

RAPORT BRANŻOWY

1 lipca 2021

NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE (PKD 68)

W skrócie

- **Rynek powierzchni magazynowych został dotknięty negatywnymi skutkami epidemii COVID-19 w niewielkim stopniu.** Po ponad roku trwania pandemii, można stwierdzić, że spośród wszystkich segmentów rynku nieruchomości (mieszaniowe, hotelowe, biurowe, handlowe) jej skutki są w tym przypadku najmniej dotkliwe.
- **Choć pandemia spowolniła przyrost powierzchni magazynowych jednak wciąż pozostaje on wysoki i zdecydowanie najwyższy spośród wszystkich segmentów rynku nieruchomości.** W 2020 r. zasoby powierzchni magazynowych powiększyły się o 2,0 mln m² (wobec przyrostu o 2,8 mln m² w 2019 r.) i na koniec roku wynosiły 20,6 mln m². **Na rynku magazynowym wciąż utrzymuje się duża aktywność deweloperów. Na koniec I kw. 2021 r. w budowie pozostawało 2,5 mln m² powierzchni.**
- **Według firmy doradczej JLL, w I kw. 2021 r. popyt netto (nowe umowy i ekspansje) osiągnął imponujące 1,1 mln m². Pod tym względem był to drugi najlepszy kwartał w historii rynku.**
- W scenariuszu bazowym zakładamy, że w perspektywie lat 2021-22 na rynku magazynowym utrzymywała się będzie dobra koniunktura, co znajdzie odzwierciedlenie w utrzymującym się wysokim zapotrzebowaniu na nową powierzchnię. **W scenariuszu bazowym zakładamy, że rynek magazynowy w I. 2021-22 roczny przyrost nowej powierzchni wynosić będzie 2,0-2,5 mln m².**
- **Oceniamy, że w przypadku sektora magazynowego, w najbliższym czasie ważne pozostawać będą nowe trendy i zjawiska zapoczątkowane w okresie pandemii.** Wskazać tu należy przede wszystkim na rosnące zapotrzebowanie na mniejsze obiekty magazynowe ulokowane w pobliżu lub na terenach dużych aglomeracji, wykorzystywane przede wszystkim przez firmy handlowe z sektora e-commerce.
- **Popyt na rynku magazynowym będzie wspierany przez zmieniającą się strategię firm korzystających z powierzchni magazynowych.** Wskazać tu należy np. przenoszenie produkcji bliżej rynków zbytu (nearshoring), ograniczenia stosowania strategii just-in-time na rzecz utrzymywania większych zapasów produktów i materiałów, czy rezygnację z magazynów centralnych na rzecz mniejszych magazynów rozlokowanych w różnych częściach kraju.
- **Biorąc pod uwagę doświadczenia lat ubiegłych nie spodziewamy się aby w najbliższym czasie zwiększał się istotnie udział pustostanów na rynku magazynowym. Z tego powodu nie spodziewamy się także w najbliższym czasie presji na obniżki stawek czynszowych.**
- Mimo dużej odporności sektora magazynowego na skutki epidemii, głównym czynnikiem ryzyka dla tego rynku, podobnie jak dla wielu innych działalności jest niekorzystny scenariusz rozwoju epidemii.

Departament Rynków
Finansowych i Analiz
bosbank.analizy@bosbank.pl

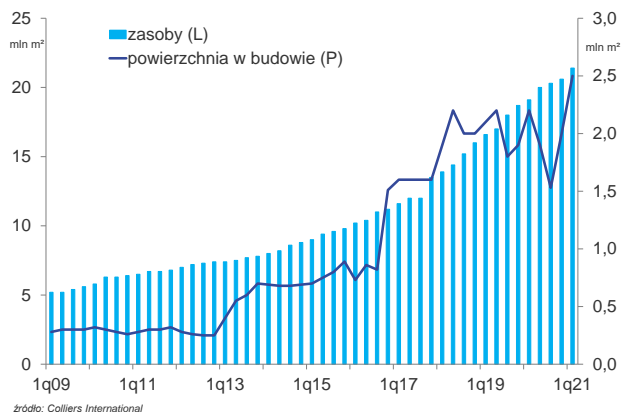
Łukasz Tarnawa
Główny Ekonomista
+48 696 405 159
lukasz.tarnawa@bosbank.pl

