CUSHMAN & WAKEFIELD

LUTY 2018

MARKETBEAT

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

PODSUMOWANIE 2017 ROKU

Publikacja Cushman & Wakefield

PODSUMOWANIE

Rok 2017 okazał się najlepszym w historii rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce. Zarówno deweloperzy, jak i najemcy wykazali się rekordową aktywnością. Wolumen transakcji najmu osiągnął poziom 4,09 miliona mkw., co oznacza wzrost popytu o 33% w porównaniu do rekordowego dotychczas roku 2016.

Najwięcej powierzchni wynajęto w IV kwartale 2017 roku – 1,59 miliona mkw., co stanowi najwyższy w historii wynik aktywności najemców odnotowany w okresie jednego kwartału. Podobnie jak w poprzednich latach, największe zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową zgłosili operatorzy logistyczni z udziałem 31% w wolumenie transakcji najmu. Wysoce aktywne były również sieci handlowe (17%) oraz firmy z branży e-commerce (16%), które zdominowały listę jedenastu największych transakcji najmu powyżej 50 000 mkw.

Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 13,5 miliona mkw., z czego 2,36 miliona mkw. dostarczono tylko w 2017 roku – jest to wynik dwukrotnie wyższy w porównaniu z rokiem ubiegłym. Największa koncentracja powierzchni utrzymuje się na 5 głównych rynkach, przy czym ich udział w całkowitych zasobach (obecnie 83%) obniżył się o 3 pp. r/r. Spadek ten wynika z rosnącej aktywności deweloperskiej na mniejszych rynkach regionalnych, których całkowite zasoby wzrosły w ciągu ostatniego roku o ponad 858 000 mkw. Wysoki popyt przekłada się na znaczną aktywność deweloperów, którzy realizują 51 nowych projektów o łącznej powierzchni ok. 1,44 miliona mkw., z czego 66% zostało zabezpieczone umowami najmu.

Pomimo wysokiej podaży wskaźnik pustostanów uległ dalszej kompresji i na koniec grudnia 2017 r. wyniósł 5,4% (732 000 mkw.), notując spadek o 1,3 pp. w porównaniu do stanu sprzed roku (6,7%). Czynsze najmu pozostały na stabilnym poziomie na większości rynków regionalnych, jednakże rosnące koszty inwestycyjne po stronie deweloperskiej powodują presję na czynsze – w szczególności na rynkach charakteryzujących się niską dostępnością powierzchni magazynowej.

Najważniejsze wydarzenia

Dynamiczny rozwój rynku Szczecińskiego – ukończenie centrum logistycznego dla Amazon (161 000 mkw., Panattoni) oraz Zalando (130 000 mkw., Goodman)

Amazon kontynuuje współpracę z Panattoni i zdecydowanie wkracza na Górny Śląsk – wprowadzając się do nowego obiektu w Sosnowcu (135 000 mkw.) i zlecając inwestycję w Gliwicach (146 000 mkw.)

Zalando wybiera Głuchów k. Łodzi na miejsce swojego drugiego centrum logistycznego w Polsce (125 000 mkw.)

Dominacja trzech rynków logistycznych (Warszawa, Górny Śląsk i Centralna Polska) skupiających największą uwagę deweloperów i najemców

Popyt na duże powierzchnie logistyczne w Polsce Centralnej ze średnią wielkością nowych umów wynoszącą 30 000 mkw.

