

MarketView

1 kw. 2020r.

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce

CBRE

Polski rynek powierzchni przemysłowo - logistycznych

Czy sektor logistyczny okaże się największym wygranym w obliczu pandemii?

 **Podaż**
18,85 mln mkw.

 **W budowie**
2,17 mln mkw.

 **Popyt**
1,1 mln mkw.

 **Nowa podaż**
421 tys. mkw.

* strzałki wskazują na zmianę w stosunku do 4 kw. 2019 r.

PODSUMOWANIE RYNKOWE

- Pierwszy kwartał 2020 r. bez odczuwalnych skutków epidemii w sektorze, prognozowane kolejne półrocze z niższymi wynikami i większymi wyzwaniami w porównaniu do ostatnich rekordowych 3 lat na rynku.
- Niewielki wpływ pandemii COVID-19 na operacje w centrach dystrybucyjnych, większość centr magazynowych pracowała bez zmian. Część zakładów produkcyjnych została zamknięta, lecz w większości przypadków produkcja została lub ma zostać niebawem wznowiona.
- Wzrost zapotrzebowania na powierzchnię magazynową przez firmy z branży e-commerce oraz logistyków ich obsługujących. Przewidywany zwiększony popyt na usługi kurierskie.
- Budowy wcześniej rozpoczęte są kontynuowane, część zaplanowanych nowych projektów spekulacyjnych wstrzymana ze względu na niepewność gospodarczą.
- Możliwy spadek kosztów budowy i wydłużone procesy budowlane, problemy z fizycznymi odbiorami powierzchni.
- Ze względu na trudną sytuację na rynku część firm, głównie z branż handlowej i motoryzacyjnej może wnioskować o czasową redukcję lub rozłożenie w czasie czynszów magazynowych.
- Potrzeba przeformułowania łańcuchów dostaw ze względu na zwiększony popyt na handel elektroniczny i sprzedaż wysyłkową.
- Zmiana nawyków konsumenckich, m.in. zwiększone zainteresowanie sektorem e-grocery, czyli internetowych zakupów spożywczych, co może przełożyć się na zwiększony popyt na obiekty logistyczne i wzrost znaczenia logistyki w dłuższej perspektywie.
- Z uwagi na fakt, że niemożliwe jest przewidzenie czasu trwania pandemii, do wszelkich prognoz należy podejść z ostrożnością. Przy dużej niepewności obecna sytuacja wymusza innowacyjność nowych strategii działania tak, by wyjść z kryzysu silniejszym.

TRENDY

INTEGRACJA ŁAŃCUCHÓW DOSTAW

WZROST ZNACZENIA USŁUG LOGISTYCZNYCH

E-COMMERCE GŁÓWNYM KANAŁEM SPRZEDAŻY

NAJEMCY HANDLOWI I PRODUKCYJNI NAJBARDZIEJ DOTKNIĘCI

PRZESUNIĘCIE W CZASIE NOWYCH PROJEKTÓW

WYSOKI WOLUMEN INWESTYCYJNY

Tabela 1. Rynek magazynowy w Polsce w liczbach

Podsumowanie	
Calkowita podaż	18.850.000 m kw.
Nowa podaż w 1 kw. 2020 r.	421.000 m kw.
W budowie	2.170.000 m kw.
Wskaźnik pustostanów	7,02%
Popyt w 1 kw. 2020 r.	1.095.500 m kw.

Źródło: CBRE, 1 kw. 2020 r.

