

Rynek Magazynowy



Polska, III kw. 2021 r.

2021 celuje w kolejny rekord

Rynek magazynowy utrzymuje wysokie tempo

23 800 000 m²

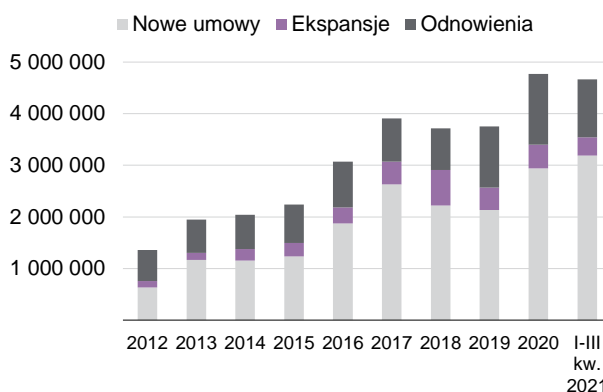
Popyt w Europie przekracza oczekiwania

Popyt na magazyny w Europie sięgnął prawie 24 milionów m² na koniec III kw. To lepszy rezultat niż całoroczne wyniki rejestrowane przed 2020 r. Popyt nieustannie przewyższa podaż, co odzwierciedlone jest we współczynniku pustostanów (poniżej 4%).

E-commerce utrzymuje się na fali. Wspólnie z tradycyjnymi sieciami handlowymi i operatorami logistycznymi odpowiada w tym roku za ponad 75% nowego popytu na rynkach europejskich.

Polska, jeden z krajów napędzających europejski rynek logistyczny, również bije rekordy. W pierwszych dziewięciu miesiącach 2021 r. wynajęto ponad 3,5 miliona m² powierzchni w ramach nowych umów i ekspansji. To najwyższy w historii zarejestrowany popyt netto, nawet w porównaniu do całorocznych rezultatów. Renegocjacje i przedłużenia kontraktów to kolejne 1,1 miliona m², w efekcie czego popyt brutto kształtuje się na poziomie 4,7 miliona m². Daje to niemal pewność nowego rekordu na koniec grudnia tego roku.

Popyt brutto (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2021 r.

+36%

Popyt brutto (r/r)

+12%

Zasoby (r/r)

-50bps

Wsp. pustostanów (kw/kw)



Popyt

500 000 m²

„Wielka Piątka” napędza rynek

Pięć największych rynków magazynowych w Polsce odpowiada za 73% nowego popytu. Poznań pozostaje na pierwszym miejscu pod względem popytu netto (ponad 600 000 w okresie I-III kw. 2021). Dodatkowo, dwie z pięciu największych transakcji zawartych w analizowanym okresie dotyczyły właśnie tego regionu.

Ponadto, prawie milion m² powierzchni logistycznej wynajęto poza rynkami tzw. „Wielkiej Piątki”. W dużej mierze były to transakcje w północnych regionach Polski. Na Kujawy, Trójmiasto i Szczecin przypada łącznie ponad 550 000 m² wynajętej powierzchni. Zapotrzebowanie na magazyny rejestrowane jest jednak na wszystkich rynkach w Polsce.

70%

E-commerce napędza logistykę i handel

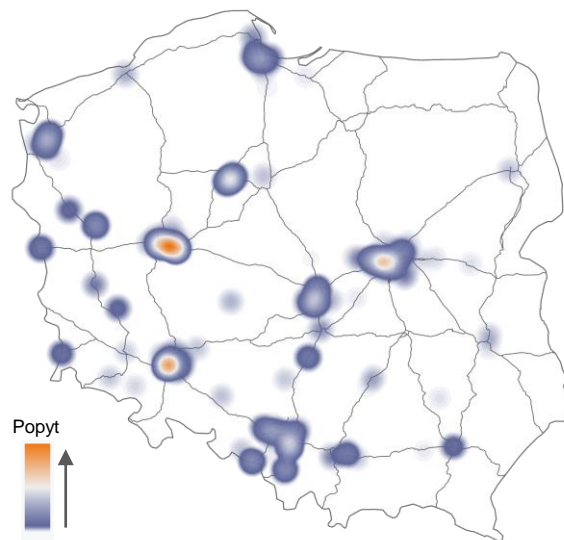
Dynamika zakupów online przekłada się na aktywność firm logistycznych i sieci handlowych, które łącznie odpowiadały za 70% nowego popytu w Polsce oraz za 20 największych tegorocznych umów na łącznie 1,1 miliona m². Wśród nich znalazły się nowe kontrakty Action, Amazon, Arvato, Auchan, DHL, ID Logistics, JYSK, Westwing czy Zalando.

