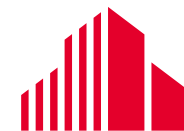


MARKETBEAT

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

PODSUMOWANIE 2018 R.



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Podsumowanie

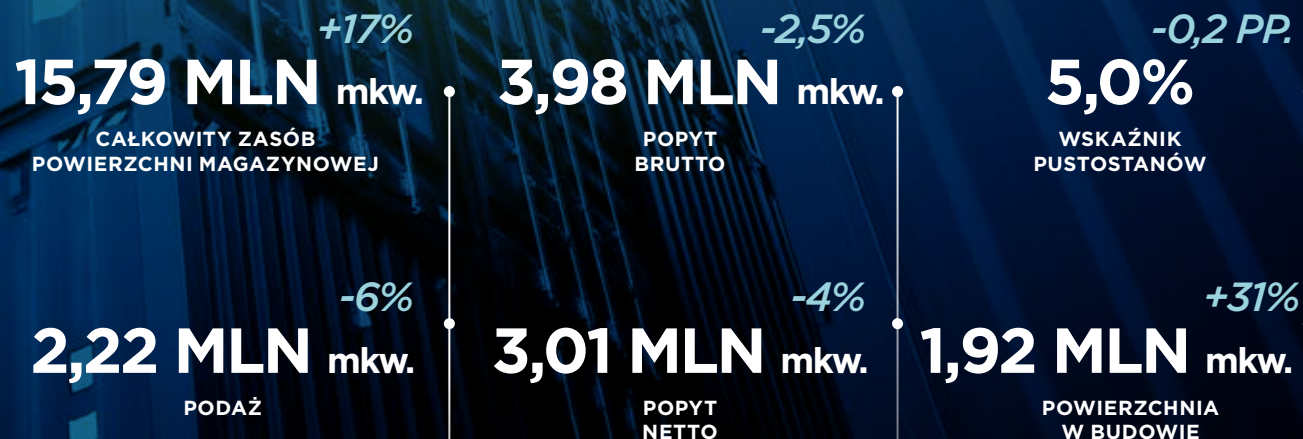
Rynek powierzchni magazynowych nadal rozwija się w szybkim tempie, na co wpływ ma dobra koniunktura gospodarcza, rozwój infrastruktury transportowej oraz coraz większy popyt generowany przez branżę e-commerce.

Pomimo wzrostu czynszów najmu, aktywność najemców pozostaje na wysokim poziomie, o czym świadczy prawie 4-milionowy wolumen transakcji najmu odnotowany w zeszłym roku. W warunkach wysokiego popytu i niskiego wskaźnika powierzchni niewynajętej deweloperzy rozpoczynają kolejne inwestycje. Na koniec 2018 roku w budowie znajdowało się ponad 1,9 mln mkw., z czego 69% zostało już zabezpieczone umowami przednajmu. Pozytywny obraz rynku dopełnia rosnące zainteresowanie aktywami logistycznymi ze strony zagranicznych funduszy inwestycyjnych. W 2018 roku wolumen transakcji inwestycyjnych osiągnął ponad 1,8 mld EUR, co oznacza rekordowy wynik i ponad 70% wzrost w porównaniu do poprzedniego roku.

NAJWAŻNIEJSZE TRENDY OBSERWOWANE W 2018 ROKU

- Silny popyt generowany w dużej mierze rozwojem branży e-commerce, wysoką aktywnością branży logistycznej, sieci sklepów i firm produkcyjnych. Inwestycje BTS pozostają popularne stanowiąc około 30% całkowitego popytu w 2018 roku.
- Rekordowa podaż powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce Centralnej - zasoby tego rynku wynoszą już ponad 2,5 mln mkw., notując wzrost aż o 45% w ujęciu rocznym.
- Wysoka aktywność deweloperska, w tym rosnące zainteresowanie mniejszymi formatami magazynowymi realizowanymi w pobliżu lub wewnątrz obszarów miejskich.
- Wzrost czynszów o ok. 10-15% w ujęciu rocznym generowany silnym popytem, wyższymi kosztami materiałów i usług budowlanych oraz rosnącymi cenami gruntów inwestycyjnych.
- Rekordowa aktywność inwestycyjna - ok. 1,84 mld euro przeznaczone na zakup aktywów logistycznych i produkcyjnych w Polsce.

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE W 2018 ROKU (R/R)



Podsumowanie



PODAŻ

W 2018 roku deweloperzy ukończyli ponad 2,2 mln mkw., a całkowite zasoby rynku magazynowego w Polsce wzrosły do 15,79 mln. mkw. Biorąc pod uwagę rekordowy wynik podaży odnotowany w 2017 roku, łączna podaż w trakcie dwóch ostatnich lat wzrosła o 4,59 mln mkw., co stanowi 30% aktualnych zasobów. Pięć największych rynków regionalnych (Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań, Wrocław) nadal odpowiada za ponad 80% całkowitej podaży w Polsce. Miały one również największy udział w zeszłorocznej podaży (77%). Na znaczeniu zyskują również mniejsze rynki regionalne oraz miasta średniej wielkości (m.in. Bolesławiec, Legnica, Zielona Góra, Stargard Szczeciński, Kielce, Białystok, Kalisz, czy Gorzów Wielkopolski), których potencjał inwestycyjny rośnie wraz z dalszą rozbudową krajowej sieci drogowej i malejącymi zasobami pracowników w głównych hubach logistycznych.



POPYT

Ponad 1 mln mkw. wynajętych w ostatnim kwartale 2018 roku spowodowało, że całoroczny popyt zbliżył się do poziomu 4 mln mkw. wynajętej powierzchni. W strukturze najmu dominowały nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu, stanowiąc 76% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 24% przypadło na renegotiację umów. Taki podział świadczy o dużej atrakcyjności polskiego rynku i niesłabnącego trendu lokowania w Polsce centrów dystrybucyjnych nie tylko obsługujących Polskę, lecz również kraje Europy Zachodniej. Najbardziej aktywne sektory najemców to bez zmian operatorzy logistyczni, sieci handlowe, firmy sektora e-commerce i lekka produkcja. Pierwsi z wyżej wymienionych wynajęli ponad 1,4 mln mkw., co stanowi 36% całkowitego popytu i świadczy zarówno o dobrej koniunkturze, jak i rosnącej popularności branży 3PL.



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wysoki popyt, w tym znaczący udział umów typu prelet i BTS w inwestycjach deweloperskich, utrzymuje wskaźnik pustostanów na niskim poziomie. Na koniec 2018 roku wolumen dostępnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniósł 796 000 mkw., stanowiąc 5,0% całkowitej podaży. Najwięcej dostępnej powierzchni na koniec roku odnotowano na rynkach Poznania (177 000 mkw.) i Górnego Śląska (157 000 mkw.), przy czym najwyższy wskaźnik pustostanów dotyczył rynku Warszawa - Miasto (9,2%), a najniższy charakteryzował Wrocław (2,6%, tj. 47 000 mkw.). Brak dostępnej powierzchni magazynowej odnotowano na rynku Polski Zachodniej oraz w rejonie Bydgoszczy-Torunia.



