

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

Podsumowanie 2016 roku



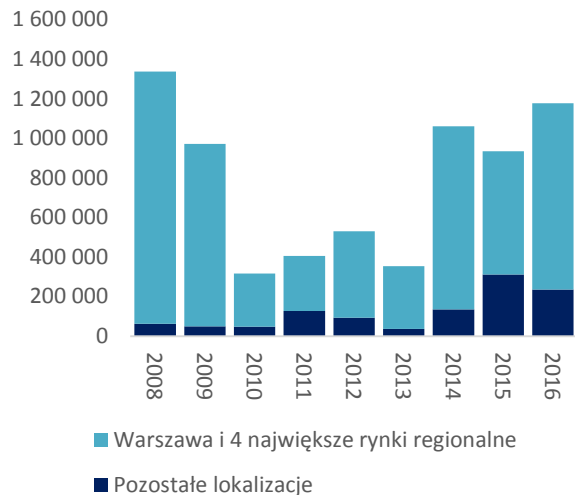
PODAŻ

W 2016 roku niespełna 1,2 miliona mkw. powierzchni magazynowej oddano na rynku magazynowym w Polsce, a całkowite zasoby przekroczyły 11,1 miliona mkw.

W 2016 roku deweloperzy ukończyli 1 177 000 mkw., co stanowi najwyższy wynik nowej podaży od 2008 roku oraz 26% wzrost w porównaniu do wyniku z 2015 roku. Najwięcej powierzchni magazynowej (ok. 80% całej podaży) dostarczono na pięciu głównych rynkach magazynowych, do których zaliczają się: okolice Warszawy (220 000 mkw.), Górny Śląsk (216 000 mkw.), Polska Centralna (196 000 mkw.), Poznań (177 000 mkw.) oraz Wrocław (123 000 mkw.). Wśród pozostałych rynków regionalnych znacząco powiększyły się zasoby powierzchni magazynowej w Trójmieście (62 000 mkw.), Krakowie (46 000 mkw.) i w Szczecinie (43 000 mkw.).

Największymi projektami oddanymi na głównych rynkach regionalnych były: Panattoni Park Warszawa-Konotopa (47 000 mkw., Warszawa-okolice), Goodman Sosnowiec Logistics Center (46 000 mkw., Górny Śląsk), Panattoni Park Wrocław IV (39 000 mkw.), a także Panattoni Park Poznań-Airport (35 000 mkw.) i CLIP Poznań (35 000 mkw., Swarzędz k. Poznania). Na pozostałych rynkach do głównych inwestycji należały: Panattoni Park Szczecin – Załom (39 000 mkw.), Panattoni Pak Kraków III (35 000 mkw.), Panattoni Park Bydgoszcz (29 000 mkw.) oraz Panattoni Park Gdańsk II (29 000 mkw.). Znacząca ilość powierzchni trafiła na rynek w ramach inwestycji „built-to-suit”, w tym m.in. dla firm: Leroy Merlin w Panattoni Park Stryków II (53 000 mkw.), Tesco w SEGRO Logistics Park Poznań Komorniki (30 000 mkw.), Media Expert w Panattoni Business Center Łódź III (30 000 mkw.).

Roczny poziom nowej podaży w Polsce (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Wysoki popyt powoduje dalszy wzrost aktywności deweloperskiej. Pod koniec 2016 roku ok. 1,34 miliona mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie.

Najwięcej powierzchni magazynowej powstaje w okolicach Warszawy (302 000 mkw.), w Poznaniu (227 000 mkw.) oraz w Szczecinie (190 000 mkw., w tym 161 000 mkw. dla firmy Amazon). Wysoka aktywność deweloperska utrzymuje się również w rejonie Bydgoszczy-Torunia (129 000 mkw.), na Górnym Śląsku (123 000 mkw.), w regionie Wrocławia (102 000 mkw.), w Polsce Centralnej (99 000 mkw.) oraz w Trójmieście (57 000 mkw.).

