

Raport Luty 2019

# Rynek magazynowy w 2018 r. w Polsce



# Rynek magazynowy na stabilnej ścieżce wzrostu. Magazyny hitem rynku inwestycyjnego.

Rok 2018 w sektorze magazynowym w Polsce stał pod znakiem dobrej koniunktury z wysokim popytem i podażą. Zapotrzebowanie ze strony najemców wyniosło 4,01 mln mkw., z czego 72% stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Deweloperzy zrealizowali ponad 2,2 mln mkw. nowej powierzchni magazynowo-produkcyjnej, tylko o 8% mniej niż w 2017 r. W budowie na koniec roku była imponująca liczba 1,9 mln mkw., o 37% więcej w porównaniu z analogicznym okresem w roku 2017. Pomimo wysokiej liczby nowych inwestycji współczynnik pustostanów przez cały rok utrzymywał się na niskim poziomie, a na koniec grudnia 2018 wyniósł zaledwie 4,5%.

Popyt brutto

◀ 4,01 mln mkw.

Popyt netto

▼ 2,86 mln mkw.

Nowa podaż

▼ 2,21 mln mkw.

W budowie

▲ 1,92 mln mkw.

Pustostan

◀ 4,5%

Czynsze



Porównanie do IV kw. 2017r.

# Rynek inwestycyjny

Rok 2018 był rekordowy dla całego sektora nieruchomości komercyjnych. Całkowity wolumen transakcji wyniósł 7,2 mld euro i był o 42% wyższy w porównaniu z 2017 r.

**“ W segmencie magazynowym łączna wartość transakcji wyniosła 1,8 mld euro, co było rezultatem niemal dwukrotnie wyższym w porównaniu z poprzednim rokiem. Warto dodać, że ponad 1,3 mld euro stanowiły aktywizacje portfelowe. ”**

W segmencie magazynowym łączna wartość transakcji wyniosła 1,8 mld euro, co było rezultatem niemal dwukrotnie wyższym w porównaniu z poprzednim rokiem. Warto dodać, że ponad 1,3 mld euro stanowiły aktywizacje portfelowe, co związane jest z profilem platform inwestycyjnych, które są zainteresowane zakupem o wartości od min. 70 - 100 mln euro.

Na największe tegoroczne zmiany właścicieli dotyczyły nabycia nieruchomości Hines przez Blackstone, sprzedaży portfolio Prologis do Mapletree oraz przejęcia części portfela Panattoni przez European Logistic Investment BV.

Podobnie, jak w innych segmentach rynku, widoczna jest zwiększona aktywność inwestorów z Azji, którzy oceniają rynek Europy Środkowo-Wschodniej jako bezpieczny, a jednocześnie zapewniający wyższe stopy zwrotu z inwestycji. Aktualnie kapitał azjatycki ma ponad 20% udziału w segmencie magazynowym w Polsce.

2018 to kolejny rok kompresji stóp procentowych również w segmencie magazynowym, najlepsze produkty magazynowe zabezpieczone długoterminowymi umowami najmu osiągnęły wartość od 5,25% do 5,50%. Natomiast, stopy zwrotu przy zakupie mniejszych, pojedynczych projektów lub inwestycji oportunistycznych wymagających dodatkowych nakładów nadal osiągają wartości w przedziale 6-7%.

## Wybrane transakcje inwestycyjne w 2018 r.

Źródło: Raport AXI IMMO, IV kw. 2018 r.

Nieruchomość	Lokalizacja	Sprzedający	Kupujący	Wartość transakcji w przybliżeniu w mln euro
Encore Portfolio	różne	Hillwood	Mapletree	320
Prologis Portfolio	różne	Prologis	Mapletree	260
Och-Ziff Portfolio	różne	Och-Ziff/Panattoni	JV Redefine/Griffin	195
Projekty Azurite	różne	Goodman	Blackstone	190
Hines Portfolio	różne	Hines	Blackstone	140

