

Raport

Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2021 r.



21,7 mln mkw.
Całkowita powierzchnia



3,3 mln mkw.
Popyt brutto



1,1 mln mkw.
Nowa podaż

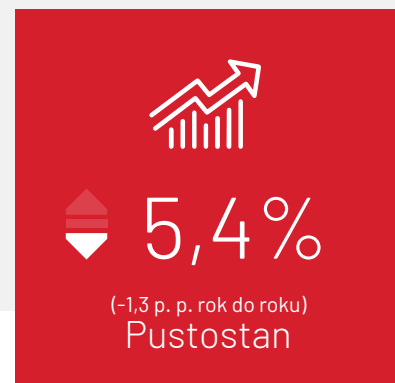


3,4 mln mkw.
W budowie



5,4%
Pustostan

Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2021 r. w liczbach



Źródło: AXI IMMO, Sierpień 2021 r.

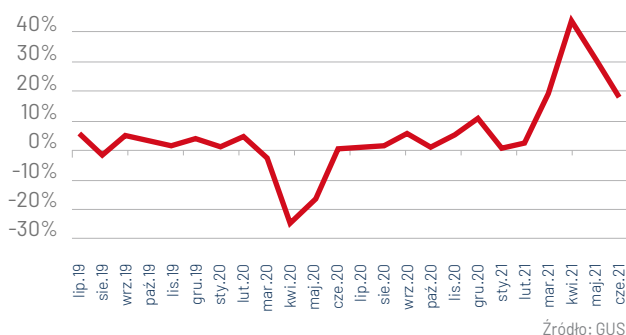
Gospodarka: Ożywienie

Proces ponownego otwierania polskiej gospodarki po trzeciej fali pandemii Covid-19 przyniósł duże ożywienie. Wyraźne odbicie nastąpiło w **sektorze usług**, który zmagał się poprzednio z niskim popytem związanym z obostrzeniami epidemicznymi. Najwyższe wzrosty zanotowano w branżach mocno dotkniętych przez pandemię, takich jak hotelarstwo, gastronomia i turystyka. Analitycy Banku Pekao prognozują, że obroty w tych sektorach powinny osiągnąć latem br. wyższą nominalną wartość niż w latach ubiegłych.

Jednocześnie, świetnie prosperujący jesienią i zimą **przemysł** zanotował wysokie tempo wzrostu również po zakończeniu lockdown'u. Przy czym wyniki sektora nie były już tak spektakularne, jak we wcześniejszych miesiącach. W czerwcu produkcja przemysłowa wzrosła o 18,4% rok do roku (0,2% miesiąc do miesiąca), po wzrostach rzędu 44,2% r/r w kwietniu i 29,8% r/r w maju. Lekkie wyhamowanie wynika prawdopodobnie z kilku przyczyn po stronie popytu, jak i podaży. Po pierwsze, nastąpiło ponowne przesunięcie części popytu konsumenckiego z towarów na usługi. Po drugie, podaż była hamowana przez gwałtowne wzrosty cen surowców i komponentów oraz ich niedobory, a także wynikające z tego zakłócenia w łańcuchach dostaw.

Działalność produkcyjna jest w dalszym ciągu napędzana przez silny popyt krajowy i zagraniczny na trwałe dobra konsumpcyjne, takie jak artykuły RTV/AGD czy meble. Wzrost sprzedaży detalicznej w tym segmencie wyniósł 5% r/r w czerwcu. W przeciwieństwie do poprzednich miesięcy konsumenci zwiększyli również znacznie wydatki na odzież, tekstylia i obuwie. Uzupełnianie garderoby było imponujące już w maju (wzrost o 46,1% r/r i 92,2% m/m), a w czerwcu zanotowano kolejny wzrost sprzedaży o 22,3% r/r. Farmaceutyki i kosmetyki były drugą kategorią dóbr pod względem wzrostu konsumpcji w czerwcu (17,5% r/r). Ogółem, **sprzedaż detaliczna** wzrosła w czerwcu o 8,6% r/r oraz o 3,5% m/m.¹

Produkcja przemysłowa (zmiana % rok do roku)



¹ Źródło: GUS. Wszystkie dane dotyczące sprzedaży detalicznej podane są w cenach stałych.
² Źródło: Eurostat

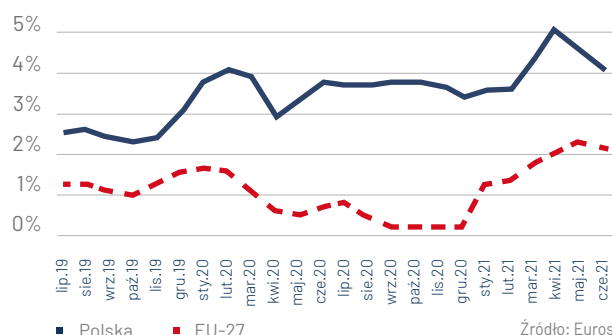
Do grupy branż, które napędzają wzrost gospodarczy dołączyło również **budownictwo**. Od początku roku sektor ten rozpoczął odrobienie pandemicznych strat. Produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 4,4% r/r (12,2% m/m) w czerwcu i 4,7% r/r (10,2% m/m) w maju, pomimo wysokich cen artykułów budowlanych.

