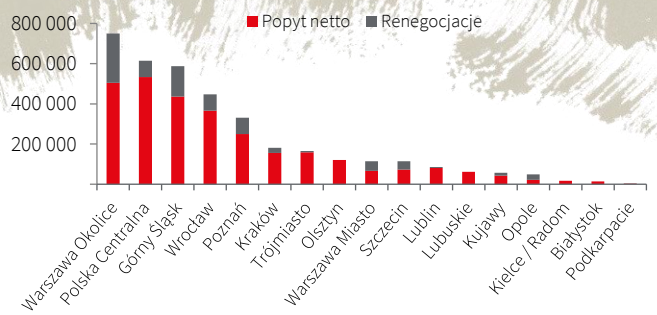
Luty 2019

Rynek magazynowy w Polsce

Popyt

Polski rynek magazynowy kolejny raz udowodnił swoją siłę i pozwolił na dalszy optymizm. Dzięki 960 000 m² wynajętym w IV kw., roczny wynik wzrósł do 3,7 miliona m² popytu brutto, co było drugim najlepszym rezultatem w historii rynku (po roku 2017). Popyt nadal jest napędzany głównie przez nowe umowy i ekspansje – stanowiły one w 2018 r. łącznie 78%. To niesłabnące zainteresowanie odzwierciedla wciąż dużą popularność i atrakcyjność polskiego rynku magazynowego.

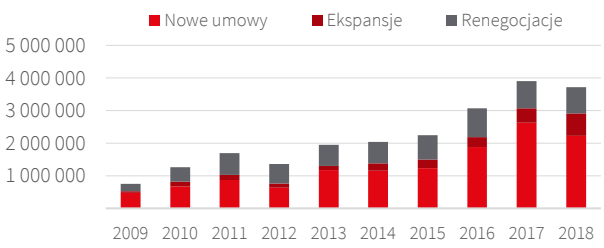
Popyt w regionach w 2018 r. (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2018 r.

Znacząca część wolumenu nowych transakcji skoncentrowana była w 2018 r. na trzech największych rynkach (Warszawa, Górny Śląsk i Polska Centralna), bez wyraźnej dominacji żadnego z nich. W ciągu roku wynajęto tam łącznie ponad 1,5 miliona m² nowej powierzchni. Aktywność najemców widoczna była w każdym z analizowanych rynków, warto jednak wskazać na dobre wyniki Krakowa i Trójmiasta - w obu popyt netto przekroczył 150 000 m². Na wysokim poziomie utrzymało się zainteresowanie lokalizacjami wschodzącymi, włączając Białystok, Kielce/Radom, Kujawy, Lublin, Lubuskie i Podkarpacie. Popyt na tych rynkach, napędzany przez nowy punkt na magazynowej mapie, Olsztyn i okolice, osiągnął łącznie 340 000 m², co przewyższyło wynik z poprzedniego roku. Ponadto, na niektórych z tych rynków obserwowane były już odnowienia wynajmów i renegocjacje, co wskazuje, o ile nie na pełną dojrzałość, ale na wychodzenie z początkowej fazy rozwoju.

Popyt brutto (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2018 r.

Bez zaskoczenia, trzy najbardziej aktywne sektory w 2018 r. to operatorzy logistyczni, sieci handlowe i lekka produkcja. Logistycy wynajęli ponad 1 milion m² nowej powierzchni (35% całkowitego popytu netto). Udział sieci handlowych nie był wiele niższy – wyniósł 32%. Lekka produkcja i sektor motoryzacyjny łącznie ustanowiły 16% popytu. Podobny rozkład powinien utrzymać się również w kolejnych kwartałach.

Wybrane transakcje w 2018 r.

Najemca	Park	Powierzchnia (m²)
Leroy Merlin	Panattoni BTS Piątek	124 000
Zalando	Hillwood BTS Olsztynek	121 000
Poufny	Panattoni BTS Krzywe	61 000
Poufny	Panattoni BTS Łódź	45 000
Arvato	Panattoni Park Stryków III	43 000

Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2018 r.

