

Dobry początek roku na rynku nieruchomości magazynowych

- 2020 był udany dla rynku nieruchomości magazynowych, który wyróżniał się na tle innych sektorów nieruchomości komercyjnych.
- W 2020 spadły współczynniki pustostanów, podaż oraz absorpcja pozostały na wysokim poziomie, czynsze wyrażone w PLN wzrosły nieznacznie (część czynszów wyrażona w EUR spadła).
- Część podaży w 2020 została opóźniona, lecz bardzo dobre wyniki absorpcji oraz popyt brutto z 2h20 skłonił deweloperów do ekspansji, jaką widzimy w 2021.
- Początek 2021 był bardzo udany: odnotowano rekordową nową podaż oraz absorpcję za 1q roku oraz rekordowy popyt brutto licząc 4q skum. Podaż w całym 2021 powinna być rekordowa.
- Sektor magazynowy będzie zyskiwał na przyspieszeniu transformacji e-commerce, skracania łańcucha dostaw oraz mniejszym zaufaniu do modelu „just in time”, którego słabe strony obnażyła epidemia Covid-19.

- Na koniec 1q21 zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na dwunastu wiodących rynkach magazynowych wyniosły 20,2 mln m².
- W 2020 zasoby wzrosły o 1,83 mln m², wzrost był mniejszy niż w rekordowym 2019 (wzrost o 2,39 mln m²) oraz wolniejszy niż średnia dla lat 2016-19 (2,05 mln m²). Początek 2021 był o wiele lepszy, już w 1q21 widać szybkie odbicie w przyroście zasobów (757 tys. m², 69% r/r).
- Po bardzo dynamicznym 1q21 pod względem wprowadzania nowej podaży na rynek (1,2 mln m²). Prognozy na 2021 wskazują na rekordowy wzrost zasobów (o co najmniej 2,8 mln m²).
- W 2020 nowa podaż wyniosła 1,89 mln m² (spadek o 20,4% r/r w porównaniu z rekordową podażą z 2019). W 2h20 nowa podaż spadła zdecydowanie bardziej bo aż o 38,5% r/r do 915 tys. m² wskutek przeniesienia części startów inwestycji z silnie pandemicznego przełomu 1 i 2q20. W 1q21 sytuacja nowej podaży zdecydowanie odwróciła się, a nowa podaż wyniosła 724 tys. m² i była rekordowa jak na 1q roku.
- Po zaskakująco dobrych wynikach popytowych, deweloperzy zdecydowanie zwiększyli swoje plany inwestycyjne na 2021. Na koniec 1q21 powierzchnia w budowie wyniosła rekordowe 2,09 mln m² i wzrosła q/q o 23%. Cały 2021 powinien przenieść nową podaż na poziomie 2.8 mln m² (więcej o ponad 0,4 mln m² w porównaniu z dotychczasowym rekordem z 2019)
- W 2020 absorpcja spadła o 2,8% r/r i wyniosła 1,86 mln m². Spadek absorpcji był w dużym stopniu związany z mniejszą podażą, jaka miała miejsce na rynku w tym okresie. Po dobrych wynikach podaży w 1q21 absorpcja była wyjątkowo silna jak na początek roku wynosząc 695 tys. m², po wzroście po ponad 90% r/r. Co ważne dla rynku wzrost absorpcji był szybszy od wzrostu nowej podaży netto.
- Wyprzedzający wskaźnik jakim jest popyt brutto w 2020 wyniósł 5,02 mln

Departament Analiz Ekonomicznych

Zespół Analiz Nieruchomości

analizy.nieruchomosci@pkobp.pl

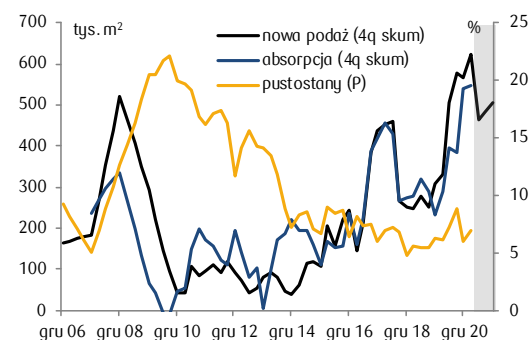
(22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz

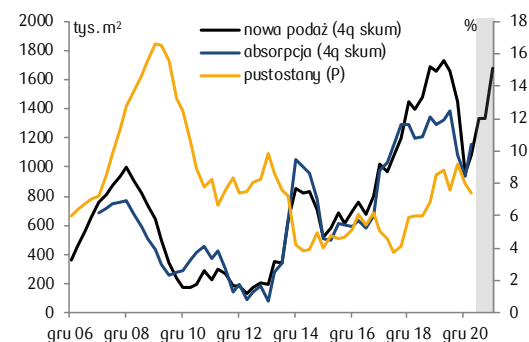
Marcin Morawiecki

Najważniejsze wskaźniki - Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Najważniejsze wskaźniki - 4 największe rynki regionalne



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

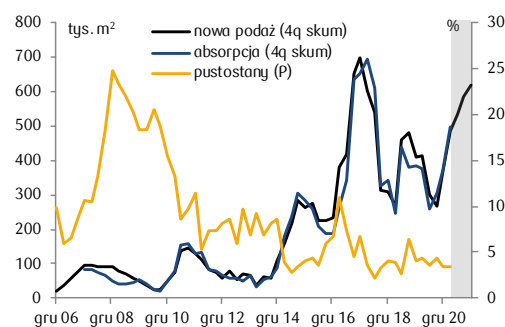


m² po wzroście o blisko 20% r/r. Po bardzo dobrych wynikach z 1q21 (1,52 mln m²) popyt brutto liczony jako 4q skum wyniósł rekordowe 5,44 m².

- Na koniec 2020 współczynnik pustostanów na 12 monitorowanych przez IRF rynkach spadł o 50 pb do 6,74%. Mimo powyższego spadku współczynnik pustostanów pozostawał powyżej średniej wartości dla lat 2016-19 (5,94%). Współczynnik pustostanów od 2009, (z przejściowym zawahaniem w latach 2017-19) pozostaje w długoterminowym trendzie spadkowym. W 1q21 pustostany spadły o dalsze 11 pb i są obecnie na poziomie 6,63%, nieznacznie powyżej średniej wieloletniej. Bardzo dobre wyniki absorpcji w 1q21 oraz rekordowy popyt brutto wskazuje na perspektywę dalszego ograniczenia współczynnika pustostanów w 2021 mimo bardzo wysokiej podaży.

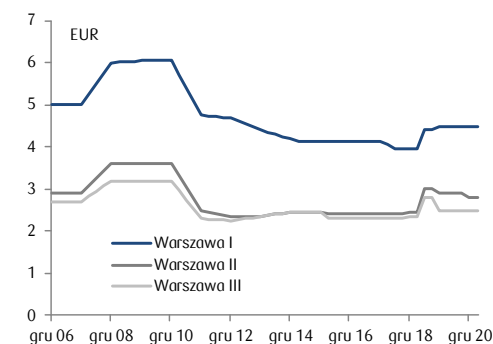
- Czysze w 2020 były w trendzie bocznym, odnotowano spadki na kilku rynkach lecz w wyniku umocnienia się EUR czysze wyrażone w PLN wzrosły również i w 2020. Na początku 2021 nie odnotowano zmian czynszów referencyjnych. Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2021) wartości czynszowych wyrażonych w EUR, jest ich nieznaczny wzrost na większości rynków.

Najważniejsze wskaźniki – 5 średnich rynków regionalnych



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Czysze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



Źródło: Colliers International Polska.

Spis treści

Dobry początek roku na rynku nieruchomości magazynowych	1
Spis treści	2
1. Uwarunkowania makroekonomiczne	3
2. Zasoby	4
3. Nowa podaż	6
4. Absorpcja	8
5. Pustostany	10
6. Czysze	12
7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach	14

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

PKB w 1q21 spadł w ujęciu r/r, jednak skala tego spadku (0,9%) była najmniejsza od wybuchu pandemii. W ujęciu q/q i po wyrównaniu sezonowym PKB wzrósł o 1,1% (vs -0,5% q/q kwartał wcześniej), potwierdzając, że pomimo najsilniejszej fali pandemii, **wrażliwość gospodarki na wprowadzane restrykcje wciąż spada**. W wynikach gospodarki za 1q21 pozytywnie zaskoczyła struktura wzrostu gospodarczego – konsumpcja prywatna minimalnie wzrosła (0,2% r/r – wynik zbliżony do 3q20), zwiększyły się też inwestycje (1,3% r/r – wynik porównywalny do 1q20). W efekcie popyt krajowy wzrósł o 1,0% r/r – najsilniej od 4q19.

