



CUSHMAN &
WAKEFIELD

CELEBRATING
100
YEARS

MARKETBEAT

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

STAN PO
III KWARTALE
2017 ROKU

 **dustrial.pl**
warehouse search engine



PODSUMOWANIE RYNKU

W trzecim kwartale 2017 roku odnotowano rekordowy poziom podaży. Popyt na głównych rynkach magazynowych pozostał na bardzo wysokim poziomie.

- Deweloperzy zakończyli realizację 29 projektów o łącznej powierzchni 980 000 mkw. Oznacza to, że całkowite zasoby rynku magazynowego wzrosły do 12,86 miliona mkw. (+18% względem roku ubiegłego).
- Wynajętych zostało 723 000 mkw. w ramach 128 transakcji najmu. Popyt netto, obejmujący nowe umowy oraz ekspansje, stanowił 70% całkowitego popytu.
- Na koniec września 2017 roku niewynajęte pozostało 698 000 mkw. powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów wyniósł 5,4% i spadł nieznacznie o 0,8 pp. w porównaniu do stanu sprzed roku.
- Z końcem trzeciego kwartału 2017 roku w budowie pozostawało 1,05 miliona mkw. powierzchni magazynowej, z czego 75% zostało zabezpieczone umowami najmu.
- Czynsze nominalne na największych rynkach magazynowych nie uległy zmianie i na koniec września 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.

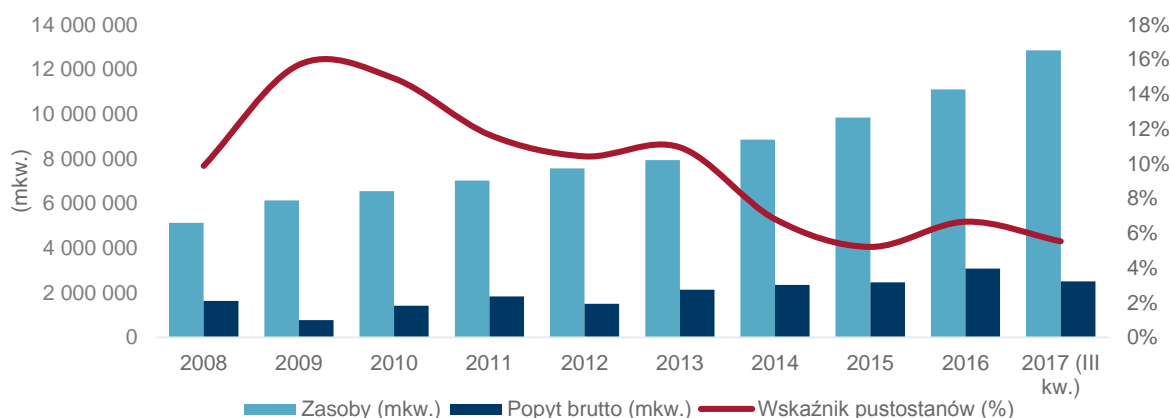
12,86 mln mkw.

Całkowite zasoby rynku nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej w Polsce

980 000 mkw.

Podaż w III kwartale 2017 roku

Rozwój rynku magazynowego w Polsce / I kw. 2008 – III kw. 2017 r.



Źródło: Cushman & Wakefield

PODAŻ

Podaż na rynku magazynowym w Polsce jest rekordowa. Na koniec trzeciego kwartału 2017 roku zasoby rynku wyniosły 12,86 miliona mkw., co oznacza 18-procentowy wzrost w skali roku.

W trzecim kwartale 2017 roku deweloperzy zakończyli budowę 980 000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego 56% stanowiły inwestycje firmy Panattoni. Najwięcej powierzchni powstało w okolicach Warszawy (372 000 mkw.), w regionie Szczecina (317 000 mkw.), Poznania (206 000 mkw.) i na Górnym Śląsku (202 000 mkw.).

Do największych zakończonych inwestycji zaliczają się zarówno projekty BTS wybudowane dla Amazon (161 000 mkw., Panattoni) i Zalando (130 000 mkw., Goodman) w regionie Szczecina, jak i inwestycje w ramach parków: P3 Poznań (55 000 mkw.), Panattoni Park Grodzisk II i III (43 000 mkw. i 46 000 mkw.) oraz Panattoni Park Pruszków II (39 000 mkw.). Ponadto do użytku oddano znaczące projekty typu BTS m.in. dla H&M w Grodzisku Mazowieckim (39 000 mkw., Panattoni), Arvato w SEGRO Logistics Park Stryków (30 000 mkw.) oraz Reuss-Seifert w Nowej Soli (30 000 mkw., Panattoni).

