

## **Rekordowe wyniki branży magazynowej w regionie CEE w pierwszej połowie 2020 roku**

**W pierwszej połowie 2020 roku w Polsce, w Czechach, w Rumunii, na Słowacji i na Węgrzech podpisano umowy najmu na łącznie 3,74 mln mkw., co stanowiło 55% ubiegłorocznego wolumenu i oznacza wzrost o 10% w porównaniu z pierwszym półroczem 2019 roku – wynika z danych międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield.**

- Wolumen transakcji najmu w pierwszej połowie roku we wszystkich krajach Europy Środkowo-Wschodniej przekroczył 50% ubiegłorocznego wyniku.
- Polska, gdzie oddano do użytku ponad 1 mln mkw. nowej powierzchni, jest nadal największym rynkiem powierzchni magazynowych i logistycznych w Europie Środkowo-Wschodniej.
- W kontekście nowej podaży Słowacja i Węgry odnotowały więcej zrealizowanych inwestycji w pierwszej połowie 2020 roku niż w całym 2019 roku, a w Czechach wolumen nowo wybudowanej powierzchni w pierwszym półroczu stanowi już 68% ubiegłorocznej podaży.
- Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie mogą wynieść w 2020 roku ponad 40 mln mkw. Oznacza to, że w ciągu pięciu lat rynek Europy Środkowo-Wschodniej powiększył się dwukrotnie.
- Największą transakcją inwestycyjną w regionie Europy Środkowo-Wschodniej w pierwszej połowie roku był zakup przez GLP portfela nieruchomości logistycznych należących do grupy Goodman, gdzie kupującego reprezentowała międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield.

*Dynamiczny rozwój sektora e-commerce i nienotowane dotąd wzrosty wolumenu sprzedaży online wymuszają wprowadzanie usprawnień w obszarze logistyki i powstanie modeli logistycznych opartych na outsourcingu usług. Przekazanie obsługi firmom wyspecjalizowanym w tego typu działaniach (tzw. fulfillment) pozwala sprzedawcom polepszyć terminowość i skuteczność dostaw, oferować klientom różne rodzaje płatności i formy doręczeń oraz obniżyć koszty transportu, dzięki czemu kupujący będą coraz chętniej wybierać zakupy przez Internet. W przyszłości spodziewamy się dalszego rozwoju tego segmentu rynku, w szczególności w zakresie podnoszenia jakości i zwiększania elastyczności usług logistycznych.*

*Ponadto oczekujemy relokacji części procesów magazynowych i produkcyjnych z krajów azjatyckich i zachodnioeuropejskich w celu zdywersyfikowania i zabezpieczenia łańcuchów dostaw,*

### **Dodatkowe informacje:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

*co na pewno wpłynie na dalszy rozwój rynku magazynowego w regionie Europy Środkowo-Wschodniej* – mówi Ferdinand Hlobil, Partner, Head of Industrial Agency CEE, Cushman & Wakefield.

## Rynki lokalne

### Polska

- Popyt netto na poziomie 1,68 miliona mkw. – to rekordowy wynik aktywności najemców w pierwszych sześciu miesiącach roku i o około 42% wyższy w porównaniu do pierwszej połowy 2019 roku.
- Wysoka podaż – ponad 1 milion mkw. nowej powierzchni magazynowej o zróżnicowanej strukturze: parki typu multi-let, projekty przeznaczone dla obsługi logistyki miejskiej oraz inwestycje BTS dla logistyki i produkcji.
- Wysoka aktywność deweloperska – nadal na wysokim poziomie, lecz niższa niż przed rokiem ze względu na nieznaczne ograniczenie podaży o charakterze spekulacyjnym realizowanej na dużą skalę przed pojawieniem się pandemii COVID-19.
- Stabilizacja czynszów – w dużej mierze dzięki niższym niż rok wcześniej kosztom generalnego wykonawstwa. Presję na wzrost czynszów w dłuższej perspektywie będzie powodować wysoki popyt na projekty wspomagające logistykę miejską przy malejącym potencjale podażowym gruntów pod tego typu projekty.
- Wzrost rynku e-commerce i dalszy rozwój infrastruktury transportowej w połączeniu z korzystną lokalizacją na mapie Europy to główne czynniki podtrzymujące wysokie zainteresowanie rynkiem magazynowym w Polsce, w tym również ze strony funduszy inwestycyjnych.