Polski rynek magazynowy w 2017 roku

+22% r/r
13,53 MLN MKW.
CAŁKOWITE ZASOBY

+33% r/r
4,09 MLN MKW.
REKORDOWY POPYT

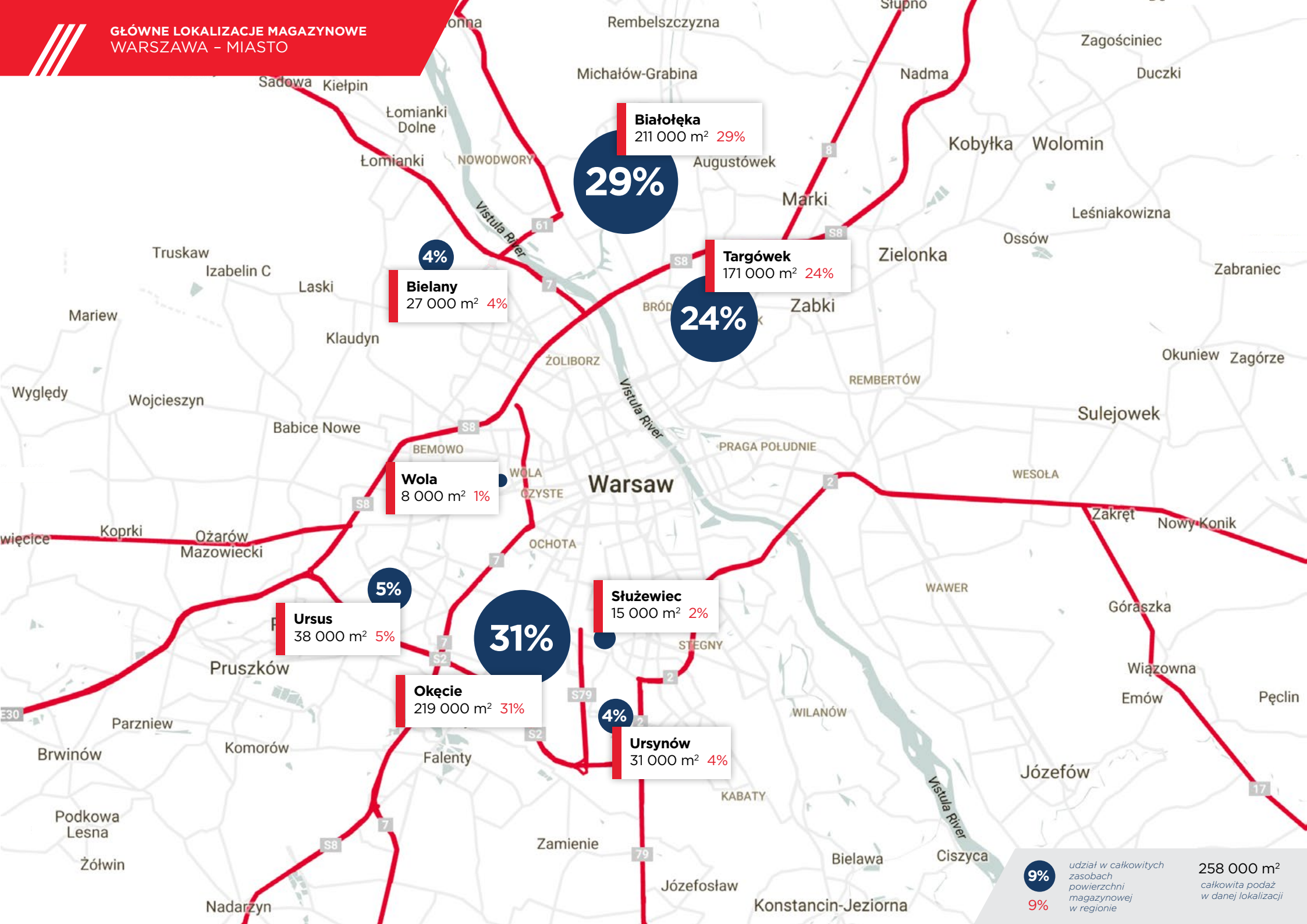
-1,3 pp r/r
5,4%
NISKI POZIOM WSKAŹNIKA PUSTOSTANÓW

+100% r/r
2,36 MLN MKW.
REKORDOWA PODAŻ

nowe umowy + ekspansje
3,13 MLN MKW.
POPYT NETTO

1,44 MLN MKW.
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

Źródło/Source: Cushman & Wakefield



9% udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m² całkowita podaż w danej lokalizacji

RYNKI /// GÓRNY ŚLĄSK

Rozwinięta infrastrukutra drogowa, wysoki potencjał i chłonność rynku oraz duża konentracja firm produkcyjnych przyczyniają się do dynamicznego rozwoju rynku magazynowego w regionie Górnego Śląska.

Górny Śląsk to obecnie drugi pod względem wielkości rynek przemysłowo-magazynowy w Polsce. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni logistycznej i przemysłowej w regionie wynoszą 2,43 miliona mkw. (18% podaży w Polsce).

W 2017 roku popyt całkowity osiągnął poziom 880 000 mkw., co jest najwyższym wynikiem w historii śląskiego rynku. Popyt netto stanowił 71% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 29% było rezultatem renegocjacji.