1,05 mln mkw.

Powierzchnia w budowie na koniec III kwartału 2017 roku

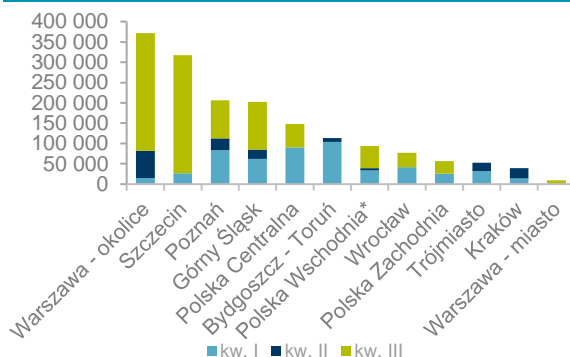
Pod koniec września 2017 roku około 1 050 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie.

Od początku lipca do końca września deweloperzy rozpoczęli realizację 365 000 mkw. powierzchni magazynowej, a całkowity wolumen inwestycji przekroczył 1 000 000 mkw. Najwyższą aktywność deweloperską obserwowano w Polsce Centralnej (330 000 mkw.), na Górnym Śląsku (205 000 mkw.) oraz w okolicach Warszawy (133 000 mkw.).

Odsetek powierzchni zabezpieczonej umowami najmu wyniósł 75%, co oznacza, że na rynku wciąż panuje ostrożne podejście do inwestycji o charakterze spekulacyjnym. Ponadto w strukturze inwestycji dominują duże projekty typu BTS, jak np.: Amazon w Sosnowcu (135,000 mkw., Panattoni), BSH w Łodzi (79 000 mkw., Panattoni), K+N w Piotrkowie Trybunalskim (61 000 mkw., P3), H&M w Bolesławcu (60 000 mkw., Panattoni), OBI w gminie Nowosolna k. Łodzi (51 000 mkw., Panattoni) czy Castoramy w Strykowie (1 faza – 50 000 mkw., Panattoni). Popularne są też inwestycje o charakterze mieszanym, których realizacja rozpoczyna się po uzyskaniu 30 - 40% stopnia przednamu.

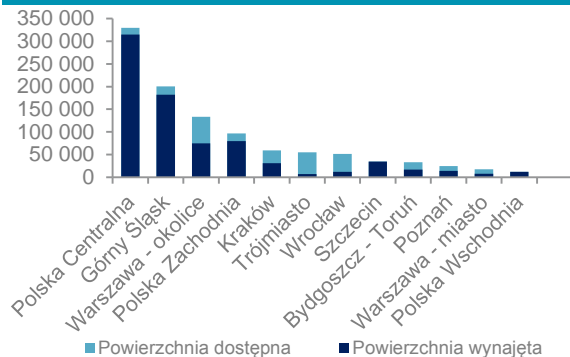
*Polska Wschodnia – region obejmuje: Rzeszów, Lublin, Kielce, Białystok

Podaż / I - III kw. 2017 roku (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Powierzchnia w budowie / Wrzesień 2017 (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Wybrane projekty w budowie / Wrzesień 2017 r.

Projekt	Deweloper	Powierzchnia (mkw.)
P3 Piotrków	P3	61 000
Hillwood Marki	Hillwood	38 500
Goodman Pomorskie Centrum Logistyczne	Goodman	37 000
Panattoni Park Łódź East II	Panattoni	36 000
Panattoni Park Kraków IV	Panattoni	33 000
Panattoni Park Szczecin II	Panattoni	32 000
Panattoni Park Radzymin	Panattoni	27 000
7R Centrum Logistyczne Kokotów VI	7R	26 000
MLP Gliwice	MLP	25 000

Źródło: Cushman & Wakefield

POPYT

Od początku 2017 roku do końca września wynajętych zostało już ponad 2,5 miliona mkw., co oznacza wzrost o 15% w porównaniu do analogicznego okresu sprzed roku.

Zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię logistyczną i produkcyjną w Polsce utrzymało się na wysokim poziomie, o czym świadczy 720 000 mkw. wynajętej powierzchni magazynowej w trakcie trzeciego kwartału 2017 roku. Podobnie jak w pierwszej połowie roku największy popyt odnotowano na trzech rynkach – tj. w regionie Górnego Śląska (126 000 mkw.), w okolicach Warszawy (121 000 mkw.), a także w Polsce Centralnej (120 000 mkw.). Wysoki poziom popytu odnotowano również w regionie Wrocławia (105 000 mkw.) i Poznania (77 000 mkw.), przy czym na tych rynkach dość wysoki udział w popycie miały renegotjacje umów najmu, odpowiednio 61% i 42%.