Wzrost cen w Polsce utrzymał się w czerwcu na jednym z najwyższych poziomów w Unii Europejskiej. Inflacja wyniosła 4,1% r/r², co stanowiło drugi, za Węgrami (5,3%), najwyższy odczyt wśród krajów wspólnoty. Pomimo presji inflacyjnej, Narodowy Bank Polski utrzymał stopy procentowe na niezmiennym poziomie, w przeciwieństwie do wielu innych rynków Europy Środkowo Wschodniej, w tym do Czech, gdzie stopa referencyjna wzrosła w tym roku raz i do Węgier, gdzie podniesiono ją już w br. roku dwa razy.

Jednym z ważnych czynników stojących za presją inflacyjną były **rosnące płace**. Przeciętne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło w czerwcu br. o 9,8% r/r (2,9% m/m), przekraczając poziom sprzed pandemii Covid-19. Jest to rezultat niskiego bezrobocia oraz ożywienia gospodarczego. W czerwcu stopa bezrobocia powróciła do poziomu z kwietnia 2021 r. (5,9%), tym samym przywracając rynek pracownika, tj. sytuację, w której pracodawcy bardziej konkurują o pracowników niż ci drudzy o pracę.

Prognozy dla Polskiej gospodarki są coraz bardziej optymistyczne. Konsensus na podstawie ankiety Narodowego Banku Polskiego z czerwca i lipca br. wskazuje na wzrost realnego PKB na poziomie 4,8% w 2021 r. i 4,6% w 2022 r. Głównym zagrożeniem dla prognoz jest wysoce zaraźliwa mutacja wirusa Covid-19 Delta oraz stagnacja w programie szczepień, uniemożliwiająca osiągnięcie poziomu zapewniającego odporność zbiorową. Te dwa czynniki mogą doprowadzić do kolejnej fali infekcji jesienią i zimą 2021/22.

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



Rynek pracy w sektorze magazynowym i produkcyjnym

Branża logistyczna i produkcyjna, rozwijające się dynamicznie podczas pandemii, od pewnego już czasu dotkliwie odczuwają braki kadrowe na niemal każdym poziomie kompetencji. O komentarz na temat sytuacji wewnątrz organizacji zapytaliśmy przedstawicieli środowiska logistycznego z czołowych firm na rynku. Wybraliśmy zarówno małe jak i duże organizacje, reprezentujące zróżnicowane rodzaje działalności, począwszy od logistyki 3PL, chemii, e-commerce, motoryzacji, poprzez tradycyjny handel, meble, farmację i kosmetyki. Spośród 18 przedstawicieli firm 11 wskazało, że zatrudnienie w ich magazynach i/lub zakładach produkcyjnych wzrosło w porównaniu do okresu tuż przed wybuchem pandemii Covid-19, a w 14 firmach planuje się dalsze zwiększenie zasobów ludzkich w najbliższych 12 miesiącach.

Rosnące wymagania finansowe ze strony pracowników, którzy rozumieją swoją silną pozycję na rynku, zmusiły 14 z 18 badanych przez nas organizacji do podniesienia wynagrodzeń od czasu wybuchu pandemii. Aż 16 ankietowanych oczekuje dalszych wzrostów płac w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Wskazano na szczególne trudności w obsadzeniu stanowisk takich jak operator wózka widłowego, w tym z uprawnieniami na wysokościach, kierowników magazynów oraz pracowników magazynowych i produkcyjnych bez kwalifikacji. Co więcej, wyzwania związane z rekrutowaniem widoczne są w całym kraju, z nielicznymi wyjątkami takimi jak województwo podkarpackie, gdzie znaczne zwolnienia grupowe zmuszona była przeprowadzić branża lotnicza, będąca ważnym pracodawcą w regionie.

Inwestycje: Silny apetyt inwestorów winduje ceny

Wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych osiągnął w pierwszej połowie 2021 r. poziom 2 miliardów euro w ramach ponad 60 transakcji. Inwestycje w sektorze magazynowo-produkcyjnym wyniosły około **900 mln euro**, co stanowi ponad **40%** całości. Jest to bez wątpienia imponujący wynik biorąc pod uwagę relatywnie mały rozmiar sektora w porównaniu do rynku powierzchni biurowych i handlowych.

Rynek inwestycyjny w sektorze magazynowym był w I połowie 2021 roku zdominowany przez nieruchomości typu **prime**, które

odpowiadały za około 80% całkowitego wolumenu. Ponadto zainteresowaniem cieszyły się obiekty z segmentu logistyki miejskiej.