Marcin Peterlik
Ekonomista
+48 515 011 621
marcin.peterlik@bosbank.pl

SYTUACJA BIEŻĄCA

- Raport odnosi się do sektora nowoczesnych powierzchni magazynowych, dostępnych zazwyczaj w dużych centrach magazynowo-logistycznych zlokalizowanych na obszarach podmiejskich, rzadziej na terenach dużych aglomeracji lub umiejscowionych w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych (drogowych, kolejowych).
- **Rynek powierzchni magazynowych został dotknięty negatywnymi skutkami epidemii COVID-19 w niewielkim stopniu. Po ponad roku trwania pandemii, można stwierdzić, że spośród wszystkich segmentów rynku nieruchomości (mieszkaniowe, hotelowe, biurowe, handlowe) jej skutki są w tym przypadku najmniej dotkliwe.** W dużej mierze wynika to z faktu, że sektor magazynowy nie został obłożony żadnymi formalnymi ograniczeniami prowadzenia działalności (jak miało to miejsce np. w przypadku hoteli czy galerii handlowych). Ponadto, jego specyfika – konieczność przechowywania niesprzedanych towarów w przypadku gwałtownego załamania popytu – nie pozwala na szybkie zmiany zapotrzebowania na powierzchnię (jak np. w biurach, gdzie praca zdalna umożliwia stosunkowo szybkie ograniczenie wynajmowanej powierzchni).
- **Bardzo ważnym czynnikiem stabilizującym lub wręcz poprawiającym sytuację na rynku magazynowym w czasie pandemii jest związany z nią rozwój handlu internetowego i wynikające z tego zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe.** Dotyczy to tradycyjnych obiektów magazynowych, ale także tzw. magazynów ostatniej mili, czyli z reguły mniejszych obiektów zlokalizowanych w pobliżu lub na obszarze dużych aglomeracji miejskich (w pobliżu dużych rynków dostaw firm e-commerce).
- **Choć pandemia spowolniła przyrost powierzchni magazynowych, jednak wciąż pozostaje on wysoki i zdecydowanie najwyższy spośród wszystkich segmentów rynku nieruchomości. Warto też podkreślić, że niższa dynamika przyrostu powierzchni magazynowych jest po części efektem bardzo wysoko ukształtowanej bazy w latach poprzednich.** W 2020 r., a więc w roku epidemicznym, zasoby powierzchni magazynowych powiększyły się o 2,0 mln m² (wobec przyrostu o 2,8 mln m² w 2019 r.) i na koniec roku wynosiły 20,6 mln m². W I kw. 2021 r. miało miejsce wyraźne przyspieszenie przyrostu powierzchni magazynowej – do użytku oddano prawie 750 tys. m² powierzchni, co oznacza wzrost o 75% r/r. Tylko 20% nowo oddanej powierzchni pozostało niewynajęte, co oznacza, że pozostałe 80% było zabezpieczone umowami najmu jeszcze przed wprowadzeniem na rynek.
- **Na rynku magazynowym utrzymuje się duża aktywność deweloperów. Na koniec I kw. 2021 r. w budowie pozostawało 2,5 mln m² powierzchni,** wyraźnie więcej niż np. na koniec III kw. 2020 r., kiedy to w budowie było o 1 mln m² mniej. Może to wskazywać, że inwestorzy, którzy w środku pandemii zmniejszyli nieco swoją aktywność, powracają obecnie do wstrzymanych projektów. Według danych JLL, tylko w I kw. 2021 r. inwestorzy uruchomili nowe projekty o powierzchni 1,2 mln m², z czego 70% było zabezpieczone umowami najmu. Ponad 70% powierzchni powstaje na rynkach Wielkiej Piątki (Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań, Wrocław), a liderem jest Poznań (430 tys. m²).

Powierzchnie magazynowe



Pustostany w sektorze magazynowym



- **Udział powierzchni niewynajętej na rynku magazynowym wynosił na koniec I kw. 2021 r. ok. 6,5% wobec 7,3% na koniec I kw. 2020 r. oraz 8,3% na koniec III kw. 2020 r.** Widać więc wyraźnie, że znaczny przyrost powierzchni nie wpływa jak dotąd na wzrost udziału pustostanów, co oznacza, że wciąż utrzymuje się wzrost zapotrzebowania na powierzchnię magazynową. Udział pustostanów ogranicza niski udział powierzchni budowanej spekulacyjnie (bez zabezpieczenia umowami najmu lub poza systemem BTS). Warto też przy okazji zwrócić uwagę na tendencję długookresową – od 2010 r. powierzchnia magazynów wzrosła trzykrotnie (z 6,8 do 20,6 mln m²), a udział pustostanów zmniejszył się dwukrotnie (z 13,8% do 6,6%).

- **Według firmy doradczej JLL, w I kw. 2021 r. popyt netto (nowe umowy i ekspansje) osiągnął imponujące 1,1 mln m². Pod tym względem był to drugi najlepszy kwartał w historii rynku. Dominację utrzymali operatorzy logistyczni i firmy kurierskie (prawie połowa popytu netto), bardzo aktywny był też sektor produkcyjny (28%) oraz sieci handlowe (24%).** I kw. 2021 r. należał do rynków tzw. Wielkiej Piątki, czyli Poznania, Wrocławia, Górnego Śląska, Polski Centralnej i Warszawy. Popyt netto wyniósł na nich aż 900 tys. m².

