

Sektor magazynowy – trendy i kierunek rozwoju

WYZWANIA STOJĄCE W 2020 R. PRZED WSZYSTKIMI GRACZAMI NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH POZWOLIŁY NA BARDZIEJ HOLISTYCZNE SPOJRZENIE NA POTRZEBY NAJEMCÓW I JESZCZE LEPSZE DOPASOWANIE ROZWIĄZAŃ MOGĄCYCH POZWOLIĆ IM ZACHOWAĆ RÓWNOWAGĘ OPERACYJNĄ. WŚRÓD TRENDÓW W KOŃCZĄCYM SIĘ ROKU NALEŻY RÓWNIEŻ WSKAZAĆ ZWROT W KIERUNKU UPOWSZECHNIENIA ROZWIĄZAŃ EKOLOGICZNYCH ZWIĄZANYCH Z TROSKĄ O PLANETĘ I DBANIEM O ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ. TAK WIĘC PANDEMIA COVID-19 OTWORZYŁA W SEKTORZE RYNKU NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH – TAKŻE W POLSCE – NOWY ROZDZIAŁ, W KTÓRYM KLUCZOWE ZNACZENIE W JEGO ROZWOJU BĘDZIE MIAŁO DOSTOSOWANIE SIĘ DO POTRZEB NAJEMCÓW Z SEKTORA E-COMMERCE.



Renata Osiecka

Partner zarządzająca AXI IMMO, założycielka firmy AXI IMMO, specjalizującej się w kompleksowych usługach doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych w sektorach magazynowym, gruntowym, biurowym i inwestycyjnym. Ma wieloletnie doświadczenie na rynku nieruchomości komercyjnych, w ramach którego zarządza zespołami w międzynarodowych agencjach doradczych reprezentujących klientów w transakcjach najmu, nabycia i sprzedaży nieruchomości.



Pomimo początkowych obaw związanych z pandemią COVID-19 okazało się, że towarzyszące jej zmiany, m.in. w zakresie skrócenia łańcuchów dostaw, jeszcze szybszego wprowadzania nowoczesnych technologii czy upowszechnienia sprzedaży towarów w internecie, zapoczątkowały kolejną fazę rozwoju sektora magazynowego.

Rekord na rynku inwestycyjnym

Z dość dużym zaskoczeniem przyjęto informację, że pierwsze 10 miesięcy 2020 r. na rynku inwestycyjnym w sektorze magazynowym – pomimo trudnej sytuacji związanej z pandemią COVID-19 – okazało się rekordowe. Uzyskany wynik 1,9 mld EUR był wyższy niż poprzedni rekord ustanowiony w całym 2018 r., kiedy zamknięto transakcje kapitałowe o wartości 1,8 mld EUR. Musimy pamiętać, że ten wynik może być jeszcze lepszy, ponieważ to zazwyczaj w ostatnim kwartale każdego

roku dochodzi do największej aktywności inwestorów. Tylko w III kwartale 2020 r. w sektorze magazynowym zamknięto transakcje o wielkości ok. 740 mln EUR. Największą było przejęcie środkowoeuropejskiego portfela Goodman'a przez GLP za ok. 1 mld EUR, gdzie 66% obiektów znajdowało się w Polsce (ok. 880 tys. m²). Ponadto właściciela zmieniły dwa magazyny znajdujące się w zarządzanej przez firmę Panattoni inwestycji Central European Logistics HUB (kupujący: Kajima Properties Europe i Savills Investment Management) oraz magazyn Pepsico w parku P3 w Mszczonowie (kupujący: Elite Partners Capital). LaSalle Investment Management dodał natomiast do swojego funduszu E-REGI dwa obiekty miejskie w Warszawie: City Logistics Warsaw Airport I oraz City Logistics Warsaw II, nabywając je od firmy Panattoni.

Cały 2020 r. przyniósł pewnego rodzaju zmianę w zachowaniach i strategiach inwestorów, ponieważ do tradycyjnie dużych zakupów portfelowych dołączyły pojedyncze obiekty z segmentu magazynów ostatniej mili. W pandemicznym okresie aktywa z sektora magazynowego okazały się najbezpieczniejszym miejscem lokowania kapitału, ponieważ relatywnie szybko po wprowadzeniu odpowiedniego reżimu sanitarnego i środków ostrożności mogła wrócić produkcja. Dodatkowym bodźcem stał się szybki rozwój firm z sektora e-commerce rozumiany jako zwiększenie popytu na powierzchnię magazynową przez tę grupę najemców w bardzo krótkim okresie. Trend przesunięcia zainteresowania funduszy w kierunku sektora magazynowego jest bardzo silny, czego efektem jest ponad 48-procentowy udział magazynów na koniec III kwartału 2020 r. w całości wolumenu transakcji inwestycyjnych od początku roku. Co jest dość paradoksalne, zwiększone zainteresowanie magazynami może przynieść pewnego rodzaju wyzwanie związane z dostępnością odpowiedniej klasy aktywów. Produkty te stają się inwestycjami pierwszego wyboru, co pozwala optymistycznie patrzeć w przyszłość, pomimo ograniczeń, które niesie ze sobą



