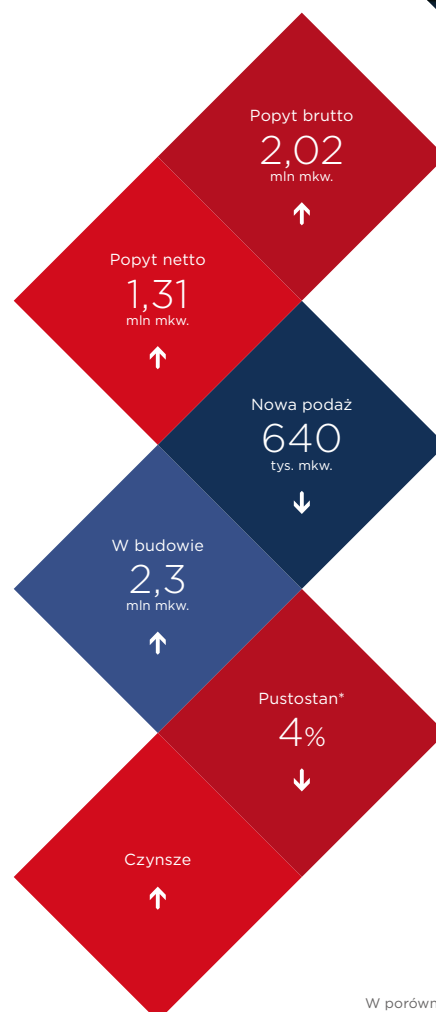


Raport – Rynek magazynowy w I połowie 2018 r.

Rynek magazynowy nie przestaje zaskakiwać rekordowymi wynikami. Wynajęto ponad 2 mln mkw. w ciągu 6 miesięcy 2018 r.

Pozytywne dane makroekonomiczne, w tym podwyższenie prognozy PKB do 5%, mają swoje odzwierciedlenie w wynikach w sektorze magazynowym. W pierwszej połowie br. wynajęto zostało 2,02 mln mkw., z czego 65% stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Deweloperzy nie zwalniają tempa, w budowie na koniec czerwca było ponad 2,3 mln mkw., w tym ok. 50% zostanie oddanych do użytku do końca roku. Pomimo wysokiej liczby nowych inwestycji, współczynnik pustostanów spadł do poziomu 4%.



W porównaniu do I poł. 2017 r.
*W porównaniu do I kw. 2018 r.