Silny apetyt na nieruchomości przemysłowe powoduje **kompresję stóp kapitalizacji** w tym sektorze. Obecnie obiekty prime typu big box są wyceniane na 5,3-5,5% w ujęciu netto, a magazyny miejskie na ok. 4,75%. Obiekty typu single-tenant z długimi umowami najmu i wysokiej jakości najemcami uzyskują nawet 4,1-4,3%.

Wybrane transakcje inwestycyjne w I połowie 2021 r.

Źródło: AXI IMMO I poł. 2021

Nieruchomość/portfel	Sprzedający	Kupujący	Powierzchnia	Data
Castorama BTS Stryków	Tritax EuroBox	Savills Investment Management	101 500 mkw.	I kw. 2021
Portfel AEW (5 parków na Górnym Śląsku, w Poznaniu i Łodzi)	AEW	REINO Capital & IO Asset Management w imieniu Grosvenor Group	166 000 mkw.	II kw. 2021
Nieruchomości w Warszawie i Wrocławiu	Panattoni	Poufný	124 000 mkw.	II kw. 2021
7R Tczew	7R	BentallGreenOak	39 000 mkw.	II kw. 2021
Central European Logistics Hub (1 budynek)	Panattoni	Aberdeen Standard European	31 500 mkw.	II kw. 2021
7R City Flex Sosnowiec & 7R Siemianowice Śląskie	7R	M7 Real Estate	22 500 mkw.	II kw. 2021

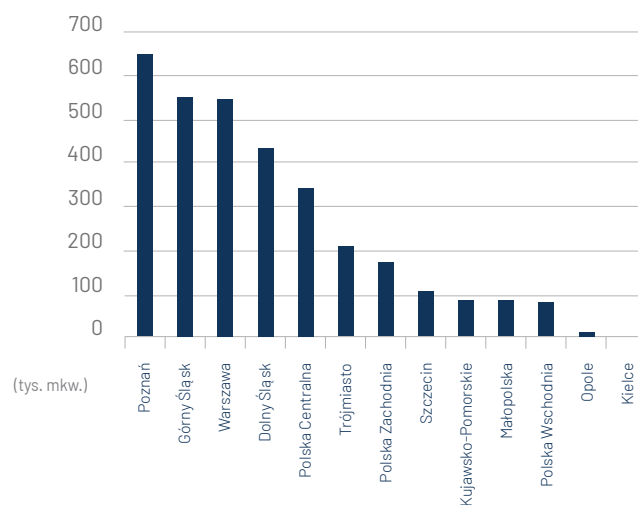
Popyt: Niestłabnący boom

Między styczniem a czerwcem br. w Polsce wynajęto łącznie **3,3 mln mkw.** nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej w ramach długoterminowych umów najmu. Jest to wzrost o 40% w porównaniu do pierwszej połowy 2020 r. Podobny wzrost zanotowano w popycie netto, który nie uwzględnienia przedłużeń. Wskaźnik ten wyniósł w I połowie 2021 r. 2,5 mln mkw., w porównaniu do 1,8 mln mkw. rok wcześniej.

Spośród 15 największych umów najmu pierwszej połowy 2021 r., 11 dotyczy powierzchni przeznaczonej w zupełności lub w dużej części do obsługi handlu **e-commerce**. Największą z nich jest transakcja pomiędzy DHL a Panattoni. Logistyk zdecydował się na najem budynku BTS o powierzchni 109 000 mkw. w Poznaniu, z którego będzie obsługiwał międzynarodowy sklep internetowy specjalizujący się w artykułach odzieżowych. Na drugim miejscu znajduje się umowa podpisana przez internetowy sklep z meblami i dotyczy najmu 82 300 mkw. w P3 Poznań II. Pierwszą trójkę zamyka najem budynku BTS o powierzchni 82 200 mkw. w Gorzyczkach blisko granicy z Czechami przez globalnego gracza e-commerce zajmującego się handlem wielobranżowym. Deweloperem tej inwestycji jest firma Panattoni.