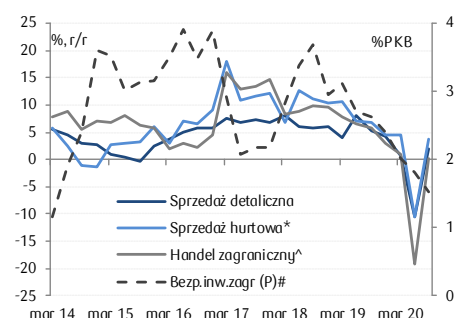
Dane o wysokiej częstotliwości pokazują, że wraz z rozpoczęciem w maju luzowaniem przeciwepidemicznych restrykcji następuje szybka normalizacja aktywności gospodarczej. Widać to w przetwórstwie, gdzie silnie rosną zamówienia krajowe, ale przede wszystkim w sektorach usługowych i w aktywności zakupowej gospodarstw domowych. W maju poziom wydatków kartowych był wg danych PKO Banku Polskiego zbliżony do boomu zakupowego przed Bożym Narodzeniem, przy czym wyraźnie rosły m.in. wydatki na usługi hotelarskie czy gastronomiczne. Dane wskazują na odbudowę mobilności, która zapowiada gorący dla usług turystycznych i rynku krótkoterminowego najmu okres wakacyjny. Sukcesywnie poprawiały się nastroje gospodarstw domowych – w kwietniu wyprzedzający wskaźnik ufności konsumenckiej był najwyższy od marca 2020 odzwierciedlając m.in. najlepsze od wybuchu pandemii oceny gospodarstw domowych co do przyszłych zmian ich sytuacji finansowej i najmniejsze obawy przed bezrobociem. Udział sprzedaży internetowej w sprzedaży detalicznej ogółem zmniejszył się wraz z otwarciem galerii i centrów handlowych.

Trend reflacyjny jest trendem globalnym, ale w większości gospodarek nie wywołuje on reakcji władz monetarnych. EBC, Fed i NBP zgodnie wskazują, że do momentu uzyskania pewności, że gospodarki na trwałe powróciły do trendu ożywienia, nie ma miejsca na podwyżki stóp procentowych. Głęboko ujemne realne stopy procentowe zostaną więc z nami jeszcze długo i w połączeniu z dobrą sytuacją finansową gospodarstw domowych i przedsiębiorstw będą stymulować popyt na nieruchomości. Oczekujemy, że ultrałagodna polityka pieniężna będzie kontynuowana przez dłuższy okres, a w perspektywie najbliższych 12 miesięcy stopy procentowe NBP pozostaną na rekordowo niskim poziomie.

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. Perspektywa odbicia dynamiki PKB w 2021 powinna lekko wzmacniać notowania złotego. Oznacza to, że do końca 2021 kurs złotego może zejść lekko poniżej poziomu 4,50 PLN/EUR. Złoty może jednak tymczasowo tracić w przypadku gwałtownego wzrostu awersji do ryzyka na światowych rynkach.

Dane o wysokiej częstotliwości pokazują, że wraz z rozpoczęciem w maju luzowaniem przeciwepidemicznych restrykcji następuje szybka normalizacja aktywności gospodarczej

Wybrane determinanty rynku



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

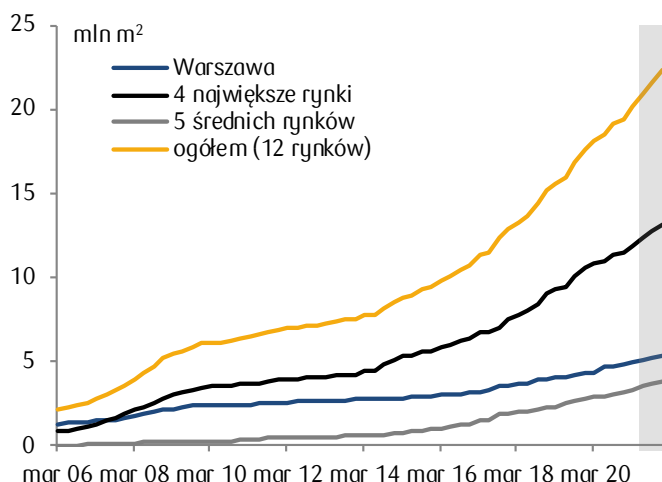
W perspektywie najbliższych 12 miesięcy stopy procentowe NBP pozostaną na rekordowo niskim poziomie

Mimo wzrostu inflacji, główne banki centralne na świecie nie decydują się na szybkie zacieśnianie polityki monetarnej

Szansa na lekką aprecjację złotego do końca 2021 dzięki postępującemu ożywieniu

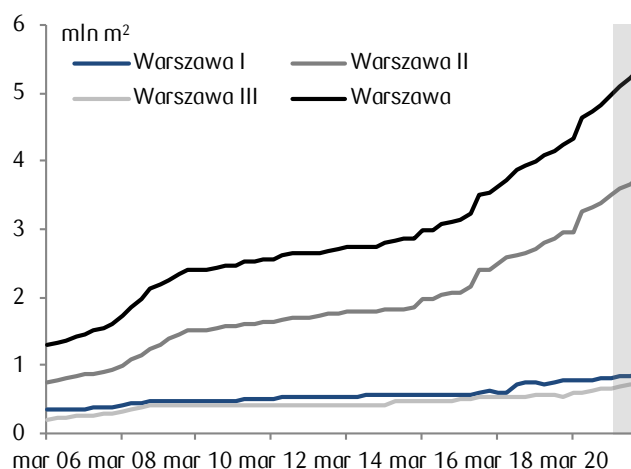
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska.

Na koniec 1q21 monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK)¹ zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na dwunastu wiodących rynkach magazynowych wyniosły 20,2 mln m² (4,97 mln m² na rynku warszawskim).

W 2020 zasoby wzrosły o 1,83 mln m², wzrost był sporo mniejszy niż w rekordowym 2019, kiedy to zasoby powiększyły się o 2,39 mln m² oraz wolniejszy niż średnia dla lat 2016-19 (2,05 mln m²).

Wolniejszy przyrost zasobów miał miejsce w 2h20 kiedy to zasoby wzrosły o zaledwie 873 tys. m², co było o wiele słabszym wynikiem w porównaniu z wzrostem w 2h19 (1,62 mln m²). Słabszy przyrost zasobów był po części wynikiem odwołania lub przeciągnięcia w czasie inwestycji na przełomie 1 i 2q20 w wyniku epidemii.

20,2 mln m² nowoczesnych powierzchni magazynowych na koniec 2020

Wzrost zasobów w 2020 wolniejszy r/r o 24%

Część budów przesuniętych z powodu Covid-19

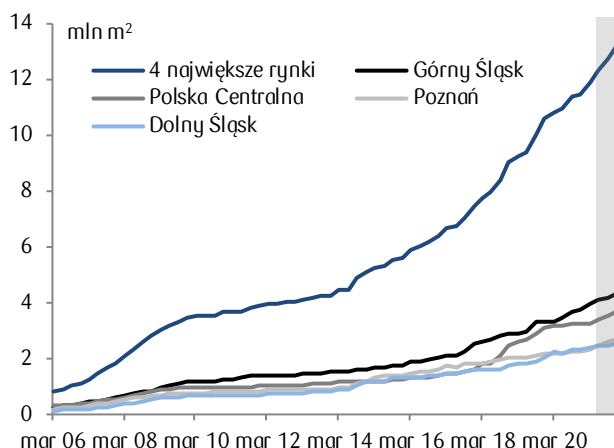
Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Zasoby - (m2)	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na mieszkańca aglomeracji	Wzrost zasobów 2020 (m2)	Wzrost zasobów 2019 (m2)	Wzrost zasobów 2h20 (m2)	Wzrost zasobów 2h19 (m2)	Wzrost zasobów 2021 (p) (m2)	Wzrost zasobów 1q21 (m2)	Wzrost zasobów 1q20 (m2)
Warszawa I	797 060	3,95		16 071	38 493	9 098	55 080	72 530	-960	4 267
Warszawa II	3 518 879	17,43		446 634	281 809	121 881	125 507	360 630	134 163	29 776
Warszawa III	655 931	3,25		123 528	141	65 054	-14 659	68 063	0	58 474
Warszawa	4 971 870	24,62	1,87	586 233	320 443	196 033	165 928	501 223	133 203	92 517
Górny Śląsk	3 956 504	19,59	1,46	424 908	410 054	261 498	362 893	609 516	256 130	31 283
Polska Centralna	3 245 304	16,07	2,79	77 164	692 332	42 602	493 675	457 799	46 580	11 312
Poznań	2 312 116	11,45	2,27	76 923	149 952	58 069	105 965	441 112	81 270	12 861
Dolny Śląsk	2 363 985	11,71	2,29	310 163	315 825	142 231	226 570	195 959	31 842	214 116
4 największe rynki	11 877 909	58,82	2,01	889 158	1 568 163	504 400	1 189 103	1 704 387	415 822	269 572
Trójmiasto	936 657	4,64	0,85	129 103	182 421	78 619	51 650	303 964	137 259	2 732
Kraków	581 499	2,88	0,46	38 626	-589	15 460	19 343	90 991	0	12 119
Toruń-Bydgoszcz	408 273	2,02	0,47	56 343	35 810	2 616	17 460	32 668	20 888	52 907
Szczecin	826 929	4,10	1,06	49 009	110 295	12 866	17 326	105 792	49 708	9 673
Lublin-Rzeszów	589 537	2,92	0,60	79 374	176 970	63 110	159 160	100 704	0	9 600
5 średnich rynków	3 342 895	16,55	0,67	352 455	504 907	172 671	264 939	634 120	207 855	87 031
ogółem rynki regionalne	15 220 804	75,38	1,39	1 241 613	2 073 070	677 071	1 454 042	2 338 507	623 677	356 603
ogółem (12 rynków)	20 192 674	100,00	1,49	1 827 846	2 393 513	873 104	1 619 970	2 839 730	756 880	449 120

Źródło: Colliers International Polska.

