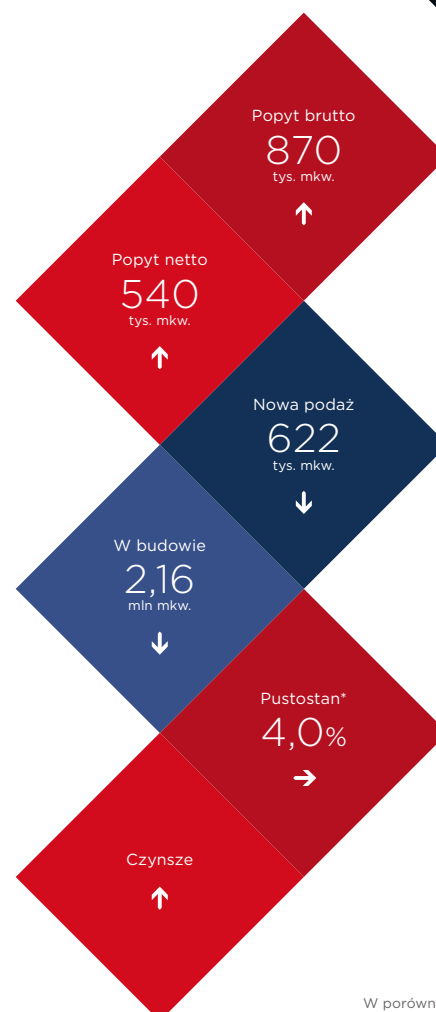


Raport – Rynek magazynowy w III kw. 2018 r.

Polski rynek magazynowy na drodze po kolejne rekordy. Ponad 3 mln mkw. wynajęte od początku roku, 2,16 mln w budowie.

Bardzo dobre wyniki za III kw. br. na rynku magazynowym pokazują, że trend wzrostu jest utrzymany. Popyt od początku roku przekroczył 3 mln mkw., z czego 870 tys. mkw. zostało wynajęte w III kw. br. Jest to wynik o 20% wyższy w porównaniu do III kw. 2017 r. W budowie jest imponująca liczba 2,16 mln mkw. powierzchni magazynowo – produkcyjnej, z czego 33% będzie oddanej do końca roku.



W porównaniu do III kw. 2017 r.
*W porównaniu do II kw. 2018 r.

