

Rynek nieruchomości magazynowych: Sektor przeżywa bezprecedensowy boom

- Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce przeżywa bezprecedensowy okres rozwoju zarówno pod względem absorpcji, transakcji najmu brutto, jak i powierzchni w budowie. Powierzchnia pustostanów gwałtownie malała w trakcie ostatnich 4 kw. Poziom czynszów pozostawał zasadniczo stabilny.
- W obliczu niepewnych łańcuchów dostaw w świecie cały czas borykającym się z epidemią Covid-19 głównymi przyczynami wpływającymi na zwiększenie zapotrzebowania na magazyny w Polsce, jak i globalnie pozostaje gwałtowny rozwój e-commerce oraz odchodzenie od modelu "just in time".
- Perspektywy dla sektora, również te długofalowe pozostają pozytywne. Niepokojącym sygnałem jest jednak możliwość podaży nawet ponad 4 mln m² w 2022 oraz rosnący udział inwestycji spekulacyjnych.

- Na koniec 3q21 monitorowane zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na 12 wiodących rynkach magazynowych wyniosły blisko 21,4 mln m² (w tym 5,1 mln m² na rynku warszawskim). Zasoby wyniosły już ok. 70% zasobów na mieszkańca w porównaniu z rynkiem niemieckim.
- W 3q21 licząc 4q skum nowa podaż wyniosła 2,43 mln m² (wzrost o 5,9% r/r), była to podaż zbliżona do rekordowej. W 1h21 nowa podaż była rekordowa za 1h roku wynosząc 1,1 mln m² po wzroście o 13,4% r/r. W samym 3q21 nowa podaż wyniosła 1,03 mln m², co jest wynikiem o 66% wyższym r/r oraz rekordem kwartalnej podaży. Plany deweloperów na kolejne kwartały są wyjątkowo wysokie, obecnie w budowie pozostaje przeszło 3,4 mln m², co jest wynikiem rekordowym. Przewidujemy, że aż do 2q21 w każdym kolejnym kwartale oddawane do użytku będzie powyżej 1 mln m².
- Licząc 4q skum. absorpcja wyniosła 3,03 mln m² po wzroście o 6,29% r/r. Absorpcja jest na historycznych maksimach. Wynik absorpcji za 1h21 (1,26 mln m²) był najwyższym w historii za 1h roku, odnotowano też wysoką dynamikę wzrostu 28,6% r/r. Wynik za sam 3q21 był również rekordowy. Absorpcja wyniosła 1,16 mln m² po raz pierwszy przekraczając 1 mln m² w kwartale.
- Według danych JLL na koniec 3q21 obiekty realizowane na zasadach spekulacyjnych zdecydowanie zwiększyły udział z 30% na koniec 2020 do obecnych 43%.
- Licząc 4q skum. popyt brutto wyniósł nieodnotowane dotychczas blisko 6,1 mln m² po wzroście o 24,5% r/r.
- Na koniec 3q21 współczynnik pustostanów na 12 monitorowanych przez IRF rynkach spadł o rekordowe 354 pb r/r do 4,83%. Spadek współczynnika utrzymywał się zarówno z 1h21, jak i w 3q21. Obecnie współczynnik pustostanów jest o 138 pb niższy od średniej za lata 2017-2020 (6,21%) i jest najniższy od ponad trzech lat.
- Na koniec 3q21 czynsze efektywne pozostawały w trendzie bocznym spadając na wybranych rynkach, a rosnąc gdzie indziej (zwłaszcza w Warszawie). Ze względu na silny wzrost EUR/PLN czynsze wyrażone w złotych zwiększyły się nieznacznie, lecz i tutaj wystąpiły spadki na wybranych rynkach.

Departament Analiz Ekonomicznych

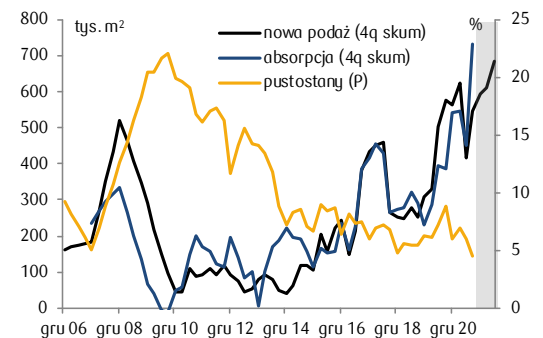
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

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

@PKO_Research

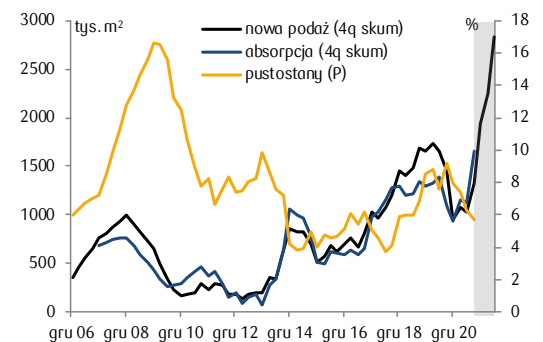
www.pkobp.pl/centrum-analiz

Najważniejsze wskaźniki - Warszawa



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Najważniejsze wskaźniki - 4 największe rynki regionalne

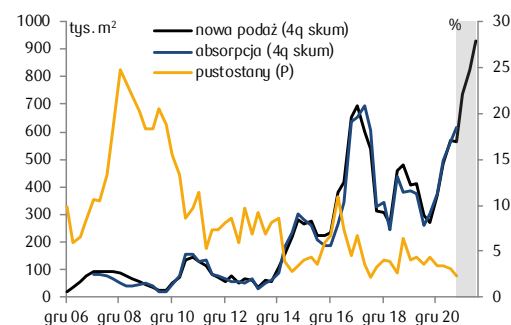


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski

Główne czynniki szans i zagrożeń

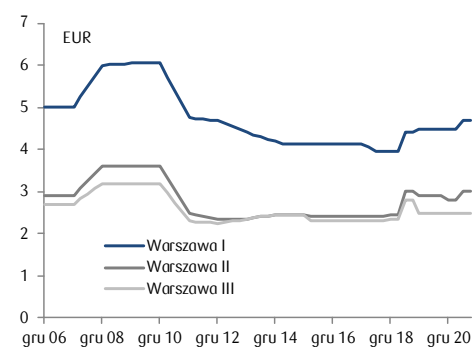
- Na tle wszystkich sektorów nieruchomości komercyjnych wpływ epidemii Covid-19 na sektor magazynowy był najbardziej pozytywny. W odróżnieniu od sektora biurowego, sektor logistyczny nie ucierpiał z tytułu pracy zdalnej, a w odróżnieniu od sektora handlowego przestoje produkcyjne w przemyśle były ograniczone. Sektor magazynowy zyskał na zdynamizowaniu rozwoju e-commerce, na odchodzeniu od zasady „just in time” oraz ze względu na perspektywę długotrwałego procesu skracania łańcucha dostaw w postaci „near shoringu”.
- Światowa sytuacja makroekonomiczna wraz z kolejnymi falami Covid-19 oraz coraz bardziej wrażliwymi łańcuchami dostaw pozostaje niepewna. Jest ryzyko, że w sytuacji przeciwnej do powyższej, skutkiem zdecydowanej poprawy jakości łańcucha dostaw jako efekt ustania epidemii może szybko dojść do ponownych decyzji o redukcji zapasów, co będzie zmniejszało presję na zawieranie nowych umów najmu na powierzchnie magazynowe.
- Istotną szansą dla sektora jest migracja dystrybucji żywności z obecnego modelu wykorzystującego sklepy tradycyjne na e-commerce spożywczy. Pandemia zdecydowanie przyspieszyła ten proces. Popyt na specjalistyczne powierzchnie magazynowe wyposażone w kontrole temperatury może być bardzo znaczący.
- W ostatnim roku zdecydowanie zwiększyła się powierzchnia magazynów w budowie - jest ona obecnie na rekordowych poziomach (3,4 mln m²). W tym samym czasie powierzchnia magazynów w budowie na zasadach spekulacyjnych powiększyła się jeszcze bardziej (z 30% na koniec 2020 do obecnych 43%). Obecne fundamenty na rynku oraz sentyment do dalszego rozwoju popytu na powierzchni prawdopodobnie uzasadnia tak gwałtowny wzrost podaży na zasadach spekulacyjnych. Jednak dynamicznie zmieniająca się sytuacja w logistyce w poszczególnych branżach może potencjalnie sprawić, że obecny boom inwestycyjny będzie nie w pełni uzasadniony.

Najważniejsze wskaźniki – 5 średnich rynków regionalnych



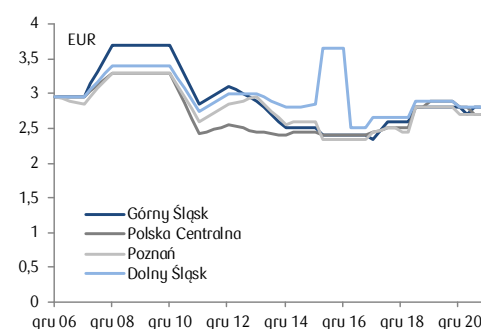
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



Źródło: Colliers International Polska.

Czynsze efektywne (miesięcznie za 1 m²)



Źródło: Colliers International Polska.

Spis treści

Rynek nieruchomości magazynowych: Sektor przeżywa bezprecedensowy boom	1
Spis treści	3
1. Uwarunkowania makroekonomiczne	4
2. Zasoby	5
3. Nowa podaż	7
4. Absorpcja	9
5. Pustostany	11
6. Czysze	13
7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach	15

1. Uwarunkowania makroekonomiczne

PKB w 3q21 wzrósł o 5,3% r/r (po wzroście o 11,2% r/r w 2q21). Dane miesięczne sugerują, że w 4q21 wzrost PKB może być jeszcze silniejszy, ale na horyzoncie widać coraz więcej ciemnych chmur. Są to m.in. przedłużające się zakłócenia w funkcjonowaniu międzynarodowych sieci produkcyjnych, które obniżają aktywność części branż przemysłowych (m.in. motoryzacja), pojawienie się nowych mutacji koronawirusa, a także szybko rosnąca inflacja, która m.in. ogranicza siłę nabywczą konsumentów. Szacujemy, że w 2021 wzrost PKB wyniesie 5,5%, a w kolejnym roku 4,1%.