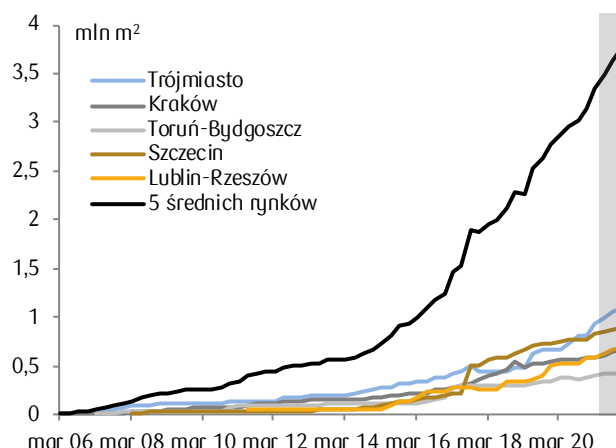
¹ PINK monitoruje zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce z wyodrębnieniem 12 rynków. Obiekty monitorowane to z niewielkimi wyjątkami magazyny będące przedmiotem najmu.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na 5 średnich rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

Przyrosty zasobów w 2020 były wyjątkowo silne na rynku stołecznym, jednak tendencja ta została szybko odwrócona już w 1q21 i tak pozostanie do końca tego roku. W 2020 wyraźną zadyszkę złapał dotychczas najszybciej rozwijający się rynek Polska Centralnej, jednak już w 2021 ponownie ten rynek zacznie się rozwijać na typowym dla niego poziomie.

W samym 1q21 widać szybkie odbicie w przyroście zasobów, pod tym względem 1q21 był czwartym najlepszym kwartałem oraz historycznie najlepszym 1q roku.

Po wprowadzeniu 1,2 mln m² nowej podaży na rynek prognozy wskazują na rekordowy wzrost zasobów w 2021 (o co najmniej 2,8 mln m²).

W ujęciu międzynarodowym krajowy rynek przemysłowy pozostaje stosunkowo słabo nasycony powierzchniami (jednak rośnie bardzo dynamicznie). Nowoczesne zasoby przemysłowe monitorowane przez PINK pod koniec 1q21 wynosiły 0,55 m² na mieszkańca kraju (jest to ok. 58% poziomu rynku niemieckiego, gdzie zasoby wynoszą 0,95 m² na mieszkańca).

Na tle wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych krótkoterminowy negatywny wpływ epidemii Covid-19 był najmniejszy w sektorze magazynowym. W długim terminie poprzez rozwój e-commerce sektor powinien zdecydowanie zyskać. Również bardzo dobre wyniki produkcji przemysłowej oraz polskiego eksportu będą wpływać na szybki dalszy rozwój sektora.

Bardzo silny wzrost zasobów w 2020 w stolicy. Osłabienie Polskiej Centralnej

Zasoby w 1q21 ponownie szybko przyrastają

Prawdopodobnie rekordowy wzrost zasobów w 2021

Szybki przyrost powierzchni magazynowej w kraju spowodował, że zasoby w Polsce osiągnęły 58% poziomu rynku niemieckiego

Covid-19 będzie miał znikomy negatywny wpływ na sektor magazynowy

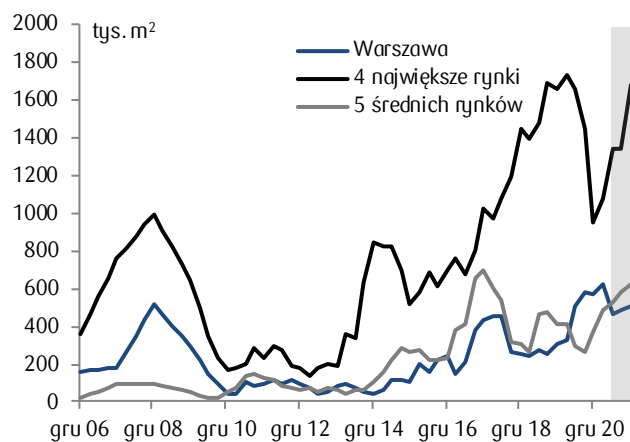
Średni roczny wzrost zasobów w latach 2016-19

	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.

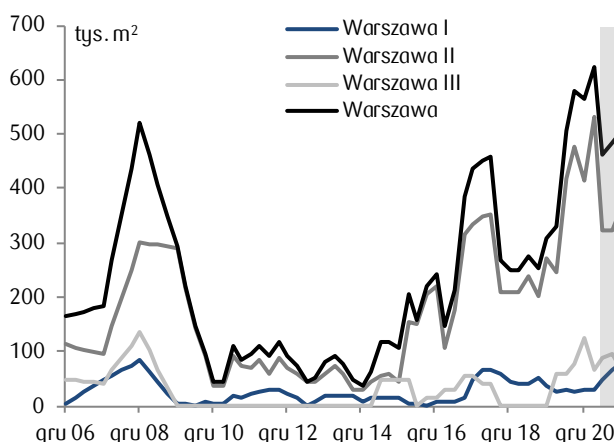
3. Nowa podaż

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.

W 2020 nowa podaż wyniosła 1,89 mln m² (spadek o 20,4% r/r w porównaniu z rekordową podażą z 2019).

W 2h20 nowa podaż spadła zdecydowanie bardziej, bo aż o 38,5% r/r do 915 tys. m². Nowa podaż za 2h20 była pod negatywną presją przeniesienia części startów inwestycji z silnie pandemicznego przełomu 1 i 2q20.

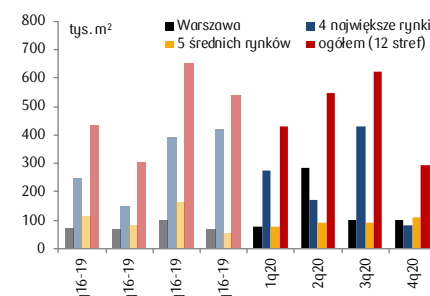
W 2020 nowa podaż koncentrowała się na rynku stołecznym oraz na Górnym Śląsku. Renesans rynku stołecznego jest zdarzeniem jednorazowym, podaż tam osłabi się już w 2021.

W 1q21 sytuacja nowej podaży odwróciła się zdecydowanie, a nowa podaż wyniosła 724 tys. m² i była rekordowa jak na 1q roku. Cały 2021 powinien przynieść nową podaż na rekordowym poziomie około 2,8 mln m².

Po bardzo dobrych wynikach popytowych w 2020, który w pewnym stopniu zaskoczył branżę, deweloperzy zdecydowanie zwiększyli swoje plany inwestycyjne na 2021. Na koniec 1q21 powierzchnia w budowie wyniosła rekordowe 2,09 mln m² i wzrosła q/q o 23%.

W 2020 nowa podaż po spadku 20,4% r/r wyniosła 1.89 mln m²

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2020



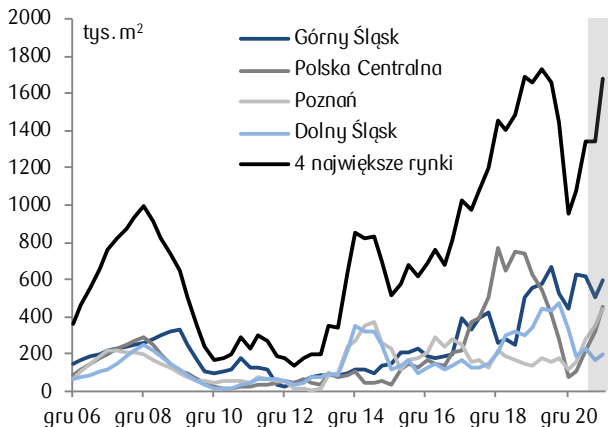
Źródło: Colliers International Polska

Nowa podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż - 2020		Nowa podaż -2h20		Nowa podaż rocznie (średnia 2016-19) (m2)		Nowa podaż - 2021		Nowa podaż - 1q21 (m2)	
	(m2)	dynamika r/r (%)	(m2)	dynamika r/r (%)			(p) (m2)			dynamika r/r (%)
Warszawa I	29 121	-16,7	21 415	1,2	33 621	77 098	3 608	-26,4		
Warszawa II	413 220	51,8	116 687	-3,4	257 732	358 369	131 902	809,7		
Warszawa III	124 053		65 579		17 418	68 063	0	-100,0		
Warszawa	566 394	84,4	203 681	43,4	308 771	503 530	135 510	74,0		
Górny Śląsk	437 668	-21,2	257 765	-47,2	349 303	591 716	238 330	399,5		
Polska Centralna	72 215	-88,4	38 000	-89,9	443 954	455 879	44 660	465,4		
Poznań	112 486	-19,9	78 041	-34,4	202 967	441 112	81 270	135,9		
Dolny Śląsk	332 860	-2,5	139 405	-40,5	210 738	195 959	31 842	-82,6		
4 największe rynki	955 229	-42,4	513 211	-57,9	1 206 961	1 684 667	396 102	45,2		
Trójmiasto	139 461	-4,3	90 219	73,2	95 945	289 333	122 628			
Kraków	42 301	-47,4	16 460	59,9	73 995	90 991	0	-100,0		
Toruń-Bydgoszcz	61 007	362,2	8 100	-1,2	51 260	32 680	20 900	-60,5		
Szczecin	51 143	-53,0	15 000	-4,9	130 620	105 792	49 708	413,9		
Lublin-Rzeszów	75 198	26,9	68 534	65,4	59 780	100 704	0			
5 średnich rynków	369 110	-9,4	198 313	55,2	411 599	619 501	193 236	149,7		
ogółem rynki regionalne	1 324 339	-35,9	711 524	-47,1	1 618 561	2 304 168	589 338	68,3		
ogółem (12 rynków)	1 890 733	-20,4	915 205	-38,5	1 927 331	2 807 698	724 848	69,3		