Popyt

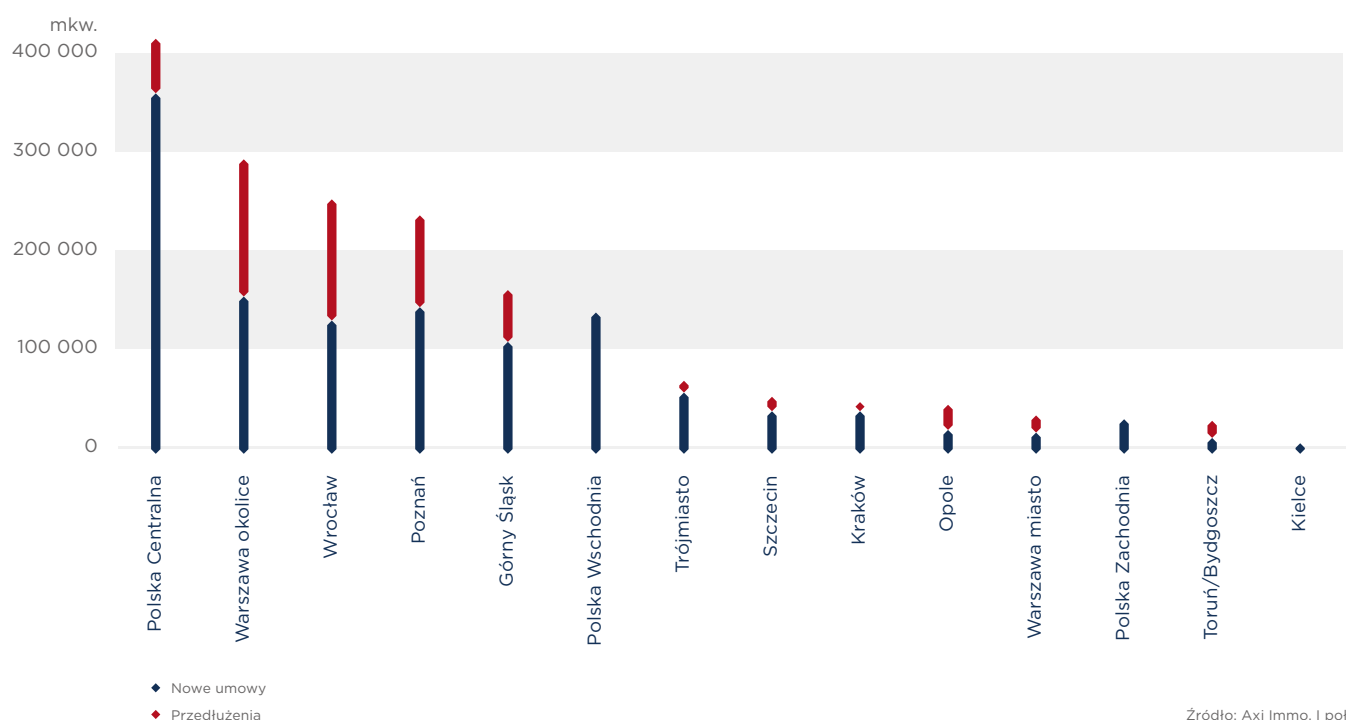
Po bardzo mocnym pierwszym kwartale liczba transakcji w drugim była niższa o 37%, ale łącznie w ciągu 6 miesięcy wynajęta została rekordowa liczba 2,02 mln mkw. powierzchni magazynowej. Jest to wynik lepszy o 11% w porównaniu z pierwszą połową 2017 r. 65% transakcji stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Najwyższy popyt brutto, czyli nowe umowy i przedłużenia odnotowano w Polsce Centralnej, gdzie od początku roku wynajętych zostało 430 tys. mkw. Drugie miejsce zajął region Warszawy (380 tys. mkw.), trzecie Wrocław (287 tys. mkw.). Najwięcej nowych kontraktów zostało podpisanych w regionie Polski Centralnej, Warszawy i Poznania.

Po stronie popytu dominuje 5 tradycyjnych lokalizacji, w których wynajętych zostało 1,56 mln mkw., ale liczba transakcji na mniejszych i nowych rynkach stale rośnie. Udział nowych regionów w strukturze popytu wyniósł 23%, o 12% więcej w porównaniu z analogicznym okresem w roku ubiegłym.

Najwyższe zainteresowanie najemców utrzymuje się w Polsce Centralnej, gdzie drugi rok z rzędu w ciągu pierwszych 6 miesięcy wynajętych zostało ponad 430 tys. mkw. Natomiast rynkiem, który odnotował najwyższy wzrost o 512% w dynamice popytu był region Polski Wschodniej, co przełożyło się na 153 tys. mkw. wynajętej powierzchni magazynowo - produkcyjnej. Wysoki wynik regionu jest głównie zasługą umowy najmu na 130 tys. mkw. dla Zalando pod Olsztynkiem, ale liczba transakcji będących w toku świadczy o zwiększonym zainteresowaniu wschodnią częścią kraju przez nowych graczy oraz firmy produkcyjne obecne w regionie.

Ponadto, warto też wspomnieć, że region Poznania po przestoju w ubiegłym roku, odnotował wzrost w dynamice popytu o 67%. W Poznaniu wynajętych zostało ponad 260 tys. mkw. o ponad 105 tys. mkw. więcej niż w I połowie 2017 r. W strukturze popytu na pierwszym miejscu znaleźli się operatorzy logistyczni z udziałem w rynku najmu na poziomie 34%, następnie sieci handlowe 19%. Warto odnotować również systematycznie rosnący udział firm produkcyjnych w strukturze popytu sięgający ponad 10%.

Popyt w regionach w mkw. w I poł. 2018 r.



Źródło: Axi Immo, I poł. 2018 r.