POWIERZCHNIA W BUDOWIE

Na koniec roku w budowie znajdowało się 1,92 mln mkw. powierzchni magazynowej, z której większość (69%) została już zabezpieczona umowami najmu. Rynkami charakteryzującymi się najwyższą aktywnością deweloperską są: Górny Śląsk (488 000 mkw.), Polska Centralna (295 000 mkw.) i okolice Warszawy (204 000 mkw.). Dużo buduje się również w rejonie największych miast portowych Polski tj. w Trójmieście (147 000 mkw.) i Szczecinie (101 000 mkw.). Obserwujemy rosnącą popularność inwestycji w segmencie mniejszych parków magazynowych wpisujących się model logistyki „ostatniej mili”. Projekty tego typu lokalizowane są w miastach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, umożliwiając optymalizację kosztów transportu oraz skrócenie czasu dostaw do finalnych odbiorców na rosnących rynkach wewnętrznych takich jak Warszawa, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk i Szczecin.

Główne lokalizacje magazynowe w Polsce

RYNEK SZCZECINA

Zasoby (mkw.) 621 000
 W budowie (mkw.) 71 000
 Wskaźnik pustostanów .. 3,9%
 Czynsze nominalne 3,20 - 3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK POZNANIA

Zasoby (mkw.) 2 022 000
 W budowie (mkw.) 15 000
 Wskaźnik pustostanów .. 8,7%
 Czynsze nominalne 3,00 - 3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK ZACHODNIEJ POLSKI

Zasoby (mkw.) 362 000
 W budowie (mkw.) 77 000
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%
 Czynsze nominalne 3,00 - 3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK WROCŁAWIA

Zasoby (mkw.) 1 791 000
 W budowie (mkw.) 155 000
 Wskaźnik pustostanów .. 2,6%
 Czynsze nominalne 3,00 - 3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA

Zasoby (mkw.) 2 764 000
 W budowie (mkw.) 488 000
 Wskaźnik pustostanów .. 5,7%
 Czynsze nominalne 2,90 - 3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK KRAKOWA

Zasoby (mkw.) 420 000
 W budowie (mkw.) 122 000
 Wskaźnik pustostanów .. 6,2%
 Czynsze nominalne 3,00 - 4,20
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK TRÓJMIASTA

Zasoby (mkw.) 484 000
 W budowie (mkw.) 117 000
 Wskaźnik pustostanów .. 2,8%
 Czynsze nominalne 3,00 - 3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK BYDGOSZCZY I TORUNIA

Zasoby (mkw.) 295 000
 W budowie (mkw.) 21 000
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%
 Czynsze nominalne 3,00 - 3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK WARSZAWSKI

	miasto	okolice
Zasoby (mkw.)	765 000	3 149 000
W budowie (mkw.)	38 000	204 000
Wskaźnik pustostanów	9,2%	3,8%
Czynsze nominalne	4,30 - 5,25	2,50 - 3,60

(EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK CENTRALNEJ POLSKI

Zasoby (mkw.) 2 544 000
 W budowie (mkw.) 295 000
 Wskaźnik pustostanów .. 5,0%
 Czynsze nominalne 2,40 - 3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

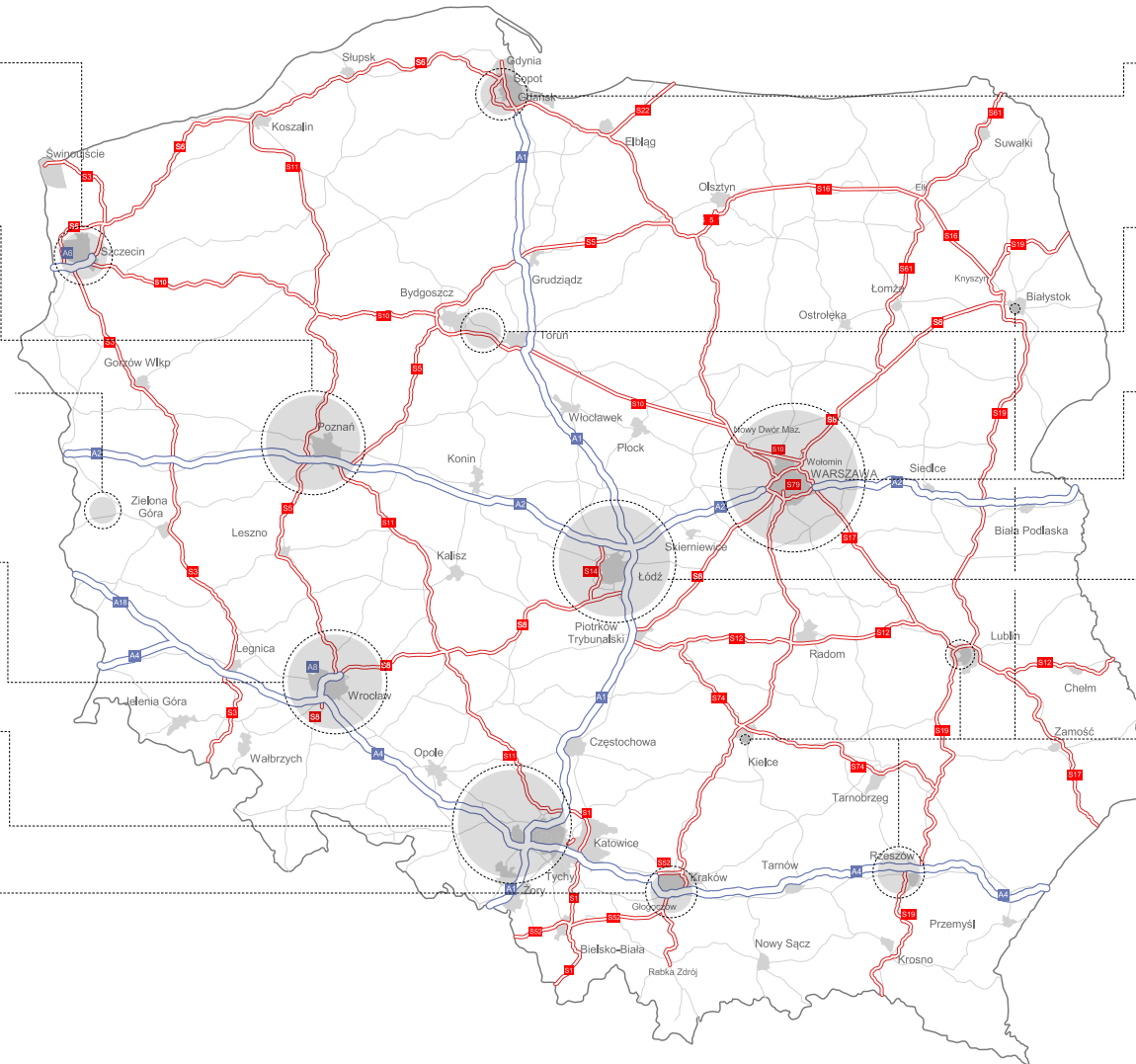
RYNEK WSCHODNIEJ POLSKI

	Białystok	Kielce
Zasoby (mkw.)	41 000	26 500
W budowie (mkw.)	0	94 000
Wskaźnik pustostanów	48%	0,0%
Czynsze nominalne	3,30 - 3,50	3,30 - 3,50