Udział branży e-commerce wyniósł aż 32% wolumenu transakcji najmu. Jest to zasługą dwóch dużych umów Panattoni na realizację projektów BTS dla Amazon w Sosnowcu (135 000 mkw.) oraz w Gliwcach (146 000 mkw.). Wśród pozostałych branż największą aktywność odnotowano w przypadku operatorów logistycznych (22%), firm produkcyjnych (16%), motoryzacyjnych (7%) oraz sieci sklepów (również 7%).

W 2017 roku deweloperzy ukończyli 422 000 mkw., najwięcej w Sosnowcu (198 000 mkw., w tym BTS dla Amazon), Gliwicach (99 000 mkw.), Rudzie Śląskiej (33 500 mkw.), Opolu (30 000 mkw.) i Bieruniu (26 500 mkw.). Na koniec grudnia w budowie pozostawało około 411 000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego 67% zostało zabezpieczone umowami najmu. Wskaźnik pustostanów wyniósł 5,1% (125 000 mkw.) i zmniejszył się o 2,4 pp. w relacji do stanu na koniec 2016 roku.

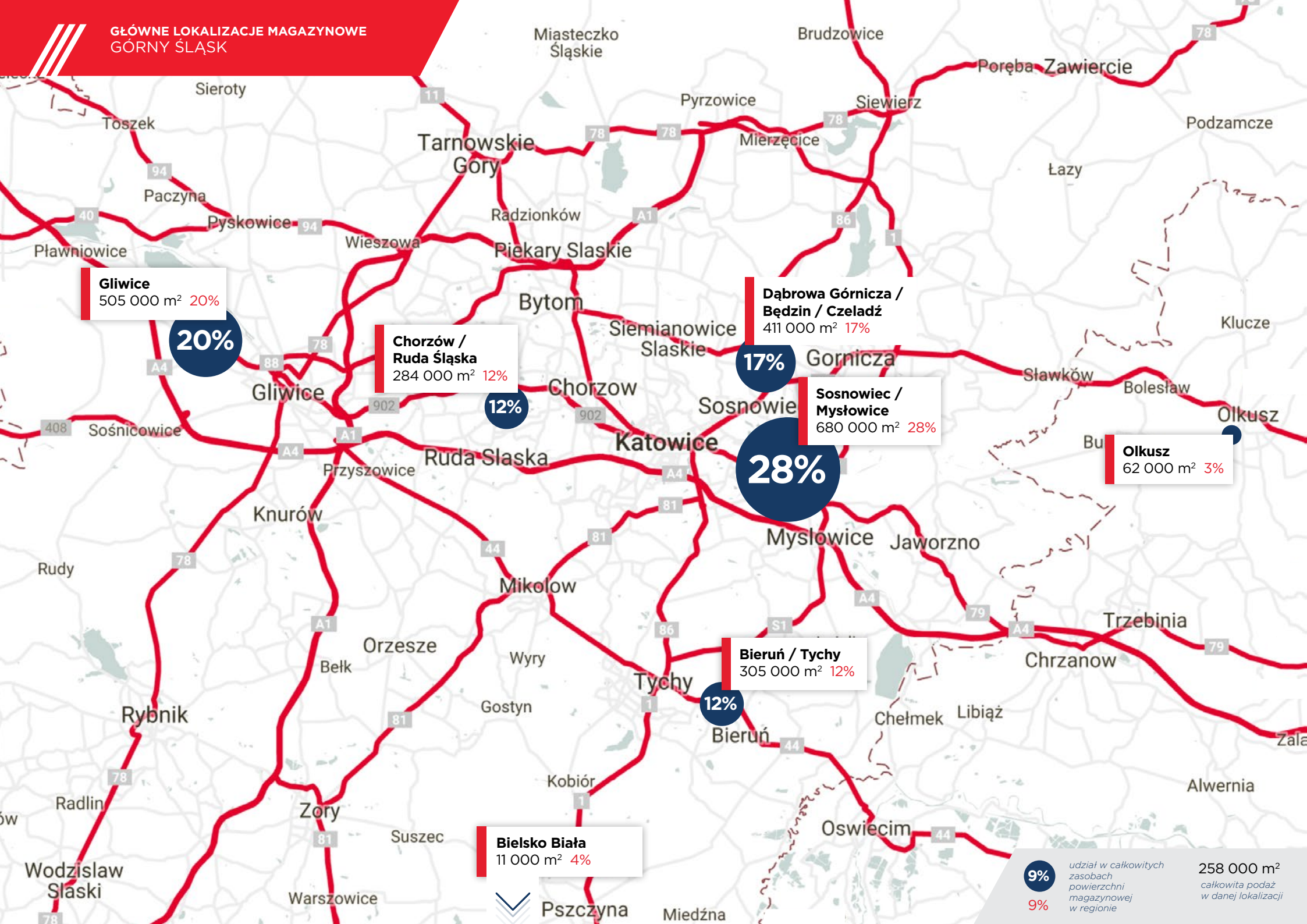
Główne trendy:

Wysoki potencjał rynku jest wynikiem dużego, zróżnicowanego rynku pracy, szerokiej dostępności gruntów inwestycyjnych oraz rosnącej liczby firm z klastra motoryzacyjnego i produkcyjnego

Inwestycje deweloperskie dotyczą głównych lokalizacji, takich jak Gliwice i Sosnowiec. Nowe projekty powstają w Opolu, Zawierciu, Siemianowicach Śląskich i Czechowicach-Dziedzicach

Dalszy rozwój sektora logistycznego koncentrował się będzie wzdłuż autostrady A1, drogi ekspresowej S1 i Drogowej Trasy Średnicowej, łączącej główne miasta Aglomeracji Śląskiej

GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE
GÓRNY ŚLĄSK



9% udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m² całkowita podaż w danej lokalizacji

RYNKI /// POZNAŃ

Poznań jest największym rynkiem magazynowym w zachodniej części kraju z całkowitymi zasobami na poziomie około 1,82 miliona mkw.

W 2017 roku deweloperzy dostarczyli 216 000 mkw., czyli o 28% więcej niż w 2016 roku. Do największych inwestycji zaliczyć należy P3 Poznań (55 000 mkw., Gądki), CLIP Poznań (38 000 mkw., Swarzędz) oraz Panattoni Park Poznań V (32 000 mkw., Plewiska).

Popyt osiągnał 265 000 mkw., co oznacza spadek o ponad 13% r/r. Popyt netto, obejmujący nowe umowy i ekspansje, okazał się jednak wyższy niż w poprzednim roku, osiągając 83%. Pozostałe 17% było udziałem renegocjacji. Najwyższy popyt generowały dwie branże: operatorzy logistyczni (z udziałem 38% wolumenu transakcji najmu) oraz sieci handlowe (29%).

Na koniec grudnia zeszłego roku w budowie pozostawało około 111 000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego 30% zostało zabezpieczone umowami najmu. Dość wysoki w porównaniu do innych dużych rynków jest poziom wskaźnika pustostanów, który na koniec roku wyniósł 8,0% (147 000 mkw.) i był wyższy o 0,3 pp. w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku. W rezultacie czynsze najmu na przestrzeni ostatniego roku nieznacznie się obniżyły (o 5%).