- Polski rynek magazynowy cechuje zróżnicowanie zarówno pod względem skali kontraktów, jak i poszukiwanych nieruchomości. Jak podaje JLL, w I kw. zawierano zarówno małe kontrakty – poniżej 1 tys. mkw., jak i duże umowy przekraczające 100 tys. m². Niemal wszystkie formaty budziły zainteresowanie najemców – od magazynów typu big-box w pobliżu największych aglomeracji oraz regionalnych rynków wschodzących, po inwestycje BTS i magazyny miejskie.

- Pandemia wpłynęła na priorytety inwestorów, kierując ich uwagę w jeszcze większym stopniu na sektor nieruchomości magazynowych. W efekcie, w 2020 r. magazyny stały się najbardziej pożądanym produktem inwestycyjnym w Polsce. **W I kw. 2021 aktywność inwestorów nadal utrzymywała się na wysokim poziomie. W efekcie, obroty inwestycyjne wyniosły 391 mln euro, co stanowi drugi najlepszy w historii wynik dla pierwszego kwartału.** Największą transakcją zawartą w okresie styczeń – marzec było przejęcie portfela parków logistycznych przez Ares Group od Panattoni.

Zróżnicowanie regionalne

- Sektor magazynowy cechuje duże zróżnicowanie regionalne. Największym rynkiem magazynowym jest Warszawa, gdzie na koniec 2020 r. łączne zasoby powierzchni wynosiły ponad 4,8 mln m², a więc stanowiły niemal 1/4 całkowitych zasobów krajowych.** Warszawski rynek magazynowy podzielony jest na trzy strefy: strefa I to magazyny położone w granicach administracyjnych miasta (głównie okolice Lotniska Chopina oraz Ursus i Żerań), strefa II to magazyny oddalone od centrum o 15-30 km, a strefa III to obiekty położone w pierścieniu pomiędzy 30 a 60 km od centrum Warszawy.

 - W strefie I przeważają mniejsze obiekty magazynowe, często tzw. magazyny ostatniej mili zlokalizowane bezpośrednio w sąsiedztwie dużych rynków zbytu, a wykorzystywane przede wszystkim przez firmy z sektora e-commerce. Aktualnie większość realizowanych i przekazywanych do użytku magazynów w tej strefie ma także taki charakter. Strefy II oraz III to natomiast w większości duże obiekty magazynowe użytkowane przez podmioty z sektora tradycyjnego handlu oraz branż przemysłowych (motoryzacja, FMCG).
- Drugim pod względem zasobów rynkiem magazynowym jest Górny Śląsk (głównie Gliwice, Sosnowiec, Czeladź, Tychy), gdzie znajduje się 3,7 mln m² nowoczesnej powierzchni.** W strukturze popytu dominuje sektor handlowy, przemysł lekki, przemysł motoryzacyjny. Uwagę zwraca wysoki wskaźnik powierzchni niewynajętej – w III kw. 2020 r. wzrósł do 10,5%, a na koniec roku wyniósł 8,9% i był najwyższy ze wszystkich regionów. Wynika to z faktu, że w ostatnim czasie na Górnym Śląsku wprowadzono na rynek kilka dużych inwestycji o charakterze spekulacyjnym (bez wcześniejszego pokrycia umowami najmu). Obecnie powierzchnie te są absorbowane, a udział pustostanów się zmniejsza.
- Trzecim największym rynkiem magazynowym i ostatnim, który oferuje więcej niż 3 mln m² powierzchni jest Polska Centralna – region obejmujący obszary położone w województwie łódzkim** (głównie w okolicy Strykowa przy skrzyżowaniu autostrad A1 i A2, Piotrkowa Trybunalskiego oraz w przemysłowych dzielnicach Łodzi). Wśród wynajmujących przeważają firmy handlowe (e-commerce i tradycyjny handel), a największy udział w branżach przemysłowych ma przemysł lekki.
- Pod względem wielkości wyróżniają się jeszcze dwa rynki – Wrocław i Poznań – każdy z nich oferuje najemcom ok. 2,2-2,3 mln m² powierzchni magazynowych.** W strukturze branżowej (szczególnie w Poznaniu) wyróżnia się sektor 3PL (logistyka firm trzecich – firmy realizujące na zlecenie kompleksową obsługę logistyczną). Ponadto wśród najemców obecne są firmy handlowe, w tym z sektora e-commerce. Na obu rynkach dużą rolę odgrywają również mniejsze obiekty – magazyny ostatniej mili.

Charakterystyka regionalnych rynków magazynowych wg stanu na koniec 2020 r.

