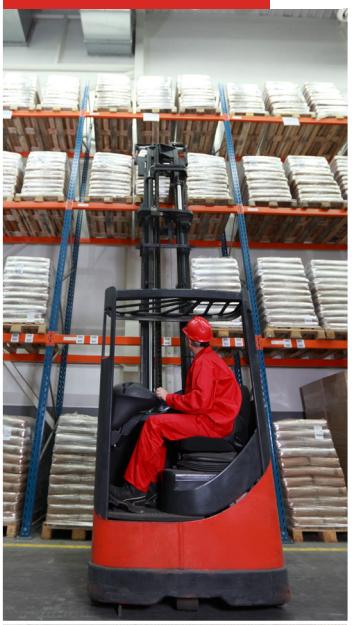
Rynek nieruchomości magazynowych w 2015 r.

Luty 2016

JLL

magazyny.pl



Spis Treści

Wprowadzenie 3
Aktywność Najemców 4
Dostępność Powierzchni 5
Aktywność Deweloperów 6
Czynsze 8
Grunty Przemysłowe 9
Rynek Inwestycyjny 10
Analiza Regionalna 12
Warszawa 13
Górny Śląsk 14
Poznań 15
Polska Centralna 16
Wrocław 17
Polska Północna 18
Kraków 19
Polska Wschodnia 20
Podsumowanie i Prognoza na 2016 21
Transakcje 22
Ogólne Warunki Wynajmu i Kupna Powierzchni Magazynowej 23

Wprowadzenie

Dzięki oddaniu do użytku prawie miliona m^2 nowej powierzchni, podaż nowoczesnych magazynów osiągnęła niemal 10 milionów m^2. Po raz trzeci z rzędu popyt brutto bije historyczne rekordy. Znaczny wzrost aktywności kilku głównych deweloperów.

W 2015 r. Polska gospodarka po raz kolejny odnotowała dobre wyniki. Produkt krajowy brutto (PKB) wzrósł o 3.6% a stopa bezrobocia uległa dalszemu obniżeniu i spadła poniżej 10%.

Po osiągnięciu 2 mln m² popytu brutto w 2015 r. rynek magazynowy kontynuuje dobrą passę. Popyt netto wyniósł 1,47 mln m², a dodatkowo podpisano przedłużenia umów najmu na 0,75 mln m². Pomimo rekordowego wyniku popytu brutto, popyt netto, a więc uwzględniający jedynie nowe umowy, nie pobił historycznego rekordu z roku 2008, kiedy to wyniósł 1,55 mln m².

Strona podażowa rynku jest w większości kontrolowana przez kilku głównych, najbardziej doświadczonych i aktywnych deweloperów. Na koniec 2015 r. sam Panattoni realizował projekty o łącznej powierzchni 567 000 m², stanowiącej 73% całkowitej podaży w budowie. Co więcej, Panattoni był także jedynym aktywnym deweloperem na kilku rynkach regionalnych, tj. w Polsce Centralnej, Wrocławiu i okolicach Torunia-Bydgoszczy.

Pod koniec 2015 r. w Polsce w trakcie budowy były 33 projekty o łącznej powierzchni magazynowej wynoszącej 774 000 m². Powierzchnia ta była w 65% zabezpieczona podpisanymi umowami najmu (tzw. pre-let) i w 85% realizowana przez głównych deweloperów działających w Polsce od dłuższego czasu, tj. Panattoni, MLP, SEGRO i Goodman.

Wskaźnik pustostanów stopniowo obniżał się, osiągając poziom 6,2% na koniec, wobec 10% w roku poprzednim. Wyniki osiągnięte na niektórych regionach były imponujące, np. bardzo wysoki popyt w Polsce Centralnej spowodował spadek pustostanów z 15,8% do 4,6%. Pozostałe główne regiony odnotowały nieznaczne spadki dostępności, z wyjątkiem Wrocławia (wzrost do 5,8%, + 10 p.p.), Szczecina (+ 580 p.p.) i Krakowa (+80 p.p.).

W latach 2014-2015 czynsze bazowe pozostawały na stabilnym poziomie w następujących regionach: Okolice Warszawy, Warszawa Miasto, Wrocław, Polska Centralna i Polska Północna. Nieznaczne obniżki zanotowano natomiast na Górnym Śląsku i Poznaniu, o odpowiednio 0,1-0,2 Euro /m² /miesiąc.

W 2015 r. w 14 transakcjach inwestycyjnych dotyczących sektora nieruchomości magazynowych wolumen osiągnął 473 miliony Euro, przy czym większość z nich została zamknięta w II połowie roku. Znaczny udział (36%) w tym wolumenie miały trzy transakcje typu sale and leaseback. Transakcje portfelowe stanowiły ponad 75% całkowitego wolumenu inwestycyjnego.

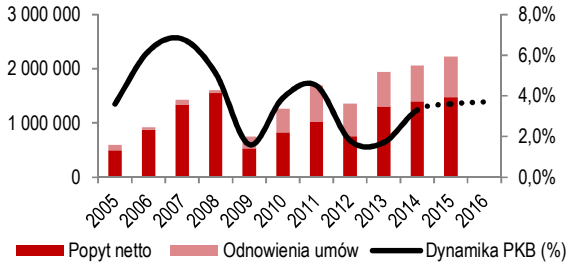
Aktywność Najemców

Rekordowy popyt brutto na poziomie 2,2 miliona m². Rynek wciąż czeka jednak na przebicie rekordowego popytu netto z 2008 r.

Pomimo licznych politycznych i ekonomicznych zawirowań w sąsiednich krajach, Polska gospodarka jest nadal w bardzo dobrej kondycji. Produkt krajowy brutto wzrósł o 3,6% w 2015 r., a prognozy zakładają utrzymanie zbliżonego poziomu w następnych trzech latach.

Ubiegły rok to po raz kolejny bardzo udany okres dla działalności na rynku magazynowym. Popyt netto osiągnął 1,47 miliona m² oraz dodatkowo podpisano umowy przedłużające na dodatkowe 0,75 miliona m² powierzchni magazynowej. Jednakże rekordowy poziom z 2008 r. (1,55 miliona m² popytu netto) nadal nie został osiągnięty. Z wyjątkiem okresowego spowolnienia w 2012 r, popyt netto nieprzerwanie rośnie od 2009 r. podwajając w tym okresie swój roczny wolumen (wyrażony w m²).

Wykres 1: Popyt na powierzchnie magazynowe vs PKB (%) 2005-2015 (m²)



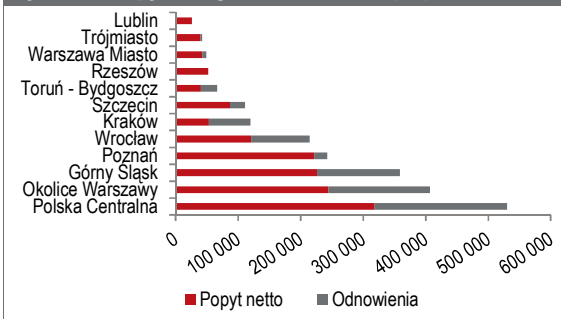
Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015, Consensus Forecast, luty 2016

Struktura popytu w przekroju regionalnym uległa nieznacznej zmianie w stosunku do 2014 r. Najwięcej powierzchni wynajęto w regionie Polski Centralnej, gdzie zawarto umowy na 527 000 m², przy czym 6 z 10 największych transakcji w 2015 r. było także zawartych w tym regionie. Łączna powierzchnia wynajęta w ramach trzech największych transakcji (Leroy Merlin, Jysk i Decathlon) wyniosła 125 000 m². Inne kluczowe regiony, tj. te, w których podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyła 1 milion m², także cieszyły się zainteresowaniem najemców przy popycie w granicach 0,2-0,4 miliona m².

Struktura transakcji najmu na dojrzałych rynkach jest zbliżona. 40-60% wynajmowanej powierzchni to nowe umowy, 5-10% stanowią ekspansje najemców, a pozostałe to odnowienia istniejących umów. Co zrozumiałe, w nowych, rodzących się dopiero lokalizacjach, proporcje te wyglądają nieco inaczej - zdecydowaną większość stanowią nowe umowy najmu.

Z bardzo małym udziałem lub całkowitym brakiem odnowień można się spotkać np. w Lublinie (0%), Rzeszowie (0%), Trójmieście (6%) i Szczecinie (21%).

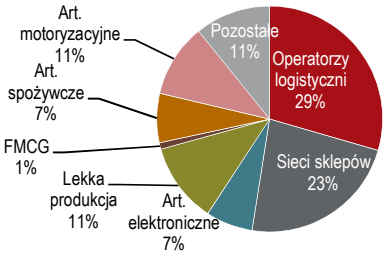
Wykres 2: Popyt w regionach w 2015 r. (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Analogicznie do lat ubiegłych, w 2015 r. operatorzy logistyczni i sieci handlowe stanowiły ponad połowę nowego popytu. Ponownie dominującym sektorem byli operatorzy logistyczni, jednakże ich udział uległ znacznemu obniżeniu z 43% w 2014 r. do 29% w 2015 r. Udział pozostałych sektorów w okresie ostatnich dwóch lat pozostaje relatywnie zbliżony, nieznacznie się różniąc w wyniku jednorazowych transakcji.

Wykres 3: Popyt netto wg sektorów w 2015 r.



Źródło: JLL, magazyny.pl IV kw. 2015 r.

Dostępność Powierzchni

Znaczny spadek wskaźnika pustostanów w głównych regionach oraz brak wolnych powierzchni na niektórych z nich.

W sytuacji, gdy popyt znacznie przewyższył nową podaż stopniowo spadła dostępność powierzchni we wszystkich głównych regionach magazynowych w Polsce. Z jednej strony korzystne otocznie gospodarcze powinno zachęcać deweloperów, aby przyspieszyli realizację projektów inwestycyjnych, jednakże silna presja na stawki czynszów, konkurencja oraz negatywne doświadczenia, jakich doświadczyli niektórzy z nich w poprzednich latach, zniechęca do agresywnej lub spekulacyjnej działalności.

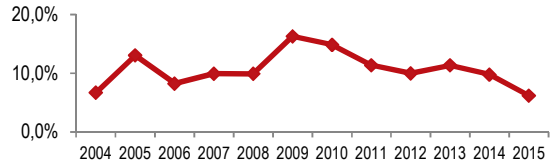
Panattoni jest obecnie najbardziej aktywnym deweloperem. Pod koniec 2015 r. realizował projekty o łącznej powierzchni 567 000 m² (73% całkowitego wolumenu w budowie). W niektórych regionach firma ta była nawet jedynym aktywnym deweloperem, np. w Polsce Centralnej, Wrocławiu i regionie Torunia i Bydgoszczy.