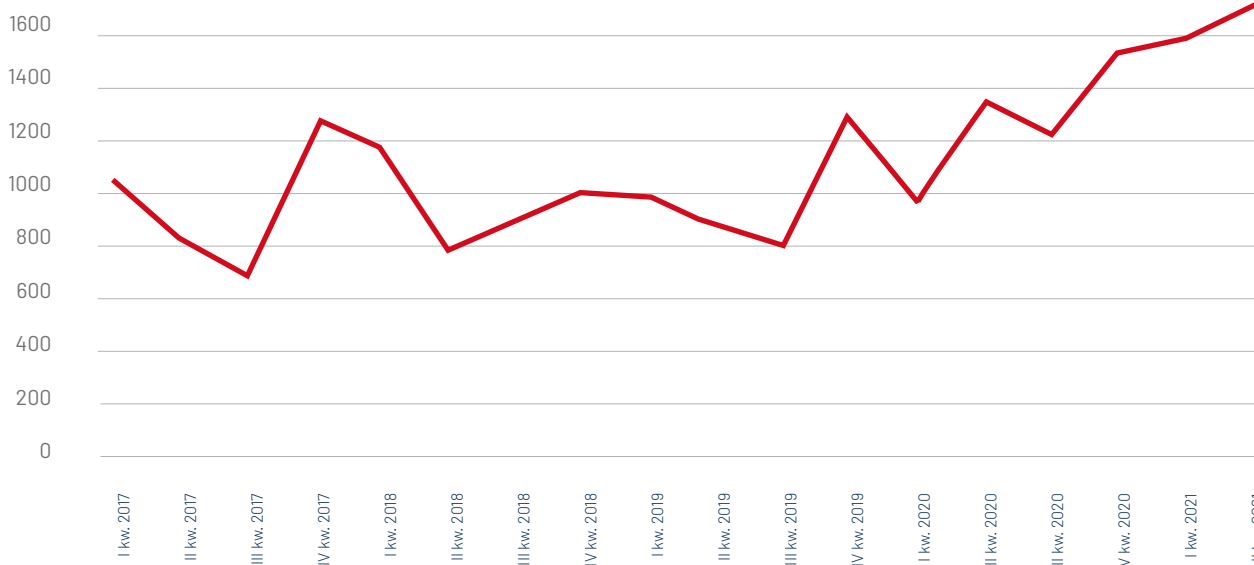
Podobnie do wyniku uzyskanego w I kw. br. to **Poznań** okazał się liderem pod względem ilości wynajętej powierzchni w I połowie 2021 roku. Wynik 650 tys. mkw. uzyskano w ramach licznych małych i średnich umów, jak i kilku mega transakcji. Na drugim miejscu uplasował się **Górny Śląsk** z 552 tys. mkw., a tuż za nim **Warszawa** z 546 tys. mkw.

Popyt brutto wg. regionu - I połowa 2021 r.*



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.
*Nie zawiera umów krótkoterminowych

Popyt brutto - Polska (tys. mkw.)



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.
*Nie zawiera umów krótkoterminowych

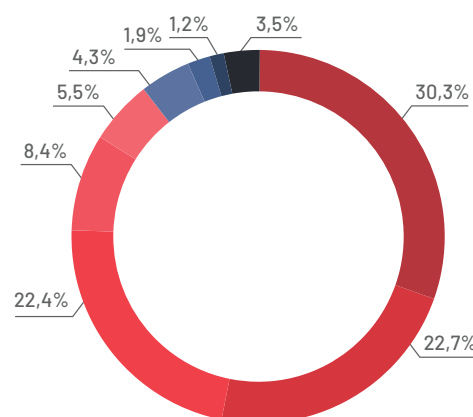
Wybrane transakcje najmu w I połowie 2021 r.

Projekt	Najemca	Powierzchnia	Rodzaj umowy
Panattoni BTS Poznań	DHL	109 000 mkw.	Nowa (BTS)
P3 Poznań II	Sklep online z meblami	82 300 mkw.	Nowa
Panattoni BTS Gorzyczki (Górny Śląsk)	Firma e-commerce	82 200 mkw.	Nowa (BTS)
Panattoni Wrocław Campus 39	Operator logistyczny klienta e-commerce	78 200 mkw.	Nowa
Hillwood Rokitno	Operator logistyczny klienta e-commerce	78 200 mkw.	Nowa
Panattoni Park Tricity North (Pruszcz Gdański)	Firma odzieżowa	64 000 mkw.	Nowa
GLP Łędziny	Auchan	53 700 mkw.	Nowa
Segro LP Poznań, Gołuski	Niemiecki operator e-commerce	50 000 mkw.	Nowa
Prologis Park Poznań III	Arvato	48 300 mkw.	Nowa
Panattoni Szczecin I (Załom)	Sklep online z częściami samochodowymi	45 700 mkw.	Nowa
Panattoni Zgorzelec	ID Logistics (obsługa klienta e-commerce)	44 500 mkw.	Nowa
Panattoni BTS Bydgoszcz	Sieć supermarketów	43 000 mkw.	Nowa (BTS)
Panattoni Ruda Śląska III	Midocean	40 500 mkw.	Nowa
Logicor Łódź II	Producent i dystrybutor elektronarzędzi	38 000 mkw.	Przedłużenie
Hillwood Łódź I (Górna)	Amazon	34 700 mkw.	Przedłużenie
MLP Pruszków I	Electrolux	23 500 mkw.	Przedłużenie

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.

Struktura polskiego rynku magazynowego zmienia się pod wpływem dynamicznie rozwijającego się kanału **e-commerce**. Łącznie aż 23% powierzchni wynajętej w roku 2020 i w pierwszej połowie roku 2021 przeznaczona była do obsługi zamówień internetowych, z czego część została wynajęta bezpośrednio przez sklepy internetowe, a część przez obsługujące je firmy logistyczne. Tradycyjna **działalność logistyczna** nadal odpowiada za największy procent wynajętej powierzchni (30% między styczniem 2020 r. a czerwcem 2021 r.), natomiast na trzeciej pozycji, po e-commerce, uplasował się konwencjonalny **handel** oparty na sklepach stacjonarnych (22%).