Popyt

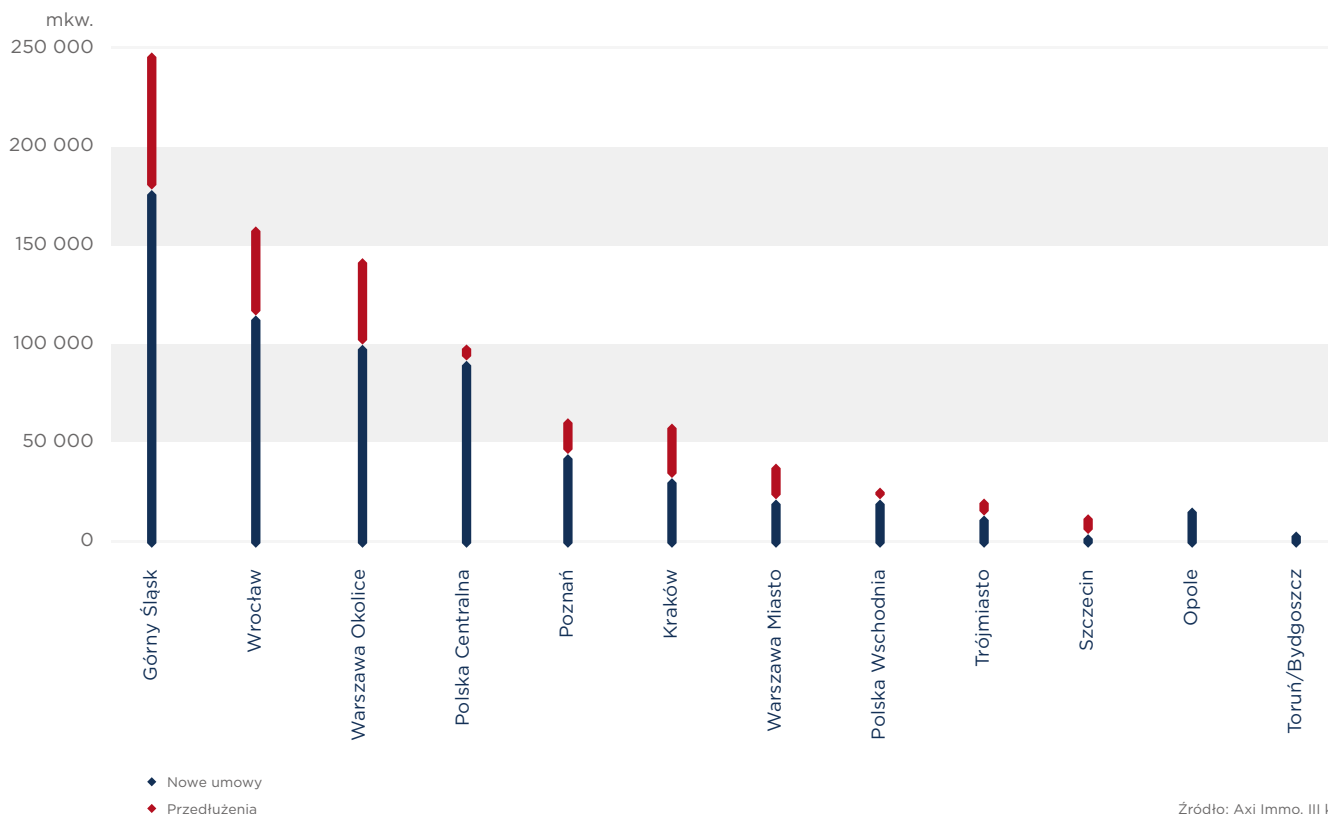
Zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe ze strony najemców nie słabnie. W III kw. br. wynajętych zostało 870 tys. mkw., jest to wynik o ponad 20% wyższy w porównaniu z analogicznym okresem w roku ubiegłym. Ponad 62% z całości popytu stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Od stycznia do końca września br. wynajętych zostało łącznie ponad 3 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo produkcyjnej. Szacujemy, że na koniec roku popyt może osiągnąć 4 mln mkw., podobnie jak w roku ubiegłym.

Najwięcej powierzchni magazynowej wynajęto w regionie Górnego Śląska – blisko 250 tys. mkw., z czego 71% stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Na drugim miejscu znalazł się region Warszawy, gdzie łącznie na terenie miasta i w okolicach podpisane zostały umowy najmu na ponad 175 tys. mkw. Ponadto, wynik powyżej 150 tys. mkw. osiągnął Dolny Śląsk i powyżej 100 tys. mkw. Polska Centralna.

Podobnie jak w poprzednich kwartałach tego roku, w strukturze nowych umów najmu przewodzą operatorzy logistyczni (33%), sieci handlowe/dystrybutorzy (15,5%) i e-commerce (9,8%).

Wysoki udział nowych umów najmu w strukturze popytu pozwala stawiać optymistyczne prognozy na kolejny kwartał. Pomimo spadającej dostępności pracowników, Polska pozostaje atrakcyjną destynacją, zarówno dla firm logistycznych, jak też produkcyjnych i dystrybutorów. Te pierwsze wybierają regiony bliżej granicy z Niemcami, gdzie powstają centralne magazyny do obsługi Europy Zachodniej. Firmy produkcyjne coraz częściej decydują się na lokalizacje w głębi kraju, w tym w Polsce Wschodniej, gdzie potencjał pozyskania rąk do pracy jest wyższy. Natomiast dla firm dystrybucyjnych naturalną destynacją są duże miasta i ich bliskie okolice, gdzie organizacja szybkich i częstych dostaw jest coraz ważniejsza.

Popyt w regionach w mkw. w III kw. 2018 r.



Źródło: Axi Immo, III kw. 2018 r.

Wybrane transakcje najmu w III kw. 2018 r.