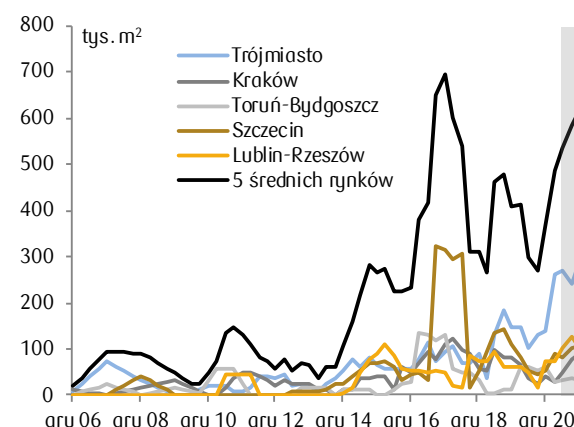
Źródło: Colliers International Polska.

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.)



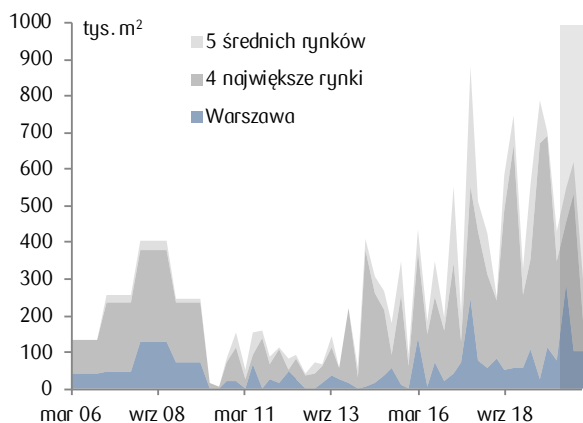
Źródło: Colliers International Polska.

Wg. danych JLL na koniec 1q21 mimo wprowadzenia 1,2 mln m² powierzchni do realizacji blisko 70% powierzchni w budowie było objętych umowami najmu. Jest to zdecydowana poprawa r/r.

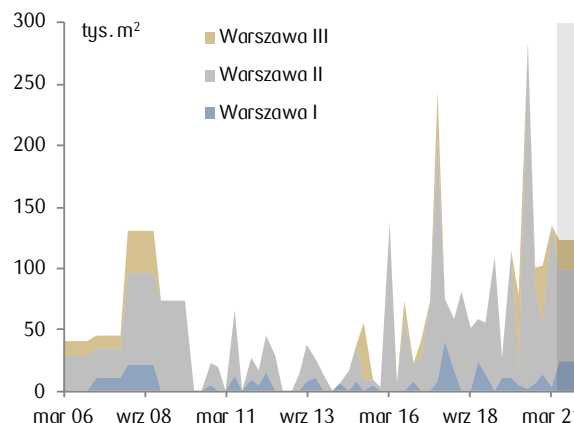
Wzrost powierzchni wynajętej w budowie

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie (kwartalnie)



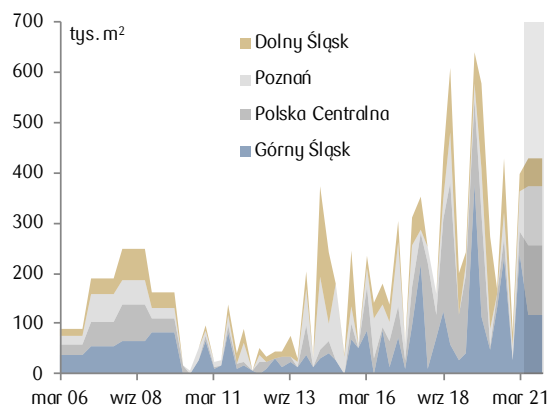
Źródło: Colliers International Polska.



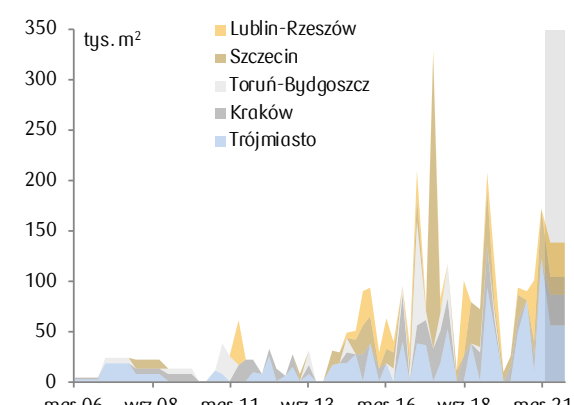
Źródło: Colliers International Polska.

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 - 2020 (m2)	Udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja - 2h20 (m2)	udział (%)	dynamika r/r (%)	Absorpcja rocznie (średnia - 2016-19) (m2)	Udział (%)	Absorpcja - 1q21 (m2)	dynamika r/r (%)
Warszawa I	43 993	2,4	47,7	30 907	3,5	91,4	26 052	1,5	14 194	
Warszawa II	367 286	19,8	69,0	153 655	17,5	102,2	241 817	14,0	91 557	315,1
Warszawa III	129 573	7,0		60 631	6,9	634,0	22 020	1,3	7 000	-87,1
Warszawa	540 852	29,1	134,0	245 193	27,9	144,3	289 889	16,8	84 363	8,6
Górny Śląsk	358 153	19,3	-25,6	143 875	16,4	-67,4	311 248	18,1	183 971	179,5
Polska Centralna	192 713	10,4	-47,4	10 630	-1,2		355 852	20,7	105 895	42,1
Poznań	177 885	9,6	51,9	122 797	14,0	79,7	159 870	9,3	98 537	200,5
Dolny Śląsk	213 205	11,5	-35,1	182 904	20,8	-12,6	212 450	12,3	37 071	-1,5
4 największe rynki	941 956	50,7	-27,2	438 946	49,9	-50,4	1 039 419	60,4	425 474	101,9
Trójmiasto	120 098	6,5	-6,7	66 931	7,6	87,0	92 754	5,4	113 037	2 352,5
Kraków	59 598	3,2	-17,0	15 484	1,8		65 087	3,8	10 587	-40,5
Toruń-Białystok	41 781	2,3		19 279	2,2	134,9	48 323	2,8	30 426	58,0
Szczecin	70 442	3,8	-28,7	22 457	2,6		127 519	7,4	33 322	96,5
Lublin-Rzeszów	81 488	4,4	-5,6	71 070	8,1	70,8	59 225	3,4	2 090	
5 średnich rynków	373 407	20,1	-3,1	195 221	22,2	144,5	392 908	22,8	185 282	193,5
ogółem rynki regionalne	1 315 363	70,9	-21,6	634 167	72,1	-34,2	1 432 327	83,2	610 756	123,0
ogółem (12 rynków)	1 856 215	100,0	-2,8	879 360	100,0	-17,4	1 722 215	100,0	695 119	97,7

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W 2020 absorpcja spadła ponownie i wyniosła 1,86 mln m² po spadku o 2,8% r/r. Silniejszy spadek absorpcji odnotowano w 2h20. Na rynkach z wysoką dynamiką podaży takimi jak Warszawa, absorpcja pozostała w trendzie wzrostowym. Spadek absorpcji w 2020 był w dużym stopniu związany z mniejszą podażą jaka miała miejsce na rynku w tym okresie.

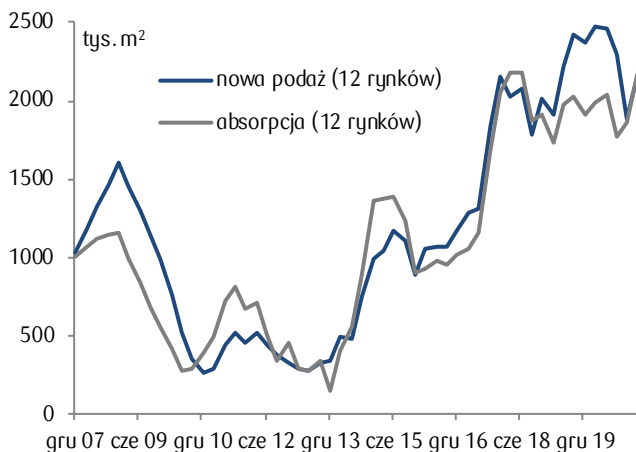
Mimo przejściowego spadku absorpcja od 2014 pozostaje w długoterminowym trendzie wzrostowym oraz pozostaje silnie skorelowana z nową podażą (por. wykres poniżej).

W 1q21 absorpcja była wyjątkowo silna jak na początek roku wynosząc 695 tys. m² po wzroście o ponad 90% r/r. Wzrost absorpcji był szybszy od wzrostu nowej podaży netto.