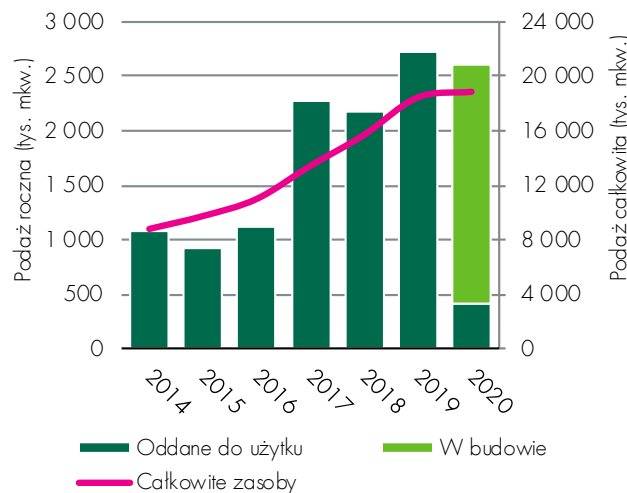
Podaż

W pierwszym kwartale do użytku zostało oddane 421.000 m kw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, co jest o 15% niższym poziomem niż w analogicznym okresie w zeszłym roku. Biorąc pod uwagę fakt, że w 2019 roku do użytku oddane zostało rekordowe 2,7 mln mkw., jest to nadal wysoki poziom i pandemia COVID-19 nie miała wpływu na ten wynik. Najwięcej zostało oddane do użytku w woj. dolnośląskim (182.000 mkw.) w 7 parkach logistycznych, na co składały się takie realizacje jak np. Hillwood Wrocław Wschód II (52.000 mkw.), Panattoni Park Wrocław XI (26.000 mkw.) i BIK Park Wrocław I (24.000 mkw.). Województwo mazowieckie było na kolejnym miejscu pod względem powierzchni oddanej do użytku (73.000 mkw.), do czego głównie przyczyniło się oddanie kolejnego etapu parku P3 Mszczonów.

Obecnie w budowie pozostaje 2,17 mln mkw. nowoczesnej powierzchni logistycznej, co jest najwyższym wynikiem w pierwszym kwartale do tej pory. Najwięcej buduje się w województwach śląskim i mazowieckim (bez Warszawy), odpowiednio 564 tys. mkw. oraz 539 tys. mkw. Oznacza to, że te dwa regiony odpowiadają dokładnie za połowę całkowitej budowanej powierzchni. Około 55% budowanej powierzchni jest wynajęte, a kolejny niecały milion czeka na najemców. Największe obiekty obecnie w budowie to Prologis Park Janki (123.700 mkw.), Panattoni A2 Park Warsaw (103.700 mkw.), Panattoni Park Konotopa III (57.300 mkw.), 7R Beskid Park II (54.000 mkw.) i Hillwood Oleśnica (53.000 mkw.). Nowym punktem na magazynowej mapie Polski jest województwo warmińsko-mazurskie, gdzie w pobliżu trasy S7 powstaje Panattoni Park Olsztyn (23.000 mkw.).

W pierwszym kwartale rozpoczęło budowę 620 000 mkw. w nowych projektach przemysłowo-logistycznych, co jest poziomem zbliżonym do poprzednich kwartałów. Świadczy to o niezmiennie wysokiej aktywności deweloperów.

Wykres 1. Podaż powierzchni magazynowej w Polsce



Źródło: CBRE, 1 kw. 2020 r.

Prognozujemy, że w poziom 20 mln m kw. całkowitej podaży magazynowej zostanie przekroczony w obecnym roku, mimo trudnej sytuacji panującej w gospodarce.

Popyt

Popyt całkowity w pierwszym kwartale 2020 r. ukształtował się na bardzo wysokim poziomie i przekroczył milion mkw. wynosząc 1,1 mln mkw. Poziom popytu w tym roku był o 11% wyższy niż w analogicznym okresie w roku ubiegłym. Przedłużenia umów najmu odpowiadały za 18%, a nowe umowy, ekspansje i BTS za 82% całkowitego popytu.

Największą popularnością wśród najemców w 1 kw. 2020 r. cieszyły się sprawdzone regiony, w kolejności: warszawski (272.000 mkw.), śląski (208.000 mkw.) i łódzki (179.000 mkw.)

Największe odnotowane umowy to m.in. Panattoni BTS Czeladź (67.000 mkw.), Lidl w Panattoni Park Gliwice III (35.000 mkw.), Orbico Supply w Panattoni BTS Navo Orbico Teresin (25.000 mkw.), czy Hultafors Group w 7R BTS Goleniów (22.000 mkw.).

Poziom pustostanów

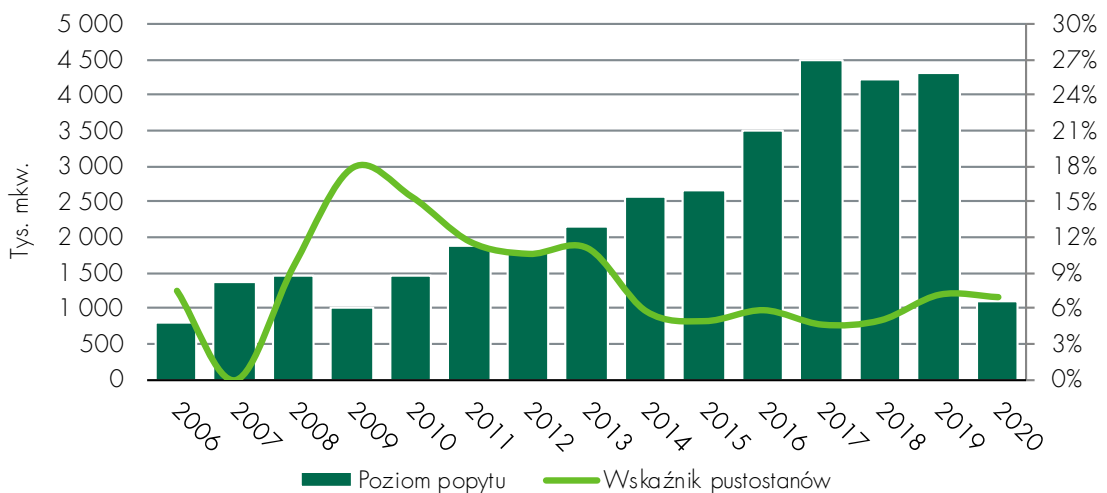
Wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na stabilnym poziomie na przestrzeni ostatniego półrocza i ukształtował się na poziomie 7,02%, nieznacznie spadając w stosunku do końca roku 2019 o 0,2 p.p.. W porównaniu do analogicznego okresu w roku ubiegłym jest to wzrost 1,4 p.p. Najwyższy wskaźnik pustostanów został zaobserwowany w woj. świętokrzyskim, a brak lub bardzo ograniczona powierzchnia do wynajęcia została odnotowana w woj. lubuskim, podkarpackim, zachodniopomorskim oraz podlaskim.