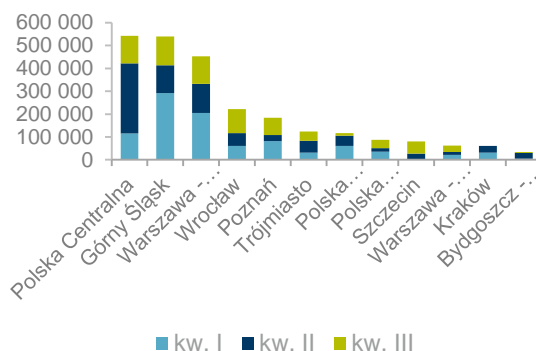
Od początku 2017 roku utrzymuje się duże zainteresowanie powierzchnią logistyczną w Trójmieście (41 000 mkw.), natomiast skokowy wzrost aktywności najemców obserwowano na rynku szczecińskim (53 000 mkw.).

W strukturze popytu dominowały nowe umowy z udziałem 60% całkowitego zapotrzebowania. Przedłużenia wcześniej zawartych kontraktów stanowiły 30% wolumenu transakcji. Na rozszerzenia powierzchni najmu przypadło pozostałe 10% wolumenu transakcji najmu. Najbardziej aktywną grupą najemców byli operatorzy logistyczni z udziałem 45% wolumenu transakcji najmu. Aktywne były również sieci handlowe (11%), branża AGD (9%), e-commerce (7%) oraz firmy z branży produkcyjnej (7%) i motoryzacyjnej (6%).

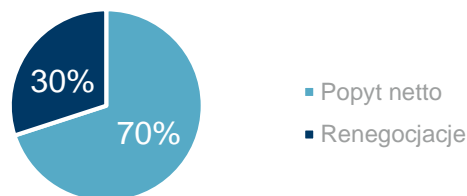
720 000 mkw.

Popyt całkowity w III kwartale 2017 roku

Popyt w regionach / I-III kw. 2017 r. (mkw.)



Popyt netto vs renegotjacje / III kw. 2017 r. (%)



Źródło: Cushman & Wakefield

Wybrane transakcje najmu zawarte w okresie I - III kw. 2017 r.

Najemca	Park	Region	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	Goodman BTS Świecko	Polska Zachodnia	32 000	Nowa umowa (BTS)
Agito	P3 Błonie	Warszawa - okolice	33 000	Nowa umowa
Arvato	SEGRO Logistics Park Stryków	Polska Centralna	30 000	Nowa umowa
Vive Group	Panattoni Park Kielce	Polska Wschodnia	25 000	Nowa umowa
Żabka	MLP Gliwice	Górny Śląsk	25 000	Nowa umowa

Źródło: Cushman & Wakefield

PUSTOSTANY I CZYNSZE

PUSTOSTANY

Na koniec września 2017 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 5,4% (698 000 mkw.), o 0,8 pp. mniej niż rok wcześniej (6,2%).

Wysoka podaż nie wpływa znacząco na poziom wskaźnika pustostanów, co świadczy o wciąż bardzo dobrej kondycji rynku magazynowego w Polsce. Wśród pięciu głównych regionów najwyższy udział powierzchni niewynajętej odnotowano w Poznaniu (8,1% lub 148 000 mkw.) oraz w strefie Warszawa - miasto (7,9% lub 56 000 mkw.). Wzrost dostępności powierzchni magazynowej odnotowano w okolicach Warszawy (6,5% lub 185 000 mkw.) oraz na Górnym Śląsku (4,3% lub 95 000 mkw.). W porównaniu do poprzedniego kwartału spadła ilość wolnej powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia (5,8% lub 90 000 mkw.), natomiast najmniej dostępnej powierzchni pozostaje w regionie Polski Centralnej (1,3% lub 21 000 mkw.). W przypadku pozostałych rynków regionalnych wskaźnik pustostanów waha się od 0,7% (Szczecin) do 15,9% (Polska Zachodnia).

