

Rynek nieruchomości magazynowych: Relatywnie łagodny przebieg COVID-19

- Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce w porównaniu z innymi segmentami rynku nieruchomości komercyjnych jest zdecydowanie najmniej dotknięty skutkami epidemii Covid-19.
- W 1h20 odnotowano rekordową nową podaż, jak i absorpcję w porównaniu z analogicznymi półrociami roku. W wyniku silnej absorpcji pustostany zmalały.
- Mimo bardzo dobrych wyników za 1h20, liczba projektów w budowie stopniowo spadała. Przewidujemy brak rekordów nowej podaży za rok 2020. Pustostany mogą wzrosnąć nieznacznie w 2h20, co jest typowe dla 2h roku.
- Długofalowe perspektywy dla sektora pozostają pozytywne.

- Na koniec 1h20 zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na 12 wiodących rynkach magazynowych wyniosły 19,45 mln m². Licząc 4q skum zasoby wzrosły o rekordowe 2,57 mln m². W 1h20 zasoby na monitorowanych rynkach wzrosły o 954 tys. m². Wzrost zasobów był rekordowy dla jakiegokolwiek 1h roku.
- Krajowy rynek przemysłowy pozostaje stosunkowo słabo nasycony powierzchniami. Nowoczesne zasoby przemysłowe pod koniec 1h20 wynosiły 0,51 m² na mieszkańca kraju (jest to około 54% poziomu rynku niemieckiego).
- Na koniec 1h20, licząc 4q skum, nowa podaż wyniosła 2,46 mln m², była to rekordowa podaż za kolejne 4 kwartały. W 1h20 nowa podaż była również rekordowa za 1h roku, jak na pierwszą połowę roku, wynosząc 975 tys. m² po wzroście o 10% r/r.
- W 1h20 na pierwsze miejsce przed Górnym Śląskiem awansowała podaż w stolicy. W Polsce Centralnej, dotychczas bijącej rekordy, odnotowano spadek nowej podaży o 86% r/r.
- Plany deweloperów na cały 2020 są umiarkowane, ich możliwości realizacyjne można ocenić na około 2-2,1 mln m² (wobec 2,34 mln m² w 2019). Podaż w 2h20 będzie sporo niższa od rekordowej podaży w 2h19.
- Covid-19 dosyć silnie ograniczył przewidywaną podaż oraz powierzchnie w budowie. Pomiędzy 1q20 a 2q20 ilość powierzchni w budowie spadła z 2 mln m² do 1,6 mln m².
- Licząc 4q skum absorpcja wyniosła 2,04 mln m² po wzroście o 3,7% r/r. Był to wynik bliski rekordu z 2018. Wynik absorpcji za 1h20 (976 tys. m²) był najwyższym w historii za 1h roku. Odnotowała również wysoką dynamikę wzrostu 15,6% r/r.
- Na koniec 3q20 obiekty realizowane na zasadach spekulacyjnych zdecydowanie zmniejszyły udział z 49% na koniec 2019 do 30%.

Departament Analiz Ekonomicznych

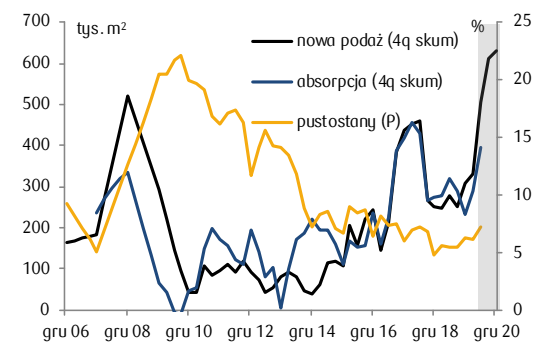
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

Zespół Analiz Makroekonomicznych
(uwarunkowania makro)
(22) 521 81 34

@PKO_Research

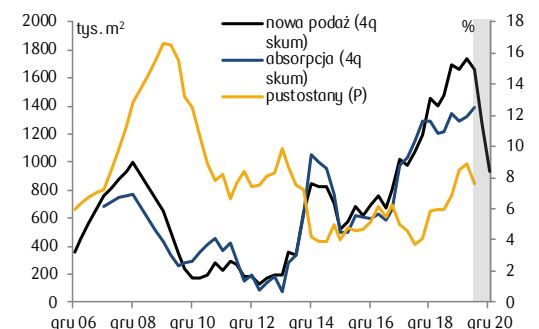
www.pkobp.pl/centrum-analiz

Najważniejsze wskaźniki - Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Najważniejsze wskaźniki - 4 największe rynki regionalne

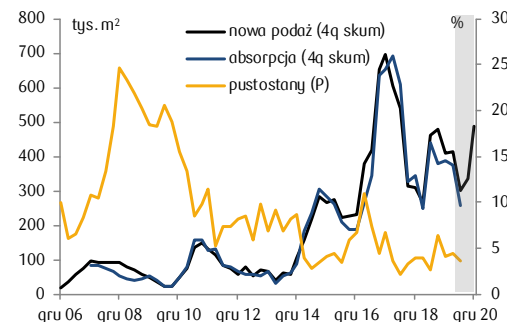


- Popyt brutto w 1h20 wyniósł 2,19 mln m² po wzroście o 23,5% r/r. Był to rekordowy wynik popytu brutto dla 1h roku, za wyjątkiem 1h18.
- W naszej ocenie absorpcja w 2020 pozostanie na wysokim poziomie, zbliżonym do 2019. Sektor magazynowy ucierpi zdecydowanie najmniej w wyniku epidemii Covid-19.
- Na koniec 1h20 współczynnik pustostanów spadł do 6,86%. W trakcie 1h20. Odnotowano spadek współczynnika o 38 pb. Mimo to, ze względu na wzrost w 2019, współczynnik pustostanów jest o 94 pb wyższy od średniej za lata 2016-2019 (5,94).
- W Polsce Centralnej pustostany w 1h20 spadły bardzo silnie (o 550 pb). Realizowane tam spekulacyjne obiekty znalazły najemców.
- W wyniku Covid-19 wyraźne spadki popytu z sektora automotive zostaną zastąpione wzrostem popytu najemców z e-commerce oraz operatorów logistycznych, co spowoduje jedynie niewielki wzrost pustostanów w najbliższych kwartałach.
- W 1h20 czynsze efektywne pozostawały bez zmian. Ze względu na silne osłabienie PLN/EUR czynsze wyrażone w złotych wzrosły o około 5%.
- Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa połowy 2021) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest ich dalsza stabilizacja na większości rynków.

Główne czynniki szans i zagrożeń

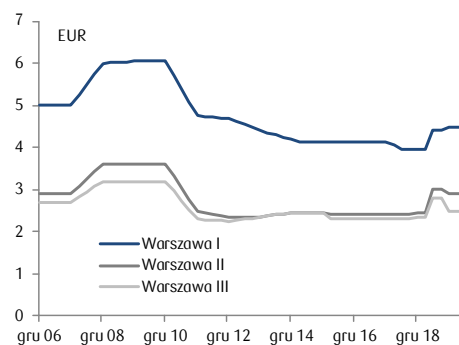
- Z nadejściem drugiej fali epidemii Covid-19 sytuacja makroekonomiczna pozostaje niepewna. Wraz ze spadkiem produkcji przemysłowej część najemców magazynowych może mieć problemy z obsługą czynszów oraz zawiesić plany rozwojowe.
- Mimo powyższego, na tle wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych, krótkoterminowy negatywny wpływ epidemii Covid-19 na sektor magazynowy będzie najmniejszy. W odróżnieniu od sektora biurowego, sektor logistyczny nie ucierpiął z tytułu pracy zdalnej, a w odróżnieniu od sektora handlowego przestoje produkcyjne w przemyśle były ograniczone. Obok negatywnych skutków epidemii sektor magazynowy wręcz zyskał na zdynamizowaniu rozwoju e-commerce.
- W długim okresie oczekujemy, że efekt Covid-19 dla sektora może być pozytywny. Sektor produkcyjny docelowo odbije po kilku kwartałach recesji, natomiast rozwój e-commerce powinien okazać się trwały.
- Wielką szansą dla sektora jest migracja dystrybucji żywności z obecnego modelu wykorzystującego sklepy tradycyjne na e-commerce spożywczy. Pandemia zdecydowanie przyspieszyła ten proces. Popyt na powierzchnie magazynowe z tytułu spożywczego e-commerce może być bardzo znaczący.

Najważniejsze wskaźniki – 5 średnich rynków regionalnych



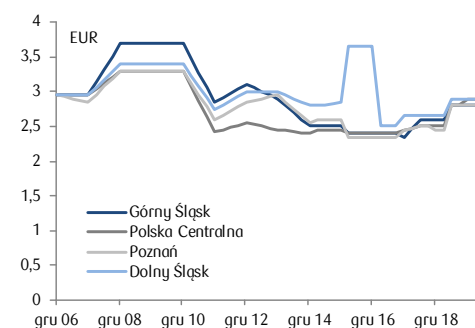
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



Źródło: Colliers International Polska.

- Sygnałami pozytywnymi dla rynku jest ograniczenie startu nowych inwestycji oraz redukcja pustostanów w 1h20. Oddala to perspektywę silnego wzrostu pustostanów, która była obecna na rynku jeszcze pod koniec 2019.
- W naszej ocenie jedynie gwałtowne zahamowanie absorpcji, a zwłaszcza negatywna absorpcja, lub trwałe ograniczenie kosztów budowy, mogłoby doprowadzić do istotnych spadków czynszów, które przez wiele lat były w trendzie bocznym. Przy obecnej dynamicznej restrukturyzacji handlu detalicznego w kierunku e-commerce prawdopodobieństwo negatywnej absorpcji jest niewielkie.