Czynsze

Czynsze umowne pozostają na stabilnym i niezmiennym poziomie. Najwyższe stawki osiągane są w Warszawie w magazynach miejskich, a w Polsce regionalnej jest to w przedziale EUR 2,6-3,9 EUR/ mies./mkw.). Możliwy jest wzrost czynszów efektywnych przy zawieraniu nowych umów, ale nie jest przewidywana znacząca różnica w stosunku do poziomu obecnego.

5.2 **3.9**
WARSZAWA **POLSKA REGIONALNA**
NAJWYŻSZE OSIĄGALNE CZYNsze
(EUR/ MKW/ MIESIĄC)

Wykres 2. Popyt na powierzchnie magazynowe i wskaźnik pustostanów



Źródło: CBRE, 1 kw. 2020 r.

Prognoza

Rynek przemysłowo-logistyczny w pierwszym kwartale 2020 nie odczuł negatywnych skutków epidemii koronawirusa, a wyniki okazały się lepsze niż wstępne prognozy. Wysoki popyt i poziom powierzchni w budowie oraz niski wskaźnik pustostanów świadczą o ciągłym szybkim rozwoju tego sektora nieruchomości. Niemniej jednak, ze względu na COVID-19, w kolejnych kwartałach przewidywana jest mniejsza aktywność najemców, w szczególności w sektorach handlowym i produkcyjnym. Prognozujemy zmianę struktury popytu – większy udział przedłużeń umów najmu kosztem zmniejszonego udziału nowych umów, a także większy wolumen umów krótkookresowych ze względu na pilne zapotrzebowania na powierzchnię u części najemców. Niepewność rynkowa będzie rzutowała na większą ostrożność przy podejmowaniu długoterminowych zobowiązań. Z drugiej strony, wzmożony popyt na zakupy w sieci do którego przyczyniły się obostrzenia w handlu tradycyjnym stwarza szansę na większą aktywność takich grup najemców jak kurierzy, logistycy oraz firmy prowadzące sprzedaż internetową.

USŁUGI CBRE DLA SEKTORA LOGISTYCZNEGO

Daniel Bienias

Managing Director

Head of Industrial Sector

+22 544 80 00

daniel.bienias@cbre.com

INVESTMENT PROPERTIES

Roy Levine

+48 735 935 028

roy.levine@cbre.com

RESEARCH AND CONSULTANCY

Agata Czarnecka

+48 500 000 053

agata.czarnecka@cbre.com

VALUATION ADVISORY

Piotr Śliż

+48 608 659 202

piotr.sliz@cbre.com

RESEARCH AND CONSULTANCY

Anna Bielacka

+48 693 330 166

anna.bielacka@cbre.com

ASSET SERVICES

Sebastian Biedrzycki

+48 608 662 515

sebastian.biedrzycki@cbre.com

LEASING

Beata Hryniewska

+48 608 649 922

beata.hryniewska@cbre.com

PROJECT & COST MANAGEMENT

Artur Pakuła

+48 667 725 852

artur.pakula@cbre.com

BTS & INTEGRATED SERVICES

Wojciech Kosiór

+48 602 650 300

wojciech.kosior@cbre.com

INDUSTRIAL BROWNFIELDS & SITES

Michał Żelazek

+48 608 647 134

michal.zelazek@cbre.com

CBRE sp. z o.o.

Rondo ONZ 1, 24 piętro

00-124 Warszawa

By dowiedzieć się więcej zachęcamy do odwiedzenia

Global Research Gateway na:

www.cbre.com/researchgateway, inne portale CBRE są dostępne pod adresami

www.officego.pl oraz www.industrialgo.pl.