Struktura popytu (Popyt brutto między styczniem 2020, a czerwcem 2021 r. w podziale na branże)



- Logistyka
- E-commerce
- Handel
- Produkcja
- Budownictwo / wyposażenie wnętrz
- Automotive
- Farmacja
- Opakowania
- Inne

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.

Podaż: Aktywność deweloperska nabiera tempa

Drugi kwartał br. zaowocował znacznym wzrostem powierzchni **w budowie**, która na koniec czerwca osiągnęła poziom **3,4 mln mkw.**, co stanowi najwyższy wynik w historii rynku. Tylko 29% z tej powierzchni było budowane w modelu spekulacyjnym, co świadczy o sile popytu i o łatwości w zabezpieczaniu najemców przez deweloperów.

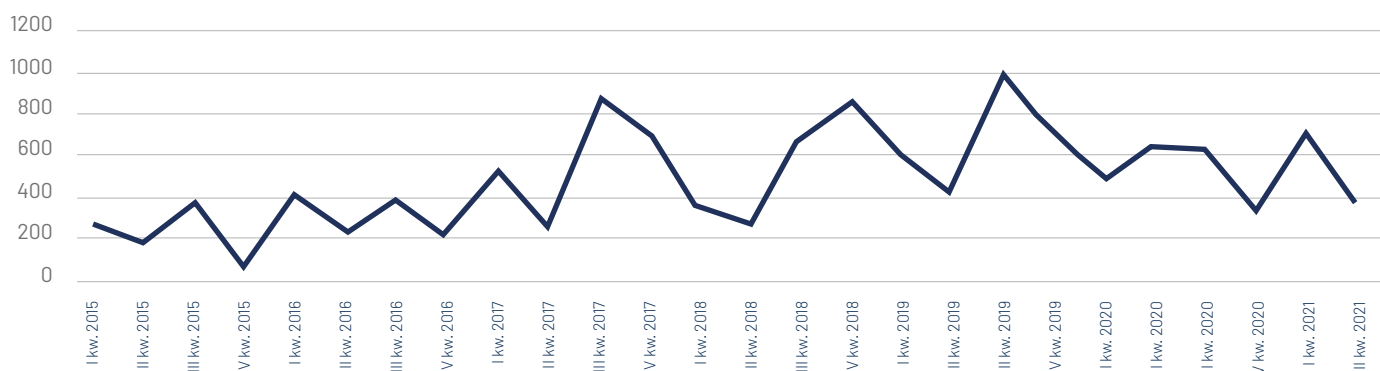
Między styczniem a czerwcem br. **dostarczone 1,1 mln mkw.** nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej, co oznacza spadek o 1,8% w stosunku do pierwszej połowy 2020 r. Stabilność nowej podaży i przyrost na poziomie ponad miliona mkw. w pół roku świadczy o solidnych fundamentach

sektora. **Całkowite zasoby** na polskim rynku nieruchomości przemysłowych wzrosły na koniec czerwca 2021 r. o 11% r/r, do poziomu **21,7 mln mkw.**

Podwyższone koszty materiałów budowlanych pozostają wyzwaniem dla deweloperów i choć pierwsze oznaki stabilizacji, a nawet spadków cen pojawiły się na początku lata, jest za wcześnie by ocenić, czy to początek trwałego trendu. Wyższe koszty skutkują ograniczaniem przez deweloperów zachęt oferowanych najemcom na rynkach o najniższej dostępności w projektach z rynku pierwotnego.

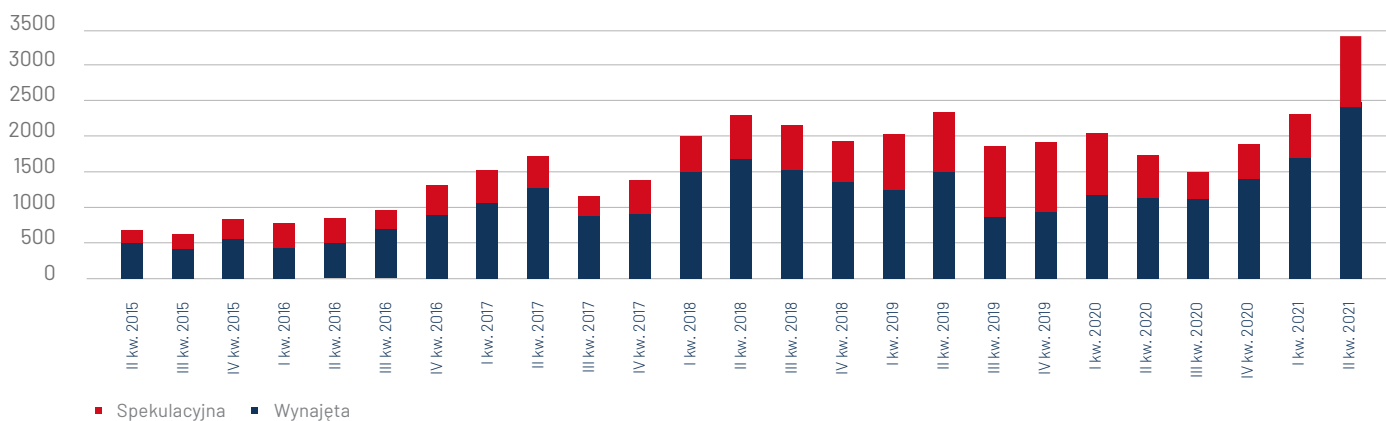
Nowa podaż - Polska (tys. mkw.)

