

Raport - podsumowanie 2019

10 faktów o rynku magazynowym w Polsce



18,6 mln mkw.

Całkowite zasoby



4 mln mkw.

Popyt brutto



2,72 mln mkw.

Nowa podaż



1,9 mln mkw.

W budowie



6,5%

Pustostan

 **+50**
pracowników **8**
departamentów **13**
nagród branżowych **4**
biura **430 tys. mkw.**
wynajętej powierzchni komercyjnej w 2019 r. **3,2 mln mkw.**
wynajętej powierzchni od 2009 r. **100%**
zaangażowania

Axi Immo Group Sp. z o.o.

Twarda 18, 00-105 Warszawa
+ 48 22 111 00 01
office@axiimmo.com
www.axiimmo.com

AXI IMMO to jedna z największych firm doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce, z całkowicie polskim kapitałem.

AXI IMMO jest znane z silnej obecności w branży logistycznej i przemysłowej, ale nasz zakres usług obejmuje szersze spektrum: wynajem powierzchni biurowych, usługi inwestycyjne i zarządzanie nieruchomościami, a także udział w procesach zakupu i sprzedaży gruntów inwestycyjnych. Biura AXI IMMO znajdują się w Warszawie, Katowicach, Łodzi i Wrocławiu. Zespół składa się ze specjalistów z różnych branż rynku nieruchomości komercyjnych.

Sektory działalności



Powierzchnie magazynowo-produkcyjne



Projekty BTS



Grunty inwestycyjne



Powierzchnie biurowe



Inwestycje – sprzedaż/zakup

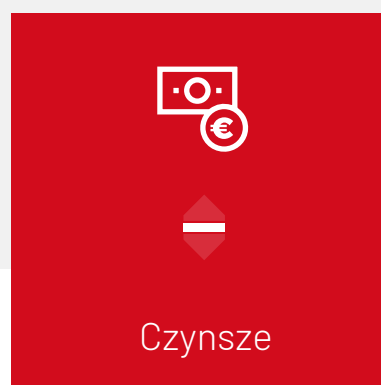
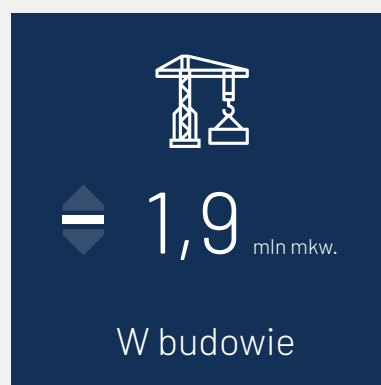
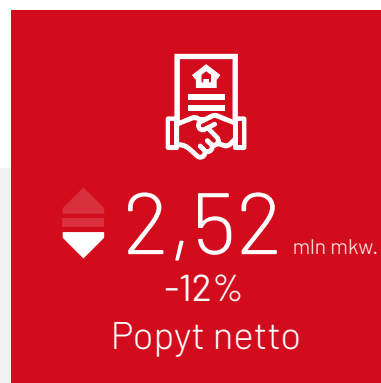


Zarządzanie nieruchomościami



Badania rynku

Obraz sektora nieruchomości magazynowych i produkcyjnych w Polsce na koniec 2019 r.



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2019 r.
* W porównaniu do IV kw. 2018 r.

- Wysoki, stabilny popyt na poziome 4 mln mkw.
- Rekordowa liczba nowych inwestycji na głównych rynkach, ale też w nowych lokalizacjach
- Duży, blisko 50% udział projektów spekulacyjnych w budowie

1. Rynek inwestycyjny pod znakiem sprzedaży dużych projektów BTS

W 2019 r. wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze magazynowym wyniósł 1,48 mld euro. Był to wynik o 17% niższy w porównaniu z rekordowym 2018 r., głównie ze względu na przedłużające się negocjacje i przesunięcie zamknięcia transakcji o wartości ponad 1 mld euro na 2020 r.

"W odróżnieniu od 2018, kiedy to sprzedawały się portfele, ubiegły rok należał do dużych transakcji typu single tenant."