(EUR/mkw./miesiąc)

	Lublin	Rzeszów
Zasoby (mkw.)	180 500	325 000
W budowie (mkw.)	43 000	0
Wskaźnik pustostanów	5,2%	2,0%
Czynsze nominalne	3,30 - 3,50	3,30 - 3,50

(EUR/mkw./miesiąc)



SIEĆ AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

DOCELOWY - KIERUNKOWY PRZEBIEG DROGI WG. ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW

Z 19 MAJA 2016 R. ZMIENIAJĄCE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE SIECI AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

Podaż

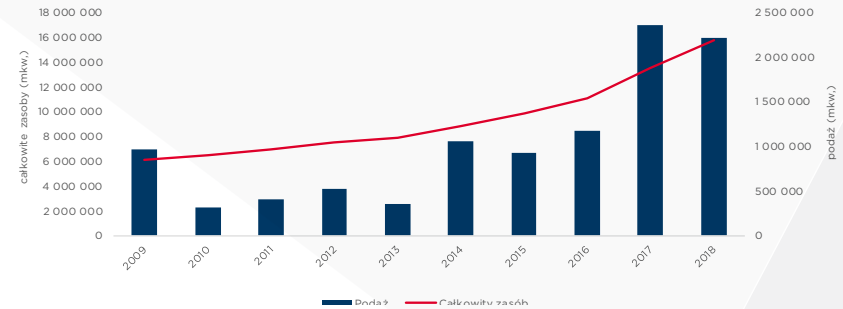
W 2018 roku obserwowano kontynuację wysokiego poziomu aktywności deweloperów i najemców nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. Na koniec 2018 roku całkowite zasoby rynku magazynowego wyniosły około 15,79 miliona mkw., co oznacza 17-procentowy wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Pięć głównych rynków niezmiennie odpowiada za ok. 83% całkowitych zasobów powierzchni magazynowej w kraju. Należą do nich: Warszawa i okolice (25%), Górny Śląsk (18%), Polska Centralna (16%), Poznań (13%) i Wrocław (11%).

Na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy deweloperzy oddali do użytku 2,22 mln mkw. w ramach 71 projektów magazynowych. Rekordowy poziom inwestycji ukończono w Polsce Centralnej (792 000 mkw.). Duży w tym udział miały projekty typu BTS zrealizowane dla B/S/H, Media Expert i Smyk w ramach Panattoni Central European Logistics Hub w Łodzi (łącznie ukończono tam 214 000 mkw.), Hillwood BTS Zalando 1 w Głuchowie (125 000 mkw.) oraz Panattoni Park Stryków III (91 000 mkw.). Wysoki poziom podaży odnotowano także na Górnym Śląsku (303 000 mkw.), w regionie Wrocławia (219 000 mkw.) i w okolicach Warszawy (205 000 mkw.) Około 20% wolumenu podaży zlokalizowano na mniejszych rynkach

regionalnych m.in. w Polsce Zachodniej, gdzie pierwsze projekty logistyczne powstały w takich lokalizacjach jak Świecko (72 000 mkw., Hillwood), Zielona Góra (63 000 mkw., Panattoni) i Krosno Odrzańskie (42 000 mkw., Hillwood) a także w Polsce wschodniej w ramach inwestycji Panattoni zrealizowanych w Białymstoku (41 000 mkw.) i Kielcach (27 000 mkw.). W 2018 roku ukończono również budowę kilku projektów, które wpisują się w model logistyki „ostatniej mili”. Były wśród nich inwestycje Panattoni typu „City Logistics” zrealizowane we Wrocławiu (37 000 mkw.), Łodzi (30 000 mkw.) oraz Warszawie (25 000 mkw.) a także projekt „City Flex” dewelopera 7R zlokalizowany w Szczecinie (11 000 mkw.).

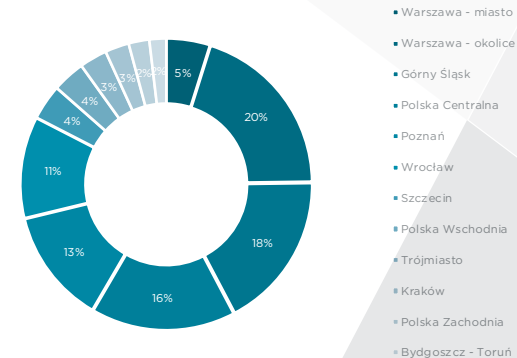
Największy udział w zeszłorocznej podaży miała firma Panattoni (53%) oraz Hillwood (14%). Wśród pozostałych najbardziej aktywnych firm deweloperskich były P3 (5%), 7R (5%), Goodman (4%), SEGRO (4%) i MLP Group (4%).

ROZWÓJ ZASOBÓW POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W POLSCE



Źródło: Cushman & Wakefield

STRUKTURA REGIONALNA ZASOBÓW POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ



Źródło: Cushman & Wakefield

WYBRANE PROJEKTY UKOŃCZONE W II POŁ. 2018 R.

Nazwa projektu	Rynek	Rejon	Powierzchnia (mkw.)
Hillwood BTS Zalando 1	Polska Centralna	Głuchów	125 000
Panattoni Park Stryków III	Polska Centralna	Stryków	91 000
Panattoni Central European Logistics Hub BTS Media Expert	Polska Centralna	Łódź	79 000
Panattoni BTS Leroy Merlin (faza 1)	Polska Centralna	Piątek	62 000
Hillwood Wrocław II	Wrocław	Wojkowice	59 000
Goodman Wrocław V Logistics Centre BTS The Hut Group	Wrocław	Magnice	57 000
SEGRO Logistics Park Stryków	Polska Centralna	Stryków	55 000
7R Park Kraków	Kraków	Kokotów	52 000

Źródło: Cushman & Wakefield

Powierzchnia w budowie

W IV kwartale 2018 roku rozpoczęto budowę około 680 000 mkw., a całkowity wolumen inwestycji odnotowany na koniec roku przekroczył 1,92 miliona mkw. Największa aktywność budowlana utrzymuje się na Górnym Śląsku (488 000 mkw.), w regionie Polski Centralnej (295 000 mkw.) i okolicach Warszawy (204 000 mkw.). Znacząca ilość powierzchni powstaje także na takich rynkach jak Wrocław, Trójmiasto, Kraków oraz w Polsce Wschodniej (Lublin, Kielce). Na każdym z tych rynków wolumen inwestycji w budowie przekracza 100 000 mkw. W regionie Poznania realizowano tylko jeden projekt w ramach parku przemysłowego Luboń (15 000 mkw., Luvena Logistics), choć deweloperzy mają w planach uruchomienie kolejnych inwestycji m.in. w takich lokalizacjach jak Swarzędz, Września oraz Kalisz. Deweloperzy i najemcy coraz częściej rozpatrują realizację projektów w lokalizacjach nietypowych (np. Olsztyn, Świecko czy Bolesławiec), których potencjał rośnie dzięki rozbudowie krajowej sieci dróg ekspresowych, dostępności pracowników i konkurencyjnym kosztom zatrudnienia.