Popyt brutto w 2020 wyniósł 5,02 mln m² po wzroście o blisko 20% r/r. Po bardzo dobrych wynikach z 1q21 (1,52 mln m²) popyt brutto liczony jako 4q skum wyniósł rekordowe 5,44 m².

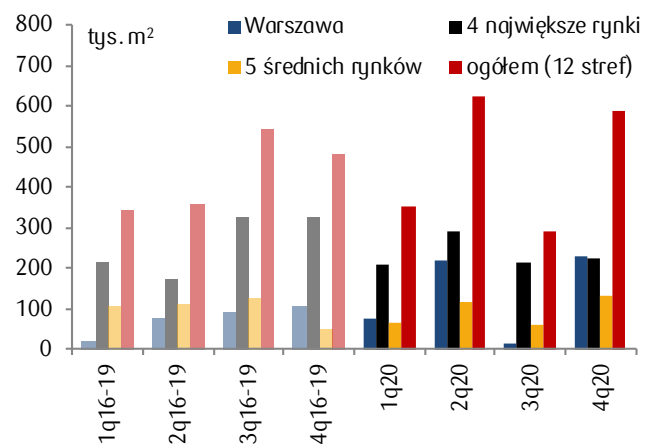
W 1q21 popyt brutto wg C&W kształtował się następująco: operatorzy logistyczni 30%, handel detaliczny 21%, przemysł 13%, automotive 11%.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2020



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W 2020 absorpcja spadła nieznacznie i wyniosła 1,86 mln m², była zbliżona do nowej podaży w 2020

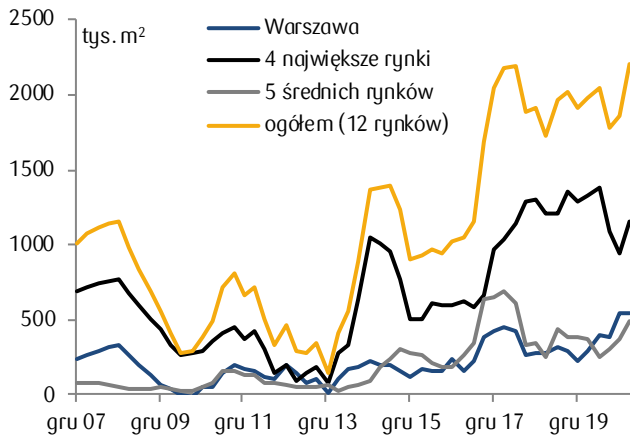
Absorpcja spadła najbardziej w 2h20 m.in. ze względu na słabszą nową podaż w 2h20

Rekordowa absorpcja w 1q21

Na koniec 1q21 popyt brutto wzrósł znacznie do poziomów rekordowych

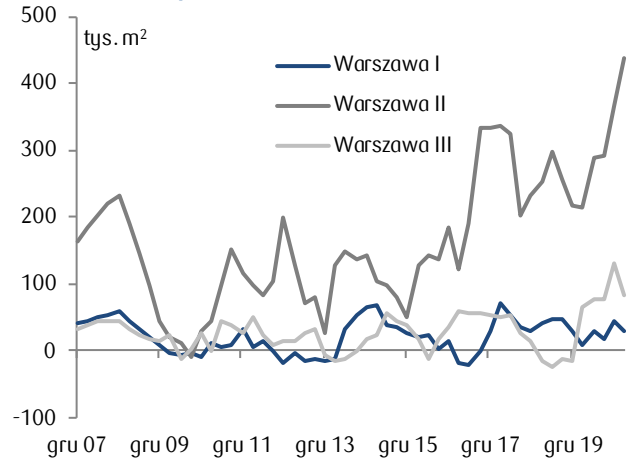
Struktura popytu relatywnie stabilna

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



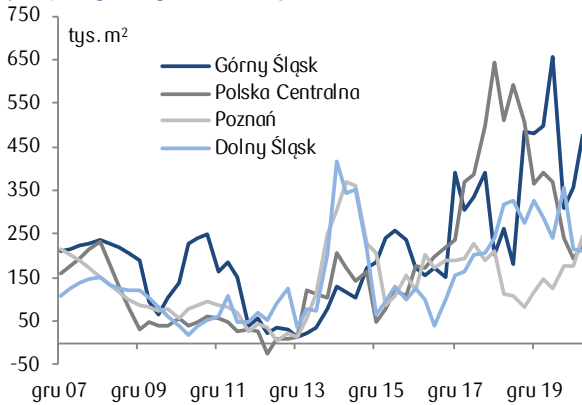
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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



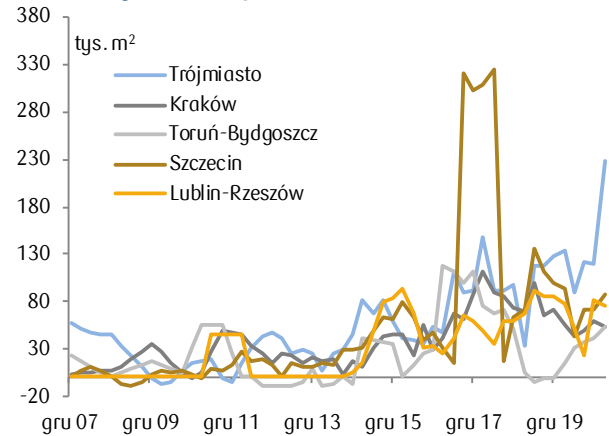
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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.)

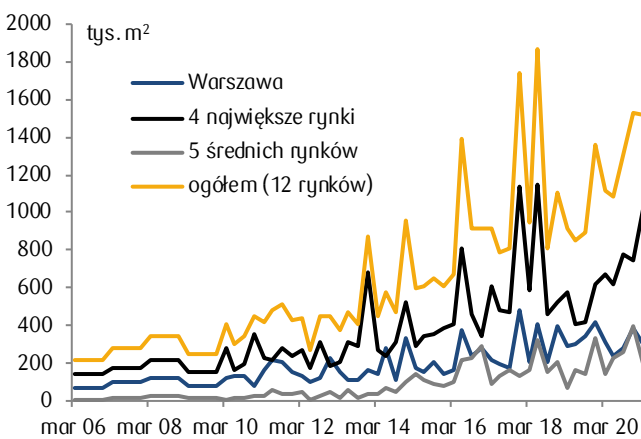


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W naszej ocenie absorpcja w 2021 pozostanie na bardzo wysokim, być może rekordowym poziomie, popyt będą generowały zarówno firmy przemysłowe, jak i operatorzy logistyczni, e-commerce oraz firmy kurierskie.

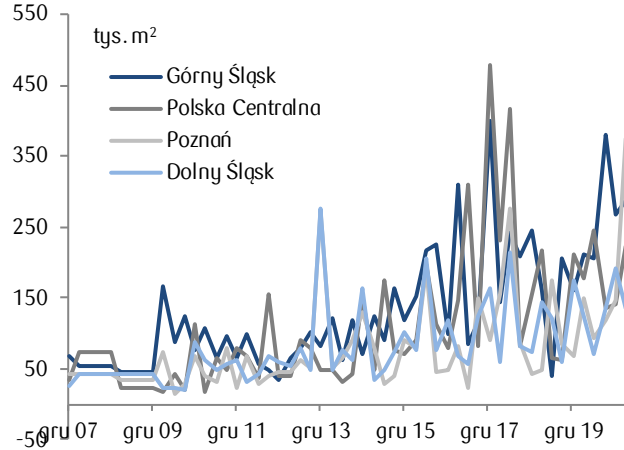
Na 2021 przewidujemy bardzo silną absorpcję.

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 2020 (%)	Zmiana współczynnika pustostanów r/r (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 2h20/1h20 (pb)	Pustostany koniec 2020 (m2)	Zmiana poziomu pustostanów r/r (m2)	Zmiana poziomu pustostanów 2h20/1h20 (m2)	Średni współczynnik pustostanów 2016-19 (%)	Współczynnik pustostanów na koniec 1q21 (%)
Warszawa I	7,65	-206	-129	61 084	-	14 872	8,84	9,90
Warszawa II	6,43	59	-137	217 649	-	45 934	5,78	7,33
Warszawa III	1,89	-147	63	12 369	-	5 520	2,47	0,82
Warszawa	6,02	-23	-115	291 102	-	25 542	5,87	6,88
Górny Śląsk	8,87	128	264	328 138	-	79 515	5,94	9,67
Polska Centralna	8,25	-406	143	263 978	-	120 498	4,97	6,25
Poznań	6,04	-325	-222	134 732	-	65 399	8,75	5,08
Dolny Śląsk	7,85	471	-250	183 145	-	119 655	4,13	7,53
4 największe rynki	7,94	-54	31	909 993	-	13 274	6,12	7,41
Trójmiasto	6,27	168	255	50 090	-	19 363	4,49	6,37
Kraków	3,89	-346	7	22 608	-	17 297	9,04	2,07
Toruń-Bydgoszcz	8,41	438	-296	32 576	-	19 226	2,83	5,65
Szczecin	0,19	-266	-98	1 481	-	19 299	2,83	2,16
Lublin-Rzeszów	0,32	-128	-52	1 910	-	6 290	7,75	0,68
5 średnich rynków	3,47	-59	-10	108 665	-	4 297	5,35	3,49
ogółem rynki regionalne	6,98	-58	22	1 018 658	-	8 977	5,95	6,55
ogółem (12 rynków)	6,74	-50	-12	1 309 760	-	34 519	5,94	6,63

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Na koniec 2020 współczynnik pustostanów na 12 monitorowanych przez IRF rynkach spadł o 50 pb do 6,74%. Większość spadku współczynnika nastąpiło w 1h roku. Mimo powyższego, współczynnik pustostanów pozostawał powyżej średniej wartości dla lat 2016-19 (5,94%).