Spis treści

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

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

PKB w 3q20 wyraźnie odbił od pandemicznego dna (o 7,7% kw/kw sa po spadku o 9,0% w 2q20). W efekcie recesja sięgająca w 2q20 8,4% r/r, w 3q20 została ograniczona do 1,6% r/r. **Wyniki krajowej gospodarki są jednymi z najlepszych w całej UE**, są też najlepsze w naszym regionie. **Druga fala pandemii sprawia, że na pierwszy plan ponownie wysuwają się wskaźniki o wysokiej częstotliwości.** Narastające zachorowania zmusiły rząd do powrotu nałożenia części restrykcji, w tym częściowe zamknięcie galerii handlowych i obostrzenia w części branż usługowych. Dane zagregowane w nasze tygodniowe proxy PKB [PKO-PKB-T] sugerują, że w październiku i na początku listopada aktywność gospodarki nie ucierpiała istotnie wskutek drugiej fali pandemii, chociaż obniżyła się aktywność zakupowa konsumentów. Stabilizacja liczby zachorowań w połowie listopada daje nadzieję na poprawę sytuacji epidemicznej, dlatego rząd nie zdecydował się na wprowadzenie narodowej kwarantanny. Silny wzrost niepewności negatywnie oddziałuje na decyzje inwestycyjne firm i gospodarstw domowych co owocuje zaburzeniami także na rynku nieruchomości. Coraz bliższa jest jednak perspektywa szczepionki – jeśli rzeczywiście program szczepień rozpocznie się już na początku 2021, wymiennie poprawi to nastroje i popyt inwestycyjny.

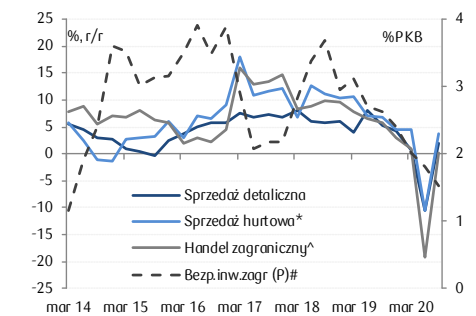
W reakcji na kryzys wywołany pandemią **RPP obniżyła stopy procentowe** do najniższego w historii poziomu (stopa referencyjna: 0,10%) **oraz wdrożyła w życie niestandardowe narzędzia polityki pieniężnej**, skupując obligacje na rynku wtórnym (pandemiczne QE). Oczekujemy, że ultratłagoda polityka pieniężna będzie kontynuowana przez dłuższy okres, a stopy procentowe pozostaną na rekordowo niskim poziomie przynajmniej do końca 2022.

Epidemia COVID-19 wywiera bardzo duży wpływ na globalną politykę pieniężną. Główne banki centralne na świecie dokonały bezprecedensowo dużego i skoordynowanego poluzowania monetarnego połączonego z bezprecedensowym poluzowaniem polityki fiskalnej. Nastąpiła także jakościowa zmiana w polityce fiskalnej na poziomie UE i akceptacja ultratłagodej polityki fiskalnej mającej ograniczać negatywne skutki pandemii na potencjał wzrostowy gospodarki UE.

Utrzymująca się niepewność co do dalszego przebiegu pandemii, a także jedna z najniższych realnych stóp procentowych na świecie nie sprzyjają notowaniom polskich aktywów, w tym złotego, który utrzymuje się na poziomach sugerujących wyraźne niedowartościowanie. Oznacza to, że do końca 2020 kurs złotego może się utrzymywać w okolicach 4,50 PLN/EUR. Perspektywa odbicia dynamiki PKB w 2021 powinna stabilizować notowania złotego. Złoty może jednak tymczasowo tracić w przypadku dalszych fal gwałtownego wzrostu awersji do ryzyka.

Głównym czynnikiem determinującym perspektywy gospodarki w przeciągu najbliższych miesięcy będzie rozwój drugiej fali pandemii koronawirusa i działania nakierowane na jej ograniczenie.

Wybrane determinanty rynku



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

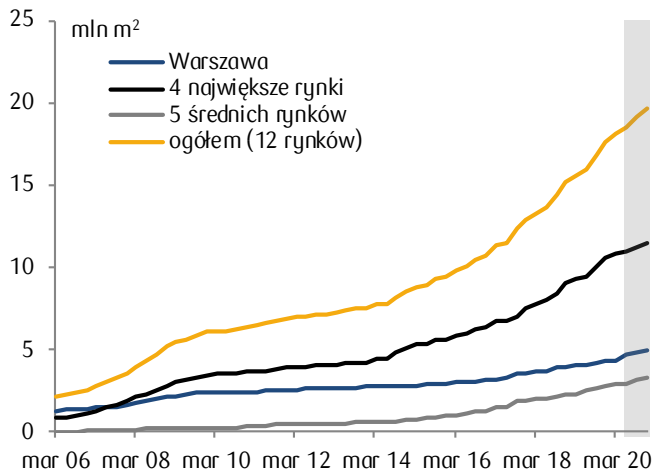
Oczekujemy, że stopy procentowe NBP pozostaną na rekordowo niskim poziomie co najmniej do końca 2022.

Epidemia COVID-19 wywiera bardzo duży wpływ na globalną politykę pieniężną.

Utrzymanie fundamentalnego niedowartościowania złotego.

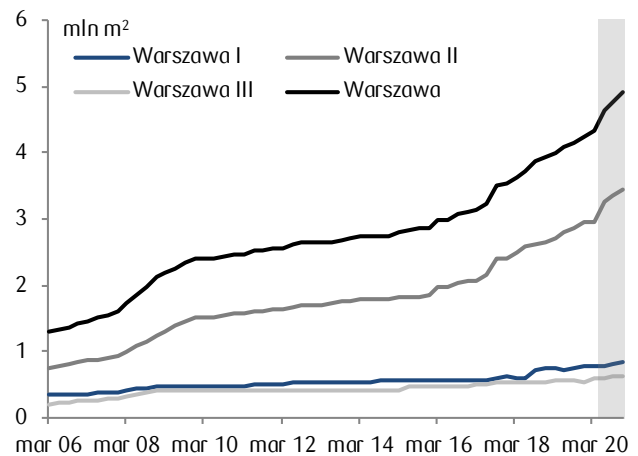
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska.

Na koniec 1h20 monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK)¹ zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na dwunastu wiodących rynkach magazynowych wyniosły 19,45 mln m² (w tym 4,62 mln m² na rynku warszawskim).

Licząc 4q skum zasoby wzrosły o rekordowe 2,57 mln m², tj. o 220 tys. m² więcej niż średnia z lat 2015-18 – 2,05 mln m².

W 1h20 zasoby na monitorowanych rynkach wzrosły o 954 tys. m². Wzrost zasobów był rekordowy dla jakiegokolwiek 1h roku, był wyższy od poprzedniego maksimum z 1h19 (773 tys. m²).

Blisko 19,5 mln m² nowoczesnych powierzchni magazynowych na koniec 1h20.

Rekordowy wzrost zasobów w 1h20.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Zasoby - (m2)	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na mieszkańca aglomeracji	Wzrost zasobów 2q20/2q19 (m2)	Wzrost zasobów 2q19/2q18 (m2)	Wzrost zasobów 2q20/4q19 (m2)	Wzrost zasobów 2q19/4q18 (m2)	Wzrost zasobów 2020 (p) (m2)
Warszawa I	788 922	4,25		62 053	125 121	6 973	-16 587	58 019
Warszawa II	3 262 835	17,58		450 260	240 207	324 753	156 302	496 772
Warszawa III	590 877	3,18		43 815	14 800	58 474	14 800	102 193
Warszawa	4 642 634	25,01	1,75	556 128	380 128	390 200	154 515	656 984
Górny Śląsk	3 438 876	18,53	1,27	526 303	227 521	163 410	47 161	452 013
Polska Centralna	3 156 122	17,00	2,72	528 237	795 116	34 562	198 657	75 179
Poznań	2 172 777	11,71	2,13	124 819	160 189	18 854	43 987	70 039
Dolny Śląsk	2 189 912	11,80	2,12	394 502	107 916	167 932	89 255	278 431
4 największe rynki	10 957 687	59,03	1,85	1 573 861	1 426 102	384 758	379 060	875 662
Trójmiasto	720 779	3,88	0,65	102 134	167 770	50 484	130 771	207 225
Kraków	566 039	3,05	0,45	42 509	98 903	23 166	-19 932	34 139
Toruń-Bydgoszcz	384 769	2,07	0,44	71 187	18 350	53 727	18 350	72 380
Szczecin	764 355	4,12	0,98	53 469	135 850	36 143	92 969	88 526
Lublin-Rzeszów	526 427	2,84	0,53	175 424	93 024	16 264	17 810	92 260
5 średnich rynków	2 962 369	15,96	0,59	444 723	513 897	179 784	239 968	494 531
ogółem rynki regionalne	13 920 056	74,99	1,27	2 018 584	1 939 999	564 542	619 028	1 370 193
ogółem (12 rynków)	18 562 690	100,00	1,37	2 574 712	2 320 127	954 742	773 543	2 027 177