Grupa głównych deweloperów odpowiedzialnych za dominującą część nowej podaży pozostaje niezmienna, nieznacznie ulegają natomiast zmianie ich udziały w rynku. Projekty będące w realizacji są dobrym odzwierciedleniem spadającej awersji do ryzyka, gdyż jedynie 65% powstającej obecnie powierzchni jest zabezpieczona umowami najmu, podczas gdy pozostałe 35% to powierzchnia spekulacyjna.

Takie podejście do działalności deweloperskiej przez głównych graczy rynkowych w połączeniu z korzystnym otoczeniem gospodarczym i rosnącym popytem powoduje stabilny wzrost podaży przy jednoczesnym obniżaniu wskaźnika pustostanów. Ulega on stopniowemu zmniejszeniu począwszy od 2009 r., osiągając rekordowo niski poziom 6,2% na koniec 2015 r. Symptomatyczna jest przy tym wysoka koncentracja dostępnej powierzchni w niewielkiej liczbie projektów, gdyż aż 41% wakatu znajduje się obecnie w jedynie dziesięciu parkach, głównie w Warszawie i na Górnym Śląsku.

Popyt netto w 2015 r. wyniósł 1,47 miliona m² i był tylko o 70 000 m² poniżej rekordowego poziomu w 2008 r. Wysoka aktywność najemców w Polsce Centralnej, potwierdzona kilkoma dużymi transakcjami zawartymi przez sieci handlowe, pozwoliła na obniżenie poziomu pustostanów z 15,8% (w 2014 r.) do 4,6 % na koniec 2015 r. Co ciekawe, dostępność wolnych powierzchni w okolicach Piotrkowa Trybunalskiego, który przez długi okres odnotowywał wysoki udział pustostanów, została zredukowana do jedynie 8,1%.

Wykres 4: Wskaźnik pustostanów w latach 2005-2015 (%)

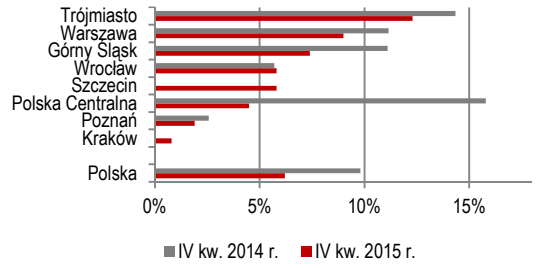


Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Stabilne lub obniżające się stawki czynszów nie są zachęcającym czynnikiem dla nowych, mniej doświadczonych deweloperów chcących wejść na polski rynek. Jednakże, im mniejszy wskaźnik pustostanów, tym większa skłonność do projektów spekulacyjnych, szczególnie w tych regionach, gdzie ograniczona jest dostępność powierzchni dużych.

Co ciekawe, w wielu przypadkach (głównie w strefach odkrywanych dopiero przez deweloperów) dostępność relatywnie taniej nowoczesnej powierzchni magazynowej klasy A zachęca najemców do opuszczenia dotychczas zajmowanych starych obiektów i relokacji do nowych budynków.

Wykres 5: Wskaźnik pustostanów w regionach IV kw. 2014 vs IV kw. 2015 (%)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Aktywność Deweloperów

Wysoka aktywność budowlana na rynku powierzchni magazynowych jest w dużej mierze udziałem jednego dewelopera.

Pod koniec 2015 r. całkowita podaż na polskim rynku nieruchomości magazynowych wynosiła 9,77 miliona m². W trakcie ubiegłego roku odnotowano wzrost zasobów o blisko milion m², w znacznym stopniu dzięki projektom realizowanym przez Panattoni (443 000 m²), Goodman (222 000 m²) i SEGRO (87 000 m²).

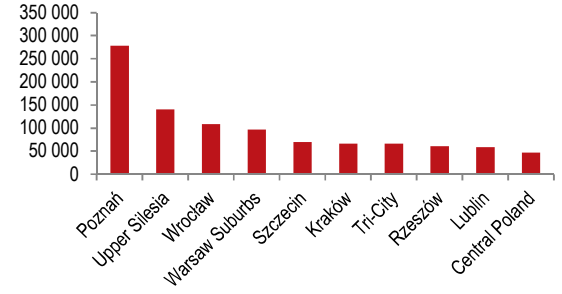
Po rekordowych wzrostach podaży w 2014 r., głównie dzięki mega inwestycjom firmy Amazon w Poznaniu i we Wrocławiu, w 2015 r. tylko w Poznaniu zdołano dostarczyć porównywalny wolumen nowej powierzchni (278 000 m²). Ta nowa podaż rozłożyła się jednak na aż dziesięć mniejszych projektów.

Po okresie rekordowo wysokiej aktywności deweloperskiej we Wrocławiu pod koniec 2014 r., obecnie uległa ona obniżeniu do bardziej zrównoważonych poziomów i wyniosła 108 700 m² w trzech projektach.

Aktywność deweloperów na Górnym Śląsku ponownie przyspieszyła po kilku latach umiarkowanego wzrostu. Podaż w regionie zwiększyła się o dodatkowe 140 000 m², co było drugim największym wynikiem pośród wszystkich rynków regionalnych. Największym pojedynczym projektem było ukończenie dla GE w Bielsku-Białej nowej hali o powierzchni 45 000 m².

Z wyjątkiem Polski Centralnej i Wrocławia, wszystkie pozostałe regiony dostarczyły więcej nowej powierzchni magazynowej w ubiegłym roku aniżeli w 2014 r. W niektórych przypadkach wzrost ten był spektakularny biorąc pod uwagę rozmiar tych rynków tj. Szczecin (70 000 m²), Rzeszów (60 500 m²) i Lublin (59 000 m²).

Wykres 6: Nowa podaż wg regionów w 2015 r. (m²)

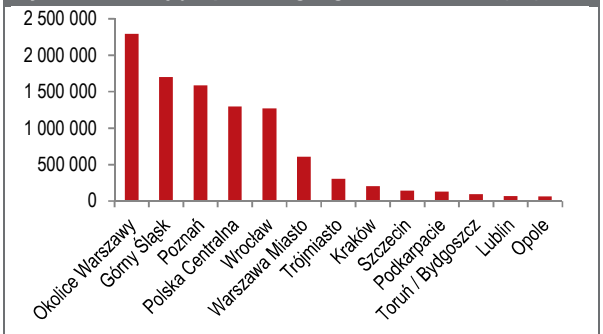


Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Warszawa z 2,9 milionami m² pozostaje głównym rynkiem w Polsce. Ciekawy rozwój wydarzeń i konkurencję można zaobserwować w regionach, które mimo relatywnie dużej liczby mieszkańców (300-400 tysięcy), dotychczas pozostawały na marginesie rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych. Dzięki niedawno zakończonym projektom infrastrukturalnym oraz nowym i inwestycjom w pobliskich strefach ekonomicznych, w tych lokalizacjach pojawiło się zainteresowanie deweloperów oraz potencjalnych najemców.

Co ciekawe, średnia wielkość transakcji najmu na tych rynkach osiągnęła w 2015 r. 7 500 m² i była nieco wyższa od średniej dla pięciu kluczowych regionów, gdzie wyniosła ona 5 800 m².

Wykres 7: Istniejąca podaż wg regionów w 2015 r. (m²)

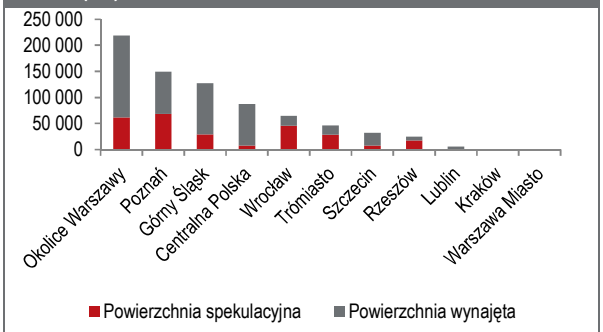


Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Jednak często działania deweloperów podejmowane w poszukiwaniu lokalizacji w całkiem nowych miejscach są ograniczane obawami związanymi z niepowodzeniem komercyjnym projektu lub płytkością rynku..

Podczas gdy niektóre nowe lokalizacje szybko zyskują uznanie deweloperów, np. Rzeszów czy Szczecin, dynamika rozwoju innych została zahamowana., np. Toruń-Bydgoszcz czy Opole.

Wykres 8: Powierzchnia w budowie wg regionów w IV kw. 2015 r. (m²)



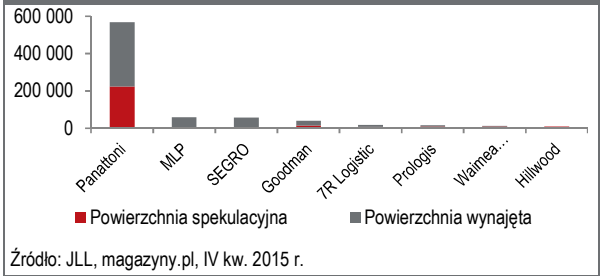
Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r

Pod koniec 2015 r. w trakcie budowy było 774 000 m² w 33 różnych projektach inwestycyjnych. Realizowano głównie w kluczowych regionach i w sprawdzonych już lokalizacjach. Liderem pod tym względem były Okolice Warszawy, gdzie powstawało blisko 219 000 m².

Udział powierzchni realizowanej na zasadach spekulacyjnych wyniósł 35%, co stanowi znaczny wzrost wobec IV kw., 2014 kiedy to stanowił 26,8%. Poznań, który przez lata charakteryzował się niskim poziomem pustostanów, obecnie jest liderem pod względem wolumenu powierzchni realizowanej spekulacyjnie. Jednakże w relacji procentowej do realizowanej podaży w swoim regionie liderem jest Wrocław, gdzie wskaźnik ten wynosi 71%.

Znaczna część nowej podaży będącej w trakcie budowy (85%) jest realizowana przez głównych deweloperów działających w Polsce od dłuższego czasu, przy czym najbardziej aktywny jest Panattoni, a następnie MLP, SEGRO i Goodman. Jednakże, Panattoni znacząco wyprzedza swoich konkurentów, realizując aż 567 000 m², tj. 73% całkowitej nowej powierzchni w budowie.