Odsetek powierzchni w budowie, zabezpieczonej umowami najmu na koniec 2018 r. wyniósł 69%. Oznacza to, że na rynku wciąż panuje ostrożne podejście do inwestycji o charakterze spekulacyjnym. Należy jednak zauważyć, że na kilku rynkach regionalnych wyróżniających się wysokim popytem i niską dostępnością powierzchni

magazynowej deweloperzy podejmują większe ryzyko, czego dowodem jest ponad 50% udział powierzchni niezabezpieczonej umowami najmu w ramach inwestycji realizowanych na rynkach: Warszawa - okolice (70%), Wrocław (60%).

W strukturze inwestycji znaczący udział mają projekty typu BTS realizowane głównie dla dużych firm z sektora e-commerce (Amazon, Zalando, Answear) i sieci handlowych (Leroy Merlin, Castorama). Większość inwestycji deweloperskich lokalizowana jest w pobliżu głównych korytarzy transportowych poza granicami miast, jednakże obserwujemy rosnącą popularność miejskich parków magazynowych wpisujących się w model logistyki „ostatniej mili”. Projekty tego typu mają na celu optymalizację kosztów transportu i skrócenie czasu dostaw do finalnych odbiorców na rosnących rynkach wewnątrz-miejskich takich jak Warszawa, Wrocław, Łódź, Poznań, Gdańsk i Szczecin.

NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE (GRUDZIEŃ 2018 R.)

Nazwa projektu	Rynek	Rejon	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni BTS Amazon Gliwice	Górny Śląsk	Gliwice	210 000
Hillwood Zalando 2	Olsztyn	Olsztynek	120 000
7R Park Kielce	Polska Wschodnia	Kielce	71 000
Panattoni Park Bielsko-Biała III	Górny Śląsk	Bielsko-Biała	69 000
Panattoni Park Gdańsk III	Trójmiasto	Gdańsk - Kowale	64 000
Panattoni BTS Leroy Merlin (faza 1)	Polska Centralna	Piątek	62 000
Panattoni BTS Bolesławiec II	Polska Zachodnia	Bolesławiec	61 000
Panattoni BTS Castorama (faza 1)	Polska Centralna	Stryków	52 000
Panattoni Park Wrocław IX	Wrocław	Bielany Wrocławskie	49 000
7R Park Tczew	Trójmiasto	Tczew	46 000

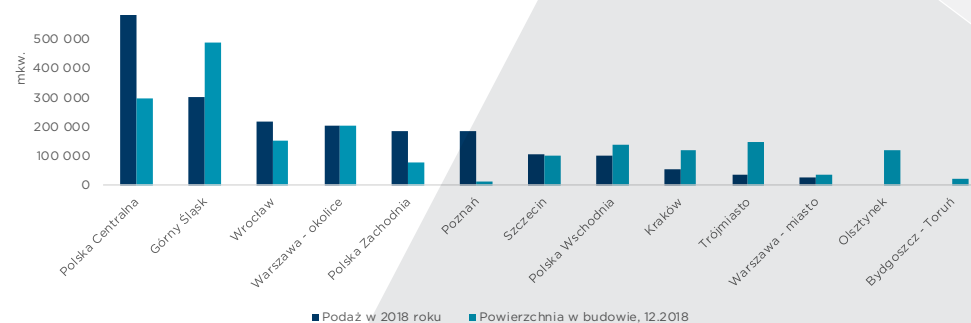
Zródło: Cushman & Wakefield

WYBRANE NOWE PROJEKTY USPRAWNIAJĄCE LOGISTYKĘ MIEJSKĄ

Nazwa projektu	Miasto / Rejon	Powierzchnia	Status
7R City Flex Airport (Warsaw)	Warszawa / Okęcie	14 000	w budowie
Panattoni City Logistics Warsaw II	Warszawa / Żerań	14 000	w budowie
Panattoni City Logistics Warsaw Airport	Warszawa / Okęcie	11 000	w budowie
7R Park City Flex Gdańsk Airport	Gdańsk / Lotnisko	9 000	w budowie
7R Park City Flex Łódź	Łódź / Widzew	11 000	planowany
Ideal Idea V (Ideal City Park)	Warszawa / Okęcie	17 000	planowany

Zródło: Cushman & Wakefield

PODAŻ NA RYNKACH REGIONALNYCH ORAZ POWIERZCHNIA W BUDOWIE



Zródło: Cushman & Wakefield

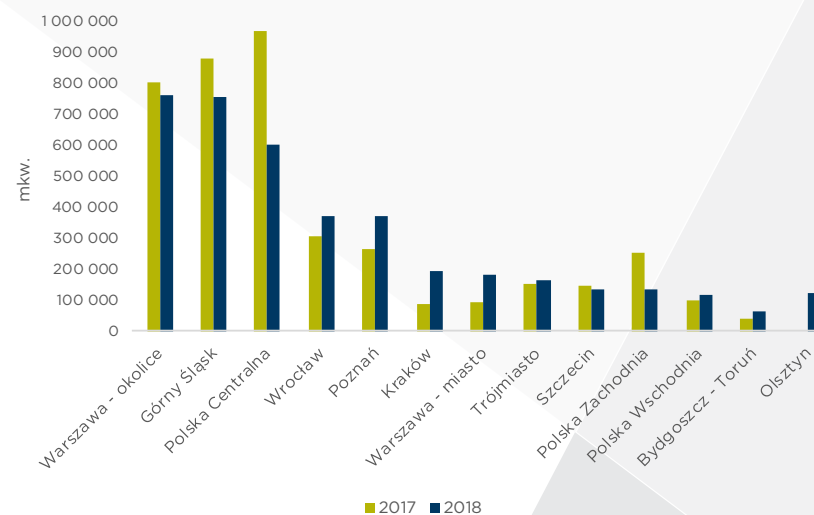
Popyt

Aktywność najemców utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie, w czym istotną rolę ma dalszy dynamiczny rozwój sektora e-commerce. Branża ta generuje rosnące zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię magazynową oraz usługi logistyczne dostosowane do specyfiki obsługi zamówień internetowych, realizowanych zarówno w kraju, jak i na rynkach zagranicznych.

W całym 2018 roku wynajętych zostało około 3,98 mln mkw., co oznacza niewielki spadek o 2,5% w porównaniu do rekordowego dotychczas 2017 roku (4,08 mln mkw.). Nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu miały największy udział w strukturze popytu (76%). Przedłużenia wcześniej zawartych kontraktów stanowiły pozostałe 24% wolumenu transakcji. Podobnie jak w ubiegłym roku najbardziej aktywną grupą najemców byli operatorzy logistyczni - z udziałem 36% wolumenu transakcji najmu. Aktywne były również sieci sklepów (16%), firmy sektora e-commerce (13%), firmy z branży produkcyjnej (9%), i motoryzacyjnej (5%).