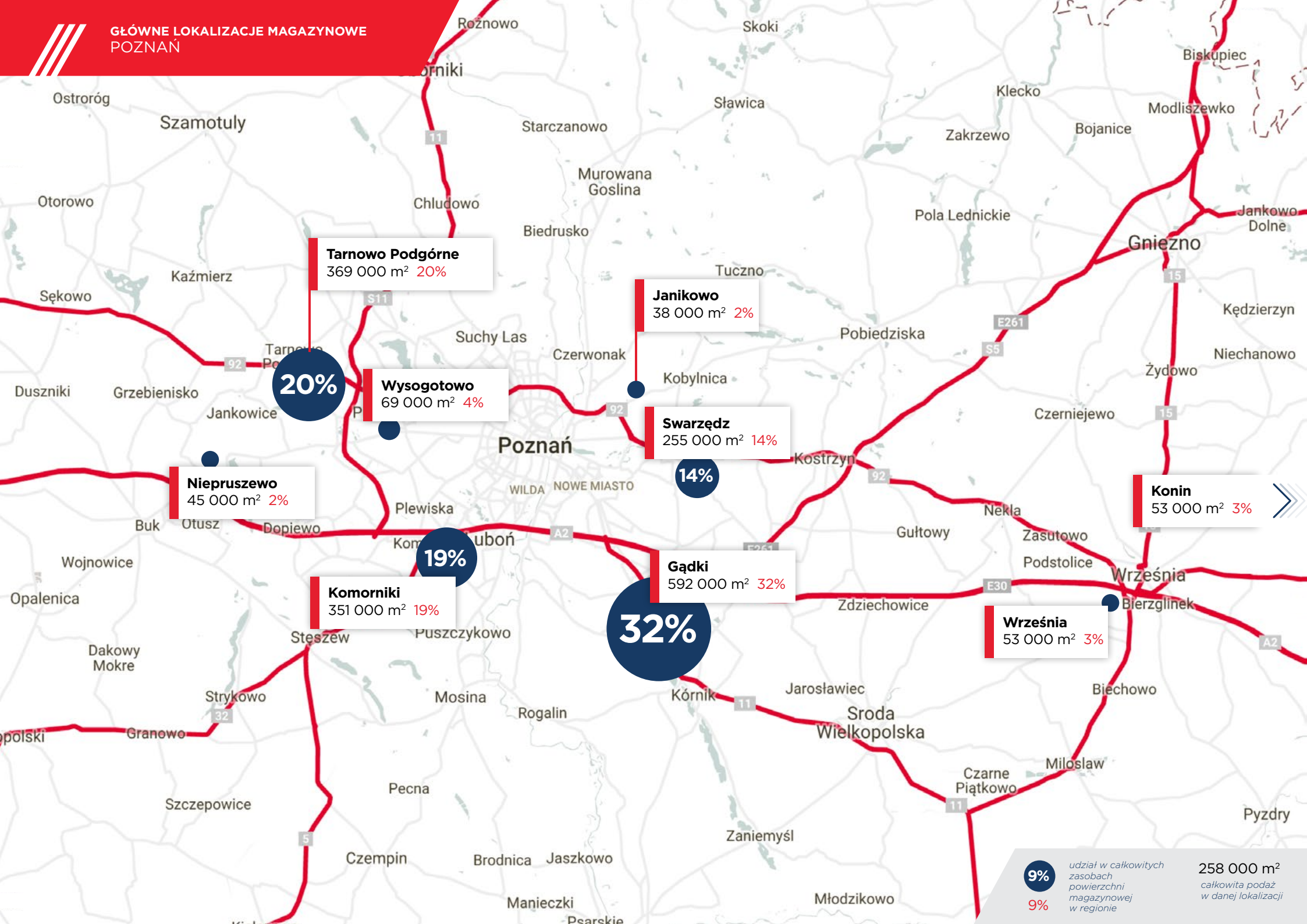
Główne trendy:

Stabilny popyt rynkowy (choć o znacznie mniejszej skali) w porównaniu do Górnego Śląska, Warszawy czy Polski Centralnej, co może być spowodowane ograniczonym dostępem do zasobów siły roboczej

Przeniesienie zainteresowania części najemców w stronę zachodniej granicy wzdłuż realizowanej drogi S3 w obszarze województwa lubuskiego

Realizacja drogi ekspresowej S5, która połączy Poznań z Wrocławiem i dalej z Bydgoszczą, co stanowi szansę dla szybszego rozwoju rynku

GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE
POZNAŃ



9% udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

258 000 m² całkowita podaż w danej lokalizacji

RYNKI /// POLSKA CENTRALNA

Polska Centralna jest obecnie jednym z najszybciej rozwijających się rynków logistycznych w Polsce. Odpowiednia infrastruktura komunikacyjna i centralne położenie zapewniają sprawną dystrybucję zarówno na terenie Polski, jak i w kierunku pozostałych krajów regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Na koniec 2017 roku zasoby powierzchni magazynowej w regionie Polski Centralnej wyniosły prawie 1,73 miliona mkw., co stanowi około 13% podaży w kraju. Na rynek dostarczono 282 000 mkw. i jest to wynik o 44% wyższy w porównaniu do 2016 roku. Największe projekty oddane do użytkowania w ubiegłym roku to:

- P3 Piotrków (56 000 mkw., Piotrków Trybunalski),
- Panattoni BTS Castorama (50 000 mkw., Stryków),
- Prologis Park Piotrków II (42 000 mkw., Piotrków Trybunalski).

Popyt na poziomie 964 000 mkw. był najwyższym spośród wszystkich rynków regionalnych. Udział renegocjacji okazał się znikomy (6% wolumenu transakcji najmu) przy dominującym udziale nowych umów (83%) o średniej wielkości 30 000 mkw. Największy udział w popycie miały sieci handlowe (30%), branża e-commerce (21%) oraz operatorzy logistyczni (również 21%). Ponadto aktywne były firmy z branży AGD oraz lekkiej produkcji z udziałem odpowiednio 14% i 10%.