Wykres 9: Powierzchnia w budowie wg dewelopera w IV kw. 2015 r. (m²)

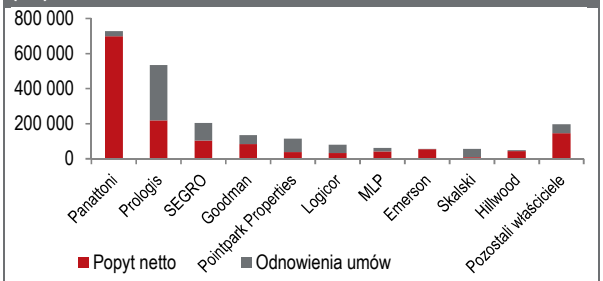


Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Wysoką aktywność deweloperską Panattoni można wytłumaczyć agresywną polityką pozyskiwania nowych najemców do swoich projektów. Jednakże należy zaznaczyć, iż sprzedaż nowych i w pełni wynajętych obiektów jest częścią strategii tej firmy.

Z kolei Prologis, będący zdecydowanie największym właścicielem powierzchni magazynowych, oraz drugim największym graczem na rynku wynajmu stawia na długotrwałe relacje ze swoimi najemcami, co jest odzwierciedlone w udziale odnowień w całkowitej powierzchni wynajętej przez tę firmę w 2015 r.

Wykres 10: Popyt brutto wg właścicieli obiektów w 2015 r. (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Największe projekty oddane do użytku w 2015 r.

Park	Powierzchnia (m²)	Lokalizacja	Deweloper
Goodman Poznań Logistics Centre II	82 400	Poznań	Goodman
Panattoni Park Wrocław III	50 700	Wrocław	Panattoni
P3 Mszczonów	46 300	Mszczonów	PointPark Properties
BTS Bielsko-Biała	45 000	Bielsko-Biała	Panattoni
CLIP Poznań	39 800	Swarzędz	CLIP

Największe projekty w budowie w IV kw. 2015 r.

Park	Powierzchnia (m²)	Lokalizacja	Deweloper
Panattoni Park Stryków II	88 000	Stryków	Panattoni
Panattoni Park Warszawa – Konotopa	46 700	Konotopa	Panattoni
Panattoni Park Sosnowiec II	41 000	Sosnowiec	Panattoni
Panattoni Park Wrocław IV	39 300	Wrocław	Panattoni
Panattoni Park Grodzisk	38 900	Grodzisk Maz.	Panattoni

Źródło obu tabel: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Czynsze

Nieznaczne spadki czynszów bazowych w trzech regionach. Agresywne strategie deweloperów neutralizują potencjał wzrostu czynszów, pomimo spadających pustostanów.

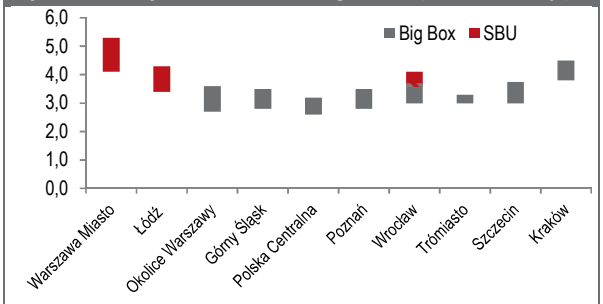
Dobra sytuacja ekonomiczna i rekordowy popyt na powierzchnie magazynowe nie znajdują odzwierciedlenia w czynszach, które pozostają stabilne bądź są w trendzie spadkowym. Coraz lepsza infrastruktura drogowa umożliwia powstawanie nowych lokalizacji oraz stwarza nowe możliwości inwestycyjne, jak to miało miejsce w ostatnim czasie w Tarnowie czy regionie Torunia i Bydgoszczy.

Stawki czynszów za powierzchnie magazynowe są determinowane przez szereg czynników, często trudnych do porównania. Zalicza się do nich lokalizację, typ projektu, długość umowy najmu, powierzchnię, udogodnienia techniczne zgodne ze specyfikacją klienta. W końcu stawka czynszu jest także odzwierciedleniem ratingu najemcy i jego wiarygodności finansowej. W każdym przypadku, stawki czynszu są przedmiotem indywidualnych negocjacji, dlatego wartości przedstawione w niniejszym raporcie są czysto orientacyjne.

Z racji swojej lokalizacji, często w obrębie miast, a także mniejszych rozmiarów, SBU (Small Business Units) często charakteryzują się wyższymi stawkami czynszów aniżeli duże parki logistyczne. W ciągu 2015 r. czynsze bazowe w tego typu obiektach pozostawały stabilne. Natomiast duże parki dystrybucyjne są zazwyczaj zlokalizowane poza miastami i cechują się znacznie niższym poziomem czynszów. W trakcie 2015 r. stawki te pozostawały stabilne w Okolicach Warszawy (2,7-3,6 Euro / m²/ miesiąc), w strefie Warszawa Miasto (4,1-5,3 Euro / m²/ miesiąc), we Wrocławiu (3,0-3,6 Euro/ m² /miesiąc) i w Polsce Centralnej (2,6-3,3 Euro/ m²/ miesiąc). Nieznaczny spadek o 0,2 Euro/ m²/ miesiąc odnotowano w Trójmieście (3,0-3,75 Euro/ m²/ miesiąc). Drobne zmiany w dół zanotowano także na Górnym Śląsku i Poznaniu, o ok. 0,1-0,2 Euro/ m²/ miesiąc.

Pozostałe komponenty wydatków związanych z wynajmem (koszt wynajmu biura czy opłaty eksploatacyjne) pozostawały w miarę stabilne w większości regionów w okresie ostatnich kilku lat.

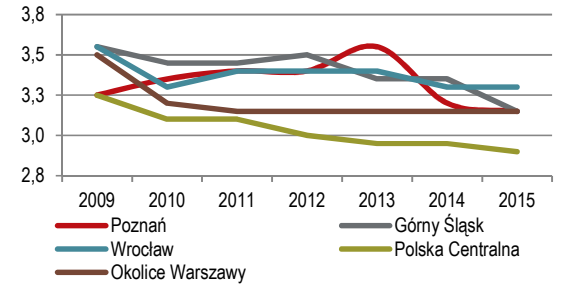
Wykres 11: Czynsze bazowe w regionach (€/ m² / miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Czynsze bazowe są przeważnie przedmiotem negocjacji, podczas których deweloper często proponuje szereg zachęt takich jak wakacje czynszowe czy częściowy lub pełny wkład finansowy w zaaranżowanie wynajmowanej powierzchni. Skala obniżki czynszu często jest uzależniona od warunków najmu, wiarygodności finansowej najemcy (tzw. covenant strength) i aktualnej sytuacji rynkowej. Stawki czynszów efektywnych, które uwzględniają takie obniżki, pozostawały stabilne w Okolicach Warszawy (2,1-2,8 Euro/ m²/ miesiąc), a znaczny spadek zarejestrowano na Górnym Śląsku (1,9-2,7 Euro/ m²/ miesiąc) i nieznacznie mniejszy w Polsce Centralnej (2,1-2,8 Euro/ m²/ miesiąc) oraz w Poznaniu 2,1-3,0 Euro/ m²/miesiąc.

Wykres 12: Średni zakres czynszów bazowych w regionach (€/ m²/ miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

Grunty Przemysłowe

Popyt na grunty przemysłowe jest w dużej mierze odzwierciedleniem zmian w infrastrukturze drogowej. Nowe akty prawne dotyczące nabywania gruntów mogą mieć negatywny wpływ na rozwój rynku nieruchomości magazynowych.

Po zakończonych z sukcesem projektach w mniejszych miejscowościach, potwierdzonych silnym lokalnym popytem, deweloperzy kontynuują poszukiwania ciekawych gruntów inwestycyjnych w mniej oczywistych lokalizacjach. Jak dotychczas, ich uwaga jest głównie skupiona w pierwszej kolejności na dobrze zlokalizowanych działkach, z dogodnym dostępem i w pobliżu głównych węzłów transportowych.

Jednakże niedawne zmiany aktów prawnych dotyczących możliwości zakupu nieruchomości gruntowych zaproponowane przez nowy rząd mogą znacznie ograniczyć działalność deweloperską od maja 2016 r. Zmiany te z pewnością negatywnie wpłyną na działalność deweloperów projektów magazynowych dodając bardziej rygorystyczne warunki w zakresie przekształceń gruntów rolnych pod nowe inwestycyjne. Zwiększone ograniczenia, mniejsza dostępność gruntów oraz dłuższe procedury administracyjne mogą negatywnie wpłynąć na rozwój tego rynku.

Nowe zmiany mogą mieć znaczny wpływ na właścicieli gruntów, gdyż ci, których grunty objęte są planami zagospodarowania przestrzennego, mogą liczyć na nieznacznie wyższe ceny, podczas gdy właściciele ziemi rolnej (nawet tej bardzo dobrze zlokalizowanej) mogą mieć problemy z jej sprzedażą. Obecnie Ministerstwo Rolnictwa jest w trakcie opracowywania zmian do tego aktu prawnego, dlatego ich końcowy wpływ na rynek powierzchni magazynowo przemysłowych jest obecnie trudny do oszacowania.

Ceny

W trakcie ubiegłego roku ceny gruntów pozostawały relatywnie stabilne w głównych regionach. Nieznaczny wzrost w górnym przedziale zanotowano w rejonie Trójmiasta w IV kw. 2015 r. (wzrost z 200 do 240 zł/m²)

Region	Cena (PLN / m²)
Warszawa Miasto	350 - 550
Okolice Warszawy	50 - 300
Polska Centralna	65 - 160
Poznań	140 - 200
Wrocław	120 - 220
Górny Śląsk	90 - 200
Kraków	80 - 300
Trójmiasto	100 - 240

Rynek Inwestycyjny

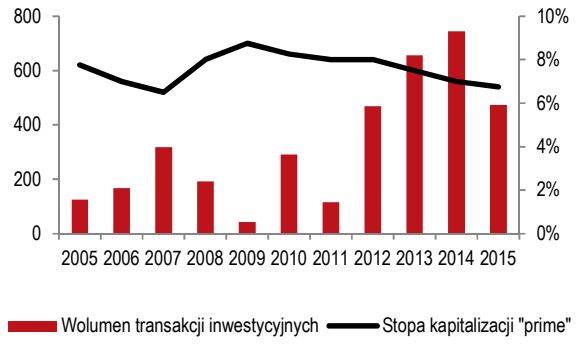
Wysoka wartość inwestycji w sektorze nieruchomości magazynowych oraz wzrost transakcji typu sale and leaseback. Najlepsze produkty inwestycyjne są coraz droższe.