CZYNSZE NAJMU

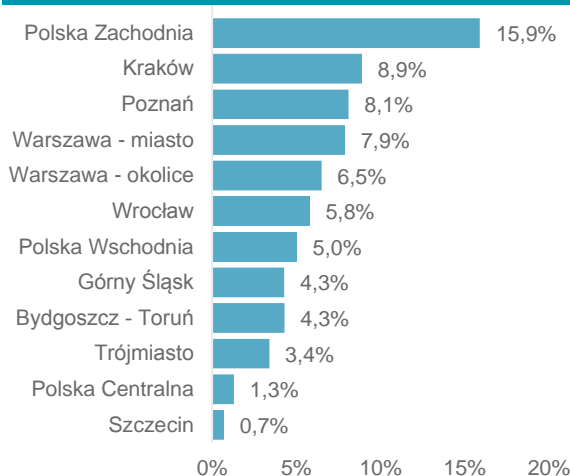
W trzecim kwartale 2017 roku czynsze najmu pozostały na stabilnym poziomie w większości rynków regionalnych.

Najwyższe czynsze wciąż obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00 – 5,25 euro/mkw./miesiąc) oraz w Krakowie (3,50 – 4,50 euro/mkw./miesiąc). Czynsze efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców zawierają się w granicach od 3,50 do 4,60 euro/mkw./miesiąc w stolicy oraz od ok. 2,80 do 3,60 euro/mkw./miesiąc w Krakowie. Na pozostałych rynkach czynsze nominalne wahają się w zakresie 2,40 – 3,60 euro/mkw./miesiąc, natomiast stawki efektywne wynoszą od 1,90 do 3,20 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 gdzie odnotowano nieznaczny spadek o ok. 5% dolnej granicy czynszów efektywnych. Z kolei na tych rynkach, gdzie dostępność powierzchni magazynowej jest ograniczona (np. Łódź, Bielsko-Biała) obserwuje się niewielką tendencję wzrostową czynszów.

W perspektywie kilku miesięcy spodziewamy się silniejszej presji na wzrost czynszów najmu, co wiąże się rosnącymi kosztami inwestycyjnymi – przede wszystkim cenami materiałów i usług budowlanych.

Stopy pustostanów w podziale na regiony Wrzesień 2017



Źródło: Cushman & Wakefield

2,40 - 5,25 euro

Czynsze nominalne dla najwyższej klasy powierzchni magazynowych w Polsce

Zakres czynszów na rynkach regionalnych Wrzesień 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 – 3,00
Górny Śląsk	2,80 – 3,50	2,10 – 2,90
Poznań	2,75 – 3,40	2,00 – 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
Bydgoszcz – Toruń	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

Korzystne otoczenie makroekonomiczne, dalszy rozwój sieci drogowej i wciąż wysoki potencjał inwestycyjny polskiej gospodarki należą do głównych czynników rozwoju rynku nowoczesnych powierzchni logistycznych i produkcyjnych.



Popyt

Na stabilnym i wysokim poziomie. Generowany jest w coraz większej mierze przez rozwój sektora e-commerce. Aktywne pozostają firmy z branży produkcyjnej, w tym m.in. motoryzacyjnej i AGD.



Czynsze najmu

Stabilne z tendencją do wzrostu w dalszej perspektywie, z uwagi na wzrost kosztów inwestycyjnych.



Podaż / pustostany

Kreowany głównie przez popyt w rozmiarze, którego dotąd nie obserwowaliśmy. Niewielki udział inwestycji spekulacyjnych przyczynia się do stabilizacji stopy pustostanów na niskim poziomie.