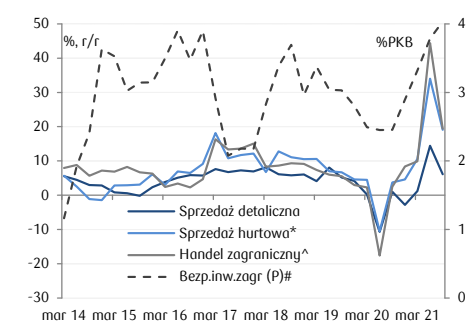
Dane o wysokiej częstotliwości pokazują stabilizację aktywności zakupowej konsumentów po jej wyraźnym wzmocnieniu od czerwca. Jednocześnie kolejna fala pandemii, a także rosnąca inflacja, ograniczają optymizm gospodarstw domowych (w grudniu jego poziom był najniższy od połowy 2020, nawet pomimo tego, że badanie ankietowe zakończono przed ogłoszeniem decyzji URE o bardzo dużej skali podwyżek cen energii od stycznia). W strukturze wzrostu PKB w 3q21 naszą uwagę zwrócił bardzo duży wkład zmiany stanu zapasów, który wyniósł aż +3,7pp i był najwyższy od 2006. Naszym zdaniem jest prawdopodobne, że przyrost ten odzwierciedlał przezroczyste zakupy komponentów w reakcji na nasilające się ich niedobory. Obok zwiększania stanu zapasów w obawie o dostępność półproduktów i materiałów, firmy prawdopodobnie gromadzą je też w obawie przed wzrostem cen. Nie można wykluczyć, że firmy, pragnąc zabezpieczyć przyszłą produkcję, odeszły od modelu „just in time” na rzecz „just in case”, w którym starają się kupować komponenty zawsze kiedy to tylko możliwe, a nie tylko wtedy, kiedy są one niezbędne do bieżącej produkcji. W listopadzie wzrost netto zapasów surowców i komponentów był wg PMI najsilniejszy w 23-letniej historii badania.

Niedobory surowców (w szczególności energetycznych) i komponentów produkcyjnych, a także rosnące koszty pracy i presja popytowa przekładają się na wzrost inflacji, która w listopadzie przyspieszyła do 7,8% r/r, w grudniu przebieje 8,0%, a swój szczyt osiągnie prawdopodobnie dopiero w 2022. W reakcji na szybki wzrost inflacji w październiku RPP nieoczekiwanie podniosła stopy procentowe. Cykl zacieśniania polityki pieniężnej był kontynuowany w listopadzie i w grudniu, po kolejnych, skokowych wzrostach inflacji CPI. Przewidujemy, że RPP będzie kontynuować podwyżki stóp procentowych, a stopa referencyjna dotrze w 2022 do poziomu 3,5%. Podwyżki stóp procentowych będą następować w trakcie płynnej zmiany składu Rady. Grudniowa zapowiedź kontynuacji podwyżek, o ile nie zmienią się okoliczności gospodarcze, sprawia, że prawie pewny jest ruch o (co najmniej) 50pb w styczniu. Kolejnej podwyżki oczekujemy już w lutym, chociaż będzie to posiedzenie nietypowe, bez nowych danych inflacyjnych. Więcej merytorycznych argumentów w postaci danych, a także zaktualizowanej projekcji inflacyjnej, RPP będzie miała w marcu. Według nas wskażą one na zasadność kontynuacji podwyżek.

Normalizacja polityki pieniężnej w USA, utrzymująca się niepewność co do dalszego przebiegu pandemii, a także głęboko ujemne realne stopy procentowe, nie sprzyjają notowaniom polskich aktywów, w tym złotego. Kontynuacja podwyżek stóp w Polsce, w obliczu ich stabilnego poziomu w strefie euro, powinna sprzyjać umocnieniu się kursu EURPLN w kierunku 4,45 na koniec 2022.

PKB w 3q21 wzrósł o 5,3% r/r (po wzroście o 11,2% r/r w 2q21). Dane miesięczne sugerują, że w 4q21 wzrost PKB może być jeszcze silniejszy, ale na horyzoncie widać coraz więcej ciemnych chmur.

Wybrane determinanty rynku



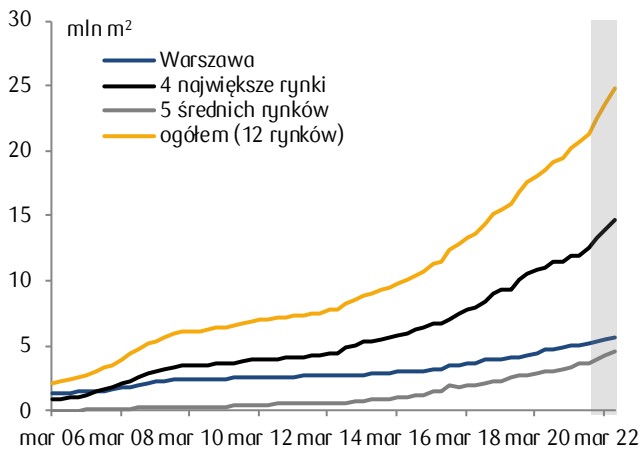
mar 14 mar 15 mar 16 mar 17 mar 18 mar 19 mar 20 mar 21
Źródło: GUS, NBP, PKO Bank Polski. *nominalnie, ^suma eksportu i importu towarów, #BIZ, zagraniczne w Polsce (pasywa), w % PKB.

Nie można wykluczyć, że firmy, pragnąc zabezpieczyć przyszłą produkcję, odeszły od modelu „just in time” na rzecz „just in case”, w którym starają się kupować komponenty zawsze kiedy to tylko możliwe, a nie tylko wtedy, kiedy są one niezbędne do bieżącej produkcji.

Przewidujemy, że RPP będzie kontynuować podwyżki stóp procentowych, a stopa referencyjna dotrze w 2022 do poziomu 3,5%.

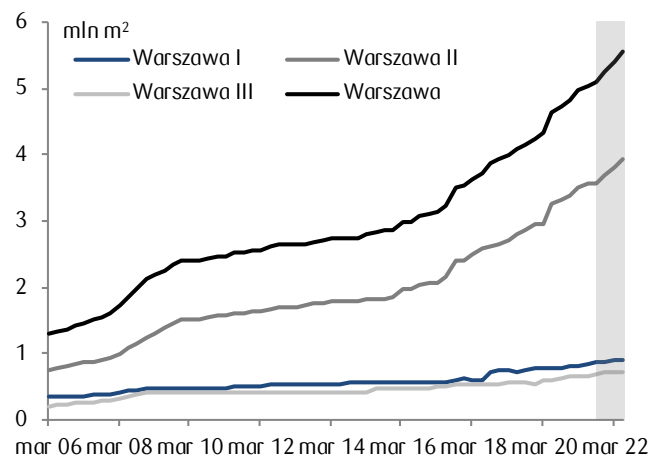
2. Zasoby

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International Polska.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska.

Na koniec 3q21 monitorowane przez Polską Izbę Nieruchomości Komercyjnych (PINK)¹ zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych na dwunastu wiodących rynkach magazynowych wyniosły 21,35 mln m² (w tym 5,1 mln m² na rynku warszawskim).

Licząc 4q skum. zasoby wzrosły o 2,2 mln m², tj. o ok 20 tys. m² więcej niż średnia z lat 2017-20.

W 1h21 zasoby na monitorowanych rynkach wzrosły o 1,19 mln m². Wzrost zasobów był rekordowy dla jakiegokolwiek 1h roku, będąc istotnie wyższym od poprzedniego maksimum z 1h19 (955 tys. m²).

W samym 3q21 zasoby wzrosły o 721 tys. m², co stanowiło o 23% więcej r/r.

Na koniec 3q21 21,35 mln m² nowoczesnych powierzchni magazynowych.

Rekordowy wzrost zasobów w 1h21.

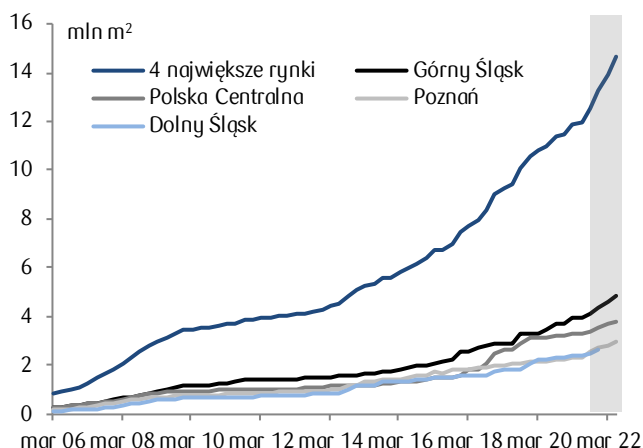
Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Zasoby - (m2)	Udział w zasobach - (%)	Zasoby na mieszkańca aglomeracji	Wzrost zasobów 4q skum (m2)	Dynamika (%) r/r	Wzrost zasobów 1h21 (m2)	Wzrost zasobów 2h20 (m2)	Wzrost zasobów 2021 (p) (m2)	Wzrost zasobów 3q21 (m2)	Wzrost zasobów 3q20 (m2)
Warszawa I	850 651	3,98		62 924	34	30 022	6 973	71 069	22 609	-1 195
Warszawa II	3 563 981	16,69		230 850	-50	182 518	324 753	302 526	-3 253	70 296
Warszawa III	689 848	3,23		81 692	34	67	58 474	45 250	33 850	17 279
Warszawa	5 104 480	23,91	1,92	375 466	-35	212 607	390 200	418 846	53 206	86 380
Górny Śląsk	4 140 974	19,40	1,53	451 584	16	278 426	163 410	679 484	162 174	250 514
Polska Centralna	3 388 348	15,87	2,92	189 652	-45	88 125	34 562	329 483	101 499	42 574
Poznań	2 541 170	11,90	2,49	331 930	110	99 040	18 854	447 615	211 284	36 463
Dolny Śląsk	2 470 599	11,57	2,40	170 820	-62	55 401	167 932	324 540	83 055	109 867
4 największe rynki	12 541 091	58,75	2,12	1 143 986	-14	520 992	384 758	1 781 121	558 012	439 418
Trójmiasto	1 031 594	4,83	0,93	229 613	75	198 041	50 484	273 532	34 155	81 202
Kraków	654 931	3,07	0,52	88 892	133	59 155	23 166	92 732	14 277	0
Toruń-Białystok	408 496	1,91	0,47	47 011	55	20 888	53 727	127 902	223	-23 284
Szczecin	889 626	4,17	1,14	127 585	189	64 708	36 143	177 046	47 697	-2 314
Lublin-Rzeszów	717 792	3,36	0,73	189 842	40	114 475	16 264	178 076	13 780	1 523
5 średnich rynków	3 702 439	17,34	0,74	682 943	80	457 267	179 784	849 288	110 132	57 127
ogółem rynki regionalne	16 243 530	76,09	1,49	1 826 929	6	978 259	564 542	2 630 409	668 144	496 545
ogółem (12 rynków)	21 348 010	100,00	1,57	2 202 395	-4	1 190 866	954 742	3 049 255	721 350	582 925

