

Rynek nieruchomości magazynowych 4q19

- 2019 na rynku nieruchomości magazynowych charakteryzował się rekordową podażą brutto oraz bardzo wysoką absorpcją. Dynamika nowej podaży była na tyle wysoka, że współczynnik pustostanów wzrósł znacznie. Po kilkuletnim okresie stabilizacji, w 2019 czynsze zaczęły rosnąć.
- Sektor nieruchomości magazynowych wydaje się być stosunkowo najmniej dotknięty skutkami epidemii Covid-19. Zdecydowana większość obiektów logistycznych utrzymała ciągłość operacyjną w czasie zamrożenia gospodarki. Rozwój e-commerce oraz presja na skracanie łańcucha dostaw mogą spowodować, że w długim terminie epidemia umocni sektor magazynowy.
- Na koniec 2019 monitorowane zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych wyniosły 17,6 mln m².
- W 2019 nowa podaż wyniosła rekordowe 2,37 mln m² (wzrost o 18% r/r).
- Nowa podaż w 2020 będzie ponownie wysoka, lecz już nie rekordowa, jak dotychczas oczekiwano. Prawdopodobnie budowa części obiektów realizowanych na zasadach spekulacyjnych zostanie wstrzymana. Rozpoczęcie budowy 620 tys. m² w 1q20 wskazuje jednak, że wpływ epidemii Covid-19 będzie odczuwalny w podaży najwcześniej w 2h20.
- W 2019 absorpcja wyniosła 1,91 mln m² po spadku o 0,3% r/r i była bliska rekordu. Absorpcja pozostaje w długoterminowym trendzie wzrostowym.
- Wynik absorpcji za 2h19 był również bardzo wysoki (1,06 mln m², tj. +5,3% r/r), lecz o ponad 400 tys. m² niższy od nowej podaży. Około połowa nadwyżki podaży nad absorpcją wystąpiła w Polsce Centralnej, gdzie nastąpiły relokacje najemców do obiektów BTS, a opuszczane obiekty nie zostały dotychczas wynajęte.
- Na koniec 2019 obiekty realizowane na zasadach spekulacyjnych wyniosły 49%. Jest to najwyższy wynik od co najmniej 5 lat oraz wyraźna oznaka przegrzania strony podażowej pod koniec 2019. W 1q20 sytuacja uległa poprawie. Obecnie na zasadach spekulacyjnych powstaje 45% powierzchni. W tej chwili ze względu na spowolnienie gospodarcze przewidujemy zdecydowane ograniczenie nowej podaży na zasadach spekulacyjnych.
- Mimo epidemii Covid-19 popyt na powierzchnie magazynowe będzie utrzymywał się na wysokim poziomie, spowolnienie gospodarcze będzie rekompensowane dodatkowym popytem ze strony rozwijającego się sektora e-commerce, firmy kurierskie będą dynamizować rozwój, a tendencja do skracania łańcucha dostaw może w długim terminie generować dodatkowy popyt ze strony najemców przemysłowych.
- Przy rekordowej podaży na koniec 2019 współczynnik pustostanów wzrósł o 191pb, do 7,24%. Cały wzrost pustostanów nastąpił w 2h19. Odnotowany roczny wzrost współczynnika jest najszybszy od końca 2013. Pustostany pozostają obecnie powyżej średniej z lat 2015-18 (5,56%).
- Największy przyrost pustostanów wystąpił w Polsce Centralnej, gdzie nastąpiło opróżnienie powierzchni przez kilku najemców do obiektów typu BTS. Obecnie w Polsce Centralnej następuje niemal zupełne zahamowanie nowej podaży, co powinno szybko przywrócić równowagę.

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Nieruchomości

marcin.morawiecki@pkobp.pl

Marcin Morawiecki

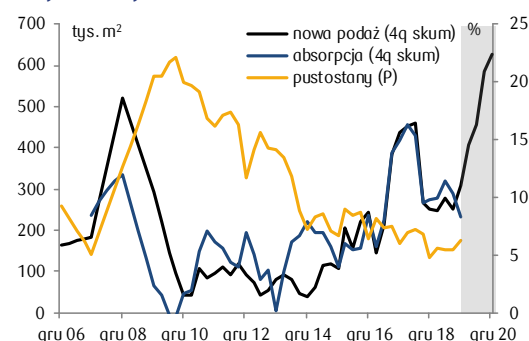
tel. (22) 521 72 24

Zespół Analiz Makroekonomicznych

(uwarunkowania makro)

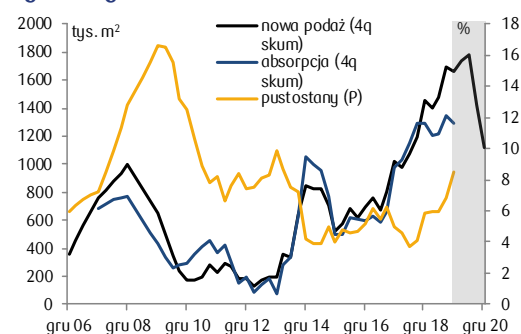
tel. (22) 521 81 34

Najważniejsze wskaźniki - Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

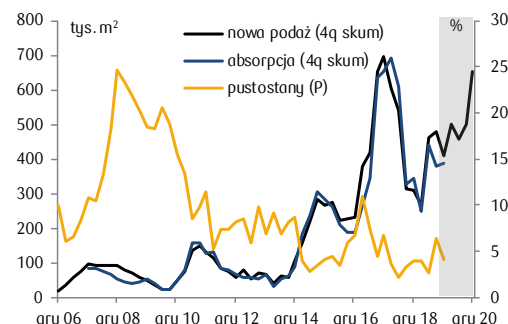
Najważniejsze wskaźniki - 4 największe rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

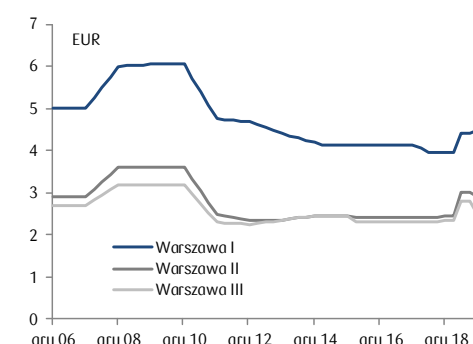
- Rynek najbardziej narażonym na powstanie nadmiernych pustostanów w 2020 jest Górny Śląsk, gdzie podaż spekulacyjna prawdopodobnie będzie w 2020 rekordowa, a gdzie już w 2019 odnotowano istotny wzrost pustostanów.
- Przy założeniu zdecydowanego spowolnienia podaży spekulacyjnej w 2h20 przewidujemy tylko nieznaczny wzrost pustostanów do końca bieżącego roku. W samym 1q20 pustostany nieznacznie spadły, będąc dobrym prognostykiem na cały rok.
- Po wielu latach spadków oraz stabilizacji w 2016-2018, w całym 2019, a zwłaszcza w 1h19, czynsze wzrosły dość istotnie. Wzrost dotyczył większości rynków.
- Mimo prognozy wzrostu pustostanów na niskim poziomie, naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2020) wartości czynszowych dla większości rynków, jest ich nieznaczny spadek.
- Gwałtowne pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej wynikającej z zamrożenia gospodarki nie powinno mieć silnie negatywnego wpływu na rynek magazynowy. Zdynamizowany rozwój e-commerce, jaki ten kryzys wywołał, będzie amortyzował potencjalne spadki sektora motoryzacyjnego, gdzie sytuacja niektórych jest podmiotów trudna i już obecnie widać próby renegotjacji obowiązujących czynszów.
- Rynek powierzchni magazynowych z uwagi na krótki cykl budowy charakteryzuje się wysoką elastycznością podaży. Nowa podaż szybko będzie mogła reagować na zmieniający się popyt, a już w 2q20 prawdopodobnie zobaczymy zatrzymanie szeregu projektów spekulacyjnych.
- Długoterminowy wpływ epidemii Covid-19, o ile nie wystąpi trwała recesja, może wzmocnić rynek magazynowy. Nastąpi trwałe przyspieszenie rozwoju sektora e-commerce, w tym w magazyno-chłonnym obrocie produktami spożywczymi. Beneficjentami rozwoju e-commerce będą obiekty często usytuowane w pobliżu centrów miast, w tym obiekty cross-dock.
- Po okresie szoku oraz recesji, jest szansa, że w poszukiwaniu skracania łańcucha dostaw oraz narastających obaw dotyczących dostaw z Azji Południowo-Wschodniej, sytuacja krajowego przemysłu może się poprawić. Zaistnienie powyższego scenariusza pomogłoby ponownie zwiększyć zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe z sektora przemysłowego, w tym motoryzacyjnego, który najbardziej ucierpiał na przełomie 1/2q20.

Najważniejsze wskaźniki – 5 średnich rynków regionalnych



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



Źródło: Colliers International Polska.

Spis treści

1. Uwarunkowania makroekonomiczne	3
2. Zasoby	5
3. Nowa podaż	7
4. Absorpcja	9
5. Pustostany	11
6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach	13
7. Czynsze	15
8. Podsumowanie i prognoza	17
Spis skrótów i pojęć	19

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

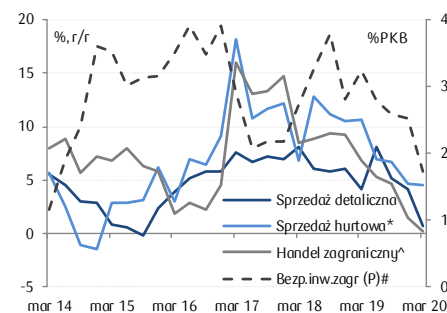
Pod koniec 2019 nastąpiło schłodzenie krajowej koniunktury (wzrost PKB w 4q19 wyniósł 3,2% r/r) widoczne zarówno w danych o konsumpcji prywatnej, jak i inwestycjach. Na wciąż korzystne perspektywy gospodarcze w 2020 (i dobre wyniki gospodarki w styczniu i lutym) nałożył się wybuch epidemii koronawirusa w Europie, która w marcu dotarła do Polski. Wprowadzone w drugiej połowie marca restrykcje generują duży koszt gospodarczy (chroniący przed jeszcze większym kosztem, którym byłoby niekontrolowane rozlanie się epidemii). W przypadku Polski wzrost PKB w 1q20 zwolnił do 1,9% r/r. Utrzymanie restrykcji przez cały kwiecień oznacza, że **gospodarka Polski znalazła się w 2q20 w pierwszej od prawie 30 lat recesji**, której długość i głębokość zdeterminowana będzie m.in. przez to, w jakim tempie będzie odmrażana aktywność gospodarcza. Silny wzrost niepewności negatywnie oddziałuje na decyzje inwestycyjne firm i gospodarstw domowych co zaowocuje zaburzeniami także na rynku nieruchomości.