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce należy do najszybciej rozwijających się w Europie. Aktywność najemców i deweloperów utrzymywała się w pierwszej połowie 2020 roku na wysokim poziomie, o czym świadczy silny popyt, który wyniósł łącznie prawie 2,3 mln mkw. (+26% rok do roku) oraz znaczna ilość nowej podaży od stycznia 2020 roku, przekraczająca 1 mln mkw. W ujęciu regionalnym nadal dominuje pięć największych rynków: Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań – nadal znajduje się tu prawie 80% całkowitej podaży powierzchni magazynowej w Polsce. Jednakże dynamiczny rozwój nowych inwestycji dotyczy także mniejszych rynków regionalnych takich jak np. Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski dogodnie położonych względem rynków zachodnioeuropejskich czy też Rzeszów, Lublin w regionie wschodniej Polski, które skorzystają na budowie międzynarodowej trasy Via Carpatia oraz Trójmiasto z dostępem do nowoczesnej i stale rozwijanej infrastruktury portowej.

### Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

W budowie pozostaje ok. 1,9 mln mkw. w ramach 76 parków magazynowych, a prawie 60% wolumenu inwestycji zostało zabezpieczone umowami najmu. W okolicy Świebodzina powstaje największy obiekt magazynowy w regionie zachodniej Polski (203 000 mkw.). Inwestycję w formule BTS dla międzynarodowej firmy z branży e-commerce realizuje Panattoni.

W związku z wyższym ryzykiem spowodowanym pandemią COVID-19, obserwuje się obecnie nieznacznie większą wstrzeźliwość w realizowaniu inwestycji o charakterze spekulacyjnym, co z kolei przyczyni się do utrzymania stopy pustostanów na stabilnym, niskim poziomie do końca bieżącego roku. Czynsze również nie zmieniły się znacząco w pierwszym półroczu, a stawki bazowe zazwyczaj nie przekraczają poziomu 3,80 EUR/mkw./miesiąc w przypadku modułów magazynowych typu BIG-BOX oraz 5,25 EUR/mkw./miesiąc w przypadku tzw. Small Business Units (SBU) w Warszawie. Stawki czynszów efektywnych wahają się obecnie w przedziale 2,00-3,20 EUR/mkw./miesiąc dla jednostek typu BIG-BOX oraz 3,00-4,50 EUR/mkw./miesiąc za moduły typu SBU.

*Pomimo dynamicznej sytuacji na rynku i wciąż dużej niepewności spowodowanej pandemią koronawirusa perspektywy dla sektora magazynowego pozostają korzystne. Przewidujemy, że popyt na rynku magazynowym będą nadal generować przede wszystkim firmy z branży logistycznej, kurierskiej i handlowej w silnym powiązaniu z rozwojem sektora e-commerce, a także powracające do normalnej aktywności firmy z sektora produkcyjnego i motoryzacyjnego. Warto także wspomnieć o rosnącej aktywności firm z branży IT, które poszukują nowoczesnej powierzchni magazynowej z przeznaczeniem na centra przetwarzania danych – mówi Joanna Sinkiewicz, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, Cushman & Wakefield Polska.*

## **Czechy**

- Pierwsze miejsce w Europie i czwarte w świecie wśród najbardziej atrakcyjnych lokalizacji produkcyjnych w najnowszym rankingu Manufacturing Risk Index, opracowanym przez Cushman & Wakefield.
- Największa podaż nowej powierzchni magazynowej w pierwszym półroczu w historii (410 tys. mkw.).
- Stabilny popyt – 678 tys. mkw. brutto.

Nowa podaż na czeskim rynku magazynowym w pierwszej połowie 2020 roku osiągnęła najwyższą wartość za pierwsze półrocze w historii. Jednak w drugim kwartale zaobserwowano spadek liczby rozpoczynanych inwestycji w porównaniu z poprzednim kwartałem, co przełoży się na mniejszą

### **Dodatkowe informacje:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

liczbę ukończonych projektów w przyszłym roku. Popyt również utrzymuje się na stabilnym poziomie, aczkolwiek rośnie w wolniejszym tempie niż liczba oferowanych obiektów, co może doprowadzić do nieznacznego wzrostu pustostanów. Jednym z bezpośrednich skutków kryzysu spowodowanego przez pandemię COVID-19 jest wzrost ostrożności i popularności umów najmu zawieranych na krótszy okres (do jednego roku) oraz spadek zainteresowania umowami przednajmu w obiektach, które nie zostały jeszcze wybudowane.

### **Węgry**

- Rekordowa podaż – nowa podaż osiągnęła najwyższy poziom od pięciu lat – wybudowano w tym czasie ponad 127 000 mkw. nowoczesnej powierzchni logistycznej. W budowie pozostaje szereg nowych obiektów, których oddanie do użytku zaplanowano na przełomie lat 2020-2021.
- Rekordowy popyt netto – Pierwsza połowa br. była rekordowa dla rynku budapeszteńskiego pod względem popytu netto na przestrzeni ostatnich pięciu lat – wynajęto łącznie ponad 282 000 mkw. powierzchni.