Wybrane transakcje najmu w I poł. 2018 r.

Najemca	Obiekt	Region	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Zalando	BTS Hillwood	Polska Wschodnia	Nowa umowa	130 000
Leroy Merlin	BTS Panattoni	Polska Centralna	Nowa umowa	124 000
Metsä Tissue	Hillwood Krapkowice	Opole	Przedłużenie + ekspansja	45 600
Arvato	Panattoni Park Stryków III	Polska Centralna	Nowa umowa	43 000
Flex	Logikor Łódź II	Polska Centralna	Przedłużenie + ekspansja	38 000
Clipper	P3 Poznań	Poznań	Nowa umowa + przedłużenie	36 400
Dovista	7R Tczew	Trójmiasto	Nowa umowa	20 500

Źródło: Axi Immo, I poł. 2018 r.

Podaż

Aktywność deweloperska utrzymuje się na wysokim poziomie, od początku roku oddanych do użytku zostało 640 tys. mkw. Jest to dobry wynik, ale niższy o 11% w porównaniu z analogicznym okresem w roku ubiegłym.

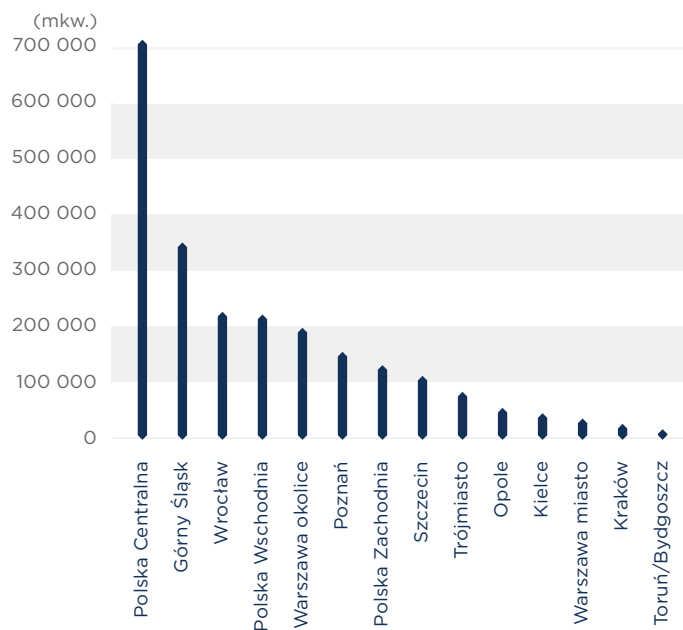
Od stycznia do końca czerwca najczęściej powierzchni powstało w Polsce Centralnej 225,000 mkw., następnie w regionie Warszawy (115 tys. mkw.) i na Górnym Śląsku (blisko 100 tys. mkw.). Łącznie te trzy regiony wygenerowały 68% z całości nowej podaży w I połowie br. Na koniec czerwca całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły poziom ponad 14,5 mln mkw.

Największy udział w nowej podaży mieli deweloperzy: Panattoni (65%), następnie, Goodman (12%), P3 (8%) i Hillwood (6%).

Deweloperzy korzystają z bardzo dobrej koniunktury i realizują rekordową liczbę metrów kwadratowych. Na koniec czerwca w budowie było 2,3 mln mkw., o ponad 600 tys. mkw. więcej niż w analogicznym okresie w roku ubiegłym. Najwięcej powierzchni w budowie jest w Polsce Centralnej – 710 tys. mkw., dwa razy mniej, bo 350 tys. mkw. jest realizowane w regionie Górnego Śląska, następnie w Warszawie i okolicach 240 tys. mkw. Wśród nowych lokalizacji najczęściej buduje się w Polsce Wschodniej, bo ponad 215 tys. mkw.

