



**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 wkracza na Górny Śląsk, wprowadzając się do nowego obiektu w Sosnowcu (135 000 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

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

REKORDOWA PODAŻ

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

REKORDOWY POPYT

nowe umowy + ekspansje
3,13 MLN MKW.

POPYT NETTO

-1,3 pp r/r
5,4%

NISKI POZIOM WSKAŹNIKA
PUSTOSTANÓW

1,44 MLN MKW.

POWIERZCHNIA
W BUDOWIE



PODAŻ

W 2017 roku deweloperzy zakończyli 90 projektów o łącznej powierzchni 2,36 mln mkw., co oznacza rekordowy poziom podaży i jej dwukrotny wzrost w porównaniu do wyniku z 2016 roku. Najwięcej powierzchni dostarczono w okolicach Warszawy (448 000 mkw., 16 projektów) oraz w regionie Górnego Śląska (422 000 mkw., 15 projektów).

Wzrost aktywności inwestycyjnej obserwowano na mniejszych rynkach regionalnych, w których zrealizowano 30 projektów o łącznej powierzchni 858 000 mkw. (wobec 465 000 mkw. w 2016 roku), z czego prawie połowę stanowiły inwestycje BTS zrealizowane dla pięciu firm: Amazon i Zalando w regionie Szczecina, H&M w Bolesławcu, a także Kaufland i Carrefour w rejonie Bydgoszczy oraz Torunia.

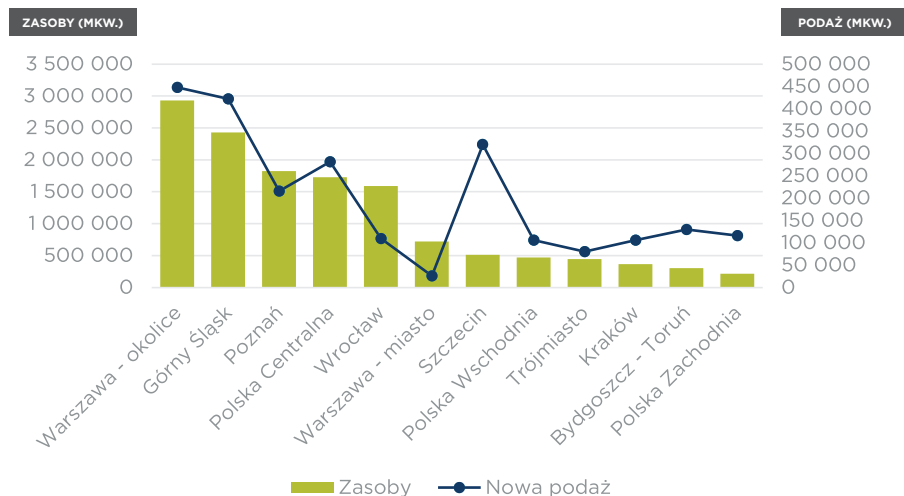
Aktywność deweloperska utrzymuje się na wysokim poziomie - w czwartym kwartale 2017 roku rozpoczęto budowę około

960 000 mkw., a całkowity wolumen inwestycji wyniósł prawie 1,44 miliona mkw. Według stanu na koniec 2017 roku, większość powierzchni pozostającej w budowie (około 66%) jest zabezpieczona umowami najmu.

Najwięcej inwestycji realizowanych jest na Górnym Śląsku (411 000 mkw., 16 projektów), w Centralnej Polsce (300 000 mkw., 6 projektów) oraz w okolicach Warszawy (217 000 mkw., 9 projektów).

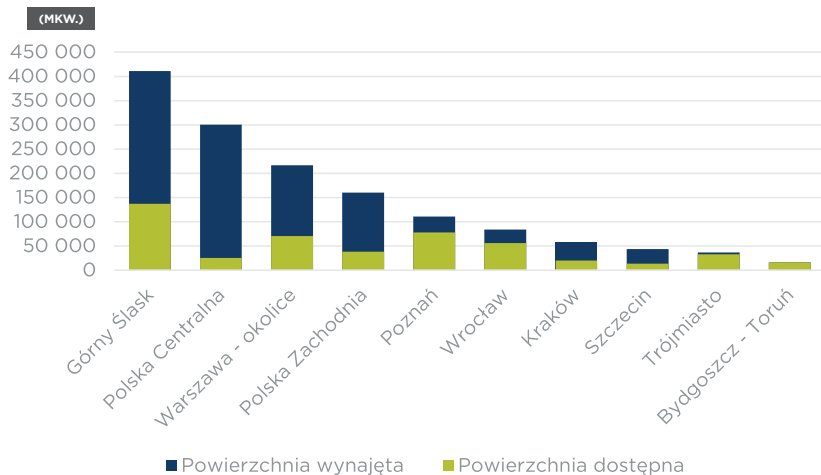
Wśród mniejszych rynków regionalnych warto odnotować rosnącą aktywność deweloperską w regionie Polski Zachodniej (160 000 mkw., 5 projektów), gdzie rozpoczęła się realizacja nowych inwestycji m.in. Hillwood w Świecku oraz w Krośnie Odrzańskim czy Panattoni w Zielonej Górze.

Podaż powierzchni magazynowej w regionach w 2017 r.



