

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

2019



RAPORTY
DL INVEST GROUP

Rynek nieruchomości powierzchni przemysłowo-magazynowych jest tą częścią gospodarki, która w ubiegłym roku zanotowała znaczący rozwój w stosunku do roku poprzedniego. Wzrost podaży powierzchni przemysłowo-magazynowych w 2019 wzrósł do roku poprzedniego o 19%.

POLSKA W PIGUŁCE

Bardzo wysoka aktywność deweloperów spowodowała, że polski rynek nieruchomości magazynowych był drugim rynkiem w Europie, a ósmym na świecie pod względem dostarczonej powierzchni magazynowej.



Populacja Polski
38,4 mln



Polska największym
beneficjentem UE (2014-2020)
120 bln euro



Bezpośrednie inwestycje zagraniczne (FDI)
8,1 bln euro

POPYT

Najwięcej powierzchni wynajęto na rynku warszawskim (1,27 mln mkw.), następnie na Górnym Śląsku (600 tys. mkw.) i w Polsce Centralnej (590 tys. mkw.). Najwięcej nowych umów najmu podpisano dla rynku warszawskiego. Pięć głównych rynków odpowiadało za 80% popytu w skali kraju.

RYNEK SZCZECINA

Zasoby: 711 000 mkw.
W budowie: 45 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów: 4,4%
Czynsze nominalne: 3,20-3,50 (Euro/mkw./miesiąc)

RYNEK POZNANIA

Zasoby: 2 044 000 mkw.
W budowie: 131 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów: 8,3%
Czynsze nominalne: 2,90-3,50 (Euro/mkw./miesiąc)

RYNEK ZACHODNIEJ POLSKI

Zasoby: 428 000 mkw.
W budowie: 32 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów: 0,0%
Czynsze nominalne: 3,10-3,60 (Euro/mkw./miesiąc)

RYNEK WROCŁAWIA

Zasoby: 2 004 000 mkw.
W budowie: 337 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów: 4,3%
Czynsze nominalne: 3,0-3,60 (Euro/mkw./miesiąc)

RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA

Zasoby: 3 235 000 mkw.
W budowie: 330 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów: 6,6%
Czynsze nominalne: 2,90-3,60 (Euro/mkw./miesiąc)

RYNEK KRAKOWA

Zasoby: 516 000 mkw.
W budowie: 17 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów: 9,6%
Czynsze nominalne: 3,20-4,30 (Euro/mkw./miesiąc)

RYNEK TRÓJMIASTA

Zasoby: 656 000 mkw.
W budowie: 102 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów: 10,3%
Czynsze nominalne: 2,95-3,60 (Euro/mkw./miesiąc)

RYNEK WARSZAWY

	Miasto	Okolice
Zasoby (mkw.):	778 000	3 339 000
W budowie (mkw.):	24 000	401 000
Wskaźnik pustost.: 12,6%		4,1%
Czynsze nominalne: 4,30-5,25 (Euro/mkw./miesiąc)		2,50-3,80

RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

Zasoby: 2 917 000 mkw.
W budowie: 239 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów: 8,7%
Czynsze nominalne: 2,50-3,60 (Euro/mkw./miesiąc)

RYNEK WSCHODNIEJ POLSKI

	BIELYSTOK	LUBLIN	KIELCE	PODKARPACIE
Zasoby (mkw.):	41 000	224 000	71 000	341 000
W budowie (mkw.):	0	0	47 000	33 000
Wskaźnik pustost.: 20,2%	0,0%	55%	1%	
Czynsze nominalne: 3,30-3,50 (Euro/mkw./miesiąc)	3,30-3,50	3,30-3,50	3,30-3,50	3,30-3,50

Główne lokalizacje magazynowe w Polsce

Źródło: dane własne

Popyt na powierzchnie magazynowe w 2019 r. w Polsce trzeci rok z rzędu utrzymał się na wysokim poziomie. Łącznie wynajęto prawie 3,75 mln mkw. To drugi najlepszy wynik w historii oraz kolejny rok z rzędu, w którym przekroczony został próg 3 mln mkw., z czego 67% stanowiły nowe umowy najmu.