W pierwszych dwóch miesiącach 2020 Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniła poziomu podstawowych stóp procentowych, a w wypowiedziach jej członków dominowała retoryka wskazująca na wysokie prawdopodobieństwo stabilizacji stóp procentowych co najmniej do końca 2020. Spowodowane wybuchem pandemii gwałtowne pogorszenie perspektyw gospodarki oraz zaburzenia na krajowym rynku finansowym (m.in. spadek płynności rynku obligacji skarbowych) spowodowały 17 marca reakcję Zarządu NBP oraz RPP: (1) redukcję stóp procentowych (stopa referencyjna o 50 pkt bazowych do 1,00% i stopa lombardowa o 100 pkt bazowych do 1,50%); (2) redukcję stopy rezerwy obowiązkowej (z terminem od 30 kwietnia) do 0,5% z 3,5% i jednocześnie podwyższenie oprocentowania środków zgromadzonych na rezerwie do 1,0% z 0,5%; (3) wprowadzenie operacji repo zasilaających banki w płynność; (4) wprowadzenie skupu obligacji skarbowych na rynku wtórnym, wprowadzenie kredytu wekslowego dla banków (z oprocentowaniem 1,10%) przeznaczonego na finansowanie akcji kredytowej skierowanej do przedsiębiorstw niefinansowych. 8 kwietnia, na skróconym, jednodzielnym posiedzeniu RPP ponownie obniżyła stopy procentowe o 50pb. **Stopa referencyjna spadła tym samym do nowego historycznego minimum na poziomie 0,50%.**

Reakcją na bezprecedensową globalną recesję są podejmowane od marca działania luzujące warunki monetarne na świecie. EBC: (1) poluzował warunki na jakich przeprowadzane są operacje TLTRO-III od czerwca 2020 do czerwca 2021, których minimalne oprocentowanie może wynieść -1% (obniżka o 25pb); (2) wprowadził długookresowe operacje pandemiczne PELTRO, w celu wspierania płynności sektora bankowego; (3) zapowiedział, że będzie kontynuował skup aktywów w ramach pandemicznego programu PEPP, na kwotę 750 mld EUR, co najmniej do końca roku, oraz dopóki nie skończy się kryzys związany z epidemią; (4) zapowiedział, że program skupu aktywów APP będzie kontynuowany w kwocie 20 mld EUR miesięcznie, co najmniej do końca roku i tak długo jak będzie to konieczne; (5) pozostawił stopy bez zmian (refinansowa 0%, depozytowa -0,50%, kredytowa 0,25%) i sygnalizuje, że będą na obecnym lub niższym poziomie dopóki inflacja trwale nie powróci do celu. Na dwóch nieplanowanych posiedzeniach w marcu FOMC zdecydował o obniżeniu stóp procentowych łącznie o 150pb (stopa fed funds do 0,00-0,25%). Ponadto Fed wznowił skup skarbowych papierów wartościowych oraz papierów zabezpieczonych na kredytach hipotecznych. Jednocześnie zniesiono wymóg utrzymywania rezerw przez banki (od 26 marca), obniżono stopę kredytów

Restrykcje nałożone w efekcie epidemii spowodowały, że gospodarka Polski znalazła się w 2q20 w pierwszej od prawie 30 lat recesji.

Wybrane determinanty rynku



Źródło: GUS, NBP, PKO Bank Polski. *nominalnie, ^suma eksportu i importu towarów, #BIZ, zagraniczne w Polsce (pasywa), w % PKB.

Oczekujemy, że stopy procentowe NBP pozostaną bez zmian (stopa referencyjna na poziomie historycznego minimum 0,50%), co najmniej do końca 2022.

W najbliższych kwartałach, a nawet latach, stopy procentowe w strefie euro i w USA pozostaną na historycznych minimach, a szanse na podwyżki stóp są minimalne.

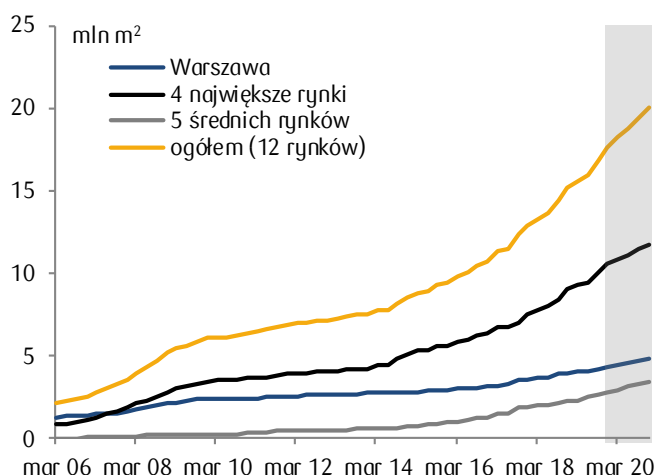
dla banków (w ramach okna dyskontowego) o 150pb do 0,25% (oprócz 100pb obniżenia przedziału dla stopy fed funds o 50pb zmniejszono spread do tej stopy) wydłużając termin operacji do 90 dni (z ON), zachęcono również banki do wykorzystywania ich buforów kapitałowych oraz płynnościowych do udzielania kredytów. Kontynuowany będzie także skup (w ramach operacji repo) papierów skarbowych przy stopie 0,00% (i limicie do 30 mld USD dziennie dla kontrahenta). Zarówno EBC jak i Fed zapowiedziały, że polityka pieniężna pozostanie ultrałagodna tak długo jak to będzie konieczne. W przewidywalnej przyszłości (co najmniej do końca 2021) nie spodziewamy się podwyżek stóp w strefie euro i USA.

Ogólnoswiatowa recesja oraz napięcia (geo)polityczne sprzyjają wzrostowi awersji do ryzyka i odpływowi kapitału z gospodarek rozwijających się, co wspiera scenariusz utrzymywania się relatywnie słabego złotego względem poziomów obserwowanych historycznie. Oznacza to, że w ciągu najbliższych 2 lat kurs złotego może pozostać w przedziale 4,40-4,60 PLN/EUR.

Utrzymanie relatywnie słabego złotego względem poziomów obserwowanych historycznie.

2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



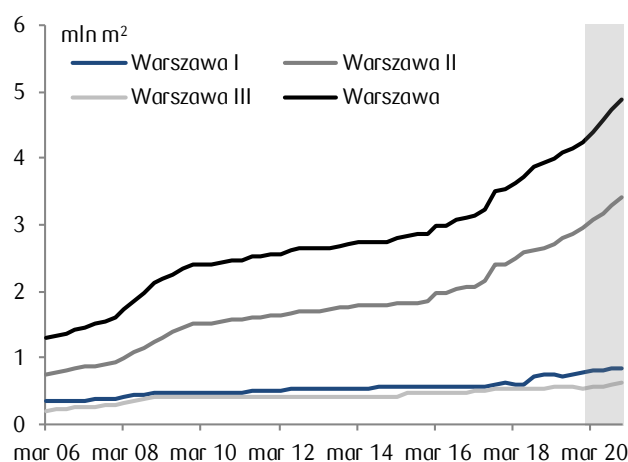
Źródło: Colliers International Polska.

Na koniec 2019 monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK)¹ zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na dwunastu wiodących rynkach magazynowych wyniosły 17,6 mln m² (4,25 mln m² na rynku warszawskim).

W 2019 zasoby wzrosły o rekordowe 2,39 mln m², tj. o 72 tys. m² więcej niż w 2018 oraz więcej niż średnia z lat 2015-18 – 1,66 mln m².

W 2h19 zasoby na monitorowanych rynkach wzrosły o 1,62 mln m². Wzrost zasobów był wyższy niż dotychczas rekordowa druga połowa roku (2h18 – 1,56 tys. m²).

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska.

17,6 mln m² nowoczesnych powierzchni magazynowych na koniec 2019.

Zasoby ponownie w 2019 rosły w rekordowym tempie, zwłaszcza w 2h19 przyrost był imponujący.

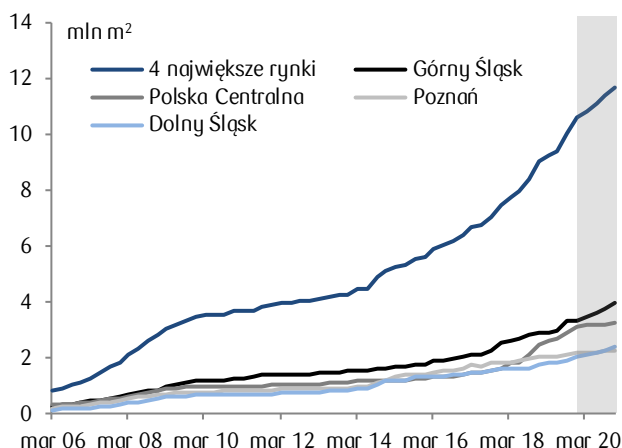
Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Zasoby - (m2)	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na mieszkańca aglomeracji	Wzrost zasobów 2019 (m2)	Wzrost zasobów 2018 (m2)	Wzrost zasobów 2h19/1h19 (m2)	Wzrost zasobów 2h18/1h18 (m2)	Wzrost zasobów 2020 (p) (m2)
Warszawa I	781 949	4,44		38 493	126 625	55 080	141 708	59 632
Warszawa II	2 938 082	16,69		281 809	266 708	125 507	83 905	489 092
Warszawa III	532 403	3,02		141	-1 430	-14 659	0	77 965
Warszawa	4 252 434	24,15	1,60	320 443	391 903	165 928	225 613	626 689
Górny Śląsk	3 275 466	18,60	1,21	410 054	349 675	362 893	180 360	637 457
Polska Centralna	3 121 560	17,73	2,69	692 332	853 681	493 675	596 459	96 300
Poznań	2 153 923	12,23	2,11	149 952	209 948	105 965	116 202	65 260
Dolny Śląsk	2 021 980	11,48	1,96	315 825	107 916	226 570	154 021	322 807
4 największe rynki	10 572 929	60,05	1,79	1 568 163	1 521 220	1 189 103	1 047 042	1 121 824
Trójmiasto	670 295	3,81	0,61	182 421	36 999	51 650	36 999	343 477
Kraków	542 873	3,08	0,43	-589	184 440	19 343	118 835	22 321
Toruń-Bydgoszcz	331 042	1,88	0,38	35 810	-230	17 460	0	105 956
Szczecin	728 212	4,14	0,94	110 295	111 271	17 326	42 881	68 144
Lublin-Rzeszów	510 163	2,90	0,52	176 970	75 214	159 160	75 214	114 404
5 średnich rynków	2 782 585	15,80	0,56	504 907	407 694	264 939	273 929	654 303
ogółem rynki regionalne	13 355 514	75,85	1,22	2 073 070	1 928 914	1 454 042	1 320 971	1 776 127
ogółem (12 rynków)	17 607 948	100,00	1,30	2 393 513	2 320 817	1 619 970	1 546 584	2 402 816

Źródło: Colliers International Polska.