CAŁY 2020 R. PRZYNIOŚŁ PEWNEGO RODZAJU ZMIANĘ W ZACHOWANIACH I STRATEGIACH INWESTORÓW, PONIEWAŻ DO TRADYCYJNIE DUŻYCH ZAKUPÓW PORTEFELOWYCH DOŁĄCZYŁY POJEDYNCZE OBIEKTY Z SEGMENTU MAGAZYNÓW OSTATNIEJ MILI. W PANDEMICZNYM OKRESIE AKTYWA Z SEKTORA MAGAZYNOWEGO OKAZAŁY SIĘ NAJBEZPIECZNIEJSZYM MIEJSCEM LOKOWANIA KAPITAŁU, PONIEWAŻ RELATYWNIE SZYBKO PO WPROWADZENIU ODPOWIEDNIEGO REŻIMU SANITARNEGO I ŚRODKÓW OSTROŻNOŚCI MOGŁA WRÓCIĆ PRODUKCJA.

pandemia. Jednocześnie niska podaż produktów na rynku będzie jeszcze bardziej widoczna, a stopy kapitalizacji w perspektywie średnio- i długoterminowej mogą wykazywać trend spadkowy.

Pandemia COVID-19 powoduje ograniczenia w nowej podaży

Polski rynek powierzchni magazynowych zgodnie z zapowiedziami przekroczył w III kwartale 2020 r. granicę 20 mln m² całkowitych zasobów, osiągając 20,2 mln m². Był to wzrost o 12,6% w porównaniu z III kwartałem 2020 r. Najwięcej nowej powierzchni od początku 2020 r. zostało oddanych w regionie Warszawy (419 tys. m²), następnie na Górnym Śląsku (414 tys. m²) i na Dolnym Śląsku (316 tys. m²). Obecnie w budowie jest 1,56 mln m², czyli o 15,5% mniej niż rok wcześniej. Deweloperzy na skutek pandemii



COVID-19 podchodzą do inwestycji ostrożniej w porównaniu z poprzednimi kwartałami. Wpływ na taką politykę mają przede wszystkim niepewna sytuacja rynkowa oraz zaostrzona polityka kredytowa banków, tj. minimum 50-procentowy wkład własny. W rezultacie współczynnik powierzchni budowanej spekulacyjnie spadł pod koniec września br. do 26,3%, podczas gdy na koniec 2019 r. wynosił prawie 50%. Niemniej najwięcej nowej podaży znajduje się na Górnym Śląsku (373 tys. m²) i w regionie Warszawy (343 tys. m²). Region Polski Zachodniej uplasował się na 3. miejscu za sprawą rozpoczęcia budowy obiektu BTS o powierzchni 200 tys. m² dla gracza z sektora e-commerce w Świebodzinie.

Polska Zachodnia wyprzedza obecnie wszystkie inne regiony pod względem powierzchni w budowie w relacji do wielkości tego rynku (60,4%). Na 2. miejscu pod tym względem plasuje się Polska Wschodnia. Powstające tam 173 tys. m² powierzchni odpowiada za 28,2% całkowitych zasobów magazynowych na tym rynku. Plan inwestycji w Polsce Wschodniej obejmuje projekty realizowane w Olsztynie, Lublinie, Rzeszowie, jak również na mniejszych subrynkach.

Czynsze stabilne, pomimo rosnącego współczynnika pustostanów

Na koniec III kwartału 2020 r. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 8% (+1,5 punktów proc. rok do roku). Najwyższy poziom pustostanów na głównych rynkach odnotowano w regionie Górnego Śląska (10,3%) i w Polsce Centralnej (9,30%). Ograniczona dostępność powierzchni magazynowej występowała na koniec III kwartału br. w Szczecinie (0,6%) i Polsce Wschodniej (1,1%). Najwyższy wzrost współczynnika pustostanów – o 8,1 punktu proc. – odnotowano w regionie Trójmiasta. Trend wzrostowy w ostatnich trzech kwartałach związany jest z oddaniem do użytku znacznej części inwestycji, których budowa spekulacyjna rozpoczęła się na początku roku. Niemniej sytuacja ta nie wpłynęła na zmianę polityki

