

MARKETBEAT RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

I połowa 2017 roku





PODSUMOWANIE RYNKU

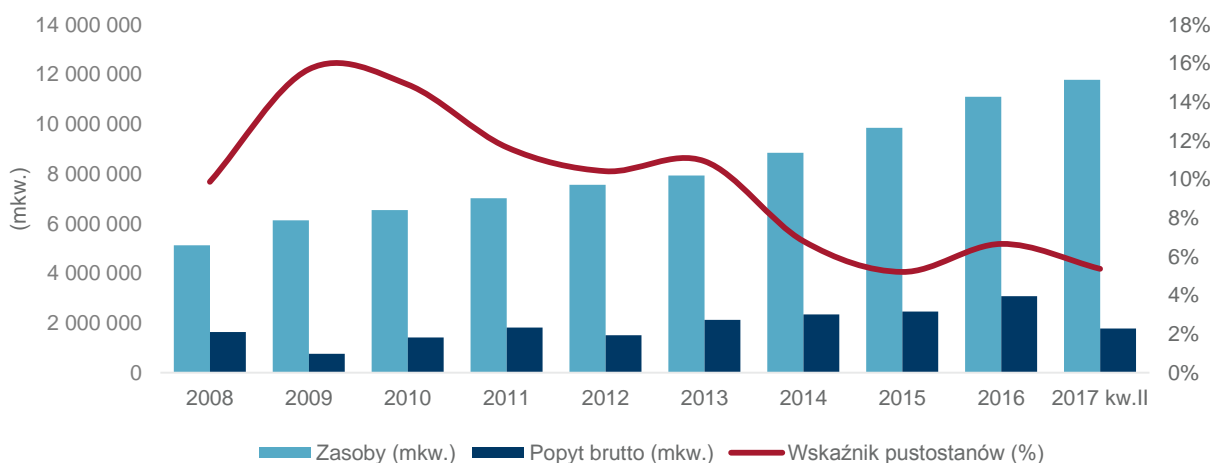
W pierwszym półroczu 2017 roku obserwowaliśmy rekordową aktywność najemców i deweloperów na rynku magazynowym w Polsce.

- Wielkość nowo zrealizowanej powierzchni osiągnęła 707 000 mkw., co stanowi wzrost o 9% w porównaniu z pierwszym półroczem 2016 roku.
- Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyły 11 790 000 mkw., z czego 86% znajduje się na 5 głównych rynkach magazynowych (Warszawa, Górny Śląsk, Poznań, Polska Centralna, Wrocław).
- Popyt na powierzchnie magazynowe osiągnął rekordowe 1 786 000 mkw., co stanowi 39-procentowy wzrost w porównaniu z pierwszym półroczem 2016 roku.
- Popyt netto nie uwzględniający renegocjacji umów najmu stanowił 76% wolumenu transakcji najmu co oznacza wzrost o 14 pp. w porównaniu z pierwszym półroczem 2016 roku.
- Najwyższą aktywność najemców obserwowano w Polsce Centralnej, w okolicach Warszawy i na Górnym Śląsku.
- W budowie pozostaje aż 1 665 000 mkw. - z czego 77% jest zabezpieczone umowami najmu. Prawie połowa powierzchni (ok. 797 000 mkw.) powstaje w ramach inwestycji typu BTS (Build-to-Suit).
- Pomimo znaczącej wielkości nowej podaży, stopa pustostanów pozostała na zbliżonym poziomie w porównaniu do stanu z czerwca 2016 r. (5,5%), osiągając 5,4% na koniec czerwca 2017 roku.
- Czynsze nominalne na największych rynkach magazynowych nie uległy zmianie i na koniec czerwca 2017 roku wynosiły od 2,40 do 3,60 euro/mkw./miesiąc.
- Czynsze efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców zawierały się w przedziale od 1,90 do 3,20 euro/mkw./miesiąc.

11,79 mln mkw.

Całkowite zasoby rynku nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej w Polsce

Rozwój rynku magazynowego w Polsce (2008 – 2 kw. 2017 r.)



Źródło: Cushman & Wakefield

PODAŻ

Na koniec czerwca 2017 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej klasy A w Polsce wyniosły 11 791 000 mkw., notując wzrost o 12% w skali roku.

Rynek magazynowy wciąż rozwija się w dynamicznym tempie. W pierwszym półroczu 2017 roku nowa podaż wyniosła 707 000 mkw., 9% więcej w porównaniu do wyniku odnotowanego w analogicznym okresie 2016 roku.