Podaż

Wysokiemu zainteresowaniu ze strony najemców towarzyszyła również niesłabnąca aktywność deweloperska. Rynek powiększył się o kolejne 2 miliony m², z czego 725 000 m² dostarczono tylko w IV kw. W sumie, na koniec 2018 r. rynek obejmował 15,7 miliona m² powierzchni magazynowej. Jest to trzykrotnie tyle, ile 10 lat temu.

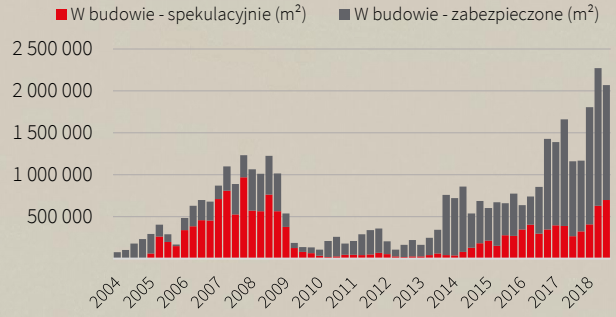
Bez wątpienia ten rok należał do Polski Centralnej, gdzie nowa podaż osiągnęła 762 000 m² – prawie 40% powierzchni dostarczonej w całym kraju. Całkowita powierzchnia wybudowana w Warszawie, Wrocławiu, Poznaniu i na Górnym Śląsku wyniosła łącznie 822 000 m². Wysoka aktywność budowlana obserwowana przez ostatnie kwartały w Lubuskim poskutkowała wolumenem nowej powierzchni na poziomie 172 000 m². Deweloperzy nie ukończyli jednak żadnej inwestycji na rynkach Kujaw, Podkarpacia i obszaru miejskiego Warszawy. Sytuacja ta powinna się jednak zmienić w nadchodzących kwartałach.

Aktywność budowlana utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie – na koniec 2018 r. w Polsce powstawało kolejne 1,9 miliona m². Na prowadzenie wysunął się Górny Śląsk - 418 000 m². Deweloperzy aktywni byli również w Trójmieście i Krakowie – budowano tam odpowiednio 144 000 m² i 122 000 m². Największe projekty, których ukończenia spodziewamy się w ciągu kilku kolejnych kwartałów to hale dla operatorów e-commerce w Gliwicach i Olsztynku. Udział budowanej powierzchni niezabezpieczonej umowami najmu wyniósł 35%. Deweloperzy decydują się na projekty spekulacyjne na największych rynkach – po ponad 100 000 m² powstającej powierzchni niezabezpieczonej umowami najmu przypada na Warszawę, Wrocław i Górny Śląsk.

Rynek magazynowy w Polsce

Luty 2019

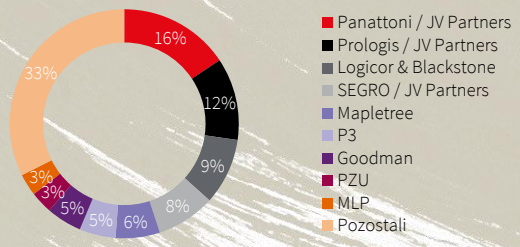
Powierzchnia magazynowa w budowie (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2018 r.

Stosunkowo wysoki udział powierzchni budowanej spekulacyjnie w 2018 r. nie wpłynął na poziom pustostanów, których średni wskaźnik utrzymał się na poziomie 5,3%. Na koniec grudnia 2018 r. najwyższy udział niewynajętej powierzchni notowały Warszawa Miasto (12%),Poznań (7%) i Białystok (36%), w którym w III kw. oddano do użytku pierwszy częściowo spekulacyjny park magazynowy. Dostępnej od ręki powierzchni nie można było znaleźć natomiast w Lubuskim oraz w Kielcach i Radomiu.