cenowej większości właścicieli. Na największych rynkach magazynowych nie obserwowano istotnych zmian w zakresie stawek czynszowych. Na zakończenie III kwartału 2020 r. średnie czynsze bazowe (w obiektach big box) wynosiły 3,2–3,6 EUR/m²/miesiąc. Z kolei czynsze efektywne uwzględniające wakacje czynszowe i zachęty od deweloperów również utrzymywały się na stabilnym poziomie lub wykazywały tendencję zniżkową w lokalizacjach z wysoką dostępnością powierzchni od zaraz. W efekcie stawki utrzymały się na poziomie 2,4–2,7 EUR/m²/miesiąc, czyli średnio od 20% do 30% niższej od czynszów bazowych.

Rok 2020 z rekordowym popytem na rynku magazynowym?

W czasie pandemii COVID-19 kondycja polskich przedsiębiorstw w niektórych branżach była bardzo słaba. Sytuację tę można było na bieżąco śledzić w sektorze powierzchni magazynowych, w którym głównymi beneficjentami okazały się firmy z sektora e-grocery, elektronicznego, a także z branży KEP, czyli usług kurierskich. Z większymi wyzwaniami musiały poradzić sobie firmy produkcyjne, takie jak przemysł ciężki, automotive czy lotnictwo, które notowały spadki spowodowane zerwaniem dotychczasowych łańcuchów dostaw. Niemniej na zakończenie III kwartału 2020 r. najemcy wynajęli 3,5 mln m², a w samym okresie od lipca do końca września 2020 r. – 1,22 mln m² (+49% rok do roku). Wynik ten był o 9% niższy w porównaniu z rekordowym w historii polskiego rynku II kwartałem br.

Najaktywniejszymi regionami w 3. pierwszych kwartałach okazały się Warszawa (871 tys. m²), Górny Śląsk (689 tys. m²) i Polska Centralna (491 tys. m²). Największy udział w popycie w analizowanym okresie miały logistyka (32,9%), sieci handlowe (16,3%), e-commerce (12,3%), produkcja (7,8%) oraz elektronika/RTV i AGD (7,5%). Z kolei największą umową 2020 r. pozostaje 200 tys. m² wynajęte przez gracza e-commerce w Świebodzinie w wojewódz-

twie lubuskim. Transakcja ta po raz kolejny udowodniła, że Polska to idealna lokalizacja dla najbardziej wymagających międzynarodowych klientów zainteresowanych rozwojem w Europie. Co więcej, 2020 r. po rekordzie na rynku inwestycyjnym może przynieść rekord po stronie popytu. Do odnotowanego w 2017 r. wyniku bliższego 4,3 mln m² brakuje ok. 600 tys. m², co przy zachowaniu średniej kwartalnej w ostatnich latach wydaje się realne do pokonania.

Co w kolejnych miesiącach?

W 2021 r. spodziewamy się, że kondycja polskiego rynku nieruchomości magazynowych nadal będzie wysoka. Sektor dobitnie pokazał, że mimo kryzysu wywołanego pandemią COVID-19 był wyjątkowo odporny, a także stał się oparciem dla polskiej gospodarki, jak również doskonałym miejscem do inwestowania. W najbliższych miesiącach popyt na rynku powierzchni magazynowych powinien być nadal generowany poprzez rozwój sektora e-commerce i dóbr szybko zbywalnych. Spodziewamy się dalszego zabezpieczania powierzchni przez firmy z sektora e-grocery, który pomimo dwóch fal pandemii cały czas był aktywny, a także firm z branży logistycznych.

W strukturze transakcji zapewne znów będziemy obserwować większą liczbę umów krótkoterminowych, a także też nowe umowy pre-let i BTS. Być może Polska okaże się również beneficjentem nowego porządku w zabezpieczaniu łańcuchów dostaw, które ze światowych mogą przybrać formę bardziej lokalnych. Niemniej po stronie podażowej ze względu na bardziej restrykcyjne finansowanie nowych projektów możemy spodziewać się w kolejnych kwartałach ograniczenia aktywności deweloperskiej w zakresie uruchamiania nowych projektów, zwłaszcza w zakresie inwestycji spekulacyjnych. W perspektywie średnio- i długoterminowej wpłynie to na spadek poziomu pustostanów. Sytuacja ta może stać się powodem tendencji wzrostowej w zakresie stawek czynszów w najlepszych lokalizacjach magazynowych.