W ciągu ostatnich czterech lat wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości magazynowych podwoiła się w porównaniu do wolumenu odnotowywanego w latach 2004-2011. Towarzyszący temu wzrost płynności rynku w ciągu ostatnich 36 miesięcy spowodował, że sektor ten odnotował wzrost atrakcyjności w Polsce.

W 2015 r. zawarto 14 umów kupna-sprzedaży o wartości 473 milionów Euro, z których 6 stanowiły transakcje większych portfeli nieruchomości. W II poł. 2015 zamknięto transakcje odpowiadające za 70% całego wolumenu. Podobnie jak w poprzednim roku, aktywność inwestorów skupiona była na transakcjach portfelowych, jednak ich wielkość w obecnym roku była mniej imponująca.

Udział trzech umów typu sell and leaseback w wolumenie za rok 2015 wynosił 36% - najwięcej od 2011 r. Warto przy tym wspomnieć, iż 76% wolumenu w 2015 r. miało charakter transakcji portfelowych.

Wykres 13: Wolumen transakcji inwestycyjnych (miliony Euro) & Stopy kapitalizacji „prime" (%)



Źródło: JLL, magazny.pl IV kw. 2015 r.

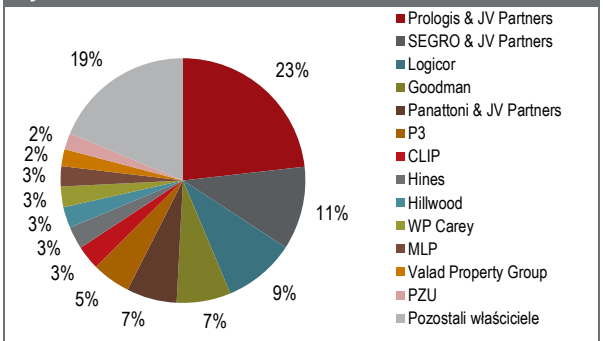
Największe transakcje inwestycyjne zamknięte w 2015 r.

- Nabycie przez P3 portfela nieruchomości CA Immo w Błoniu i Piotrkowie Trybunalskim (część większej transakcji portfelowej na rynku CEE),
- Nabycie przez GLL centrum obsługi zamówień internetowych Amazon we Wrocławiu,
- Nabycie MLP Tychy i Bieruń przez fundusz DEKA za ok. 80 mln Euro (portfel w Polsce),
- Leasing zwrotny nieruchomości FM Logistics dla WP Carey (część większej transakcji portfelowej w Europie Środkowo-Wschodniej),
- Nabycie przez Gramercy od firmy Raben dwóch centrów logistycznych za ok. 45 mln Euro,
- Sprzedaż przez Raiffeisen dwóch centrów logistycznych zlokalizowanych w Warszawie – Gate One i Modularna do Savills Investment Management (część większej transakcji portfelowej w Europie).

Największym kupującym był fundusz P3, który przejął obiekty za ponad 190 milionów Euro w Europie Środkowo-Wschodniej, z czego 40% zlokalizowanych jest w Polsce. Ponadto GLL i Deka dokonały zakupów za ponad 70 milionów Euro każdy. Natomiast Savills Investment Management i WP Carey nabyły aktywa za ponad 100 milionów Euro. Największymi sprzedającymi byli natomiast CA Immo, FM Logistics, Raiffeisen Capital Management, MLP oraz Amazon.

Struktura własnościowa nadal jest skoncentrowana w rękach pięciu głównych graczy (Prologis & JV Partnerzy, SEGRO & JV Partnerzy, Blackstone/Logicor, Goodman i Panattoni & JV Partnerzy) kontrolujących w końcu 2015 r. łącznie ponad 57% powierzchni.

Wykres 14: Struktura właścicielska



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015 r.

W ciągu ostatniego roku zanotowano dalszą kompresję stóp kapitalizacji, które to dla najlepiej zlokalizowanych obiektów, wynajętych na długi okres wynosi obecnie poniżej 7,00%. Dla nieruchomości niespełniających powyższych kryteriów stosuje się stopy o 200 p.p. wyższe. Natomiast w przypadku nieruchomości z podpisanymi wyjątkowo długimi umowami najmu, stopy kapitalizacji wynoszą nawet poniżej 5,5%.

W 2016 r. inwestorzy nadal będą poszukiwać dużych transakcji portfelowych. Podczas gdy w 2015 r. w Polsce nie odnotowano znaczącej (o wolumenie przekraczającym 100 milionów Euro) transakcji tego typu, to w 2016 r. można oczekiwać kilku.

Pozytywne nastawienie inwestorów może dodatkowo obniżyć stopy kapitalizacji do 6,5% za najlepsze produkty magazynowe. Za unikalne obiekty - takie, które są wynajęte dla dobrych najemców na okres ponad 10 lat można oczekiwać nawet poniżej 5,5%.

W naszej ocenie, w 2016 r. możliwe jest osiągnięcie jeszcze większego wolumenu transakcji aniżeli w 2015 r. a być może osiągnięcie rekordowych wartości transakcji.

Jeżeli rynek wynajmu nadal będzie tak dobrze się prezentował, oceniamy pozytywnie dalszy rozwój rynku inwestycyjnego i oczekujemy dalszej kompresji stóp kapitalizacji.

Analiza Regionalna

Poszerza się spektrum lokalizacji rynku magazynowego, ale pięć głównych regionów utrzymuje dominującą pozycję.

Na koniec 2015 roku podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej wynosiła 9,77 miliona m², z której to 8,75 miliona m² (89%) było skupione na pięciu największych regionach, tj. Warszawa Miasto, Okolice Warszawy, Poznań, Polska Centralna i Wrocław.

Dotychczasowa aktywność w mniejszych regionach przyciąga uwagę kolejnych deweloperów i inwestorów. Jednakże łączna podaż na tych rynkach jest nadal poniżej 1 miliona m², czyli wciąż mniej aniżeli np. w całym regionie Polski Centralnej, gdzie znajduje się 1,3 miliona m² zasobów.

W zależności od tempa rozwoju rynku, nowe tworzące się regiony mogą zyskiwać na znaczeniu, a po zakończeniu budowy drogi ekspresowej S8 pierwsze projekty mogą pojawić się w rejonie Białegostoku.

Mapa głównych regionów magazynowych w Polsce

Warszawa

Warszawa nadal pozostaje największym regionem, jednakże nowe drogi otwierają przed nim kolejne możliwości rozwoju.

Region warszawski jest zwyczajowo podzielony na dwie strefy: Warszawa Miasto oraz Okolice Warszawy, które znacznie się różnią zarówno poziomem stawek czynszu jak i typem oferowanych powierzchni magazynowych. Warszawę Miasto cechują obiekty typu SBU (Small Business Units), z wyższym poziomem stawek czynszu, podczas gdy w Okolicach Warszawy, (które definiowane są jako obszar w promieniu ok. 60 km od granic miasta) obiekty są przeważnie większe (ponad 50 000 m²) i zaprojektowane głównie z myślą o wynajmie operatorom logistycznych jak i sieciom handlowym działającym w całym kraju. Dotychczas w przeważającym stopniu, działalność deweloperska była skoncentrowana na obszarach południowo-zachodniej części Warszawy oraz jej przedmieściach.

Popyt najemców na warszawskim rynku skupiony jest głównie w okolicach stolicy, gdzie w 2015 r. podpisano umowy najmu na 409 000 m², wobec jedynie 49 000 m² wynajętych w strefie miejskiej. Podobnie było w poprzednich latach, kiedy to nowe transakcje najmu w obszarze miasta rzadko przekraczały łącznie 15 000 m² na kwartał. Struktura popytu w strefie Warszawa Miasto jest zbliżona do tej dla całego kraju, z dominującym udziałem operatorów logistycznych (44%) i sieci handlowych (14%).

W okresie ostatnich lat, warszawski rynek cechował się relatywnie wysokim wskaźnikiem pustostanów, który sięgał nawet poziomu 22,3% w IV kw. 2013 r. (strefa miejska). Od tamtej pory widoczna jest stopniowa poprawa rynku najmu, czego wynikiem jest spadek współczynnika powierzchni niewynajętej poniżej 10% - poziomu nienotowanego od 2010 r. Z wyjątkiem pojedynczych kwartałów w latach 2011/12 Warszawa Miasto, strefa blisko czterokrotnie mniejsza pod względem zasobów magazynowych niż Okolicy Warszawy, miała wyższy wskaźnik pustostanów. Pod koniec 2015 r. powierzchnia niewynajęta w strefie podmiejskiej była ponad trzykrotnie większa niż w mieście i wynosiła blisko 200 000 m², w obiektach położonych głównie w Teresinie, Błoniu, Łubnej i Grójcu.

Działalność budowlana w Okolicach Warszawy znacznie się zwiększyła w 2015 r. kiedy to oddano do użytkowania 97 000 m² powierzchni magazynowej, wobec tyko 38 500 m² w 2014 r. W okresie ostatnich dwóch lat, w mieście ukończono tylko trzy projekty dostarczając łącznie 19 700 m². Znaczna poprawa infrastruktury drogowej w zachodniej części miasta przekierowała zainteresowanie deweloperów na południowo-zachodnie przedmieścia. Związane jest to głównie z ukończeniem autostrady A2 oraz części drogi ekspresowej S8. Skorzystały na tych zmianach głównie lokalizacje położone przy Pruszkowie, Mszczonowie i Nadarzynie, w których to w 2015 r. ukończono 97 000 m².

Czynsze bazowe pozostały stabilne i wynoszą od 2,7 do 3,6 Euro/ m²/ miesiąc w okolicach Warszawy oraz od 4,1 do 5,3 Euro/ m²/ miesiąc wewnątrz miasta. Czynsze efektywne wynoszą od 2,1 do 2,8/ m²/ miesiąc w okolicach Warszawy i od 3,5 do 4,8/ m²/ w mieście. Stawki czynszów pozostają względnie stabilne od 2000 r. i w naszej ocenie sytuacja taka utrzyma się w najbliższym czasie.

	Warszawa Miasto	Okolice Warszawy
Podaż (m²)	605 000	2 295 000
Popyt brutto 2015 (m²)	49 000	409 000
Popyt netto 2015 (m²)	42 000	245 000
Wskaźnik pustostanów	10,4%	8,7%
Czynsz bazowy (€/ m²/ miesiąc)	4,1 – 5,3	2,7 – 3,6
Czynsz efektywny (€/ m²/ miesiąc)	3,5 – 4,8	2,1 – 2,8
Główne transakcje najmu	**Willson & Brown** – 5 500 m² Space Distribution Center	**Fiege** – 17 200 m² Point Park Mszczonów

Górny Śląsk

Duża aktywność rynku oraz spadek czynszów efektywnych do rekordowo niskich poziomów.