Region	Podaż (m ²)	Nowa podaż (m ²)	W budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Pustostany (%)	Czynsze efektywne (euro/m ²)
Warszawa I	798,0	29,2	76,5	169,4	7,7	3,0-4,5
Warszawa II	3 384,7	412,3	206,8	900,4	6,4	2,0-2,8
Warszawa III	655,9	124,1	67,8	131,5	1,9	2,0-2,5
Górny Śląsk	3 700,4	437,7	400,7	1 065,3	8,9	2,2-2,8
Polska Centralna	3 198,7	77,1	89,0	700,9	8,3	1,9-2,8
Wrocław	2 332,1	360,3	134,4	528,2	7,9	2,2-2,8
Poznań	2 230,8	105,3	140,8	507,4	6,0	2,0-2,7
Trójmiasto	799,4	130,7	286,6	352,3	6,3	2,3-2,9
Kraków	581,5	42,3	53,3	149,5	3,9	2,6-3,2
Bydgoszcz/Toruń	387,4	78,1	32,7	139,5	8,4	2,3-3,1
Szczecin	777,2	49,8	102,6	235,1	0,2	2,5-3,0
Polska Wschodnia	589,5	75,9	98,6	130,5	0,3	2,3-2,9
Polska Zachodnia	693,0	73,3	226,0	265,3	1,6	2,3-2,9
RAZEM	20 128,6	1 996,1	1 915,8	5 275,3	-	-

Źródło: Colliers International

- **Na krajowym rynku magazynowym mniejsze znaczenie mają takie aglomeracje jak Kraków, Trójmiasto czy Szczecin, które oferują w swojej okolicy powierzchnie rzędu 500-800 tys. m².** Warto zwrócić uwagę, na dużą aktywność deweloperów w Trójmieście, gdzie na koniec 2020 r. w budowie znajdowało się prawie 300 tys. m² powierzchni, co oznacza trzeci najlepszy wynik w Polsce (po Warszawie i Górnym Śląsku).
- **Polska Wschodnia to stosunkowo młody i wciąż rozwijający się rynek magazynowy, gdzie głównym czynnikiem rozwoju jest poprawiająca się infrastruktura komunikacyjna.** Główne obszary koncentracji powierzchni magazynowych to okolice Lublina, Rzeszowa i Białegostoku oraz, w mniejszym stopniu Tarnobrzeg i Tarnów. W strukturze najemców dominują firmy handlowe. Nowe inwestycje magazynowe w regionie Polski Wschodniej koncentrują się obecnie w Lublinie, gdzie w budowie jest ponad 90 tys. m² powierzchni, co stanowi 92% wszystkich inwestycji prowadzonych w regionie.
- **Polska Zachodnia to region dość rozległy, w którym powierzchnie magazynowe koncentrują się przede wszystkim w okolicach Gorzowa Wielkopolskiego, Zielonej Góry i Legnicy.** Ten region magazynowy jest również regionem młodym – pierwsze nowoczesne inwestycje zaczęły powstawać tu w 2012 r. i przez wiele lat były to jedynie obiekty typu BTS, a więc budowane dla konkretnego najemcy. Segment magazynów budowanych na wynajem dla wielu najemców rozwija się dopiero od 2018 r. Jednak z uwagi na korzystane położenie tego obszaru względem krajów Europy Zachodniej, jego potencjał dostrzegają najwięksi deweloperzy, którzy w ostatnim czasie lokują tu swoje inwestycje.

PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA I SUKCESU

Perspektywy – scenariusz bazowy

- W scenariuszu bazowym zakładamy, że w perspektywie lat 2021-22 na rynku magazynowym utrzymywała się będzie dobra koniunktura, co znajdzie odzwierciedlenie w utrzymującym się wysokim zapotrzebowaniu na nową powierzchnię. W efekcie spodziewać się należy utrzymania wysokiego tempa przyrostu powierzchni magazynowych w Polsce.

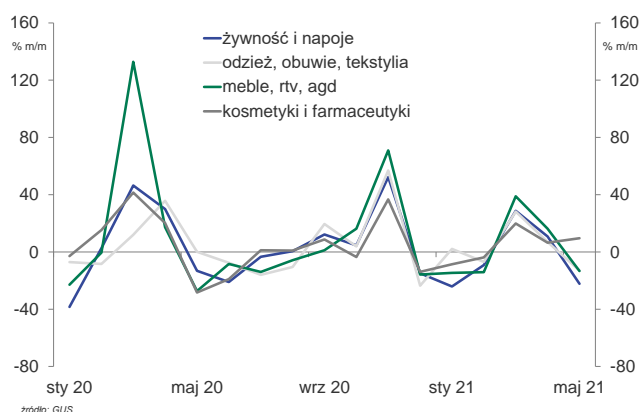
- Zakładamy, że epidemia koronawirusa na świecie i w Polsce będzie stopniowo wygasła, głównie za sprawą postępującego procesu szczepień.