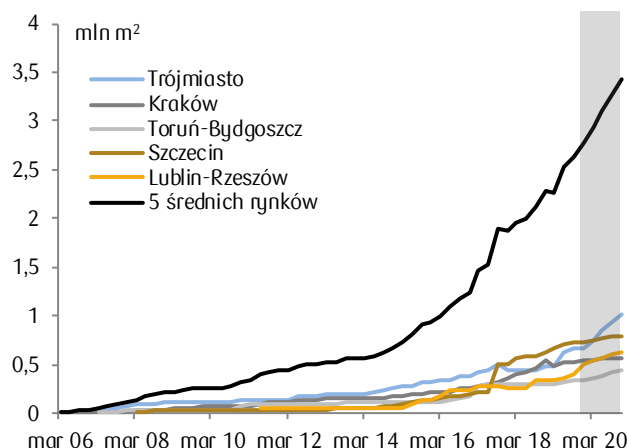
¹ PINK monitoruje zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce z wyodrębnieniem 12 rynków. Obiekty monitorowane to z niewielkimi wyjątkami magazyny będące przedmiotem najmu.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na 5 średnich rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Prognozy na 2020 wskazują na kolejny rok z wysokim wzrostem zasobów (o co najmniej 2,4 mln m²), w obecnej sytuacji pandemii Covid-19 pewne projekty realizowane spekulacyjnie z terminem realizacji na 2h20 zostaną wstrzymane, jednak eksplozja popytu na usługi e-commerce spowoduje, że strona podaźowa zostanie szybko odbudowana.

W 2019 ponownie największe przyrosty odnotowano w Polsce Centralnej, jednak tym razem dominacja tego rynku nie była tak wyraźna jak w 2018.

W ujęciu międzynarodowym krajowy rynek przemysłowy pozostaje stosunkowo słabo nasycony powierzchniami. Nowoczesne zasoby przemysłowe monitorowane przez PINK pod koniec 2019 wynosiły 0,49 m² na mieszkańca kraju (jest to około 51% poziomu rynku niemieckiego, gdzie zasoby wynoszą 0,94 m² na mieszkańca).

Na tle wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych krótkoterminowy negatywny wpływ epidemii Covid-19 będzie najmniejszy w sektorze magazynowym. W długim terminie poprzez rozwój e-commerce sektor powinien zdecydowanie zyskać.

Mimo Covid-19 w 2019 spodziewany jest kolejny wysoki przyrost zasobów.

Ponownie największy przyrost zasobów w 2019 w Polsce Centralnej.

Szybki przyrost powierzchni magazynowej w kraju spowodował, że zasoby w Polsce osiągnęły 51% poziomu rynku niemieckiego.

Covid-19 będzie miał najmniejszy negatywny wpływ na sektor magazynowy.

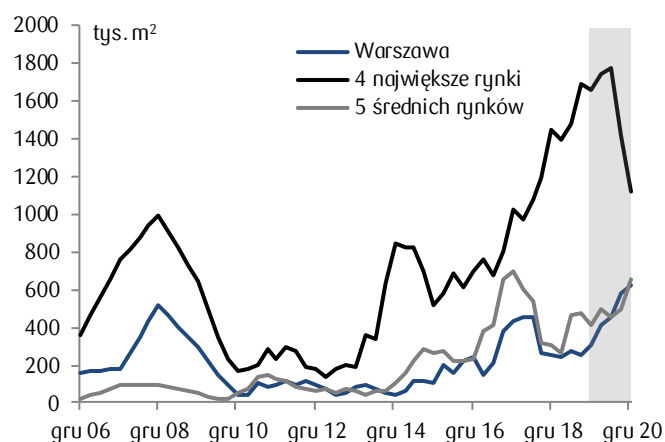
Średni roczny wzrost zasobów w latach 2015-18

	Wzrost zasobów średnio 2015-2018
Warszawa I	49 535
Warszawa II	216 849
Warszawa III	28 588
Warszawa	294 972
Górny Śląsk	315 853
Polska Centralna	315 310
Poznań	212 642
Dolny Śląsk	134 644
4 największe rynki	978 448
Trójmiasto	60 004
Kraków	92 774
Toruń-Bydgoszcz	42 966
Szczecin	136 156
Lublin-Rzeszów	70 363
5 średnich rynków	402 263
ogółem rynki regionalne	1 380 710
ogółem (12 rynków)	1 675 683

Źródło: Colliers International Polska.

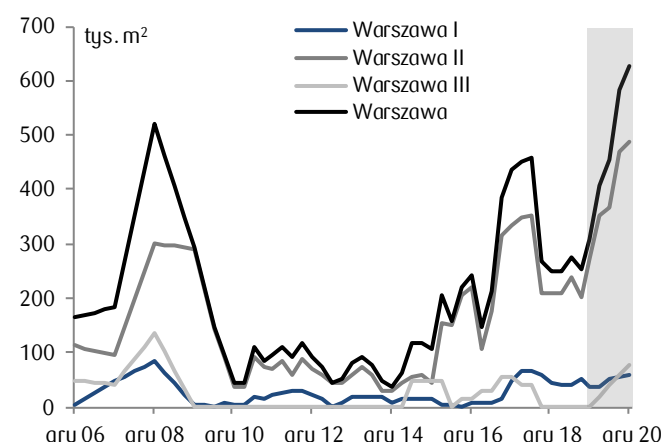
3. Nowa podaż

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

W 2019 nowa podaż wyniosła 2,37 mln m² (wzrost o 18% r/r), była to rekordowa podaż roczna.

W 2h19 nowa podaż była również rekordowa za 2h roku, wynosząc 1,49 mln m² po wzroście o 11,7% r/.

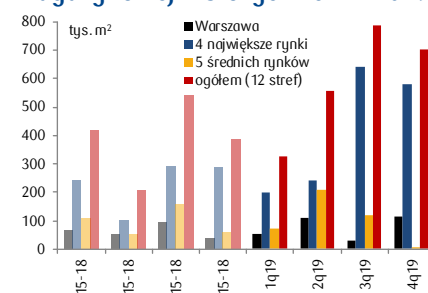
Różnice pomiędzy nową podażą a wzrostem zasobu wynikają z bilansu ujęć oraz dodań do zasobów.

W całym 2019 najwyższa nowa podaż wystąpiła na rynku Polski Centralnej, lecz już w 2h19 na pierwsze miejsce awansowała podaż na Górnym Śląsku, co może oznaczać kres kilkuletniej dominacji Polski Centralnej.

Plany deweloperów na 2019 są bardzo ambitne, można oceniać możliwości realizacyjne na około 2,4 mln m², w tym ponad 1.7 mln m² w budowie na początku 2019. Oceniamy, że nie wszystkie planowane realizacje dojdą do skutku, a nowa podaż w rezultacie będzie niższa od planowanych 2,4 mln m². W samym 1q20 rozpoczęto budowę 620 tys. m², jednak wpływ Covid-19 na rozpoczynanie realizacji będzie widoczny dopiero w 2q20.

Nowa podaż w 2019 wyniosła 2,37 mln i była rekordowa.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie i w 2019



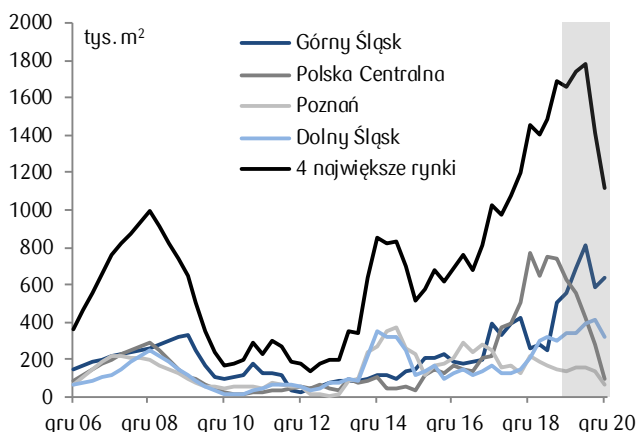
Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż - 2019 (m2)		Nowa podaż - 2h19 (m2)		Nowa podaż rocznie (średnia 2015-18) (m2)		Nowa podaż - 2020 (p) (m2)	
		dynamika r/r (%)		dynamika r/r (%)				
Warszawa I	34 962	-18,1	21 162	-16,0	28 328		59 632	
Warszawa II	272 172	31,0	120 844	40,7	201 120		489 092	
Warszawa III	0		0		28 976		77 965	
Warszawa	307 134	22,7	142 006	27,9	258 424		626 689	
Górny Śląsk	555 134	113,9	488 634	171,2	247 419		637 457	
Polska Centralna	622 838	-18,7	376 305	-25,7	296 495		96 300	
Poznań	140 452	-35,0	118 952	-16,4	224 552		65 260	
Dolny Śląsk	341 227	61,6	234 419	11,0	153 249		322 807	
4 największe rynki	1 659 651	14,2	1 218 310	17,1	921 714		1 121 824	
Trójmiasto	145 721	63,4	52 100	40,8	75 641		343 477	
Kraków	80 363	40,2	10 295	-60,6	63 967		22 321	
Toruń-Białystok	13 200	-59,6	8 200		47 960		105 956	
Szczecin	108 750	98,9	15 781	-63,2	120 982		68 144	
Lublin-Rzeszów	59 243	-21,2	41 433	-44,9	67 123		114 404	
5 średnich rynków	407 277	31,8	127 809	-29,5	375 673		654 303	
ogółem rynki regionalne	2 066 928	17,3	1 346 119	10,2	1 297 386		1 776 127	
ogółem (12 rynków)	2 374 062	18,0	1 488 125	11,7	1 555 810		2 402 816	

Źródło: Colliers International Polska.

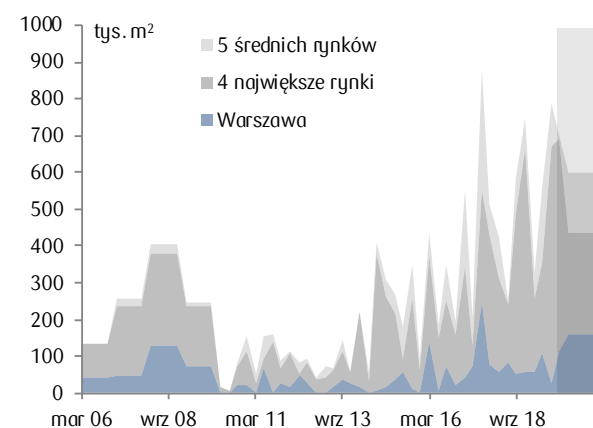
Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

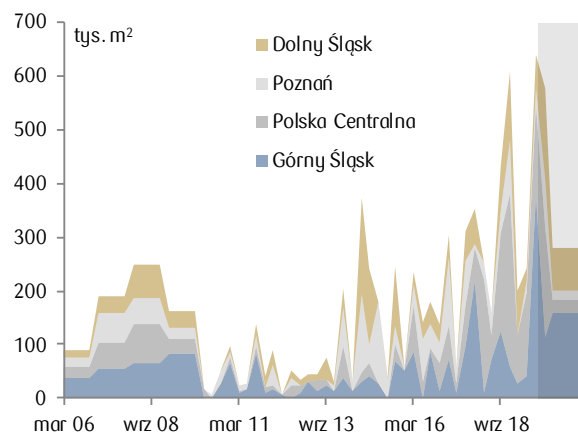
Od strony popytowej sektor prawdopodobnie odczuje osłabienie ze strony sektora przemysłowego i jednocześnie silny wzrost popytu od operatorów logistycznych oraz e-commerce.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



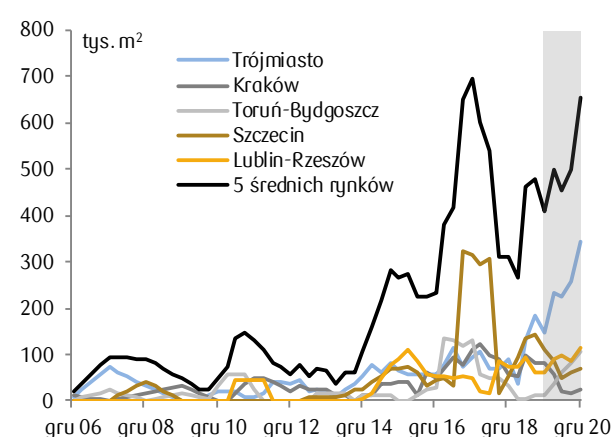
Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska.