6,2%

Kolejny spadek współczynnika pustostanów

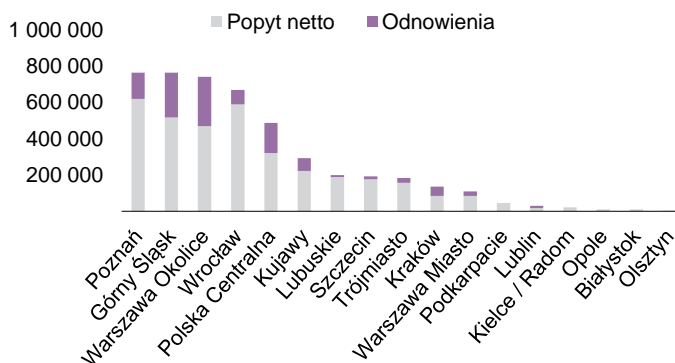
Silny popyt i przejściowy niski udział powierzchni budowanej spekulacyjnie w 2020 r. doprowadził do kolejnej obniżki współczynnika pustostanów, który na koniec września wyniósł 6,2% (czyli ok. 1,4 miliona m²). W połączeniu z projektami spekulacyjnymi w budowie, daje to około 2,9 miliona m² dostępnej powierzchni. Warto jednak zauważyć, że na rynku wciąż jest niewiele dużych modułów dostępnych od ręki.

Popyt netto w I-III kw. 2021 r. (m²)



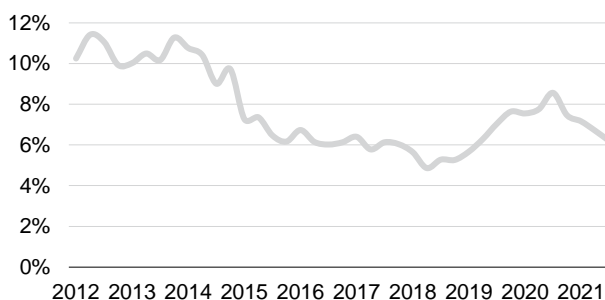
Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2021 r.

Popyt wg regionów (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2021 r.

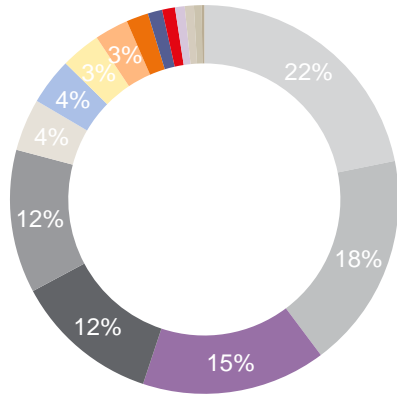
Współczynnik pustostanów (%)



Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2021 r.

Podaż

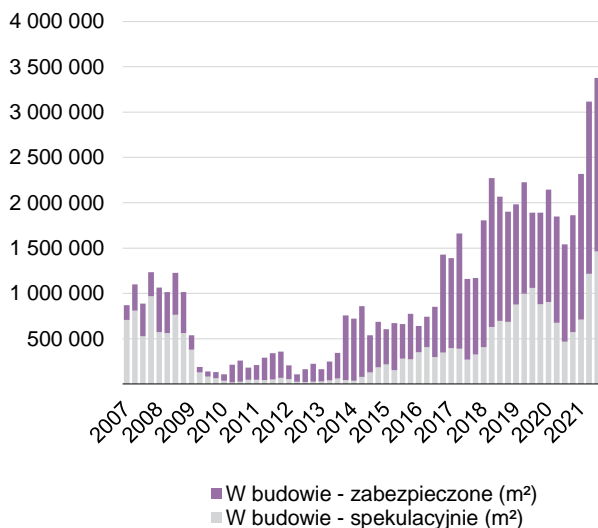
Istniejące zasoby (m²)



- Warszawa
- Polska Centralna
- Wrocław
- Szczecin
- Kraków
- Podkarpacie
- Opole
- Olsztyn
- Górny Śląsk
- Poznań
- Trójmiasto
- Lubuskie
- Kujawy
- Lublin
- Kielce / Radom
- Białystok

Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2021 r.

Powierzchnia magazynowa w budowie (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2021 r.

22 900 000 m²

Rynek umacnia swoją pozycję

We wrześniu 2021 r. istniejące zasoby powierzchni magazynowej w Polsce sięgnęły 22,9 miliona m², z czego aż 80% przypadało na rynki „Wielkiej Piątki.”

2 000 000 m²

Drugi najlepszy wynik nowej podaży

Wolumen powierzchni dostarczonej na rynek w pierwszych dziewięciu miesiącach 2021 r. był niewiele niższy od rekordu z 2019 r. Zasoby urosły o około 12% w ujęciu rocznym.

Największy przyrost nowej podaży zaobserwowano na Górnym Śląsku – o 400 000 m² w ciągu trzech kwartałów. Drugie miejsce zajęło Lubuskie, głównie za sprawą ukończenia inwestycji dla Amazona.

Okolo 13% nowej powierzchni magazynowej oddanej w III kw. 2021 r. pozostawało niewynajęte (w porównaniu do 15% w II kw. 2021 r.). Oznacza to 100 000 m² dodatkowej, pożądaney, nowej i dostępnej od ręki powierzchni.