Największe projekty magazynowe w budowie, koniec 2016 roku

Park	Region	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Panattoni BTS Amazon	Szczecin	161 000	Panattoni
Panattoni Park Grodzisk III	Warszawa - Okolice	66 000	Panattoni
P3 Błonie	Warszawa - Okolice	47 000	P3
Panattoni BTS dla Kaufland	Bydgoszcz	45 000	Panattoni
Panattoni Park Grodzisk II	Warszawa – Okolice	43 000	Panattoni
Prologis Park Piotrków II (projekt BTS dla Agata Meble)	Centralna Polska	42 000	Prologis

Źródło: Cushman & Wakefield

POPYT

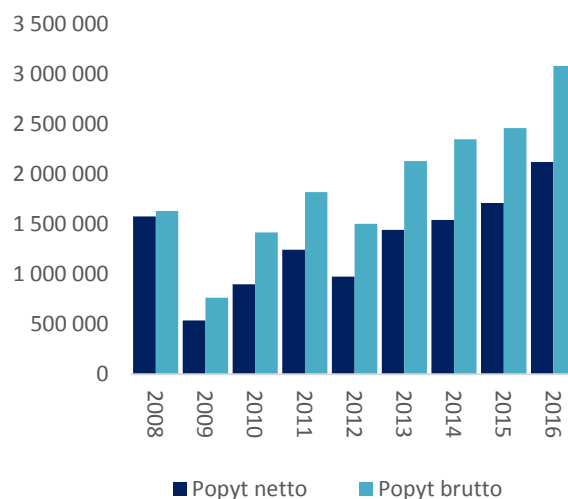
Popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe osiągnął rekordowy poziom 3,08 miliona mkw. i wzrósł aż o 25% w porównaniu do wyniku sprzed roku. Rekordowe wyniki odnotowano w okolicach Warszawy, na Górnym Śląsku, w Szczecinie i w rejonie Bydgoszczy-Torunia.

W 2016 roku na większości rynków magazynowych w kraju nastąpił wzrost aktywności najemców. Wśród głównych rynków magazynowych największy i jednocześnie rekordowy poziom popytu odnotowano w okolicach Warszawy (760 000 mkw., +56% r/r) i Górnego Śląska (494 000 mkw., +21% r/r). Znaczące wzrosty wolumenu transakcji najmu obserwowano w regionie Wrocławia (355 000 mkw., +48% r/r) i Poznania (340 000 mkw., +34% r/r). Niewiele mniej wynajęto w Polsce Centralnej (307 000 mkw.), jednak w tym przypadku nastąpił spadek popytu o ok. 40% w porównaniu do rekordowego dla tego rynku 2015 roku.

Historyczny poziom popytu odnotował region Szczecina (338 000 mkw.) i Bydgoszcz-Toruń (128 000 mkw.). Wzrost popytu odnotowano w regionie Trójmiasta (97 000 mkw., +40% r/r), a w Krakowie (89 000 mkw.) i Lublinie (20 000 mkw.) utrzymał się na stabilnym poziomie. Spadek aktywności najemców odnotowano jedynie w regionie Rzeszowa (40 000 mkw.).

Struktura popytu nie zmieniła się znacząco w porównaniu z poprzednimi latami. Popyt netto obejmujący nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu stanowił 69% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 31% było udziałem renowacji.

Roczny poziom popytu (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

W 2016 roku około 32% (ok. 1 milion mkw.) udziału w popycie całkowitym miały firmy z branży logistycznej. Wśród najbardziej aktywnych były również firmy z sektora sieci handlowych (12%), e-commerce (11%), motoryzacyjnego (8%) oraz lekkiej produkcji (6%).

Największe transakcje najmu zawarte w 2016 roku w Polsce

Najemca	Budynek	Region	Pow. wynajęta (mkw.)	Typ transakcji
Amazon	Panattoni BTS (Kołbaskowo)	Szczecin	161 000	Umowa przednajmu (BTS)
Zalando	Goodman BTS (Gryfino)	Szczecin	130 000	Umowa przednajmu (BTS)
Jysk	Logistic City Piotrków Distribution Centre	Centralna Polska	65 000	Renegocjacja i ekspansja
Kaufland	Panattoni Park Bydgoszcz	Bydgoszcz-Toruń	46 000	Umowa przednajmu (BTS)
Raben	Panattoni Park Grodzisk III	Warszawa - okolice	43 000	Umowa przednajmu (BTS)
Agata Meble	Prologis Park Piotrków II	Centralna Polska	43 000	Umowa przednajmu (BTS)
Mila (Market-Detal)	Goodman BTS Konin	Poznań	40 000	Renegocjacja
Carrefour	Panattoni Park Bydgoszcz	Bydgoszcz-Toruń	38 000	Umowa przednajmu (BTS)

Źródło: Cushman & Wakefield

PUSTOSTANY I CZYNSZE

Pustostany

W wyniku wysokiego poziomu nowej podaży w 2016 roku, wskaźnik pustostanów wyniósł 6,7%, co stanowi wzrost o 1,5 pp. w porównaniu z wartością z końca 2015 roku (5,2%).

