

E-commerce sprzyja rozwojowi rynku magazynowego

data aktualizacji: 2018.11.14



Zasoby nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej w Polsce przekroczyły granicę 15 mln. mkw. W III kw. 2018 roku na rynek dostarczono 687 000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej w ramach 23 projektów - wynika z danych Cushman & Wakefield.

Na koniec III kwartału 2018 r. całkowite zasoby rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych przekroczyły granicę 15 mln mkw. dzięki oddaniu od początku roku 1,42 mln mkw. powierzchni magazynowej. Od czerwca do września br. deweloperzy ukończyli 687 000 mkw. w ramach 23 projektów. Najwięcej powierzchni dostarczono w regionie Polski Centralnej (210 000 mkw.), gdzie firma Panattoni zakończyła realizację obiektu dla Media Expert w Central European Logistics Hub (74 000 mkw., Panattoni) a SEGRO rozbudowę SEGRO Logistics Park Stryków (55 000 mkw., w tym 39 000 mkw. dla Corning Optical Communications). Wśród największych oddanych do użytku inwestycji były również Goodman Wrocław V Logistics Center (57 000 mkw. dla The Hut Group), Hillwood Krosno Odrzańskie (41 500 mkw.) oraz Panattoni Park Białystok (41 000 mkw.).

Analitycy Cushman & Wakefield wskazują, że na rynku obserwowany jest dalszy wzrost aktywności

deweloperskiej wspierany wysokim popytem. Na koniec września 2018 roku w budowie pozostawało 2,1 mln mkw. (w 61 projektach), z czego 78 proc. zostało zabezpieczone umowami najmu. Najwięcej powierzchni magazynowej powstaje w Polsce Centralnej (584 000 mkw.), na Górnym Śląsku (383 000 mkw.) oraz w regionie Warszawy (259 000 mkw.). Znaczący wzrost zasobów spodziewany jest również w północnej i zachodniej części kraju m.in. w Trójmieście (183 000 mkw.), Wrocławiu (145 000 mkw.) i Szczecinie (130 000 mkw.).

- W strukturze inwestycji dominują duże centra dystrybucji zlokalizowane wzdłuż głównych szlaków transportowych oraz projekty typu BTS realizowane na potrzeby takich firm jak Amazon, Zalando, Leroy Merlin, BSH, Ideal Automotive, Metsa Tissue czy K-Flex. Rośnie zaangażowanie deweloperów w segmencie miejskich obiektów logistycznych, co ma związek z szybkim rozwojem sektora e-commerce i rosnącą presją na skrócenie czasu dostaw – informuje Adrian Semaan, konsultant w dziale powierzchni przemysłowych i logistycznych, Cushman & Wakefield, autor raportu.

- Najwięcej powierzchni w budowie niezabezpieczonej umowami najmu odnotowano w okolicach Warszawy (91 000 mkw.), w Trójmieście (91 000 mkw.), a także we Wrocławiu (61 000 mkw.), w Poznaniu (52 000 mkw.), na Górnym Śląsku (44 000 mkw.) oraz w Polsce Centralnej (38 000 mkw.) – dodaje Adrian Semaan.

Zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię logistyczną i produkcyjną w Polsce w III kwartale 2018 r. utrzymało się na wysokim poziomie. Wolumen transakcji najmu wyniósł 789 000 mkw. a całkowity popyt w okresie pierwszych trzech kwartałów osiągnął rekordowy poziom 2,89 miliona mkw. i był wyższy o 15 proc. w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Tradycyjnie najwięcej wynajęto na pięciu głównych rynkach (prawie 2,18 mln mkw.), z których liderem był region Górnego Śląska (515 000 mkw.), Polska Centralna (495 000 mkw.) oraz okolice Warszawy (460 000 mkw.). W strukturze transakcji największy udział miały branże: logistyczna (33 proc.), sieci sklepów (17 proc.), e-commerce (15 proc.) i produkcyjna (8 proc.). Popyt netto uwzględniający nowe umowy i ekspansje wyniósł 2,19 miliona mkw. (76 proc. całkowitego popytu), a pozostałe 700 000 mkw. (24 proc.) stanowiły renegecje. Największymi transakcjami zawartymi w okresie ostatnich trzech miesięcy były ekspansja Amazon w ramach realizowanej inwestycji BTS w Gliwicach (60,000 mkw.) oraz rozszerzenie powierzchni najmu Jysk w P3 Mszczonów (35,000 mkw.).