Współczynnik pustostanów mimo wzrost z okresu 2017-19 nadal (od 2009) pozostaje w długoterminowym trendzie spadkowym.

Bardzo dobre wyniki absorpcji w 1q21 oraz wskaźnik wyprzedzający jakim jest popyt brutto, który był rekordowy w 1q21 wskazuje na perspektywę dalszego ograniczenia współczynnika pustostanów w 2021. W samym 1q21 pustostany spadły o dalsze 11 pb.

Mimo spadku współczynnika w 2020 powierzchnia pustostanów wzrosła minimalnie, bo o 34 tys. m² (o rząd wielkości mniej niż w 2019, kiedy to pustostany wzrosły o 464 tys. m²). W samym 4q20 pustostany zmalały o 292 tys. m². W 1q21 pustostany wzrosły o kosmetyczne 30 tys. m².

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



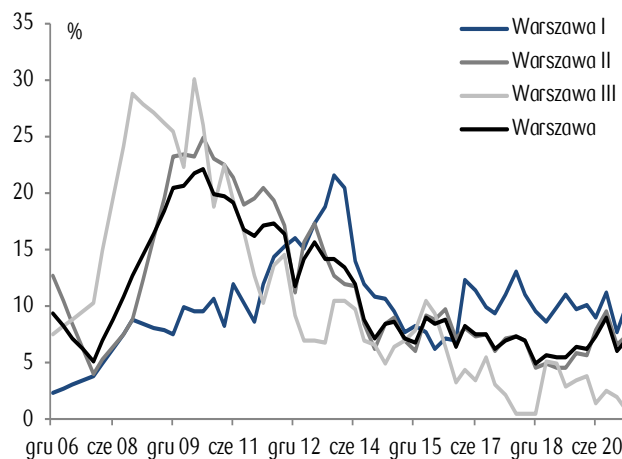
Źródło: Colliers International Polska.

W 2020 współczynnik pustostanów spadł o 50 pb do 6,74%

Pustostany (współczynnik) spadały również w 1q21, a współczynniki wyprzedzające wskazują na dalszy spadek

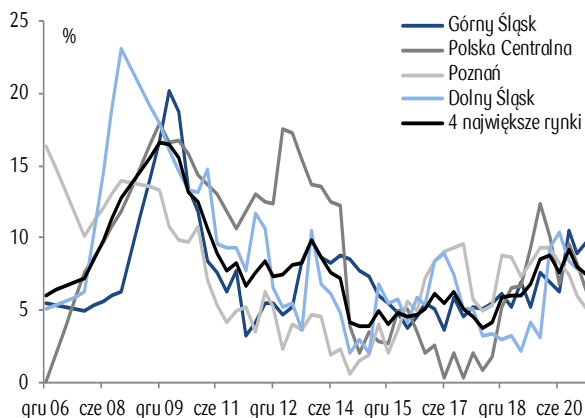
Powierzchnia pustostanów minimalnie wzrosła

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 4 największych rynkach



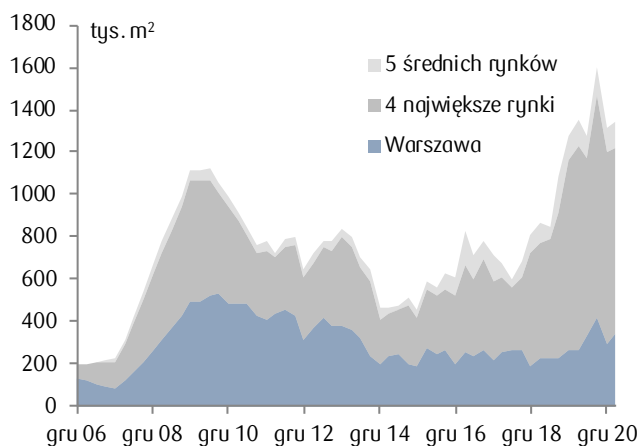
Źródło: Colliers International Polska.

Korzystnym dla rynku jest relatywnie równomierne występowanie pustostanów pomiędzy rynkami. W trakcie 2020 współczynnik pustostanów na chwilowo zagrożonym przegrzaniem rynku Polskiej Centralnej (po ograniczeniu podaży) spadł o 406 pb!

Obecnie na wszystkich rynkach w kraju pustostany pozostają niskie, a w przypadku Warszawa III, Szczecin oraz Wschód pustostany są zasadniczo nieistniejące. Silny start roku oraz bardzo silny wskaźnik wyprzedający, jakim jest popyt brutto, wskazuje na utrzymanie się wskaźników pustostanów (mimo rekordowej podaży) na niskim poziomie zasadniczo na wszystkich rynkach co najmniej do końca 2021.

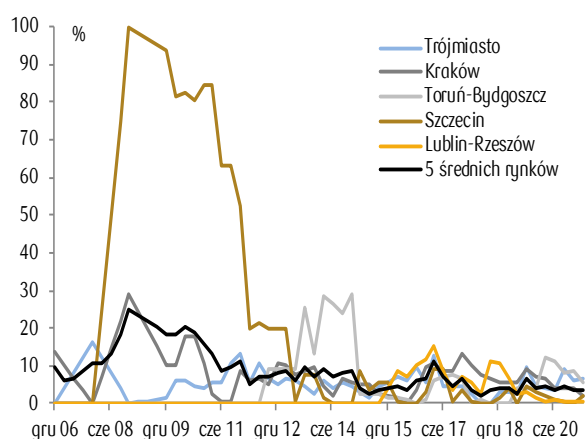
Reakcja na epidemię Covid-19 spośród wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych najłagodniej obejdzie się z sektorem magazynowym. Przejściowe spadki w popycie z sektora automotive zostały szybko wypełnione najemcami e-commerce oraz operatorami logistycznymi. Obecnie rynek oczekuje na pierwsze efekty reindustrializacji wywołanej potrzebą ograniczenia łańcuchów dostaw. Polska wydaje się być w czołówce krajów, które mogą skorzystać ze zmian w światowych systemach logistycznych.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 5 średnich rynkach



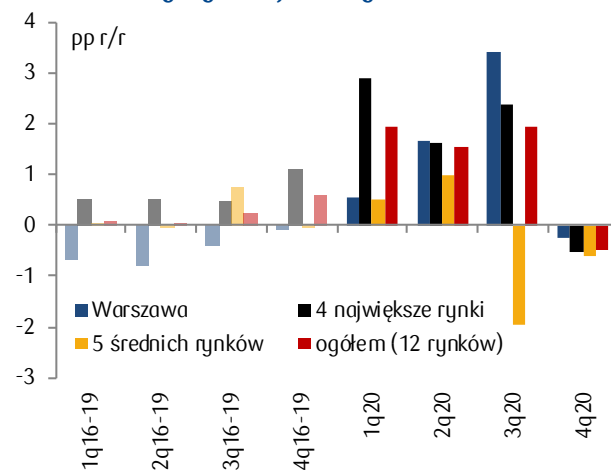
Źródło: Colliers International Polska.

Na każdym z rynków pustostany są niskie bądź bardzo niskie

W krótkiej perspektywie nie widać rynków zagrożonych występowaniem nadmiernych pustostanów

W średnim terminie widzimy tendencję do dalszego ograniczania pustostanów na rynkach

Dynamika współczynnika pustostanów nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 2020



Źródło: Colliers International Polska.

6. Czynsze

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze efektywne na koniec 2020 (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych 2h20/1h20 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 2h20/1h20 (%)	Miesięczne czynsze efektywne na koniec 1q21 (EUR)
Warszawa I	4,50	0,00	5,15	0,00	0,01	4,50
Warszawa II	2,80	-3,45	1,53	-3,45	-3,44	2,80
Warszawa III	2,50	0,00	5,15	0,00	0,01	2,50
Górny Śląsk	2,80	0,00	5,15	0,00	0,01	2,70
Polska Centralna	2,80	-3,45	1,53	-3,45	-3,44	2,80
Poznań	2,70	-3,57	1,40	-3,57	-3,56	2,70
Dolny Śląsk	2,80	-3,45	1,53	-3,45	-3,44	2,80
Trójmiasto	2,90	0,00	5,15	0,00	0,01	2,90
Kraków	3,20	0,00	5,15	0,00	0,01	3,20
Toruń-Bydgoszcz	3,10	0,00	5,15	0,00	0,01	3,10
Szczecin	3,00	0,00	5,15	0,00	0,01	2,90
Lublin-Rzeszów	2,90	-3,33	1,65	-3,33	-3,32	2,90

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Po udanym 2019, w którym odnotowano wzrosty stawek, czynsze w 2020 były w trendzie bocznym, odnotowano spadki na kilku rynkach, lecz w wyniku umocnienia się EUR czynsze wyrażone w PLN wzrosły również w 2020.

