

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce

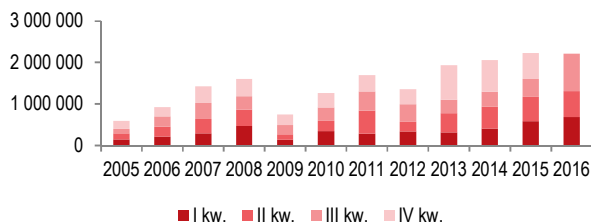
III kw. 2016 r.



Popyt

III kw. 2016 r. to historycznie najlepszy okres na rynku nowoczesnych powierzchni magazynowo-produkcyjnych w Polsce, w którym podpisano umowy najmu łącznie na około 904 000 m². Przed nami jeszcze ostatnie miesiące roku, a dotychczasowy wolumen już po trzech kwartałach znajduje się na poziomie podobnym do całkowitego wolumenu odnotowanego w roku ubiegłym (2,24 miliona m²). W III kw. nowe umowy stanowiły blisko 77% popytu, znacznie powyżej średniej z ostatnich 7 lat. Tradycyjnie czwarty kwartał charakteryzuje się wysoką aktywnością najemców, co pozwala nam prognozować, że w całym obecnym roku popyt brutto sięgnie blisko 3 miliony m².

Popyt brutto (m²)

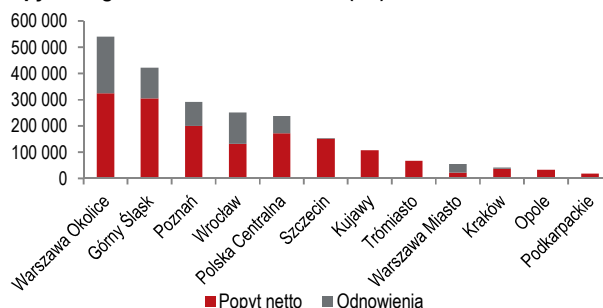


Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2016 r.

Po okresie relatywnie niskiej aktywności najemców na Górnym Śląsku, (w II kw. podpisano umowy na 36 000 m²), w ostatnich trzech miesiącach zarejestrowano rekordowy popyt na poziomie 235,000 m², skoncentrowany głównie w podregionie sosnowieckim (97,500 m²). Spośród pięciu głównych rynków w Polsce, Okolice Warszawy mają w tym roku największy udział (24%) w popycie brutto tj. 540 000 m². W Szczecinie podpisano tylko trzy umowy najmu, niemniej jednak wśród nich znalazła się największa, pojedyncza transakcja w historii polskiego rynku zawarta pomiędzy firmą Goodman i Zalando (130 000 m²), większa nawet niż kontrakty Amazon w Poznaniu i Wrocławiu (każdy po 123 000 m²). W rezultacie, region ten pod względem popytu wyprzedził pozostałe główne rynki w Polsce. Z podobną sytuacją możemy mieć także do czynienia w IV kw., ponieważ Panattoni poinformował o kolejnej transakcji o zbliżonej wielkości podpisanej z gigantem branży e-commerce - firmą Amazon. Aktywność w pozostałych, znacznie mniejszych regionach, skupiona była głównie w Krakowie i w Trójmieście, w którym podpisano szereg mniejszych transakcji o

średniej wielkości ok. 3 100 m². Natomiast w regionie opolskim (Ujazd) zawarto jedną umowę na realizację projektu w formule BTS z niemiecką firmą z branży motoryzacyjnej - IFA Rotorion (34 000 m²).

Popyt w regionach I – III kw. 2016 r. (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2016 r.; Adnotacja: Kujawy były oznaczone we wcześniejszych raportach jako Toruń - Bydgoszcz

Pozytywny trend na rynku potwierdza stopniowy wzrost liczby dokonywanych transakcji w poszczególnych kwartałach (rekordowe 121 podpisanych kontraktów w III kw. 2016 r.), znaczny udział nowych umów najmu (na 77% wynajętej powierzchni), realizację wielu projektów w formule build-to-suit (BTS) oraz wzrastający średni wolumen transakcji (7 535 m² w III kw. 2016 vs 6 125 m² od początku rozwoju rynku w Polsce).

Największe transakcje najmu w III kw. 2016 r.

Najemca	Park	Rodzaj umowy	Powierzchnia (m ²)
Zalando	Goodman BTS Zalando	Nowa umowa	130 000
DSV	Logicor Teresin	Odnowienie	35 000
H&M	Panattoni Park Grodzisk III	Nowa umowa	35 000
IFA Rotorion	Panattoni BTS IFA	Nowa umowa	34 000
Eurocash	Goodman Sosnowiec Logistics Centre	Nowa umowa	30 000
Play Power	Panattoni Park Sosnowiec III	Nowa umowa	27 400

Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2016 r.

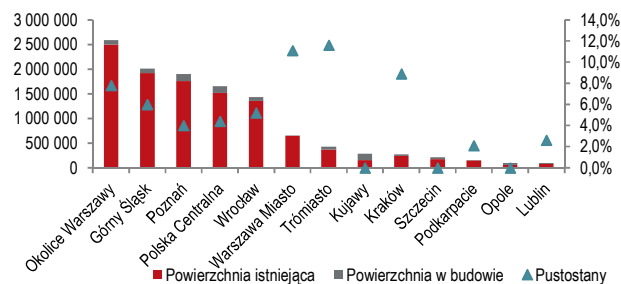
Podaż

W III kw. 2016 r. deweloperzy oddali do użytkowania kolejne 363 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej zbliżając się tym samym do poziomu blisko 11 milionów m² całkowitych zasobów. Od początku rozwoju rynku, średni kwartalny procentowy przyrost powierzchni w Polsce wynosi 4,6%.