Górny Śląsk, ze swoją znaczną powierzchnią, dużym potencjałem demograficznym i dobrze rozwiniętą infrastrukturą pozostaje jedną z najbardziej atrakcyjnych lokalizacji pod realizację projektów magazynowo-przemysłowych. Transformacja z gospodarki opartej na przemyśle ciężkim na lekką produkcję i usługi jest w znacznym stopniu zaawansowana głównie dzięki inwestycjom w Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Dzięki temu sektor motoryzacyjny stopniowo zastępuje kopalnie jako główny pracodawca w regionie. Dodatkowo dostępność gruntów poprzemysłowych, oferowanych za stosunkowo niskie ceny, zachęca do zwiększania działalności deweloperskiej i pozwala na relatywnie szybkie tworzenie nowych podstref, tak jak to miało miejsce niedawno w przypadku terenów poprzemysłowych w Sosnowcu zlokalizowanych przy drodze ekspresowej S1. Bliskość aglomeracji krakowskiej i Ostrawy (CZ) umożliwia stworzenie na Górnym Śląsku tzw. hubu dystrybucyjnego.

Pomimo posiadania jednej z najlepiej rozwiniętych sieci drogowych w Polsce, jest ona nadal rozszerzana i dogęszczana. W 2015 r. oddano do użytku zachodni odcinek trasy DTŚ (do Gliwic) a kolejny odcinek autostrady A1 w kierunku północnym jest w budowie.

Wraz z ukończeniem 140 000 m² w 2015 r. (91 000 m² w 2014) Górny Śląsk jest jednym z najbardziej aktywnych regionów pod względem działalności deweloperskiej z blisko 90% udziałem Panattoni. Przy tak postępujących dalszych inwestycjach drogowych oraz napływie nowych znaczących inwestycji do strefy ekonomicznej, popyt ze strony firm sektora motoryzacyjnego może trwać przez dłuższy okres. Dodatkowo, pobliska aglomeracja krakowska ma ograniczony potencjał wzrostu, wobec czego firmy logistyczne będą zapewne wciąż wybierać Górny Śląsk do obsługi tego regionu.

Powierzchnia będąca w budowie na koniec 2015 r. wynosiła 127 500 m² i była w 77% zabezpieczona podpisanymi umowami.

Wskaźnik pustostanów na Górnym Śląsku obniżył się do 7,4% na koniec 2015 r., podczas gdy w poprzednich dwóch latach kształtował się w przedziale 8-11%. Struktura podpisanych umów najmu w 2015 r. jest zbliżona do tych podpisywanych w regionach Okolic Warszawy, Wrocławia i Polski Centralnej, gdzie blisko połowę stanowią nowe umowy najmu, 40% odnowienia a pozostałe 10% to powiększenia powierzchni przez dotychczasowych najemców.

Nieznaczny spadek poziomu czynszów odnotowano w 2015 r. Czynsze bazowe kształtują się od 2,8 do 3,5 Euro / m²/ miesiąc, przy czym stawki efektywne uległy znacznemu obniżeniu o ok. 0,5 Euro /m²/miesiąc i wynoszą od 1,9 do 2,7 Euro/ m²/ miesiąc. Górny Śląsk oferuje najniższe stawki w Polsce, co w dużej mierze wynika z możliwości nabywania tanio dużych gruntów poprzemysłowych.

Górny Śląsk	
Podaż (m²)	1 701 000
Popyt brutto 2015 (m²)	359 000
Popyt netto 2015 (m²)	226 000
Wskaźnik pustostanów	7,4%
Czynsz bazowy (€/ m²/ miesiąc)	2,8 – 3,5
Czynsz efektywny (€/ m²/ miesiąc)	1,9 – 2,7
Główne transakcje najmu	**Motoprofil –** 24 000 m² Prologis Park Chorzów **Inter Cars -** 17 500 m² Goodman Sosnowiec Logistics Centre

Poznań

Wkrótce Poznań może stać się regionem o drugiej największej podaży w Polsce. Brak dostępnej powierzchni sprzyja uruchamianiu nowych projektów.

W 2014 r. dwie ogromne inwestycje tj. wejście firmy Amazon oraz nowa fabryka samochodów firmy Volkswagen rozpędziły gospodarkę Wielkopolski. Ożywiły one również rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w tym regionie.

Stopa bezrobocia w Poznaniu jest obecnie na bardzo niskim poziomie (ok. 2%), czego efektem jest niska dostępność kadry pracowniczej. Dodatkowo, region charakteryzuje się obecnie brakiem dostępnej od zaraz powierzchni magazynowej. W nieodległej przyszłości, budowana droga ekspresowa S5 w kierunku Wrocławia i Bydgoszczy znacznie skróci dojazd do portów w Gdańsku i Gdyni z południowo - zachodniej części Polski, dodatkowo zwiększając atrakcyjność regionu.

Istniejące nieruchomości magazynowe zlokalizowane są wokół miasta, przy czym dużym zainteresowaniem cieszą się tereny przy skrzyżowaniu autostrady A2 i drogi ekspresowej S11 (Komorniki i Gądki).

Po tym jak w 2014 r. ok. 45% całkowitej nowej podaży było zrealizowane dzięki jednej inwestycji firmy Amazon (123 000 m²), można było przypuszczać, że dostarczenie zbliżonej powierzchni w 2015 r. będzie trudnym zadaniem. Jednak drugi rok z rzędu region poznański urósł o ponad ćwierć miliona m². Nowa podaż zlokalizowana była w dziesięciu nowych projektach o łącznej powierzchni 278 000 m², które już w połowie 2015 r. były zabezpieczone umowami najmu w 61%.

W 2015 r. nowe umowy najmu oraz rozszerzenia w regionie Poznania stanowiły 91% całkowitego popytu, z tradycyjnie dużym udziałem operatów logistycznych (30%), sieci handlowych (30%) i sektora motoryzacyjnego (17%).

Od wielu lat Poznań charakteryzuje się niskim poziomem współczynnika pustostanów (zazwyczaj poniżej 6%), notując wyższe wskaźniki jedynie w latach 2010-2011, czyli w okresie wyjścia z kryzysu finansowego.

Powoli, ale stopniowo obniżające się stawki czynszów w Poznaniu powróciły do poziomu z 2007 roku, kiedy to czynsze bazowe wynosiły od 2,8 do 3,5 Euro/ m² /miesiąc. Czynsze efektywne także nieznacznie spadły w II poł. 2015 r. i na koniec roku wynosiły od 2,1 do 3,0 Euro/ m²/ miesiąc.

Poznań	
Podaż (m²)	1 587 000
Popyt brutto 2015 (m²)	242 000
Popyt netto 2015 (m²)	221 500
Wskaźnik pustostanów	1,9%
Czynsz bazowy (€/ m²/ miesiąc)	2,8 – 3,5
Czynsz efektywny (€/m²/ miesiąc)	2,10 – 3,0
Główne transakcje najmu	**Tesco –** 30 000 m² SEGRO Logistics Park Poznań Komorniki **ABC Group –** 12 600 m² Panattoni Park Poznań III

Polska Centralna

Silny popyt ze strony sieci handlowych znacząco zmniejszył poziom pustostanów.

Region Polski Centralnej od samego początku z racji swojej centralnej lokalizacji był jednym z głównych miejsc branych pod uwagę przy realizacji inwestycji magazynowych. W ostatnich latach, podaż w regionie stanowiła od 13 do 15% całkowitej powierzchni magazynowej w kraju. Podczas gdy obiekty budowane w Łodzi są przeznaczone bardziej na potrzeby lekkiej produkcji (m.in. z racji działania specjalnej strefy ekonomicznej na wschodzie miasta), to pozostałe dwie lokalizacje, tj. Stryków (33% udział w zasobach Polski Centralnej) i Piotrków Trybunalski (25%) cieszą się popularnością głównie wśród operatorów logistycznych i sieci handlowych. Wskaźnik pustostanów w obu lokalizacjach jest obecnie zbliżony i wynosi 7,3% w Strykowie oraz 7,9% w Piotrkowie Trybunalskim.

Istotne znaczenie dla regionu będzie miało dokończenie w 2016 r. centralnego odcinka autostrady A1 pomiędzy Strykowem a Tuszynem, przenosząc tym samym ruch tranzytowy z Łodzi i jednocześnie wzmacniając lokalizację Piotrkowa Trybunalskiego.

W 2015 r. w regionie odnotowano znaczny spadek nowej podaży; oddano do użytku jedynie 47 000 m² wobec 137 000 m² w roku poprzednim. Wśród ukończonych inwestycji znalazły się: obiekt typu BTO dla firmy UPS w Strykowie (14 000 m²) oraz Panattoni Business Center Łódź II (33 000 m²).

Bardzo silny popyt na 527 000 m² (318 000 m² popyt netto), głównie ze strony sieci handlowych pozwolił na znaczne obniżenie wskaźnika pustostanów z 14,2% w I kw. 2014 do tylko 4,6% na koniec 2015 roku. Niewynajęta powierzchnia jest równomiernie rozproszona w Strykowie i Piotrkowie Trybunalskim (w 6 parkach). Znacząca poprawa nastąpiła w Piotrkowie Trybunalskim, gdzie w okresie ostatnich dwóch lat wskaźnik pustostanów spadł z 34% do jedynie 7,9%.

Duży metraż wynajętej powierzchni zrealizowany został w 14 transakcjach o średniej wielkości 13 500 m², przy czym kilka z nich charakteryzowało się znaczną wielkością, np. Leroy Merlin (53 000 m²), Jysk (40 000 m²), Decathlon (32 000 m²) i Kellogg (27 000 m²).

W ciągu ostatniego roku nie odnotowano znaczących zmian w stawkach czynszu zarówno w samej Łodzi jak i dwóch głównych podstrefach. Stawki czynszów bazowych w dużych obiektach (Big Box) kształtują się od 3,4 do 4,3 Euro / m²/ miesiąc. W Regionie natomiast są niższe i wynoszą od 2,6 do 3,2 Euro/ m²/ miesiąc w zależności od konkretnej lokalizacji.