Na koniec grudnia 2016 roku, wolumen dostępnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnął 740 000 mkw., stanowiąc 6,7% całkowitej podaży. Wśród głównych rynków regionalnych najwyższy poziom współczynnika pustostanów odnotowano w Warszawie (11%), a także w Krakowie (po 11%), przy czym w stolicy Małopolski uległ znaczącej zmianie o ok. 9 pp. w porównaniu do stanu sprzed roku. W okolicach Warszawy (7,6%), pomimo znacznej skali podaży nowej powierzchni magazynowej odnotowanej w 2016 roku na tym rynku, wskaźnik był nieznacznie wyższy o 0,2 pp. w relacji do stanu na koniec grudnia 2016 roku. W porównaniu do okresu sprzed 12 miesięcy, wzrost dostępności powierzchni magazynowej odnotowano w regionie Poznania (7,5%) i Górnego Śląska (7,5%), gdzie wskaźniki wzrosły odpowiednio o 5,5 pp. i 2,1 pp. We Wrocławiu (5,3%) i w Trójmieście (6%) współczynniki pozostały na stabilnym poziomie. Najniższy poziom współczynnika pustostanów dotyczył rynku magazynowego w Centralnej Polsce (2,9%), gdzie uległ obniżeniu o 0,8 pp. w ujęciu rocznym.

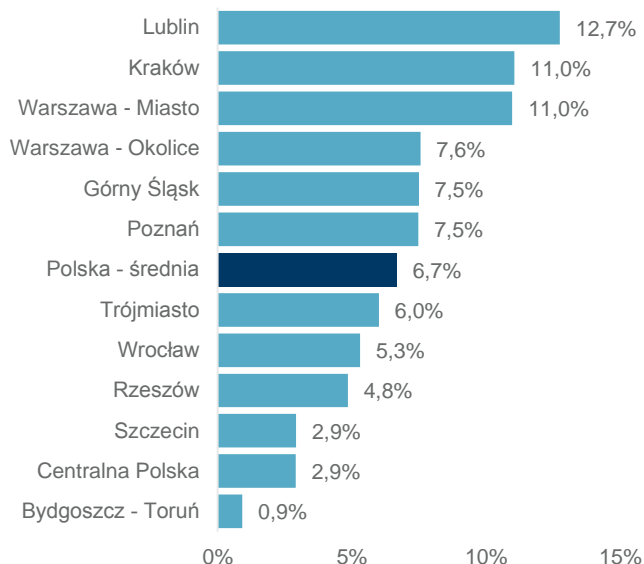
Na pozostałych rynkach regionalnych wskaźnik utrzymał się niskim poziomie (poniżej 5%), choć w regionie Lublina za sprawą nowej podaży wzrósł skokowo do 12,7%.

Czynsze

Najwyższe stawki wciąż obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00–5,25 euro/mkw./miesiąc), a najniższe pozostają w Polsce Centralnej (2,40–3,60 euro/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach Warszawy (2,50–3,60 euro/mkw./miesiąc).

Czynsze nominalne na większości rynków magazynowych w Polsce pozostały na stabilnym poziomie lub nieznacznie spadły. Rosnąca konkurencja wśród deweloperów spowodowała, że w niektórych lokalizacjach najemcy znaleźli się w uprzywilejowanej pozycji negocjacyjnej, jak np. w Poznaniu czy Krakowie. Z kolei na tych rynkach gdzie dostępność powierzchni magazynowej jest ograniczona (np. Łódź, Bielsko-Biała) odnotowano niewielką tendencję wzrostową stawek czynszu najmu.

Stopy pustostanów w podziale na regiony, koniec 2016



Źródło: Cushman & Wakefield

Zakres czynszów na rynkach regionalnych, koniec 2016

Region	Czynsz nominalny [EUR/MKW./MIESIĄC]	Czynsz efektywny [EUR/MKW./MIESIĄC]
Warszawa – Miasto	4,00 – 5,25	3,50 – 4,60
Warszawa – Okolice	2,50 – 3,60	1,90 – 2,90
Górny Śląsk	2,80 – 3,50	2,10 – 2,90
Poznań	2,75 – 3,50	2,10 – 2,70
Polska Centralna	2,40 – 3,60	1,90 – 2,90
Wrocław	2,90 – 3,50	2,00 – 3,00
Trójmiasto	2,80 – 3,35	2,20 – 2,60
Kraków	3,50 – 4,20	2,80 – 3,60
Szczecin	3,20 – 3,70	2,45 – 3,50
Toruń i Bydgoszcz	2,70 – 3,50	2,20 – 2,90
Rzeszów	3,20 – 3,50	2,50 – 3,20
Lublin	3,30 – 3,80	2,60 – 3,20