Choć niektóre obostrzenia o charakterze społecznym będą jeszcze przez dłuższy czas obowiązywały, to negatywne gospodarcze efekty pandemii powinny być coraz mniej widoczne. Stabilizacja sytuacji epidemicznej sprzyjać będzie sytuacji ogólnogospodarczej. W bazowym scenariuszu makroekonomicznym zakładamy, że wzrost PKB w 2021 r. wyniesie 4,5%, a w 2020 r. przyspieszy do 5,0%. Zakładamy wyraźne odrodzenie popytu inwestycyjnego – wzrost nakładów w I. 2021-22 odpowiednio o ponad 6% oraz 9% oraz utrzymanie ok. 4-procentowej dynamiki wzrostu konsumpcji prywatnej.

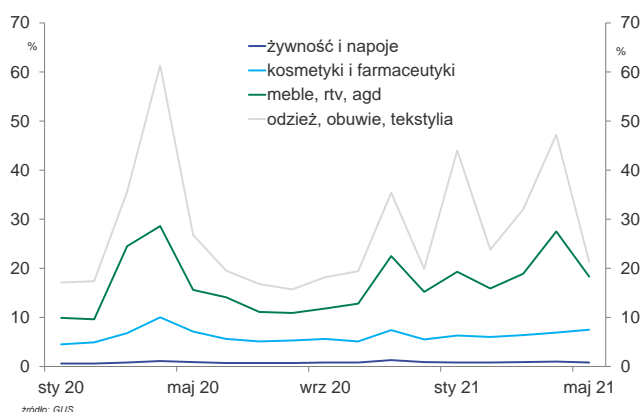
- Oceniamy, że w przypadku sektora magazynowego, w najbliższym czasie ważne pozostawać będą nowe trendy i zjawiska zapoczątkowane w okresie pandemii. Wskazać tu należy przede wszystkim na rosnące zapotrzebowanie na mniejsze obiekty magazynowe ulokowane w pobliżu lub na terenach dużych aglomeracji, wykorzystywane przede wszystkim przez firmy handlowe z sektora e-commerce. Tego typu podmioty lokują swoje magazyny w pobliżu dużych rynków zbytu, co ma na celu maksymalne skrócenie czasu dostawy do klienta końcowego.

- W naszej ocenie, choć po zakończeniu pandemii handel internetowy nie będzie wzrastał już tak dynamicznie jak w jej trakcie, a w niektórych segmentach rynku jego udział się wyraźnie obniży (w stosunku do stanu w szczycie pandemii), to jego rozwój pozostanie szybszy niż miało to miejsce przed 2020 rokiem.

Zmiana sprzedaży detalicznej przez internet (m/m)



Udział sprzedaży przez internet w sprzedaży detalicznej



- Pandemia jest czynnikiem, który przyspieszył wiele procesów na rynku e-commerce, weszło na niego dużo firm, które wcześniej tego nie planowały lub traktowały ten kanał dystrybucji jedynie jako uzupełnienie tradycyjnej sprzedaży. Potwierdzają to dane GUS – w maju 2021 r. udział sprzedaży przez internet w przypadku mebli oraz sprzętu RTV/AGD wynosił 18,3% (przed epidemią 9,9%, w szczycie epidemicznym 28%), w przypadku odzieży i tekstyliów było to 21,3% (przed epidemią 17,1%, w szczycie epidemicznym 61%), a w przypadku żywności udział ten wynosił 0,8% (przed epidemią 0,6%, a w szczycie epidemicznym 1,1%).
- Te zmiany trwale wpłyną więc także na strukturę popytu na rynku magazynowym. Dodatkowo firmy z sektora e-commerce, nauczone doświadczeniami pandemicznymi, dążyć będą do utrzymania większej powierzchni magazynowej na wypadek szybkiego i gwałtownego wzrostu liczby zamówień – ten czynnik także generował wzrost zapotrzebowania na powierzchnię.
- **W naszej ocenie, na rynek magazynowy w najbliższych latach wpława będzie również zmiana strategii logistycznych firm, którym pandemia uświadomiła jak duże ryzyka związane są z możliwym zaburzeniem łańcuchów dostaw i jak ważne jest utrzymanie odpowiedniego poziomu zapasów.** Wiosną 2020 r. wystąpiły poważne perturbacje związane z dostawami towarów z Chin, czego powodem były ograniczenia działalności gospodarczej w tym kraju na przełomie 2019 i 2020 spowodowane rozwijającą się epidemią COVID-19. Z kolei na przełomie 2020 i 2021 w okresie ożywienia aktywności gospodarczej problemem stała się niedostateczna w stosunku do popytu podaż produktów oraz zaburzenia w logistyce wynikające z rozminięcia się w czasie spadku i wzrostu aktywności gospodarczej związanego z pandemią w różnych częściach świata. W efekcie gdy europejska i amerykańska gospodarka zaczęły się odradzać okazało się, że brakuje kontenerów i statków do transportu towarów z Chin do Europy. W pierwszej połowie 2021 r. wywindowało to stawki frachtu do kilkakrotności poziomu sprzed pandemii, do czego dodatkowo przyczyniło się też tygodniowe zablokowanie Kanału Sueskiego przez kontenerowiec Ever Given (kolejny przykład ryzyka operacyjnego w przypadku światowej logistyki).
- **Aby ograniczyć tego typu ryzyka w przyszłości firmy coraz częściej decydowały się będą na przenoszenie powierzchni magazynowych w pobliże rynków zbytu (np. magazynowanie produktów w Europie a nie w Azji, gdzie zostały wytworzone), a także przenoszenie produkcji do Europy (nearshoring), co generowało będzie zapotrzebowanie na magazynowanie półproduktów, części itp.** Umożliwi to skracanie łańcuchów dostaw oraz uniknięcie w przyszłości ewentualnych perturbacji związanych z dostawami materiałów, półproduktów i produktów w przypadku pojawienia się kolejnego kryzysu w skali globalnej. Obawy budzi oczywiście przede wszystkim kolejny kryzys pandemiczny, jednak pandemia koronawirusa uświadomiła przedsiębiorcom, że podobne konsekwencje mogą mieć kryzysy globalne o innym charakterze (militarne, polityczne, związane z katastrofami ekologicznymi lub meteorologicznymi). Proces ten oczywiście nie może być natychmiastowy i wpławać będzie raczej na średnio i długookresowe zmiany na rynku magazynowym.