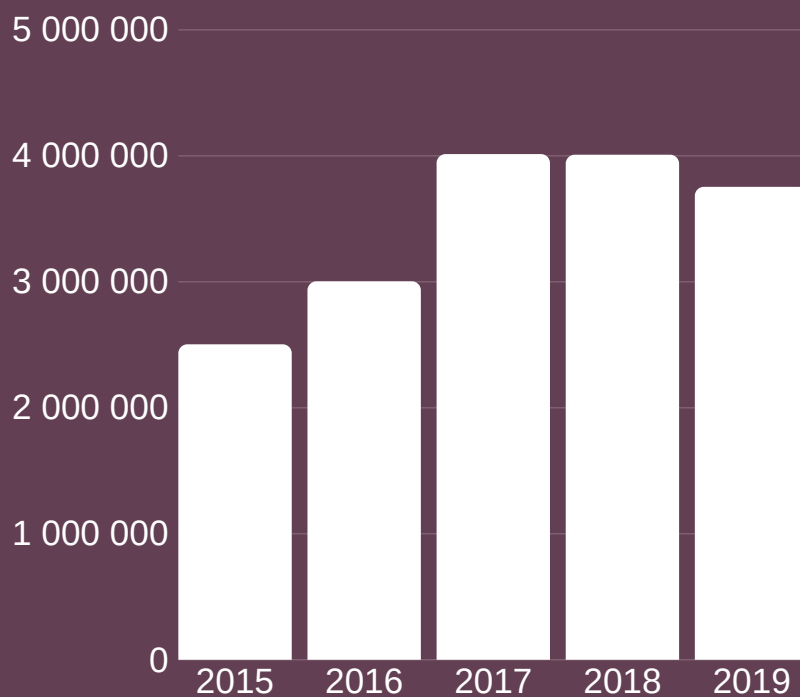
Prócz tych wszystkich wzrostów rynek zanotował również bardzo wysoki udział renegocjacji wartości kontraktów (32% całkowitego popytu), którego głównym powodem był kończący się okres najmów zawartych 2013–2014. Co ciekawe nie odnotowano żadnych umów powyżej 100 tys. mkw., co jednoznacznie wskazuje na tendencję wzrostu na znaczeniu kontraktów o mniejszej skali.

Adam Krupa

Leasing Manager Powierzchni Logistycznych
DL Invest Group

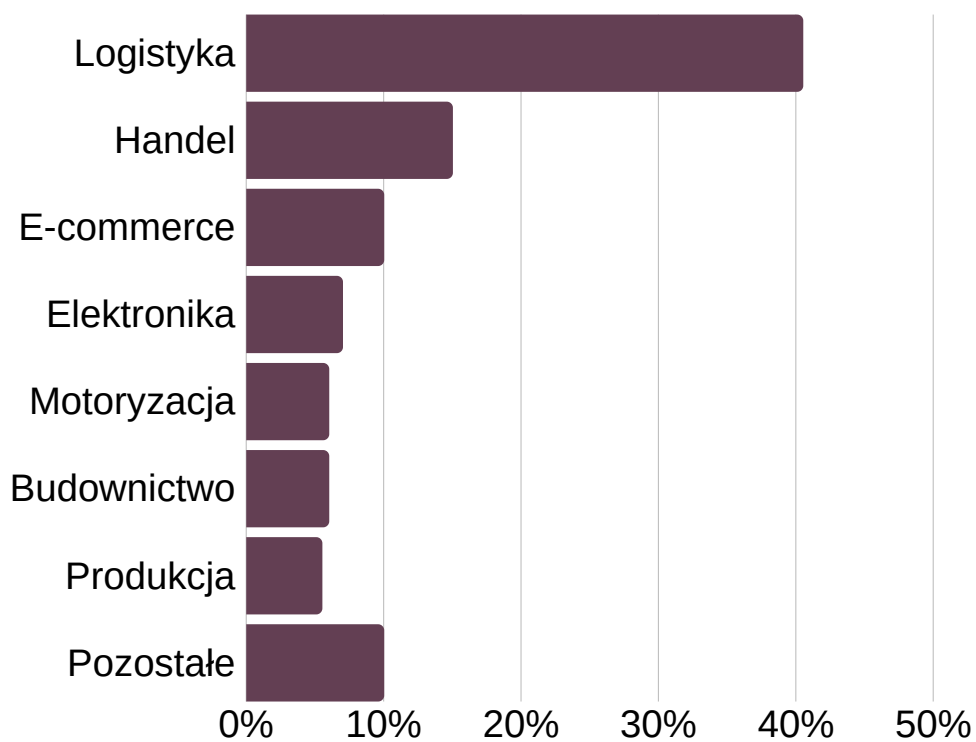
Obserwując rynek magazynowy w Polsce możemy zauważyć, że średnia wielkość powierzchni magazynowej wskazanej w umowie najmu maleje z roku na rok. Zwiększenie udziału e-commerce w handlu powoduje wzrost zainteresowania mniejszymi powierzchniami magazynowymi.