Podobnie jak w poprzednim roku największy popyt na powierzchnię magazynową dotyczył pięciu głównych rynków, na których odnotowano 72% wszystkich transakcji zawartych w 2018 roku. Najwięcej wynajęto w regionie Warszawa - okolice (762 000 mkw., -5% r/r.), na Górnym Śląsku (752 000 mkw., -14% r/r.) oraz w Polsce Centralnej (602 000 mkw.; -38% r/r.). Rosnącą aktywność najemców obserwowano na rynkach Poznania (+41% r/r.) i Wrocławia (+21% r/r.), gdzie odnotowano niemal identyczny wolumen transakcji najmu (po 369 000 mkw.). Na pozostałych rynkach wynajętych zostało prawie 1,13 mln mkw. w czym największy udział miały rekordowe wyniki odnotowane na rynkach: Kraków (192 000 mkw., +117% r/r.), Warszawa - miasto (183 000 mkw.; +90% r/r.) oraz Trójmiasto (164 000 mkw.; +7% r/r.).

POPYT NA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWE W REGIONACH 2017 VS. 2018



Zródło: Cushman & Wakefield

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU W 2018 R.

Nazwa projektu	Najemca	Rynek	Type	Powierzchnia wynajęta (mkw.)
Panattoni BTS Leroy Merlin	Leroy Merlin	Polska Centralna	Nowa umowa	124 000
Hillwood BTS Zalando 2	Zalando	Olsztynek	Nowa umowa	120 000
Panattoni Central European Logistics Hub	Smyk	Polska Centralna	Nowa umowa	70 000
Panattoni BTS Amazon Gliwice	Amazon	Górny Śląsk	Rozszerzenie powierzchni	62 000
Prologis Park Błonie II	Rhenus Logistics	Warszawa - okolice	Nowa umowa	41 000
Hillwood Zagłębie	Poufne (branża - sieć sklepów)	Górny Śląsk	Nowa umowa	41 000
P3 Poznań	Clipper	Poznań	Rozszerzenie powierzchni	35 000
P3 Błonie	DSV Solutions	Warszawa - okolice	Nowa umowa	32 000
Logicor Łódź II	Flex	Polska Centralna	Renegocjacje	31 000
Prologis Park Piotrków	Rohlig Suus Logistics	Polska Centralna	Nowa umowa	24 000
7R Park Kraków VIII	Poufne (branża e-commerce)	Kraków	Nowa umowa	28 000
Panattoni BTS Świdnica	Ideal Automotive	Wrocław	Nowa umowa	27 000

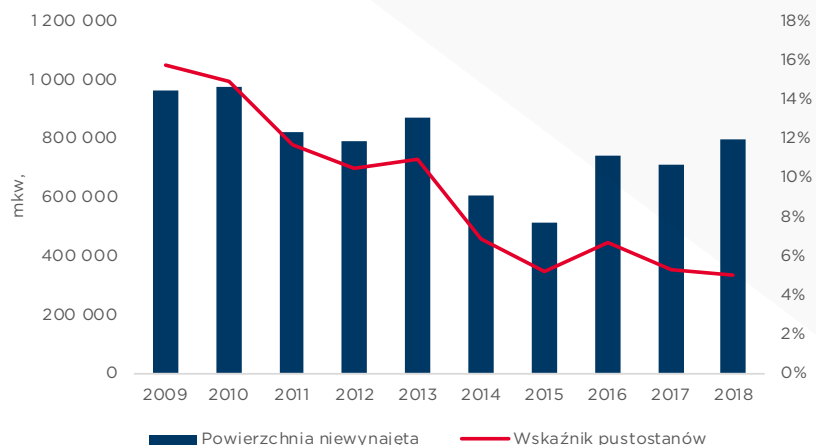
Zródło: Cushman & Wakefield

Pustostany

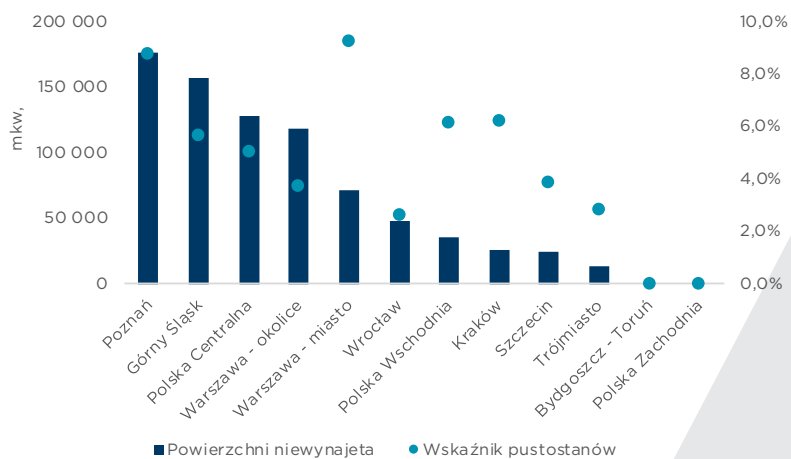
Pomimo znaczącej skali podaży wskaźnik pustostanów utrzymuje się na niskim poziomie, co wynika z faktu, że większość realizowanych na rynku inwestycji jest w znaczącym stopniu skomercjalizowana jeszcze przed zakończeniem procesu budowlanego. Na koniec 2018 roku, wolumen dostępnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniósł 796 000 mkw., stanowiąc 5,0% całkowitej podaży. Wśród pięciu głównych regionów najwyższy udział powierzchni niewynajętej odnotowano w Warszawie - miasto (9,2% lub 71 000 mkw.), natomiast najniższy był w regionie Wrocławia (2,6% tj. 47 000 mkw.).

Na uwagę zasługuje również duży wzrost dostępności powierzchni magazynowej w regionie Poznań (8,7% lub 177 000 mkw.) oraz Polski Centralnej (5,0% lub 128 000 mkw.), gdzie był konsekwencją zarówno nowej podaży, jak i również planowanej relokacji z istniejących obiektów do nowych inwestycji realizowanych w regionie. Największy spadek pustostanów odnotowano w regionie Wrocławia, Krakowa i okolic Warszawy. Na tych rynkach ilość dostępnej powierzchni magazynowej wyniosła łącznie 191 000 mkw. i spadła o ok. 65% (lub 108 000 mkw.) w porównaniu do stanu sprzed roku. Brak dostępnej powierzchni magazynowej odnotowano na rynku Polski Zachodniej oraz w rejonie Bydgoszczy-Torunia.

DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W POLSCE



DOSTĘPNOŚĆ POWIERZCHNI I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W REGIONACH (GRUDZIEŃ 2018)



Czynsze

Czynsze na większości rynków magazynowych w Polsce wzrosły w porównaniu do stanu sprzed roku o ok. 10-15%. Wpływ na to miały rosnące koszty materiałów i usług budowlanych, coraz wyższe ceny działek inwestycyjnych, jak również niska dostępność powierzchni magazynowej na poszczególnych rynkach magazynowych. Wzrost czynszów dotyczył w szczególności stawek efektywnych w związku z ograniczeniem zachęt finansowych oferowanych przez deweloperów. Należy zaznaczyć, że trend wzrostowy czynszów dotyczy większości rynków europejskich, co pozwala na utrzymanie wysokiej konkurencyjności polskiego sektora logistycznego w Polsce.