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.



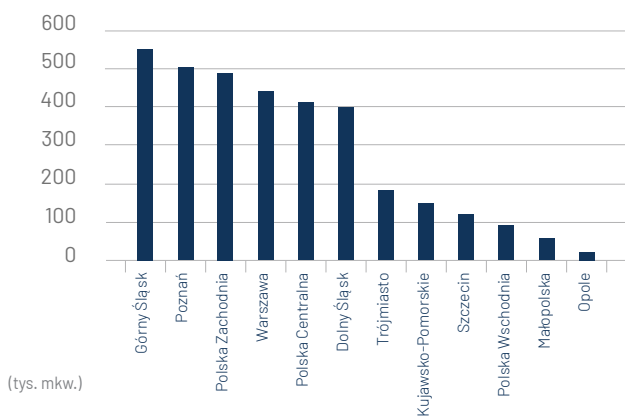
Powierzchnia w budowie - Polska (tys. mkw.)

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.



Powierzchnia w budowie wg. regionów - Czerwiec 2021

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.

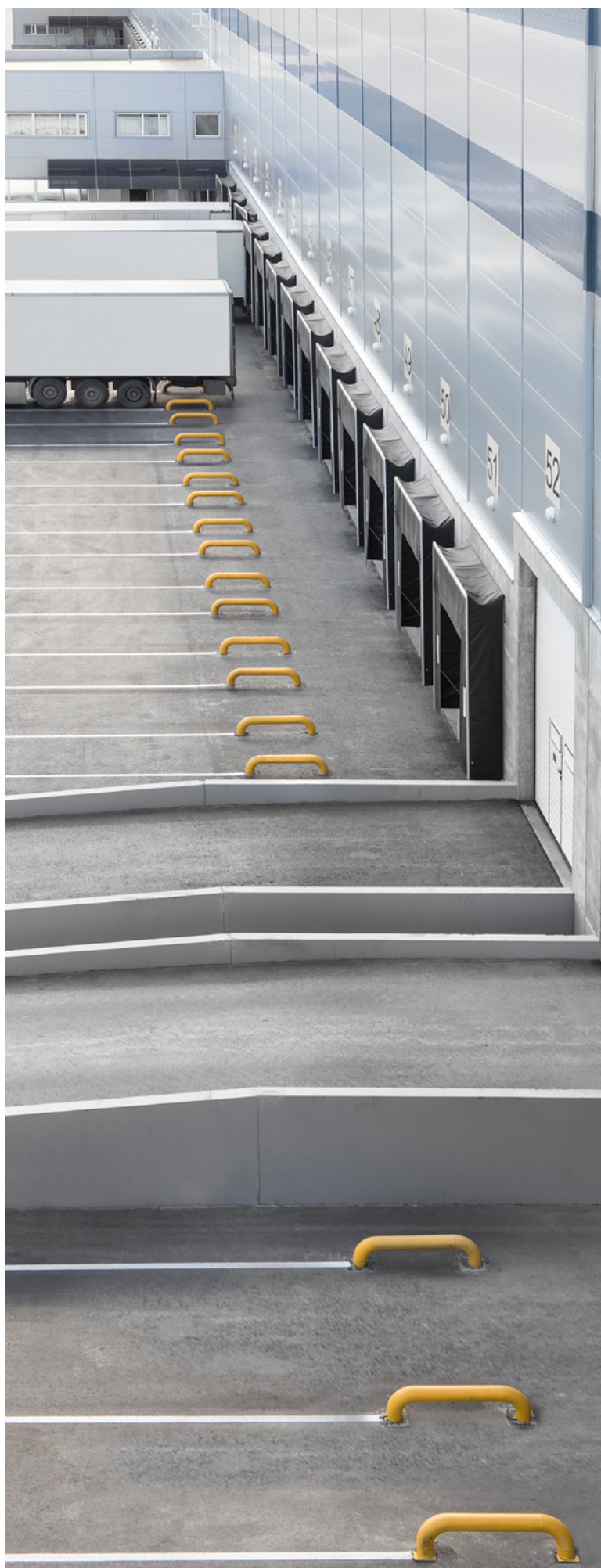


Wybrane projekty w budowie na koniec czerwca 2021 r.