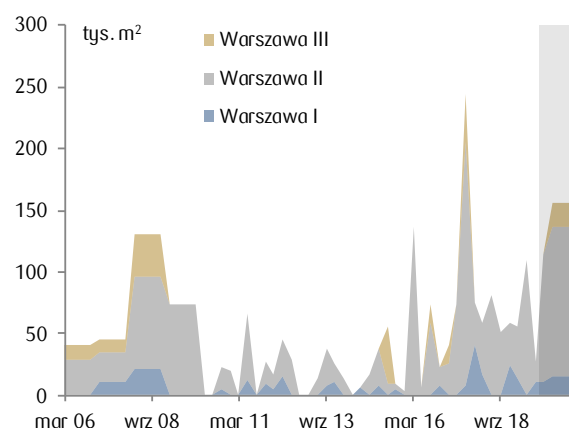
Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 5 średnich rynkach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska.

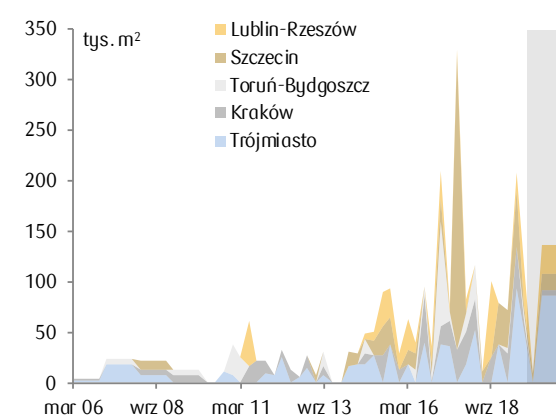
Wysoki popyt będzie stabilizował nową podaż w 2020.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na 5 średnich rynkach (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska.

4. Absorpcja

Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja - 2019 (m2)	Udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja - 2h19 (m2)	udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja rocznie (średnia - 2015-18) (m2)	Udział (%)
Warszawa I	29 783	1,6	1,6	16 148	1,5	-50,5	25 234	1,7
Warszawa II	217 333	11,4	-6,3	75 976	7,1	-51,3	199 674	13,6
Warszawa III	-15 973	-0,8	-217,1	8 261	0,8	15 419,7	35 308	2,4
Warszawa	231 143	12,1	-15,9	100 385	9,4	-46,8	260 216	17,7
Górną Śląsk	481 301	25,2	140,2	440 687	41,4	211,4	237 764	16,2
Polska Centralna	366 139	19,2	-43,1	165 795	15,6	-57,8	275 909	18,8
Poznań	117 072	6,1	-44,8	68 323	6,4	17,1	182 036	12,4
Dolny Śląsk	328 580	17,2	36,2	209 351	19,7	-0,1	146 376	10,0
4 największe rynki	1 293 093	67,7	-0,3	884 156	83,1	10,2	842 085	57,3
Trójmiasto	128 654	6,7	32,6	35 787	3,4	49,9	75 188	5,1
Kraków	71 816	3,8	-2,1	-763	-0,1	-102,7	58 623	4,0
Toruń-Białogóra	-150	-0,0	-100,3	8 209	0,8	256,5	56 947	3,9
Szczecin	98 845	5,2	57,4	-4 999	-0,5	-115,6	118 263	8,0
Lublin-Rzeszów	86 328	4,5	47,6	41 622	3,9	-10,1	58 301	4,0
5 średnich rynków	385 494	20,2	12,4	79 855	7,5	-39,7	367 322	25,0
ogółem rynki regionalne	1 678 587	87,9	2,4	964 011	90,6	3,1	1 209 407	82,3
ogółem (12 rynków)	1 909 730	100,0	-0,3	1 064 397	100,0	-5,3	1 469 623	100,0

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W 2019 absorpcja wyniosła 1,91 mln m² po spadku o 0,3% r/r. Mimo spadku absorpcja od 2014 pozostaje w długoterminowym trendzie wzrostowym oraz do niedawna była silnie skorelowana z nową podażą (por. wykres poniżej). Jednak w 2h19 korelacja ta została dosyć mocno zerwana.

Wynik absorpcji za 2h19 był trzecim najwyższym w historii po 2h17 oraz 2h18, lecz mimo to absorpcja w 2h19 odnotowała negatywną dynamikę -5,3% r/r oraz była o ponad 400 tys. m² niższa od nowej podaży. Około połowy nadwyżki podaży nad absorpcją wystąpiła w Polsce Centralnej.

Na koniec 2019 obiekty realizowane na zasadach spekulacyjnych zdecydowanie zwiększyły udział r/r z 31% do 49%. Jest to najgorszy wynik od co najmniej 5 lat. W trakcie 2019 ubyło również obiektów realizowanych na zasadach BTS. W 1q20 sytuacja jednak poprawiła się, obecnie na zasadach spekulacyjnych powstaje 45% powierzchni.

Popyt brutto w 2019 wyniósł 4,03 mln m² po spadku o 15% r/r. W samym 2h19 sytuacja poprawiła się, a popyt brutto wzrósł r/r o 17,6% do 2,26 mln m².

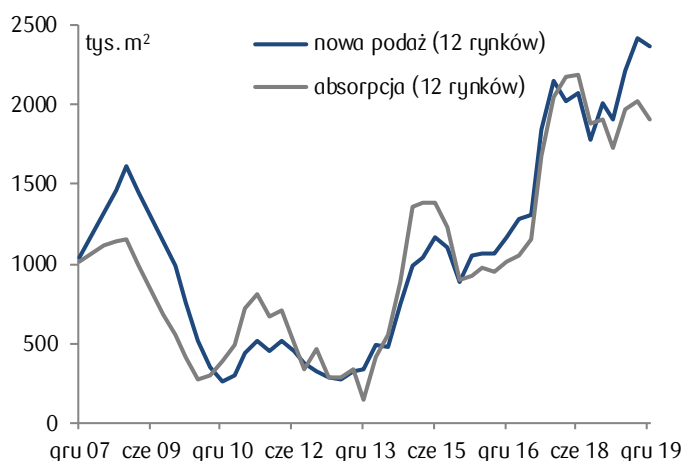
W 2019 ponownie absorpcja była bardzo wysoka.

Niewielki spadek absorpcji w 2h19.

Rosnąca podaż spekulacyjna w 2019.

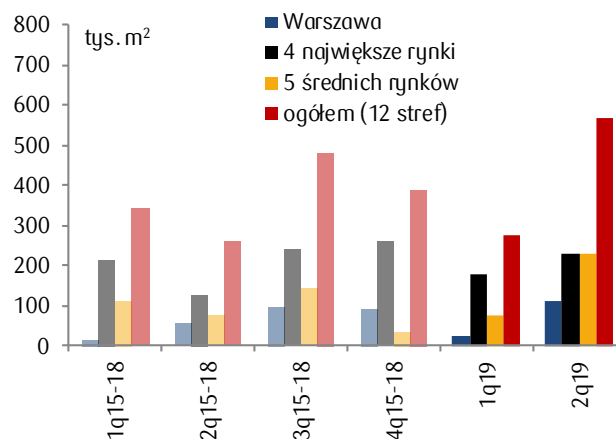
Popyt brutto spadł r/r.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



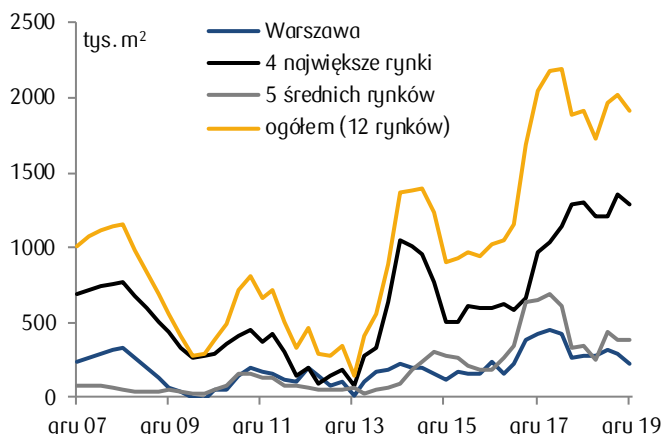
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2019



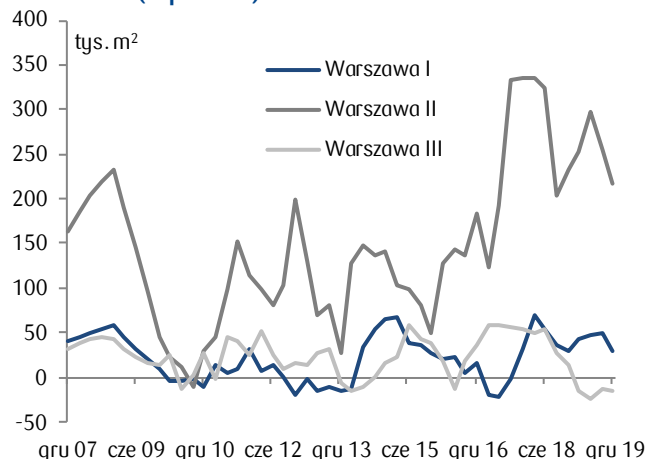
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (4q skum.)



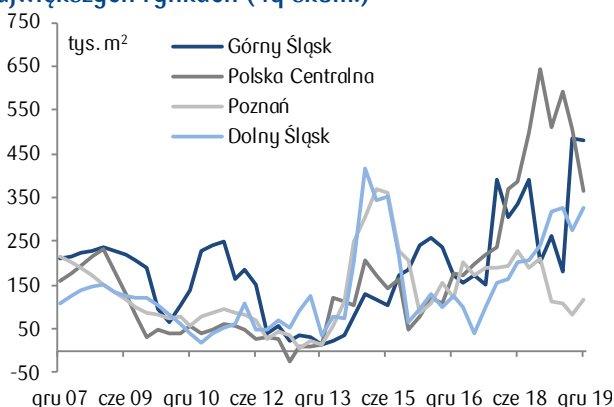
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie (4q skum.)



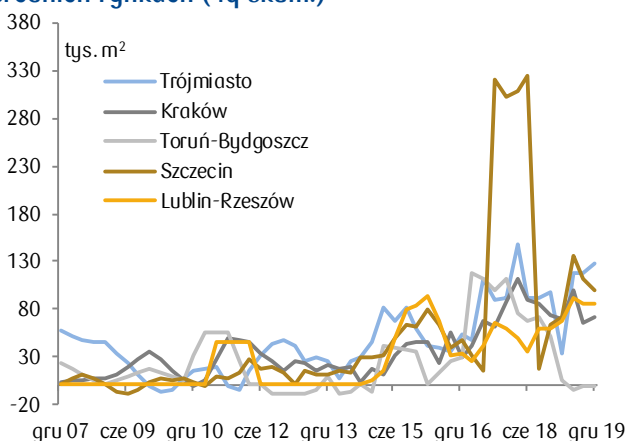
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej na 5 średnich rynkach (4q skum.)

