

Popyt brutto

▼ 1,8 mln mkw.

Popyt netto

▼ 1,2 mln mkw.

Nowa podaż

▲ 1 mln mkw.

W budowie

▲ 2,3 mln mkw.

Pustostan*

▲ 5,0%

Czynsze

▲

W porównaniu do I połowy 2018 r.

*W porównaniu do I kw. 2019 r.



Raport

Rynek magazynowy w I połowie 2019 r.

Polska w budowie – sektor magazynowy z rekordową liczbą metrów kwadratowych w trakcie realizacji

Sektor magazynowy ma za sobą kolejne udane półrocze. Wysoki, stabilny popyt na poziomie 1,8 mln mkw. był efektem wysokiej aktywności branży logistycznej. Po stronie podaży deweloperzy budują na potęgę nie bojąc się inwestować

w projekty spekulacyjne. W ciągu 6 miesięcy br. oddanych do użytku zostało blisko 1 mln mkw., a kolejne 2,3 mln mkw. było w budowie na koniec czerwca br.

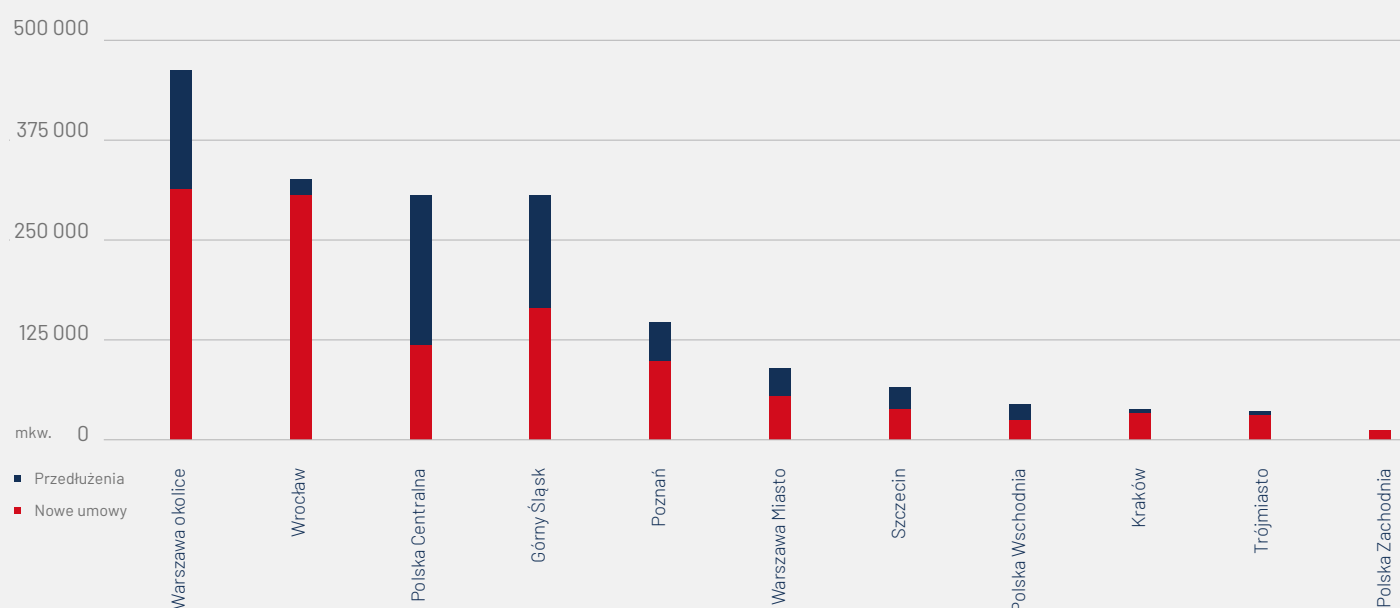
Popyt

Od stycznia do końca czerwca 2019 roku wynajętych zostało ponad 1,8 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 66% to nowe umowy najmu i ekspansje. Pomimo, iż jest to wynik o 18% niższy w porównaniu do I poł. 2018 r.,

oznak spowolnienia w sektorze na razie nie widać. Stabilny popyt to efekt nadal wysokiej konsumpcji wewnętrznej, w tym dalszych wzrostów związanych z obsługą kanału e-commerce.

Popyt w regionach I poł. 2019 r

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2019 r.