Skutkiem takiej reakcji na rynku jest wzrost zainteresowania powierzchniami typu Small Business Unit, które pozwalają na rozwój tzw. logistyki ostatniej mili. Kluczowe w tym aspekcie może być lokalizacja SBU i dostępność do kluczowej infrastruktury.



Popyt brutto w latach 2015-2019 (w metrach kwadratowych)

Źródło: dane własne; Colliers, Raport roczny 2020

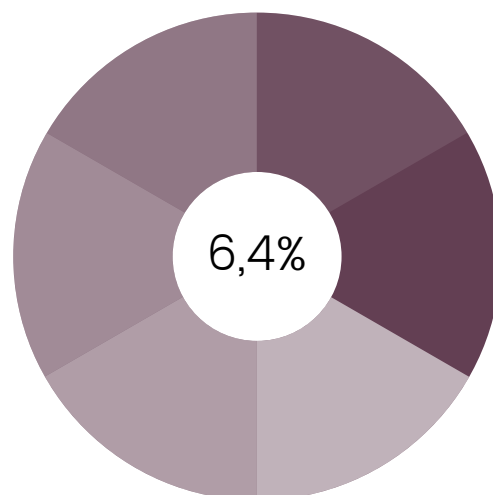


Struktura popytu według branż na koniec 2019 roku

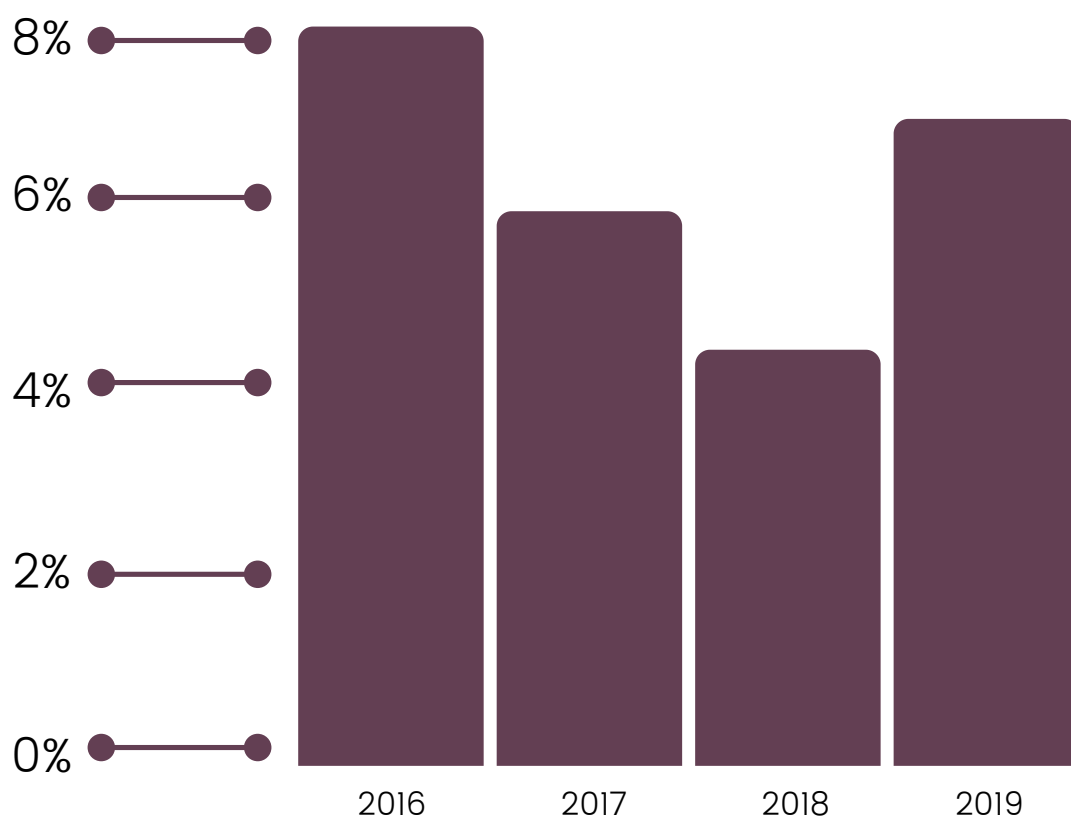
Źródło: AXI IMMO

PUSTOSTANY

Bardzo niski średni wskaźnik za okres 2016–2019 wskazuje na wysokość efektywności komercjalizacji powierzchni magazynowych przez poszczególnych deweloperów. Jak się