Najemca	Obiekt	Region	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Amazon	Panattoni BTS Amazon Gliwice	Górny Śląsk	Ekspansja	61 700
Jysk	P3 Park Piotrków Trybunalski	Polska Centralna	Nowa umowa	35 300
Festa	Panattoni BTO Wrocław	Wrocław	Nowa umowa	35 000
PartnersPol	MLP Teresin	Warszawa okolice	Nowa umowa	22 200
AQ Wiring	Segro Logistics Park Łódź II	Polska Centralna	Nowa umowa	12 250

Źródło: Axi Immo, III kw. 2018 r.

Podaż

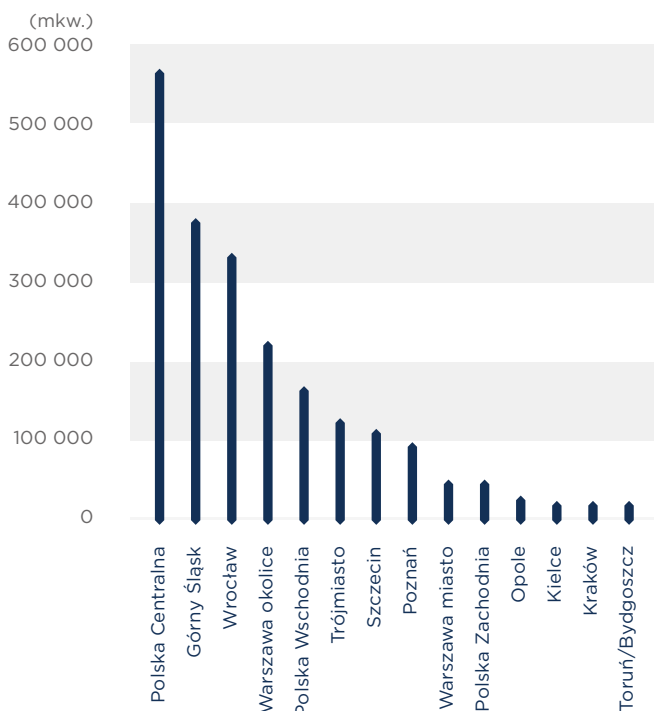
Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w III kwartale 2018 roku przekroczyła 15,1 mln mkw. To rezultat oddania do użytkowania od początku roku 1,34 mln mkw., z czego 622 tys. mkw. to inwestycje zakończone w III kw. br. Jest to wynik o 29% niższy w porównaniu do III kw. 2017 r., ale nadal wysoki biorąc pod uwagę, że ponad 2,16 mln mkw. pozostaje w budowie.

Niekwestionowanym liderem pod względem liczby i wolumenu powierzchni pozostającej w budowie jest Polska Centralna (566 tys. mkw.), następnie Górny Śląsk (365 tys. mkw.) i Dolny Śląsk (325 tys. mkw) oraz Warszawa (280 tys. mkw.).

Najwięcej nowej powierzchni A-klasowej deweloperzy dostarczyli na rynek w regionie Polski Centralnej, bo ponad 210 tys. mkw., następnie na Górnym Śląsku – 124 tys. mkw. W tych dwóch regionach od ponad roku aktywność deweloperska jest najwyższa. Warto również odnotować wysoki wynik w Polsce Wschodniej i Zachodniej, gdzie oddanych do użytku było po 75 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej.

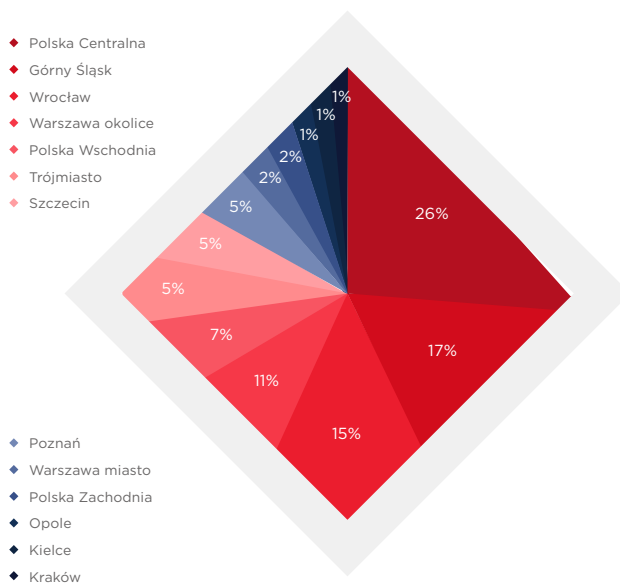
Udział inwestycji BTS utrzymuje się na wysokim blisko 20% poziomie, ale też w porównaniu do poprzedniego kwartału br. wzrósł udział projektów spekulacyjnych w budowie, który na koniec września br. wyniósł 41%.