Globalna pandemia w niewielkim stopniu wpłynęła na rynek magazynowy na Węgrzech, a zwłaszcza na sektor nieruchomości logistycznych w Budapeszcie. Popyt na nowoczesne powierzchnie logistyczne w węgierskiej stolicy i okolicach wzrósł rok do roku w pierwszej połowie br. do ponad 155 000 mkw. w porównaniu z wolumenem transakcji netto na poziomie ok. 124 000 mkw. w pierwszym półroczu 2019 roku. Silny popyt w połączeniu z nadal niewystarczającą podażą sprawił, że stawki czynszu utrzymały się na stosunkowo wysokim poziomie, nawet na tle innych krajów regionu. Czynsze bazowe wahają się w przedziale 4,50-5,00 EUR/mkw./miesiąc w zależności od wieku budynku, standardu, lokalizacji i warunków komercyjnych. Pandemia COVID-19 wpłynęła przejściowo na cały sektor produkcyjny, zwłaszcza na przemysł motoryzacyjny i związanych z nim poddostawców.

### **Słowacja**

- Na Słowacji najbardziej atrakcyjny dla inwestorów jest sektor magazynowy – w pierwszej połowie roku w tej grupie aktywów odnotowano najwyższą aktywność inwestycyjną.
- Rozwój firm z sektora e-commerce – firmy dystrybucyjne, a w szczególności sektor e-commerce zgłaszają zapotrzebowanie na nowe powierzchnie.
- Stabilne czynsze na poziomie 4 EUR/mkw./miesiąc.
- Wysoka aktywność najemców – popyt 221 tys. mkw. brutto.

#### **Dodatkowe informacje:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

Najwyższą aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości w 2020 roku na Słowacji odnotowano w sektorze magazynowym, którego udział w łącznym wolumenie transakcji inwestycyjnych od początku roku wzrósł w lipcu do 53,8%. Stabilne trendy cenowe oraz możliwości znalezienia nowych najemców na tym bardzo dynamicznym rynku sprawiły, że sektor magazynowy okazał się w czasie pandemii COVID-19 liderem wśród wszystkich segmentów nieruchomości komercyjnych na Słowacji.

Umorzenia czynszu należą raczej do rzadkości, zwłaszcza w obszarze logistyki i dystrybucji. W drugim kwartale odnotowano wysoki poziom aktywności najemców, którzy wynajęli prawie 120 000 mkw. powierzchni magazynowej. Większość popytu brutto przypada na Bratysławę i zachodnią część Słowacji, a zapotrzebowanie na powierzchnie zgłaszały firmy dystrybucyjne, a w szczególności sektor e-commerce. Wzrost wskaźnika pustostanów o 2,3 punktu procentowego do 9,3% można powiązać z oddaniem do użytku w drugim kwartale nowych obiektów o charakterze spekulacyjnym.

## **Rumunia**

- Wysoki popyt i nowi najemcy – głównie z sektora handlowego, FMCG i operatorów logistycznych 3PL.
- Podaż planowana na drugą połowę 2020 roku obejmuje głównie obiekty typu BTS lub w dużej mierze zabezpieczone umowami przednajmu.
- Pomimo skurczenia się gospodarki globalnej i lokalnej w krótkiej perspektywie czasowej, Rumunia jest uznawana za konkurencyjną lokalizację dla budowy nowych centrów produkcyjnych i dystrybucyjnych, które umożliwią skrócenie łańcucha dostaw w granicach UE.

Popyt na powierzchnie logistyczne w drugim kwartale 2020 roku utrzymał się na wysokim poziomie i wyniósł łącznie prawie 200 000 mkw., co oznacza wzrost o 60% w porównaniu z analogicznym okresem w ubiegłym roku, natomiast wolumen transakcji za pierwsze półrocze wzrósł do 297 000 mkw. (wzrost o 27% rok do roku). Przedłużenia umów najmu stanowiły zaledwie 8% całkowitego wolumenu w drugim kwartale 2020 roku i 13% wszystkich transakcji odnotowanych w pierwszym półroczu. Świadczy to o tym, że głównym motorem aktywności na rynku najmu był nowy popyt i zapotrzebowanie na nowe powierzchnie zgłaszane pomimo pandemii COVID-19 przez sieci handlowe, firmy z sektora FMCG i operatorów logistycznych 3PL.

## **Dodatkowe informacje:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)



## O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 53 tysiące pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2019 roku jej przychody wyniosły 8,8 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji można uzyskać na stronie: [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) lub na Twitterze: [@CushWakeCE](https://twitter.com/CushWakeCE)

## Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)