- Kolejnym zjawiskiem, które występuje w ostatnim czasie i najprawdopodobniej utrwali się w przyszłości jest odchodzenie przez firmy od jednego magazynu centralnego na rzecz mniejszych magazynów rozlokowanych w różnych częściach Polski. Jest to czynnik, który będzie generował popyt na powierzchnię magazynową, szczególnie w rejonach mniejszych miast i poza głównymi regionami lokowania obiektów magazynowych.
- Ponadto nasili się, widoczny już w czasie epidemii, trend odchodzenia w procesie logistycznym od strategii *just-in-time*, która rodzi ryzyka dla całego procesu logistycznego w przypadku zaburzenia jednego z jego ogniw. W zamian firmy coraz częściej preferowały będą strategie dające „bufory bezpieczeństwa” i umożliwiające bardziej elastyczne zarządzanie logistyką dostaw w przypadku zaistnienia nieprzewidzianych okoliczności. Takie podejście (w odróżnieniu od strategii *just-in-time*) nie zakłada optymalizacji wykorzystania powierzchni magazynowych, co z kolei będzie kolejnym czynnikiem kreującym dodatkowy popyt na te powierzchnie.
- Między innymi z tego powodu spodziewać się można w najbliższych latach wzrostu znaczenia Polski jako miejsca lokowania powierzchni magazynowych przez przedsiębiorstwa krajowe i zagraniczne operujące w krajach Europy Zachodniej. Sprzyjać temu będzie położenie geograficzne Polski. Potwierdzają to inwestycje w Polsce takich potentatów jak Amazon czy Zalando, którzy otwierają w Polsce swoje kolejne centra logistyczne. W praktyce, w ślad za największymi graczami rynkowymi podążają zazwyczaj mniejsze firmy, dlatego w najbliższych latach spodziewać się należy kolejnych inwestycji międzynarodowych firm z sektora e-commerce na rynku polskim magazynowym.
- Uwzględniając powyższe uwarunkowania oraz utrzymującą się wysoką aktywność deweloperów (duża ilość powierzchni w budowie), w scenariuszu bazowym zakładamy, że rynek magazynowy w I. 2021-22 nadal rozwijał się będzie bardzo dynamicznie, a roczny przyrost nowej powierzchni wynosił będzie 2,0-2,5 mln m².
- Biorąc pod uwagę doświadczenia lat ubiegłych nie spodziewamy się aby w najbliższym czasie zwiększał się istotnie udział pustostanów na rynku magazynowym. Przemawia za tym także fakt, że deweloperzy w okresie pandemii skoncentrowali się na projektach typu BTS (magazyny budowane pod potrzeby konkretnego najemcy) oraz na projektach zabezpieczonych klasycznymi umowami najmu – stanowią one przeważającą większość budowanych obecnie powierzchni. Udział inwestycji spekulacyjnych wyraźnie się zmniejszył, co ogranicza ryzyko wzrostu pustostanów w skali całego rynku. Z tego powodu nie spodziewamy się także w najbliższym czasie presji na obniżki stawek czynszowych.