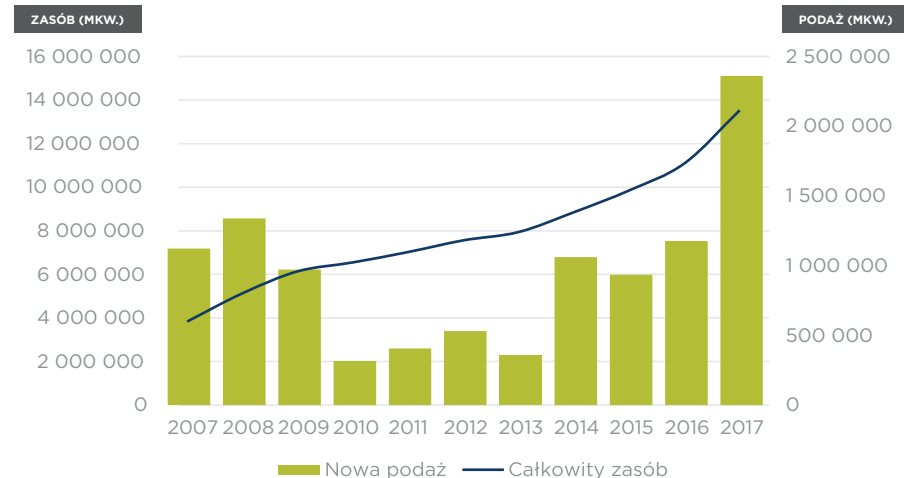
Zródło: Cushman & Wakefield

Powierzchnie w budowie według regionów z podziałem na wynajęte i dostępne



Zródło: Cushman & Wakefield

Podaż powierzchni magazynowej na przestrzeni ostatnich lat



Zródło: Cushman & Wakefield

POPYT

Zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię logistyczną i produkcyjną w Polsce rośnie w dynamicznym tempie, o czym świadczy 4,09 miliona mkw. wynajętej powierzchni magazynowej w 2017 roku. Popyt wzrósł o 33% w porównaniu do poprzedniego roku (3,08 miliona mkw.) oraz o 77% w relacji do średniej z lat 2013-2015, wynoszącej 2,32 miliona mkw.

Duży udział w popycie miały trzy główne rynki wyróżniające się najwyższą aktywnością najemców i były to:

- Polska Centralna (964 000 mkw.),
- Górny Śląsk (880 000 mkw.),
- okolice Warszawy (804 000 mkw.).

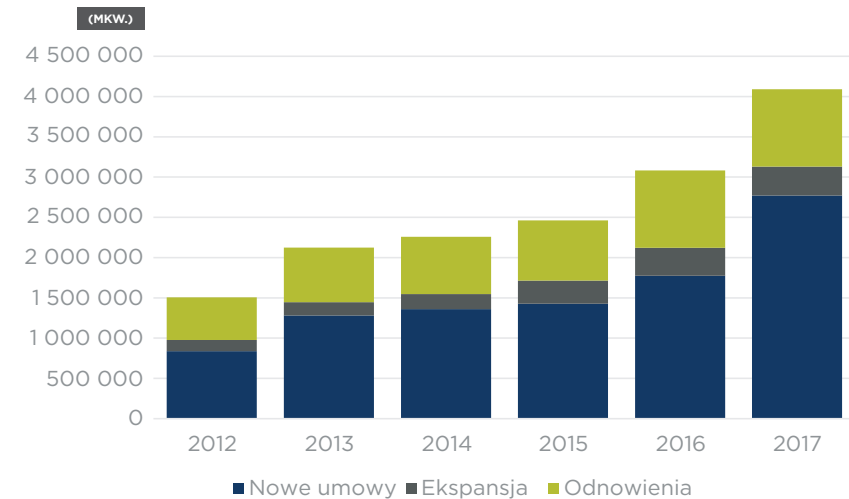
Wysoki popyt obserwowano na mniejszych rynkach regionalnych, w szczególności w Trójmieście, Szczecinie i zachodniej Polsce (województwo lubuskie), gdzie zawarto umowy na sumę 550 000 mkw. Był to wynik niewiele mniejszy niż w regionie Wrocławia i Poznania (łącznie 570 000 mkw.).

Na rynku obserwuje się dalszy wzrost zapotrzebowania na duże powierzchnie logistyczne, w tym projekty typu BTS, które były przedmiotem 42 transakcji najmu na sumę 1,63 miliona mkw.

W strukturze popytu przeważały nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu stanowiące 77% wolumenu transakcji, natomiast przedłużenia wcześniej zawartych kontraktów wyniosły pozostałe 23% popytu (o 8 pp. mniej niż w 2016 roku). Najbardziej aktywną grupą najemców byli operatorzy logistyczni z udziałem 31% wolumenu transakcji najmu. Prężnie działały również sieci handlowe (17%), branża e-commerce (16%) produkcyjna (11%), AGD (5%), motoryzacyjna (5%) i kurierska (4%).