Najwyższe stawki czynszów bazowych niezmiennie dotyczą rynku Warszawa - miasto gdzie większość transakcji obejmuje niewielkie moduły magazynowe typu Small Business Units o powierzchni od ok. 500 do 1500 mkw. (4,30 - 5,25 EUR/mkw./miesiąc). W przypadku większych modułów typu BIG-BOX zlokalizowanych w dużych parkach magazynowych, najwyższe czynsze bazowe obowiązują w Krakowie (3,00 - 3,60 EUR/mkw./miesiąc) i we Wrocławiu (3,00 - 3,60 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe możliwe są do uzyskania w regionie Polski Centralnej (2,40 - 3,60 EUR/mkw./miesiąc) oraz w pojedynczych lokalizacjach w okolicach Warszawy (2,50 - 3,60 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych regionach czynsze kształtują się na poziomie 2,90 - 3,60 EUR/mkw./miesiąc.

ZAKRES CZYNSZÓW ZA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWE NA RYNKACH REGIONALNYCH W IV KW. 2018 R.

Region	Czynsze bazowe (EUR/mkw./miesiąc)		Czynsze efektywne (EUR/mkw./miesiąc)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Warszawa - miasto	4,30	5,25	3,50	4,50
Warszawa - okolice	2,50	3,60	2,05	3,10
Górny Śląsk	2,90	3,60	2,20	2,90
Polska Centralna	2,40	3,60	2,10	2,90
Poznań	2,90	3,50	2,30	2,90
Wrocław	3,00	3,60	2,40	3,10
Kraków	3,00	4,20	2,65	3,50
Trójmiasto	3,00	3,50	2,50	2,80
Szczecin	3,20	3,50	2,55	2,90
Bydgoszcz - Toruń	3,00	3,50	2,40	2,90
Polska Zachodnia	3,00	3,60	2,70	2,80
Rzeszów	3,30	3,50	2,50	3,20
Lublin	3,30	3,50	2,60	3,10

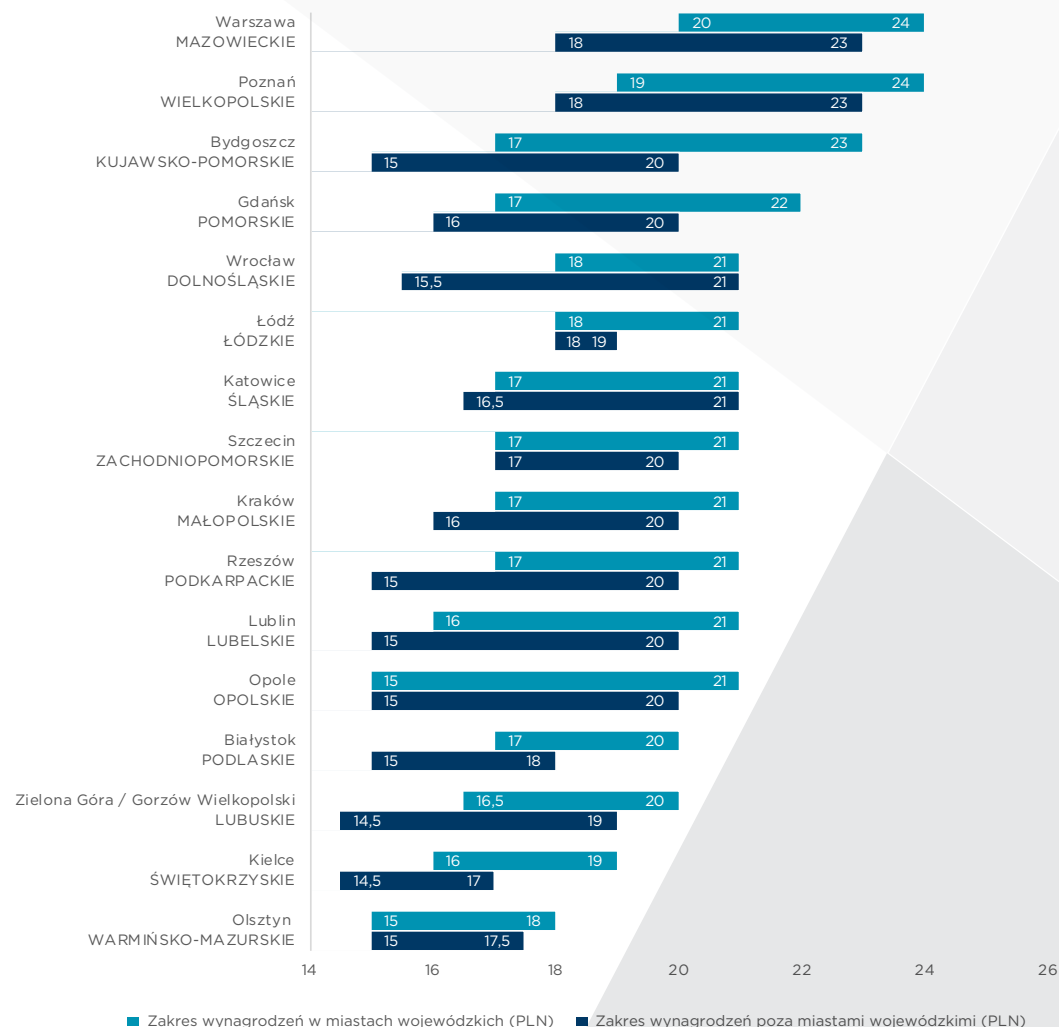
Wynagrodzenia w sektorze magazynowym

Ostatnie lata to okres dobrej koniunktury gospodarczej oraz dynamicznego wzrostu zatrudnienia w Polsce.

Według danych GUS stopa bezrobocia rejestrowanego w końcu grudnia 2018 roku wyniosła 5,8%, a więc spadła do najniższego poziomu od 1990 roku. Obecnie największe trudności z pozyskaniem pracowników występują w dużych miastach i ich najbliższym otoczeniu, czyli tam, gdzie stopa bezrobocia jest na (poniżej 2%), m.in. w Poznaniu (1,2%), Warszawie (1,5%) i Wrocławiu (1,8%). Sytuacja ta wywiera duży wpływ na sektor magazynowy i produkcyjny, bowiem wraz ze wzrostem popytu zwiększa się zapotrzebowanie na pracowników, przy czym podaż pracy maleje. Deweloperzy i najemcy powierzchni magazynowej coraz częściej przed podjęciem decyzji o wyborze lokalizacji inwestycji muszą dokładnie przeanalizować dostępność kadr, ich retencji oraz kosztów zatrudnienia.