(razem z rozbudową istniejących parków)

Projekt	Oddana powierzchnia	W tym dostępne
Panattoni BTS Amazon (Świebodzin)	203 500 mkw.	0 mkw.
Panattoni CEL HUB - BTO Media Expert	158 000 mkw.	0 mkw.
Hillwood Rokitno	112 500 mkw.	34 300 mkw.
Panattoni Poznań X - BTS DHL	109 000 mkw.	0 mkw.
Hillwood Bydgoszcz	102 000 mkw.	102 000 mkw.
P3 Poznań II	97 200 mkw.	0 mkw.
Hillwood Stryków - BTS	73 000 mkw.	0 mkw.
Panattoni Park Ruda Śląska III	72 000 mkw.	4 500 mkw.
7R BTS Żabka Radzymin	67 500 mkw.	0 mkw.
Panattoni Zgorzelec	63 700 mkw.	21 400 mkw.
Panattoni BTS Action (Tychy)	60 800 mkw.	0 mkw.
Panattoni Bielsko -Biała IV	60 600 mkw.	22 000 mkw.
Panattoni Campus 39	60 000 mkw.	0 mkw.
Panattoni Park Nadarzyn	52 700 mkw.	52 700 mkw.
Panattoni Park Gdańsk East IV	52 000 mkw.	0 mkw.
7R Łódź West II	52 000 mkw.	21 500 mkw.

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.



Poziom pustostanów: Kolejne spadki

Wskaźnik powierzchni niewynajętej spadł po raz kolejny, do poziomu **5,4%** pod koniec czerwca 2021 r., co oznacza redukcję o 1,3 p. proc. w stosunku do czerwca 2020 r. Niższa dostępność to rezultat wysokiego popytu ze strony najemców i szybkiej absorpcji powierzchni.

Spośród głównych rynków, najwyższym poziomem pustostanów wciąż charakteryzuje się Górny Śląsk, gdzie wskaźnik ten spadł jednak w ciągu ostatniego kwartału z 10,6% do 8,7%. Na drugim miejscu uplasowała się warszawska strefa II (8,5%). Spośród mniejszych rynków wysoka dostępność utrzymuje się na rynku kieleckim (16,1%).

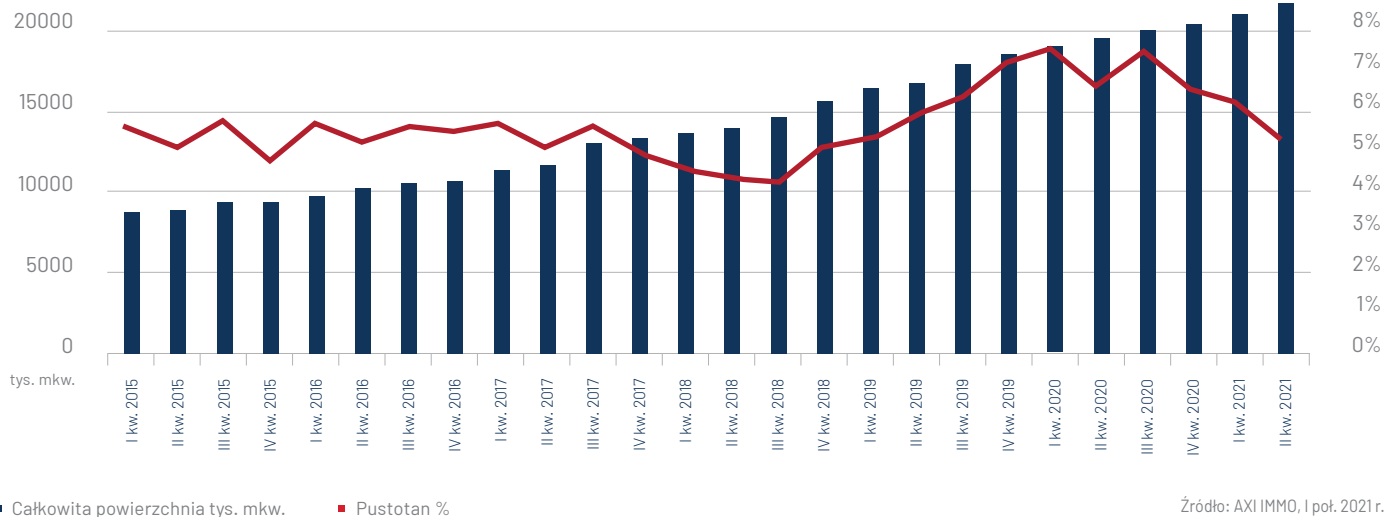
Najniższy współczynnik dostępnej powierzchni na koniec II kw. 2021 r. odnotowano w Opolu (0,5%), warszawskiej strefie III (1%), Szczecinie (1,8%) i Polsce Zachodniej (1,2%).