Źródło: Colliers International Polska.

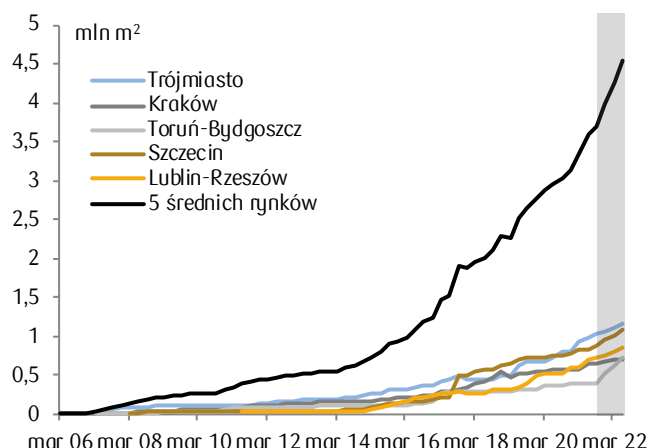
¹ PINK monitoruje zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce z wyodrębnieniem 12 rynków. Obiekty monitorowane to z niewielkimi wyjątkami magazyny będące przedmiotem najmu.

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 2021 wskazują na kolejny rok z wysokim wzrostem zasobów (o co najmniej 3 mln m²). Będzie to wynikiem bardzo silnych przyrostów zasobów za 2h21, dynamika natomiast będzie bardzo wysoka z racji niskiej bazy z 4q21, kiedy przyrost zasobów dostał zadyszkę w wyniku krótkotrwałej dezorganizacji pracy deweloperów na przełomie 1 i 2q20.

W 1h21 największe przyrosty odnotowano na Górnym Śląsku, w Warszawie oraz Trójmieście. Przyrosty zdecydowanie pozostały niskie na terenie Polski Centralnej, rynek ten zdecydowanie stracił swoją dynamikę wobec Górnego Śląska.

W ujęciu międzynarodowym krajowy rynek przemysłowy pozostaje relatywnie słabo nasycony powierzchniami, lecz różnica zwłaszcza pomiędzy Polską, a Niemcami szybko jest niwelowana. Nowoczesne zasoby przemysłowe monitorowane przez PINK pod koniec 3q21 wynosiły 0,59 m² na mieszkańca kraju (jest to ok 70% poziomu rynku niemieckiego, gdzie zasoby wynoszą 0,84 m² na mieszkańca).

Analizując okres od początku występowania epidemii, sektor magazynowy zasadniczo był beneficjentem sytuacji pandemicznej. Począwszy od szybszego rozwoju e-commerce po stopniowe odchodzenie od systemu „just in time” w obliczu problemów z stabilnością łańcucha dostaw, aż obecnie do pierwszych oznak występowania zjawiska „nearshoringu”.

Wzrost zasobów do połowy 2022 będzie zdecydowanie rekordowy.

Najszybszy przyrost zasobów w Warszawie i na Górnym Śląsku.

Szybki przyrost powierzchni magazynowej w kraju spowodował, że zasoby w Polsce osiągnęły 70% poziomu rynku niemieckiego.

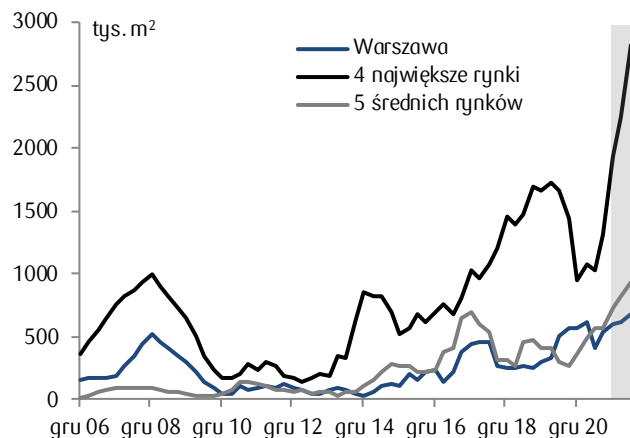
Rynek magazynowy w Polsce był beneficjentem walki z epidemią Covid-19.

Procentowy wzrost zasobów w latach 2017-20

	Wzrost zasobów 2017-2020 (%)
Warszawa I	41
Warszawa II	65
Warszawa III	37
Warszawa	56
Górnny Śląsk	84
Polska Centralna	133
Poznań	41
Dolny Śląsk	66
4 największe rynki	80
Trójmiasto	112
Kraków	135
Toruń-Bydgoszcz	122
Szczecin	316
Lublin-Rzeszów	140
5 średnich rynków	155
ogółem rynki regionalne	92
ogółem (12 rynków)	82

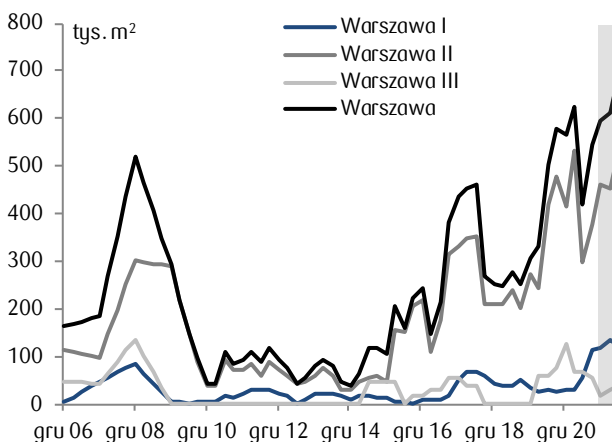
3. Nowa podaż

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 3q21 licząc 4q skum. nowa podaż wyniosła 2,43 mln m² (wzrost o 5,9% r/r), była to podaż zbliżona do rekordowej.

W 1h21 nowa podaż była rekordowa za 1h roku, wynosząc 1,106 m² po wzroście o 13,4% r/r.

W 3q21 wyniosła ponad 1,03 mln m², co jest wynikiem o 66% wyższym r/r oraz rekordem kwartalnej podaży.

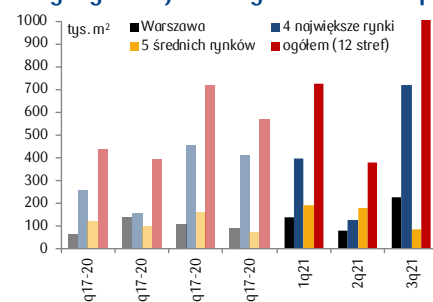
Różnice pomiędzy nową podażą a wzrostem zasobu wynikają z bilansu ujęć oraz dodań do zasobów.

Licząc 4q skum. najwyższa nowa podaż wystąpiła na Górnym Śląsku oraz w Warszawie. Te dwa rynki zdecydowanie dominowały podaż. Miało to miejsce po kilkuletniej dominacji rynku Polskiej Centralnej. Mimo ogólnego wzrostu nowej podaży w Warszawie, na dolnym Śląsku oraz w Bydgoszczy/Toruniu nowa podaż spadła r/r.

Plany deweloperów na kolejne kwartały są wyjątkowo wysokie. Obecnie w budowie pozostaje ponad 3,4 mln m², co jest wynikiem rekordowym. Przewidujemy, że w każdym kolejnym kwartale aż do 2q21 oddawane do użytku będzie przeszło 1 mln m².

Nowa podaż była rekordowa za 1h roku wynosząc ponad 1,1 mln m².

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie i w 1-3q21



Źródło: Colliers International Polska

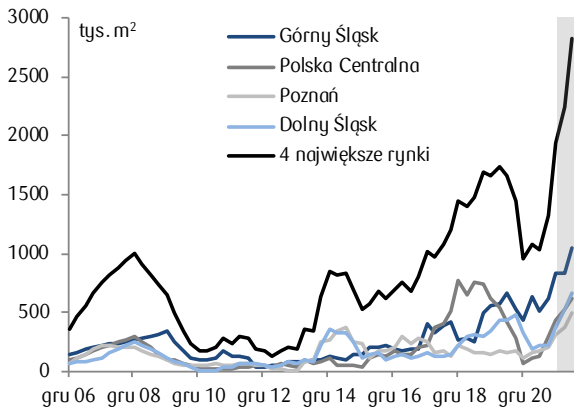
Spodziewamy się dalszych rekordów nowej podaży.