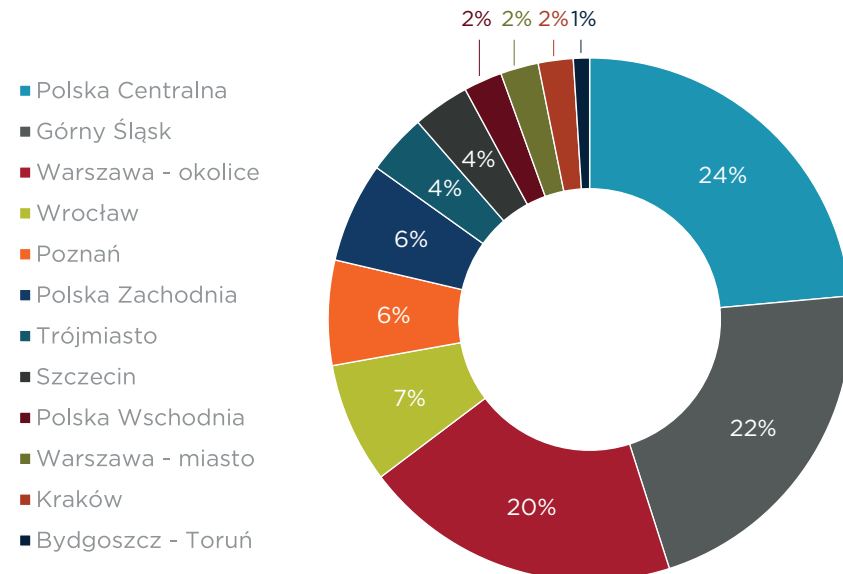
Z uwagi na korzystne prognozy wzrostu gospodarczego, dalszy rozwój sieci drogowej oraz rosnący wpływ sektora e-commerce, przewidujemy utrzymanie wysokiej aktywności najemców.

Struktura popytu na przestrzeni ostatnich lat



Źródło: Cushman & Wakefield

Udział procentowy popytu według regionów



Źródło: Cushman & Wakefield

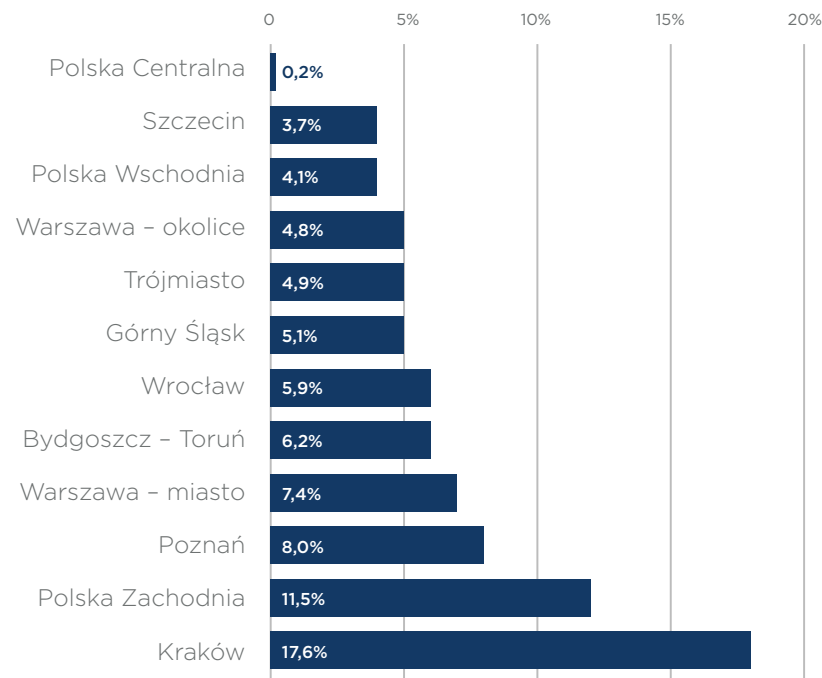
PUSTOSTANY

Wysoka podaż na większości rynków nie wpływa znacząco na poziom wskaźnika pustostanów, co świadczy o bardzo dobrej kondycji rynku magazynowego w Polsce. Na koniec grudnia 2017 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 5,4% (732 000 mkw.), o 1,3 pp. mniej niż rok wcześniej (6,7%).

Wśród pięciu głównych regionów najwyższy udział powierzchni niewynajętej odnotowano w Poznaniu (8,0% tj. 147 000 mkw.) natomiast najniższy, tak jak rok wcześniej, dotyczył regionu Polski Centralnej (0,2% tj. 3 100 mkw.).

W przypadku pozostałych rynków regionalnych wskaźnik pustostanów wahał się od 3,7% w regionie Szczecina do 17,6% w Krakowie, gdzie wzrost dostępności wolnej powierzchni był wynikiem nowej podazy.

Stopy pustostanów w podziale na regiony w IV kw. 2017 r.



Źródło: Cushman & Wakefield

Wybrane projekty ukończone w IV kw. 2017 r.

Panattoni BTS Amazon - Sosnowiec
Górny Śląsk

135 000_{MKW.}

Panattoni BTS H&M Bolesławiec
Polska Zachodnia

60 000_{MKW.}

P3 Piotrków
Polska Centralna

57 000_{MKW.}

Wybrane projekty w budowie w grudniu 2017 r.