	Łódź	Region
Podaż (m²)	379 000	919 000
Popyt brutto 2015 (m²)	183 500	344 000
Popyt netto 2015 (m²)	128 000	190 000
Wskaźnik pustostanów	0%	6,4%
Czynsz bazowy (€/ m²/ miesiąc)	3,4 – 4,3	2,6 – 3,2
Czynsz efektywny (€/m²/ miesiąc)	2,7 – 3,7	2,1 – 2,8
Główne transakcje najmu	**Decathlon –** 32 000 m² Panattoni Park Łódź East	**Leroy Merlin –**53 000 m² Panattoni Park Stryków II

Wrocław

Po spektakularnych wzrostach w latach ubiegłych, Wrocław wchodzi w fazę umiarkowanej dynamiki wzrostu, która charakteryzuje rynki dojrzałe.

Wrocław, ze swoją wyjątkową lokalizacją i stopniowo poprawiającą się infrastrukturą (otwarcie drogi ekspresowej S8 do Łodzi i będącej obecnie w realizacji S5 do Poznania) jest w stanie spełnić wszystkie główne wymagania międzynarodowych inwestorów, tj. dostępność wykwalifikowanej siły roboczej, konkurencyjny poziom wynagrodzeń, relatywnie wysoki standard życia i dobra, stale rozwijająca się lokalna gospodarka.

Z wyżej wymienionych powodów oraz obecności specjalnej strefy ekonomicznej, region ten został wybrany jako główny hub dla kilku firm z sektora motoryzacyjnego i elektromechanicznego prowadzących dystrybucję i produkcję. Niedawne inwestycje firmy Amazon w dwa centra logistyczne tylko potwierdzają silną pozycję miasta na europejskiej mapie logistycznej.

Obecnie podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie wynosi 1,27 miliona m², plasując Wrocław na piątej pozycji wśród największych regionów w Polsce. Większość parków logistycznych i przemysłowych zlokalizowanych jest wzdłuż autostrady A4.

Po wyjątkowym 2014 r., kiedy to na rynek dostarczono 362 000 m² nowej podaży (głównie dzięki projektom Amazon'a), w kolejnym roku w trzech projektach ukończono łącznie 108 500 m². Zlokalizowane były one głównie na zachodnich obrzeżach miasta, w ramach istniejących parków logistycznych. Mocna wiara deweloperów w siłę regionu znajduje swoje potwierdzenie także w wysokim poziomie spekulacyjnie realizowanych projektów tj. 71% na koniec 2015 r.

Popyt w 2015 r., pomimo iż nadal może być określony jako dość wysoki, w porównaniu do regionu poznańskiego nie był już tak spektakularny (221 500 m² netto w Poznaniu wobec tylko 120 500 m² we Wrocławiu).

Wskaźnik pustostanów został znacznie zredukowany z 7,9% w I kw. 2014 r. do rekordowych 4,5% w I poł. 2015 r. (wobec 7,4% średniej krajowej w owym czasie). W III kw. 2015 r. po zakończeniu nowych projektów (Panattoni Park Wrocław III - 50,700 m² oraz Goodman Wrocław IV Logistic Centre – 39 500 m²) realizowanych głównie spekulacyjnie wskaźnik pustostanów wzrósł do 6,8%. W ostatnim kwartale 2015 r. brak nowej podaży pozwolił na ponowny jego spadek do poziomu 5,8%.

Czynsze bazowe za obiekty typu big box pozostawały w trakcie roku stabilne i kształtowały się od 3,0 do 3,6 Euro / m²/ miesiąc. Jednakże stawki efektywne uległy obniżeniu z poziomu 2,5 – 3,1 Euro/ m²/ miesiąc do 2,3 - 3,1 Euro/ m²/ miesiąc. Natomiast w obiektach typu SBU czynsze były stabilne w całym ubiegłym roku; stawki bazowe wynosiły od 3,5 do 4,0 Euro/ m²/ miesiąc a efektywne od 3,3 do 3,8 Euro/ m²/ miesiąc.

Wrocław	
Podaż (m²)	1 270 000
Popyt brutto 2015 (m²)	215 000
Popyt netto 2015 (m²)	120 500
Wskaźnik pustostanów	5,8%
Czynsz bazowy (€/ m²/ miesiąc)	3,0 – 3,6
Czynsz efektywny (€/m²/ miesiąc)	2,3 – 3,1
Główne transakcje najmu	**TIM SA –** 30 000 m² Hillwood Wrocław III **HI-P** – 19 000 m² Prologis Park Wrocław

Polska Północna

Od wschodzących do prawie dojrzałych rynków. Mniejszy Szczecin przewyższa Trójmiasto pod względem aktywności.

Region Polski Północnej obejmuje dwa odległe od siebie podregiony, tj. Trójmiasto i Szczecin. Oba są jeszcze stosunkowo młode, ale charakteryzują się wysoką aktywnością deweloperską. W okresie ostatnich dwóch lat ukończono tam prawie 190 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Oba regiony cechuje peryferyjna lokalizacja, bliskość portów morskich i bliskość większych ośrodków miejskich.

Niedawno częściowo ukończone projekty infrastrukturalne, tj. droga ekspresowa S3 od Szczecina w kierunku południowym oraz A1 i S7 (części w realizacji) z Trójmiasta pozwalają znacząco skrócić podróż do innych głównych aglomeracji w Polsce. Dodatkowo planowana droga ekspresowa S6 pomiędzy Szczecinem a Trójmiastem znacząco poprawi transport pomiędzy miastami położonymi wzdłuż wybrzeża.

Kolejne inwestycje realizowane przez władze portów w obu lokalizacjach kreują dodatkowy wzrost gospodarczy jednocześnie generując popyt na powierzchnię magazynową. Inwestycje te podnoszą zarówno wolumen przetransportowanych produktów, poprawiają jakość ich obsługi oraz pomogą w większym zdywersyfikowaniu oferty samych portów. Trzecim dodatkowym czynnikiem, widocznym głównie w Szczecinie jest rozwój specjalnej strefy ekonomicznej na wschodnich przedmieściach miasta (okolice Goleniowa).

W 2015 r. duża aktywność deweloperska była widoczna w Szczecinie, gdzie ukończono ponad 70 000 m² nowej powierzchni, plasując tym samym region na piątej pozycji w kraju. Przy popycie netto na poziomie 87 000 m², Szczecin wyprzedził nawet większe i ustabilizowane lokalizacje takie jak Warszawa Miasto, Trójmiasto i Kraków.

W połowie 2016 r. zasoby w Polsce Północnej powinny się powiększyć o kolejne 79 000 m² (+20% obecnej podaży) w czterech nowych projektach. Łączne zasoby obu aglomeracji wynoszące ok. 0,5 miliona m² są jednak znacznie poniżej demograficznego i ekonomicznego potencjału tych regionów.

Na koniec 2015 r. projekty będące w realizacji były zabezpieczone umowami najmu w 54% i wzrost rynku można określić jako stabilny i organiczny.

Wskaźnik pustostanów w Szczecinie wynosi 5,8% i jest bliski średniej krajowej (6,2%). W przypadku Trójmiasta obraz jest nieco mylący z powodu zmian w poziomie wynajęcia w jednym dużym parku w IV kw. 2015 r.; poziom pustostanów wzrósł tu z 6,0% do 12,3%. Przy tak małym rynku nawet niewielkie zmiany w jednym z obiektów mogą mieć znaczący wpływ na ogólne dane dotyczące regionu. Nowa podaż będąca w trakcie budowy w Trójmieście (46 500 m² - na koniec 2015 r.) pokazuje wiarę deweloperów w ten region, ponieważ uwzględniając relatywnie silny popyt, wskaźnik pustostanów w Trójmieście może relatywnie szybko powrócić do poziomów średniej krajowej.

Czynsze bazowe w Trójmieście i Szczecinie pozostawały stabilne w 2015 r., wynoszą odpowiednio od 3,0 do 3,3 Euro/ m²/ miesiąc oraz od 3,0 do 3,75 Euro / m²/ miesiąc. Czynsze efektywne kształtowały się od 2,5 do 2,9 Euro/ m²/ miesiąc w Trójmieście i od 2,6 do 3,4 Euro / m²/ miesiąc w Szczecinie.

	Trójmiasto	Szczecin
Podaż (m²)	307 000	143 000
Popyt brutto 2015 (m²)	42 500	111 000
Popyt netto 2015 (m²)	40 000	87 000
Wskaźnik pustostanów	12,3%	5,8%
Czynsz bazowy (€/ m²/ miesiąc)	3,0 – 3,3	3,0 – 3,75
Czynsz efektywny (€/m²/ miesiąc)	2,5 – 2,9	2,6 – 3,4
Główne transakcje najmu	**Pika** 5 400 m² 7R Logistic Gdańsk	**Rhenus** 21 100 m² Prologis Park Szczecin

Kraków

Mała podaż, brak nowych projektów i silna konkurencja ze strony Górnego Śląska.

Pomimo iż Kraków jest drugim miastem w Polsce pod względem ludności to w sektorze nieruchomości przemysłowych jego udział w całkowitych zasobach kraju jest relatywnie niski. W porównaniu do innych regionów, Kraków rośnie powoli, co potwierdza ukończenie tylko 49 500 m² w 2015 r. W dodatku region krakowski obejmuje w swoich statystykach Tarnów, który odpowiada za 28% całkowitej istniejącej podaży.

Lokalizacja bardzo pożądana przez deweloperów biurowych, handlowych i mieszkaniowych nie przekonuje do siebie inwestorów magazynowo-przemysłowych. I to pomimo historycznego potencjału przemysłowego skupionego wokół Nowej Huty. Południowo – zachodnie tereny regionu, mające zdecydowanie lepiej rozwiniętą infrastrukturę drogową, raczej nie są przystosowane do rozwoju powierzchni magazynowych i przemysłowych częściowo z powodu niezbyt korzystnego ukształtowania terenu. Północne i wschodnie obszary mogłyby być wykorzystane do tego typu inwestycji, jednak obecnie brakuje im wystarczającej infrastruktury. O ile wschodnia część drogi ekspresowej S7 jest już w trakcie budowy, to wciąż brakuje północnego odcinka obwodnicy miasta.