Nowa podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych – podstawowe wskaźniki

	Nowa podaż - 4q skum		Nowa podaż - 1h21		Nowa podaż rocznie (średnia 2017-20) (m2)		Nowa podaż - 2021 (p) (m2)	Nowa podaż - 3q21 (m2)		Nowa podaż - dynamika r/r (%)	
	(m2)	dynamika r/r (%)	(m2)	dynamika r/r (%)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	dynamika r/r (%)	dynamika r/r (%)
Warszawa I	114 748	349,4	34 390	346,3	38 971	119 137	66 309	800,2			
Warszawa II	376 955	-20,9	180 257	-39,2	306 417	459 936	156 418	104,7			
Warszawa III	53 243	-29,7	0	-100,0	44 534	16 276	4 943	-71,4			
Warszawa	544 946	-5,7	214 647	-40,8	389 922	595 350	227 670	125,3			
Górny Śląsk	615 067	17,3	258 807	43,9	412 140	828 336	330 645	42,4			
Polska Centralna	287 834	3,7	86 205	152,0	419 257	427 693	201 629	430,6			
Poznań	204 340	18,0	99 950	190,2	179 482	313 589	76 348	52,7			
Dolny Śląsk	215 957	-54,5	74 981	-61,2	261 694	372 507	111 442	1,4			
4 największe rynki	1 323 198	-8,7	519 943	17,6	1 272 573	1 942 124	720 064	67,4			
Trójmiasto	214 891	64,6	183 410	272,5	116 558	247 311	22 565	-72,2			
Kraków	79 995	209,6	59 155	128,9	72 520	82 835	4 380				
Toruń-Bydgoszcz	49 043	-7,3	20 900	-60,5	59 152	147 734	20 043				
Szczecin	92 774	106,5	64 708	79,0	132 547	142 415	13 066				
Lublin-Rzeszów	126 661	762,4	43 043	545,9	64 878	115 971	23 107	188,0			
5 średnich rynków	563 364	109,5	371 216	117,3	445 655	736 266	83 161	-6,9			
ogółem rynki regionalne	1 886 562	9,8	891 159	45,4	1 718 228	2 678 390	803 225	54,7			
ogółem (12 rynków)	2 431 508	5,9	1 105 806	13,4	2 108 150	3 273 740	1 030 895	66,2			

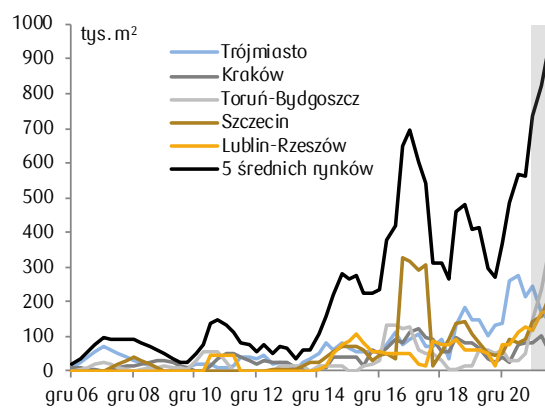
Źródło: Colliers International Polska.

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.)

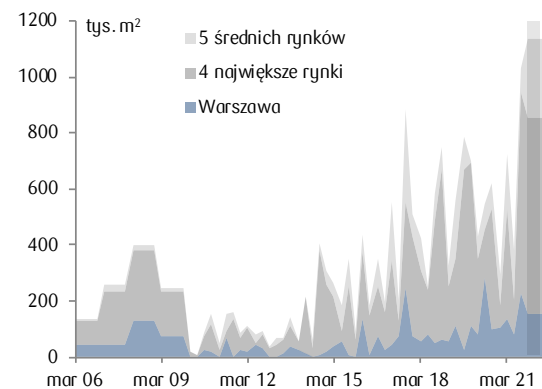


Źródło: Colliers International Polska.

Czynniki, takie jak rozwój e-commerce, budowanie zapasów oraz perspektywa nearshoring'u są odpowiedzialne za silny wzrost nowej podaży. Obecnie duża część nowej podaży jest realizowana na zasadach spekulacyjnych.

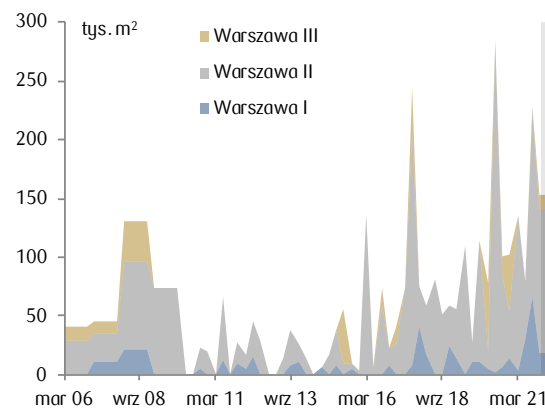
Istotna część inwestycji jest realizowana na zasadach spekulacyjnych.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce (kwartalnie)



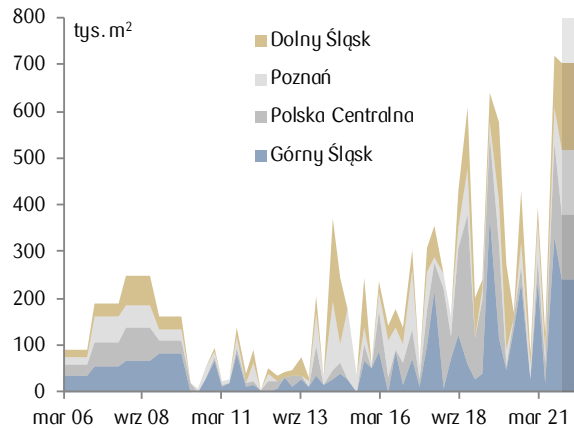
Źródło: Colliers International Polska.

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie (kwartalnie)



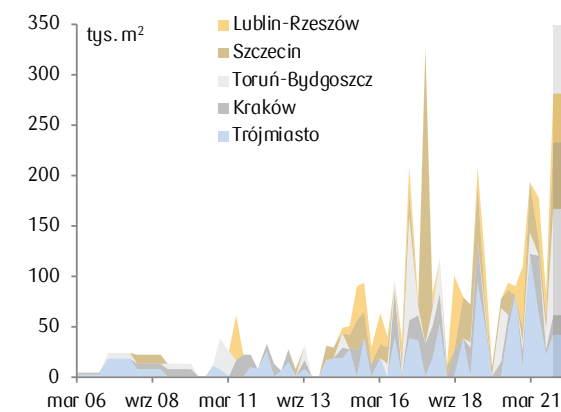
Źródło: Colliers International Polska.

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



Źródło: Colliers International Polska.

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



Źródło: Colliers International Polska.

4. Absorpcja

Absorpcja – podstawowe wskaźniki

	Absorpcja 4q skum			Absorpcja - 1h21			Absorpcja rocznie (średnia - 2017-20)			Absorpcja - 3q21	
	(m ²)	Udział (%)	dynamika r/r (%)	(m ²)	udział (%)	dynamika r/r (%)	(m ²)	Udział (%)	(m ²)	dynamika r/r (%)	
Warszawa I	136 019	4,5	634,0	20 027	1,6	53,0	33 338	1,7	75 447	5 771,4	
Warszawa II	536 509	17,9	84,6	177 759	14,1	16,8	287 765	14,9	220 147	898,1	
Warszawa III	62 825	2,1	17,9	7 426	0,6	89,2	45 312	2,3	4 943	-90,9	
Warszawa	735 353	24,5	90,7	205 212	16,3	30,6	366 415	19,0	300 537	286,9	
Górny Śląsk	670 425	22,3	115,7	240 045	19,1	12,0	357 659	18,5	346 900	427,1	
Polska Centralna	392 152	13,1	63,7	150 974	12,0	25,8	359 985	18,6	199 209	167,3	
Poznań	292 589	9,7	65,4	147 407	11,7	167,6	174 497	9,0	87 275	166,2	
Dolny Śląsk	298 245	9,9	16,7	144 991	11,5	378,5	234 584	12,1	113 135	200,7	
4 największe rynki	1 653 411	55,1	52,3	683 417	54,4	35,9	1 126 724	58,3	746 519	254,2	
Trojmiasto	266 778	8,9	119,0	191 648	15,3	260,5	109 499	5,7	41 852	808,0	
Kraków	98 565	3,3	96,3	64 425	5,1	46,0	72 949	3,8	17 338	-2,6	
Toruń-Białogóra	58 483	1,9	59,0	33 433	2,7	48,6	51 421	2,7	20 043	4,1	
Szczecin	84 689	2,8	19,0	54 703	4,4	14,0	133 568	6,9	11 486	-32,3	
Lublin-Rzeszów	105 464	3,5	343,4	23 846	1,9	128,9	71 513	3,7	21 107		
5 średnich rynków	613 979	20,4	102,2	368 055	29,3	106,6	438 949	22,7	111 826	77,2	
ogółem rynki regionalne	2 267 390	75,5	63,2	1 051 472	83,7	54,4	1 565 673	81,0	858 345	213,4	
ogółem (12 rynków)	3 002 743	100,0	69,2	1 256 684	100,0	28,6	1 932 088	100,0	1 158 882	229,6	

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Licząc 4q skum, absorpcja wyniosła 3,03 mln m² po wzroście o 6,29% r/r i jest na historycznych maksimach. Absorpcja od 2014 pozostaje w długoterminowym trendzie wzrostowym, który po chwilowym wypłaszczeniu w latach 2017-20 od początku 2021 ponownie zaczął rosnąć. Absorpcja jest silnie skorelowana z nową podażą (por. wykres poniżej), co powoduje utrzymywanie współczynnika pustostanów na stabilnym poziomie.