Powierzchnia w budowie na koniec III kw. 2018 r.



Źródło: Axi Immo, III kw. 2018 r.

Procentowy udział regionów w projektach w budowie na koniec I kw. 2018 r.



Źródło: Axi Immo, III kw. 2018 r.

Wybrane projekty oddane do użytku w III kw. 2018 r.

Region	Projekt/Park	Powierzchnia w mkw.	Deweloper
Polska Centralna	Panattoni Central European Logisitc Hub	74 000	Panattoni Europe
Polska Centralna	Segro Logistics Park Stryków	55 000	Segro
Polska Zachodnia	Hillwood Krosno Odrzańskie	44 500	Hillwood
Górny Śląsk	Panattoni Sosnowiec V	42 000	Panattoni Europe
Polska Wschodnia	Panattoni Park Białystok	40 600	Panattoni Europe
Górny Śląsk	7R Siemianowice Śląskie	17 400	7R
Warszawa	Hillwood Pruszków	14 200	Hillwood

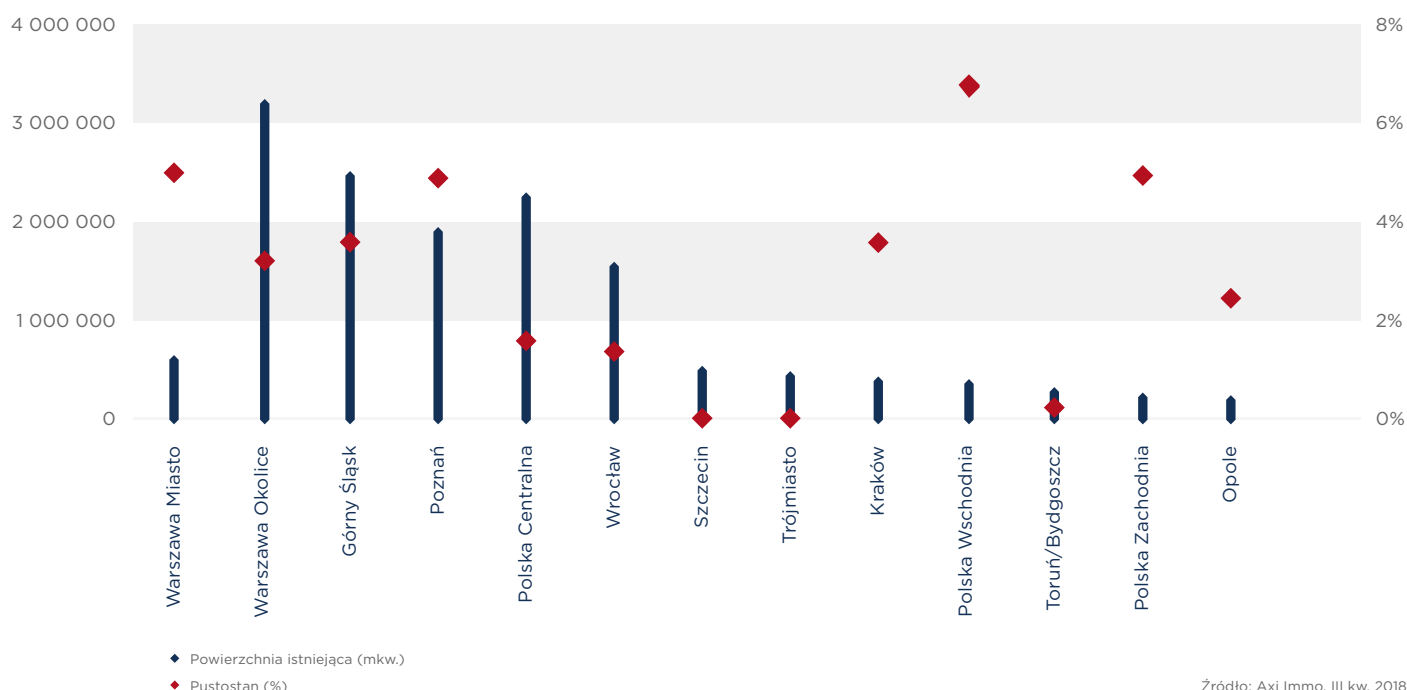
Źródło: Axi Immo, III kw. 2018 r.