okazuje, nawet duży udział powierzchni budowanej spekulacyjnie w latach 2018–2019 nie wpłynął na wzrost wskaźnika pustostanów względem lat poprzednich. Świadczy to o coraz wyższej efektywności ekonomicznej poszczególnych projektów i wpływa na podejmowane decyzje inwestycyjne.



średni wskaźnik pustostanów
powierzchni magazynowej w Polsce
(za lata 2016–19)

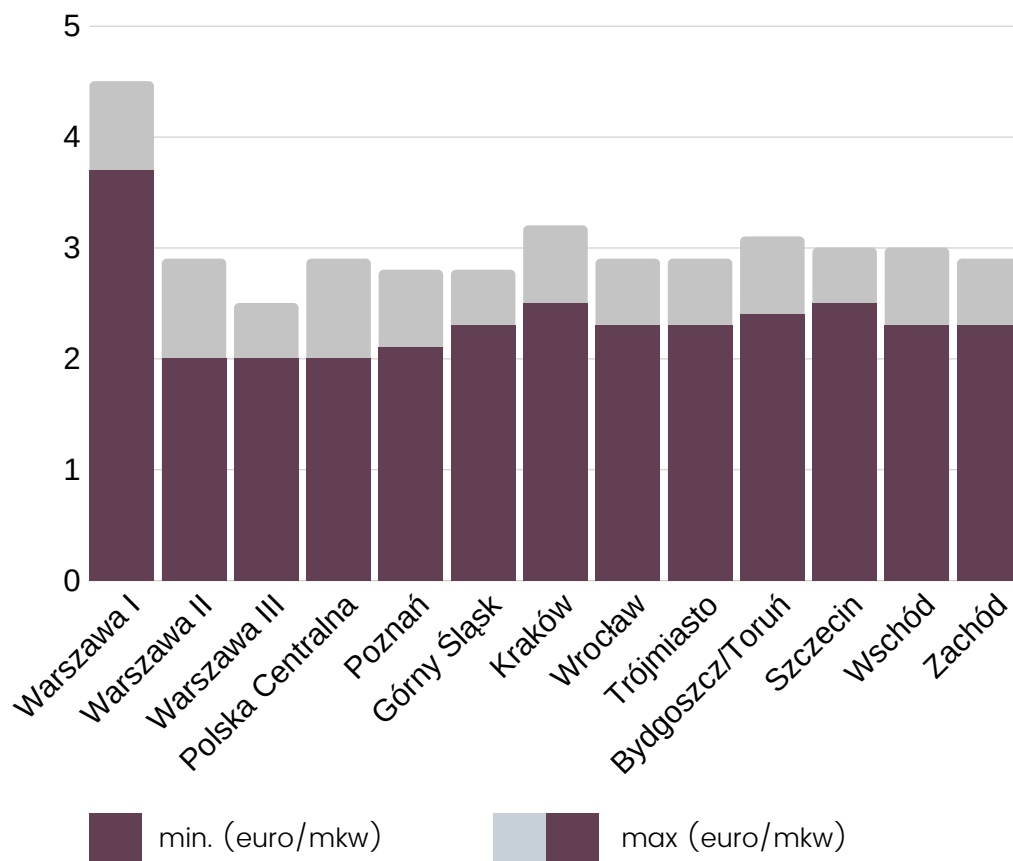


Wskaźnik pustostanów powierzchni magazynowej w Polsce
w latach 2016–2019

Źródło: dane własne

STAWKI CZYNSZU POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W POLSCE

Analizując dane z poprzednich lat, ceny czynszu powierzchni magazynowych utrzymały się na stabilnym poziomie.