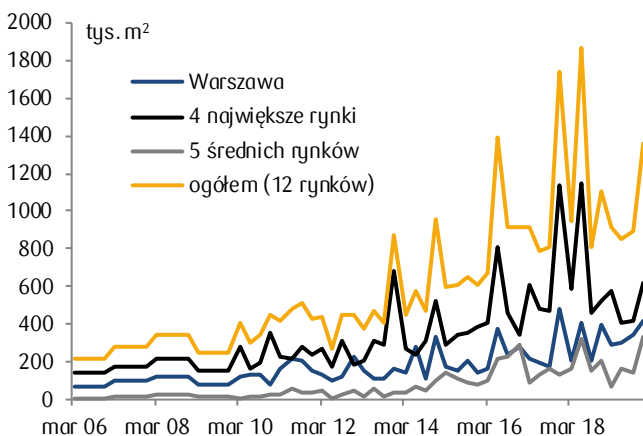


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W naszej ocenie absorpcja w 2020 pozostanie na wysokim poziomie, a potencjalne pogorszenie popytu ze strony najemców branży przemysłowej zostanie zastąpione przez najemców ze strony operatorów logistycznych, e-commerce oraz firm kurierskich. W 2019 popyt brutto kształtował się następująco: operatorzy logistyczni 41%, handel detaliczny 26%, przemysł 27%, firmy kurierskie 4%.

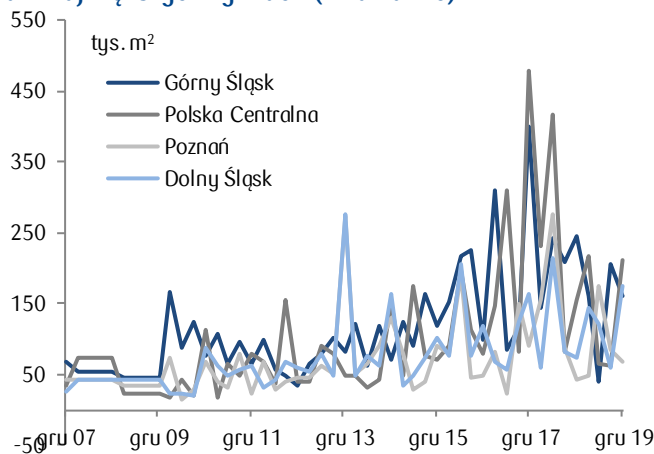
Mimo Covid-19 przewidujemy stosunkowo wysoką absorpcję w 2020.

Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Popyt brutto nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach (kwartalnie)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

5. Pustostany

Pustostany – podstawowe wskaźniki

	Współczynnik pustostanów na koniec 2019 (%)	Zmiana współczynnika pustostanów r/r (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 2h19/1h19 (pb)	Pustostany koniec 2019 (m2)	Zmiana poziomu pustostanów r/r (m2)	Zmiana poziomu pustostanów 2h19/1h19 (m2)
Warszawa I	9,71	19	-5	75 956	5 179	5 014
Warszawa II	5,84	144	133	171 715	54 839	44 868
Warszawa III	3,36	300	-142	17 889	15 973	-8 261
Warszawa	6,24	142	76	265 560	75 991	41 621
Górny Śląsk	7,59	149	70	248 623	73 833	47 947
Polska Centralna	12,32	706	570	384 476	256 699	210 510
Poznań	9,29	47	199	200 130	23 380	50 629
Dolny Śląsk	3,14	16	100	63 490	12 647	25 068
4 największe rynki	8,48	259	249	896 719	366 558	334 154
Trójmiasto	4,58	178	225	30 727	17 067	16 313
Kraków	7,35	158	184	39 905	8 547	11 058
Toruń-Bydgoszcz	4,03	403	-23	13 350	13 350	-9
Szczecin	2,85	109	285	20 780	9 905	20 780
Lublin-Rzeszów	1,61	-898	-78	8 200	-27 085	-189
5 średnich rynków	4,06	6	148	112 962	21 783	47 954
ogółem rynki regionalne	7,56	205	229	1 009 681	388 341	382 108
ogółem (12 rynków)	7,24	191	192	1 275 241	464 332	423 728

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Na koniec 2019 współczynnik pustostanów na 12 monitorowanych przez IRF rynkach wzrósł do 7,24%. W 2019 współczynnik pustostanów wzrósł o 191 pb, a cały wzrost nastąpił w 2h19. Odnotowany roczny wzrost współczynnika jest najszybszy od końca 2013, natomiast w ujęciu półrocznym wzrost pustostanów jest najszybszy od 2h09.

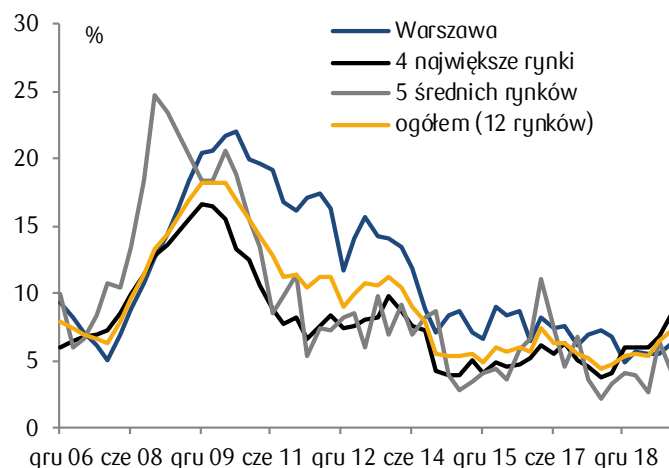
Wyraźny wzrost współczynnika pustostanów spowodował, że począwszy od 3q19 pustostany pozostają powyżej średniej z lat 2015-18 (5,56%); jednocześnie nadal od 2009 współczynnik pustostanów pozostaje w długoterminowym trendzie spadkowym.

W 2019 powierzchnia pustostanów wzrosła o 464 tys. m². W samym 2h19 pustostany wzrosły o 424 tys. m². Przyrost pustostanów w 2h19 był historycznie najwyższy.

W 2019 współczynnik pustostanów wzrósł o blisko 200 pb, w całości w 2h19.

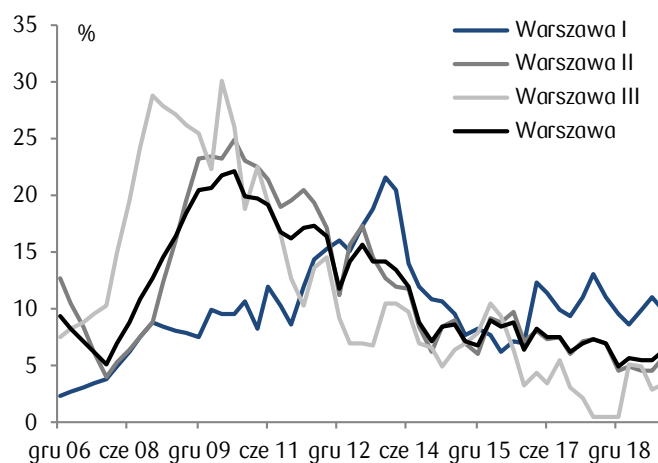
Współczynnik jest obecnie wyższy od średniej z lat 2015-18.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



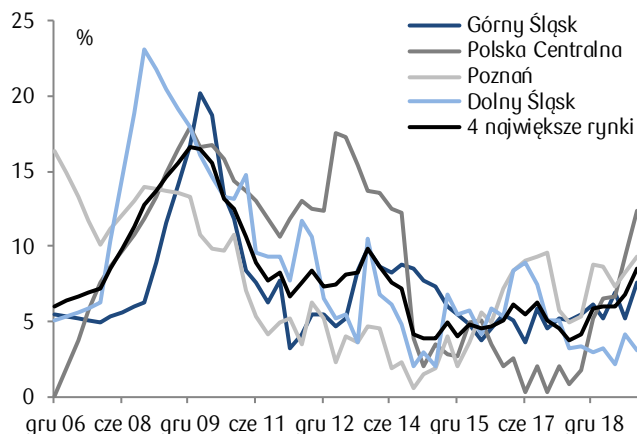
Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 4 największych rynkach



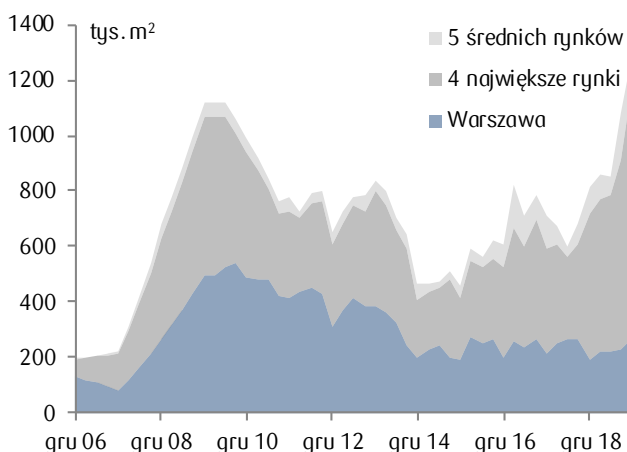
Źródło: Colliers International Polska.

Ponownie największe przyrosty pustostanów zarówno pod względem współczynnika, jak i powierzchni wystąpiły w Polsce Centralnej. Jeszcze na koniec 2017 w Polsce Centralnej występowało 5 tys. m² pustostanów, które w przeciągu następnych 2 lat wzrosły o 380 tys. m². Obecnie na tym rynku następuje niemal zupełne zahamowanie nowej podaży, co powinno przywrócić równowagę na tym rynku.

Na pozostałych rynkach współczynniki pustostanów są jednocyfrowe, w najstarszej pod względem zasobów strefie Warszawa I występują pustostany strukturalne. Rynkiem najbardziej narażonym na powstanie nadmiernych pustostanów w 2020 jest Górny Śląsk, gdzie podaż spekulacyjna będzie w 2020 rekordowa, a gdzie już w 2019 odnotowano widoczny wzrost pustostanów.