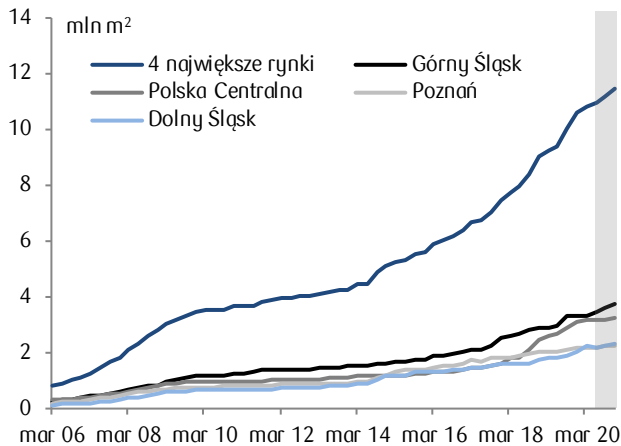
Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych

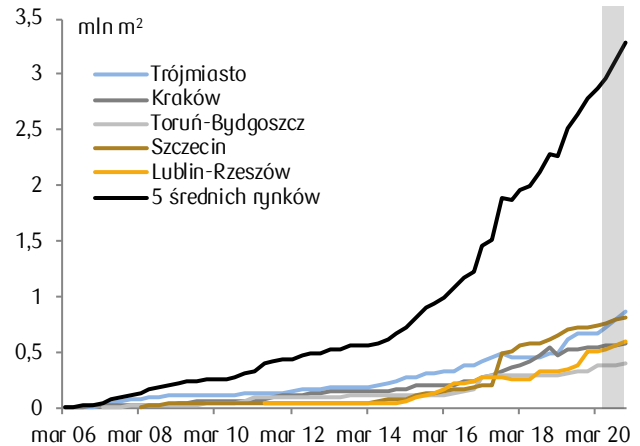
¹ PINK monitoruje zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce z wyodrębnieniem 12 rynków. Obiekty monitorowane to z niewielkimi wyjątkami magazyny będące przedmiotem najmu.

na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

na 5 średnich rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Prognozy na 2020 wskazują na kolejny rok z wysokim wzrostem zasobów (o co najmniej 2 mln m²). W obecnej pandemicznej sytuacji pewne projekty realizowane spekulacyjnie z terminem realizacji na 2h20 zostaną wstrzymane. Eksplozja popytu na usługi e-commerce spowoduje, że strona podażowa zostanie szybko odbudowana.

W 1h20 ponownie największe przyrosty odnotowano w Warszawie, która od ostatniego roku umacnia się kosztem Polski Centralnej. Kolejnym rynkiem o szybkiej dynamice rozwoju jest Górny Śląsk.

W ujęciu międzynarodowym krajowy rynek przemysłowy pozostaje stosunkowo słabo nasycony powierzchniami. Nowoczesne zasoby przemysłowe monitorowane przez PINK pod koniec 1h20 wynosiły 0,51 m² na mieszkańca kraju (jest to ok 54% poziomu rynku niemieckiego, gdzie zasoby wynoszą 0,95 m² na mieszkańca).

Na tle innych segmentów rynku nieruchomości komercyjnych krótkoterminowy negatywny wpływ epidemii Covid-19 będzie najmniejszy w sektorze magazynowym.

W długim okresie sektor, dzięki rozwojowi e-commerce powinien zdecydowanie zyskać.

Wzrost zasobów w całym 2020, ze względu na Covid-19 będzie nieco niższy r/r.

Ponownie największy przyrost zasobów w Warszawie.

Szybki przyrost powierzchni magazynowej w kraju spowodował, że zasoby w Polsce osiągnęły 54% poziomu rynku niemieckiego.

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

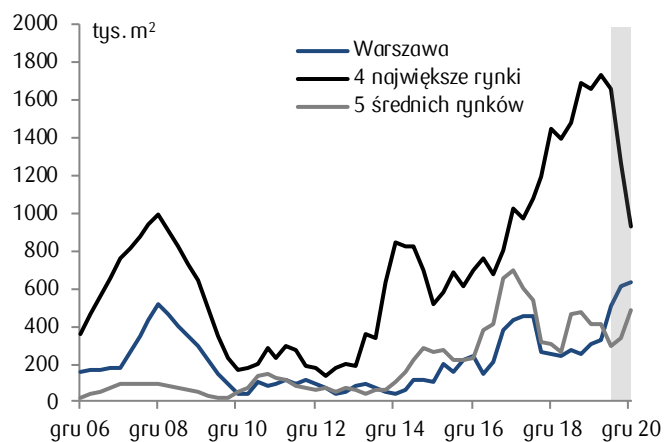
Średni roczny wzrost zasobów w latach 2016-19

	Wzrost zasobów średnio 2016-2019
Warszawa I	55 711
Warszawa II	275 869
Warszawa III	17 066
Warszawa	348 646
Górny Śląsk	381 466
Polska Centralna	480 143
Poznań	193 432
Dolny Śląsk	185 782
4 największe rynki	1 240 823
Trójmiasto	89 482
Kraków	82 564
Toruń-Bydgoszcz	51 919
Szczecin	146 181
Lublin-Rzeszów	92 452
5 średnich rynków	462 597
ogółem rynki regionalne	1 703 420
ogółem (12 rynków)	2 052 066

Źródło: Colliers International Polska.

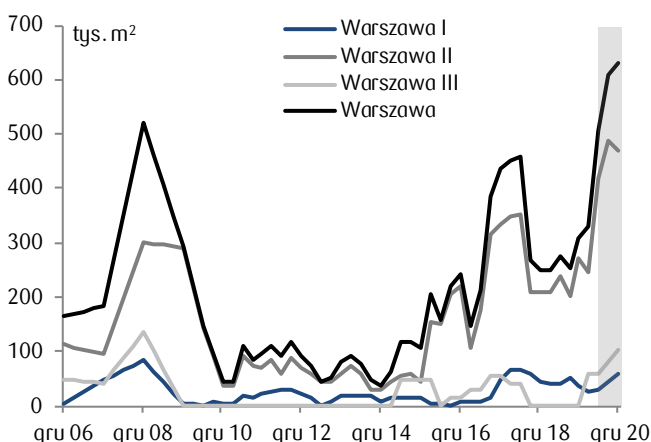
3. Nowa podaż

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.

Na koniec 1h20 licząc 4q skum nowa podaż wyniosła 2,46 mln m² (wzrost o 11% r/r), była to rekordowa podaż za kolejne 4 kwartały.

W 1h20 nowa podaż była również rekordowa za 1h roku, wynosząc 975 tys. m² po wzroście o 10% r/r.

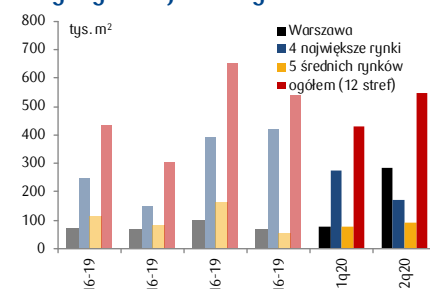
Różnice pomiędzy nową podażą, a wzrostem zasobu wynikają z bilansu ujęć oraz dodań do zasobów.

Licząc 4q skum najwyższa nowa podaż wystąpiła na Górnym Śląsku oraz w Warszawie, natomiast w 1h20 na pierwsze miejsce awansowała przed Górnym Śląskiem podaż w stolicy. Spadek nowej podaży w Polsce Centralnej o 86% r/r w 1h20 wskazuje na gwałtowne wypalenie się tego rynku po kilku latach dominacji w podaży, spowodowane silnym wzrostem pustostanów..

Plany deweloperów na cały 2020 są umiarkowane, ich możliwości realizacyjne można ocenić na około 2-2,1 mln m². Podaż w 2h20 będzie sporo niższa od rekordowej podaży z 2h19.

Nowa podaż w 1h20 wyniosła 975 tys. m² i była rekordowa dla 1 połowy roku.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie i w 1h20



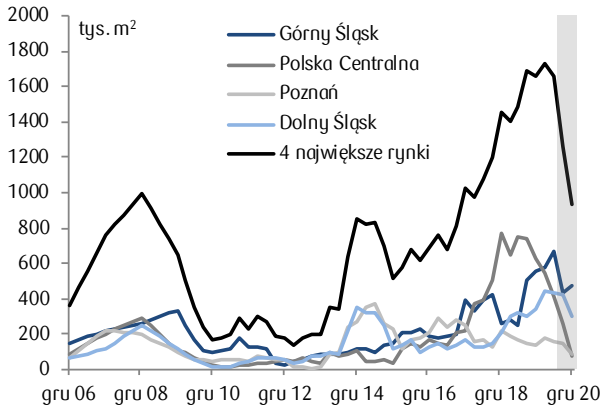
Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż - 4q skum (m2)		Nowa podaż - 1h20 (m2)		Nowa podaż rocznie (średnia 2016-19) (m2)	Nowa podaż - 2020 (p) (m2)
		dynamika r/r (%)		dynamika r/r (%)		
Warszawa I	28 868,0	-25,9	7 706,0	-44,2	33 621,0	58 752
Warszawa II	417 377,0	76,0	296 533,0	96,0	257 731,5	468 552
Warszawa III	58 474,0		58 474,0		17 418,0	102 193
Warszawa	504 719,0	82,8	362 713,0	119,7	308 770,5	629 497
Górny Śląsk	668 537,0	171,0	179 903,0	170,5	349 302,5	468 506
Polska Centralna	410 520,0	-45,5	34 215,0	-86,1	443 954,0	74 832
Poznań	153 397,0	-6,3	34 445,0	60,2	202 966,8	85 630
Dolny Śląsk	427 874,0	34,6	193 455,0	81,1	210 738,0	303 954
4 największe rynki	1 660 328,0	12,1	442 018,0	0,2	1 206 961,3	932 922
Trójmiasto	101 342,0	-22,4	49 242,0	-47,4	95 945,0	205 983
Kraków	36 136,0	-62,4	25 841,0	-63,1	73 994,5	36 814
Toruń-Białystok	61 107,0	1 122,1	52 907,0	958,1	51 260,0	71 560
Szczecin	51 924,0	-61,8	36 143,0	-61,1	130 619,5	88 526
Lublin-Rzeszów	48 097,0	-48,3	6 664,0	-62,6	59 780,3	82 660
5 średnich rynków	298 606,0	-35,2	170 797,0	-38,9	411 599,3	485 544
ogółem rynki regionalne	1 958 934,0	0,9	612 815,0	-15,0	1 618 560,5	1 418 466
ogółem (12 rynków)	2 463 653,0	11,1	975 528,0	10,1	1 927 331,0	2 047 963

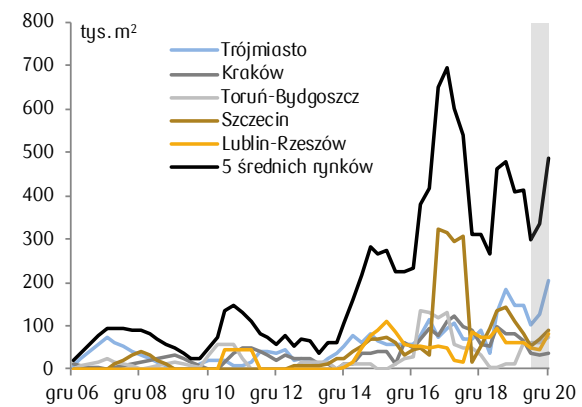
Źródło: Colliers International Polska.

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



Źródło: Colliers International Polska.

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



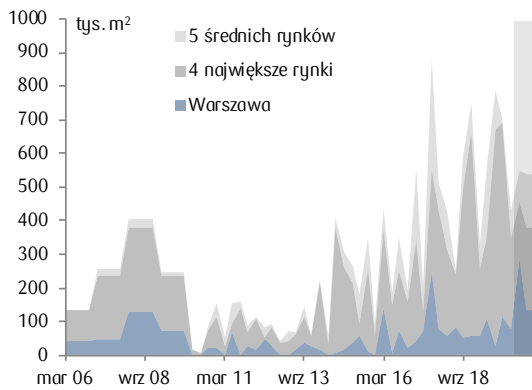
Źródło: Colliers International Polska.

Oceniamy, że wpływ Covid-19 na rozpoczynanie realizacji dosyć silnie ograniczył przewidywaną podaż oraz powierzchnie w budowę. Pomiędzy 1q20 a 2q20 ilość powierzchni w budowie spadła z 2 mln m² do 1,6 mln m².

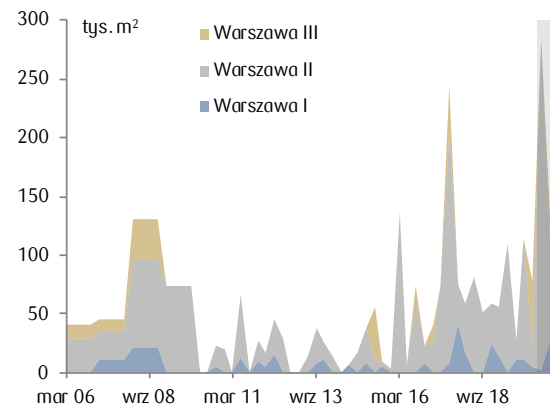
Covid-19 odczuwalnie obniżył nową podaż w krótkim terminie.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie (kwartalnie)



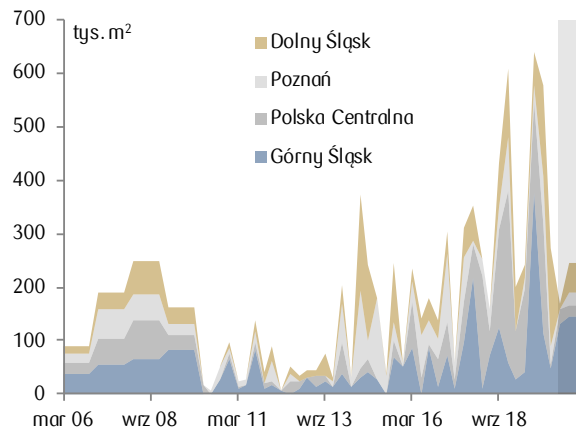
Źródło: Colliers International Polska.



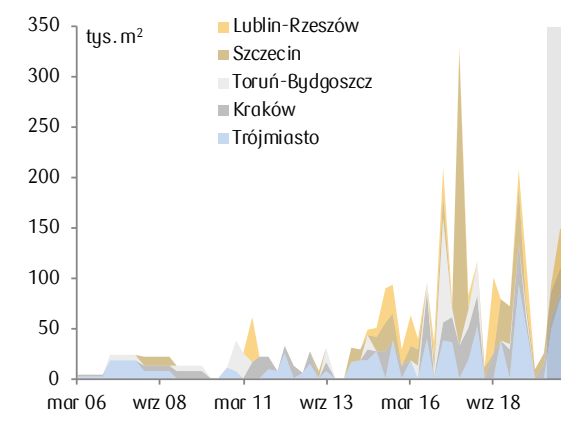
Źródło: Colliers International Polska.

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

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



Źródło: Colliers International Polska.



Źródło: Colliers International Polska.

4. Absorpcja

Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja - 4q skum (m ²)	Udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja - 1h20 (m ²)	udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja rocznie (średnia - 2016-19) (m ²)	Udział (%)
Warszawa I	29 234,4	1,4	-36,8	13 086,0	1,3	-4,0	26 052	1,5
Warszawa II	289 607,1	14,2	-2,6	213 631,0	21,9	51,1	241 817	14,0
Warszawa III	77 202,6	3,8	-419,3	68 942,0	7,1	-384,5	22 020	1,3
Warszawa	396 044,1	19,4	24,0	295 659,0	30,3	126,1	289 889	16,8
Górny Śląsk	654 965,3	32,1	259,6	214 278,0	21,9	427,6	311 248	18,1
Polska Centralna	369 138,0	18,1	-37,8	203 343,0	20,8	1,5	355 852	20,7
Poznań	123 410,9	6,0	15,2	55 088,0	5,6	13,0	159 870	9,3
Dolny Śląsk	239 651,8	11,7	-27,1	30 301,0	3,1	-74,6	212 450	12,3
4 największe rynki	1 387 166,0	68,0	14,5	503 010,0	51,5	23,0	1 039 419	60,4
Trójmiasto	88 954,4	4,4	-23,8	53 167,0	5,4	-42,7	92 754	5,4
Kraków	43 350,5	2,1	-56,8	44 114,0	4,5	-39,2	65 087	3,8
Toruń-Białogóra	30 710,6	1,5	-607,1	22 502,0	2,3	-369,2	48 323	2,8
Szczecin	42 986,0	2,1	-68,4	47 985,0	4,9	-53,8	127 519	7,4
Lublin-Rzeszów	52 040,0	2,5	-42,8	10 418,0	1,1	-76,7	59 225	3,4
5 średnich rynków	258 041,5	12,6	-41,1	178 186,0	18,2	-41,7	392 908	22,8
ogółem rynki regionalne	1 645 207,5	80,6	-0,3	681 196,0	69,7	-4,7	1 432 327	83,2
ogółem (12 rynków)	2 041 251,6	100,0	3,7	976 855,0	100,0	15,6	1 722 215	100,0

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Licząc 4q skum absorpcja wyniosła 2,04 mln m² po wzroście o 3,7% r/r. Absorpcja od 2014 pozostaje w długoterminowym trendzie wzrostowym, który obecnie się wypłaszcza. Do połowy 2018 była silnie skorelowana z nową podażą (por. wykres poniżej), po czym nastąpił deficyt absorpcji. W 1h20 ponownie wystąpiła silna korelacja absorpcji z nową podażą.

Wynik absorpcji za 1h20 (976 tys. m²) był najwyższym w historii za 1h roku, odnotowano wysoką dynamikę wzrostu 15,6% r/r. Absorpcja w 1h20 zrównała się z nową podażą. Po kilku kwartałach deficytu absorpcji w Polsce Centralnej w 1h20 przy bardzo słabej nowej podaży, absorpcja pustostanów na tym rynku była bardzo silna, wielokrotnie przekraczając poziom nowej podaży.

Na koniec 3q20 obiekty realizowane na zasadach spekulacyjnych zdecydowanie zmniejszyły udział z 49% na koniec 2019 do 30%.

Popyt brutto w 1h20 wyniósł 2,19 mln m² po wzroście o 23,5% r/r. Był to rekordowy wynik popytu brutto dla 1h roku za wyjątkiem 1h18.

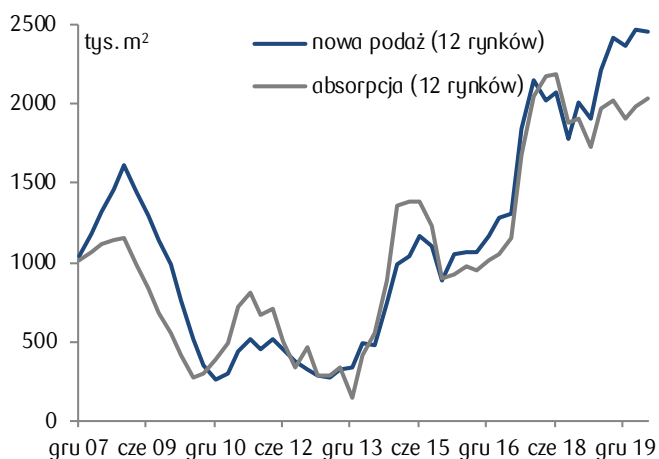
Licząc 4q skum absorpcja była wyjątkowo wysoka.

Rekordowa absorpcja w 1h20 za pierwszą połowę roku (976 tys. m²).

Silnie spadająca podaż spekulacyjna w 2020.

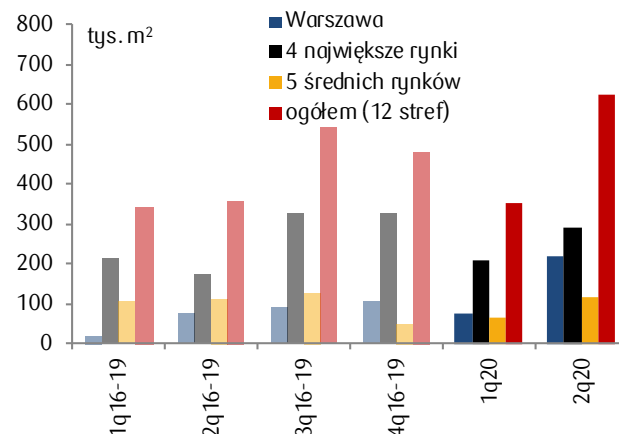
Popyt brutto pozostaje bardzo wysoki.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



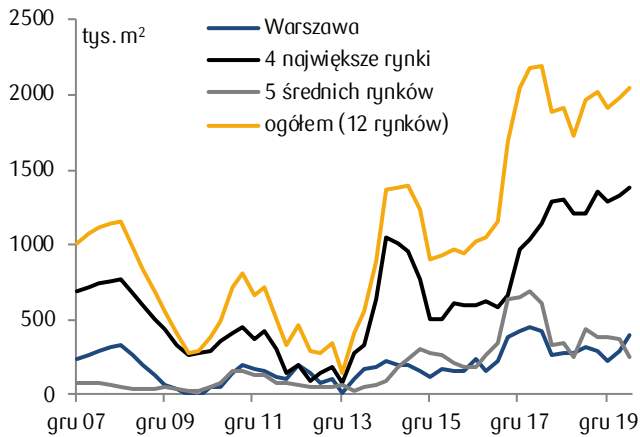
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 1h20



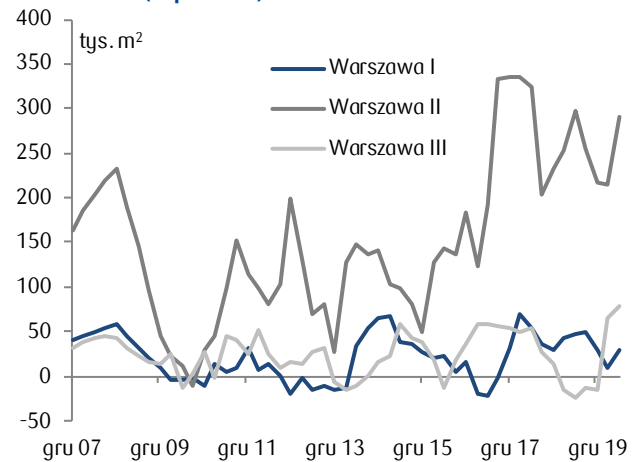
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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



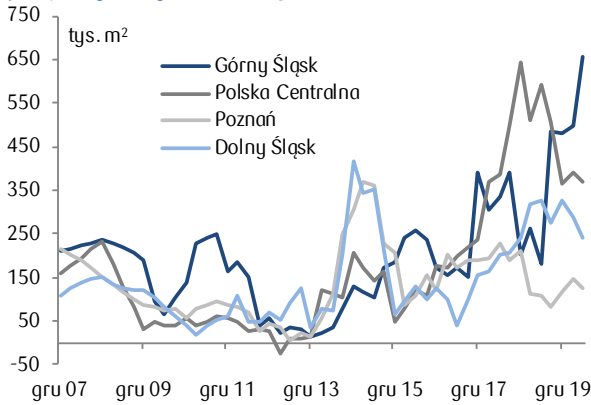
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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



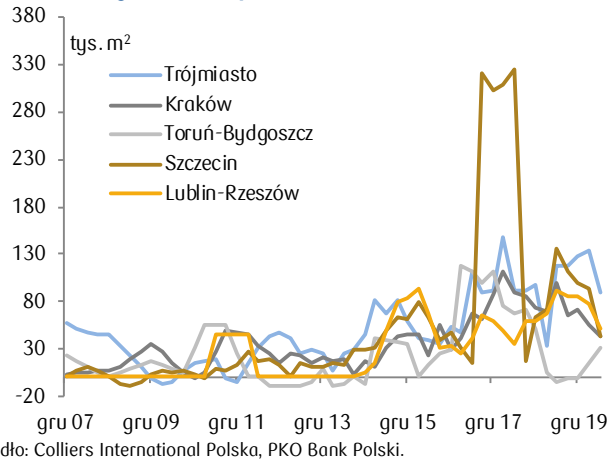
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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.)

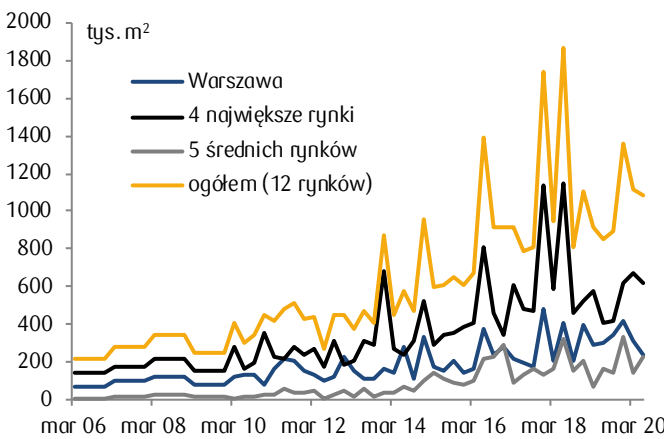


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W naszej ocenie absorpcja w 2020 pozostanie na wysokim poziomie, a pogorszenie popytu ze strony najemców branży przemysłowej zostanie zastąpione przez popyt najemców ze strony operatorów logistycznych, e-commerce (w tym e-commerce spożywcze) oraz firm kurierskich.

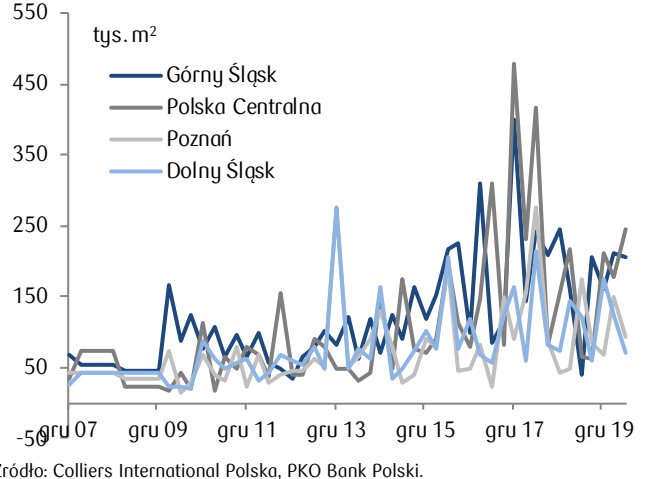
Mimo Covid-19 przewidujemy wysoką, lecz nie rekordową absorpcję w całym 2020.

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 1h20 (%)	Zmiana współczynnika pustostanów r/r (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 1h20/2h19 (pb)	Pustostany koniec 1h20 (m2)	Zmiana poziomu pustostanów r/r (m2)	Zmiana poziomu pustostanów 1h20/2h19 (m2)	Średni współczynnik pustostanów 2016-19 (%)
Warszawa I	8,95	-81	-77	70 576	-366	-5 380	8,84
Warszawa II	7,80	329	196	254 617	127 770	82 902	5,78
Warszawa III	1,26	-352	-210	7 421	-18 729	-10 468	2,47
Warszawa	7,16	168	92	332 614	108 675	67 054	5,87
Górny Śląsk	6,23	-66	-136	214 248	13 572	-34 375	5,94
Polska Centralna	6,82	20	-549	215 348	41 382	-169 128	4,97
Poznań	8,26	96	-103	179 487	29 986	-20 643	8,75
Dolny Śląsk	10,35	821	721	226 644	188 222	163 154	4,13
4 największe rynki	7,63	163	-85	835 727	273 162	-60 992	6,12
Trójmiasto	3,72	139	-87	26 802	12 388	-3 925	4,49
Kraków	3,82	-169	-353	21 632	-7 215	-18 273	9,04
Toruń-Białogost	11,37	711	734	43 755	30 396	30 405	2,83
Szczecin	1,17	117	-168	8 938	8 938	-11 842	2,83
Lublin-Rzeszów	0,84	-155	-76	4 446	-3 943	-3 754	7,75
5 średnich rynków	3,56	98	-50	105 573	40 565	-7 389	5,35
ogółem rynki regionalne	6,76	149	-80	941 300	313 727	-68 381	5,95
ogółem (12 rynków)	6,86	154	-38	1 273 914	422 401	-1 327	5,94

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Na koniec 1h20 współczynnik pustostanów na 12 monitorowanych przez IRF rynkach spadł do 6,86%. Spadek współczynnika o 38 pb odnotowano w trakcie 1h20. Licząc r/r współczynnik wzrósł o 154 pb. Obecnie współczynnik pustostanów jest o 94 pb wyższy od średniej za lata 2016-2019 (5,94%).

Współczynnik pustostanów spadł dramatycznie w Polsce Centralnej, gdzie realizowane spekulacyjne obiekty z pewnym opóźnieniem znalazły najemców, co przy bardzo niskiej nowej podaży spowodowało spadek współczynnika o blisko 550 pb. Na Dolnym Śląsku nastąpiła odwrotna sytuacja i obecnie jest to rynek z niemal najwyższym współczynnikiem pustostanów.

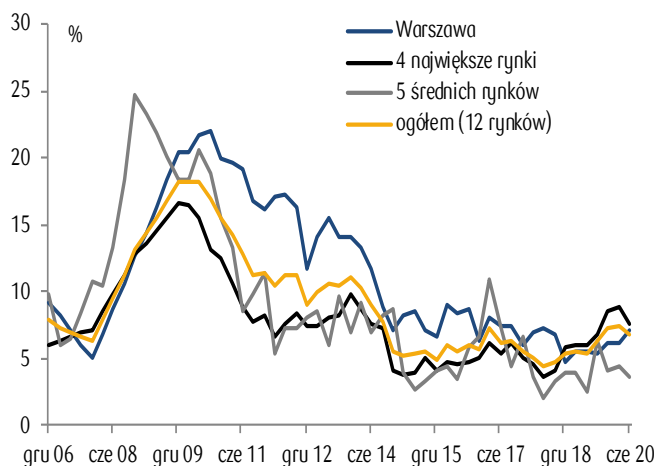
W 1h20 powierzchnia pustostanów zasadniczo pozostała bez zmian (spadek o 1 tys. m²). Licząc r/r pustostany wzrosły znacznie, bo o 422 tys. m².

W 1h20 współczynnik pustostanów spadł o 38 pb i jest poniżej średniej za lata 2016-2019.

Silny spadek pustostanów na rynku Polski Centralnej.

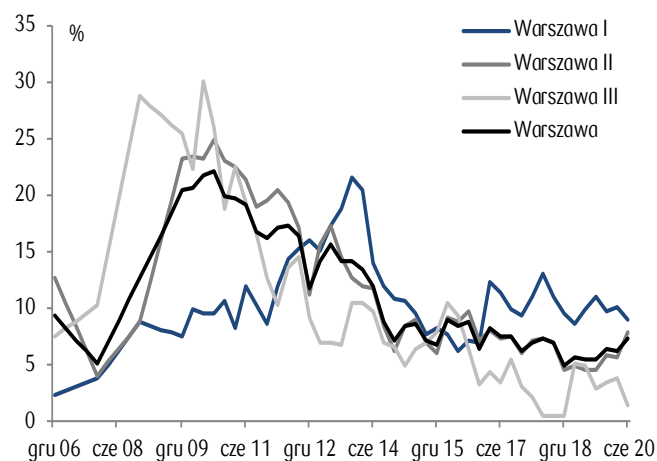
W 1h20 powierzchnia pustostanów pozostawała bez zmian.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



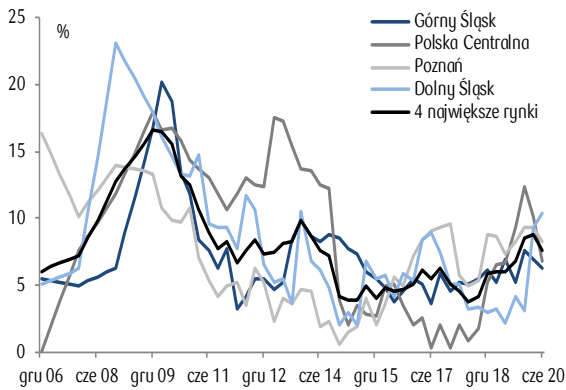
Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



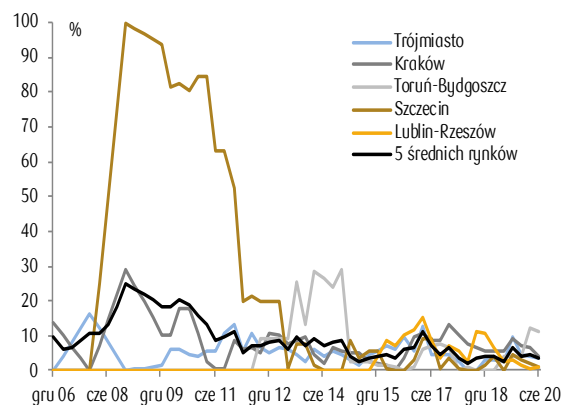
Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 5 średnich rynkach

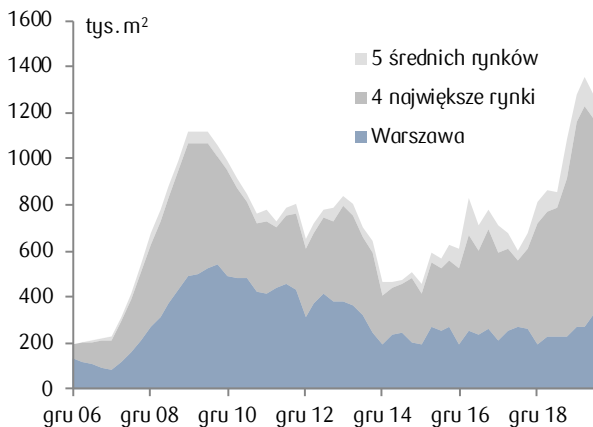


Źródło: Colliers International Polska.

Spowolnienie gospodarcze wywołane Covidem-19 prawdopodobnie wśród wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych najłatwiej obejdnie się z sektorem magazynowym. Wyraźne spadki w popycie z sektora automotive zostaną zastąpione popytem najemców e-commerce oraz operatorów logistycznych, prawdopodobnie w 2h20 nastąpi niewielki wzrost pustostanów.

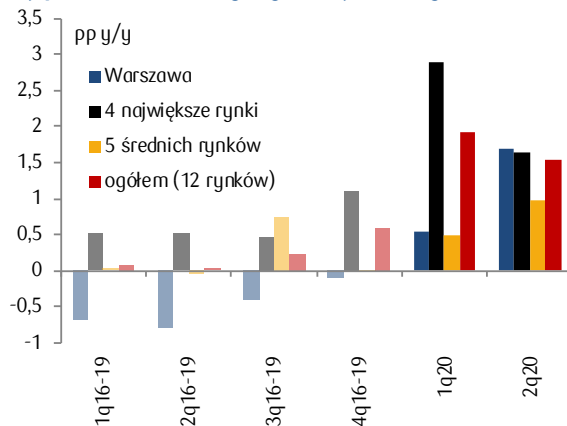
Oczekujemy nieznacznego wzrostu pustostanów w 2h20.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



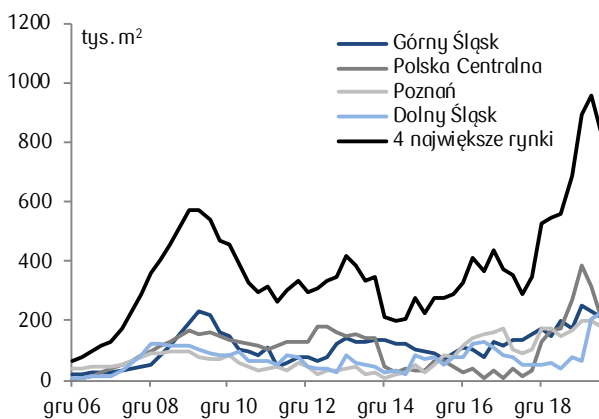
Źródło: Colliers International Polska.

Roczna dynamika współczynnika pustostanów nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 1h20



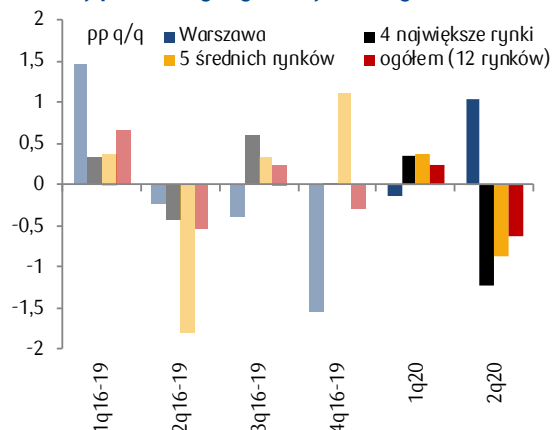
Źródło: Colliers International Polska.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych 4 największe rynki



Źródło: Colliers International Polska.

Kwartalna dynamika współczynnika pustostanów nowoczesnej pow. magazynowej historycznie oraz w 1h20

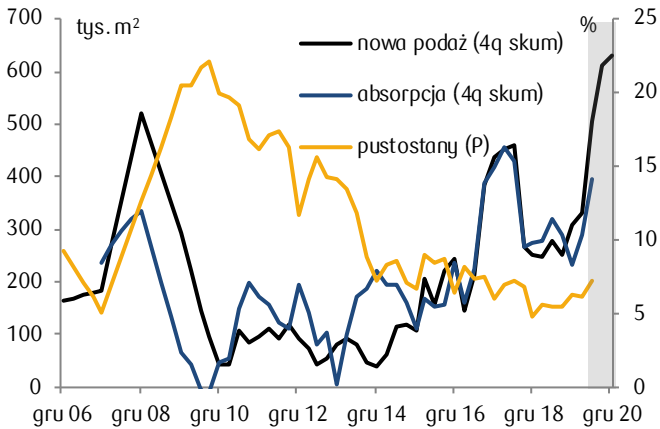


Źródło: Colliers International Polska.

6. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach

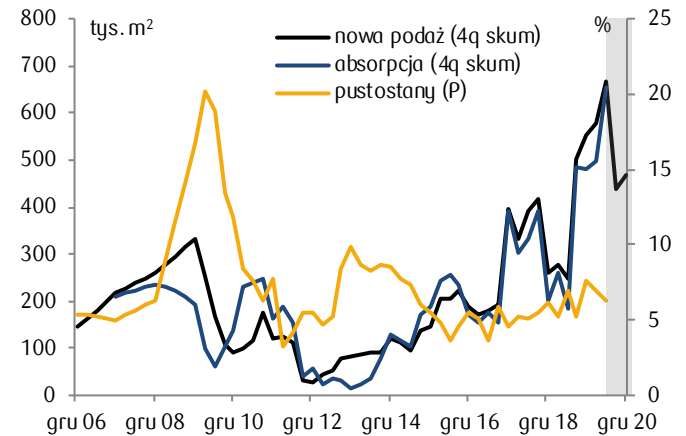
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni na poszczególnych rynkach.

Warszawa



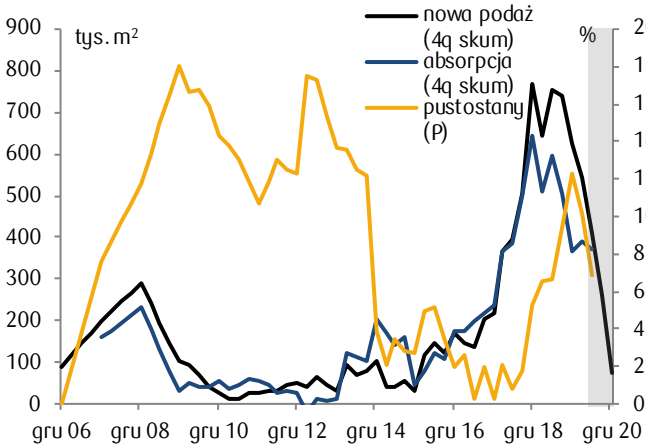
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Górny Śląsk



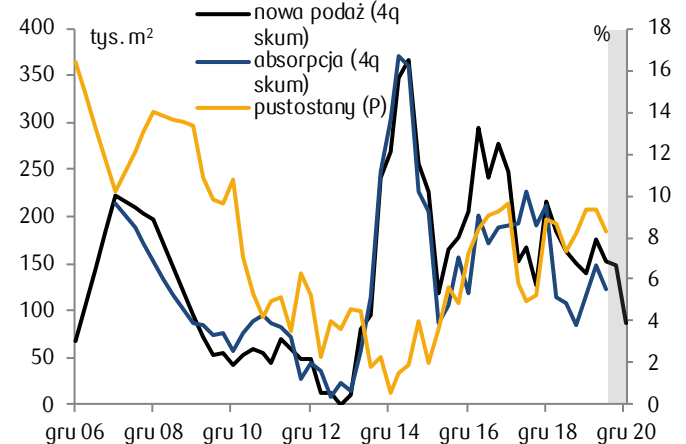
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Polska Centralna



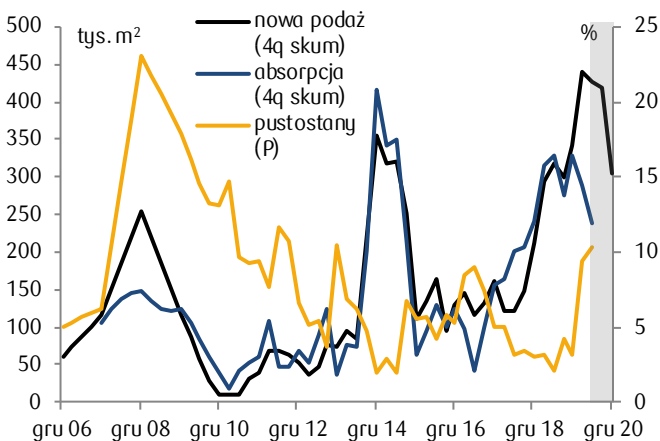
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Poznań



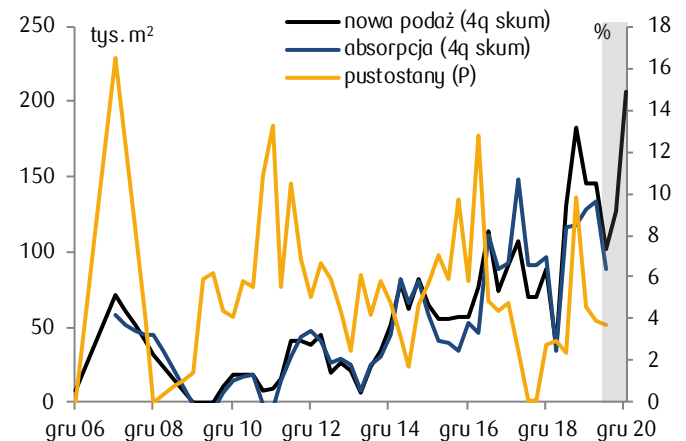
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Dolny Śląsk



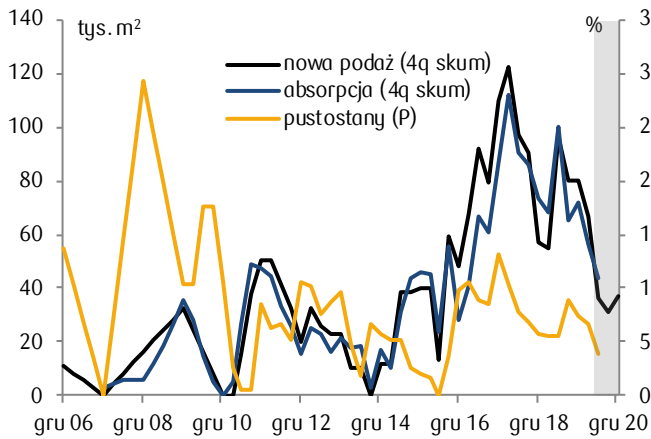
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Trójmiasto



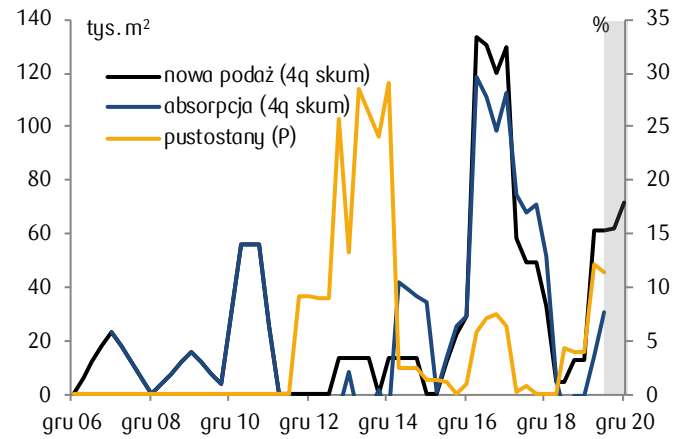
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Kraków



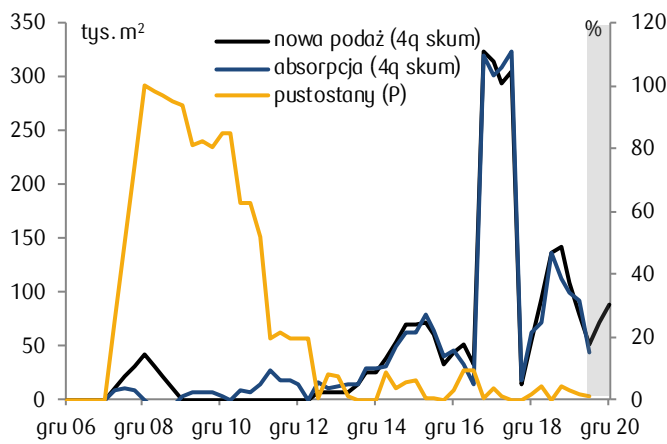
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Toruń-Bydgoszcz



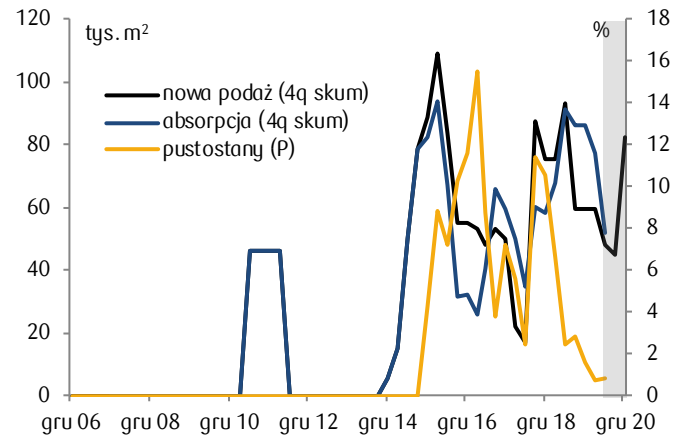
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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 1h20/2h19 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 1h20/2h19 (%)
Warszawa I	4,50	2,27	7,60	0,00	5,14
Warszawa II	2,90	-3,33	1,71	0,00	5,14
Warszawa III	2,50	-10,71	-6,06	0,00	5,14
Górny Śląsk	2,80	0,00	5,21	0,00	5,14
Polska Centralna	2,90	3,57	8,97	0,00	5,14
Poznań	2,80	0,00	5,21	0,00	5,14
Dolny Śląsk	2,90	0,00	5,21	0,00	5,14
Trójmiasto	2,90	-6,45	-1,57	0,00	5,14
Kraków	3,20	0,00	5,21	0,00	5,14
Toruń-Bydgoszcz	3,10	0,00	5,21	0,00	5,14
Szczecin	3,00	0,00	5,21	0,00	5,14
Lublin-Rzeszów	3,00	7,14	12,73	0,00	5,14