Stawki czynszu efektywnego 2019
Źródło: Colliers, Raport roczny 2020

Najwyższe stawki utrzymują się w aglomeracji warszawskiej, co spowodowane jest lokalizacją, statusem miasta stołecznego o dużej liczbie mieszkańców oraz wysoką ceną gruntu. Warszawa jest atrakcyjną lokalizacją dla małych i średnich firm zaopatrujących lokalny rynek. Ulokowanie magazynu w pobliżu rynku zbytu pozwala istotnie zredukować koszty transportu i zwiększyć rentowność.

Natomiast na terenie kraju w przypadku obiektów typu Big Box, w których można wynająć moduły magazynowe pow. 2 tysięcy mkw., stawki czynszu bazowego są niższe i mieszczą się w przedziale 2,50–3,80 euro/mkw./miesiąc.

Krzysztof Myśliwiec

Leasing Manager Powierzchni Logistycznych
DL Invest Group

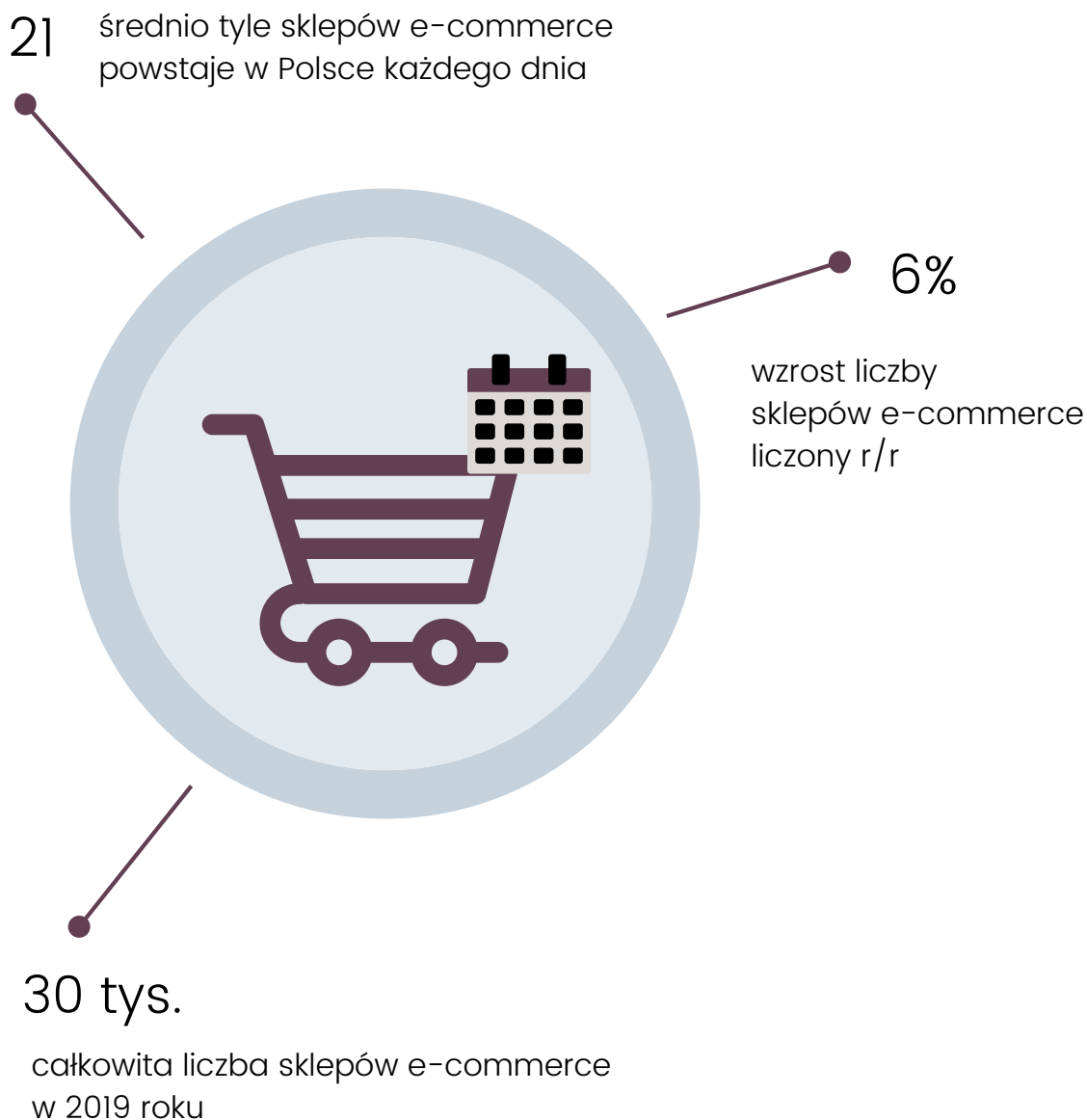
Rynek magazynowy w najbliższych miesiącach powinien utrzymać wciąż korzystną tendencję. Silny popyt w 2019 roku był efektem wzrostu gospodarczego minionych lat. Mimo widocznego w 2020 roku zahamowania gospodarczego wywołanego pandemią branża logistyczna nie ucierpiała, a wręcz przeciwnie – umocniła swoją pozycję. Dynamiczny rozwój handlu internetowego oraz odważne decyzje operatorów logistycznych przekładają się na wysoką liczebność powierzchni logistycznych potrzebnych do obsługi zarówno krajowego rynku, jak i zagranicznego. Dziś bardziej niż kiedykolwiek kluczowe jest zabezpieczenie terminowej dystrybucji, a wszystkie czynniki, które w połączeniu z nadal korzystnymi czynszami za powierzchnię oraz ciągłym rozwojem infrastruktury powinny utrzymać rynek w dalszej fazie wzrostowej.