Na koniec września 2018 roku około 672 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało niewynajęte, co stanowi 4,5 proc. całkowitej podaży. Wskaźnik powierzchni niewynajętej wzrósł o 0,5 pp. względem II kw. br., jednakże spadł o 0,8 pp. w relacji do stanu sprzed roku. Najwięcej dostępnej powierzchni odnotowano na czterech rynkach: w okolicach Warszawy (184 000 mkw.), na Górnym Śląsku (178 000 mkw.), w Poznaniu (86 000 mkw.) i Warszawie – miasto (78 000 mkw.). Natomiast w Szczecinie, Polsce Zachodniej i Bydgoszczy-Toruniu nie zarejestrowano pustostanów. Najwyższy poziom wskaźnika powierzchni niewynajętej utrzymywał się w Warszawie (10,6 proc., wzrost o 0,2 pp. w porównaniu do stanu na koniec II kw. 2018 r.) oraz w Krakowie (7,9 proc., -0,5 pp.), najniższe wartości odnotowano w Trójmieście (1,4 proc., +1,3 pp.) i Polsce Centralnej (1,5 proc., +1.1 pp.).

- Rosnące koszty usług budowlanych ograniczają elastyczność deweloperów w zakresie negocjacji czynszów, co prowadzi do zmniejszenia luki pomiędzy stawkami bazowymi a efektywnymi. Równolegle obserwujemy nieznaczny wzrost skłonności deweloperów do realizacji inwestycji o charakterze spekulacyjnym, co powinno obniżyć presję na wzrost czynszów w perspektywie najbliższych miesięcy – wyjaśnia Adrian Semaan.

Najwyższe czynsze bazowe i efektywne niezmiennie obowiązują w Warszawie (max. 5,25 EUR/mkw./miesiąc za moduł typu Small Business Units i max. 4,50 EUR/mkw./miesiąc) i w Krakowie (max. 4,50 EUR/mkw./miesiąc i 4,00 EUR/mkw./miesiąc). Na pozostałych rynkach, w przypadku większych modułów magazynowych typu BIG-BOX (powyżej 2 000 – 5 000 mkw.), stawki czynszu

bazowego są znacznie niższe (max. 3,60 EUR/mkw./miesiąc). Natomiast czynsz efektywny zazwyczaj nie przekracza 3,20 EUR/mkw./miesiąc.

- Dziś najważniejszymi siłami napędowymi dla rynku magazynowego w Polsce są: dynamiczny rozwój e-commerce, wzrastająca konsumpcja oraz dobra koniunktura gospodarcza. Wysoki wolumen inwestycji deweloperskich to odpowiedź na rosnący popyt. Swoje potrzeby powierzchniowe zgłaszają przede wszystkim firmy rozbudowujące sieć dystrybucji w naszym kraju, ale także nowi gracze przenoszący część swoich procesów logistycznych bądź produkcyjnych do Polski. Dynamiczny rozwój branży e-commerce, z pewnością znajdzie odzwierciedlenie w kontynuacji wysokiej aktywności najemców. Powstaną kolejne magazyny dla tej grupy klientów- zwykle obiekty dedykowane, uwzględniające specyfikę branży w parametrach technicznych budynków, częściowo zautomatyzowane, w lokalizacjach dogodnych pod kątem dystrybucyjnym ale również racjonalnych z punktu widzenia rynku pracy. Korzystne prognozy dla rozwoju sektora logistycznego w Polsce, jak na całym kontynencie europejskim, pozwalają z optymizmem patrzeć na rozwój rynku w perspektywie zbliżającego się 2019 roku. Warto pamiętać również o wyzwaniach, z których najistotniejszym jest dynamiczna sytuacja na rynku pracy i zapotrzebowanie na pracowników, szczególnie na głównych rynkach magazynowych - powiedziała Joanna Sinkiewicz, partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, Cushman & Wakefield.

Źródło: <https://www.wiadomoscihandlowe.pl/artykuly/e-commerce-sprzyja-rozwojowi-rynku-magazynowego,50657>