Panattoni BTS - Gliwice
Górny Śląsk

146 000_{MKW.}

Central European Logistic Hub
(Panattoni) Polska Centralna

115 000_{MKW.}

Hillwood Świecko
Polska Zachodnia

73 000_{MKW.}

CZYSZSZE NAJMU

W 2017 roku czynsze na głównych rynkach magazynowych uległy niewielkim zmianom. Korektę w wysokości 5% odnotowano w Poznaniu, gdzie czynsze efektywne obniżyły się ze względu na wzrost dostępności magazynowej. Odwrotny trend dotyczył regionu Wrocławia i Polski Centralnej, gdzie zaobserwowano niewielkie wzrosty.

W przypadku większych powierzchni typu BIG-BOX, zlokalizowanych wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, czynsze nominalne wynoszą od 2,40 do 3,60 euro/mkw./miesiąc. Czynsze efektywne, uwzględniające zachęty finansowe dla najemców, wynoszą od 1,90 do 3,20 euro/mkw./miesiąc.

Najwyższe czynsze bazowe nadal dotyczą niewielkich modułów magazynowych typu SBU (Small Business Unit) w budynkach zlokalizowanych w granicach miejskich:

- Warszawy (4,00 – 5,25 euro/mkw./miesiąc),
- Krakowa (3,50 – 4,50 euro/mkw./miesiąc),
- Wrocławia (3,50 – 4,10 euro/mkw./miesiąc)
- Łodzi (3,40 – 4,20 euro/mkw./miesiąc).

Zakres czynszów na rynkach regionalnych w IV kw. 2017 r.

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 – 2,80
Poznań	2,75 – 3,40	2,00 – 2,70
Polska Centralna	2,40 – 3,60	2,00 – 2,90
Wrocław	2,90 – 3,30	2,10 – 3,10
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 – 3,10
Polska Zachodnia	2,80 – 3,50	2,50 – 2,80

Źródło: Cushman & Wakefield

RYNKI /// WARSZAWA

Rozwój infrastruktury drogowej w połączeniu ze stabilnością i przewidywalnością wpływa na dynamiczny rozwój rynku magazynowego w regionie.

Warszawa pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce z całkowitymi zasobami na poziomie 3,65 miliona mkw. (27% krajowej podaży). Najwyższa koncentracja powierzchni dotyczy strefy Warszawa - okolice, gdzie znajduje się około 80% całkowitej podaży w regionie. Pozostałe 20% stanowią projekty zrealizowane w strefie Warszawa - miasto.

W ubiegłym roku do użytkowania w regionie oddano 474 000 mkw. nowej powierzchni – dwukrotnie więcej niż w poprzednim roku. Najwięcej powierzchni ukończono w strefie Warszawa - okolice (448 000 mkw., 16 projektów) w szczególności w:

- Grodzisku Mazowieckim (173 000 mkw.),
- Pruszkowie (84 000 mkw.),
- Błoniu (47 000 mkw.),
- Jankach (36 500 mkw.).

Ponadto 41 000 mkw. powstało w Markach w pobliżu północno-wschodniej granicy Warszawy. W mieście zakończono realizację 26 000 mkw. w ramach trzech projektów zlokalizowanych na Okęciu, Targówku oraz w Ursusie.

Popyt w 2017 roku utrzymywał się na bardzo wysokim poziomie i osiągnął 900 000 mkw., z czego 804 000 mkw. wynajętych zostało na rynku Warszawa - okolice, głównie przez firmy z branży logistycznej (44%) i sieci handlowe (15%). W strefie miejskiej tradycyjnie aktywne były firmy dystrybucyjne, branża spożywcza, farmaceutyczna oraz lekka produkcja, przy czym średnia wynajmowana powierzchnia jest nadal niewielka i wynosi około 1 200 mkw. (wobec 5 360 mkw. w strefie Warszawa - okolice).

Na koniec grudnia 2017 roku w okolicach Warszawy w budowie pozostawało około 217 000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego 68% zostało zabezpieczone umowami najmu. Wskaźnik pustostanów obniżył się w relacji do wartości sprzed roku o 3,6 pp. do 7,4% (53 000 mkw.) w granicach miasta oraz o 2,8 pp. do 4,8% (141 000 mkw.) na jego obrzeżach. Czysze najmu w regionie pozostały na stabilnym poziomie.

Główne trendy:

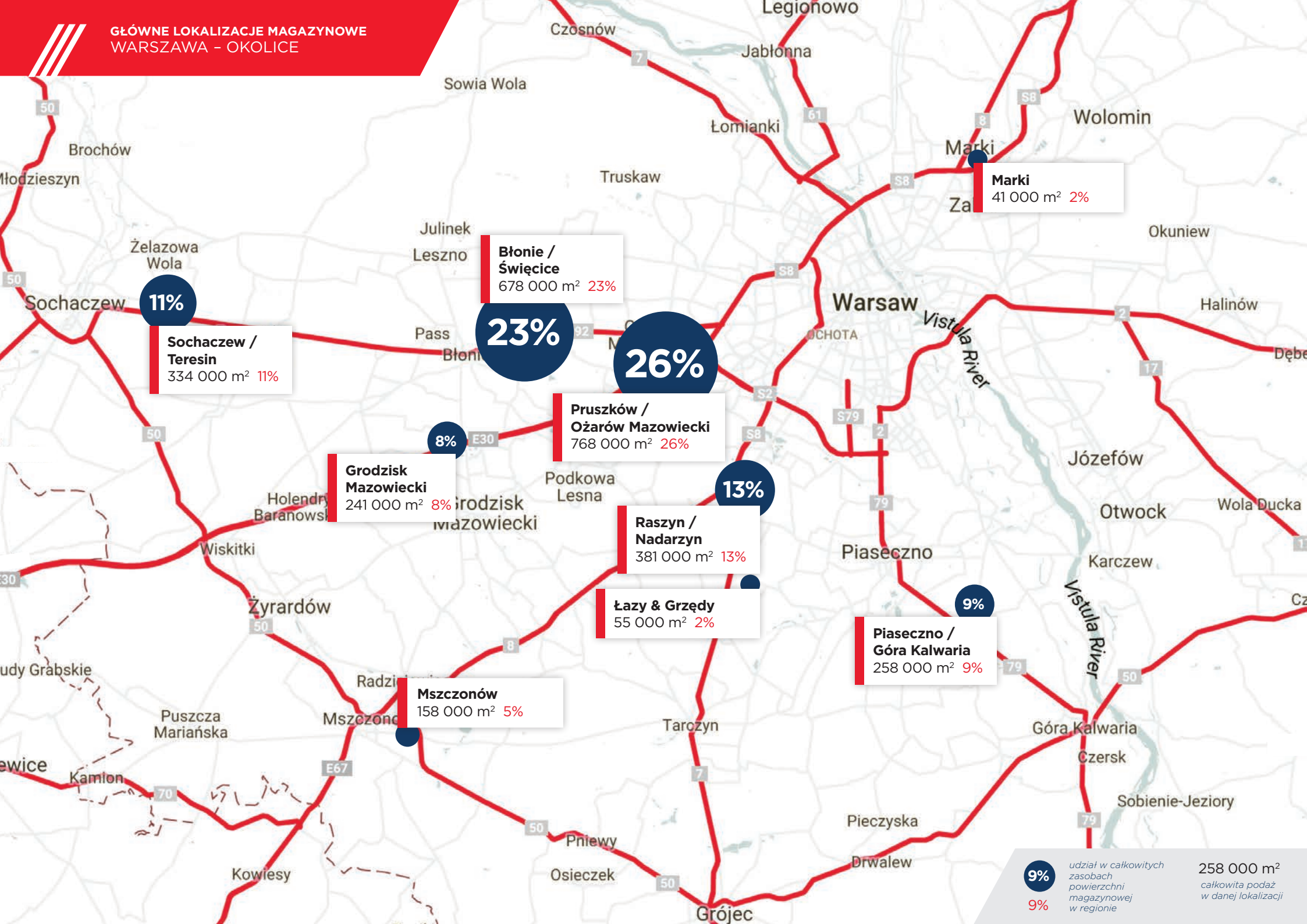
Kontynuacja wysokiej aktywności w strefie Warszawa - okolice, w szczególności w zachodnich i południowych obrzeżach stolicy

Rozwój sieci drogowej we wschodniej części miasta generuje wzrost zainteresowania nowymi lokalizacjami. Pierwsze nowoczesne obiekty powstają w Markach i Radzyminie

Wysoka aktywność najemców, w szczególności operatorów logistycznych i sieci handlowych, przyczynia się do stopniowego zmniejszenia dostępności magazynowej w regionie



**GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE
WARSZAWA - OKOLICE**

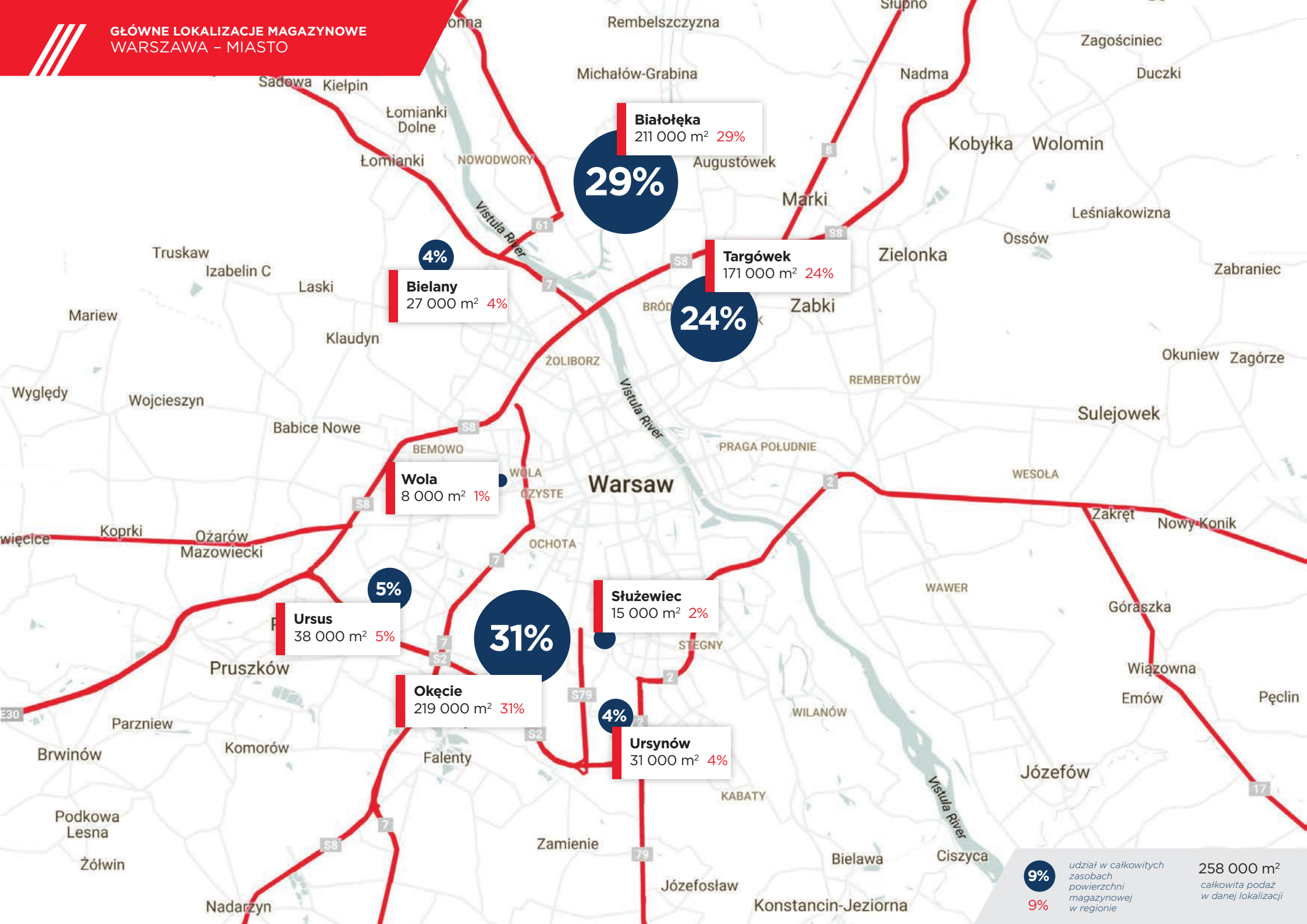


9%
9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

258 000 m²
całkowita podaż w danej lokalizacji

**GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE
WARSZAWA - MIASTO**



9% udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

258 000 m² całkowita podaż w danej lokalizacji

RYNKI /// GÓRNY ŚLĄSK

Rozwinięta infrastruktura drogowa, wysoki potencjał i chłonność rynku oraz duża koncentracja 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 renegotjacji.

Udział branży e-commerce wyniósł aż 32% wolumenu transakcji najmu. Jest to zasługą dwóch dużych umów Panattoni na realizację projektów BTS - w Gliwicach (146 000 mkw.) oraz dla Amazon w Sosnowcu (135 000 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:

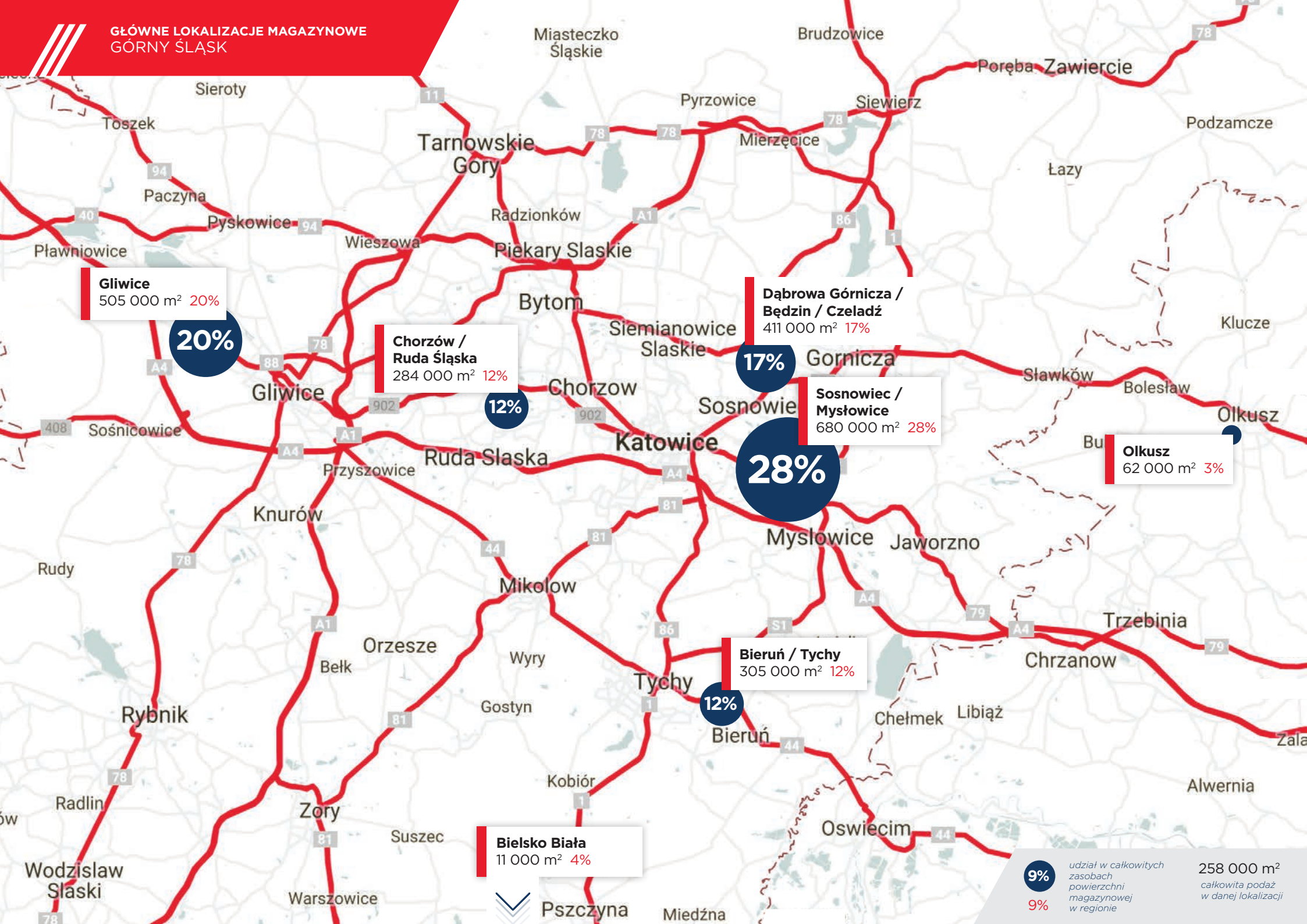
Wysoki potencjał rynku jest wynikiem dużego, zróżnicowanego rynku pracy, szerokiej dostępności gruntów inwestycyjnych oraz rosnącej liczby firm z klastra motoryzacyjnego i produkcyjnego