W budowie pozostaje 300 000 mkw., w tym na zasadach spekulacyjnych tylko 25 000 mkw. Wskaźnik pustostanów na koniec roku wyniósł zaledwie 0,2% (3 100 mkw.), co oznacza spadek o 2,7 pp. w ujęciu rocznym.

Główne trendy:

Bardzo wysoki popyt generowany głównie przez branżę e-commerce oraz handlową

Zapotrzebowanie na duże jednostki magazynowe powyżej 30 000 mkw., dopasowane do indywidualnych potrzeb najemców – wysoka liczba projektów BTS

Realizacja drogi ekspresowej S14 (zachodniej obwodnicy Łodzi) przyczyni się do rozwoju nowych inwestycji w regionie

GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE
POLSKA CENTRALNA
Uniejów
33 000 m² 2%
Stryków
641 000 m² 37%
37%
Kutno
40 000 m² 2%
Łódź
457 000 m² 26%
26%
Rawa Mazowiecka
39 000 m² 2%
Pabianice
27 000 m² 2%
Piotrków Trybunalski
441 000 m² 26%
26%
Radomsko
32 000 m² 2%
Glowno
Bratoszewice
Dmosin Drugi
Skierniewice
Maków
Kamion
Florentynów
Szczawin
Nagawki
Lipce Reymontowskie
Stare Rowiska
Byczki
Kołacinek
Zgierz
Kontrewers
Orzechów
Aleksandrow Lodzki
BAŁUTY
Teolin
Brzeziny
Rogów
Jeżów
Wilkowice
Kurzeszyn
Konopnica
Piorunów
Konstantynów Łódzki
Rochna
Koluszki
Andrespol
Podlas
Czechowice
Żelechlinek
Majówka
Ksawerów
Wale
Rokiciny-Kolonia
Dobroń
Przygoń
Wiewiórczyn
Łask
Tuszyn
Osiedle Niewiadów
Lubochnia
Czerniewice
Lechów
Kruszów
Czarnocin
Rzeczyca
Długówek
Raciborowice
Spała
Tomaszow Mazowiecki
Inowłódz
Sędziejowice
Buczek
Skrajne
Moszczenica
Wolbórz
Wąwał
Smardzewice
Zelów
Kącik
Piotrków Trybunalski
Barkowice
Zbyszek
Dobrzelów
9%
udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie
9%
258 000 m²
całkowita podaż w danej lokalizacji

RYNKI /// WROCŁAW

Komunikacyjnym atutem regionu jest autostrada, która zapewnia łatwą komunikację zarówno w kierunku Europy Zachodniej, jak i Górnego Śląska oraz rozwijającego się Podkarpacia. Powstanie trasy ekspresowej S8, łączącej Wrocław z centrum kraju oraz autostradami A1 i A2, w znacznym stopniu poprawiło atrakcyjność regionu.

Na koniec 2017 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia wyniosły 1.59 miliona mkw. czyli 12% całkowitej podaży w Polsce. W ubiegłym roku deweloperzy oddali do użytkowania 110 000 mkw. powierzchni. — niewiele mniej niż w poprzednim roku (123 000 mkw.). Wśród głównych projektów znalazły się: Panattoni Park Wrocław VII (30 000 mkw., Bielany Wrocławskie), Hillwood Wrocław I bis (27 000 mkw., Bielany Wrocławskie) oraz Hillwood Wrocław II (18 000 mkw., Żórawina).

W ubiegłym roku popyt wyniósł 305 000 mkw., co oznacza nieznaczny spadek o około 6% w porównaniu do poprzedniego roku. W strukturze najmu wysoki okazał się udział renegocjacji (45%). Do głównych branż najemców zaliczali się operatorzy logistyczni (41%), e-commerce (19%), AGD (8%) oraz lekka produkcja (8%).