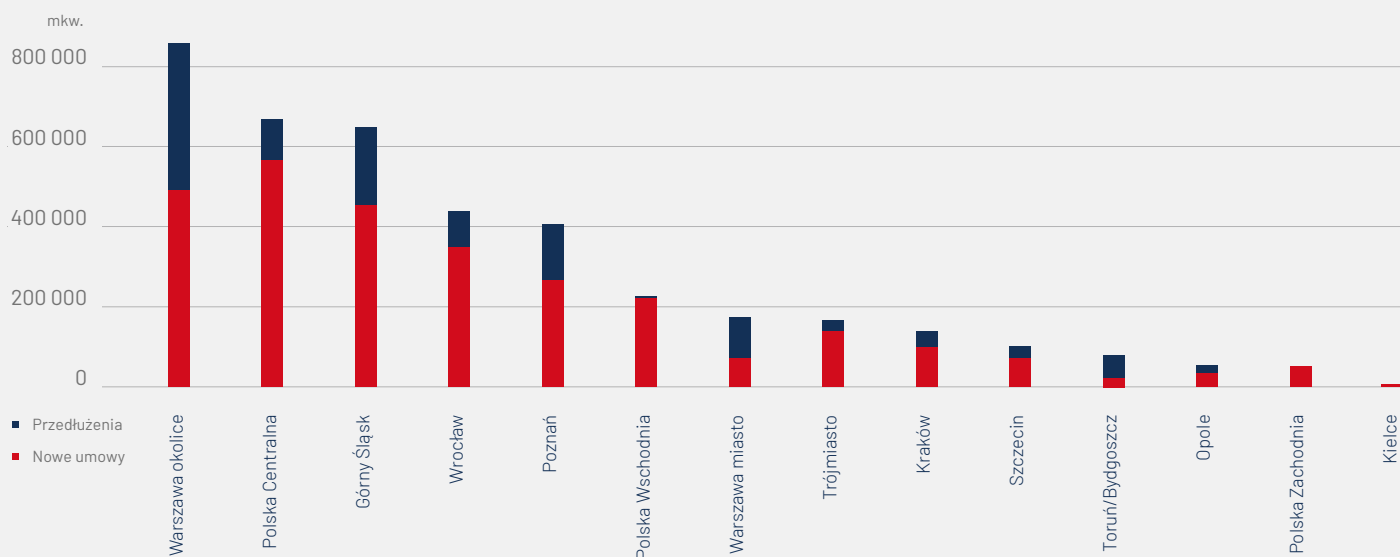
# Popyt

W ubiegłym roku wynajętych zostało 4,01 mln mkw. powierzchni magazynowo-produkcyjnej, co było rezultatem zbliżonym do tego z 2017 r. W całości popytu

nowe umowy najmu i ekspansje stanowiły 72%. W tym roku liczba dużych transakcji powyżej 100 tys. mkw. była skromna, dotyczyła projektów Leroy Merlin w Strykowie

## Popyt w regionach w 2018 r.

Źródło: Raport AXI IMMO, IV kw. 2018 r.



## Wybrane transakcje najmu w 2018 r.

Źródło: Raport AXI IMMO, IV kw. 2018 r.

Najemca	Obiekt	Region	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Leroy Merlin	Panattoni BTS Stryków	Polska Centralna	Nowa umowa	123 600
Zaladno	Hillwood BTS Olsztynek	Polska Wschodnia	Nowa umowa	121 000
Poufny	Panattoni Gliwice	Górny Śląsk	Ekspansja	61 700
Panattoni Central European Logistics HUB	BTS BSH	Polska Centralna	Nowa umowa	58 000
Pepco	Hillwood Zagłębie	Górny Śląsk	Nowa umowa	40 700
Flex	Logicor Łódź II	Polska Centralna	Przedłużenie i ekspansja	38 000
PartnersPol	MLP Teresin	Warszawa	Nowa umowa i ekspansja	29 700
Fiege	Prologis Dąbrowa Górnicza	Górny Śląsk	Przedłużenie	20 500
AQ Wiring	Segro Logistics Park Łódź II	Polska Centralna	Ekspansja	12 250

i Zalando pod Olsztynkiem. Niezależnie wysoki rezultat popytu jest efektem dużego zapotrzebowania na powierzchnie powyżej 20 tys. mkw. ze strony operatorów logistycznych, sieci handlowych i dystrybutorów z różnych branż. Średnia wielkość wynajmowanego modułu wyniosła 6 150 mkw. W zestawieniu regionów drugi rok z rzędu ponad 60% całości popytu wygenerowały trzy lokalizacje: Warszawa, Polska Centralna i Górny Śląsk.

