycji to projekty bez podpisanych umów najmu. Spośród regionów najwięcej buduje się na Górnym Śląsku (ponad 900 tys. mkw.), na Dolnym Śląsku (725 tys. mkw.) oraz w regionie Warszawy i Polski Centralnej (po ponad 680 tys. mkw.).

Powierzchnia w budowie wg. regionów
- 1 kw. 2022 r.



Źródło: AXI IMMO, I kw. 2022 r.

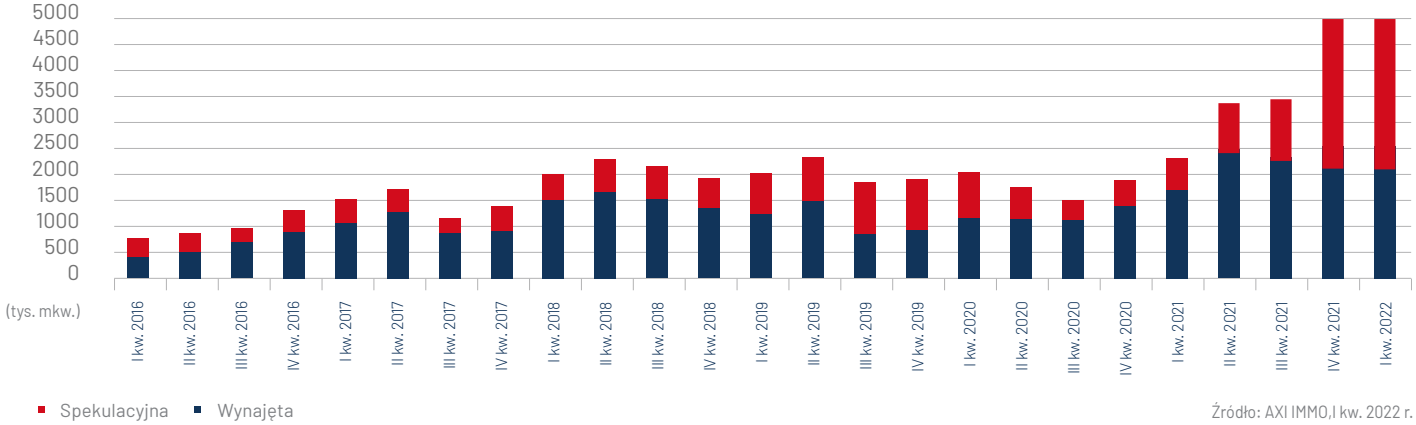
Wybrane projekty oddane do użytku w 1 kw. 2022 r.

Region	Park	Metraż (mkw.)
Kujawsko-pomorskie	Hillwood Bydgoszcz	105 000
Poznań	P3 Poznań	82 300
Polska Centralna	Hillwood Stryków (BTS)	72 900
Szczecin	7R Park Goleniów II	62 500
Poznań	7R Park Poznań East II	18 800 + 32 300

Region	Park	Metraż (mkw.)
Poznań	Segro Logistics Park Poznań, Gołuski	50 400
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec	47 300
Poznań	Panattoni Park Poznań XIII	43 000
Dolny Śląsk	Panattoni Park Wrocław VII	38 200
Warszawa	P3 Błonie	36 200

Źródło: AXI IMMO,I kw. 2022 r.

Powierzchnia w budowie - Polska



Źródło: AXI IMMO,I kw. 2022 r.

Axi Immo Group Sp. z o.o. Twarda 18, 00-105 Warszawa + 48 22 111 00 01 office@axiimmo.com www.axiimmo.com

Poziom pustostanów: najniższy wskaźnik do lat

Dostępność powierzchni na większości rynków pozostaje ograniczona. Na koniec marca br. współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł minimalnie do poziomu 4% względem poprzedniego kwartału. Nadal najemcy poszukujący większych modułów dostępnych od zaraz mogą mieć ograniczone możliwości ich znalezienia. Najwyższy procentowo wskaźnik pustostanów występuje na rynkach rozwijających się, takich jak region Kujawsko-Pomorski (16%), Szczecin (13%) czy w Polsce Wschodniej (11%). Najmniej powierzchni do wynajęcia, poniżej 3%, na koniec marca br. było w regionie Poznania, Dolnego Śląska i Trójmiasta. Wysoka aktywność deweloperska na tych rynkach powinna częściowo poprawić sytuację w ciągu najbliższych kilku miesięcy.

Stawki czynszów

W pierwszych miesiącach 2022 roku widoczny był dalszy trend wzrostu stawek czynszów, szczególnie w nowo budowanych obiektach. Postępujący wzrost cen materiałów budowalnych, rosnące koszty pracy oraz opóźnienia w dostawach materiałów, powodują, że koszt budowy metra kwadratowego magazynu rośnie z tygodnia na tydzień. Naturalną konsekwencją tej sytuacji jest wzrost stawek najmu, określany na średnio od 0,2 do 0,4 euro/mkw.

Na dużych rynkach podwyżka czynszów dotyczy w pierwszej kolejności inwestycji miejskich, przy czym delikatne wzrosty widoczne są również na projektach typu bigbox.

Prognoza

W kolejnych kwartałach 2022 r. sektor magazynowy pozostanie w dobrej kondycji, ale naturalnym następstwem wzrostu kosztów budowy, ograniczonej dostępności materiałów i finansowania inwestycji będzie mniejsza liczba nowo rozpoczynanych projektów. Efektem tego może być mniejsza dostępność i wybór powierzchni, zwłaszcza większych modułów.

Po stronie popytu możemy spodziewać się utrzymania wysokiego zainteresowania ze strony e-commerce, jednak wysoka inflacja i wysoki spadek konsumpcji mogą mieć wpływ na aktywność najemców.

Stawki czynszów bazowych i efektywnych będą wykazywały dalszą tendencję wzrostową. Zmiany będą dotyczyć nowo powstających inwestycji, ale też istniejących obiektów, gdzie właściciele będą chcieli wykorzystać sytuację rynkową z ograniczoną dostępnością podaży.

W kontekście geopolitycznym kluczowym czynnikiem pozostaje rozwój wojny na Ukrainie i możliwe scenariusze jej zakończenia. Większość zagranicznych inwestorów, zwłaszcza z Azji i międzynarodowe platformy inwestycyjne będą przyjmowały postawę wyczekującą.

Axi Immo Group Sp. z o.o. Twarda 18, 00-105 Warszawa + 48 22 111 00 01 office@axiimmo.com www.axiimmo.com

Otwieramy na zmiany na rynku nieruchomości komercyjnych

Anna Głowacz

Head of Industrial - Leasing Agency

anna.glowacz@axiimmo.com

+48 797 420 950

Monika Rykowska

Research & Marketing Director

monika.rykowska@axiimmo.com

+48 725 900 100

Barbara Staśkiewicz-Wieczorek

Capital Markets Department

b.staskiewicz-wieczorek@axiimmo.com

+ 48 885 777 111

AXI IMMO

Prawa autorskie © AXI IMMO 2022. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź w żaden inny sposób przetwarzany bez uprzedniej zgody autorów publikacji. Publikacja jest oparta na materiałach i danych, które zostały przygotowane w sposób sumienny i w dobrej wierze, jednak nie udziela się żadnych gwarancji, co do ich dokładności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wprowadzenia korekty.