Z danych GUS wynika, że przeciętne miesięczne wynagrodzenie (brutto) w sektorze przedsiębiorstw w styczniu 2019 roku wzrosło o 7,5% w ujęciu rocznym i wyniosło 4 931,80 PLN. Coraz wyższe płace dotyczą również sektora magazynowego. Z danych uzyskanych od firmy Randstad wynika, że w 2018 roku stawki wynagrodzeń godzinowych brutto pracowników fizycznych w sektorze magazynowym wzrosły przeciętnie o ok. 7% i na koniec 2018 roku wynosiły od 14,5 do 24 PLN.

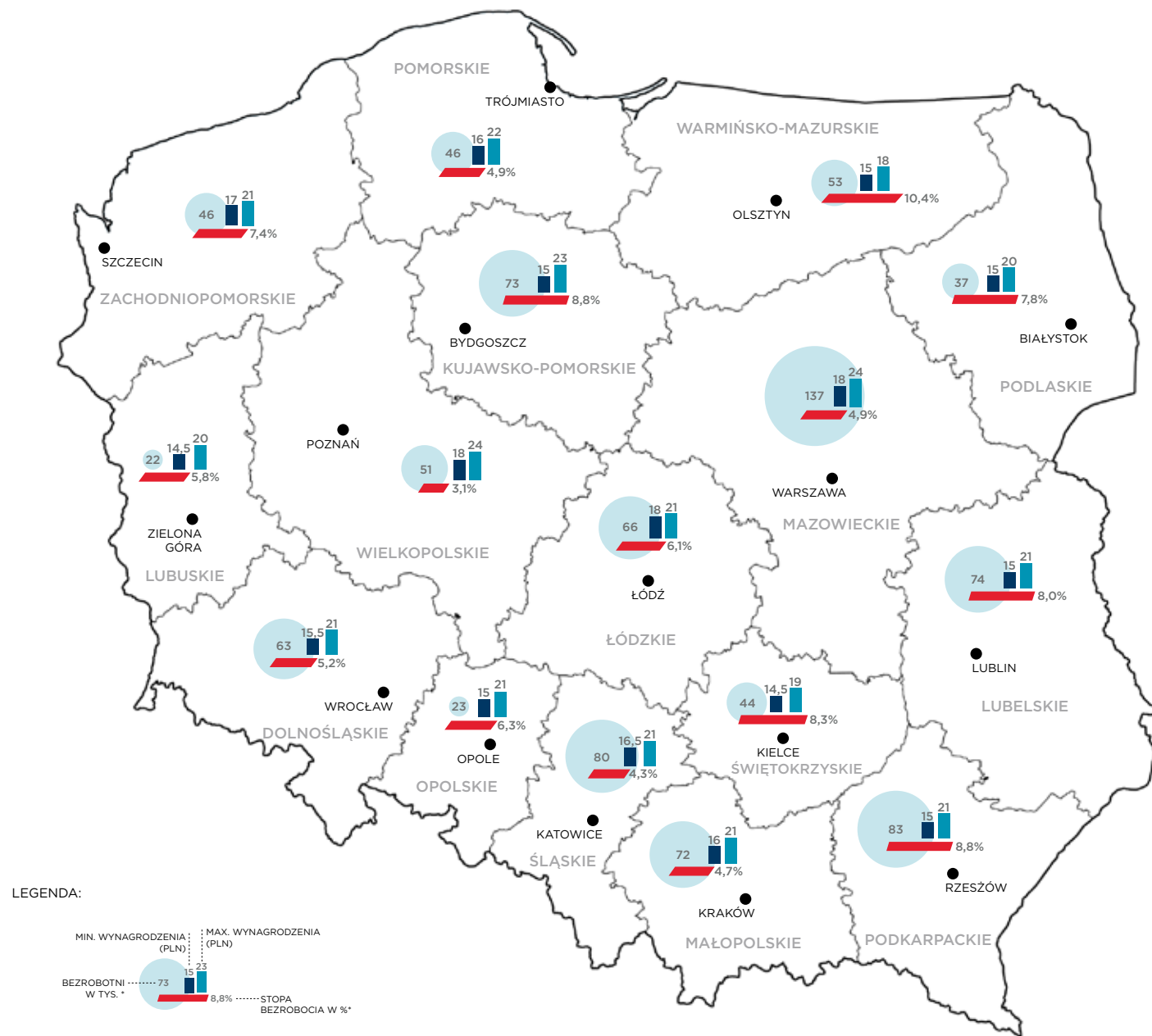
STAWKI WYNAGRODZENIA GODZINOWEGO BRUTTO DLA PRACOWNIKÓW FIZYCZNYCH W SEKTORZE MAGAZYNOWYM (ZAWIERAJĄCE EWENTUALNE PREMIE I WYPŁATY Z TYTUŁU NADGODZIN)



Wynagrodzenia w sektorze magazynowym

Najwyższe wynagrodzenia odnotowano w Warszawie i Poznaniu (do 24 PLN/h), wysokie były także w Bydgoszczy (do 23 PLN/h) i Gdańsku (do 22 PLN/h). Na przestrzeni ostatnich miesięcy ok. 10-procentowy wzrost minimalnych stawek wynagrodzeń odnotowano w woj. łódzkim (od 18 do 21 PLN/h) natomiast najniższe stawki dotyczyły województwa warmińsko-mazurskiego (od 15 do 18 PLN/h) a także niektórych lokalizacji w woj. lubuskim (od 14,5 do 20 PLN/h) i kujawsko-pomorskim (od 15 do 20 PLN/h). Na rynkach wschodniej Polski, takich jak Podkarpacie, rejon Kielc, Lublina czy Białegostoku, pracownicy fizyczni w sektorze magazynowym uzyskują od 15 PLN do 21 PLN za godzinę pracy.

Tradycyjnie największą dynamikę wynagrodzeń obserwowano w regionach i miastach o dużej koncentracji firm z branż bazujących na takim profilu pracownika. W rejonach Warszawy, Poznania, Szczecina, Bydgoszczy wzrosty wynagrodzeń sięgały nawet 10-15%, co wynikało z faktu, że liczba kandydatów wchodzących na rynek pracy nie była w stanie zbalansować potrzeb pracodawców. Presję dodatkowo wzmacniali nowi inwestorzy rozpoczynający działalność w Polsce i potrzebujący w krótkim czasie zrekrutować duże wolumeny pracowników. Na poziomie krajowym odczuwalny jest wciąż niedostateczny rozwój szkolnictwa zawodowego, co w rezultacie prowadzi do obniżenia wymagań wobec kandydatów do pracy i wzrostu kosztów ich szkolenia.