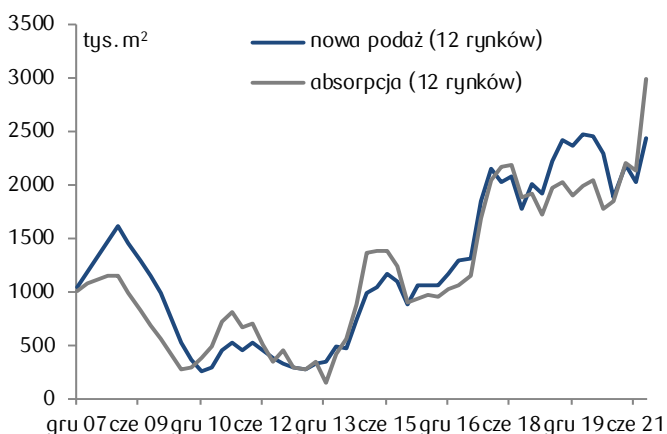
Wynik absorpcji za 1h21 (1,26 mln m²) był najwyższym w historii za 1h roku, odnotowano wysoką dynamikę wzrostu 28,6% r/r. Absorpcja w 1h21 była zdecydowanie wyższa od nowej podaży za ten okres (1,1 mln m²).

Wynik za sam 3q21 był również rekordowy. Absorpcja wyniosła 1,16 mln m², po raz pierwszy przekraczając 1 mln m² w kwartale.

Według danych JLL na koniec 3q21 obiekty realizowane na zasadach spekulacyjnych zdecydowanie zwiększyły udział z 30% na koniec 2020 do obecnych 43%.

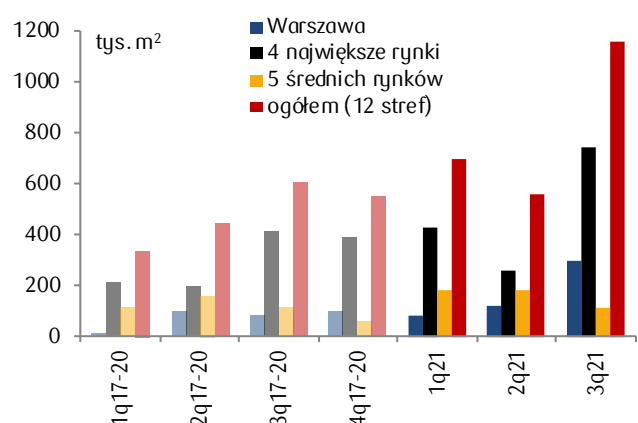
Licząc 4q skum popyt brutto wyniósł zdecydowanie rekordowe 6,05 mln m² po wzroście o 24,5% r/r. W samym 3q21 wynik osiągnął 1,34 mln m², ale wzrost r/r wyniósł skromne 2,7%.

Absorpcja na tle nowej podaży (4q skum.)



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Absorpcja nowoczesnej powierzchni magazynowej historycznie oraz w 1-3q21



Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

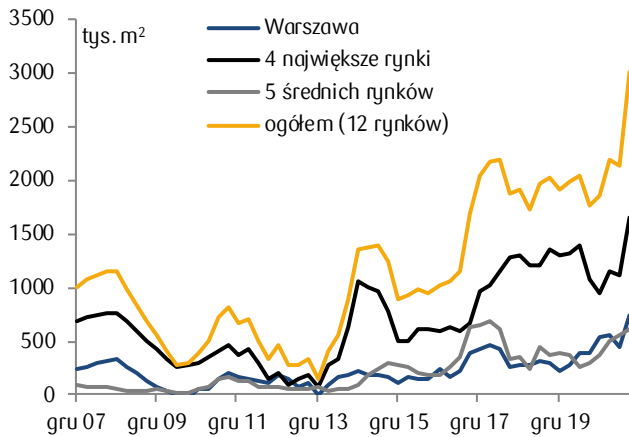
Licząc 4q skum absorpcja przekroczyła po raz pierwszy 3 mln m².

Rekordowa absorpcja w 1h21 za pierwszą połowę roku (1,26 mln m²).

Silnie rosnąca podaż spekulacyjna w 2021.

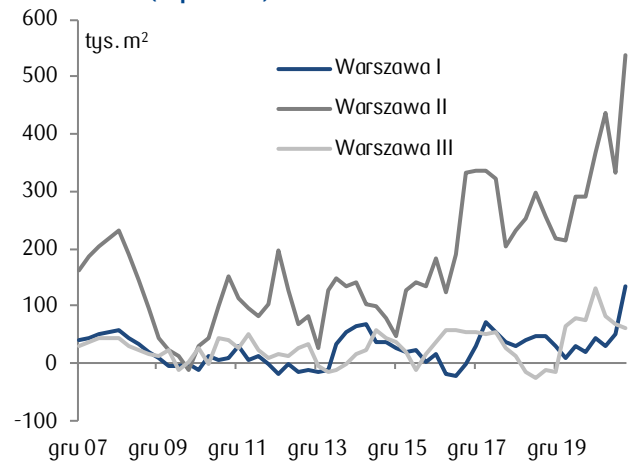
Popyt brutto pozostaje rekordowy.

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



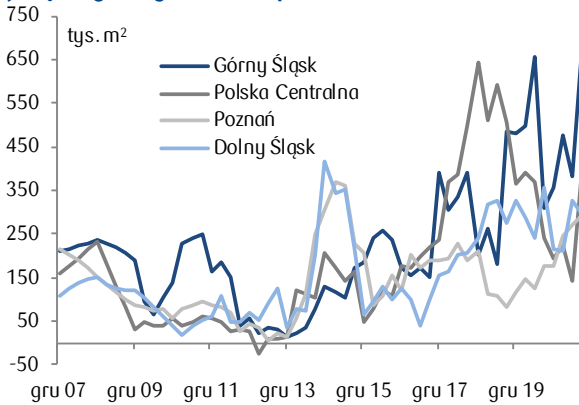
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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



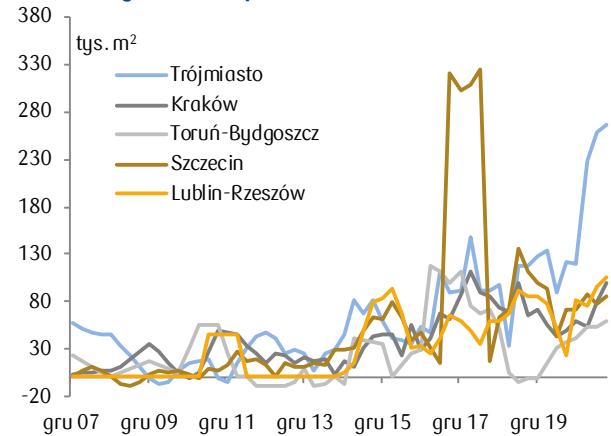
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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.)

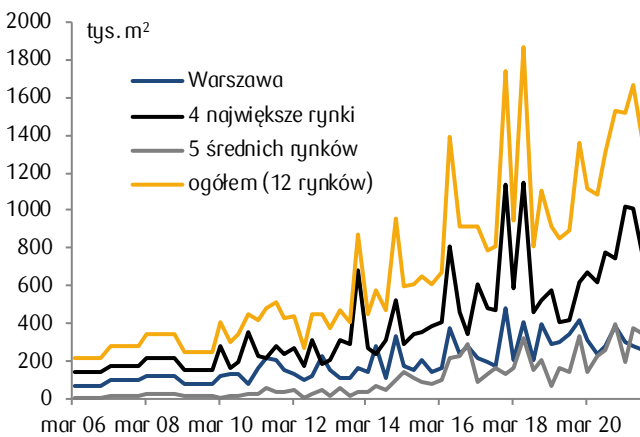


Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

W naszej ocenie absorpcja w perspektywie połowy 2022 pozostanie na bardzo wysokim poziomie. Źródłem popytu będzie zarówno sektor przemysłowy, logistyczny jak również e-commerce.

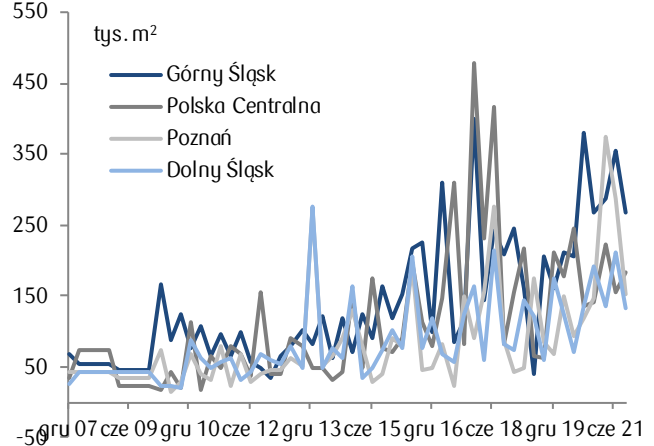
W 2022 przewidujemy kontynuację bardzo wysokiej absorpcji.

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 (%)	Zmiana współczynnika pustostanów r/r (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 1h21/2h20 (pb)	Zmiana współczynnika pustostanów 3q21/2q21 (pb)	Średni współczynnik pustostanów 2017-20 (%)	Powierzchnia pustostanów (m ²)	Zmiana poziomu pustostanów r/r (m ²)	Zmiana poziomu pustostanów 1h21/2h20 (m ²)	Zmiana poziomu pustostanów 3q21/2q21 (m ²)
Warszawa I	7,80	-332	146	-132	9,05	66 309	-21 271	14 363	-9 138
Warszawa II	4,39	-509	-26	-178	5,65	156 418	-159 554	2 498	-63 729
Warszawa III	0,72	-167	-113	-4	2,13	4 943	-9 582	-7 426	0
Warszawa	4,46	-438	-7	-149	5,78	227 670	-190 407	9 435	-72 867
Górny Śląsk	7,98	-248	-15	-73	6,79	330 645	-55 358	18 762	-16 255
Polska Centralna	5,95	-361	-219	-11	6,54	201 629	-104 318	-64 769	2 420
Poznań	3,00	-445	-229	-74	8,44	76 348	-88 249	-47 457	-10 927
Dolny Śląsk	4,51	-391	-311	-23	4,76	111 442	-82 288	-70 010	-1 693
4 największe rynki	5,74	-347	-171	-49	6,83	720 064	-330 213	-163 474	-26 455
Trójmiasto	2,19	-710	-207	-201	4,60	22 565	-51 887	-8 238	-19 287
Kraków	0,67	-339	-118	-204	7,55	4 380	-18 570	-5 270	-12 958
Toruń-Bydgoszcz	4,91	-325	-350	-0	4,70	20 043	-9 440	-12 533	0
Szczecin	1,47	82	117	10	2,14	13 066	8 085	10 005	1 580
Lublin-Rzeszów	3,22	286	267	22	4,93	23 107	21 197	19 197	2 000
5 średnich rynków	2,25	-218	-35	-87	4,56	83 161	-50 615	3 161	-28 665
ogółem rynki regionalne	4,94	-327	-147	-57	6,35	803 225	-380 828	-160 313	-55 120
ogółem (12 rynków)	4,83	-354	-112	-79	6,21	1 030 895	-571 235	-150 878	-127 987

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Na koniec 3q21 współczynnik pustostanów na 12 monitorowanych przez IRF rynkach spadł o rekordowe 354 pb r/r do 4,83%. Spadek współczynnika utrzymywał się zarówno w 1h21, jak i w 3q21. Obecnie współczynnik pustostanów jest o 138 pb niższy od średniej za lat 2017-2020 (6,21%). Współczynnik pustostanów jest obecnie najniższy od przeszło trzech lat.