Czynniki ryzyka

- Głównym czynnikiem ryzyka dla rynku powierzchni magazynowych, podobnie jak dla innych działalności jest niekorzystny scenariusz rozwoju epidemii. Ponowny znaczący wzrost liczby zakażeń stanowi obecnie potencjalne źródło niepewności, jednak zastrzec należy, że coraz większa liczba osób zaszczepionych oraz duża liczba ozdrowieńców nawet w takim przypadku ograniczają ryzyko ponownego przeciążenia systemu opieki zdrowotnej, co jest

głównym kryterium wprowadzania tzw. lockdownów. **Wydaje się zatem, że o ile możliwe jest wprowadzanie jesienią częściowych ograniczeń w odniesieniu do niektórych aktywności cechujących się największą liczbą bezpośrednich kontaktów międzyludzkich (np. targi, koncerty), to ponowne zamknięcie działalności znane z poprzednich fal epidemicznych (zamknięcie galerii handlowych, gastronomii, hoteli) jest już mało prawdopodobne.**

- Powrót jesienią do szeroko zakrojonych lockdownów możliwy byłby jedynie w najczarniejszym scenariuszu pojawienia się mutacji wirusa o wysokiej zjadliwości i całkowicie odpornego na dostępne szczepionki. Obecnie nic na to nie wskazuje. **Nawet w takim mało prawdopodobnym scenariuszu trzeba też zauważyć, że ewentualne lockdowny dotyczyłyby przede wszystkim (tak jak poprzednio) sektorów usługowych, a więc działalności niekorzystających w istotny sposób z powierzchni magazynowych.** Z kolei firmy handlowe oraz przemysłowe, które odczuły skutki pandemii przede wszystkim w czasie pierwszej fali wiosną 2020 r. (zaburzenia łańcuchów dostaw) przy kolejnych falach epidemii radziły sobie znacznie lepiej przez co negatywne efekty nie były już tak dotkliwe. Doświadczenia nabyte przez półtora roku pandemii pozwoliłyby więc najpewniej na jeszcze większe ograniczenie negatywnych efektów w handlu i przemyśle w przypadku takiego czarnego scenariusza na jesieni 2021 r. lub w 2022 r. Z drugiej strony kolejny rok z rzędu działania gospodarek w warunkach lockdownu zapewne miałyby już trwalsze negatywne skutki dla szerszego spektrum sektorów gospodarczych w wyniku przedłużającego się kryzysu, co zapewne ostatecznie odbiłyby się negatywnie na popycie na powierzchnie magazynowe.

- **Czynnikiem ryzyka dla konkretnych inwestycji magazynowych jest brak zabezpieczenia powierzchni umowami najmu (inwestycje spekulacyjne).** W takim przypadku istnieje zagrożenie niewynajęcia całej dostępnej powierzchni, co jest powodem strat deweloperów. W niektórych przypadkach może pojawić się konieczność przebudowy magazynów pod potrzeby klienta, który wyrazi zainteresowanie wynajmem powierzchni, co rodzi dodatkowe koszty dla właściciela obiektu. Takie ryzyko nie istnieje w przypadku najbezpieczniejszych projektów typu BTS, czyli projektowanych i budowanych pod potrzeby konkretnego najemcy i we współpracy z tym najemcą.

- **Czynnikiem ryzyka dla części deweloperów magazynowych jest stopniowa utrwalająca się zmiana struktury popytu na magazyny – mniejszy popyt na duże powierzchnie położone wzdłuż szlaków tranzytowych oddalone od dużych rynków detalicznych (aglomeracji miejskich).** Towarzyszyć temu może trwały wzrost znaczenia mniejszych powierzchni zlokalizowanych w pobliżu dużych aglomeracji miejskich (magazyny ostatniej mili), dedykowanych sektorowi e-commerce.

- **Czynnikiem ryzyka dla poszczególnych deweloperów jest struktura branżowa najemców.** Jeśli wśród najemców przeważają podmioty z sektorów strukturalnie bardziej narażonych na negatywne efekty epidemii (przemysł odzieżowy, stalowy czy powiązane z nimi firmy handlowe) to rośnie ryzyko ponownych zakłóceń w przypadku negatywnego rozwoju sytuacji epidemicznej. **Choć jak zaznaczone zostało wcześniej, doświadczenia drugiej i trzeciej fali epidemii pokazały, że nawet te najbardziej wrażliwe sektory wypracowały**

mechanizmy, które pozwoliły im uniknąć zaktóceń w takiej skali jak miało to miejsce wiosną 2020 r.