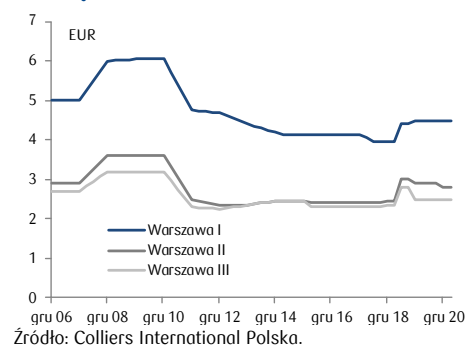
Spadające koszty finansowania oraz spadające w sektorze magazynowym stopy kapitalizacji pozwoliły deweloperom zwiększyć skalę podaży pomimo relatywnie płaskich wykresów czynszów.

Odnotowane spadki czynszów efektywnych miały miejsce w 2h20, spadki koncentrowały się na rynkach największych z wyjątkiem Górnego Śląska.

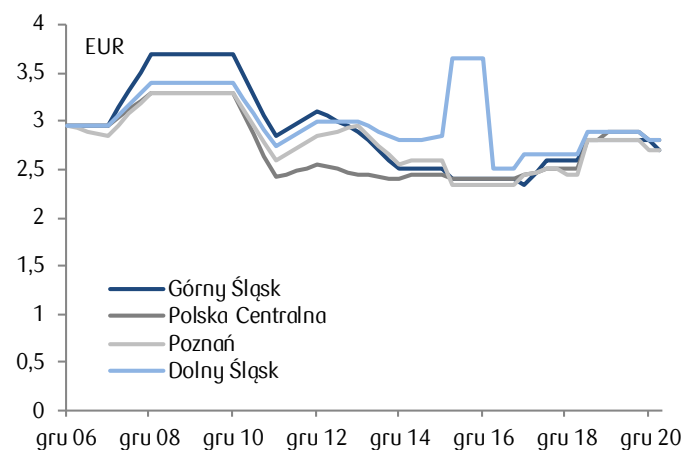
Na początku 2021 nie odnotowano zmian czynszów referencyjnych.

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

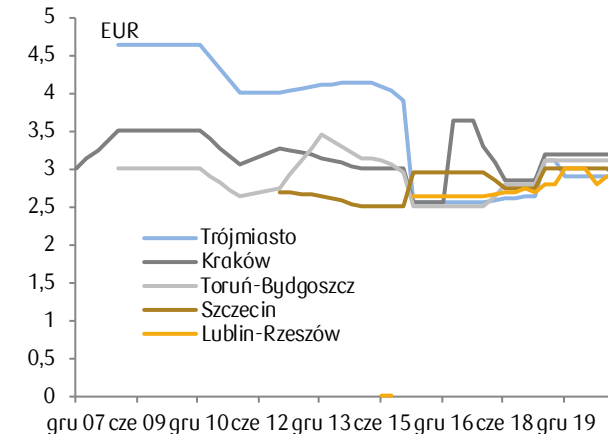
Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² w Warszawie



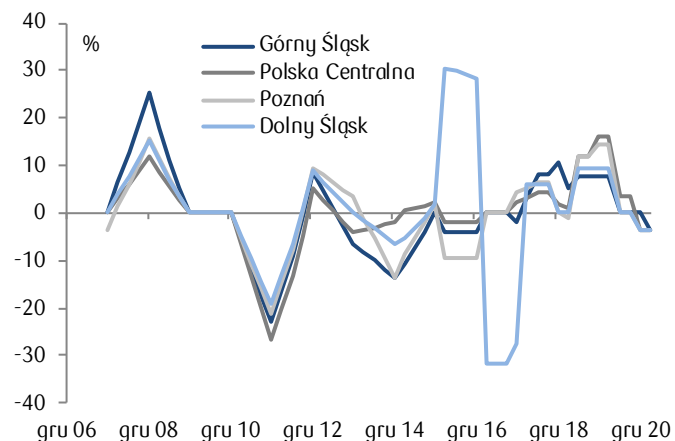
Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



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

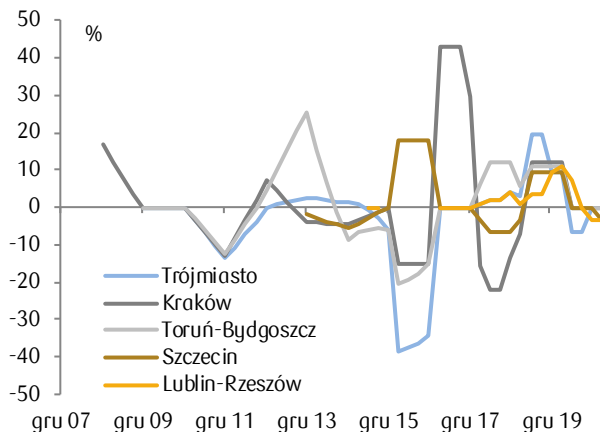


Roczna dynamika czynszów efektywnych w EUR miesięcznie za 1 m² na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

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



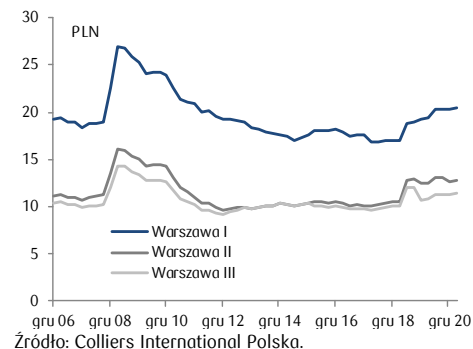
Źródło: Colliers International Polska.

Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa końca 2021) wartości czynszowych wyrażonych w EUR, jest ich nieznaczny wzrost na większości rynków.

Szybsza niż oczekiwana ekspansja produkcji przemysłowej oraz eksportu w połączeniu ze spadającymi wskaźnikami pustostanów z jednej strony, z drugiej zdecydowane wzrosty kosztów budowy powinny utrzymać trend wzrostu czynszów wyrażony w PLN również i w 2021. Przy spodziewanym powolnym spadku EUR/PLN wzrosty czynszów wyrażone w EUR będą dosyć wyraźne.

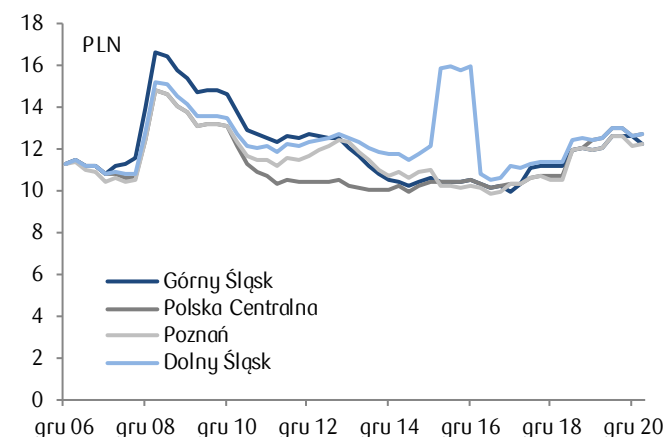
W naszej ocenie jedynie gwałtowne zahamowanie absorpcji (do poziomu ujemnego) lub trwale ograniczenie kosztów budowy mogłyby doprowadzić do istotnych spadków czynszów. Przy obecnej dynamicznej restrukturyzacji handlu detalicznego w kierunku e-commerce prawdopodobieństwo negatywnej absorpcji jest minimalne.

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² w Warszawie



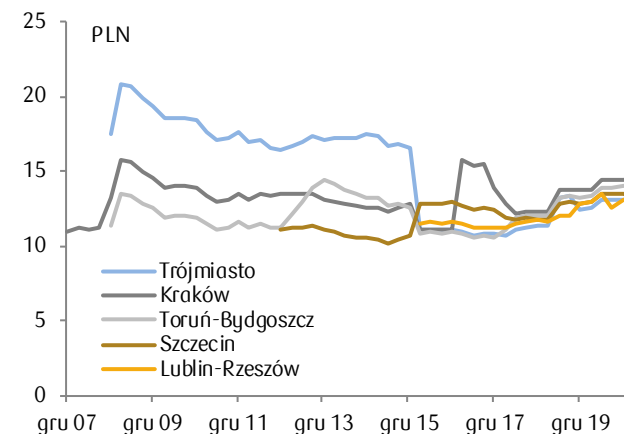
Źródło: Colliers International Polska.

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

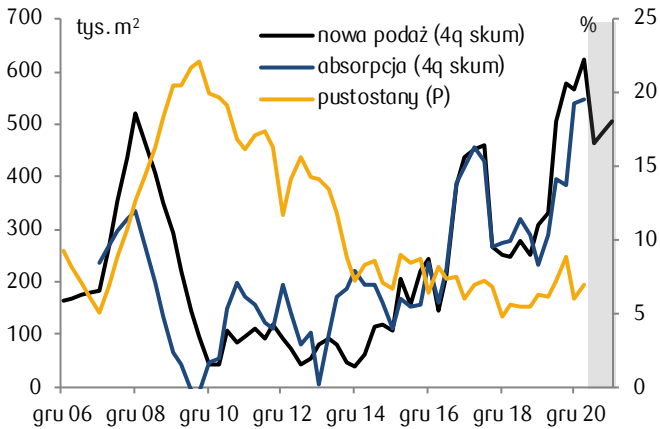


Źródło: Colliers International Polska.