Inwestycje deweloperskie dotyczą głównych lokalizacji, takich jak Gliwice i Sosnowiec. Nowe projekty powstają również 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



**GLÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE
GÓRNY ŚLĄSK**



9%
9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

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., Gądky), CLIP Poznań (38 000 mkw., Swarzędz) oraz Panattoni Park Poznań V (32 000 mkw., Plewiska).

Popyt osiągnął 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 renegotjacji. 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%).

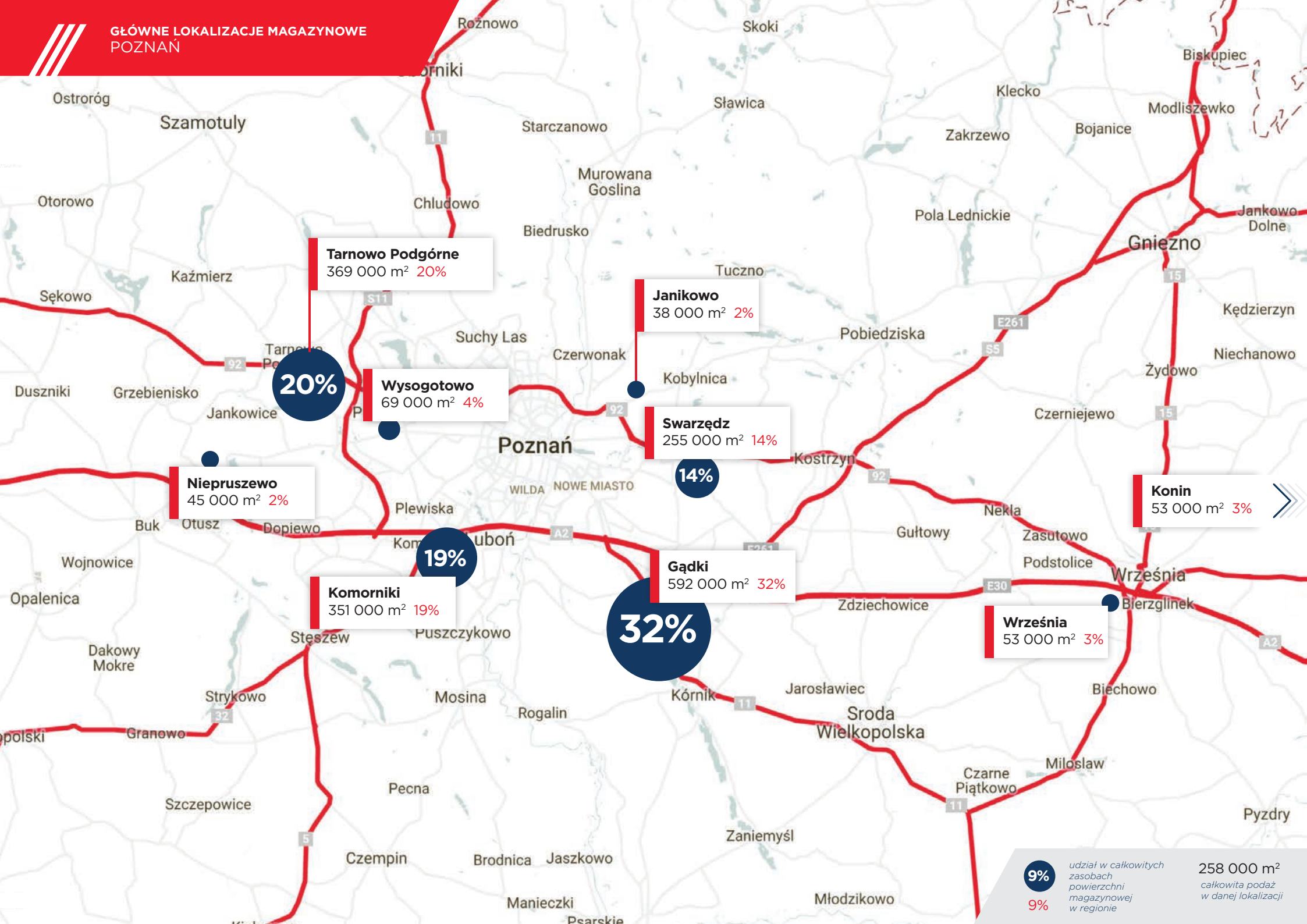
Główne trendy:

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





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%

Kutno
40 000 m² 2%

Łódź
457 000 m² 26%

Pabianice
27 000 m² 2%

Piotrków Trybunalski
441 000 m² 26%

Radomsko
32 000 m² 2%

Rawa Mazowiecka
39 000 m² 2%

9% udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

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 renowacji (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.

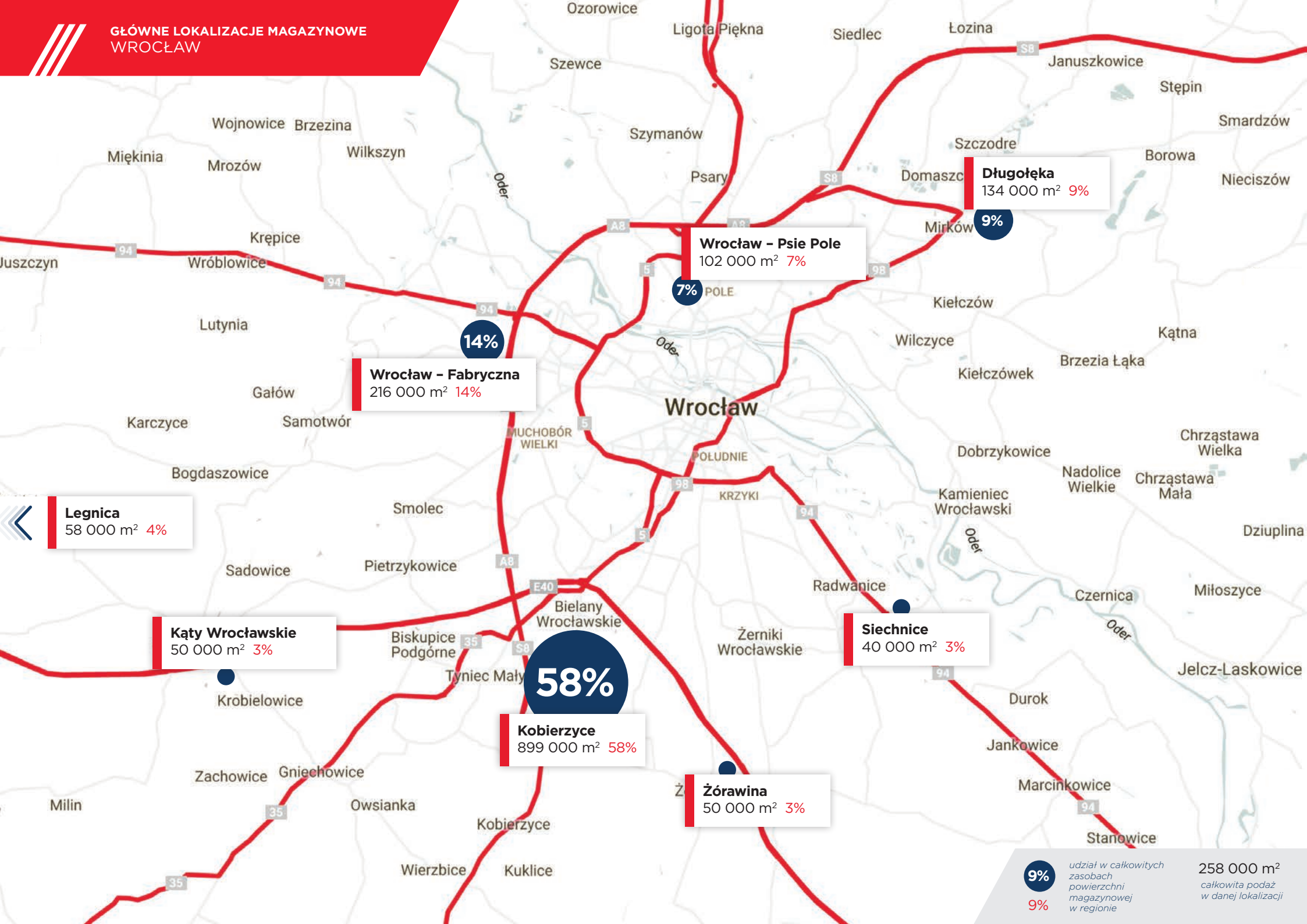
Główne trendy:

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 renegecje.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów czy renegecji.
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



NASZ ZESPÓŁ ŚWIADCZY USŁUGI DORADCZE NAJEMCOM, WŁAŚCICIELOM I INWESTOROM, AKTYWNIENIE 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