Coraz większą konkurencję dla rynku warszawskiego stanowi rynek konurbacji śląsko-zagłębiowskiej dzięki swojej lokalizacji, której istotnym wyróżnikiem jest dostępność kluczowych dróg o znaczeniu krajowym i międzynarodowym. Znaczenie ma także możliwość zatrudnienia wykwalifikowanej kadry pracowniczej – konurbacja należy do regionów o najwyższym wskaźniku urbanizacji i zaludnienia w całej Europie.

RYNEK E-COMMERCE

Rosnący udział rynku e-commerce wymusi konieczność dostarczenia nowych powierzchni magazynowych w formule Small Business Unit, tzw. "logistyka ostatniej mili".

Obecny udział sprzedaży internetowej w handlu wynosi 7,4%. Gdy zostanie osiągnięty próg minimum 10,0%, powinno nastąpić widoczne zwiększenie zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe, co w przypadku polskiego rynku prognozowane jest w 2022 roku (10,1%). Jednak obecna sytuacja związana z panującą pandemią spowoduje, że granica 10% może zostać przekroczona znacznie szybciej.



Źródło: Polski rynek e-commerce rośnie o ponad 18% rocznie i rozwija się najbardziej dynamicznie w Europie, www.magazyn-ecommerce.pl, 9.07.2019