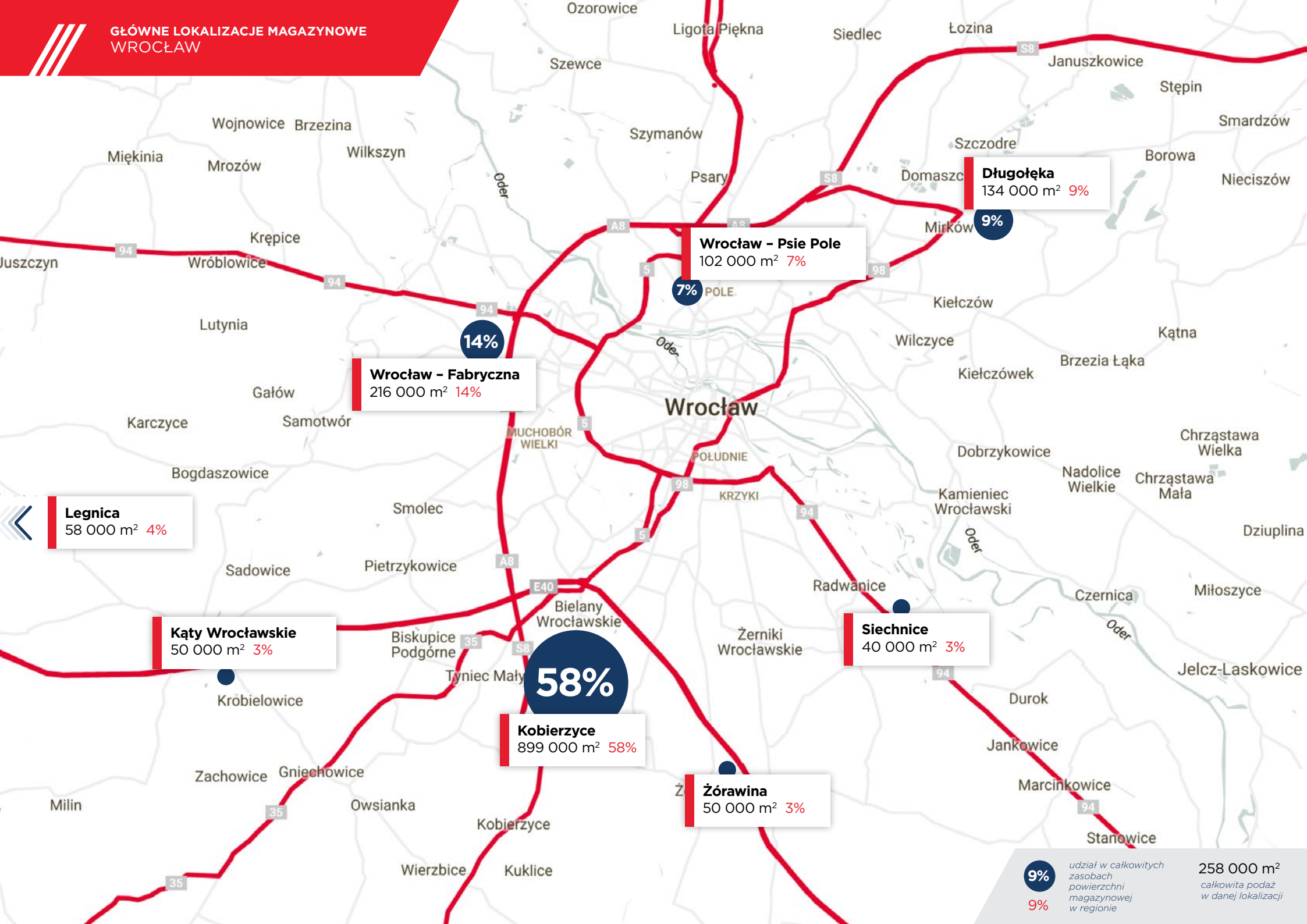
Na koniec 2017 roku w budowie pozostawało 84 000 mkw., przy czym 33% zostało zabezpieczone umowami najmu. Wskaźnik pustostanów wyniósł 5,9% (94 000 mkw.), co oznacza, że wzrósł on o 0,6 pp. w ujęciu rocznym.

Główne trendy:

Projekty magazynowe lokalizowane są w większości w okolicach autostrady A4 (Bielany Wrocławskie, Kobierzyce, Nowa Wieś) lub w sąsiedztwie DK98 w rejonie Długołęki i Mirkowa

Ukończenie drogi S5 w kierunku Poznania może przyczynić się do rozwoju inwestycji magazynowych w północnych obszarach Wrocławia

Czynsze najmu należą do najwyższych w kraju (większe obowiązują tylko w Warszawie i Krakowie). Wpływ na to mają rosnące koszty pracy oraz wysokie ceny gruntów inwestycyjnych



9% udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m² całkowita podaż w danej lokalizacji

PODSUMOWANIE

“Rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych w Polsce wciąż rozwija się w dynamicznym tempie. W minionym roku całkowite zasoby magazynowe wzrosły o 22%, obserwowaliśmy również najwyższy w historii wolumen transakcji najmu na poziomie 4,09 miliona mkw.”

