

Polski rynek powierzchni magazynowych nie zwalnia tempa

data aktualizacji: 2018.05.08



Aktywność najemców na rynku powierzchni magazynowych w Polsce osiągnęła rekordowy wynik w pierwszych trzech miesiącach roku, co przełożyło się na najniższy w historii wskaźnik powierzchni niewynajętej. Popyt kształtowali przede wszystkim najemcy z branży e-commerce (24 proc.), operatorzy logistyczni (23 proc.) oraz sieci handlowe (19 proc.). Międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield podsumowuje pierwszy kwartał na rynku nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej w raporcie „Marketbeat: rynek magazynowy w Polsce”.

Ukończenie 12 projektów inwestycyjnych o powierzchni 388 000 mkw. pozwoliło zakończyć pierwszy kwartał 2018 roku na rynku powierzchni magazynowej i produkcyjnej z wynikiem 13,9 miliona mkw. Najaktywniejszym regionem była Polska Centralna, gdzie oddano do użytku aż 213 000 mkw. powierzchni, w tym pierwszy etap Central European Logistics Hub w Łodzi (79 000 mkw. dla firmy BSH Sprzęt Gospodarstwa Domowego). Na pozostałych rynkach najwięcej nowej powierzchni przybyło w regionie Szczecina (52 000 mkw.), okolicach Warszawy (33 000 mkw.), Polsce Zachodniej (33 000 mkw.) oraz Krakowie (31 000 mkw.).

- W Polsce na rynku magazynowym pozostaje w realizacji 56 projektów o łącznej powierzchni 1,91 miliona mkw. To rekordowy wynik aktywności deweloperskiej odnotowany na koniec kwartału, z

czego prawie 75 proc. powierzchni zostało już zabezpieczone umowami najmu. Najaktywniejszymi rynkami były Górny Śląsk, Polska Centralna, Polska Zachodnia oraz okolice Warszawy, gdzie znajduje się 64 proc. inwestycji w budowie – komentuje Adrian Semaan, konsultant w dziale Powierzchni Magazynowych i Logistycznych w firmie Cushman & Wakefield, autor raportu.

Aktywność najemców utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. W pierwszym kwartale 2018 roku wynajęto łącznie ponad 1,18 mln mkw., co jest najlepszym wynikiem zanotowanym na początku roku w historii. Największym popytem cieszyły się główne rynki magazynowe, tj.: Polska Centralna (20 proc. wszystkich transakcji), rynek Warszawy i okolic (18 proc.), region Poznania (12 proc.), Górny Śląsk (11 proc.) oraz region Wrocławia (9 proc.). W strukturze transakcji 80 proc. to nowe umowy najmu i ekspansje, a pozostałe 20 proc. to renegocjacje. Popyt kształtowały głównie trzy branże: e-commerce (24 proc.), operatorzy logistyczni (23 proc.) oraz sieci handlowe (19 proc.). Aktywne były również firmy z branży produkcyjnej (5 proc.), a także farmaceutycznej (4 proc.), motoryzacyjnej (3 proc.), AGD (3 proc.) i elektronicznej (3 proc.).

Na koniec pierwszego kwartału 2018 r. zarejestrowano najniższy od 2004 r. poziom wskaźnika pustostanów wynoszący 4,7 proc. W Szczecinie, Polsce Zachodniej oraz w rejonie Bydgoszczy i Torunia obiekty logistyczne były w pełni skomercjalizowane. Najniższy wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotowano w Polsce Centralnej (1,9 proc.), a najwyższy w Krakowie (11,1 proc.) oraz w strefie Warszawa - miasto (8,5 proc.).

Wzrost kosztów generalnego wykonawstwa oraz niski wskaźnik pustostanów w lokalizacjach cieszących się największym zainteresowaniem najemców, utrudniają negocjowanie atrakcyjnych stawek czynszu. W pierwszym kwartale 2018 roku czynsz efektywny wzrósł średnio o około 0,10 EUR/mkw./miesiąc.

Najwyższy czynsze bazowe i efektywne (uwzględniające zachęty finansowe dla najemców) tradycyjnie obowiązują w strefach Warszawa - miasto odpowiednio 4,00 - 5,25 EUR/mkw./miesiąc i 3,50 - 4,80 EUR/mkw./miesiąc oraz Krakowie 3,50 - 4,50 EUR/mkw./miesiąc i 2,60 - 4,00 EUR/mkw./miesiąc. Na pozostałych rynkach stawki utrzymują się w zakresie od 2,40 do 3,60 EUR/mkw./miesiąc za czynsz bazowy i 1,90 - 3,20 EUR/mkw./miesiąc za czynsz efektywny.

W kolejnych miesiącach 2018 roku aktywność najemców powinna utrzymać się na wysokim poziomie. Rosnące zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową oraz wyspecjalizowane usługi logistyczne sektora e-commerce będą motorem napędowym rynku. Wśród realizowanych projektów dominującym trendem pozostaną inwestycje w parki logistyczne oraz projekty typu BTS zlokalizowane przy głównych trasach i węzłach komunikacyjnych. Spodziewany jest także wzrost aktywności deweloperskiej w segmencie mniejszych obiektów oferujących powierzchnie logistyczne wpisujące się w tzw. „usługę ostatniej mili”. Obiekty te pozwolą zapewnić szybszą i efektywniejszą obsługę rosnącej bazy konsumentów sektora e-commerce. Nowe projekty tego typu planowane są m.in. w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi i Szczecinie.