Struktura właścicielska istniejącej powierzchni (m²)

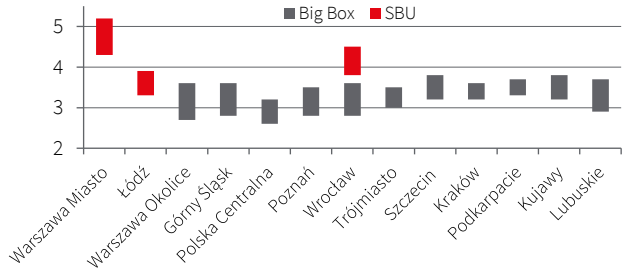


Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2018 r.

Czynsze

Koszty wynajmu utrzymują tendencję do wzrostu. Najdroższym rynkiem pozostaje Warszawa Miasto, gdzie czynsze bazowe wahały się pomiędzy 4,3 a 5,2 euro/ m²/ miesiąc. Z kolei najniższe czynsze znaleźć można w pozamiejskich obszarach Polski Centralnej (2,6 – 3,2 euro/ m²/ miesiąc). W niektórych z najbardziej atrakcyjnych lokalizacji zaobserwować można było zapowiadany wzrost czynszów, szczególnie w przypadku wartości efektywnych, tj. uwzględniających zachęty proponowane przez deweloperów. Wpływ na to mają przede wszystkim rosnące koszty gruntów oraz budowy.

Czynsze bazowe (€ / m² / miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2018 r.

Rynek inwestycyjny

Rok 2018 był rekordowy pod względem aktywności inwestycyjnej na polskim rynku magazynowym. W całym kraju zauważyć można wciąż dynamicznie rosnący apetyt inwestorów na pełen zakres aktywów.

Wolumen inwestycji wzrastał od roku 2015, kiedy zamknięto transakcje o wartości 221 milionów euro. Wynik w kolejnym roku osiągnął prawie 770 milionów i 900 milionów w roku 2017. Warto jednak zauważyć, że wynik z 2017 r. to zasługa jednej wyjątkowo dużej transakcji – sprzedaży platformy Logicor, która obejmowała nieruchomości w Polsce o wartości około 750 milionów euro.

Nowy rekord ustanowiony w 2018 r. podwoił rezultat z poprzedniego roku – wartość transakcji osiągnęła historycznie najwyższy wynik 1,84 miliarda euro. Ponownie, znaczącą część stanowiły duże transakcje portfelowe, które zamknięte zostały w drugiej połowie roku. Największe przejęcia 2018 r. obejmowały – portfolio Encore (Hillwood) i Prologis, które kosztowały Mapletree odpowiednio 320 i 260 milionów euro; portfolio Och-Ziff kupione przez joint-venture pomiędzy Griffin oraz Redefine, którego wartość to około 195 milionów euro; portfolio Azurite (Goodman) oraz Hines nabyte przez Blackstone za odpowiednio około 190 i 140 milionów euro. Średnia stopa kapitalizacji dla tych transakcji wynosiła od 6,5% do 7,5%. Mimo to, obserwowane były również inne transakcje obejmujące mniejsze portfolio lub pojedyncze parki i budynki. Średnia stopa kapitalizacji w przypadku najlepszych produktów magazynowych w Polsce wynosi 6,5%, z pojedynczymi przypadkami parków z długoterminowymi umowami najmu schodzącymi poniżej 5,5%.

Podsumowując, w ciągu 2018 r. właściciele zmienili 90 parków o łącznej powierzchni prawie 3,2 miliona m². Było to ponad 20% całkowitych zasobów zlokalizowanych w Polsce, co dobrze oddaje skalę zjawiska. Transakcje te znacząco wpłynęły na strukturę właścicielską, wprowadzając na rynek nowych graczy i zmniejszając różnicę pomiędzy pozostałymi.

W przyszłym roku również spodziewać możemy się dużej aktywności ze strony inwestorów, napędzanej zarówno sprzedażą dużych portfolio oraz mniejszych pojedynczych aktywów.



Mateusz Polkowski
Head of Research & Consultancy
mateusz.polkowski@eu.jll.com
+48 22 167 0042



Maciej Kotowski
Research Analyst
Research & Consultancy
maciej.kotowski@eu.jll.com
+48 22 167 0584

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2019. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.