Ponad dwie trzecie istniejących zasobów magazynowych w regionie Krakowa zlokalizowane są w dwóch projektach, tj. Goodman Kraków Airport Logistics Centre (81 000 m²) i Tarnów Logistic Park (56 000 m²), podczas gdy pozostała powierzchnia jest rozdzielona pomiędzy 5 mniejszych obiektów. Jeżeli nie nastąpi zasadniczy wzrost dynamiki rozwoju tego rynku, istnieje prawdopodobieństwo, że w ciągu 2-3 lat większą podaż osiągną regiony Szczecina i Rzeszowa. Dodatkowo, to Górny Śląsk jest główną lokalizacją magazynową w południowej Polsce. Ponadto, strategia rozwoju lokalnej gospodarki faworyzuje sektor usług i turystyki, co w powiązaniu ze stopniowym spadkiem znaczenia tradycyjnych gałęzi przemysłu nie wpływa korzystnie na rozwój sektora nieruchomości magazynowych.

Poza dwiema inwestycjami w sektorze motoryzacyjnym, tj. MAN-a w Niepołomicach i Valeo w Skawinie region nie zdołał przyciągnąć znaczących inwestycji tak jak to miało miejsce niedawno w przypadku Amazona i VW w innych regionach.

Szansą rozwoju sektora magazynowego może być dokończenie wschodniej obwodnicy miasta (S7) oraz planowanej północnej obwodnicy i drogi ekspresowej S7 w kierunku Warszawy.

Popyt w Krakowie został ograniczony zaledwie do kilku mniejszych transakcji (średnia 4 500 m²), głównie dla operatorów logistycznych i sieci handlowych. Ogólny obraz poprawia jedna transakcja dokonana przez Goodyear'a w Tarnowie (56 000 m²) w II kw. 2015 r., przy czym większość tej transakcji stanowiło odnowienie umowy najmu. Stosunkowo wysokie stawki czynszu wraz z bardzo niskim wskaźnikiem pustostanów (0,8%, tj. 1 700 m²) wydają się nie zachęcać deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji gdyż na koniec 2015 r. nie było projektów w trakcie realizacji.

Czynsze ofertowe w obiektach magazynowych w regionie krakowskim nieznacznie się obniżyły na początku 2015 roku i kształtują się od 3,8 do 4,5 Euro / m²/ miesiąc. Efektywnie czynsze są w przedziale 2,8 – 3,4 Euro /m² / miesiąc. To dostosowanie się stawek było wynikiem silnej konkurencji ze strony obiektów zlokalizowanych na Górnym Śląsku.

Kraków	
Podaż (m^2)	206 000
Popyt brutto 2015 (m^2)	120 000
Popyt netto 2015 (m^2)	53 500
Wskaźnik pustostanów	0,8%
Czynsz bazowy (€/ m^2/ miesiąc)	3,8 – 4,5
Czynsz efektywny (€/m^2/ miesiąc)	2,8 – 3,4
Główne transakcje najmu	**Goodyear –** 46 000 m^2 Tarnów Logistic Park **KMC –** 13 000 m² Goodman Kraków Airport Logistics Centre

Polska Wschodnia

Znaczna poprawa infrastruktury drogowej natychmiast wygenerowała nowe lokalizacje na Wschodzie.

Przez długi okres Polska Wschodnia nie była w spectrum zainteresowania deweloperów powierzchni magazynowych. Pomimo ich bliskości do dużych rynków (Ukraina, Białoruś i Rosja) brak było zainteresowania nimi ze strony najemców. Obszary te były słabo skomunikowane nowoczesną siecią drogową, oraz ze względu na relatywnie niewielką liczbę ludności nie stanowiły też magnesu dla operatorów logistycznych i sieci handlowych.

Pierwszymi inwestycjami we Wschodniej Polsce były projekty typu BTS (built to suit) zrealizowane przez Panattoni dla Zelmera i Nippon Sheet Glass w 2011 i 2012. Na rozwój parków typu multilet region musiał jednak poczekać dłużej. Głównym czynnikiem rozwoju rynku, analogicznie do innych regionów magazynowych w Polsce, był rozwój infrastruktury drogowej. Częściowe ukończenie autostrady A4 i drogi ekspresowej S17 poprawiło znacznie dostęp dla tych miast. Rzeszów, dzięki A4 uzyskał szybkie połączenie z Krakowem, Górnym Śląskiem, Wrocławiem i Niemcami, a Lublin dzięki S17 mógł zachęcić inwestorów do specjalnej strefy ekonomicznej zlokalizowanej w północno-wschodniej części miasta. Obecnie, w obu tych lokalizacjach łączna podaż wynosi 200 000 m² i swoje obiekty zrealizowało tam sześciu deweloperów, z których dominującą pozycję zajmuje Panattoni. Dostarczył on blisko 72% całkowitej podaży w pięciu z ośmiu istniejących parków. Warto dodać, iż projekty ukończone w ostatnich dwóch latach nie były już BTS-ami, ale przedsięwzięciami raczej o charakterze spekulacyjnym z niskim poziomem podpisanych umów w trakcie ich realizacji. Co ciekawe, Rzeszów mający blisko o połowę mniejszą populację niż Lublin posiada prawie dwukrotnie większe zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej.

Obecnie realizowane projekty infrastrukturalne, tj. realizacja końcowego etapu A4, nowych odcinków S17 w kierunku Warszawy (od Lublina), S19 (Lublin – Rzeszów) oraz potencjalnie S12 (Lublin-Radom) z pewnością znacznie podniosą atrakcyjność tych regionów oraz stworzą możliwości obsługi rynku ukraińskiego. Rzeszów ma szansę, aby zostać kluczowym regionem magazynowym w południowo-wschodniej Polsce, dzięki relatywnie niższym cenom gruntów, braku bezpośredniej konkurencji oraz silnej lokalnej gospodarce.

Popyt w tych lokalizacjach w 2015 r. także wyglądał całkiem interesująco, gdyż Rzeszów z 52 000 m² popytu netto prześcignął region Trójmiasta, Torunia i Bydgoszczy i Warszawę Miasto. Podczas gdy popyt w Rzeszowie w 2015 r. był głównie generowany przez operatorów logistycznych (31 400 m²) i lekką produkcję (21 000 m²), to Lublin miał już bardziej zdywersyfikowaną strukturę z branżą FMCG, spożywczą, handlową (18 000 m²) i logistyczną (2 100 m²). Ponieważ oba regiony są na początkowym etapie rozwoju, nie zarejestrowano w nich jeszcze odnowionych umów najmu.

Obecnie, w obu lokalizacjach w budowie jest 30 900 m², z czego 44% jest zabezpieczone umowami najmu. Z zerowym wskaźnikiem pustostanów w Rzeszowie i tylko 4,7% w Lublinie tj. znacznie poniżej średniej krajowej (6,2%) obie lokalizacje mogą doświadczyć dynamicznego rozwoju w najbliższych latach.

Uwzględniając lokalizację i ekonomiczne otoczenie, te dwa regiony charakteryzuje potencjał rozwoju sektora magazynowego - głównie logistyki i lekkiej produkcji. Poprawa sytuacji politycznej i ekonomicznej Ukrainy z pewnością pozwoliłaby na jeszcze szybszy rozwój tych regionów gdyż mogłyby one służyć jako centrum obsługi dla firm chcących prowadzić działalność we wschodniej Europie, ale zlokalizowanych w Polsce.

	Rzeszów	Lublin
Podaż (m^2)	128 000	72 000
Popyt brutto 2015 (m^2)	52 500	26 000
Popyt netto 2015 (m^2)	52 500	26 000
Wskaźnik pustostanów	0,0%	4,7%
Czynsz bazowy (€/ m^2/ miesiąc)	3,4 – 4,0	3,2 – 3,5
Czynsz efektywny (€/m^2/ miesiąc)	2,6 – 3,1	2,6 – 3,2
Główne transakcje najmu	**Omega Pilzno –** 24 700m^2 Panattoni Park Rzeszów	**Spiżarnia –** 7 400 m^2 Panattoni Park Lublin

Podsumowanie i Prognoza na 2016

Zrównoważony wzrost gospodarczy dodaje optymizmu na kolejne lata.

Na koniec 2015 r. w budowie było 774 000 m² nowej powierzchni magazynowej, dlatego też poziom 10 milionów m² powinien zostać przekroczony już w I poł. 2016 r. Górny Śląsk i Poznań mogą wkrótce osiągnąć 2 miliony m² powierzchni magazynowej i dodatkowo zwiększyć przewagę pomiędzy nimi a Polska Centralną i Wrocławiem.

Wyłaniające się nowe rynki tj. Polska Północna i Polska Wschodnia kontynuują swój wzrost, a dalsze zaawansowanie prac drogowych przy projektach infrastrukturalnych (A1, S3, S6, S7, S17, S19) zwiększa dodatkowo ich atrakcyjność. Potencjalnymi nowymi lokalizacjami, w których zacznie rozwijać się działalność magazynowa mogą być tereny północno-wschodniej Polski czy Kielc, w których obecnie brak jest tego typu inwestycji.

Popyt powinien nadal pozostać silny, jednakże wewnętrzne i zewnętrzne czynniki powinny być brane pod uwagę, gdyż już w II poł. 2015 r. zauważalne były oznaki spowolnienia gospodarczego w Chinach i USA. Dodatkowo niestabilnym czynnikami są zarówno sytuacja na Ukrainie oraz trwające dyskusje o ewentualnej modyfikacji strefy Schengen. Należy jednak mieć na uwadze, iż sektor nieruchomości magazynowych i przemysłowych jest w dużym stopniu zależny od sytuacji ekonomicznej Polski, a ta jest obecnie w dobrej kondycji. O ile zmianie nie ulegną fundamenty polskiej gospodarki oraz międzynarodowa sytuacja ekonomiczna, nie spodziewamy się, aby obecna dynamika rozwoju rynku uległa znacznemu osłabieniu.

