

Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce

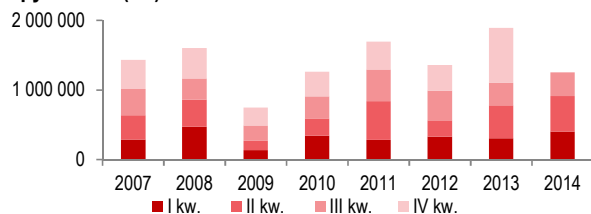
III kw. 2014 r.



Popyt

W trzecim kwartale 2014 r. popyt na powierzchnie magazynowe charakteryzował się wysokim udziałem nowych umów i ekspansji najemców, przy jednocześnie niższym niż w poprzednich kwartałach udziałem odnowień umów. Nastroje na rynku pozostają pozytywne, a III kwartał był jednocześnie czwartym z rzędu, kiedy odnotowano wzrost popytu r-d-r. Łącznie wynajęto 343 000 m², z czego 261 000 m² to zasługa nowych umów i ekspansji, a pozostałe 82 000 m² było wynikiem odnowienia istniejących kontraktów.

Popyt brutto (m²)



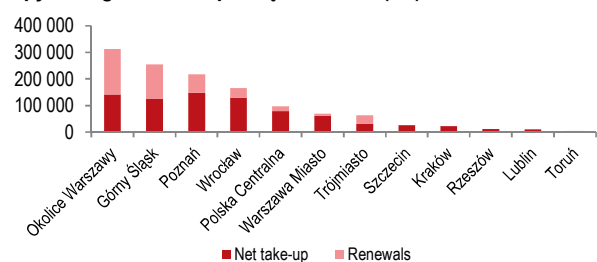
Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2014 r.

Dzięki jednej znacznej oraz kilku mniejszym transakcjom w III kw., z popytem na poziomie 87 000 m², Góry Śląsk cieszył się największym popytem. Na kolejnych miejscach znalazły się regiony Okolic Warszawy, Poznania i Wrocławia gdzie wynajęto odpowiednio 68 000, 66 000 i 51 000 m². Wszędzie tam nowe umowy stanowiły większość całkowitego popytu. Co ciekawe, miało to miejsce także w Okolicach Warszawy i na Górnym Śląsku, czyli rynkach dojrzałych, w których gros popytu pochodzi zazwyczaj z przedłużeń umów.

Od początku 2014 r. regionami cieszącymi się największym zainteresowaniem cieszyły się Okolice Warszawy (wynajęte 313 000 m²) oraz Góry Śląsk (255 000 m²), które są także największymi

rynkami magazynowymi pod względem istniejącej powierzchni. Wzmocnione zeszłorocznymi transakcjami firmy Amazon regiony Poznania i Wrocławia także odnotowały przyzwoity poziom popytu (odpowiednio 217 000 i 165 000 m²) i wraz z Okolicami Warszawy były lokalizacjami najbardziej pożądanymi przez nowych najemców. W połączeniu z wysoką obecnie aktywnością deweloperów pokazuje to dobre perspektywy dalszego rozwoju tych regionów. Z pięciu głównych rynków w kraju, jedynie w Polsce Centralnej zanotowano spadek popytu, który od początku roku wyniósł 98 000 m², wobec 190 000 m² wynajętych w analogicznym okresie 2013 r.

Popyt w regionach od początku 2014 r. (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2014 r.

W III kw. największy, 35-procentowy udział w nowym popycie mieli operatorzy logistyczni. 28% wynajęły sieci handlowe, a kolejne 17% firmy z branży motoryzacyjnej.

Główne transakcje najmu w III kw. 2014 r.

Najemca	Park	Rodzaj umowy	Powierzchnia (m ²)
GE	BTS Building Bielsko-Biała	Nowa umowa	45 000
Wilshire Holding	Europolis Park Blonie	Ekspansja	15 500
CEVA Logistics	PointPark Poznań	Nowa umowa	14 500
KMC Services	Goodman Kraków Airport Logistics Center	Nowa umowa	11 000

Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2014 r.

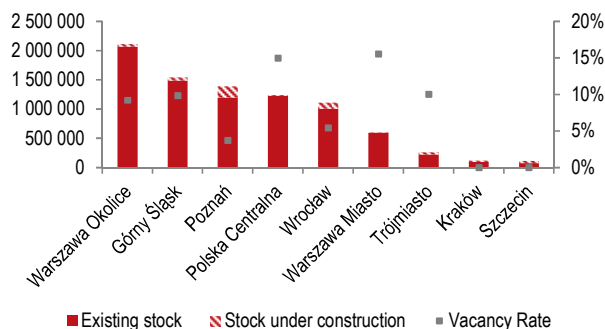
Podaż

Pod koniec III kw. 2014 r. całkowite zasoby powierzchni na rynku polskim wynosiły 8,2 miliona m², co oznaczało wzrost o 436 000 m² wobec II kw. Najwięcej nowej powierzchni oddano do użytku we Wrocławiu i w Poznaniu, gdzie otwarto dwa z trzech centrów firmy Amazon.

Ukończenie tak wielkich projektów spowodowało też spadek aktywności deweloperskiej. Podczas gdy pod koniec II kw. w budowie pozostawało 811 000 m², w III kw. powstawało już 539 000 m², co jednak także jest wielkością imponującą. Najwięcej nowej powierzchni powstaje obecnie głównie w Poznaniu i we Wrocławiu, które łącznie odpowiadają za 55% całych budowanych obecnie zasobów.

Znacząco wzrósł udział projektów realizowanych na zasadach spekulacyjnych, tj. bez najemcy. W III kw. ich udział wynosił 24% wobec 9,6% zanotowanych w poprzednim kwartale. Do największych realizacji tego typu należą rozbudowa North-West Logistic Park w Szczecinie (42 500 m² – w całości spekulacyjnie), Panattoni Park Ożarów II (20 000 m², z czego 16,400 m² spekulacyjnie) oraz Panattoni Park Poznań IV (35 000 m², z czego 15 000 m² spekulacyjnie).

Powierzchnia istniejąca i w budowie (m²) vs pustostany (%)

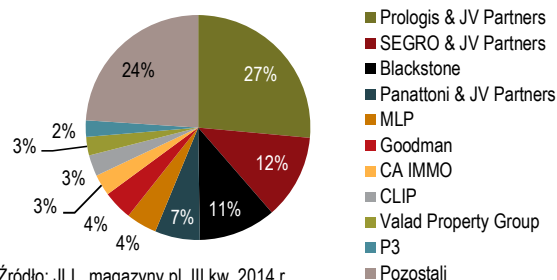


Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2014 r.

Powierzchnie niewynajęte stanowiły pod koniec III kw. 9,3% całkowitych zasobów, co było wynikiem niższym niż w poprzednim okresie, kiedy to udział pustostanów wynosił 10,5%. Co ciekawe,

wskaźnik powierzchni niewynajętej spadł w większości regionów, a jedynie na Górnym Śląsku nieznacznie wzrósł (z 9,4% do 9,8%). Spośród głównych rynków najwyższym udziałem pustostanów charakteryzuje się Warszawa Miasto (15,6%) i Polska Centralna (15%), a najniższym Poznań (3,7%) i Wrocław (5,4%).

Struktura własnościowa istniejącej podaży



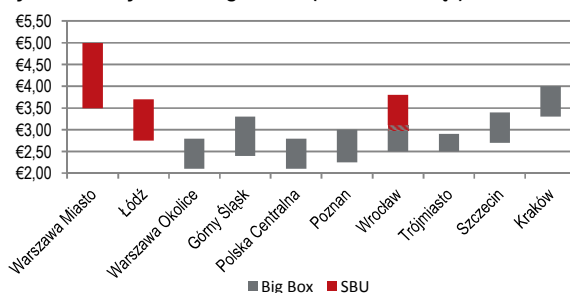
Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2014 r.

Za sprawą kilku większych inwestycyjnych transakcji portfelowych zmieniła się także struktura własności na rynku magazynowym. Najbardziej widoczną zmianą jest wzrost udziałów rynkowych firmy Blackstone, której całkowite zasoby stanowią obecnie 11% istniejącej podaży (wzrost z 7% w I kw. 2014r.).

Czynsze

Stawki czynszowe w obiektach magazynowych pozostają stabilne. Niewielką zmianę odnotowano jedynie w regionie Poznania, gdzie stawki efektywne uległy zmniejszeniu z 2,25-3,15 €/ m²/ miesiąc w II kw. do 2,25-3,00 €/ m²/ miesiąc obecnie.

Czynsze efektywne w regionach (€/ m²/ miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2014 r.

Jones Lang LaSalle

Tomasz Mika

Head of Industrial Agency Poland
ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Tel. +48 22 318 0000
Fax +48 22 318 0000
tomasz.mika@eu.jll.com

magazyny.pl
www.jll.pl

Jones Lang LaSalle

Jan Jakub Zombirt

Senior Research Analyst
Research & Consultancy
ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Tel. +48 22 318 0105
Fax +48 22 318 0099
jan.zombirt@eu.jll.com

www.jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.



warehousefinder.pl