Najlepsze rezultaty osiągnęło 5 głównych hubów magazynowo-produkcyjnych, które odpowiadały za 89% popytu w I poł. 2019 r. Najwięcej powierzchni wynajęto w regionie Warszawy – 550 tys. mkw. Wynik ten jest o 70% wyższy w porównaniu z analogicznym okresem w roku poprzednim. Jest on rezultatem kilku dużych inwestycji logistycznych w okolicach miasta oraz zwiększoną liczbą umów związanych z logistyką ostatniej mili. Na drugim miejscu znalazł się Dolny Śląsk, z wynikiem ponad 330 tys. mkw. wynajętej powierzchni magazynowej. Następnie Polska Centralna i Górny Śląsk z popytem każdy na poziomie 300 tys. mkw.

Warto zwrócić uwagę na bardzo dobry wynik Dolnego Śląska, gdzie widoczna jest wysoka aktywność zarówno

firm już obecnych w regionie, jak też nowych podmiotów. Ponad 90% wszystkich kontraktów to nowe umowy najmu. Dolny Śląsk ma wiele atutów, które sprzyjają rozwojowi sektora – położenie dogodne dla międzynarodowej dystrybucji, dostępność gruntów, dość silny przemysł i chłonny rynek konsumencki w postaci Wrocławia.

W ostatnim półroczu mogliśmy zaobserwować wysoką aktywność operatorów logistycznych, którzy pod obsługę dużych kontraktów wynajmowali najczęściej. Ich udział w strukturze popytu wyniósł 46%. Na drugim miejscu znalazły się sieci handlowe i produkcja z udziałem odpowiednio na poziomie 11,5% i 11%.

Wybrane transakcje najmu w I połowie 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2019 r.

Najemca	Obiekt	Region	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Pantos	Panattoni Park Wrocław XI	Wrocław	Nowa umowa	60 000
PepsiCo	P3 Park Mszczonów	Warszawa	Nowa umowa	58 500
Aldi	Prologis Chorzów	Górny Śląsk	Przedłużenie i ekspansja	46 750
Gefco	Panattoni S5 Wrocław North Gate (X)	Wrocław	Nowa umowa	32 500
Raben	Panattoni A2 Warsaw Park	Warszawa	Nowa umowa	30 100
Marketing Investment Group	7R Park Kielce	Kielce	Nowa umowa	21 800
Spedimex	Logicor Łódź I	Polska Centralna	Przedłużenie	19 980
FlexLink	Segro Logistic Park Poznań, Komorniki	Poznań	Przedłużenie i ekspansja	19 000
Alrec In Store	7R Park Łódź West	Polska Centralna	Nowa umowa	14 200
Rockwell Automation	BTS Panattoni Rockwell	Górny Śląsk	Nowa umowa	12 250

Podaż

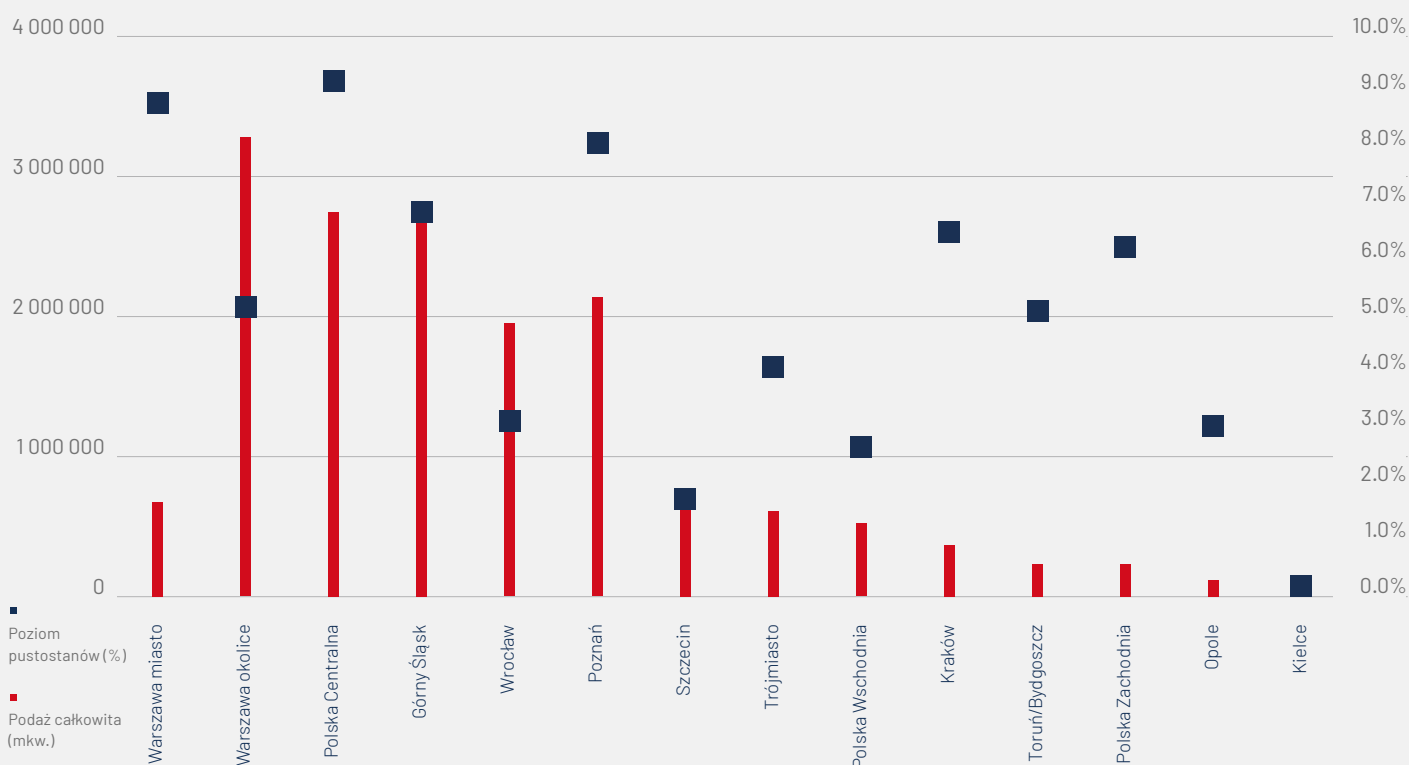
Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na koniec czerwca br. wyniosła 16,8 mln mkw.

Od początku roku oddanych do użytku zostało blisko 1 mln mkw. o 65% więcej w porównaniu z analogicznym okresem w roku ubiegłym. Wysoki wynik półrocza po stronie podaży to efekt dużej liczby inwestycji rozpoczętych w ostatnim kwartale ubiegłego roku.

Najwięcej nowej powierzchni, ponad 220 tys. mkw. przybyło w Polsce Centralnej, następnie po ponad 125 tys. mkw. w Warszawie i na Dolnym Śląsku. Wśród nowych rynków wyróżniły się Polska Wschodnia i Szczecin, gdzie łącznie oddano do użytku ponad 235 tys. mkw. W efekcie wysokiej aktywności deweloperskiej całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej przewyższyły podaż na Górnym Śląsku.

Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec I połowy 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2019 r.



Zgodnie z przeprowadzoną analizą ekspertów AXI IMMO na koniec czerwca w budowie było 2,3 mln mkw. powierzchni magazynowej. Największym placem budowy pozostaje Górny Śląsk, gdzie deweloperzy w ramach 14 inwestycji realizują 587 tys. mkw., z czego 210 tys. mkw. w ramach projektu BTS dla Amazona w Gliwicach.

Następne w kolejności są Polska Centralna (471 tys. mkw.) oraz rynek Warszawy i Górnego Śląska, gdzie w każdym z tych regionów powstaje ponad 420 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej.

Wybrane projekty oddane do użytku w I połowie 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2019 r.

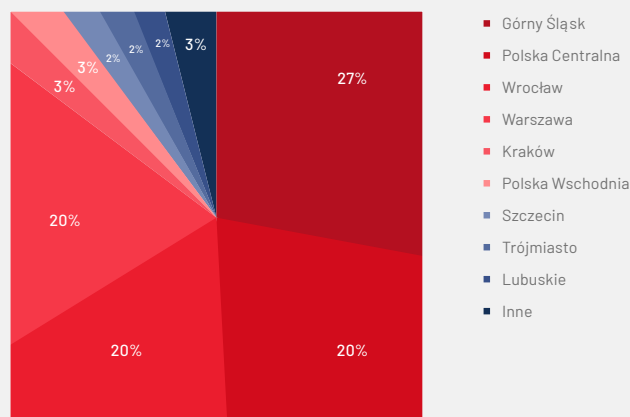
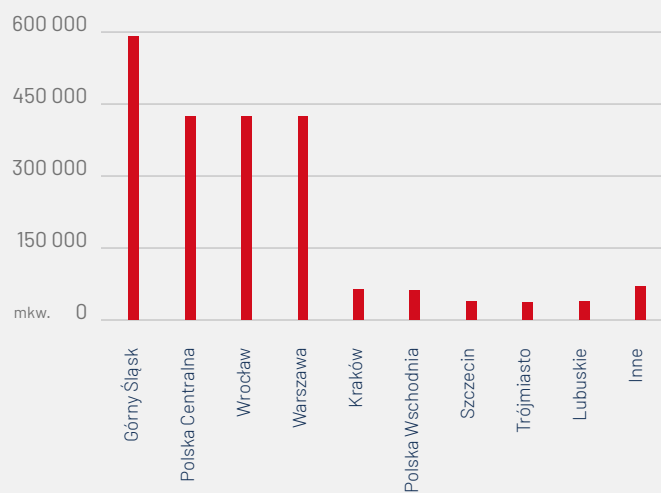
Region	Projekt/Park	Powierzchnia w mkw.	Deweloper
Polska Wschodnia	BTS Zalando	120 450	Hillwood
Polska Centralna	BTS Castorama	51 600	Panattoni Europe
Dolny Śląsk	Panattoni Wrocław IX	45 800	Panattoni Europe
Warszawa Okolice	Panattoni Warsaw South	38 000	Panattoni Europe
Polska Centralna	P3 Park Piotrków	36 700	P3
Polska Centralna	Hillwood Kutno	34 000	Hillwood
Trójmiasto	7R Park Tczew	25 600	7R
Górny Śląsk	Hillwood Zagłębie	19 000	Hillwood
Polska Centralna	Prologis Park Łódź	17 000	Prologis