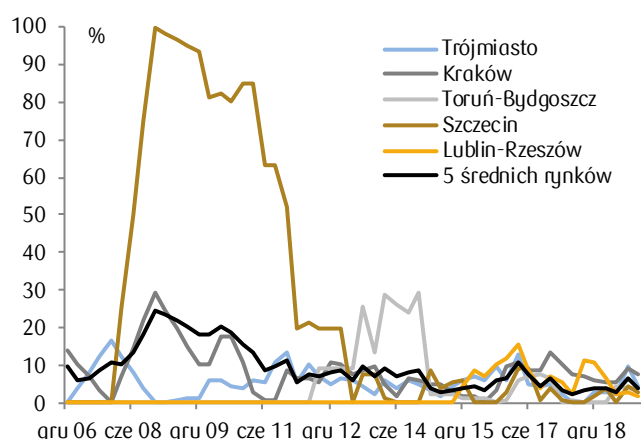
Spowolnienie gospodarcze wywołane Covid-19 prawdopodobnie spośród wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych najłatwiej obejdzie się z sektorem magazynowym, wyraźne spadki w popycie z sektora automotive zostaną wypełnione najemcami e-commerce oraz operatorami logistycznymi, prawdopodobnie w 2020 nastąpi dalszy wzrost pustostanów, lecz nie będzie on gwałtowny.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 5 średnich rynkach



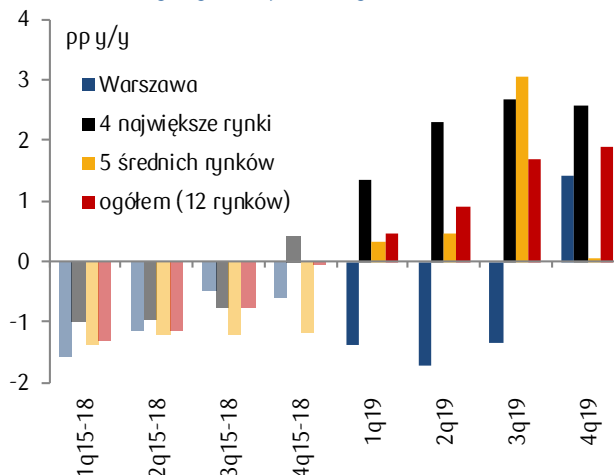
Źródło: Colliers International Polska.

Ponownie rynkiem, który wygenerował najwięcej nowych pustostanów w 2019, była Polska Centralna.

W 2020 problematycznym pod względem przyrostu pustostanów może być Górny Śląsk.

Mimo Covid-19 pustostany na rynku magazynowym w 2020 nie będą szybko przyszczać.

Dynamika współczynnika pustostanów nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2019

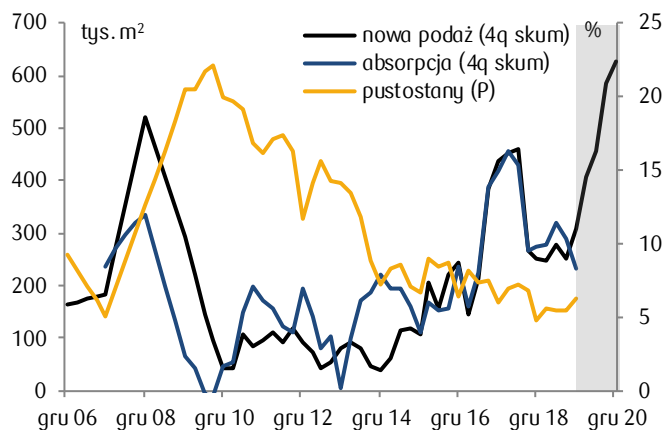


Źródło: Colliers International Polska.

6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach

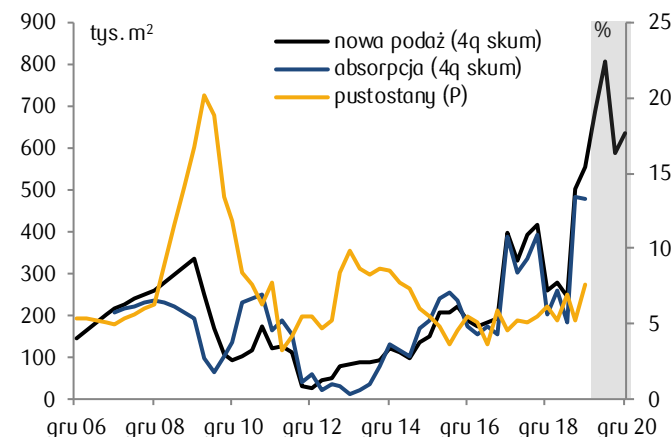
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni na poszczególnych rynkach.

Warszawa



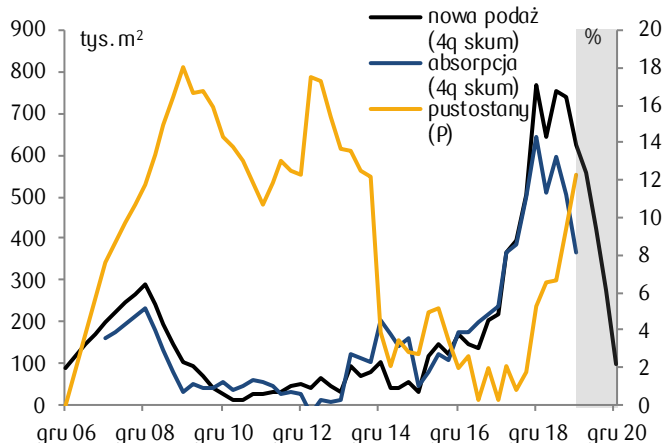
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Górny Śląsk



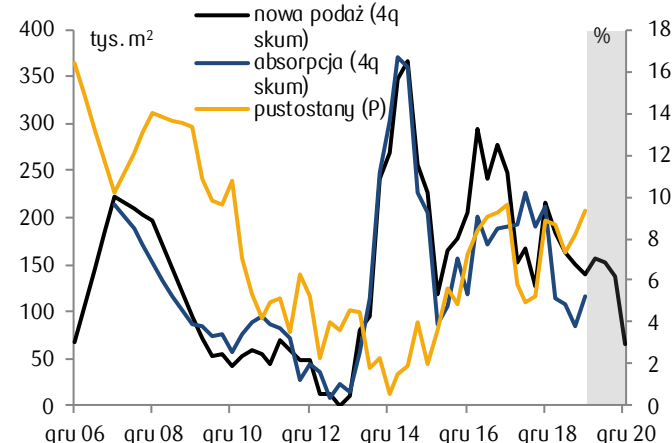
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Polska Centralna



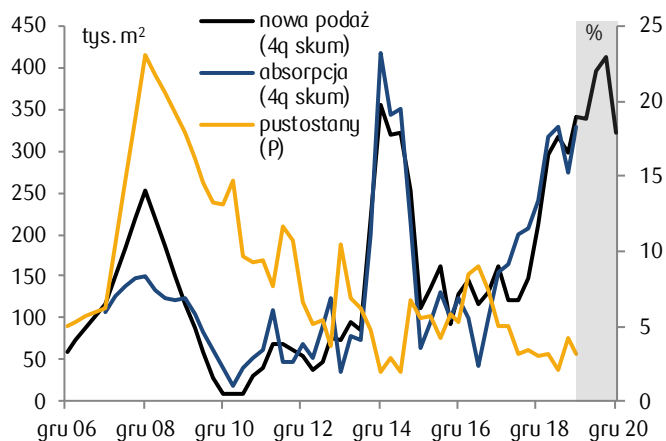
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Poznań



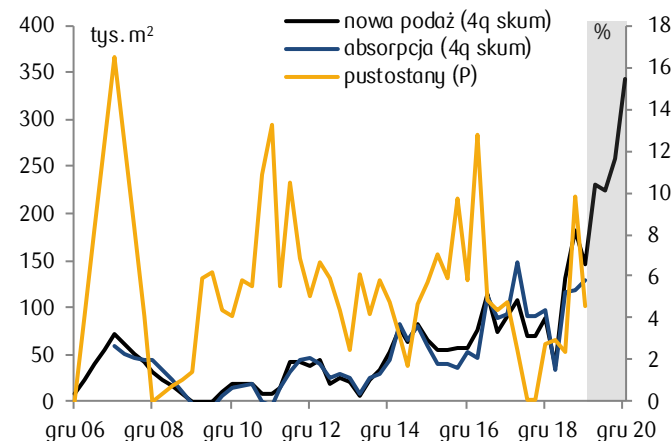
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Dolny Śląsk



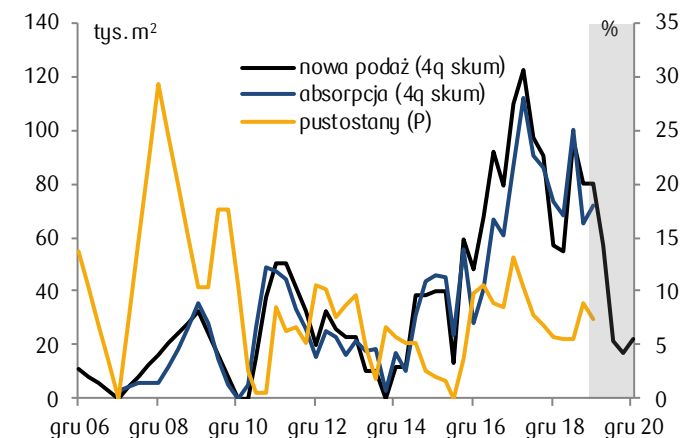
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Trójmiasto



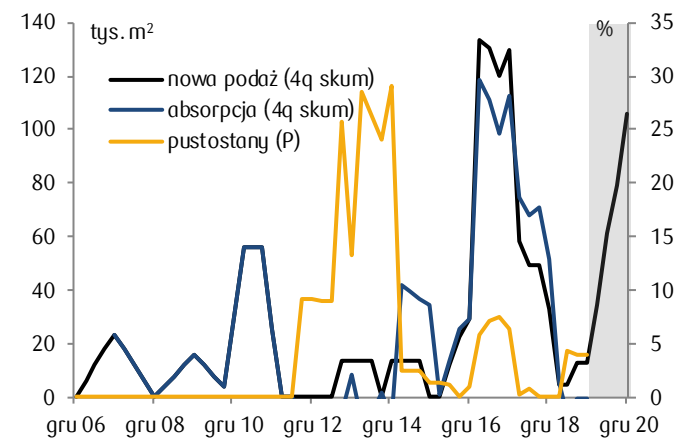
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Kraków



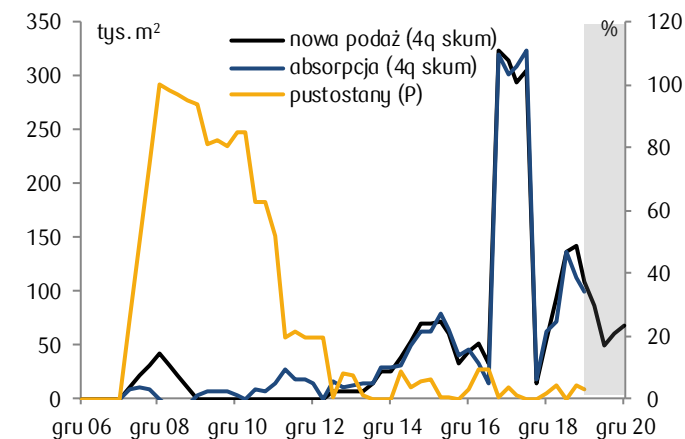
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Toruń-Bydgoszcz