W magazyny inwestują zarówno fundusze z Europy, jak też kapitał z Azji, który jest obecny na rynku głównie za pośrednictwem europejskich platform. Stałą bolączką jest niska dostępność produktów, efektem tego jest coraz większa liczba transakcji już na etapie deweloperskim i „share asset”. W odróżnieniu od 2018, kiedy to sprzedawały się portfele, ubiegły rok należał do dużych transakcji typu „single tenant”. Nowych nabywców znalazły m.in. projekty Amazon w Bolesławcu i Polsce Centralnej czy Zalando w Olsztynku. Stopy kapitalizacji wykazują dalszą tendencję do kompresji. Dla najlepszych pojedynczych projektów magazynowych stopy kapitalizacji były nawet poniżej 5%, w przypadku inwestycji typu multitenant w lokalizacjach logistycznych utrzymywały się powyżej 6%. Natomiast najlepsze produkty magazynowe na terenie Warszawy oscylowały w okolicach 5,5%.



Największe transakcje inwestycyjne w 2019 r. w sektorze magazynowym

Projekt/Portfel	Sprzedający	Kupujący	Wartość transakcji w EUR
Zalando Lounge Distribution Center	Hillwood	Hines/IGIS AM	85 mln
Castorama BTS Stryków	Panattoni	Tritax	55 mln
Amazon Bolesławiec, Amazon Łódź	Invesco	CGL Investment Holdings Corporation	170 mln
Amazon Wrocław, Eurocash Konin	Blackstone	Hines/Mirae	130 mln
BARN Portfolio (Kraków, Tczew, Marki)	7R	GLL Partners	175 mln

Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2019 r.

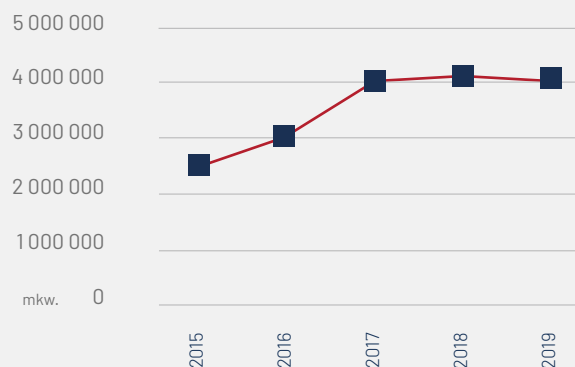
2. Rekordowy popyt trzeci rok z rzędu

Popyt na powierzchnie magazynowe w 2019 r. w Polsce trzeci rok z rzędu utrzymał się na wysokim poziomie. Łącznie wynajęto prawie 4 mln mkw., z czego 67% stanowiły nowe umowy najmu. Pięć głównych rynków odpowiadało za 80% całości popytu.

"Łącznie wynajęto prawie 4 mln mkw., z czego 67% stanowiły nowe umowy najmu."

Najwięcej powierzchni wynajęto w regionie Warszawy (1,27 mln mkw.), następnie na Górnym Śląsku (600 tys. mkw.) i Polsce Centralnej (590 tys. mkw.). Najwięcej nowych umów najmu zostało podpisanych w regionie Warszawy.