IV kw. 2015 r.	Warszawa	Górny Śląsk	Poznań	Polska Centralna	Wrocław	Polska Północna	Kraków	Polska
Podaż (m²)	2 900 000	1 701 000	1 587 000	1 298 000	1 269 000	449 000	206 000	**9 768 000**
Podaż (zmiana r-d-r)	+8,4%	+10,1%	+25,2%	+4,74%	+9,2%	+86,3%	+85,6%	**+14,4%**
Popyt netto w 2015 r (m²)	287 000	226 000	222 000	318 000	120 000	127 000	53 000	**1 473 000**
Popyt netto (zmiana r-d-r)	-30,2%	+31,6%	-16,9%	+127,4%	-34,3%	+1,3%	+51,4%	**+5,7%**
Wskaźnik pustostanów IV kw. 2015 r.	9,0%	7,4%	1,9%	4,6%	5,8%	10,2%	0,8%	**6,2%**
Wskaźnik pustostanów (zmiana r-d-r)	-220bps	-370bps	-60bps	-1040bps	+10bps	+130bps	+80bps	**-360bps**
Nowa powierzchnia w 2015 r. (m²)	108 700	140 000	277 900	47 000	108 700	136 000	49 400	**987 000**
Nowa powierzchnia (zmiana r-d-r)	+134,8%	+55,5%	+3,4%	-65,9%	-69,6%	+78,9%	+308,3%	**-3,1%**
Powierzchnia w budowie w IV kw. 2015 r.(m²)	218 000	128 000	149 000	88 000	64 700	79 000	0	**774 000**
Czynsz bazowy (EUR/m²/miesiąc)	4,10-5,30 (*) 2,70-3,60	2,80-3,60	2,80-3,50	3,40-4,30 (*) 2,60-3,20	3,50-4,00(*) 3,00-3,60	3,00-3,30(**) 3,00-3,75(***)	3,80-4,50	
Czynsz bazowy (zmiana zakresu r-d-r)	0% (*) 0%	-4,5%	-1,5%	0% (*) 0%	0% 0%	-3,1%(**) 0%	-5,7%	

(*) Miasto lub obiekty typu SBU; (**) Trójmiasto (***) Szczecin

Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015

Transakcje

Największe transakcje najmu w 2015 r.

Kwartał	Region	Park	Powierzchnia (m²)	Najemca
II	Polska Centralna	Panattoni Park Stryków II	53 000	Leroy Merlin Polska
I	Polska Centralna	Logistic City	40 000	Jysk
IV	Polska Centralna	Panattoni Park Łódź East	32 000	Decathlon
II	Wrocław	Hillwood Wrocław III	30 000	TIM SA
IV	Polska Centralna	Panattoni Business Center Łódź III	30 000	Media Expert
IV	Poznań	SEGRO Logistics Park Poznań Komorniki	30 000	Tesco
IV	Polska Centralna	Panattoni BTS Kellogg	27 000	Kellogg
III	Polska Centralna	Panattoni Park Stryków II	26 600	Sonoco
II	Podkarpacie	Panattoni Park Rzeszów	24 700	Omega Pilzno
II	Górny Śląsk	Silesia Logistic Park	17 000	Nowakowski

Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015

Największe odnowione umowy w 2015 r.

Kwartał	Region	Park	Powierzchnia (m²)	Najemca
IV	Polska Centralna	Segro Logistics Park Stryków	48 000	Corning
II	Kraków	Tarnów Logistic Park	46 000	Goodyear
I	Polska Centralna	P3 Piotrków	37 000	FM Logistic
III	Okolice Warszawy	Prologis Park Teresin	27 000	Stokrotka
I	Toruń-Bydgoszcz	Goodman Toruń Logistics Center	25 700	Nissin
III	Górny Śląsk	Prologis Park Chorzów	24 000	Motoprofil
I	Polska Centralna	Panattoni Park Łódź East	23 400	RR Donnelley
II	Polska Centralna	Logicor Łódź II	21 600	Flextronics International
I	Szczecin	Prologis Park Szczecin	21000	Rhenus
IV	Wrocław	Prologis Park Wrocław	19 000	HI-P

Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015

Największe transakcje inwestycyjne w 2015 r.

Kwartał	Lokalizacja	Projekt	Powierzchnia (m²)	Sprzedający	Kupujący
I	Tomaszów Mazowiecki, Mszczonów	FM Logistics Portfolio	119 023	FM Logistics	WP Carey
I	Błonie, Piotrków Trybunalski	CA Immo Portfolio	251 382	CA IMMO / EBRD	P3/TPG
I	Wrocław	Skalski-Logistic Park	33 600	Skalski	Hillwood
III	Warszawa	Ideal Idea III Phase II	10 127	BPH TFI	CBRE Global Investors
III	Warszawa	Ideal Idea III Phase II	10 127	Ideal Idea	BPH TFI
III	Gdańsk	7R Logistic Center Gdańsk	60 000	7r Logistics	Hillwood
III	Tychy	MLP Tychy	90 659	MLP Group	DEKA
IV	Bieruń	MLP Bieruń	32 600	MLP Group	DEKA
IV	Bielsko-Biała	GE Factory	45 000	Private Individuals	ELL
IV	Stryków, Piaseczno	Raben Portfolio	99 360	Raben Group	Gramercy
IV	Warszawa	Gecina's warehouse	24 000	Gecina	Hillwood
IV	Warszawa	Modularna BTS	20 934	Raiffeisen Capital Management	Savills Investment Management
IV	Warszawa	Gate One	18 780	Raiffeisen Capital Management	Savills Investment Management
IV	Wrocław	Amazon Fulfillment Center	119 023	Amazon	GLL

Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2015

Ogólne Warunki Wynajmu i Kupna Powierzchni Magazynowej

Wynajem	
Długość najmu	Od 3 do 5 lat; okres od 7 do 10 lat raczej dla projektów typu BTS.
Czynsze	Płatne co miesiąc z góry. Czynsze wyrażone w Euro, ale płatne w PLN.
Zabezpieczenie umowy najmu	Gwarancja bankowa, depozyt bankowy w wysokości od 3 do 6 miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych. Całość powiększona o podatek VAT.
Wzrost czynszu	Rocznie, zgodnie z Harmonised Index of Consumer Prices (HICP).
Naprawy	Wewnętrzne – Najemca; Zewnętrze/Budynek i powierzchnie wspólne - Właściciel, jednakże odzyskiwalne poprzez rozliczenie opłat eksploatacyjnych. Powierzchnie wspólne – Właściciel, jednakże odzyskiwalne poprzez rozliczenie opłat eksploatacyjnych (w wyjątkiem większych remontów/napraw).
Ubezpieczenie	Właściciel pokrywa koszt ubezpieczenia budynku (odzyskiwalny poprzez opłaty eksploatacyjne); Najemca ubezpiecza pomieszczenia które wynajmuje wraz z wyposażeniem oraz odpowiedzialnością cywilną.
Wynagrodzenie agencyjne	Od 15% do 25% rocznego czynszu, powiększone o VAT; w zależności od długości umowy najmu. Wynagrodzenie płatne przez Właściciela. Może być także obliczane jako procent czynszu miesięcznego lub procent całkowitej wartości umowy najmu. W przypadku renegocjacji umowy najmu; gdy agent reprezentuje najemcę wynagrodzenie może być pokrywane przez Najemcę w oparciu o kwoty oszczędności jakie uzyskają w trakcie negocjacji w jego imieniu.
Opłaty eksploatacyjne	od 0,85 do 1,20 Euro / m² / miesiąc.
Przywrócenie do stanu pierwotnego	W zależności od umowy najmu.
Inne zachęty stosowane przez deweloperów	• częściowe lub pełne wyposażenie lokalu (w zależności od wolumenu transakcji oraz długości umowy najmu); • okresy bezczynszowe; częstą praktyką rynkową jest od 1,5 do 2 miesięcy na każdy rok umowy najmu. Okresy bezczynszowe uzależnione są od długości umowy najmu.
Koszty wynajmu	Uzależnione od kontrybucji Właściciela w wyposażenie lokalu, okresu umowy najmu i lokalizacji. Czynsze efektywne kształtują się od 1,9 do 3,4/ m²/ miesiąc.

Zakup	
VAT	**Sprzedaż aktywów:**23% VAT od wartości budynków i gruntów (nieruchomości komercyjne) lub, w wyjątkowych przypadkach (gdy transakcja została sklasyfikowana jako sprzedaż przedsiębiorstwa), podatek od czynności cywilno-prawnych w wysokości 2% ceny transakcyjnej. Kupujący obecnie coraz częściej występują do organów skarbowych o orzecznictwo potwierdzające, że transakcja jest objęta podatkiem VAT, który podlega zwrotowi w późniejszym czasie. Otrzymanie ostatecznego postanowienia od organu skarbowego w tym zakresie może potrwać do trzech miesięcy, ale gwarantuje brak ryzyka ponownej interpretacji podatkowej w tym zakresie przy transakcji na rynku nieruchomości. **Sprzedaż udziałów:** 1% od Wartości Aktywów Netto.
Opłata skarbowa	Transakcje na rynku nieruchomości są przedmiotem stałych, niezwiązanych z wielkością transakcji, opłat rejestracyjnych nakładanych przez sąd, np. PLN 200 (ok. 48 euro) za wpis do księgi wieczystej dotyczący prawa własności lub użytkowania wieczystego.
Opłata notarialna	W zależności od ceny zakupu, nie więcej jednak od sześciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku.
Wynagrodzenie agencyjne	Od 1-3% ceny zakupu, powiększone o podatek VAT (23%).
Ceny gruntów	W zależności od lokalizacji działki: jeżeli jest zlokalizowana w pobliżu lub w mieście: od 35dto 75 Euro / m²; jeżeli zlokalizowana w odległości od miasta to od 10 do 20 Euro / m².
Ubezpieczenie	Właściciel pokrywa koszt ubezpieczenia budynku (odzyskiwalny poprzez opłaty eksploatacyjne); Najemca ubezpiecza pomieszczenia które wynajmuje wraz z wyposażeniem oraz odpowiedzialnością cywilną.
Wynagrodzenie agencyjne przy zakupie nieruchomości gruntowych	3% ceny zakupu, powiększone o podatek VAT (23%).

Źródło: JLL

Tomasz Olszewski
Head of Industrial CEE
+48 22 318 0220
tomasz.olszewski@eu.jll.com

Tomasz Mika
Head of Industrial Poland
+48 22 318 0221
tomasz.mika@eu.jll.com

Tomasz Puch
Head of Office and Industrial Capital Markets Poland
+48 22 318 0025
tomasz.puch@eu.jll.com

Anna Bartoszewicz-Wnuk
Head of Research
+48 22 318 0007
anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com

Przemysław Ciupek
Senior Research Analyst
+48 22 318 0068
przemyslaw.ciupek@eu.jll.com

Jan Jakub Zombirt
Associate Director
+48 22 318 0105
jan.zombirt@eu.jll.com

Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce w 2015 r.

www.jll.pl

Prawa Autorskie © Jones Lang LaSalle IP, INC. 2016. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź rozpowszechniany w żaden sposób (w formie elektronicznej, mechanicznie, kserograficznie lub w jakikolwiek inny sposób) bez uprzedniej pisemnej zgody autorów publikacji. Publikacja opiera się na materiale, który został opracowany sumiennie i w dobrej wierze. Dołożono wszelkich starań w celu zapewnienia rzetelności danych zawartych w publikacji, aczkolwiek nie udziela się żadnej gwarancji, co do ich dokładności lub rzetelności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wniesienia korekty.