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

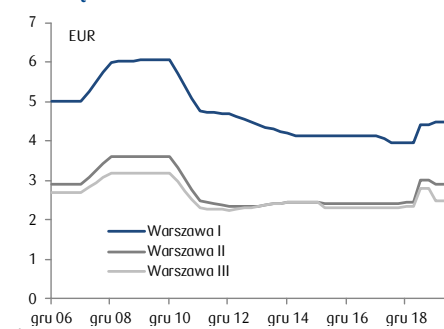
W 1h20 czynsze efektywne pozostawały bez zmian. Ze względu na silne osłabienie PLN/EUR czynsze wyrażone w złotych wzrosły o około 5%.

Licząc r/r odnotowaliśmy spadek czynszów w stolicy, Trójmieście oraz na rynku wschodnim, natomiast ich wzrost zaobserwowaliśmy w Polsce Centralnej i na rynku wschodnim. Na pozostałych rynkach czynsze pozostały stabilne.

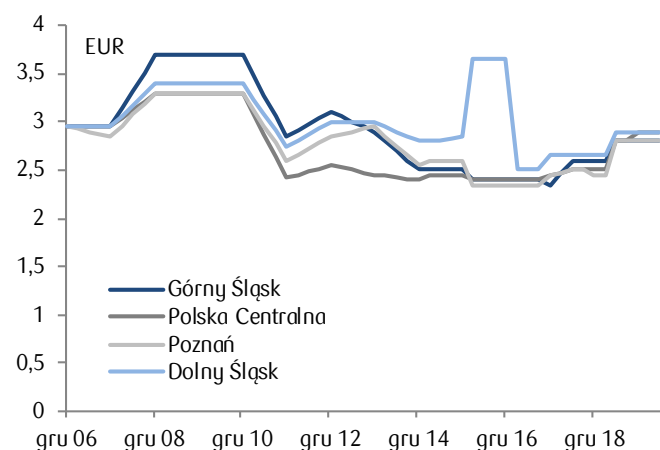
Ze względu na epidemię Covid-19 naszą poprzednią perspektywę rosnących czynszów średniookresowych w wyniku rosnących kosztów budowy oraz spadającej dostępności gruntów korygujemy. Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa połowy 2021) wartości czynszowych wyrażonych w EUR, jest stabilizacja na większości rynków.

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

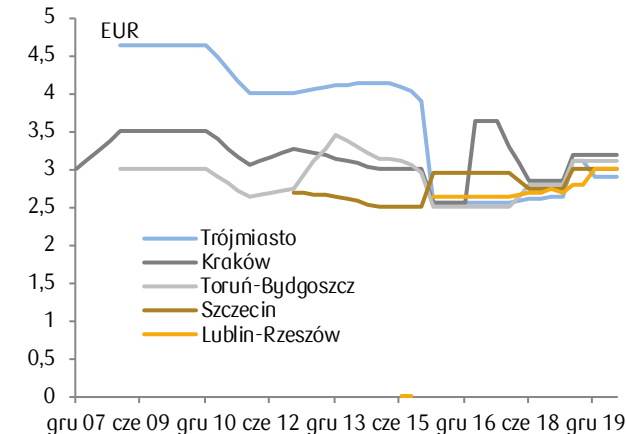
Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² w Warszawie



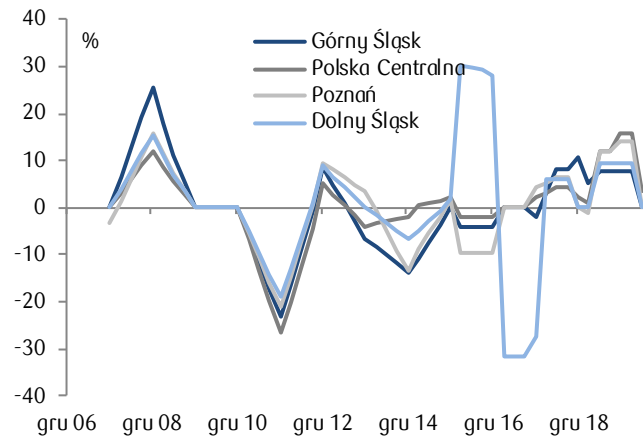
Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



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

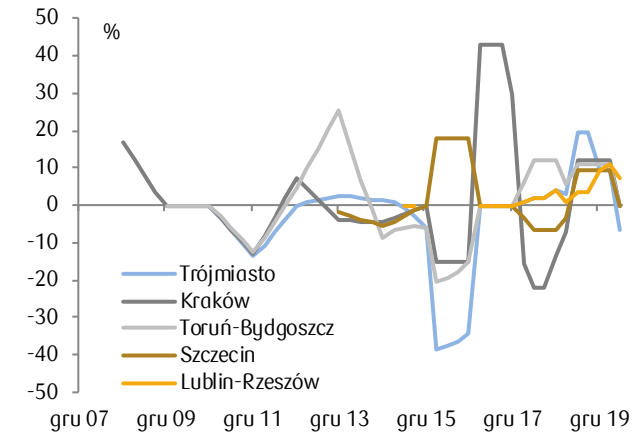


Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

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

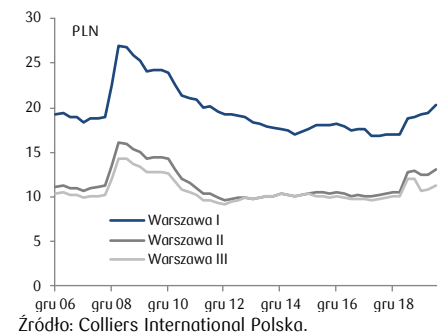


Źródło: Colliers International Polska.

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. Sygnałami pozytywnymi dla rynku jest ograniczenie startu nowych inwestycji oraz redukcja pustostanów w 1h20.

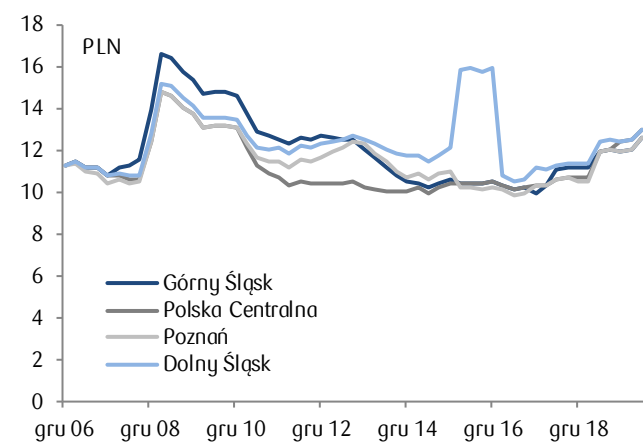
W naszej ocenie jedynie gwałtowne zahamowanie absorpcji, zwłaszcza w kierunku negatywnej absorpcji, lub trwale ograniczenie kosztów budowy mogłyby doprowadzić do istotnych spadków czynszów. Przy obecnej dynamicznej restrukturyzacji handlu detalicznego w kierunku e-commerce prawdopodobieństwo negatywnej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

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



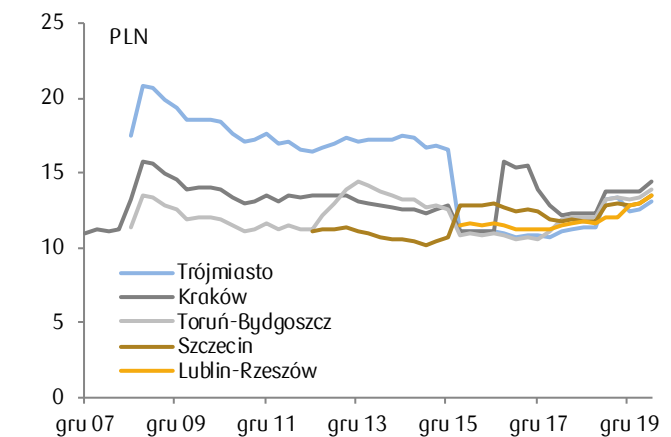
Źródło: Colliers International Polska.

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.

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.

MPZP – Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego.

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

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

Warszawskie strefy magazynowe – ustalone przez członków PINK trzy strefy magazynowe dotyczące rynku warszawskiego. Strefa Warszawa I obejmuje obszar stolicy, Strefa Warszawa II obejmuje obszar poza Warszawą do miejscowości Pass pod Błoniem, strefa Warszawa III obejmuje obszar do Sochaczewa.

Departament Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

wojciech.matysiak@pkobp.pl

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

22 521 81 22

Aleksandra Majek

aleksandra.majek@pkobp.pl

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Bank Polski

Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Wojciech Matysiak

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.