Źródło: Cushman & Wakefield

DEFINICJE

Standardowe warunki umów najmu	
Czynsz	Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN.
Indeksacja	Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HCPI
Opłata eksploatacyjna	Opłata ponoszona przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni magazynowej: zarządzanie nieruchomością, podatki lokalne, ochrona obiektu, utrzymanie czystości, odśnieżanie, utrzymanie terenów zielonych, oświetlenie placów manewrowych. Ustalana i płatna w PLN.
Długość trwania umowy najmu	Standardowo 3-5 lat Dla obiektów typu BTS: 7-15 lat
Zachęty dla najemców	Częściowa lub pełna aranżacja wynajmowanej powierzchni oraz okres wolny od płatności czynszu: standardowo na początku okresu najmu oferuje się 4-8 miesięcy wolnych od płatności (w zależności od wielkości transakcji i długości okresu najmu).
Kaucja	Gwarancja bankowa lub depozyt gotówkowy w wysokości 3-6 miesięcznych czynszów oraz opłat eksploatacyjnych; powiększone o VAT.

Definicje	
Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej	Całkowity zasób powierzchni magazynowych dostarczonych na rynek po 2000 roku.
Podaż	Wolumen powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w badanym okresie czasu.
Współczynnik pustostanów	Relacja pomiędzy powierzchnią niewynajętą a całkowitym zasobem na koniec analizowanego okresu.
Popyt brutto	Łączny wolumen transakcji najmu, obejmujący nowe umowy, umowy typu pre-let (przednajmu), rozszerzenia dotychczasowej powierzchni, jak również przedłużenia dotychczasowych umów / renegotiacji.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renegotiacji.
Czynsz nominalny	Oferowana przez właściciela obiektu, wyjściowa stawka płacona za 1 mkw. powierzchni magazynowej.
Czynsz efektywny	Czynsz nominalny, pomniejszony o różnego rodzaju zachęty finansowe, których zakres i wartość ustalana jest w drodze negocjacji pomiędzy najemcą i właścicielem obiektu.
Inwestycja Build-to-Suit (BTS)	Obiekt „szyty na miarę”, którego lokalizacja, powierzchnia oraz parametry techniczno-użytkowe uzgadniane są z najemcą przed rozpoczęciem inwestycji.
Transakcja pre-let	Umowa najmu zawarta przed rozpoczęciem inwestycji lub w trakcie jej realizacji.

DANE KONTAKTOWE

AUTOR

Adrian Semaan

Konsultant

Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

+48 22 820 20 20

adrian.semaan@cushwake.com

KONTAKTY

Kamila Wykrota

Partner

Dyrektor Działu Doradztwa i Analiz Rynkowych

+48 22 820 20 20

kamila.wykrota@cushwake.com

Tom Listowski

Partner

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych w Polsce oraz Relacji z Klientami Korporacyjnymi w Regionie Europy Środkowo-Wschodniej

+48 22 820 20 20

tom.listowski@cushwake.com

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera klientów w podejmowaniu decyzji wpływających na sposób, w jaki ludzie pracują, robią zakupy i spędzają wolny czas. Dogłębna znajomość rynków lokalnych oraz globalna perspektywa naszych 43 tysięcy pracowników w ponad 60 krajach, a także wykorzystanie unikalnej platformy nowoczesnych rozwiązań, pozwalają inwestorom na optymalizację wartości nieruchomości. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych na świecie. Jej przychody są szacowane na 5 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą pośrednictwo w wynajmie powierzchni, kompleksowe zarządzanie nieruchomościami, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, zarządzanie obiektami (C&W Services), globalna obsługa najemców, zarządzanie inwestycjami i aktywami (DTZ Investors) oraz usługi w zakresie realizacji projektów i inwestycji deweloperskich, reprezentacji najemców, wyceny i doradztwa. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.com oraz na Twitterze: @CushWake.

Zastrzeżenie

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak Cushman & Wakefield nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. Informacje zawarte w raporcie nie powinny być, w całości lub w części, publikowane, powielane oraz nie powinno się na nie powoływać bez wcześniej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na Cushman & Wakefield jako źródło danych