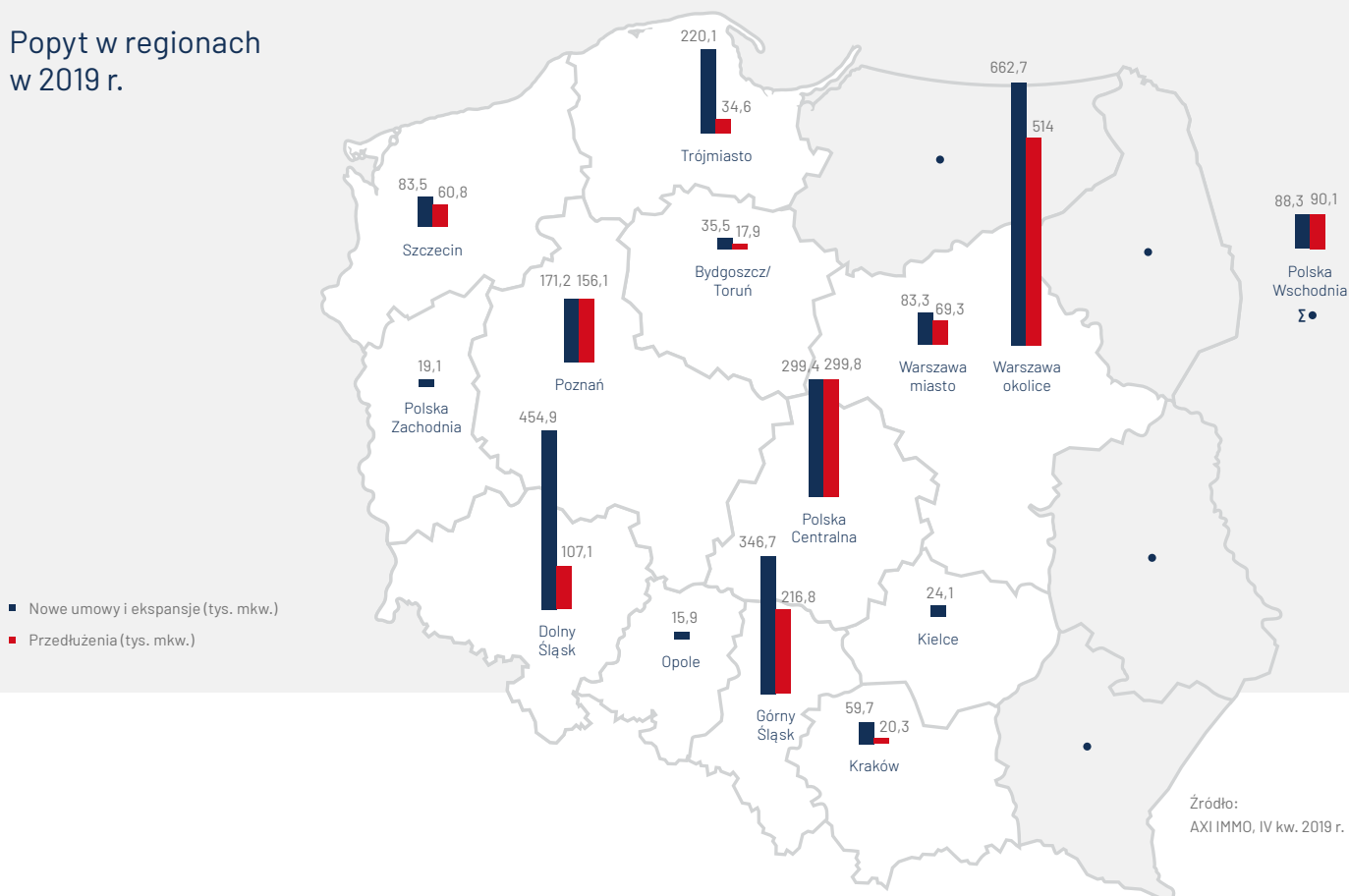
Popyt brutto
w latach 2015-2019



■ Popyt brutto (mkw.)

Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2019 r.

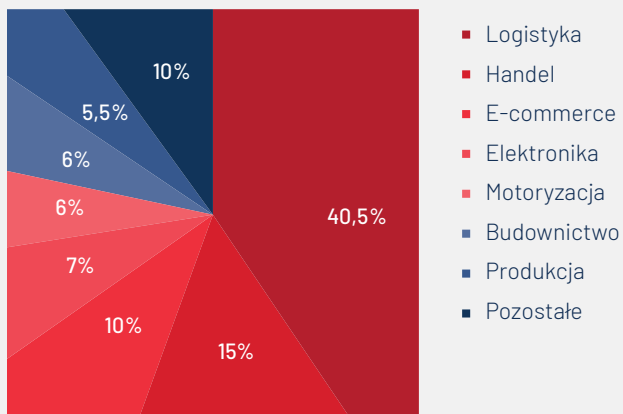
Popyt w regionach
w 2019 r.



Źródło:
AXI IMMO, IV kw. 2019 r.

3. Sektor rośnie dzięki logistyce i e-commerce

Struktura popytu według branż na koniec 2019 r.



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2019 r.

W strukturze najmu przez cały rok 2019 udział firm logistycznych utrzymywał się na wysokim poziomie pomiędzy 35-45%, aby na koniec roku osiągnąć 40,5%. Operatorzy logistyczni wynajmują kolejne powierzchnie magazynowe ze względu na nowe kontrakty, ale też przystosowują łańcuchy dostaw do nowych wymagań klientów z kanału e-commerce. Efektem tego jest zapotrzebowanie na powierzchnie z przeznaczeniem na obsługę zwrotów, magazyny szybko rotujące czy regionalne centra dystrybucyjne.