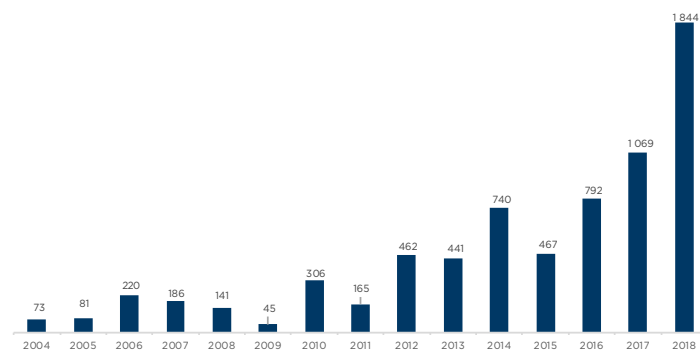


Rynek inwestycyjny

Od 2014 roku obserwujemy trend wzrostowy na rynku inwestycji w nieruchomości logistyczne. Całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych w 2018 roku wyniósł ponad 1,84 mld euro. Rok 2018 był rekordowy zarówno pod względem wolumenu transakcji, jak i dynamiki wzrostu w porównaniu z poprzednimi latami – ubiegłoroczny wolumen obrotów był wyższy o ponad 74% względem 2017 roku. Największą transakcją w 2018 roku był zakup portfela Encore za 321 mln euro przez fundusz Mapletree. Najważniejszym źródłem kapitału pozostają inwestorzy z Niemiec, Wielkiej Brytanii, USA i Azji. Szczególnym zainteresowaniem inwestorów cieszą się transakcje portfelowe i obiekty BTS, zapewniające stabilny dochód w dłuższej perspektywie.

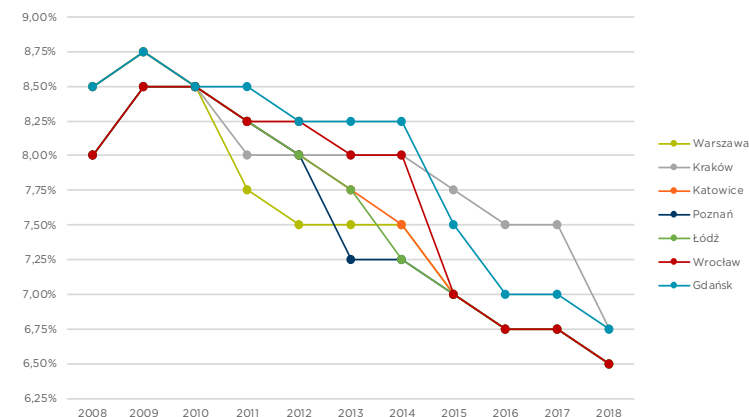
Według Oxford Economics, wzrost PKB Polski w 2018 roku wyniósł 5,3% i był wyższy od prognozowanego na początku roku. Dobra koniunktura gospodarcza przekłada się na dalszą kompresję stop kapitalizacji – najniższe występują na najbardziej rozwiniętych rynkach logistycznych kraju: w Warszawie, Katowicach, Łodzi, Poznaniu i Wrocławiu.

WOLUMEN INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH W SEKTORZE LOGISTYCZNYM [MLN EURO]



Źródło: Cushman & Wakefield

STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI LOGISTYCZNYCH WEDŁUG REGIONÓW



Źródło: Cushman & Wakefield

WYBRANE TRANSAKCJE W 2018 ROKU

Nazwa projektu	Wartość transakcji (w mln EUR)	Nabywca	Sprzedawca
Encore Portfolio	321	Mapletree	Hillwood
Prologis Portfolio	260	Mapletree	Prologis
Project Bison (faza 1)	196	Redefine/Griffin	Och Ziff
Azurite Portfolio	185	Blackstone	Goodman
Hines Industrial Portfolio	140	Blackstone	Hines
Project Bison (faza 2)	>100	Tristan Capital Partners	Panattoni/Ochziff
Amazon Szczecin	Confidential	Vestas	Invesco
Zalando Szczecin	Confidential	DWS	Zalando

Prognoza

Polska znajduje się w szczytowym punkcie cyklu koniunkturalnego, a prognozy wzrostu PKB na kolejne lata wskazują na dalszy pozytywny wzrost – średnio o 2,6% w latach 2019-2025, co jest wskaźnikiem wyższym niż średnia dla całego kontynentu europejskiego (1,6%). Prognozy dalszego rozwoju rynku magazynowego pozostają więc optymistyczne na co główny wpływ ma rozwój sektora e-commerce oraz rozbudowa sieci transportowej kraju. Poziom rocznych obrotów w sektorze e-commerce sięga obecnie już 50 mld PLN, z perspektywą wzrostu do niemal 80 mld PLN w ciągu kolejnych 3-4 lat, co czyni Polskę jednym z szybciej rosnących rynków e-handlu w Europie. Przekłada się to na wzrost zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i usługi logistyczne dostosowane do potrzeb branży. W kręgu zainteresowania będą zarówno obiekty na skrzyżowaniu głównych dróg (pełniące rolę hubów logistycznych) oraz obiekty typu “last mile logistic” (zlokalizowane blisko konsumenta), dla których wyzwaniem będzie obsługa klienta w ciągu jednego dnia oraz logistyka zwrotów.

Korzystne położenie w centralnej części kontynentu, wciąż konkurencyjny rynek pracy oraz duży, chłonny rynek wewnętrzny sprawiają, że rośnie rola Polski jako ośrodka obsługującego łańcuchy dostaw na rynki europejskie - czego dowodem są inwestycje takich firm jak Amazon czy Zalando. Istotny wpływ na to ma konsekwentny rozwój sieci drogowej w kraju, wpisujący się w ewolucję całej transeuropejskiej sieci transportowej (TENT-T). Pod koniec 2018 roku sieć dróg szybkiego ruchu w Polsce liczyła 3 730 km czyli prawie połowę całkowitej planowanej długości (7 650 km). Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) zakłada wybudowanie 252,2 km autostrad, 2 641,1 km dróg ekspresowych oraz 35 obwodnic o łącznej długości 369,4 km. Inwestycje te bezpośrednio przełożą się na wzrost potencjału rynku magazynowego Polski.



O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą doradcą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera najemców i właścicieli nieruchomości w realizacji ich planów biznesowych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości oraz zatrudnia 48 tysięcy pracowników w ok. 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2017 roku jej przychody wyniosły 6,9 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, doradztwo i inne. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.pl oraz na Twitterze: @CushWakeCE

AUTOR PUBLIKACJI

Joanna Sinkiewicz

Partner, Head of Industrial
& Logistics Agency

Tel: +48 722 202 011
joanna.sinkiewicz@cushwake.com

Adrian Semaan

Research Consultant
Industrial & Logistics Agency

Tel: +48 722 202 894
adrian.semaan@cushwake.com

ul. Złota 59 | 00-120 Warszawa
+48 22 222 30 00
Plac Piłsudskiego 1 | 00-078 Warszawa
+48 22 820 20 20
www.cushmanwakefield.pl



NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI BIUR

WYCENY I DORADZTWO

Mark Freeman

Partner, Head of Valuation
& Advisory Department

mark.freeman@cushwake.com

RYNKI KAPITAŁOWE

Soren Rodian Olsen

Partner, Head of Capital
Markets Poland

soren.olsen@cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

Andrew Frizell

Partner, Head of Project
& Development Services CEE

andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zuzanna Paciorkiewicz

Partner, Head of Operations
Asset Services Poland

zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

Krzysztof Misiak

Partner, Head of Office Agency
Poland

krzysztof.misiak@cushwake.com