Najwięcej powierzchni ukończono w regionie Bydgoszczy-Torunia (113 000 mkw.) i Poznania (112 000 mkw.) a także w Centralnej Polsce (91 000 mkw.), na Górnym Śląsku (85 000 mkw.) oraz w okolicach Warszawy (82 000 mkw.).

Wśród 34 projektów oddanych do użytku w pierwszym półroczu 2017 roku największymi były: kolejna faza P3 Błonie (47 000 mkw.), inwestycja BTS dla firmy Agata Meble w Prologis Park Piotrków II (42 000 mkw.) a także dwa projekty BTS w regionie Bydgoszczy-Torunia dla firmy Kaufland (45 000 mkw.) oraz Carrefour (38 000 mkw.), dostarczone przez firmę Panattoni.

1,67 mln mkw.

Powierzchnia w budowie na koniec II kw. 2017 roku.

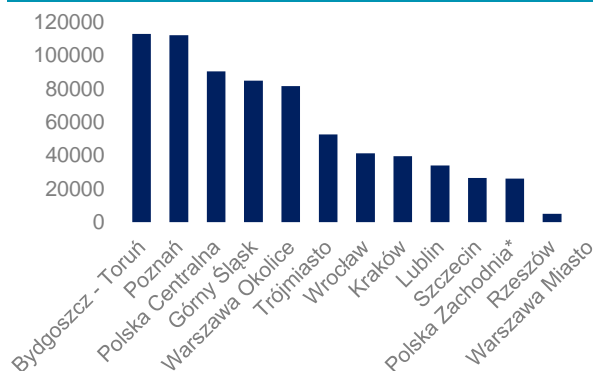
Pod koniec czerwca 2017 roku aż 1 665 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie – to ponad dwukrotnie więcej niż przed rokiem.

Wysoki popyt powoduje, że znaczna część powierzchni absorbowana jest jeszcze przed zakończeniem inwestycji. Na koniec czerwca 2017 roku, około 378 000 mkw. powierzchni w budowie pozostało niewynajęte co stanowi 23% wolumenu inwestycji. Prawie 800 000 mkw. deweloperzy realizują w ramach projektów typu BTS, co stanowi 48% wszystkich inwestycji.

Najwyższa aktywność deweloperska utrzymuje się w okolicach Warszawy (375 000 mkw.), w Szczecinie (293 000 mkw. - Amazon i Zalando), na Górnym Śląsku (282 000 mkw., - 135 000 mkw. dla Amazon) oraz w Centralnej Polsce (214 000 mkw.). Znaczną ilość powierzchni magazynowej powstaje w Poznaniu (129 000 mkw.) oraz w Polsce Zachodniej – tu Panattoni realizuje dwa projekty BTS z przeznaczeniem dla H&M w Bolesławcu (60 000 mkw.) oraz Reuss Seifert w Nowej Soli (30 000 mkw.).

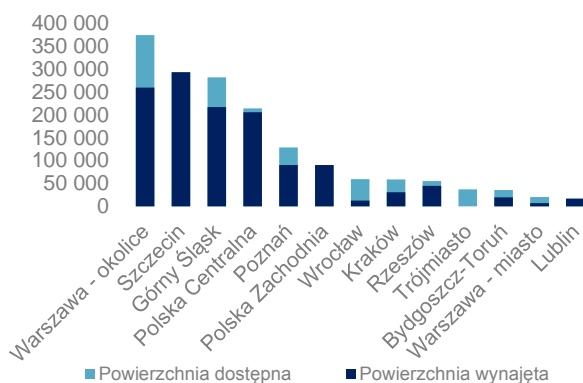
Pod koniec czerwca 2017 roku najwięcej powierzchni magazynowej realizowanej na zasadach spekulacyjnych znajdowało się w okolicach Warszawy (115 000 mkw.) oraz na Górnym Śląsku (65 000 mkw.).

Podaż w 1 poł. 2017 roku (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Powierzchnia w budowie, czerwiec 2017 (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Wybrane projekty w budowie, czerwiec 2017 r.