Na większości rynków współczynnik pustostanów spadł dramatycznie, wzrosty natomiast odnotowano na najmniejszych rynkach (Szczecin oraz wschód), gdzie jednak pustostany pozostają niezwykle niskie.

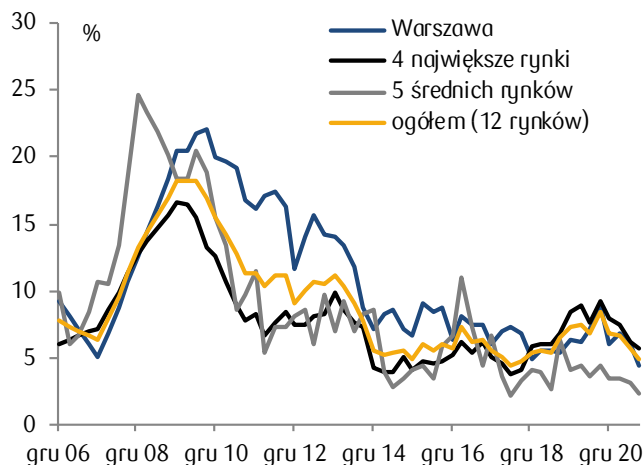
Na koniec 3q21 powierzchnia pustostanów spadła o 571 tys. m² r/r. W samym 1h21 pustostany spadły o 150 tys. m². Proces ograniczania pustostanów przyspieszył jeszcze w 3q21, kiedy to tylko w jednym kwartale zmniejszyły się one o 128 tys. m².

Współczynniki pustostanów są niskie i spadają najdynamiczniej od początku badań.

Spadki na prawie wszystkich rynkach.

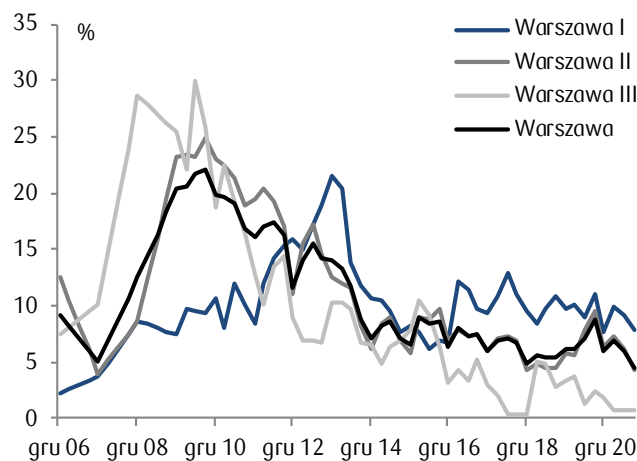
Powierzchnia pustostanów silnie spadła w ostatnich kwartałach.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



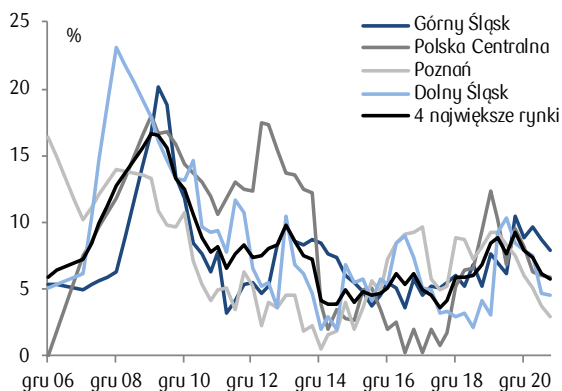
Źródło: Colliers International Polska.

Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie



Źródło: Colliers International Polska.

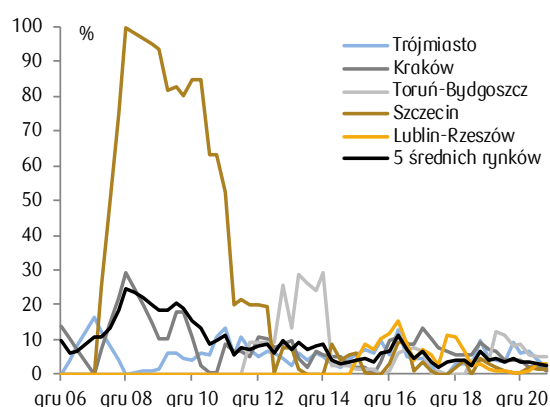
Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 4 największych rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

W kolejnych 3 kwartałach przewidujemy utrzymanie się niskiego współczynnika pustostanów. Z jednej strony podaż będzie na bezprecedensowo wysokim poziomie, jednak ma to miejsce przy występowaniu fundamentów uzasadniających dalszą bardzo wysoką absorpcję. Wskaźnik wyprzedzający, jakim jest wynajem powierzchni brutto, jest na historycznie wysokich poziomach.

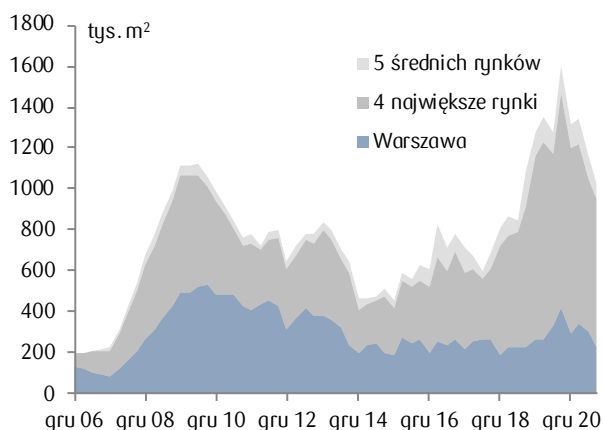
Współczynnik pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych na 5 średnich rynkach



Źródło: Colliers International Polska.

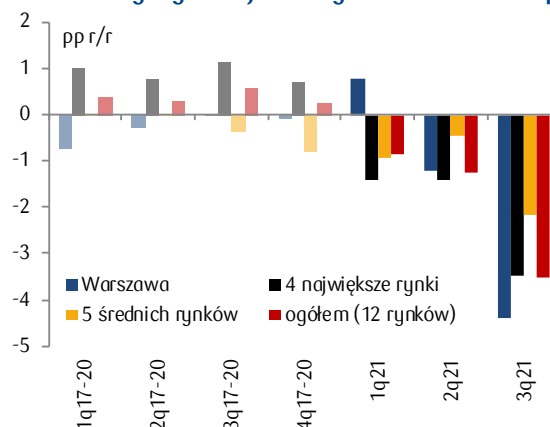
Mimo silnej podaży w 2022 również oczekujemy niskich pustostanów.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce



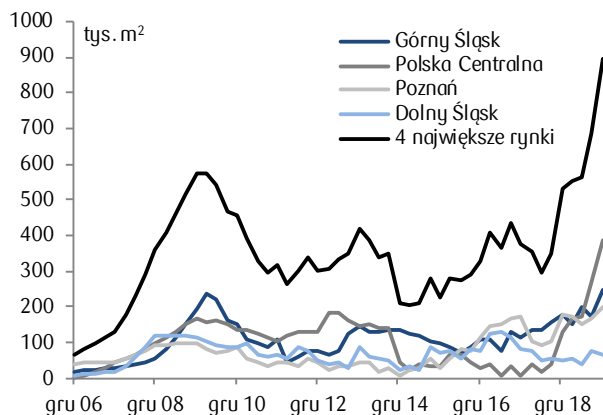
Źródło: Colliers International Polska.

Roczna dynamika współczynnika pustostanów powierzchni magazynowej historycznie oraz w 1-3q21



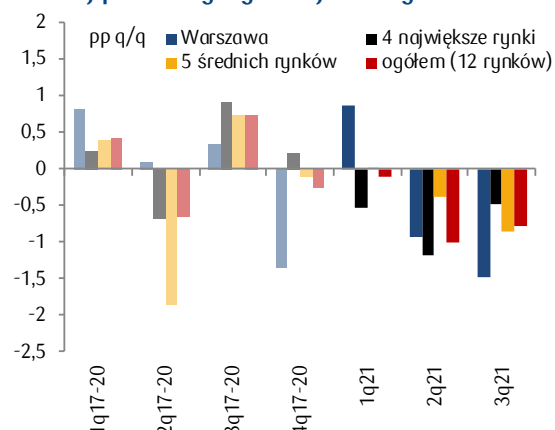
Źródło: Colliers International Polska.

Powierzchnia pustostanów nowoczesnych powierzchni magazynowych 4 największe rynki



Źródło: Colliers International Polska.

Kwartalna dynamika współczynnika pustostanów nowoczesnej pow. magazynowej historycznie oraz w 1-3q21



Źródło: Colliers International Polska.