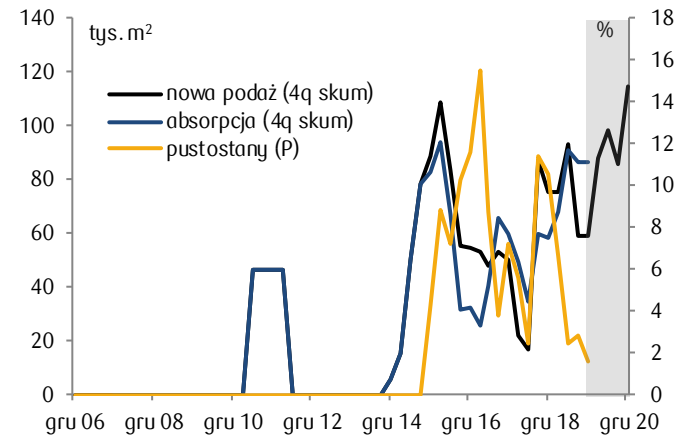
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Szczecin



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Lublin-Rzeszów



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

7. Czynsze

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze efektywne (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 2h19/1h19 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 2h19/1h19 (%)
Warszawa I	4,50	13,92	13,49	2,27	2,27
Warszawa II	2,90	18,37	17,91	-3,33	-3,33
Warszawa III	2,50	6,38	5,97	-10,71	-10,71
Górny Śląsk	2,80	7,69	7,28	0,00	0,00
Polska Centralna	2,90	16,00	15,55	3,57	3,57
Poznań	2,80	14,29	13,85	0,00	0,00
Dolny Śląsk	2,90	9,43	9,01	0,00	0,00
Trójmiasto	2,90	9,43	9,01	-6,45	-6,45
Kraków	3,20	12,28	11,85	0,00	0,00
Toruń-Bydgoszcz	3,10	10,71	10,29	0,00	0,00
Szczecin	3,00	9,09	8,67	0,00	0,00
Lublin-Rzeszów	3,00	9,09	8,67	7,14	7,14

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Po wielu latach spadków oraz stabilizacji w 2016-18, w 2019 (zwłaszcza w 1h19) czynsze na wielu rynkach wzrosły dosyć istotnie (por. tabela powyżej).

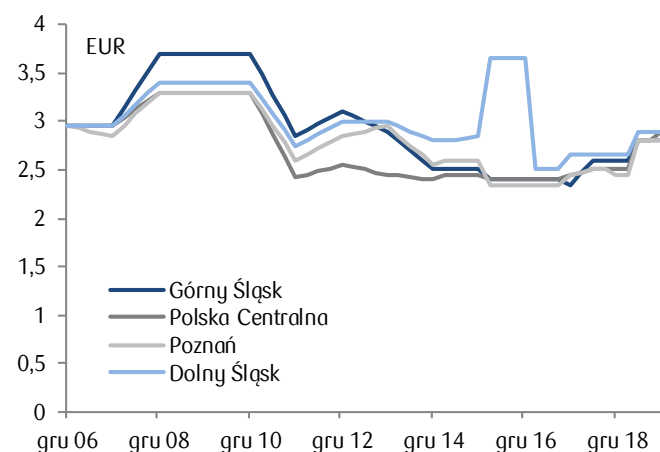
Rosnące koszty budowy oraz spadająca dostępność gruntów pozwoliły deweloperom w okresie niskich współczynników pustostanów skutecznie podnieść koszt dla najemców.

Najwyraźniejsze wzrosty odnotowano na rynku Polski Centralnej, gdzie czynsze wzrosły r/r o 16%. Mimo raptownego wzrostu pustostanów czynsze jeszcze rosły w 2h19, jednak jest to w naszej ocenie wynik podpisywania umów negocjowanych jeszcze w 2018.

Wzrosty czynszów w 2019 wystąpiły na szeregu rynków, lecz już w 2h19 nastąpiło generalne zatrzymanie wzrostów, a na rynkach trójmiejskim oraz warszawskim odnotowano spadki.

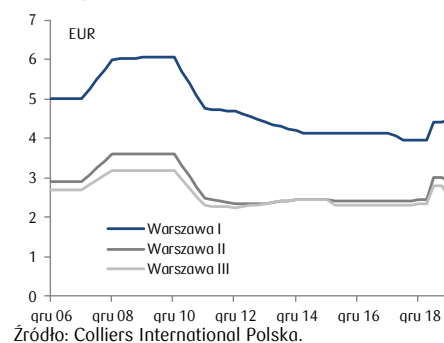
Estymowane czynsze wywoławcze pozostają o blisko 30% powyżej poziomu czynszów efektywnych.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



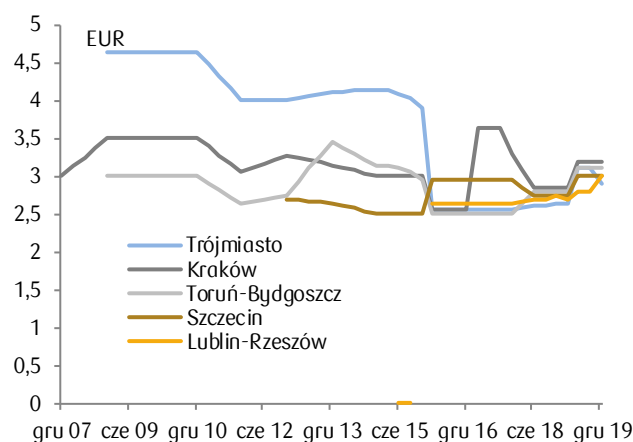
Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² w Warszawie



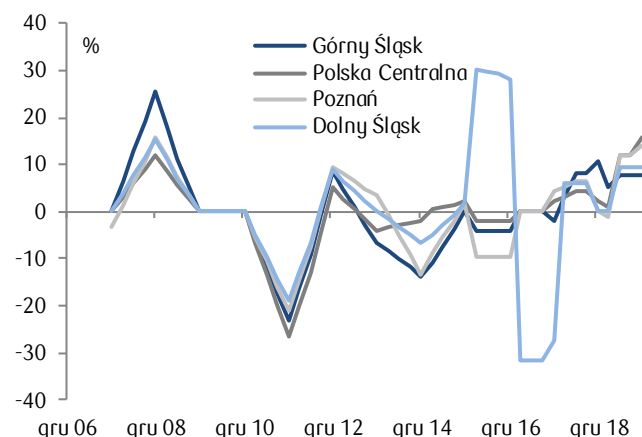
Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² na 5 średnich rynkach



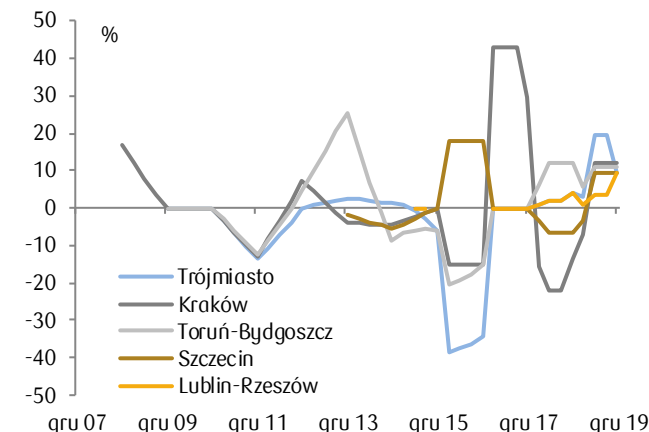
Źródło: Colliers International Polska.

Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² na 5 średnich rynkach



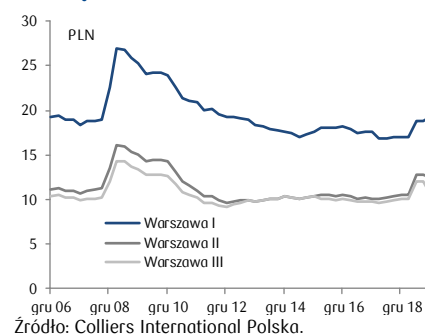
Źródło: Colliers International Polska.

Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2020) wartości czynszowych wyrażonych w EUR, jest ich nieznaczny spadek na większości rynków.

Gwałtowne pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej, będące rezultatem zamrożenia gospodarki w wyniku walki z Covid-19, nie powinno mieć silnie negatywnego wpływu na rynek magazynowy. Bardzo szybki rozwój e-commerce, jaki ten kryzys wywołał, będzie amortyzował potencjalne spadki sektora motoryzacyjnego. Niemniej należy mieć na uwadze, że już od około 18 miesięcy na rynku magazynowym widać było pierwsze oznaki przegrzania, wzrost odsetek obiektów budowanych na zasadach spekulacyjnych i malejący odsetek obiektów BTS.

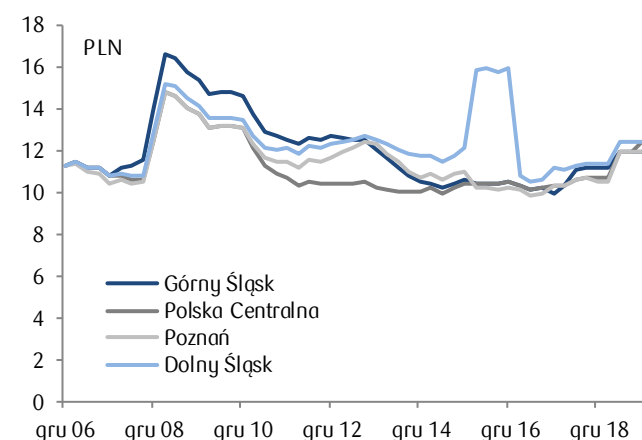
W naszej ocenie jedynie gwałtowne zahamowanie absorpcji w kierunku negatywnej absorpcji lub trwale ograniczenie kosztów budowy mogłoby doprowadzić do istotnych spadków czynszów. Przy obecnej dynamicznej restrukturyzacji handlu detalicznego w kierunku e-commerce prawdopodobieństwo negatywnej absorpcji jest niewielkie.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² w Warszawie.



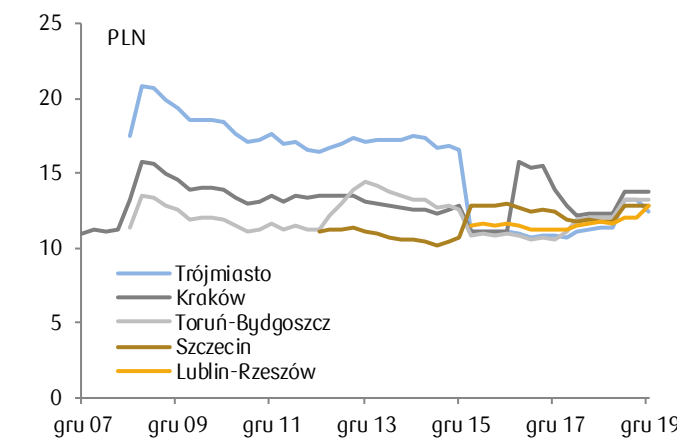
Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² na 5 średnich rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

8. Podsumowanie i prognoza

2019 charakteryzował się rekordową podażą brutto, jak i bardzo wysoką absorpcją. Dynamika podaży była na tyle wysoka, że współczynnik pustostanów wzrósł znacznie. Wzrost pustostanów wystąpił jedynie w 2h19. Czynsze w 2019 po kilkuletnim okresie stabilizacji zaczęły rosnąć.