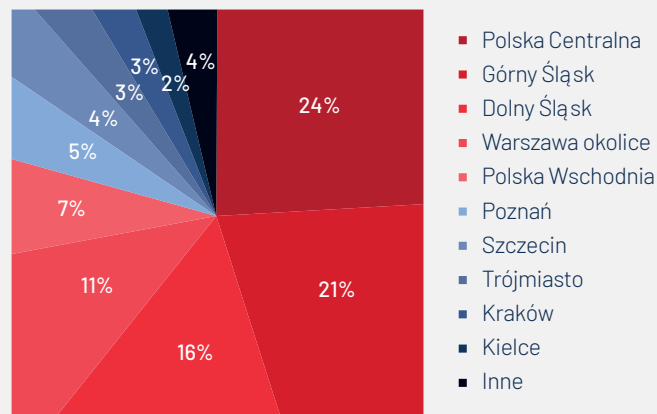


4. Całkowite zasoby na prostej ścieżce do przekroczenia 20 mln mkw.

W całym 2019 r. do użytku oddano 2,72 mln mkw. nowej powierzchni magazynowej. Jest to wynik o 23% wyższy niż w roku poprzednim. Całkowite zasoby magazynowe na koniec roku to ponad 18,6 mln mkw. Najwięcej powierzchni zostało dostarczone na rynek w regionie Polski Centralnej (656 tys. mkw.), następnie na Górnym Śląsku (573 tys. mkw.) i na Dolnym Śląsku (430 tys. mkw.). Polski rynek magazynowy rok do roku rośnie w tempie powyżej 15%.

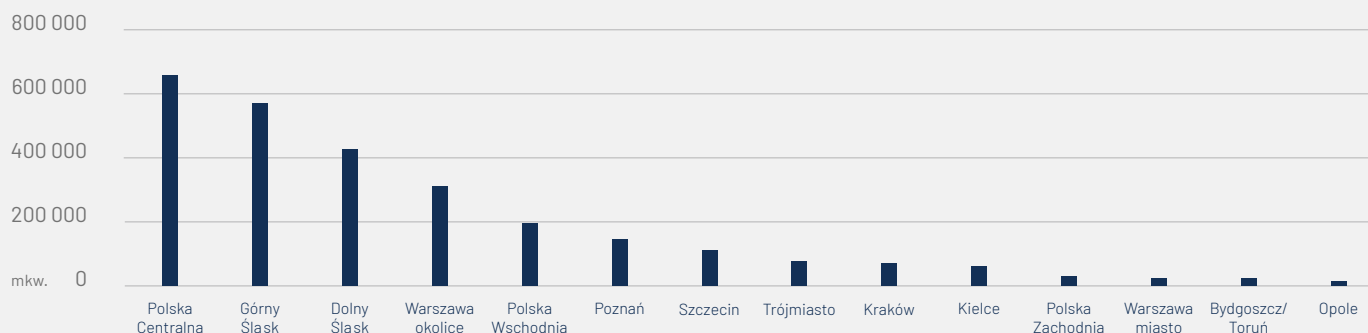
"Polski rynek magazynowy rok do roku rośnie w tempie powyżej 15%."

Udział procentowy regionów w nowej podaży



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2019 r.

Nowa podaż w regionach w 2019 r.



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2019 r.

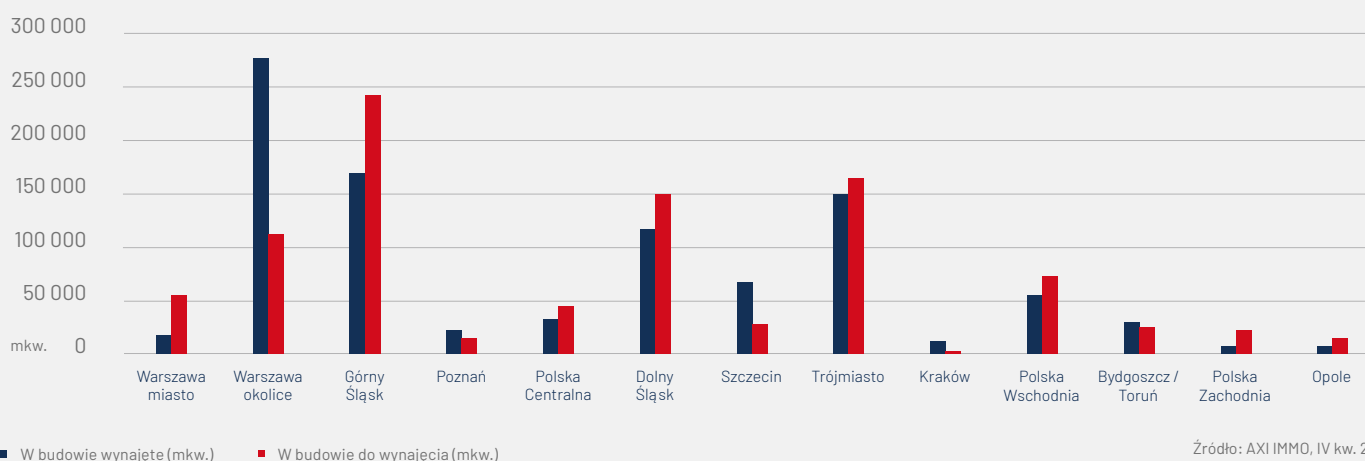


5. Blisko 50% nowych inwestycji to projekty spekulacyjne

Na koniec roku w budowie było 1,9 mln mkw., z czego najwięcej na Górnym Śląsku (478 tys. mkw.), następnie w regionie Warszawy (470 tys. mkw.) i na Dolnym Śląsku (270 tys. mkw.). Warto dodać, że ponad 260 tys. mkw. powstaje w regionie

Trójmiasta, co stanowi 1/3 dotychczasowych zasobów tego regionu. Deweloperzy nie boją się projektów spekulacyjnych. Udział tego typu inwestycji w strukturze podaży na koniec roku wyniósł 49%.

Powierzchnia w budowie - wynajęta i spekulacyjna na koniec 2019 r.



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2019 r.

6. Nowe rynki z rosnącym potencjałem

Poza 5 głównymi rynkami obserwujemy stały rozwój mniejszych i nowych rynków, takich jak Szczecin, Kielce, Legnica, Gorzów Wielkopolski, Białystok, Lublin czy Olsztyn. Całkowite zasoby na wszystkich mniejszych rynkach na koniec roku wyniosły 3,3 mln mkw. i wzrosły o 26% względem 2018. Największy przyrost powierzchni miał miejsce w woj. warmińsko-mazurskim, ze względu na oddanie do użytku BTS dla firmy Zalando o powierzchni ponad 120 tys. mkw. Popyt wygenerowany na nowych rynkach przekroczył 770 tys. mkw., z czego 95% to nowe umowy najmu.

"Całkowite zasoby na wszystkich mniejszych rynkach na koniec roku wyniosły 3,3 mln mkw. i wzrosły o 26% względem 2018."

Mniejsze i nowe rynki magazynowe



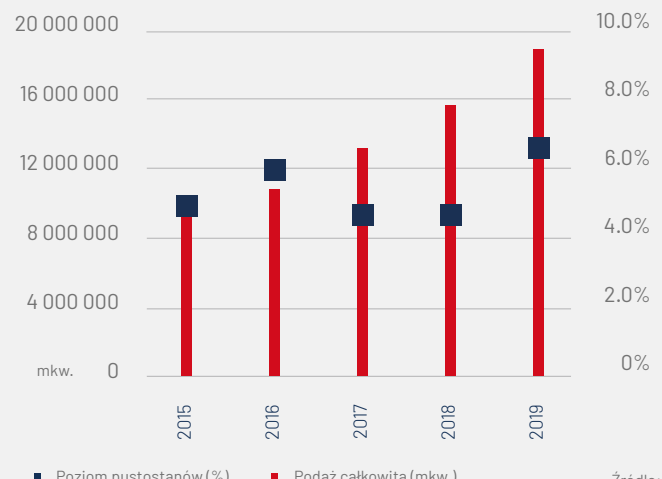
7. Poziom pustostanów z tendencją wzrostową

Efektom oddania do użytku dużej liczby inwestycji spekulacyjnych oraz relokacji najemców jest wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej, który na koniec 2019 r. wyniósł 6,5%, co stanowi wzrost o 2 p.p. względem końca 2018 r. i jest najwyższym wynikiem od 5 lat. W kolejnych miesiącach trend ten zostanie utrzymany. Najwyższy poziom pustostanów odnotowano w regionie Polski Centralnej (11,2%) oraz na Górnym Śląsku (8,2%). Na mniejszych rynkach największą dostępność powierzchni odnotowano w regionie Bydgoszczy i Torunia (8,1%), Trójmiasta (8,0%) oraz Krakowa (7,5%).

8. W czynszach było wzrostowo, będzie stabilnie

W pierwszej części 2019 r. stawki bazowe wykazywały tendencję wzrostową, jednak pod koniec roku ustabilizowały się. Średnie stawki bazowe w obiektach typu big-box oscylowały w przedziale 2,90 – 3,80 euro/mkw., co przekładało się na stawki efektywne pomiędzy 2,10 do 3,20 euro/mkw. Nadal najniższe możliwe do uzyskania stawki czynszów były w regionie Poznania oraz okolicach Warszawy.

Podaż całkowita w latach 2015–2019 i poziom pustostanów



Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2019 r.

Najdroższą lokalizacją pozostaje Warszawa miasto, gdzie stawki bazowe oscylują w przedziale 4,90 – 5,50 euro/mkw. W najbliższych miesiącach stawki bazowe utrzymają się na stabilnym poziomie, natomiast efektywne będą wykazywały delikatną tendencję spadkową w regionach, gdzie rośnie poziom pustostanów.

Stawki czynszów w IV kw. 2019 r.

Region	Stawki bazowe w EUR/mkw./m-c	Stawki efektywne w EUR/mkw./m-c
Warszawa miasto	4,90 – 5,50	4,20 – 4,60
Warszawa okolice	3,30 – 3,80	2,20 – 3,20
Górny Śląsk	3,20 – 3,60	2,40 – 2,70
Polska Centralna	2,90 – 3,70	2,20 – 3,00
Poznań	3,20 – 3,60	2,10 – 2,90
Wrocław	3,30 – 3,70	2,30 – 3,00

Region	Stawki bazowe w EUR/mkw./m-c	Stawki efektywne w EUR/mkw./m-c
Trójmiasto	3,50 – 3,70	2,70 – 3,10
Kraków	3,50 – 3,60	2,50 – 3,00
Szczecin	3,50 – 3,60	2,70 – 3,00
Bydgoszcz i Toruń	3,50 – 3,60	2,70 – 3,00
Polska Wschodnia	3,50 – 3,70	2,60 – 3,00
Polska Zachodnia	3,50 – 3,70	2,60 – 3,00

Źródło: AXI IMMO, IV kw. 2019 r.

9. Wzrost sektora zależny od e-commerce

Sektor nieruchomości magazynowych pozostanie na ścieżce stabilnego wzrostu. Zapotrzebowanie ze strony e-commerce i rosnąca liczba inwestycji w lokalizacjach miejskich będą kształtowały obraz rynku w najbliższym roku. Aktywność deweloperska utrzyma się na wysokim poziomie, jednak możemy spodziewać się spadku liczby inwestycji typowo spekulacyjnych. Po stronie popytu będziemy odnotowywać więcej mniejszych transakcji związanych z ekspansjami i przebudową łańcuchów dostaw, niż spektakularnych, pojedynczych inwestycji.



10. Wyzwaniem perturbacje w światowej gospodarce

Możliwy spadek popytu będzie związany z czynnikami makroekonomicznymi, takimi jak: przestoje w łańcuchach dostaw związane z rozprzestrzenianiem się koronawirusa, widoczny spadek produkcji wynikający ze spadku konsumpcji zwłaszcza w Europie Zachodniej, niska dostępność pracowników przy jednoczesnych rosnących kosztach pracy. Światowa gospodarka, w tym sektor magazynowy, może spodziewać się tymczasowego osłabienia koniunktury ze względu na koronawirusa.



Otwieramy na zmiany 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 2020. 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.