3 400 000 m²

Powierzchnia odpowiadająca 15% istniejących zasobów zasili rynek w trzech najbliższych kwartałach

Powierzchnia w budowie to już aż rekordowe 3,4 miliona m². Pozytywne nastroje odzwierciedlone są także w udziale powierzchni powstającej spekulacyjnie – (43% na koniec III kw. 2021 r. w porównaniu do 30% na koniec 2020). To prawie 1,5 miliona m² dostępne na wynajem. Każdy z czterech największych projektów spekulacyjnych przekracza 50 000 m², co z dużym prawdopodobieństwem przyciągnie dużych graczy e-commerce.

Pod koniec września większość nowej powierzchni magazynowej powstawała we Wrocławiu i Poznaniu. W obydwu rynkach wyniosła w sumie ponad 500 000 m².

Warunki finansowe

2,6 – 4,0 euro / m² / miesiąc

Nowe projekty ciągną czynsze w górę

Lokalizacje w miastach pozostają najdroższe – czynsze bazowe w Warszawie wahają się między 4,2 a 5,50 EUR / m² / miesiąc. Najatrakcyjniejsze czynsze w obiektach typu big-box można znaleźć w podmiejskich lokalizacjach w Polsce Centralnej (2,6 do 3,60 EUR / m² / miesiąc).

1,6 miliarda euro

Rekordowe ceny

Sektor magazynowy odczuł największy niedobór najlepszych produktów inwestycyjnych, co wraz z ogromnym zainteresowaniem szerokiego spektrum inwestorów podniosło ceny do rekordowych poziomów. Ponadto, przewiduje się, że silna konkurencja w sektorze utrzyma się także w przyszłym roku, co pokazuje agresywne ofertowanie aktualnie trwających projektów.

Inwestycje w sektorze magazynowym przekroczyły wartość 1,6 miliarda euro, co jest historycznie drugim najlepszym wynikiem dla pierwszych dziewięciu miesięcy roku. Dominują transakcje portfelowe, z których największą było przejęcie czterech obiektów od Panattoni przez Ares Group. W III kw. przełomową transakcją był zakup A2 Warsaw Park przez Savills Investment Management od Invesco Real Estate. Wartość transakcji wyniosła 112,5 miliona euro, co przełożyło się na bezprecedensową stopę kapitalizacji dla obiektu typu multi-tenant.

Na koniec III kwartału stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów magazynowych z pięcioletnimi umowami najmu były szacowane na około 5,25% - 5,50%. Dla projektów w Warszawie jest to ok. 4,50%. Parki z dłuższymi umowami najmu (10 lat) osiągają poniżej 4,50%, podczas gdy wyjątkowe projekty wynajęte na ponad 15 lat – nawet 4% z dalszą perspektywą kompresji.

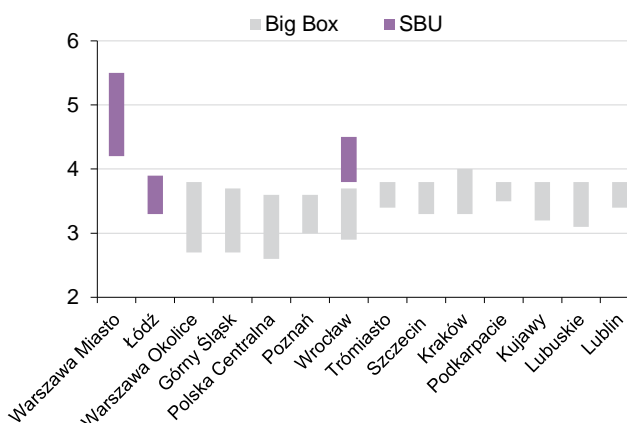
Kontakt

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

Sławomir Jędrzejewski
Head of Industrial Investment
+48 22 167 0041
slawomir.jedrzejewski@eu.jll.com

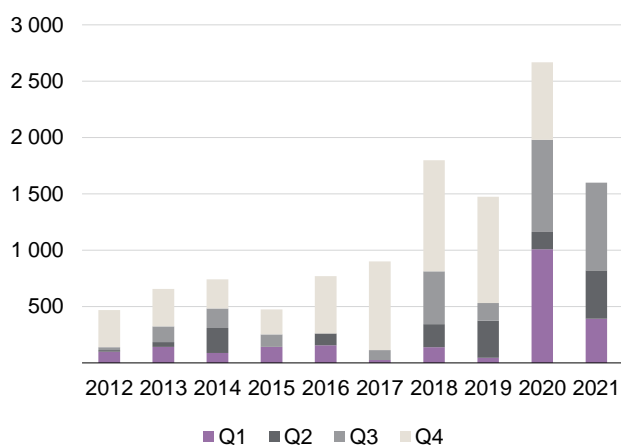
Maciej Kotowski
Senior Analyst
Research & Consultancy
+48 22 167 0584
maciej.kotowski@eu.jll.com

Czynsze bazowe (euro / m² / miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2021 r.

Wartość inwestycji – rynek magazynowy (miliony euro)



Źródło: JLL, Capital Markets, III kw. 2021 r.

Stopy kapitalizacji w obiektach typu prime

5,25% - 5,5%	Multi-tenant (5Y WAULT)
4,5%	Projekty w Warszawie
< 4,5%	Wyjątkowe projekty >10 lat (10Y WAULT)