Licząc od 2009 r., ostatni kwartał był także rekordowy pod względem aktywności deweloperów. W realizacji pozostawało blisko 854 000 m² nowej powierzchni w ramach 40 inwestycji, z czego 304 000 m² zlokalizowano poza pięcioma głównymi regionami. Aż 129 000 m², głównie dzięki projektom typu BTS, było realizowane w rejonie Kujaw (poprzednio określanego jako Bydgoszcz / Toruń). Podkarpacie i Lublin, po początkowym szybkim wzroście, obecnie nieco spowolniły swój rozwój.

Większość nowo realizowanych projektów została już zabezpieczona umowami najmu. Blisko 558 000 m² (65% powierzchni w realizowanych obiektach) jest już wynajęte znanym międzynarodowym firmom, np. Kaufland w Bydgoszczy (45 600 m²), Carrefour w Bydgoszczy (38 000 m²), Decathlon w Łodzi (32 000 m²), czy IFA Rotorion (34 000 m²) w Ujazdowie. Pięć projektów w Polsce było realizowanych na czysto spekulacyjnych zasadach.

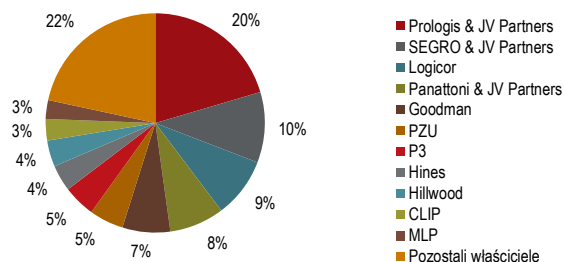
Powierzchnia istniejąca i w budowie (m²) vs pustostany (%)



Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2016 r.

Struktura własności istniejących zasobów magazynowych w Polsce pozostaje relatywnie stabilna, ponieważ główni gracze są nadal obecni zarówno na rynku deweloperskim, jak i inwestycyjnym. W III kw. 2016 r. największą aktywnością po stronie budowlanej wyróżnili się Panattoni (+233 000 m² nowej powierzchni), SEGRO (+57 000 m²) oraz Goodman (+32 500 m²).

Struktura własnościowa podaży



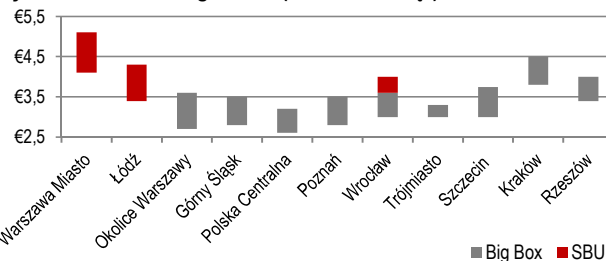
Źródło: JLL, magazyny.pl, III kw. 2016 r.

Na koniec III kwartału wskaźnik pustostanów w Polsce nieznacznie się obniżył o 0,1 p.p. osiągając tym samym historyczne minimum na poziomie 6,0%. Poprawę odnotowano w Okolicach Warszawy (7,8% w III kw. 2016 r. wobec 10,1% na koniec II kw. 2016 r.), Poznania (4,0% vs 4,6%) oraz Polski Centralnej (4,4% vs 4,6%). Z wyjątkiem Miasta Warszawy (11,1% vs 10,4%), gdzie nie ukończono żadnych nowych projektów, wzrost tego wskaźnika w pozostałych lokalizacjach wynika głównie z ukończenia nowych projektów, np. na Górnym Śląsku zasoby całkowitej podaży wzrosły o 7,1% (kwartał do kwartału), Wrocławiu (+3,0%), Krakowie (+16,6%) i Trójmieście (+12,2%). W projektach, które zostały oddane do użytkowania w II kw. 2016 r. współczynnik powierzchni niewynajętej po trzech miesiącach obniżył się z 51% do 25%, co świadczy o szybkiej absorpcji. Na koniec III kw. 2016 r. inwestycje realizowane na zasadach spekulacyjnych miały 35% udziału w całkowitym wolumenie powierzchni w budowie.

Czynsze

Za wyjątkiem regionu Warszawa Miasto, w którym górny zakres czynszów bazowych nieznacznie się obniżył z 5,3 do 5,1 € / m² / miesiąc, nie odnotowano znacznych zmian w stawkach najmu. Polska Centralna (głównie rejony Strykowa i Piotrkowa Trybunalskiego) nadal oferuje najniższe czynsze za obiekty typu Big Box, wynoszące od 2,6 do 3,2 € / m² / miesiąc. Atrakcyjne są także Góry Śląsk i Poznań z czynszami na poziomie od 2,8 do 3,5 € / m² / miesiąc. Powyższe stawki nie uwzględniają oferowanych dopłat do wykończenia powierzchni i podlegają dalszym negocjacom.

Czynsze bazowe w regionach (€ / m² / miesiąc)



JLL

Tomasz Olszewski
Head of Industrial Agency CEE
Warsaw Spire, Plac Europejski 1
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 167 0000
tomasz.olszewski@eu.jll.com

warehousefinder.pl
www.jll.pl

JLL

Przemysław Ciupek
Senior Research Analyst
Research & Consultancy
Warsaw Spire, Plac Europejski 1
00-844 Warszawa
Tel. +48 22 167 0000
przemyslaw.ciupek@eu.jll.com

www.jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2016. 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