Sektor nieruchomości magazynowych wydaje się być stosunkowo najbardziej odporny przed skutkami gospodarczymi epidemii Covid-19, zdecydowana większość obiektów logistycznych utrzymała ciągłość operacyjną w czasie zamrożenia gospodarki. W długim terminie przewidujemy, że epidemia może umocnić sektor magazynowy.

Na koniec 2019 monitorowane zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na dwunastu wiodących rynkach magazynowych wyniosły 17,6 mln m².

W 2019 zasoby wzrosły o rekordowe 2,39 mln m², tj. o 72 tys. m² więcej niż w 2018 oraz więcej niż średnia z lat 2015-18 (1,66 mln m²).

W 2h19 zasoby na monitorowanych rynkach wzrosły o rekordowe 1,62 mln m². Wzrost zasobów był wyższy niż dotychczas rekordowa druga połowa roku (2h18 – 1,56 tys. m²).

Szybki przyrost powierzchni magazynowej spowodował, że jej zasoby w Polsce osiągnęły już 51% poziomu rynku niemieckiego.

W 2019 nowa podaż wyniosła 2,37 mln m² (wzrost o 18% r/r), była to zdecydowanie rekordowa podaż roczna.

W 2h19 nowa podaż była również rekordowa za 2h, wynosząc 1,49 mln m² po wzroście r/r o 11,7%.

Po kilkuletniej dominacji podaży przez rynek Polski Centralnej, w 2h19 na pierwsze miejsce awansowała podaż na Górnym Śląsku.

Nowa podaż w 2020 będzie ponownie wysoka, mimo prawdopodobnego zatrzymania części obiektów realizowanych na zasadach spekulacyjnych. Rozpoczęcie budowy 620 tys. m² wskazuje, że epidemia Covid-19 będzie odczuwalna w podaży najwcześniej w 2h20.

W 2019 absorpcja wyniosła 1,91 mln m² po spadku o 0,3% r/r. Absorpcja pozostaje w długoterminowym trendzie wzrostowym, a do końca 1h20 pozostawała blisko skorelowana z nową podażą. Szybki wzrost podaży w 2h19 co najmniej chwilowo zerował tę korelację.

Wynik absorpcji za 2h19 był wysoki, lecz o ponad 400 tys. m² niższy od nowej podaży. Około połowy nadwyżki podaży nad absorpcją wystąpiła w Polsce Centralnej, gdzie nastąpiły relokacje najemców do obiektów BTS, a opuszczane obiekty pozostały puste.

Na koniec 2019 obiekty realizowane na zasadach spekulacyjnych wyniosły 49%. Jest to najwyższy wynik od co najmniej 5 lat. W 1q20 sytuacja się poprawiła, obecnie na zasadach spekulacyjnych powstaje 45% powierzchni. W tej chwili ze względu na spowolnienie gospodarcze przewidujemy zdecydowane ograniczenie nowej podaży na zasadach spekulacyjnych.

W 2019 rekordowa nowa podaż oraz wysoka absorpcja, jednak odnotowano znaczny wzrost pustostanów w 2h19.

Niewielki negatywny wpływ Covid-19 na branżę.

Zasoby na mieszkańca już ponad 50% poziomu rynku niemieckiego.

Rekordowa nowa podaż w 2019, zwłaszcza w 2h19.

Gaśnie podaż w Polsce Centralnej.

W 2020 prawdopodobnie nadal wysoka podaż.

Bardzo wysoka absorpcja w 2019...

...była jednak niewystarczająca aby uchronić przed narastającymi pustostanami.

Wysoki przyrost oferowanej powierzchni spekulacyjnej w 2019.

Popyt brutto w 2019 wyniósł 4,03 mln m² po spadku o 15% r/r. W samym 2h19 sytuacja się poprawiła, a popyt brutto wzrósł r/r o 17,6%, do 2,26 mln m².

Mimo epidemii Covid-19 popyt na powierzchnie magazynowe będzie nadal wysoki, spowolnienie gospodarcze będzie rekompensowane dodatkowym popytem ze strony rozwijającego się sektora e-commerce, w tym produktów żywnościowych; firmy kurierskie będą dynamizować rozwój, natomiast przewidywana tendencja do skracania łańcucha dostaw może, po pierwszym szoku, generować dodatkowy popyt ze strony najemców przemysłowych.

Na koniec 2019 współczynnik pustostanów wzrósł o 191 pb, do 7,24%, cały wzrost nastąpił w 2h19. Odnotowany roczny wzrost współczynnika jest najszybszy od końca 2013.

Wyraźny wzrost współczynnika pustostanów spowodował, że począwszy od 3q19 pustostany pozostają powyżej średniej z lat 2015-18 (5,56%).

Największy przyrost pustostanów wystąpił w Polsce Centralnej, gdzie nastąpiło opróżnienie powierzchni zajmowanych przez Castoramę, Leroy Merlin oraz Media Expert do obiektów typu BTS. Obecnie w Polsce Centralnej następuje niemal zupełne zahamowanie nowej podaży, co powinno przywrócić równowagę.

Rynkiem najbardziej narażonym na powstanie nadmiernych pustostanów w 2020 jest Górny Śląsk, gdzie podaż spekulacyjna prawdopodobnie będzie w 2020 rekordowa, a gdzie już w 2019 odnotowano istotny wzrost pustostanów.

Przy założeniu zdecydowanego spowolnienia podaży spekulacyjnej w 2h20 przewidujemy w 2020 tylko nieznaczny wzrost pustostanów. Prawdopodobnie sektor automotive oraz wybrani najemcy branży handlu detalicznego dosyć silnie spowolnią absorpcję, pozostali najemcy pozostaną aktywni na rynku najmu, natomiast sektor e-commerce oraz firmy kurierskie będą wręcz mieć trudności z pozyskaniem odpowiednich powierzchni.

Po wielu latach spadków oraz stabilizacji w 2016-18, w 2019 czynsze na wielu rynkach wzrosły dosyć istotnie.

Wzrosty czynszów w 2019 wystąpiły na szeregu rynków zwłaszcza w 1h19 lecz już w 2h19 nastąpiło generalne zatrzymanie wzrostów.

Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2020) wartości czynszowych (wyrażonych w EUR) jest ich nieznaczny spadek na większości rynków.

Gwałtowne pogorszenie ogólnej sytuacji gospodarczej wynikającej z zamrożenia gospodarki w wyniku walki z Covid-19 nie powinno mieć silnie negatywnego wpływu na rynek magazynowy. Bardzo szybki rozwój e-commerce jaki ten kryzys wywołał będzie amortyzował potencjalne spadki sektora przemysłowego, w tym zwłaszcza motoryzacyjnego, gdzie obecnie widać próby renegocjacji obowiązujących czynszów.

Rynek powierzchni magazynowych z uwagi na krótki cykl produkcji nowych powierzchni w porównaniu z pozostałymi sektorami rynku nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się wysoką elastycznością podaży. Nowa podaż szybko będzie mogła reagować na zmieniający się popyt, a już w 2q20 prawdopodobnie zobaczymy zatrzymanie szeregu projektów spekulacyjnych.

Spadł popyt brutto.

Popyt pozostanie wysoki mimo Covid-19, gwałtowny rozwój e-commerce.

Pustostany nadal niskie, lecz w 2h19 wzrosły gwałtownie.

Problematyczny był rynek Polski Centralnej

W 2020 potencjalna nadpodaż na Górnym Śląsku.

Przy ograniczeniu podaży spekulacyjnej oczekujemy jedynie nieznacznych wzrostów pustostanów w 2020.

Czynsze w 2019 po latach stabilizacji zaczęły rosnąć.

W 2020 prawdopodobnie nieznaczne spadki czynszów.

E-commerce, w tym spożywczy, spowoduje ograniczenie negatywnego wpływu Covid-19 na rynek.

Wysoka elastyczna podaż w sektorze ogranicza ryzyko szybkiej eskalacji pustostanów.

Długoterminowy wpływ epidemii Covid-19 prawdopodobnie wzmocni rynek magazynowy, nastąpi trwałe przyspieszenie rozwoju sektora e-commerce, w tym w obrocie produktami spożywczymi (działalności silnie magazyno-chłonnej). Beneficjentami rozwoju e-commerce będą obiekty często usytuowane w pobliżu centrów miast, w tym obiekty cross-dock.

Po okresie szoku oraz spowolnienia gospodarczego jest szansa, że w poszukiwaniu skracania łańcucha dostaw wynikającego z obaw związanych z rynkiem Azji Południowo-Wschodniej sytuacja przemysłu krajowego może się poprawić. Zaistnienie powyższego scenariusza pomogłoby ponownie zwiększyć zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe z sektora przemysłowego, w tym motoryzacyjnego, który to najbardziej ucierpiał na przełomie 1/2q20.

Długoterminowy wpływ Covid-19 może być pozytywny dla sektora magazynowego.

Spis skrótów i pojęć

Absorpcja – popyt netto (na potrzeby raportu wyłącznie na nowoczesne powierzchnie magazynowe), liczony jako różnica pomiędzy zasiedloną powierzchnią w okresie badania oraz w okresie poprzedzającym.

BTS (build to suit) – obiekty budowane na specjalne zamówienie najemcy.

Czynsze efektywne – liczone jak czynsze wywoławcze, ale uwzględniające typowy margines negocjacyjny oraz zamortyzowane zachęty oferowane najemcom, takie jak zwolnienia z czynszów, ponadstandardowe wykończenia, kontrybucję finansową i inne.

Czynsze wywoławcze – w niniejszym raporcie czynsze wywoławcze kwotowane są jako stawki miesięczne netto (bez VAT) za 1 m² powierzchni najmu. Czynsze nie uwzględniają opłat eksploatacyjnych dodatkowo płatnych.

PINK (Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych) – Instytucja będąca między innymi forum wymiany danych rynkowych zrzeszająca wiodące agencje nieruchomości komercyjnych w Polsce.

MPZP – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

Nasycenie – liczba m² nowoczesnej powierzchni magazynowych dzielona przez liczbę mieszkańców.

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski SA
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: (22) 521 80 84
f: (22) 521 88 87
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

(22) 521 80 84

Zespół Analiz Sektorowych

analizy.sektorowe@pkobp.pl

(22) 521 81 22

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

(22) 521 81 22

dr Mariusz Dziwulski

mariusz.dziwulski@pkobp.pl

(22) 521 81 88

Piotr Krzysztofik

piotr.krzysztofik@pkobp.pl

(22) 521 81 25

Wojciech Matysiak

wojciech.matysiak@pkobp.pl

(22) 521 80 84

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

(22) 521 65 15

Filip Romanowski

filip.romanowski@pkobp.pl

(22) 521 87 39

Anna Senderowicz

anna.senderowicz@pkobp.pl

(22) 521 81 24

Zespół Analiz Makroekonomicznych

analizy.makro@pkobp.pl

(22) 521 67 97

Marta Petka-Zagajewska

marta.petka-zagajewska@pkobp.pl

(22) 521 67 97

dr Marcin Czaplicki, CFA

marcin.czaplicki@pkobp.pl

(22) 521 54 50

Urszula Kryńska

urszula.krynska@pkobp.pl

(22) 521 51 32

dr Michał Rot

michal.rot@pkobp.pl

(22) 580 34 22

Zespół Analiz Nieruchomości

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

(22) 521 72 24

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł