

Rynek Magazynowy



Polska, IV kw. 2021 r.

2021 ponad wszystkimi rekordami

Rynek magazynowy na nowym, niespotykanym dotąd pułapie

33,7 miliona m²

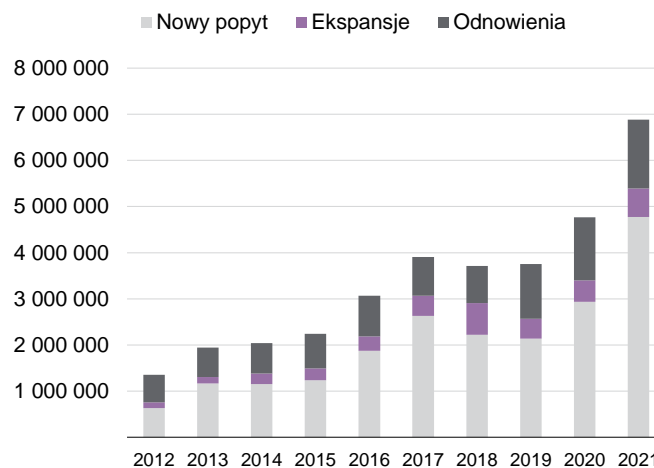
Rozpędzony europejski rynek logistyczny

Całkowity popyt na powierzchnię logistyczną na europejskich rynkach w 2021 r. wzrósł o 35% r/r i był o około 50% wyższy od średniej z pięciu ostatnich lat. Zagregowany wskaźnik pustostanów w Europie spadł poniżej 4%, potwierdzając wyjątkowe wyniki na rynku najmu, napędzanego przez e-commerce, którego udział w popycie osiągnął aż 23%.

Mimo, że deweloperzy pracują na pełnych obrotach, podaż nadal wydaje się nie nadążać za stale rosnącym popytem. Nowa powierzchnia oddana do użytku w Europie to 17,7 miliona m², co stanowi wzrost na poziomie 18% r/r. Jednak kolejne rekordy dopiero nadchodzą. Całkowita wielkość powierzchni w budowie osiągnęła niespotykany dotąd poziom aż 24,2 miliona m², czyli o 56% więcej niż w poprzednim roku.

Polska jest jednym z głównych motorów tego bezprecedensowego wzrostu, który znowu przekroczył wyjątkowo optymistyczne prognozy. Nowy popyt w Polsce był w 2021 r. o około 58% wyższy w porównaniu z poprzednim rokiem, osiągając prawie 5,4 miliona m² (netto). Odnowienia umów stanowiły kolejne 1,5 miliona m², zwiększając całkowity popyt brutto do imponujących 6,9 miliona m².

Popyt brutto (m²)



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

+43%

Popyt brutto (r/r)

+15%

Zasoby (r/r)

-120bp^s

Wsp. pustostanów (kwkw)

Popyt

5 400 000 m²

Zapotrzebowanie w całej Polsce

Najwięcej nowego popytu obserwowwały rynki tzw. Wielkiej Piątki (70%). Znacząca aktywność dotyczyła także rynków regionalnych - Kujaw, Trójmiasta i Lubuskiego. Każdy z nich przekroczył sumę 300 000 m² zrealizowanych transakcji.

W centrum uwagi znalazły się zachodnia Polska oraz rynki logistyczne skupione wokół Poznania i Wrocławia, gdzie popyt napędzany był w dużej mierze przez dynamiczny sektor e-commerce.

Niemniej jednak na każdym polskim rynku logistycznym zaobserwowano przynajmniej pewną aktywność, realizowaną przez szeroką rzeszę najemców z różnych sektorów.

1 300 000 m²

E-commerce napędza rynek logistyczny

E-commerce jest obecnie drugim najbardziej aktywnym sektorem w Europie, zaraz za logistyką kontraktową (3PL). W ciągu zaledwie dwóch ostatnich lat udział e-commerce w całkowitym europejskim popycie wzrósł z 12% do aż 23%.

Sprzedaż online dynamicznie rozwija się również w Polsce. Trzy największe transakcje w 2021 r. były związane z rynkiem e-commerce, a całkowity popyt zrealizowany bezpośrednio przez graczy e-commerce szacuje się na około 1,3 miliona m².

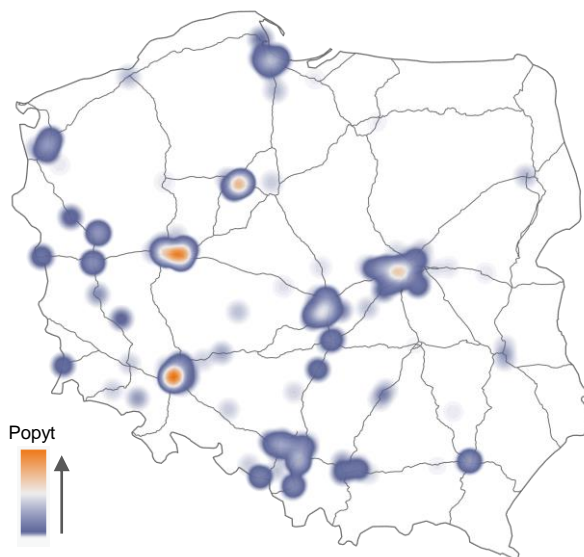
W ujęciu ogólnym, w 2021 r. w Polsce dominowały logistyka i sieci handlowe (w tym e-commerce), łącznie odpowiadając za około 77% popytu netto.

4,99%

Spodziewany wzrost wskaźnika pustostanów

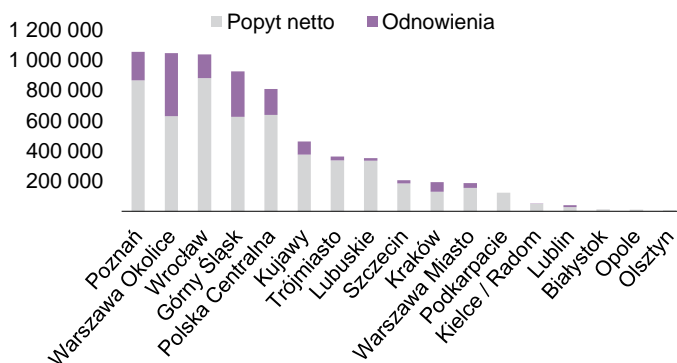
Wskaźnik pustostanów poniżej 5% w 2021 r. przełożył się na zaledwie 1,2 miliona m² powierzchni dostępnej od ręki. Jednak na koniec grudnia całkowita powierzchnia logistyczna budowana spekulacyjnie przekroczyła aż 2 miliony m², co z dużym prawdopodobieństwem może spowodować chwilowy wzrost wskaźnika pustostanów w 2022 roku.

Popyt netto w 2021 r. (m²)



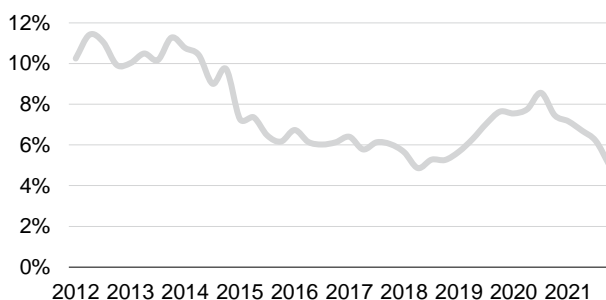
Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2021 r.

Popyt wg regionów (m²)



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

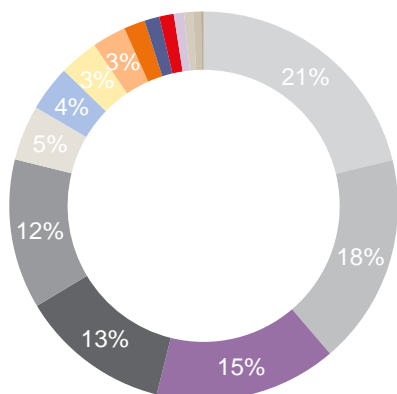
Współczynnik pustostanów (%)



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

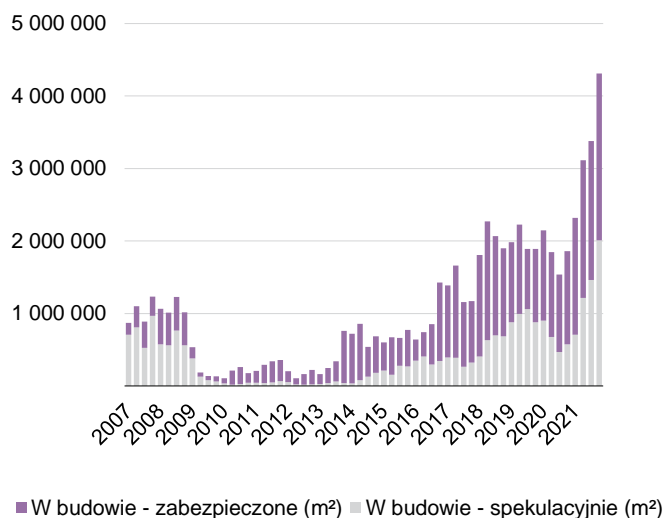
Podaż

Istniejące zasoby (m²)



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

Powierzchnia magazynowa w budowie (m²)



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

23 800 000 m²

Szósty największy rynek w UE

W 2021 r. całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły 23,8 miliona m². 79% tej sumy stanowiły rynki „Wielkiej piątki”, których udział nieznacznie spadł.

2 900 000 m²

Drugi najbardziej aktywny rynek w Europie

Nowa podaż w Polsce stanowiła ponad 15% całkowitej powierzchni dostarczonej w Europie w 2021 r. Istniejące zasoby w kraju wzrosły aż o 15% rok do roku.

Najwięcej nowej podaży pojawiło się w Poznaniu i na Górnym Śląsku, w każdym przekraczając 450 000 m². Kolejne były Lubuskie, Wrocław i Warszawa, na każdy z tych rynków przypadało ponad 300 000 m² nowej powierzchni. Co ciekawe, przyjęć można, że w samym IV kw. około 88% dostarczonej powierzchni w całym kraju było już wynajęte.

Mimo ukończenia budowy kilku wielkopowierzchniowych projektów, średnia wielkość nowego magazynu wynosiła w 2021 r. około 24 300 m², nadal sporo poniżej średniej obserwowanej w latach 2017-2018 (28 000 m²).

4 300 000 m²

Jeden z największych placów budowy w Europie

Całkowita wielkość powierzchni budowanej w Polsce osiągnęła kolejny rekordowy poziom 4,3 miliona m², co czyni ją drugim najbardziej aktywnym rynkiem w Europie, z wyższym wynikiem obserwowanym tylko w Niemczech.

Powierzchnia odpowiadająca aż 18% istniejących zasobów jest gotowa do dostarczenia w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Pozytywne nastroje na rynku zostały odzwierciedlone również w rosnącym udziale powierzchni budowanej spekulacyjnie, który na koniec grudnia 2021 r. wyniósł 47% (w porównaniu do 30% na koniec 2020 r.). Odpowiada to aż 2 milionom m² nowej podaży oczekującej na najemcę, co z kolei może przyciągnąć dynamicznie rozwijających się operatorów e-commerce.

Większość nowej powierzchni logistycznej zasili rynki Wrocławia, Górnego Śląska, Polski Centralnej i Poznania.

Financial conditions

2,6 – 4,0 euro / m² / miesiąc

Rosnące czynsze na horyzoncie

Najdroższe pozostają lokalizacje miejskie – czynsze bazowe w Warszawie wahają się od 4,3 do 5,50 euro / m² / miesiąc. Najatrakcyjniejsze czynsze za wynajem powierzchni typu big-box wciąż można znaleźć w lokalizacjach podmiejskich w Polsce Centralnej (2,6 i 3,6 euro / m² / miesiąc).

2,8 miliarda euro

Rekordowe ceny

Sektor magazynowy odczuł największy niedobór najlepszych produktów inwestycyjnych, co w połączeniu z ogromnym zainteresowaniem szerokiego spektrum inwestorów spowodowało, że ceny osiągnęły rekordowe poziomy. Ponadto wygląda na to, że ostra konkurencja w sektorze utrzyma się także w 2022 r., czego dowodem jest agresywna rywalizacja o aktualnie sprzedawane projekty.

W 2021 r. wartość inwestycji przemysłowych osiągnęła rekordowe 2,8 miliarda euro. Rok zdominowany był przez rekordową liczbę transakcji portfelowych, z których największą była sprzedaż polskich nieruchomości z europejskiego portfela EQT Exeter, którego łączna wartość sięgnęła 3 miliardów euro. Transakcja ta była jedną z największych w Europie. Warte uwagi jest także przejęcie portfela Nexus przez CBRE Investment Management od European Logistics Investment (ELI). Największa pojedyncza transakcja w 2021 r. dotyczyła Amazon Świebodzin (ok. 200 000 m²), zakupionego za 160 milionów euro.

Stopy kapitalizacji dla typowych magazynów multi-let z pięcioletnią średnią długością najmu, szacowane są na poziomie około 5,0% - 5,25%. Projekty warszawskie to poziom ok. 4,25% - 4,5%. Aktywa z dłuższymi umowami najmu (10 lat) są notowane poniżej 4,25%-4,50%, podczas gdy wyjątkowo wynajęte aktywa (15 lat i dłużej) mogą osiągać ok. 4,00% lub mniej. Dynamiczny sektor magazynów, wraz z rekordowymi wolumenami inwestycji i względnym niedoborem produktu, nadal będą wywierać presję na stopy kapitalizacji.

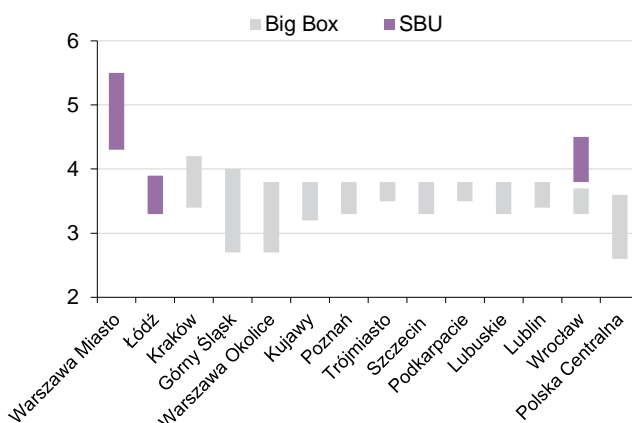
Kontakt

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

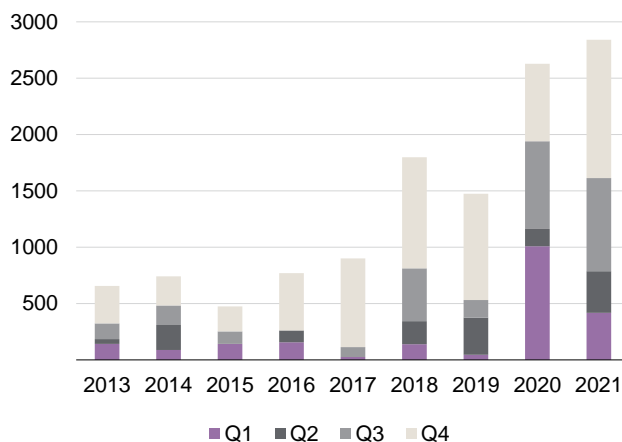
Maciej Kotowski
Senior Analyst
Research & Consultancy
+48 22 167 0584
maciej.kotowski@eu.jll.com

Czynsze bazowe (euro / m² / miesiąc)



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

Wartość inwestycji – rynek magazynowy (miliony euro)



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

Stopy kapitalizacji w obiektach typu prime

5,00% - 5,25%	Multi-tenant (5Y WAULT)
4,25% - 4,50%	Projekty w Warszawie
< 4,5%	Wyjątkowe projekty >10 lat (10Y WAULT)