Poziom pustostanów

Średni poziom pustostanów w III kw. br. utrzymywał się na niskim poziomie i na koniec września wyniósł 4,0%, co było wynikiem takim samym, jak w poprzednim kwartale br. Należy jednak zaznaczyć, że widoczne są znaczące różnice w dostępności powierzchni w poszczególnych regionach. Najwięcej wolnej powierzchni do wynajęcia od zaraz odnotowano w Polsce Wschodniej

(9,5%). To znaczący skok w porównaniu z II kw. br., bo aż o 7 p.p. Wśród głównych rynków najwyższy wskaźnik odnotowano w granicach Warszawy (7,4%), następnie w regionie Poznania (6,9%). Wzrostu dostępności powierzchni w perspektywie pół roku można spodziewać się w Łodzi, gdzie nowe projekty częściowo spekulacyjne realizują deweloperzy Panattoni, Prologis i Segro.

Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec III kw. 2018 r.

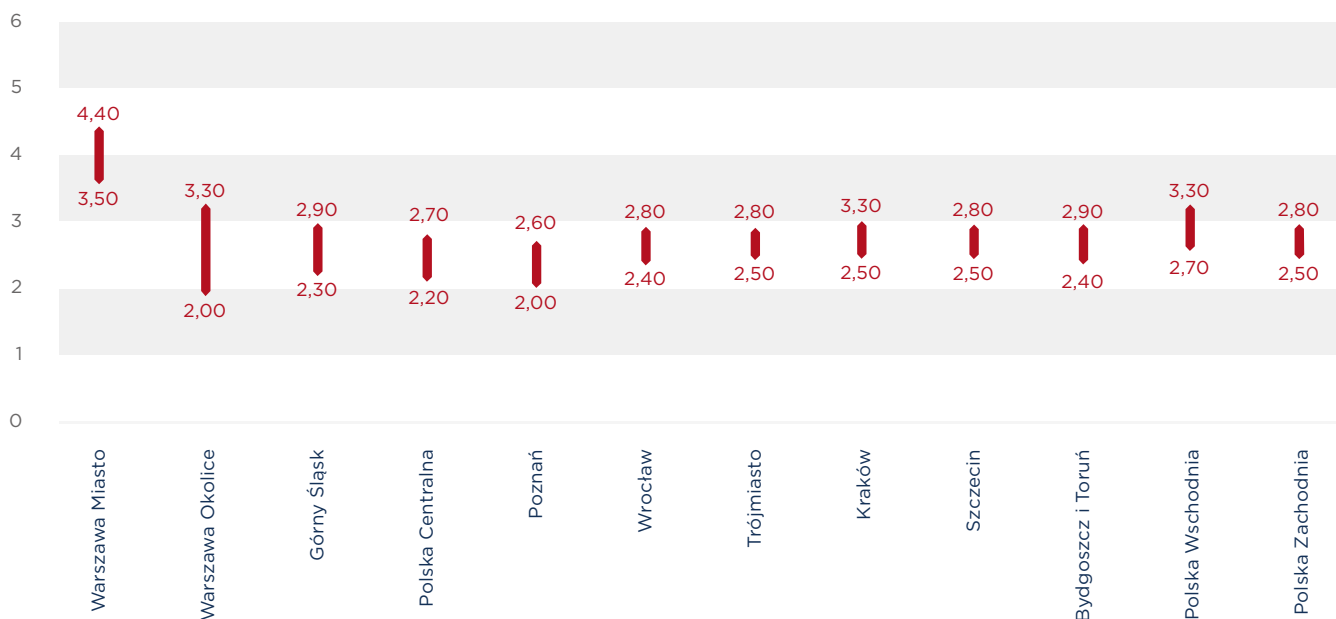


Stawki czynszów

Dalszy trend wzrostu stawek czynszów od 0,1 do 0,3 euro na metrze kwadratowym widoczny jest niemal we wszystkich regionach magazynowych kraju. Poza wzrostem kosztów budowy, w tym materiałów budowlanych i pracy, dochodzą czynniki związane z konsolidacjami na rynku właścicielskim. Wysoka aktywność azjatyckich platform inwestycyjnych i kolejne zakupy portfelowe w tym w Polsce, powodują, że nowi właściciele podnoszą wartości nieruchomości oraz ograniczają zakres oferowanych wakacji czynszowych i innych zachęt dla najemców.

Aktualnie najniższe stawki efektywne w okolicach 2,0 euro/mkw. nadal możliwe są do osiągnięcia w Błoniu i Grodzisku Maz. pod Warszawą. Trend wzrostu wyraźnie widoczny jest w regionie Wrocławia, Górnego Śląska oraz w wybranych lokalizacjach Polski Centralnej. Relatywnie wysokie stawki utrzymują się na nowych rynkach, takich jak Białystok, Szczecin czy Bydgoszcz, gdzie średnie czynsze efektywne wahają się w przedziale od 2,5 do 2,8 euro/mkw.

Stawki efektywne w regionach w III kw. 2018r.



◆ Stawki efektywne (euro/mkw.)

Źródło: Axi Immo, III kw. 2018 r.

Prognozy