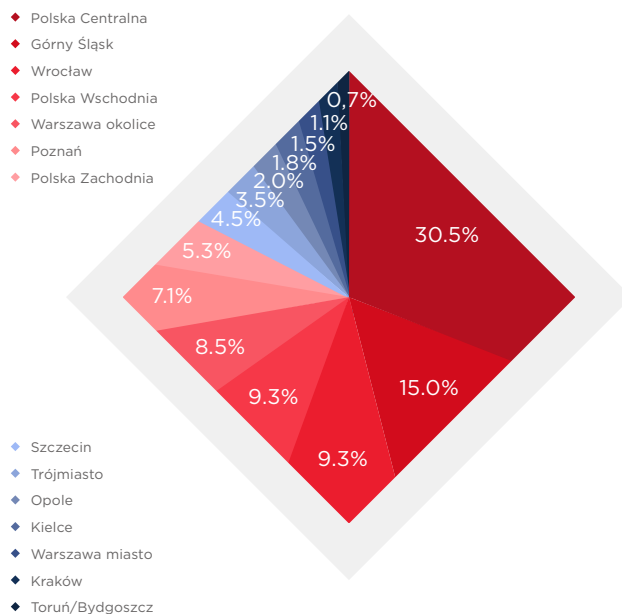
Udział inwestycji spekulacyjnych utrzymuje się na stabilnym poziomie 28%. Dominują projekty, które w 40-50% mają podpisane umowy pre-let, pozostała część budowana jest spekulacyjnie.

Powierzchnia w budowie w I poł. 2018 r.



Źródło: Axi Immo, I poł. 2018 r.

Procentowy udział regionów w projektach w budowie w I poł. 2018 r.



Źródło: Axi Immo, I poł. 2018 r.

Wybrane projekty oddane do użytku w I poł. 2018 r.

Region	Projekt/Park	Powierzchnia w mkw.	Deweloper
Polska Centralna	Panattoni Central European Logisitic Hub	117 000	Panattoni Europe
Polska Zachodnia	Hillwood Świecko	42 000	Hillwood
Warszawa	Panattoni Park Konotopa II	42 000	Panattoni Europe
Warszawa	P3 Park Błonie	33 000	P3 Logistics Parks
Polska Zachodnia	Panattoni Park Zielona Góra	33 000	Panattoni Europe
Górny Śląsk	Śląskie Centrum Logistyczne	11 500	BIK
Górny Śląsk	MLP Park Gliwice	11 000	MLP Group

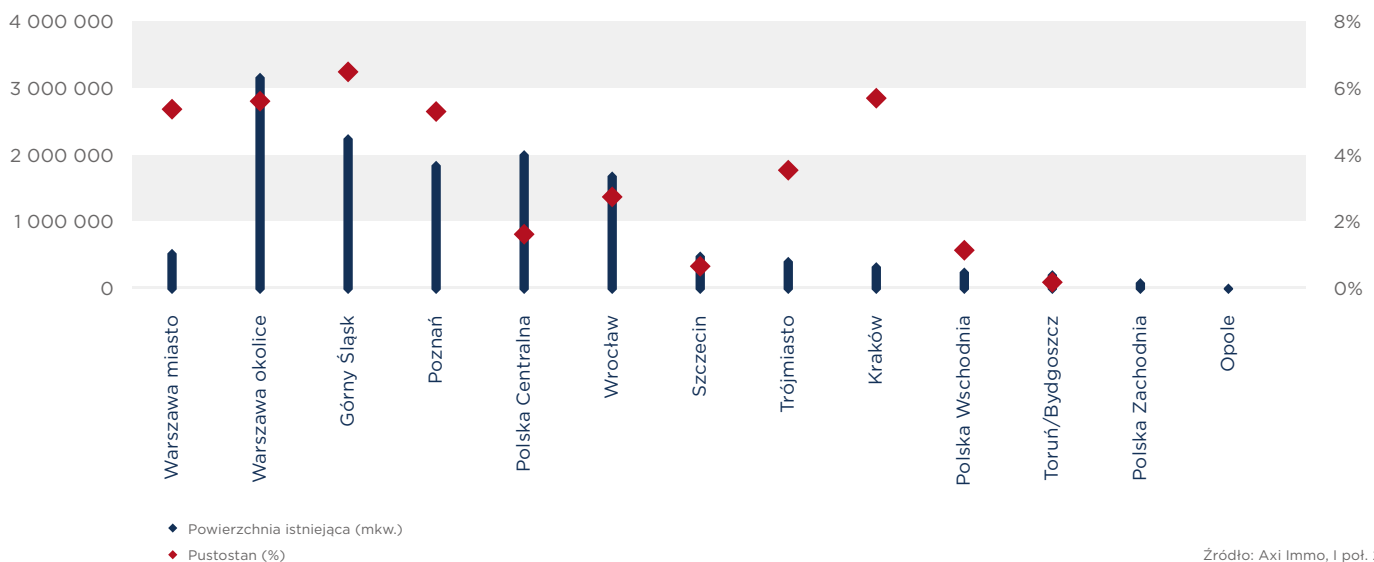
Źródło: Axi Immo, I poł. 2018 r.