7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach

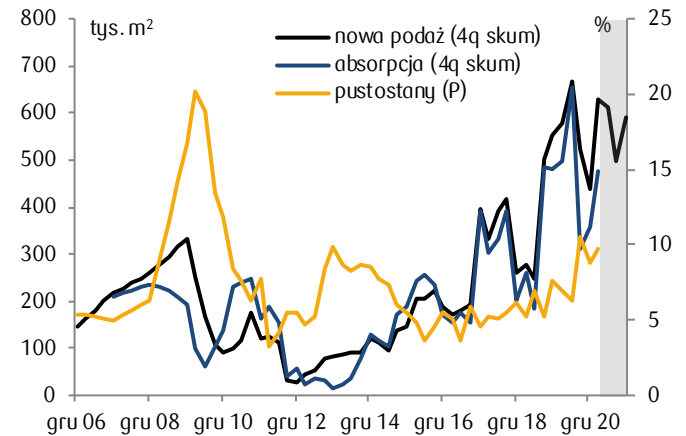
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni na poszczególnych rynkach.

Warszawa



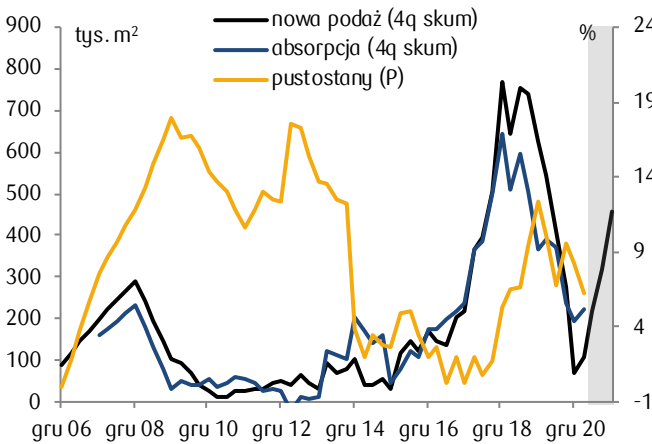
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Górny Śląsk



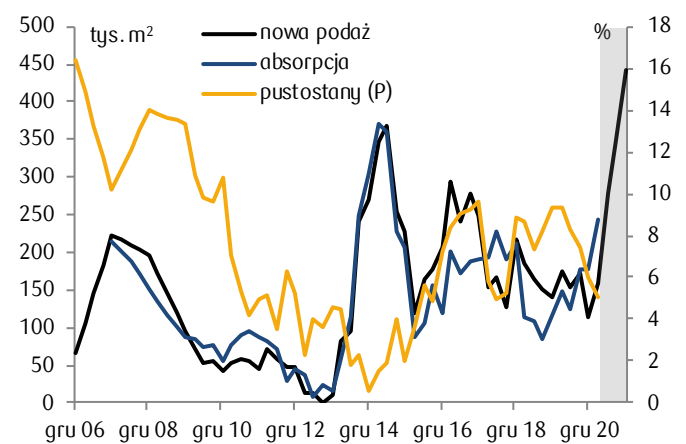
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Polska Centralna



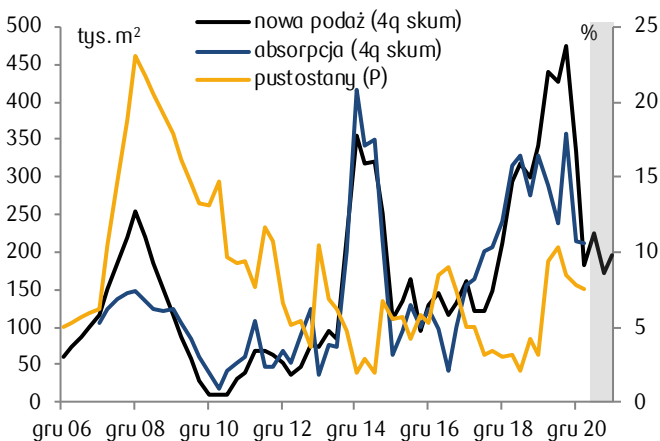
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Poznań



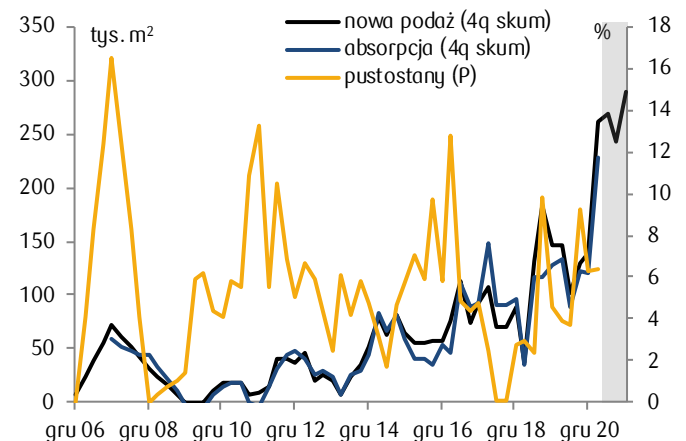
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Dolny Śląsk



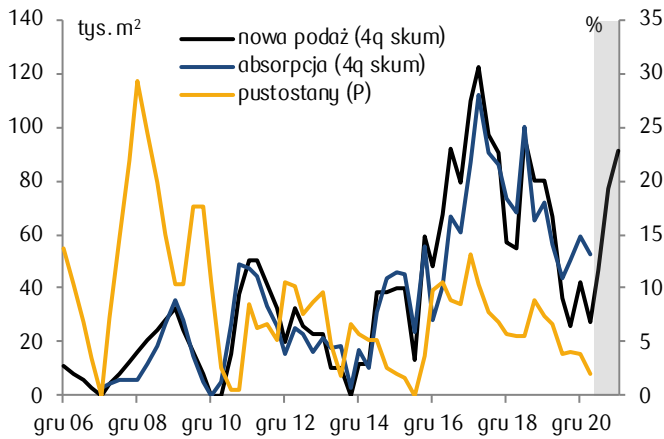
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Trójmiasto



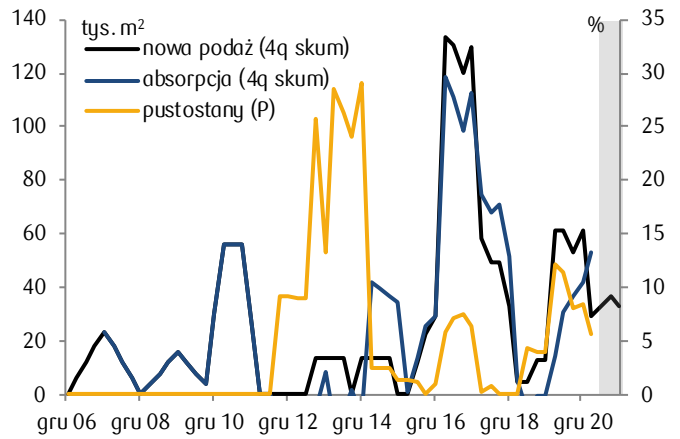
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Kraków



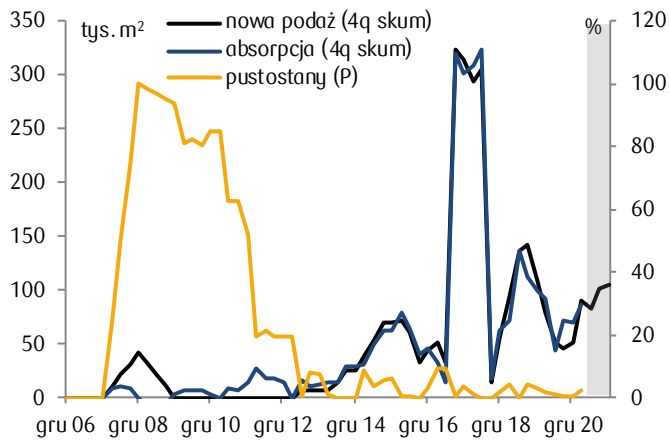
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Toruń-Bydgoszcz



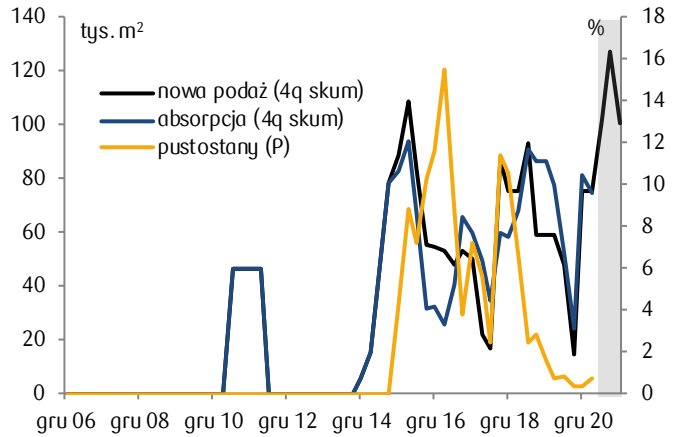
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Szczecin



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Lublin-Rzeszów



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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 (built 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.

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

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.