Regiony

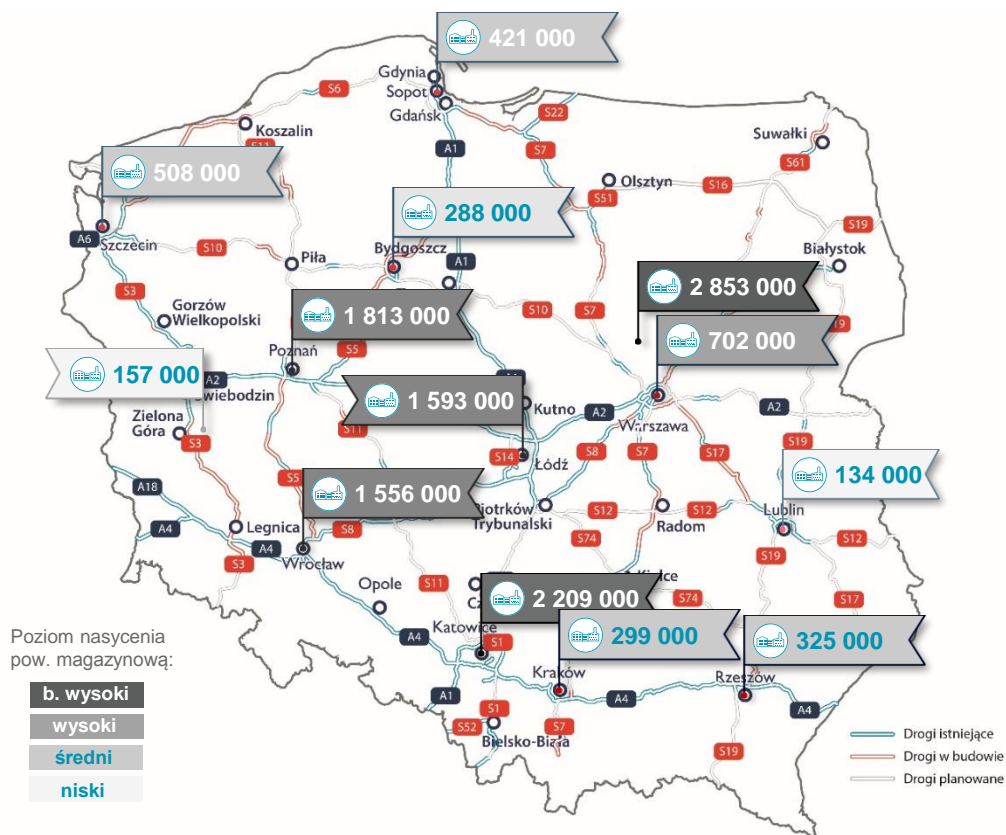
Najwyższa aktywność najemców i deweloperów utrzymuje się w okolicach Warszawy, w Polsce Centralnej i na Górnym Śląsku. Równolegle obserwujemy wzrost zainteresowania nowymi lokalizacjami takimi jak np. Białystok, Opole, Bolesławiec, Zielona-Góra

WYBRANE TRANSAKCJE CUSHMAN & WAKEFIELD / I-III KW. 2017

Od początku 2017 roku Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych Cushman & Wakefield doradzał w transakcjach najmu o całkowitej powierzchni ok. **375 000 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	18 300	Nowa transakcja
FM Logistic	P3 Piotrków	Polska Centralna	18 300	Nowa transakcja
Klient z branży budowlanej C&W	Panattoni Park Zielona Góra	Polska Zachodnia	14 000	Nowa transakcja
Klient produkcyjny C&W	Panattoni Park BTS Zawiercie	Górny Śląsk	13 700	Nowa transakcja
Avery Dennison	MLP Pruszków II	Warszawa - okolice	13 000	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

KLUCZOWE DANE RYNKOWE



PODSUMOWANIE III KWARTAŁU 2017 ROKU

Region	Zasoby (mkw.)	Stopa pustostanów	Podaż (mkw.)	Powierzchnia w budowie (mkw.)	Wolumen transakcji najmu (mkw.)
Warszawa - okolice	2 853 000	6,5%	290 000	133 000	121 000
Górny Śląsk	2 209 000	4,3%	117 000	201 000	126 000
Poznań	1 813 000	8,1%	94 000	25 000	77 000
Polska Centralna	1 593 000	0,3%	57 500	330 000	120 000
Wrocław	1 556 000	5,8%	36 000	52 000	105 000
Warszawa - miasto	702 000	7,9%	9 000	17 000	27 000
Szczecin	508 000	0,7%	291 000	34 000	53 000
Polska Wschodnia	459 000	5,0%	55 000	12 000	36 000
Trójmiasto	421 000	3,4%	-	55 000	41 000
Kraków	299 000	8,9%	-	59,000	-
Bydgoszcz - Toruń	288 000	4,3%	-	33 000	4 000
Polska Zachodnia	157 000	15,9%	30 000	96 000	11 000
OGÓŁEM	12 858 000	5,4%	980 000	1 047 000	720 000

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 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.



DANE KONTAKTOWE



Adrian Semaan

Konsultant

Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

+48 722 202 894

adrian.semaan@cushwake.com



Joanna Sinkiewicz

Partner

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

+48 722 202 011

joanna.sinkiewicz@cushwake.com



CUSHMAN & WAKEFIELD

Plac Piłsudskiego 1
00-078 Warszawa
Tel. +48 22 820 20 20

ul. Złota 59
00-120 Warszawa
Tel. +48 22 222 3000

www.cushmanwakefield.com

ODWIEDŹ NAS NA

 **industrial.pl**
warehouse search engine

LinkedIn

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. W 2017 roku firma Cushman & Wakefield obchodzi stulecie swojej działalności – od 100 lat pomaga klientom w osiągnięciu celów biznesowych. Więcej informacji na stronach www.cushwakecentennial.com i www.cushmanwakefield.com oraz na Twitterze: [@CushWake](https://twitter.com/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