W regionie Warszawy wynajętych zostało blisko 1 mln mkw., z czego 80% to umowy podpisane poza granicami miasta. Odpowiednio w Polsce Centralnej najemcy podpisali umowy na ponad 690 tys. mkw., na Górnym Śląsku na 680 tys. mkw.

**“W zestawieniu regionów drugi rok z rzędu ponad 60% całości popytu wygenerowały trzy lokalizacje: Warszawa, Polska Centralna i Górny Śląsk.”**

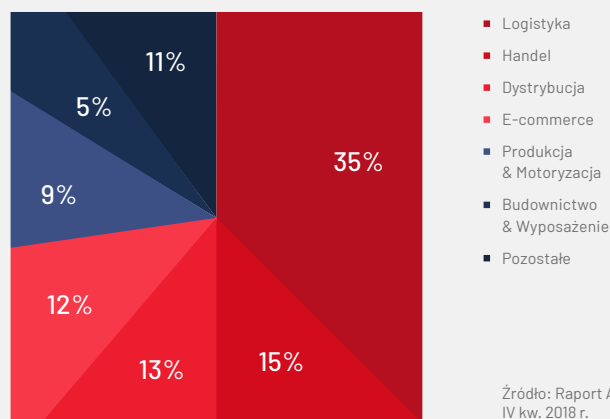
Trzy wymienione lokalizacje charakteryzuje duże zróżnicowanie oferty wewnątrz rynku, względnie wysoka dostępność pracowników, doskonałe zaplecze infrastrukturalne oraz dobre warunki do pozyskiwania gruntów inwestycyjnych.

## Podaż

Całkowite zasoby magazynowe w Polsce na koniec 2018 r. wyniosły ponad 15,7 mln mkw. Deweloperzy dostarczyli na rynek 2,2 mln mkw., co było wynikiem o 8% niższym niż w roku 2017. Nowa podaż pozostała na stabilnym poziomie biorąc pod uwagę, że liczba dużych transakcji powyżej 50 tys. mkw. była mniejsza niż w roku poprzednim.

Podobnie jak w przypadku wyników po stronie popytu Warszawa, Polska Centralna i Górny Śląsk zdominowały wyniki po stronie podaży.

## Struktura popytu według branż



Warto również podkreślić stały rozwój mniejszych regionów i nowych lokalizacji takich jak Szczecin, Bydgoszcz, Opole, woj. lubuskie i Polska Wschodnia, które łącznie odpowiadały za 14% całości popytu.

W strukturze popytu możemy wyróżnić cztery branże odpowiedzialne za ponad połowę transakcji najmu, są to operatorzy logistyczni (35%), sieci handlowe (15%), dystrybutorzy (13%) oraz e-commerce (12%).

Największe umowy zostały zawarte z firmami z sektora e-commerce i sieciami handlowymi, podobnie jak miało to miejsce w 2017 roku.

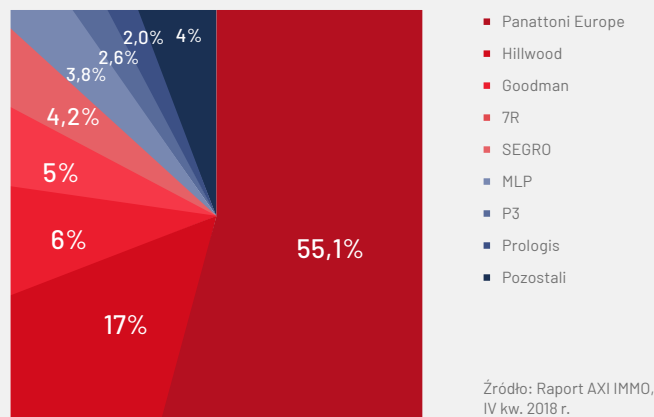
Udział tych trzech regionów w nowej podaży wyniósł ponad 75%. Najwięcej powierzchni, bo 720 tys. mkw. oddanych zostało do użytku w Polsce Centralnej, następnie w regionie Górnego Śląska (282 tys. mkw.) i Warszawy (253 tys. mkw.). Na rynkach rozwijających się deweloperzy dostarczyli 415 tys. mkw., co odpowiada blisko 20% całości nowej podaży.