Wybrane projekty oddane do użytku w I poł. 2021 r. (razem z rozbudową istniejących parków)

Projekt	Oddana powierzchnia	W tym dostępne
Prologis Janki – BTS Euronet	73 400 mkw.	0 mkw.
Panattoni Park Gdańsk Airport	71 600 mkw.	0 mkw.
7R Beskid Park II	70 900 mkw. (1 budynek BTS & 2 multi tenant)	0 mkw.
Panattoni BTS OTCF Czeladź	67 000 mkw.	0 mkw.
Hillwood Piekary Śląskie	42 500 mkw.	39 900 mkw.
Hillwood Wrocław Wschód II	37 900 mkw.	0 mkw.
Panattoni Park Gdańsk East III	33 700 mkw.	7 100 mkw.
7R Park Kraków (Kokotów)	33 300 mkw.	0 mkw.
7R Tczew – BTS Polomarket	31 000 mkw.	0 mkw.
7R Park Goleniów	30 100 mkw.	8 000 mkw.

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.

Pustostan & całkowita powierzchnia - Polska



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.

Stawki czynszów

Stawki czynszów w większości lokalizacji, pomimo wzrostu cen materiałów budowlanych, pozostały na stabilnym poziomie. Jest to efekt wysokiej konkurencji na największych rynkach. Dostępność powierzchni i możliwości deweloperskie w danej lokalizacji wpływają na politykę cenową przyjmowaną przez

właścicieli nieruchomości. W lokalizacjach o niskim poziomie pustostanów możemy spodziewać się tendencji zwykłej, z kolei w miejscach o dużym natężeniu inwestycji stawki czynszów, zwłaszcza efektywne, pozostaną na dotychczasowym poziomie.

Średnie stawki czynszów w I poł. 2021 r.

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2021 r.

Region	Stawki bazowe w EUR/mkw./m-c
Warszawa Miasto	4,90 – 5,50
Warszawa Okolice	3,30 – 3,90
Górny Śląsk	3,20 – 3,60
Polska Centralna	2,90 – 3,60
Poznań	3,20 – 3,60
Wrocław	3,30 – 3,70

Region	Stawki bazowe w EUR/mkw./m-c
Trójmiasto	3,50 – 3,70
Kraków	3,50 – 3,70
Szczecin	3,50 – 3,70
Bydgoszcz i Toruń	3,50 – 3,60
Polska Wschodnia	3,50 – 3,70
Polska Zachodnia	3,50 – 3,70

Prognoza

Zgodnie z oczekiwaniami aktywność deweloperska nabrała tempa w drugim kwartale 2021 r. Spodziewamy się dalszych wzrostów w liczbie projektów w budowie, przy czym większość inwestycji powinna w dalszym ciągu być realizowana po uprzednim zabezpieczeniu najemców. Liczba projektów czysto spekulacyjnych będzie stopniowo rosła, szczególnie na rynkach o najmocniejszych fundamentach rynkowych.

Jednocześnie optymistyczne prognozy dla gospodarki będą wpływać na utrzymujący się wysoki popyt na powierzchnie magazynowe i produkcyjne ze strony najemców. Choć ożywienie gospodarcze jest obecnie szczególnie silne w usługach, sprzedaż towarów i produkcja przemysłowa, będące siłą napędową popytu na nieruchomości przemysłowe, również utrzymują się na wysokim poziomie. W perspektywie krótkoterminowej dostępność powierzchni powinna w dalszym ciągu spadać. W dalszej perspektywie nabierająca tempa aktywność deweloperska doprowadzi do większej równowagi między popytem i podażą, a w konsekwencji do ustabilizowania się wskaźnika pustostanów. Począwszy od przyszłego roku prawdopodobny jest spadek dostępności do poziomu,

który umożliwi stopniowy wzrost średnich stawek czynszów w większości regionów. Na presję czynszową złożą się również wysokie ceny materiałów budowlanych, które wpływają na podwyższenie kosztów budowy nowych projektów.

Zainteresowanie polskim rynkiem nieruchomości magazynowych ze strony inwestorów powinno pozostać na obecnym wysokim poziomie. Atrakcyjne w porównaniu do innych aktywów stopy kapitalizacji, optymistyczne prognozy dla gospodarki, wysoki popyt ze strony najemców oraz czynniki strukturalne napędzające koniunkturę w sektorze, takie jak e-commerce i nearshoring, będą przyciągać kapitał do polskiego rynku magazynowego. Doprowadzi to do dalszej kompresji stóp kapitalizacji w sektorze.

Oczekujemy dalszego dynamicznego wdrażania ekorozwiązań w nowych, jak i starych budynkach magazynowo-produkcyjnych. Będą one wprowadzane zarówno proaktywnie w oczekiwaniu na rosnące potrzeby rynku oraz reaktywnie w odpowiedzi na nowe regulacje i wymagania klientów.

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

Monika Sujkowska

Research Manager

monika.sujkowska@axiimmo.com

+48 721 999 111



Prawa autorskie© AXI IMMO 2021. 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.