Rynek magazynowy w najbliższych kwartałach pozostanie na ścieżce wzrostu. Szacujemy, że na koniec roku popyt powinien osiągnąć podobną wartość 4 mln mkw., jak w roku ubiegłym. Głównym motorem napędowym popytu pozostanie szeroko rozumiany sektor e-commerce i sieci handlowe.

Na koniec roku całkowite zasoby magazynowe w Polsce przekroczą 16 mln mkw., zaś spodziewany roczny przyrost powierzchni magazynowej wyniesie ok. 2,8 mln mkw.

Na rynku inwestycyjnym widoczne jest bardzo duże zainteresowanie sektorem magazynowym, który aktualnie jest najwyżej oceniany spośród wszystkich rodzajów aktywów w sektorze nieruchomości komercyjnych.

W regionie CEE i Polsce będziemy świadkami kolejnych dużych przejęć i zakupów portfelowych. Może mieć to dodatkowy wpływ na wzrost stawek czynszów w Polsce.

W perspektywie długoterminowej niska dostępność pracowników będzie impulsem dla wielu firm do rozwoju narzędzi automatyzacji, co z kolei będzie wymagało od deweloperów jeszcze ściślejszego dostosowania powierzchni do potrzeb najemców. Efektem tego będzie zwiększona liczba inwestycji BTS, o zmiennych parametrach technicznych np. wysokość obiektu powyżej 10 m, ponadstandardowa nośność posadzki, mezaniny czy podwyższone parametry związane z zapotrzebowaniem na media.

Kontakt

Anna Głowacz

Head of Industrial - Leasing Agency

+48 797 420 950

anna.glowacz@axiimmo.com

Monika Rykowska

PR & Marketing Director

+48 725 900 100

monika.rykowska@axiimmo.com

Barbara Staśkiewicz-Wieczorek

Industrial & Research Coordinator

+ 48 885 777 111

b.staskiewicz-wieczorek@axiimmo.com



Prawa autorskie© AXI IMMO 2018. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź w żaden inny sposób przetwarzany bez uprzedniej zgody autorów publikacji. Publikacja jest oparta na materiałach i danych, które zostały przygotowane w sposób sumienny i w dobrej wierze, jednak nie udziela się żadnych gwarancji, co do ich dokładności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wprowadzenia korekty.