W strukturze podaży dominowały inwestycje pre-let i BTS. Poza projektami na wynajem zauważalna była zwiększona liczba inwestycji BTO, czyli budowanych na własność dla klienta. Na koniec grudnia 2018 r. w budowie pozostawało ponad 1,9 mln mkw., z czego 29% stanowiły inwestycje spekulacyjne. Dobre podstawy rynkowe i stabilny popyt powodują, że deweloperzy zarówno na głównych rynkach, jak też w nowych lokalizacjach nie boją się projektów z komponentem spekulacyjnym. Najwięcej buduje się w Polsce Centralnej (465 tys. mkw.), na Górnym Śląsku (406 tys. mkw.) oraz we Wrocławiu (260 tys. mkw.).

**“ Na koniec grudnia 2018 r. w budowie pozostawało ponad 1,9 mln mkw., z czego 29% stanowiły inwestycje spekulacyjne. ”**

Poza dobrze znanymi formatami magazynowymi w ubiegłym roku obserwowaliśmy dynamiczny rozwój inwestycji związanych z tzw. „logistyką ostatniej mili”. Oddane do użytku w 2018 r. i w realizacji jest łącznie

## Nowa podaż w 2018 r. według deweloperów

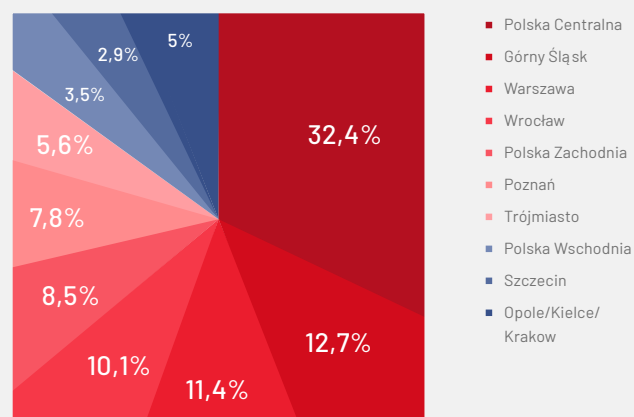
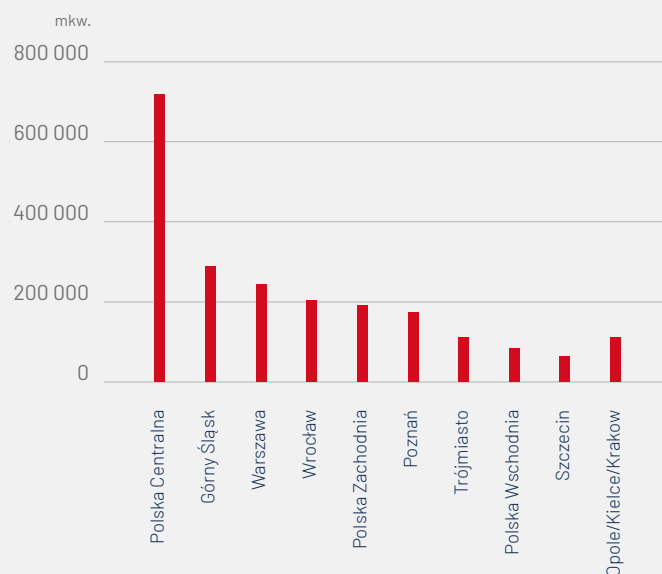


268 tys. mkw. tego typu projektów w Polsce, głównie w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi oraz na Górnym Śląsku.

Wśród deweloperów największy udział w nowej podaży, podobnie jak w roku poprzednim, miała firma Panattoni Europe (55%), następnie deweloperzy Hillwood (17%), Goodman i 7R (6-5%).

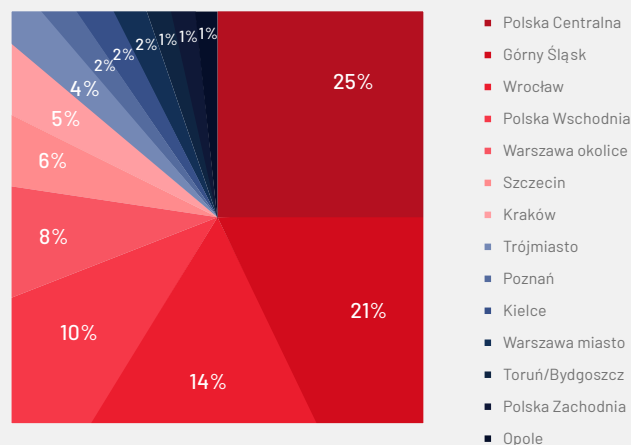
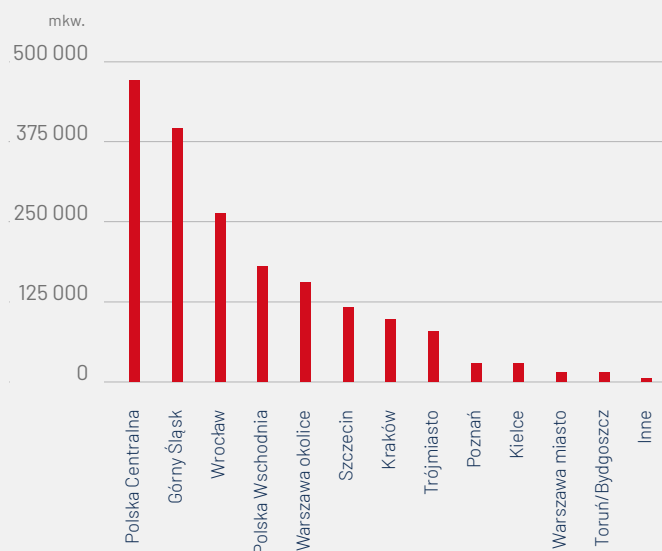
## Nowa podaż w regionach w 2018 r.

Źródło: Raport Axi Immo, IV kw. 2018 r.



## Powierzchnia w budowie na koniec 2018r.

Źródło: Raport Axi Immo, IV kw. 2018 r.



## Wybrane projekty oddane do użytku w 2018 r.

Źródło: Raport AXI IMMO, IV kw. 2018 r.

Region	Projekt	Powierzchnia w mkw.	Deweloper
Polska Centralna	Panattoni Central European Logistics Hub	214 000	Panattoni Europe
Polska Centralna	BTS Zalando Głuchów	115 000	Hillwood
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
Warszawa	P3 Błonie	33 200	P3
Górny Śląsk	7R Siemianowice Śląskie	17 400	7R
Wrocław	MLP Wrocław	10 000	MLP Group