6. Czynsze

Czynsze – podstawowe wskaźniki

	Miesięczne czynsze efektywne na koniec 3q21 (EUR)	Dynamika czynszów efektywnych r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) r/r (%)	Dynamika czynszów efektywnych 1h21/2h20 (%)	Dynamika czynszów efektywnych (PLN) 1h21/2h20 (%)
Warszawa I	4,70	4,44	7,36	4,44	5,04
Warszawa II	3,00	3,45	6,33	7,14	7,76
Warszawa III	2,50	0,00	2,79	0,00	0,57
Górny Śląsk	2,80	0,00	2,79	0,00	0,57
Polska Centralna	2,70	-6,90	-4,30	-3,57	-3,02
Poznań	2,70	-3,57	-0,88	0,00	0,57
Dolny Śląsk	2,80	-3,45	-0,76	0,00	0,57
Trójmiasto	2,90	0,00	2,79	0,00	0,57
Kraków	3,10	-3,13	-0,42	-3,13	-2,57
Toruń-Bydgoszcz	3,10	0,00	2,79	0,00	0,57
Szczecin	2,90	-3,33	-0,64	-3,33	-2,78
Lublin-Rzeszów	2,80	0,00	2,79	-3,45	-2,90

Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

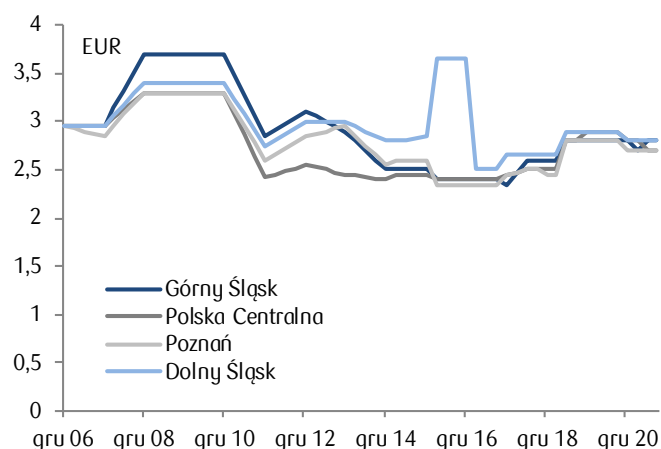
Na koniec 3q21 czynsze efektywne pozostawały w trendzie bocznym. Ze względu na silny wzrost EUR/PLN czynsze wyrażone w złotych wzrosły nieznacznie, lecz ppi tutaj wystąpiły spadki na wybranych rynkach.

Rynkiem o największym spadku czynszów jest Polska Centralna, jest to efekt niedawnych wysokich współczynników pustostanów na tym rynku oraz bardzo wysokiej nowej podaży.

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

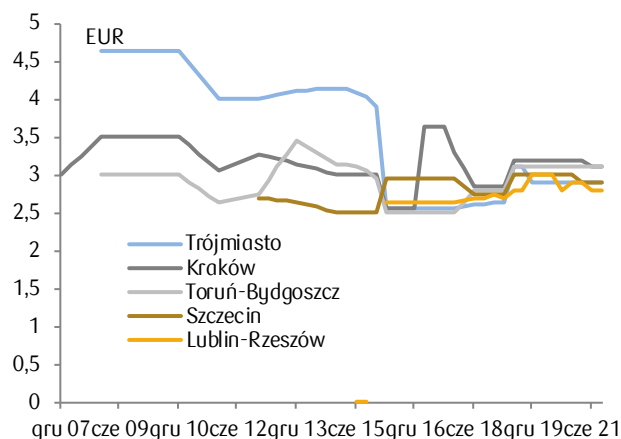
Naszym scenariuszem bazowym przyszłej ścieżki (perspektywa połowy 2022) wartości czynszowych wyrażonych w EUR jest kontynuacja stabilizacji. Przejściowy okres wyjątkowo niskich pustostanów zostanie uzupełniony rekordową nową podażą. Potencjalne obniżki czynszów będą natomiast hamowane stale rosnącymi kosztami budowy.

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



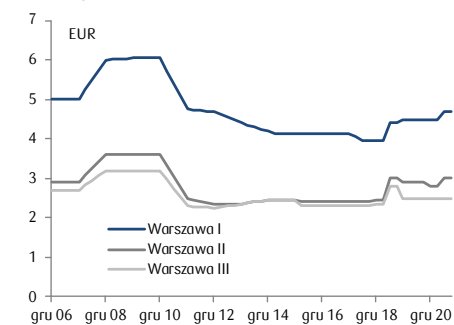
Źródło: Colliers International Polska.

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



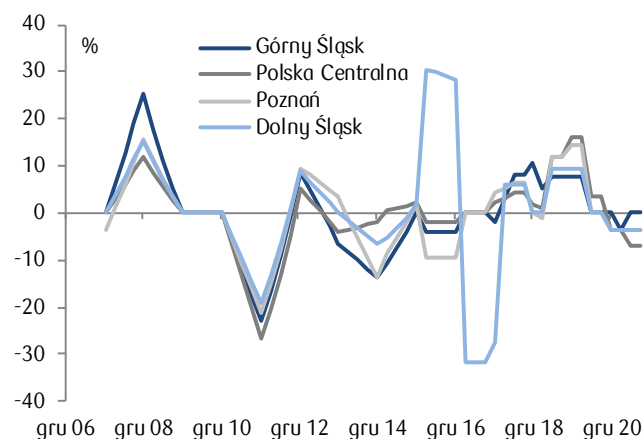
Źródło: Colliers International Polska.

Najwyższe czynsze efektywne w EUR miesięcznie za 1 m² w Warszawie



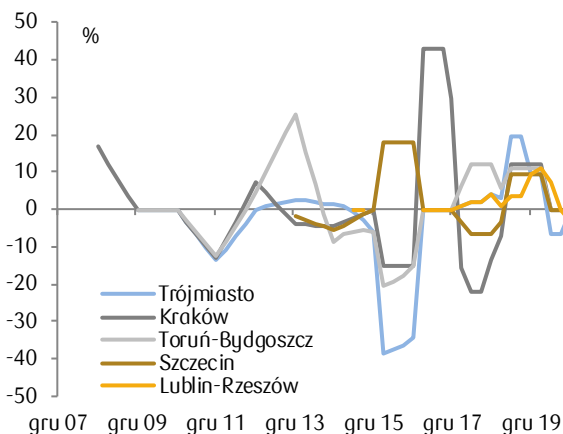
Źródło: Colliers International Polska.

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 w na 5 średnich rynkach

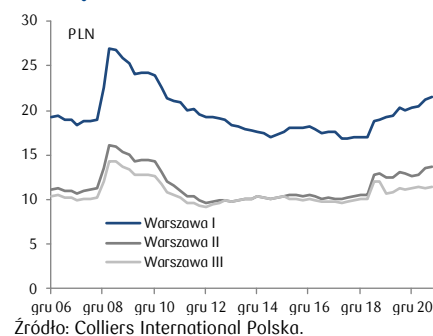


Źródło: Colliers International Polska.

Sytuacja na szerokim rynku europejskim wskazuje na niewielki, lecz stały nawet w okresie epidemii, wzrost wartości czynszowych za powierzchnie magazynowe. Przewidujemy dalsze wzrosty czynszów magazynowych na szerokim rynku europejskim. Dotychczasowe wzrosty po części związane są z indeksacją czynszów, które w wielu krajach (w tym w Polsce) powiązane są z krajowymi albo z europejskimi indeksami cen detalicznych. Powoduje to, że istniejące umowy w obecnie wysoko inflacyjnych czasach stają się relatywnie drogie w porównaniu z nowo zawieranymi umowami.

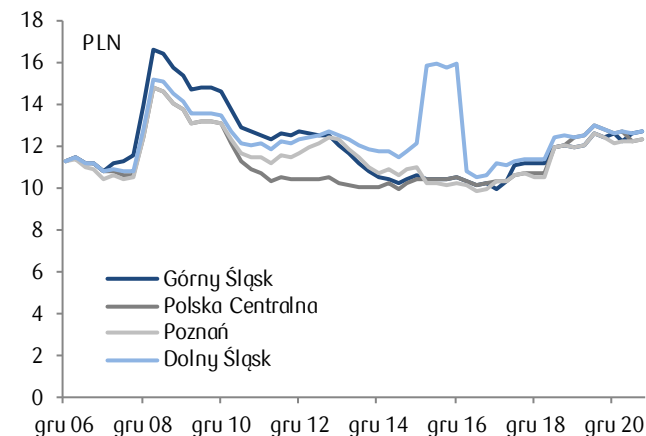
W naszej ocenie jedynie gwałtowne zahamowanie absorpcji (zwłaszcza w kierunku negatywnej absorpcji) lub trwale ograniczenie kosztów budowy mogłoby doprowadzić do istotnych spadków czynszów. Przy obecnej dynamicznej restrukturyzacji handlu detalicznego w kierunku e-commerce oraz trendów reindustrializacyjnych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

Najwyższe czynsze efektywne w PLN miesięcznie za 1 m² w Warszawie



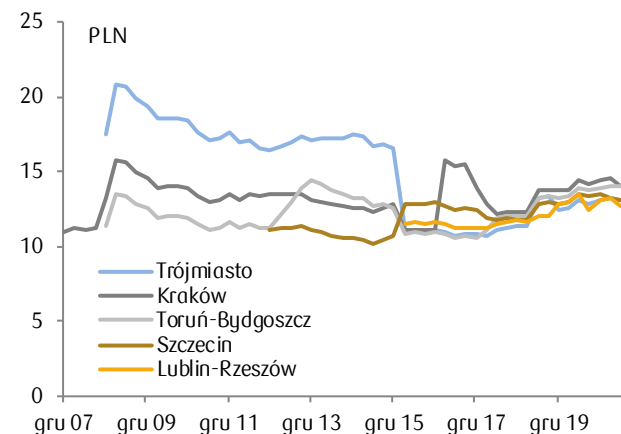
Źródło: Colliers International Polska.