Poziom pustostanów

Stabilny, wysoki popyt nawet przy wysokiej liczbie nowych inwestycji powoduje, że poziom pustostanów wykazuje tendencję spadkową. Na koniec czerwca br. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 4% i był niższy o 0,2 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o 1,9% niższy niż w I połowie 2017 r.

Brak powierzchni gotowej od zaraz występuje w Polsce Zachodniej. Niewielki wybór mają również najemcy na młodych rynkach tj. w Bydgoszczy i Toruniu (0,25%), Szczecinie (0,75%) i Polsce Wschodniej (1,5%). Najwyższa dostępność z racji wielkości regionów i naturalnej rotacji najemców występuje na głównych rynkach tj. na Górnym Śląsku (6,4%), w okolicach Warszawy (5,8%) i Poznaniu (5,3%).

Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec I poł. 2018 r.



Stawki czynszów

Od początku roku stawki w większości regionów wykazują tendencję wzrostową, zwłaszcza dotyczy to nowo budowanych obiektów. Wzrost stawek transakcyjnych jest efektem wyższych kosztów związanych z realizacją inwestycji. Nadal najatrakcyjniejsze stawki

efektywne są możliwe do uzyskania w okolicach Warszawy (1,9 – 2,4 euro/mkw.), głównie w istniejących obiektach. Trend wzrostowy widoczny jest również w Poznaniu i Wrocławiu.

Stawki efektywne w regionach w I poł. 2018 r.



Prognozy

Rynek magazynowy w Polsce staje się coraz bardziej dojrzały, ale zapotrzebowanie na nowe powierzchnie magazynowe i produkcyjne nie słabnie, dzięki wysokiej konsumpcji, dobrym wskaźnikom produkcji oraz inwestycjom firm. Potencjał sektora jest jeszcze bardzo duży, pomimo coraz bardziej widocznego problemu braku rąk do pracy.

Rozwój nowych lokalizacji magazynowych w oparciu o byłe miasta wojewódzkie będzie kontynuowany.

Reorganizacja modeli łańcuchów dostaw, realizowane i planowane nowe odcinki autostrady A1 czy dróg ekspresowych będą sprzyjały nowym inwestycjom w takich miastach, jak: Częstochowa, Gorzów Wielkopolski czy Kalisz.

Na znaczeniu będą zyskiwały inwestycje miejskie, niezbędne do realizacji szybkich dostaw do klienta końcowego. Tego typu projekty były dotąd realizowane głównie w Warszawie, pojedyncze we Wrocławiu czy Łodzi. Aktualnie deweloperzy w odpowiedzi na zmiany w łańcuchach dostaw realizują i przygotowują inwestycje, które będą wpisywały się w logistykę „ostatniej mili”. Szczególnie aktywni w tej dziedzinie są Panattoni z formatem City Logistics i 7R z platformą City Flex.

Tendencja wzrostowa stawek czynszów utrzyma się, ze względu na wyższe koszty zakupu gruntów oraz budowy nowych projektów. Jednak pomimo wzrostu czynszów o 0,2 do 0,5 euro na mkw. stawki najmu w Polsce nadal pozostają wysoce konkurencyjne względem krajów Europy Zachodniej czy nawet naszych południowych sąsiadów Czechów.

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 Szymańska-Wieczorek

Industrial & Research Coordinator

+ 48 885 777 111

b.szymanska-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.