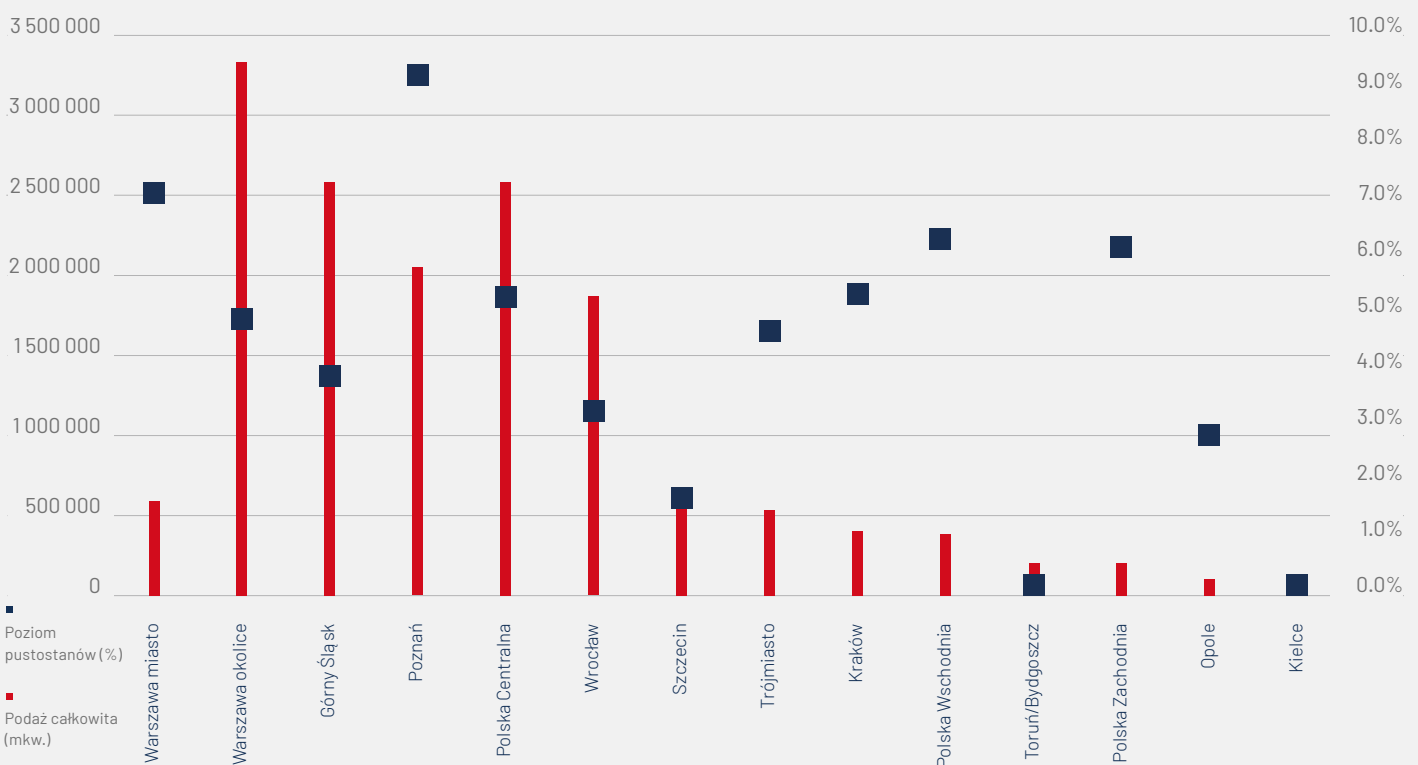
# Wskaźnik pustostanów

Pomimo dużej liczby nowych inwestycji dostępność powierzchni od zaraz w ciągu całego roku była ograniczona, ze względu na dużą liczbę umów pre-let i BTS oraz ekspansje firm w już zajmowanych obiektach. Na koniec grudnia 2018 r. współczynnik powierzchni

niewynajętej wyniósł 4,5%, podobnie jak na koniec 2017. Najwyższa dostępność miała miejsce w Poznaniu (9,1%) i w obrębie miasta Warszawy (7,1%). Ograniczone możliwości wynajmu powierzchni od zaraz występują na nowych rynkach, w Bydgoszczy, Szczecinie i Opolu.

## Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec 2018 r.

Źródło: Raport AXI IMMO, IV kw. 2018 r.



# Stawki czynszów

W ciągu całego ubiegłego roku widoczna była tendencja zwykła w poziomie czynszów w niemal wszystkich lokalizacjach. Efekt wyższych kosztów związanych z budową inwestycji i zakupem działki ma swoje odzwierciedlenie zwłaszcza w stawkach czynszów w nowo budowanych parkach. W zależności od lokalizacji odnotowano średni wzrost stawek o 0,2 - 0,3 euro na metrze kwadratowym. Najbardziej atrakcyjne oferty nadal możliwe były do uzyskania w okolicach Warszawy

i Poznania (2,1 - 2,5 euro/mkw.). W nowych lokalizacjach takich jak Szczecin, Zielona Góra czy Kielce stawki efektywne utrzymywały się w granicach średnich rynkowych 2,6 - 2,9 euro/mkw. Średnie stawki bazowe w lokalizacjach logistycznych wynosiły od 3,3 do 3,5 euro/mkw., w przypadku inwestycji miejskich były odpowiednio wyższe o 0,5 - 1,0 euro/mkw zwłaszcza w Warszawie.