Projekt	Deweloper	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni Park Grodzisk III Grodzisk Mazowiecki	Panattoni	66 000
P3 Poznań	P3	57 000
Panattoni Park Grodzisk II	Panattoni	43 000
Panattoni Park Pruszków II	Panattoni	39 000
Hillwood Marki	Hillwood	39 000
Goodman Pomorskie Centrum Logistyczne	Goodman	37 000
Panattoni Park Sosnowiec IV	Panattoni	36 000
SEGRO Logistics Park Stryków	SEGRO	30 000
MLP Gliwice	MLP	25 000

Źródło: Cushman & Wakefield

POPYT

Popyt na powierzchnie magazynowe osiągnął rekordowe 1 786 000 mkw., co oznacza 39-procentowy wzrost w porównaniu z pierwszym półroczem poprzedniego roku.

Zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię logistyczną i produkcyjną w Polsce rośnie w dynamicznym tempie. W pierwszej połowie roku najwyższy popyt odnotowano w regionie Polski Centralnej (423 000 mkw.), choć zawarto tu jedynie 12 umów, z których większość dotyczyła dużych transakcji typu BTS. Nieznacznie niższy wolumen transakcji najmu odnotowano na rynku Górnego Śląska (414 000 mkw.) oraz w regionie Warszawskim (367 000 mkw., w tym 333 000 mkw. w okolicach). Wzrost aktywności najemców obserwuje się również w Polsce Zachodniej (106,000 mkw.) oraz w Trójmieście (84 000 mkw.). Rozwój inwestycji w infrastrukturze drogowej stwarza szansę rozwoju rynku w nowych lokalizacjach jak Kielce, Białystok m.in. w regionie wschodniej Polski.

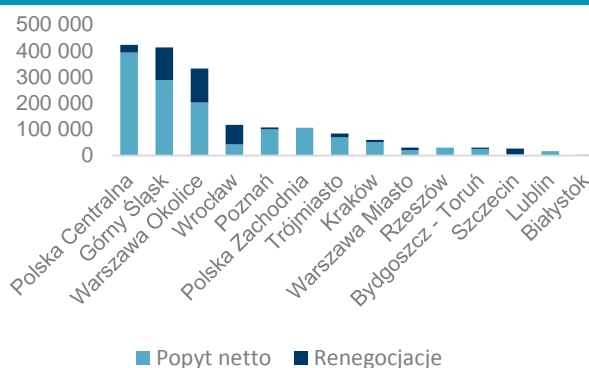
W strukturze najmu dominowały nowe umowy z udziałem 67% całkowitego popytu. Przedłużenia wcześniej zawartych kontraktów stanowiły 24% wolumenu transakcji, a rozszerzenia powierzchni 9%. Na rynku najbardziej aktywne pozostają firmy logistyczne oraz sieci handlowe z udziałem odpowiednio 32% i 20% w popycie całkowitym. Coraz większe zapotrzebowanie zgłaszają również branże lekkiej produkcji (10%), e-commerce (9%), motoryzacyjna (7%) i AGD (6%).

Spodziewamy się kontynuacji wysokiej aktywności najemców powierzchni magazynowej w kolejnych miesiącach. Wysokiemu popytowi sprzyjać będzie dobra koniunktura gospodarcza oraz dynamiczny rozwój sektora e-commerce w Polsce.

1,79 mln mkw.

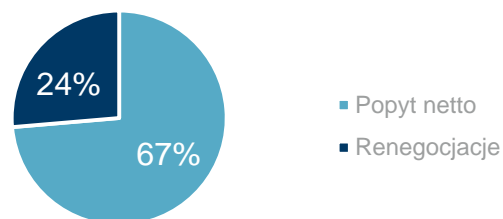
Popyt całkowity w 1 półroczu 2017 roku

Popyt w regionach - 1 półrocze 2017 r. (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Popyt netto vs renegocjacje - 1 półrocze 2017 r. (%)



Źródło: Cushman & Wakefield

Wybrane transakcje najmu zawarte w 1 poł. 2017 roku

Najemca	Park	Lokalizacja	Pow. wynajęta (mkw.)	Typ transakcji
Amazon	Panattoni BTS (Sosnowiec)	Górny Śląsk	135 000	Nowa umowa (BTS)
BSH	Panattoni BTS (Łódź)	Polska Centralna	79 000	Nowa umowa (BTS)
H&M	Panattoni BTS (Bolesławiec)	Polska Zachodnia	60 000	Nowa umowa (BTS)
Kuehne+Nagel	P3 Piotrków	Polska Centralna	56 000	Nowa umowa
OBI	Panattoni BTS Park Łódź II	Polska Centralna	51 000	Nowa umowa (BTS)
BMW	BTS Świecko	Polska Zachodnia	32 000	Nowa umowa (BTS)
Arvato	SEGRO Logistics Park Stryków	Polska Centralna	30 000	Nowa umowa
Żabka	MLP Gliwice	Górny Śląsk	25 000	Nowa umowa
Electrolux	MLP Pruszków I	Warszawa-Okolice	23 000	Odnowienie

Źródło: Cushman & Wakefield

PUSTOSTANY I CZYNSZE

Pustostany

Na koniec czerwca 2017 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 5,4% (634 000 mkw.), podobnie jak przed rokiem kiedy był wyższy zaledwie o 0.1 pp. (5,5%)

Pomimo rosnącej skali podaży, wysoki popyt na powierzchnie magazynową utrzymuje wskaźnik pustostanów na niskim, stabilnym poziomie oscylującym w przedziale 5,4%-6,3% w trakcie ostatnich 12 miesięcy. W relacji do stanu na koniec poprzedniego kwartału nieznaczne wzrosty wskaźnika odnotowano w regionie Poznania (8,3%) i Wrocławia (7,3%), natomiast po raz kolejny uległy one obniżeniu w Warszawie (6,9%) i jej okolicach (5,7%) oraz na Górnym Śląsku (3,7%), Najniższą dostępnością powierzchni magazynowej wyróżnia się region Polski Centralnej (0,3%) – na tym rynku wciąż obserwujemy wyraźną przewagę popytu nad podażą. Rosnąca aktywność deweloperska na mniejszych rynkach magazynowych przyczyniła się do wzrostu ilości powierzchni niewynajętej w regionie Krakowa (38 000 mkw.), Szczecina (19 000 mkw.) i Lublina (18 000 mkw.).

Czynsze najmu

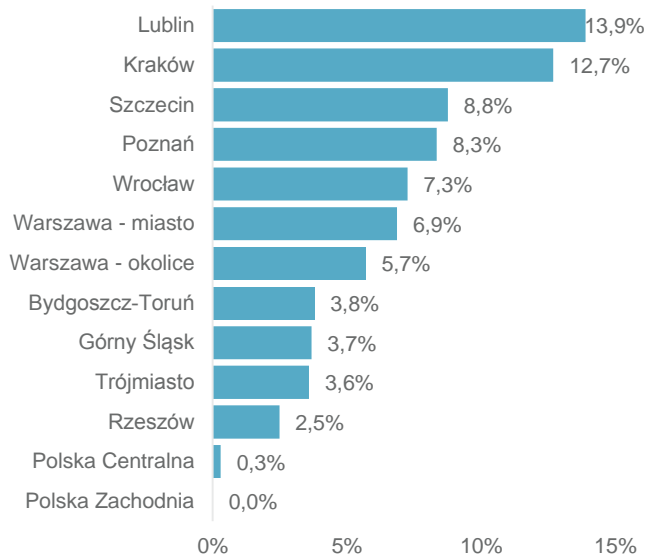
Czynsze najmu pozostały na stabilnym poziomie.

Najwyższe czynsze nominalne wciąż obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00–5,25 euro/mkw./miesiąc) oraz w Krakowie (3,50-4,50 o/mkw./miesiąc). Najniższe stawki możliwe są do uzyskania w Polsce Centralnej (2,40–3,60 euro/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach Warszawy (2,50–3,60 euro/mkw./miesiąc). Niższe są stawki efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców zawierają się w zakresie od 1,90 do 3,20 euro/mkw./miesiąc. Wyższe stawki obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (3,50-4,60 euro/mkw./miesiąc) i Krakowie (ok. 2,80- 3,60 euro/mkw./miesiąc).

W ostatnich latach presja na wzrost stawek powodowana rosnącym popytem kompensowana była proporcjonalnym wzrostem podaży. Na poszczególnych rynkach charakteryzujących się wysoką konkurencją wśród deweloperów pozycja negocjacyjna najemców jest wciąż silna jak np. w Poznaniu, Krakowie i poszczególnych lokalizacjach okolic Warszawy. Z kolei na tych rynkach, gdzie dostępność powierzchni magazynowej jest ograniczona (np. Łódź, Bielsko-Biała) obserwuje się niewielką tendencję wzrostową czynszów. Deweloperzy są również bardziej skłonni do negocjacji czynszów w przypadku nowych inwestycji, w szczególności gdy rozpoczynają komercjalizację nowych inwestycji jak również w końcowej fazie jej realizacji.

Do końca 2017 roku czynsze nie powinny ulec zmianie. W dalszej perspektywie presja na ich wzrost może być jednak silniejsza, co wiąże się rosnącymi kosztami inwestycyjnymi, przede wszystkim cenami materiałów i usług budowlanych.

Stopy pustostanów w podziale na regiony, czerwiec 2017



Źródło: Cushman & Wakefield

2,40-5,25 euro

Czynsze nominalne dla najwyższej klasy powierzchni magazynowych w Polsce

Zakres czynszów na rynkach regionalnych, marzec 2017

Region	Czynsz nominalny (euro/mkw./miesiąc)	Czynsz efektywny (euro/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 – 3,40	2,10– 2,70
Polska Centralna	2,40 – 3,60	1,90 – 2,90
Wrocław	2,90 – 3,30	2,00 – 3,00
Trójmiasto	2,80 – 3,50	2,20 – 2,60
Kraków	3,50 – 4,50	2,80 – 3,60
Szczecin	3,20 – 3,50	2,45 – 2,90
Toruń – 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
Polska Zachodnia	2,80 – 3,50	2,50 – 2,80

Źródło: Cushman & Wakefield

PROGNOZA

Kontynuacja trendu wzrostowego na rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych.

Rynek magazynowy w Polsce znajduje się w świetnej kondycji. Korzystne prognozy dotyczące dynamiki wzrostu PKB, konsumpcji i sprzedaży detalicznej w 2017 roku, dalsze inwestycje w infrastrukturze drogowej oraz rosnący wpływ sektora E-Commerce powinny utrzymać wysoki poziom popytu na rynku magazynowym, który jest obecnie najszybciej rozwijającym się sektorem nieruchomości komercyjnych w Polsce.

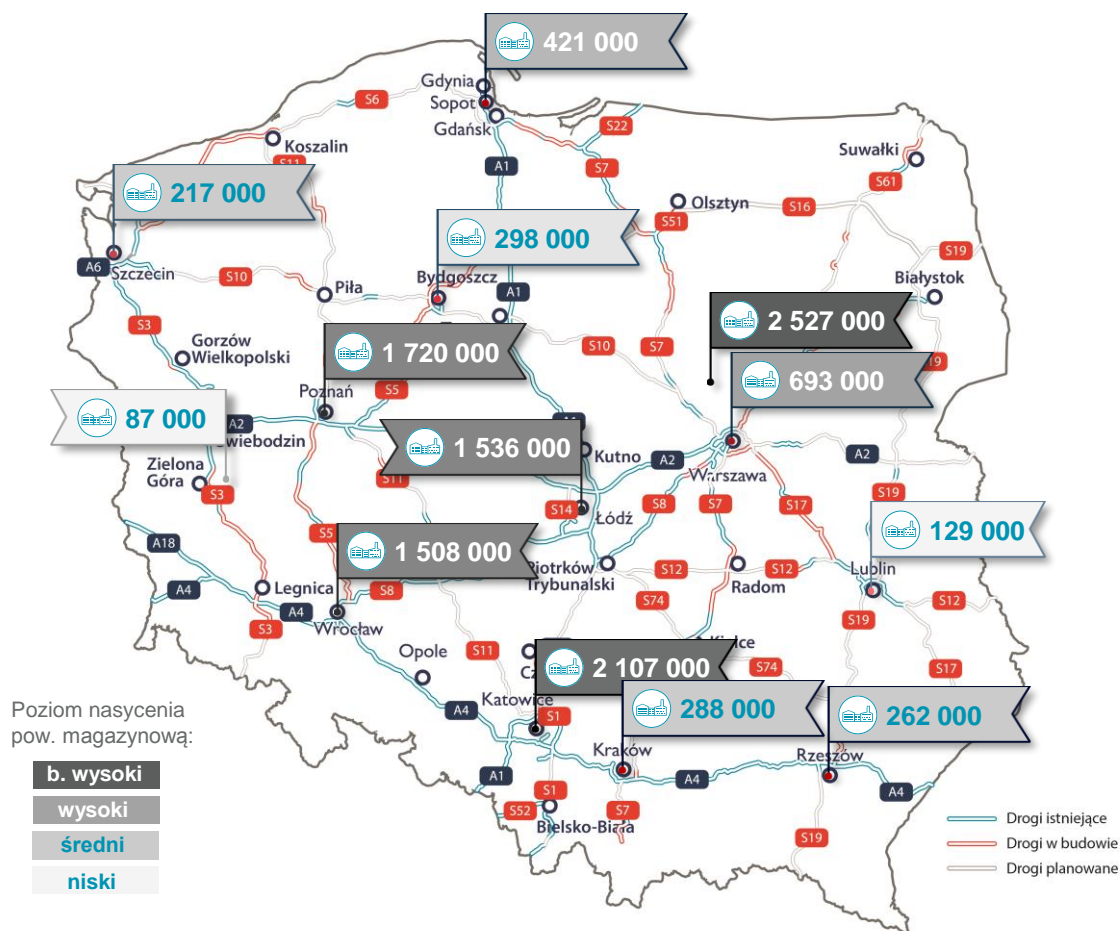
Po rekordowym 2016 roku, w którym popyt wyniósł 3,1 miliona mkw., na koniec bieżącego roku możemy spodziewać się jeszcze lepszego wyniku. W trakcie budowy znajduje się aż 1,67 miliona mkw., co również pozwala oczekiwać rekordowego wolumenu podaży na 2017 rok. Ze względu na niewielki udział powierzchni realizowanej na zasadach spekulacyjnych nie obawiamy się znaczącego wzrostu stopy pustostanów a także zmian poziomu czynszów do końca bieżącego roku.

WYBRANE TRANSAKCJE CUSHMAN & WAKEFIELD Z 1 POŁ. 2017

W 1 półroczu 2017 Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych Cushman & Wakefield doradzał w transakcjach najmu o całkowitej powierzchni ok. **152 000 mkw.**, z których wszystkie projekty to nowoczesne magazyny klasy A.

Najemca	Park	Region	Pow. wynajęta (mkw.)	Typ transakcji
Sonoco	Panattoni Park Stryków II	Polska Centralna	18 000	Nowa transakcja
Poufny	Panattoni Park Zielona Góra	Polska Zachodnia	14 000	Nowa transakcja
Omega Pilzno	Goodman Pomorskie Centrum Logistyczne	Trójmiasto	12 000	Nowa transakcja
DEDRA-EXIM	MLP Pruszków I	Warszawa - Okolice	12 000	Renegocjacje i ekspansja
DSV Road	Panattoni Park Sosnowiec	Górny Śląsk	7 000	Nowa transakcja
AD Polska	Wrocław Logistic Centre	Wrocław	6 000	Renegocjacje
Nagel-Group	Panattoni Park Poznań VIII	Poznań	6 000	Nowa transakcja
Farutex	Panattoni Park Lublin	Lublin	5 000	Nowa transakcja

KLUCZOWE DANE RYNKOWE



PODSUMOWANIE 1 poł. 2017

Region	Zasoby (mkw.)	Stopa pustostanów	Podaż (mkw.)	Powierzchnia w budowie (mkw.)	Wolumen transakcji (mkw.)
Warszawa - Okolice	2 527 000	5,7%	81 000	375 000	333 000
Górnym Śląsk	2 107 000	3,7%	85 000	282 000	414 000
Poznań	1 720 000	8,3%	112 000	129 000	107 000
Polska Centralna	1 536 000	0,3%	91 000	214 000	423 000
Wrocław	1 508 000	7,3%	41 000	59 000	117 000
Warszawa - Miasto	693 000	6,9%	-	20 000	34 000
Trójmiasto	421 000	3,6%	53 000	37 000	84 000
Bydgoszcz - Toruń	298 000	3,8%	113 000	35 000	30 000
Kraków	288 000	12,7%	40 000	59 000	60 000
Rzeszów	262 000	2,5%	5 000	55 000	30 000
Szczecin	217 000	8,8%	26 000	293 000	27 000
Lublin	129 000	13,9%	34 000	17 000	16 000
Polska Zachodnia	87 000	0,0%	26 000	90 000	106 000
Białystok	-	-	-	-	4 000
OGÓŁEM	11 792 000	5,4%	707 000	1 665 000	1 785 000

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: zarządzenie 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 / renegotjacji.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renegotjacji.
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

Adrian Semaan

Konsultant
Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

+48 722 202 894
adrian.semaan@cushwake.com

Joanna Sinkiewicz

Partner
Dyrektor ds. Kluczowych Klientów i Reprezentacji Najemców
Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

+48 722 202 011
joanna.sinkiewicz@cushwake.com

Cushman & Wakefield

Plac Piłsudskiego 1	ul. Złota 59
00-078 Warszawa	00-120 Warszawa
Tel. +48 22 820 20 20	Tel. +48 22 222 3000

www.cushmanwakefield.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.