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

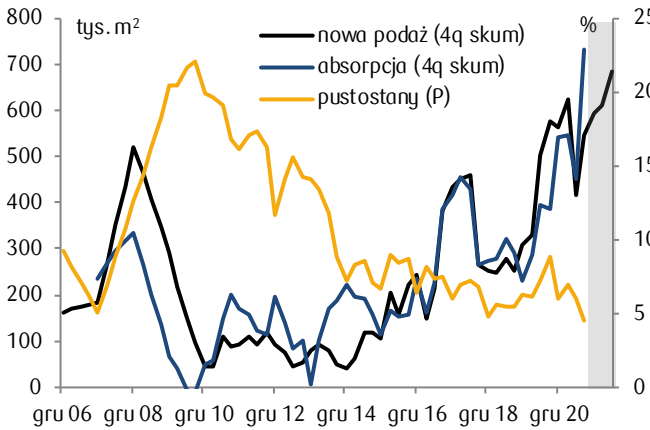


Źródło: Colliers International Polska.

7. Podstawowe wskaźniki sytuacji na monitorowanych rynkach

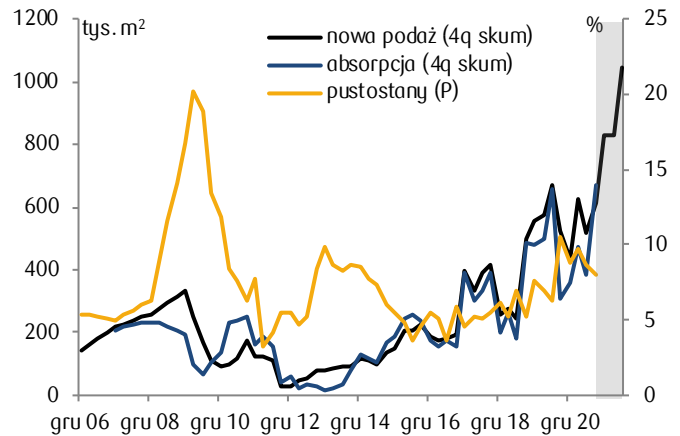
Poniższe wykresy przedstawiają współczynnik pustostanów wraz z podażą nowych powierzchni oraz absorpcją powierzchni na poszczególnych rynkach.

Warszawa



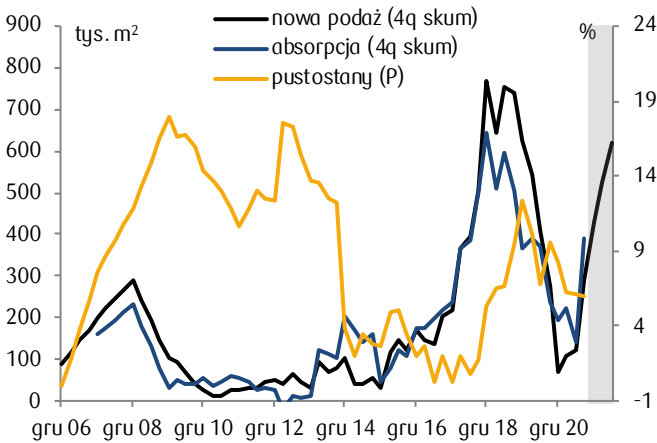
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Górny Śląsk



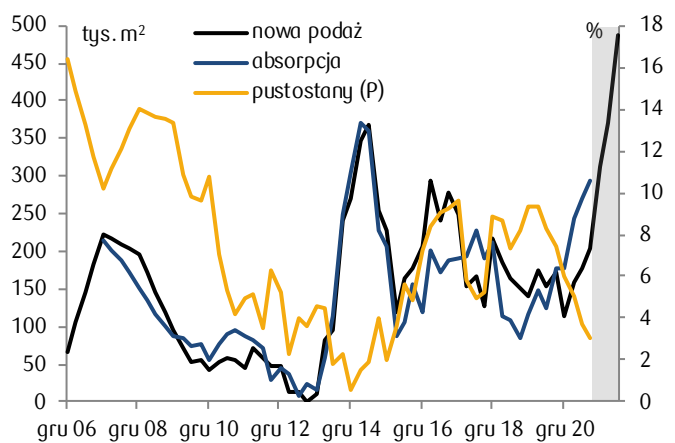
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Polska Centralna



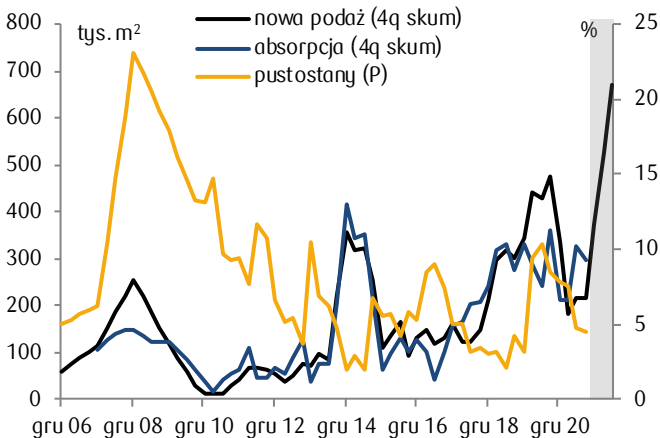
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Poznań



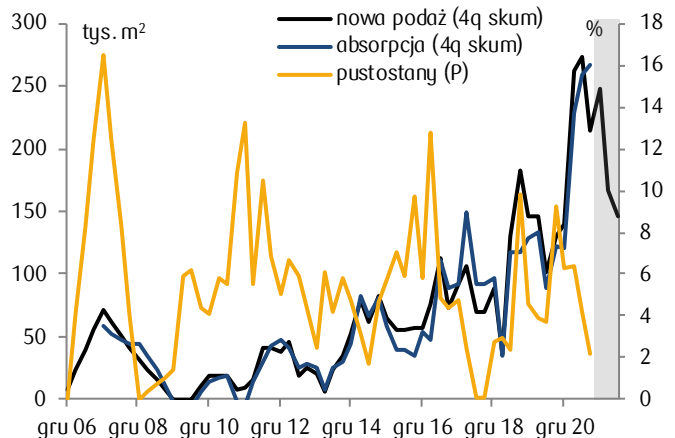
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Dolny Śląsk



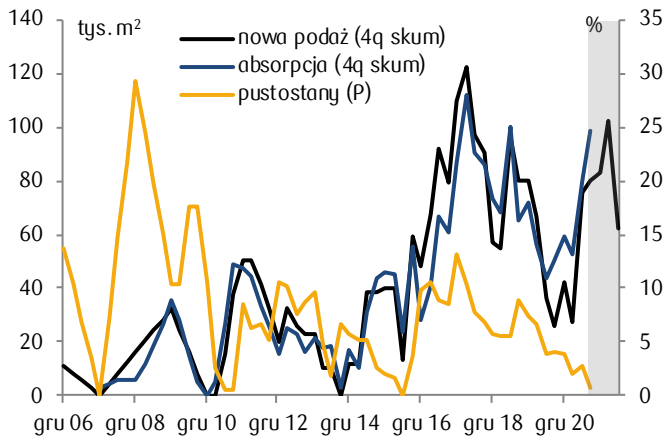
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Trójmiasto



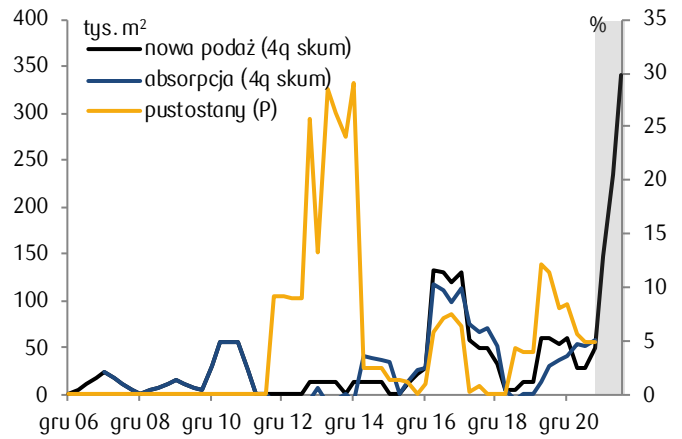
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Kraków



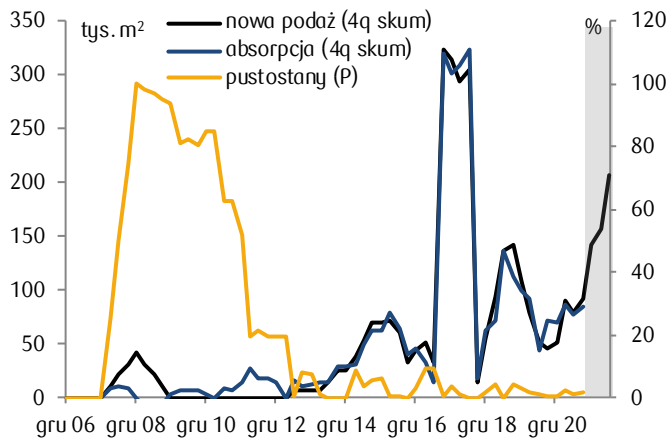
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

Toruń-Bydgoszcz



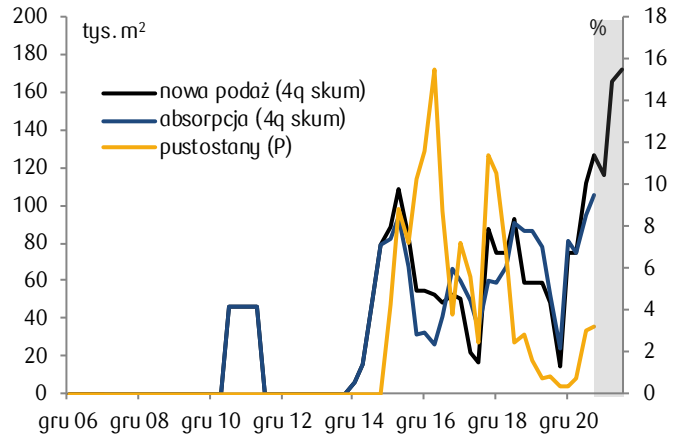
Źródło: Colliers International Polska, PKO Bank Polski.

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 (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.