Region	Czynsz bazowy EUR/mkw./m-c	Czynsz efektywny EUR/mkw./m-c
Warszawa miasto	4.70 – 5.20	3.70 – 4.40
Warszawa okolice	3.20 – 3.60	2.20 – 3.10
Górny Śląsk	3.20 – 3.50	2.30 – 2.90
Polska Centralna	3.00 – 3.50	2.30 – 2.70
Poznań	3.10 – 3.50	2.10 – 2.50
Wrocław	3.30 – 3.60	2.60 – 2.90

Region	Czynsz bazowy EUR/mkw./m-c	Czynsz efektywny EUR/mkw./m-c
Trójmiasto	3.40 – 3.60	2.60 – 2.90
Kraków	3.40 – 3.60	2.60 – 3.00
Szczecin	3.50 – 3.65	2.50 – 2.90
Bydgoszcz i Toruń	3.50 – 3.60	2.40 – 2.80
Polska Wschodnia	3.50 – 3.65	2.60 – 3.30
Polska Zachodnia	3.50 – 3.60	2.60 – 2.90

## Prognozy

Rynek magazynowy w Polsce ma silne podstawy do utrzymania stabilnej pozycji i dobrego tempa rozwoju w 2019 roku ze względu na globalny wzrost sprzedaży w kanale e-commerce i zmiany, jakie wymusza ta branża na operatorach logistycznych, sieciach handlowych i dystrybutorach. Ponadto, pomimo nieco słabszych prognoz dla gospodarek Niemiec i innych krajów Europy Zachodniej zainteresowanie inwestycjami w Polsce nie słabnie, a oferta sektora magazynowego jest nadal konkurencyjna względem Europy Zachodniej i krajów sąsiednich w regionie.

Rynek magazynowy staje się coraz bardziej dojrzały, ale też bardziej różnorodny. W tym roku będziemy obserwować dalszy dynamiczny rozwój projektów miejskich zarówno SBU, jak też nieco większych związanych z logistyką „ostatniej mili” oraz wzrost wolumenu transakcji BTS i BTO, ze względu na coraz większą indywidualizację potrzeb najemców.

Pod względem lokalizacji 2019 będzie należał do nowych rynków, zarówno na zachodzie, jak też na wschodzie kraju. Szanse na nowoczesne centra dystrybucyjne mają takie miasta jak: Gorzów Wielkopolski,

**“Rynek magazynowy w Polsce ma silne podstawy do utrzymania stabilnej pozycji i dobrego tempa rozwoju w 2019 roku ze względu na globalny wzrost sprzedaży w kanale e-commerce”**

Świebodzin, Legnica czy Częstochowa, ale też Olsztyn, Elbląg. Główne rynki nie pozostaną w tyle, zwłaszcza Polska Centralna, Górny Śląsk, Warszawa oraz Wrocław.

Trend wzrostu stawek czynszów zostanie utrzymany. W tym roku trudniej też będzie uzyskać atrakcyjne warunki w przypadku kontraktów krótszych niż 5 lat. Dodatkowo nowa struktura właścicielska na rynku i polityka funduszy nie sprzyja obniżkom stawek.

Wyzwania jakie stoją przed sektorem to wydłużające się terminy realizacji inwestycji, ze względu na ograniczoną dostępność firm budowlanych oraz rosnące koszty pracy i deficyt kadr na rynku logistyczno-produkcyjnym plus dodatkowe obciążenia dla najemców i pośrednio całej branży związane ze wzrostem cen energii elektrycznej w Polsce.



# Otwieramy na zmiany od 10 lat na rynku nieruchomości komercyjnych

**Anna Głowacz**

Head of Industrial - Leasing Agency

[anna.glowacz@axiimmo.com](mailto:anna.glowacz@axiimmo.com)

+48 797 420 950

**Monika Rykowska**

PR & Marketing Director

[monika.rykowska@axiimmo.com](mailto:monika.rykowska@axiimmo.com)

+48 725 900 100

**Barbara Staśkiewicz-Wieczorek**

Industrial & Research Coordinator

[b.staskiewicz-wieczorek@axiimmo.com](mailto: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.