Bardzo dobra sytuacja na rynku logistycznym w Polsce wynika z kilku czynników. Jednym z najważniejszych jest znakomita kondycja popytowa polskiego rynku, związana przede wszystkim z rosnącymi potrzebami branży e-commerce oraz firm produkcyjnych.

Przewidujemy, że 2018 rok będzie kolejnym bardzo dobrym okresem dla rynku magazynowego w Polsce. Duże zainteresowanie najemców, zarówno największymi rynkami, jak i miastami średniej wielkości z lepszą sytuacją na rynku pracy, znajdzie odzwierciedlenie w nowych projektach deweloperów.

Joanna Sinkiewicz
Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

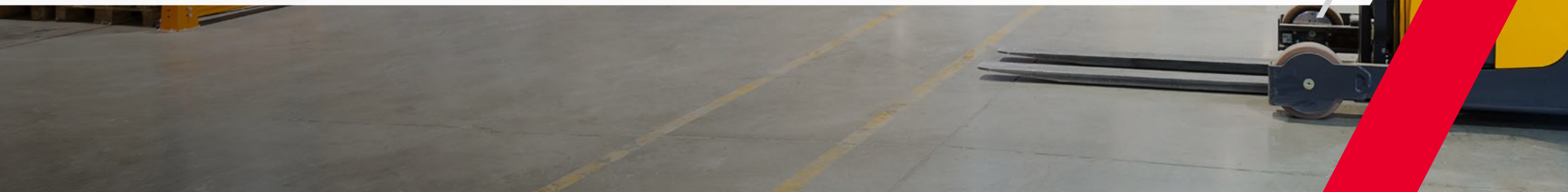
DEFINICJE

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 HICP.
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 wynosi od 3 do 5 lat. Dla obiektów typu BTS: od 7 do 15 lat.
Zachęty dla najemców	Częściowa lub pełna aranżacja wynajmowanej powierzchni oraz okres wolny od płatności czynszu: standardowo na początku okresu najmu oferuje się od 4 do 8 miesięcy wolnych od płatności (w zależności od wielkości transakcji i długości okresu najmu).
Kaucja	Gwarancja bankowa lub depozyt gotówkowy w wysokości od 3 do 6 miesięcznych czynszów oraz opłat eksploatacyjnych; powiększony 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.
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 i renegocjacje.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów czy renegocjacji.
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 a 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.



O 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 45 tysięcy pracowników w ponad 70 krajach, a także wykorzystanie unikalnej platformy nowoczesnych rozwiązań, pozwalają najemcom i inwestorom na optymalizację wartości nieruchomości. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych na świecie. Jej przychody są szacowane na 6 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.pl oraz na Twitterze: @CushWakeCE.

AUTORZY PUBLIKACJI

Joanna Sinkiewicz
Partner
Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
Tel: +48 722 202 011
joanna.sinkiewicz@cushwake.com

Adrian Semaan
Research Consultant
Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
Tel: +48 722 202 894
adrian.semaan@cushwake.com

ul. Złota 59 | 00-120 Warszawa
+48 22 222 30 00
Plac Piłsudskiego 1 | 00-078 Warszawa
+48 22 820 20 20
www.cushmanwakefield.pl

CUSHMAN & WAKEFIELD

industrial.pl warehouse search engine

NASZ ZESPÓŁ ŚWIADCZY USŁUGI DORADCZE NAJEMCOM, WŁAŚCICIELOM I INWESTOROM, AKTYWNIE WSPIERAJĄC NA LOKALNĄ I GLOBALNĄ SKALĘ TRANSAKCJE OBEJMUJĄCE NIERUCHOMOŚCI LOGISTYCZNE, PRZEMYSŁOWE I MAGAZYNOWE.

NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI MAGAZYNÓW

WYCENY I DORADZTWO

Mark Freeman
Partner, Head of Valuation Department

RYNKI KAPITAŁOWE

Soren Rodian Olsen
Partner, Capital Markets
soren.olsen@cushwake.com

PROJECT MANAGEMENT

Andrew Frizell
Partner, Head of Project & Development Services CEE
andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zuzanna Paciorkiewicz
Partner, Business Space Asset Services
zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

Copyright © 2018 Cushman & Wakefield.
All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources considered to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.