Wysoka liczba inwestycji w budowie to też efekt inwestycji spekulacyjnych, których udział na koniec czerwca br. wyniósł ponad 50%. Jest to wzrost o 22% względem końca pierwszego kwartału br. W większości przypadków

developeerzy po podpisaniu pierwszej umowy typu pre-let rozpoczynają budowę uwzględniając wysoki udział komponentu spekulacyjnego.

Powierzchnia w budowie w I połowie 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2019 r.



Wskaźnik pustostanów

Na koniec czerwca 2019 roku średni współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 5,0%, co oznacza wzrost o 0,3 p. proc. w porównaniu do pustostanu na koniec marca br. Największe wzrosty wskaźników pustostanów w przeciągu drugiego kwartału br. utrzymały się w Polsce Centralnej, gdzie na koniec czerwca br. dostępne od zaraz było 9,2% zasobów magazynowych regionu. Ponadto, dostępność powyżej 7% utrzymuje się również w Poznaniu (7,6%) i na Górnym Śląsku (7,5%).

Stawki czynszów

Stawki czynszów w większości lokalizacji magazynowych w minionym półroczu wykazywały dalszą delikatną tendencję wzrostową, zwłaszcza w zakresie czynszów bazowych, zarówno na głównych rynkach, jak też w nowych lokalizacjach. Średnie stawki za powierzchnie logistyczne kształtowały się w przedziale od 2,8 do 3,7 euro za mkw., natomiast w przypadku inwestycji miejskich sięgały nawet 5,4 euro za mkw. Nadal największe możliwości uzyskania atrakcyjnych stawek efektywnych występują w regionie Warszawy i Poznania.

Stawki bazowe w regionach w I połowie 2019r.

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2019 r.

Region	Stawka w EUR/mkw.
Warszawa miasto	4,70 – 5,50
Warszawa okolice	3,30 – 3,70
Górny Śląsk	3,20 – 3,60
Polska Centralna	3,10 – 3,60
Poznań	3,20 – 3,60
Wrocław	3,30 – 3,70

Region	Stawka w EUR/mkw.
Trójmiasto	3,50 – 3,60
Kraków	3,50 – 3,60
Szczecin	3,50 – 3,60
Bydgoszcz i Toruń	3,50 – 3,60
Polska Wschodnia	3,50 – 3,70
Polska Zachodnia	3,50 – 3,70

Prognozy

W drugiej połowie roku rynek magazynowy pozostanie w dobrej kondycji. W rezultacie wysokiej liczby realizowanych inwestycji, całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na koniec roku przekroczą 18 mln mkw.

Popyt powinien utrzymać się na stabilnym poziomie i na koniec 2019 r. osiągnąć poziom przynajmniej 3,5 mln wynajętych mkw. Trend związany z dostosowywaniem łańcuchów dostaw pod kanał e-commerce utrzyma się.

W zakresie dostępności powierzchni magazynowej możemy spodziewać się okresowego wzrostu poziomu pustostanów, ze względu na oddanie do użytku projektów spekulacyjnych oraz relokacji firm logistycznych, zwłaszcza w Polsce Centralnej i na Górnym Śląsku.

Do końca roku stawki czynszów pozostaną na stabilnym poziomie zwłaszcza na głównych rynkach, gdzie utrzymuje się wysoka konkurencja pomiędzy deweloperami.

Otwieramy na zmiany od 10 lat na rynku nieruchomości komercyjnych

Anna Głowacz

Head of Industrial - Leasing Agency

anna.glowacz@axiimmo.com

+48 797 420 950

Monika Rykowska

PR & Marketing Director

monika.rykowska@axiimmo.com

+48 725 900 100

Barbara Staśkiewicz-Wieczorek

Industrial & Research Coordinator

b.staskiewicz-wieczorek@axiimmo.com

+ 48 885 777 111



Prawa autorskie© AXI IMMO 2019. 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.