- **W przypadku inwestycji w toku lub planowanych, czynnikiem ryzyka jest wzrost kosztów budowy. W ostatnim czasie ma miejsce znaczący wzrost cen materiałów budowlanych, który skutkuje wzrostem ogólnych kosztów realizacji inwestycji budowlanych. Ceny materiałów budowlanych w składach i hurtowniach Polskich Składów Budowlanych (największego krajowego dystrybutora) były w maju 2021 r. średnio o 6,5% wyższe niż rok wcześniej.** Ceny dachów i rynien wzrosły na przykład o 9,7% r/r, a materiałów oświetleniowych i elektrycznych o 7,3% r/r. Głównym powodem wzrostu cen jest niewystarczająca podaż w stosunku do szybko rosnącego popytu. Utrzymanie się lub przyspieszenie wzrostu cen materiałów budowlanych rodzi ryzyko wzrostu kosztów realizacji inwestycji i spadku jej opłacalności w stosunku do wcześniej zakładanej.
- **Czynnikiem ryzyka jest także wzrost cen działek budowlanych, jednak w przypadku inwestycji magazynowych ma to nieco mniejsze znaczenie.** Obserwowany od dłuższego czasu wzrost cen gruntów dotyczy bowiem w największym stopniu najbardziej atrakcyjnych działek zlokalizowanych w miastach – działek, przeznaczonych na inwestycje mieszkaniowe, hotelowe lub biurowe. Inwestycje magazynowe realizowane są na gruntach położonych poza miastami, ewentualnie na terenach podmiejskich, gdzie z uwagi na większą dostępność gruntów ich ceny nie rosną tak szybko.

Czynniki sukcesu

- **Głównym czynnikiem sukcesu na rynku magazynowym jest tradycyjnie wysoki stopień obłożenia powierzchni magazynowych oraz zabezpieczenie umowami najmu inwestycji wprowadzanych na rynek lub będących w fazie realizacji.** Najbezpieczniejszą formą są inwestycje typu BTS, realizowane pod konkretne zamówienie wynajmującego. W okresach zwiększonej niepewności, a za taki uznać trzeba bez wątpienia okres epidemii, znaczenie tego czynnika jest szczególnie istotne. Deweloperzy posiadają w strukturze swoich aktywów duży udział zabezpieczonych inwestycji cechując się stabilniejszą i bardziej przewidywalną sytuacją dochodową.
- **Innym czynnikiem sukcesu jest korzystna struktura najemców – mniejszy udział branż przemysłowych, większy e-handlu.** Choć znaczenie tego czynnika jest już mniejsze niż na początku epidemii, kiedy nie było jasne jak długo potrwać zaktócenia dostaw i produkcji w sektorach przemysłowych, to jednak nadal sektor handlowy, w tym e-commerce, uznawany jest za najbardziej perspektywiczny pod względem wzrostu zapotrzebowania na powierzchnię magazynową.
- Aktualnie najszybciej rozwijającym się segmentem rynku jest segment mniejszych obiektów magazynowych zlokalizowanych w pobliżu rynków detalicznych, czyli obiektów preferowanych przez sektor e-handlu. Deweloperzy, którzy posiadają w swoim portfolio tego typu obiekty mają w najbliższych latach korzystne perspektywy rozwojowe. **Zastrzec jednak należy, że dywersyfikacja inwestycji magazynowych, a więc zarządzanie zarówno małymi obiektami miejskim, jak i dużymi centrami logistycznymi zlokalizowanymi poza miastami, stanowi najlepsze zabezpieczenie przed nieoczekiwanymi zmianami struktury popytu na usługi magazynowe.**

WAŻNA INFORMACJA: Niniejszy materiał ma charakter prognozy, został opracowany wyłącznie w celu informacyjnym i nie może być traktowany jako doradztwo ani porada inwestycyjna. W szczególności nie może być traktowany jako oferta lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji. Nie jest to forma reklamy ani oferta sprzedaży jakiegokolwiek usługi oferowanej przez BOŚ Bank. Przedstawione w niniejszej publikacji opinie i prognozy są wyrazem niezależnej oceny autorów w momencie ich wydania i mogą ulec zmianie bez zapowiedzi. Informacje, w tym dane statystyczne, zawarte w materiale pochodzą z ogólnie dostępnych, wiarygodnych źródeł, jednak BOŚ Bank nie może zagwarantować ich dokładności i pełności. BOŚ Bank nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszym materiale.

Niniejszy dokument stanowi własność BOŚ Bank. Materiał może być wykorzystywany do opracowań własnych pod warunkiem powołania się na źródło. Powielanie bądź publikowanie niniejszego raportu lub jego części bez pisemnej zgody BOŚ Bank jest zabronione.

Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 32, 00-832 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000015525 NIP: 527-020-33-13; kapitał zakładowy: 929 476 710 zł wpłacony w całości.