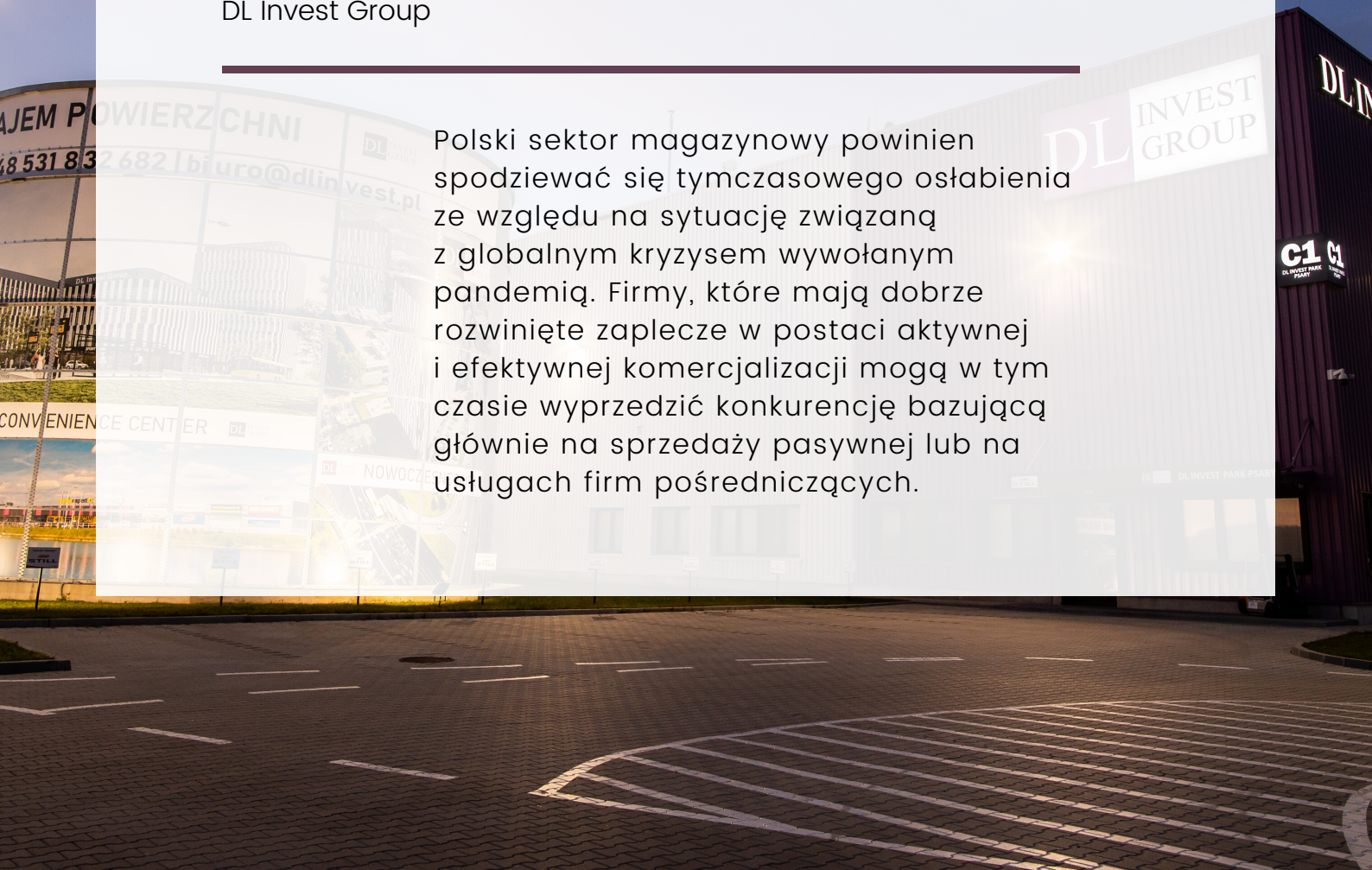
POLSKI RYNEK MAGAZYNOWY W DOBIE KRYZYSU

Mimo że obecna sytuacja w wielu sektorach gospodarki spowoduje znaczne wyhamowanie, to część branż jak np. logistyka, farmacja, branża spożywcza oraz e-commerce może się obronić, a w perspektywie czasu – nawet mocno zyskać. Już teraz widać, że producenci spożywczy czy producenci artykułów higienicznych nie nadążają z produkcją. Dla innych sektorów na rynku polskim możliwy spadek popytu będzie związany z czynnikami makroekonomicznymi, takimi jak: przestoje w łańcuchach dostaw, spadek produkcji wynikający ze spadku konsumpcji, niska dostępność pracowników przy jednoczesnych rosnących kosztach pracy.

Mateusz Raczykowski

Leasing Manager Powierzchni Logistycznych
DL Invest Group

Polski sektor magazynowy powinien spodziewać się tymczasowego osłabienia ze względu na sytuację związaną z globalnym kryzysem wywołanym pandemią. Firmy, które mają dobrze rozwinięte zaplecze w postaci aktywnej i efektywnej komercjalizacji mogą w tym czasie wyprzedzić konkurencję bazującą głównie na sprzedaży pasywnej lub na usługach firm pośredniczących.



DL INVEST GROUP

DL Invest Group od kilkunastu lat jest jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się inwestorów działających na rynku nieruchomości komercyjnych. Zdywersyfikowane portfolio nieruchomości obejmuje trzy segmenty:

- centra logistyczne,
- centra biurowe,
- centra handlowe.

Starannie wybrane lokalizacje oraz projekty przemysłane w szczególności pod względem architektonicznym, funkcjonalnym oraz wykonawczym przy zachowaniu restrykcyjnych wymogów jakości stanowią podstawę sukcesu DL Invest Group, której portfolio obejmuje już ponad 2.000.000 mkw. nieruchomości.



Kontakt

DL INVEST GROUP

+48 32 253 00 95
wew. 19
magazyny@dlinvest.pl

dlinvest.pl

dlmagazyny.pl