

MARKETBEAT RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

1. KWARTAŁ 2018 R.

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA

Aktywność najemców osiągnęła rekordowy wynik w pierwszych trzech miesiącach roku, co przełożyło się na najniższy w historii wskaźnik powierzchni niewynajętej.

Popyt kształtowali przede wszystkim: najemcy z branży e-commerce, operatorzy logistyczni oraz sieci handlowe. Największe kontrakty zawarły firmy:

- Leroy Merlin, które zleciło firmie Panattoni budowę magazynu głównego w Centralnej Polsce (124 000 mkw.),
- Zalando Lounge, dla którego firma Hillwood rozpoczęła realizację centrum logistycznego w Olsztynku (121 000 mkw.).

W budowie znajduje się rekordowa ilość powierzchni magazynowej, a prognozowana nowa podaż przekroczy do końca 2018 roku 2 mln mkw.

Wzrost kosztów generalnego wykonawstwa, wysoki popyt oraz ograniczona podaż powierzchni magazynowej w niektórych lokalizacjach przyczyniły się do podniesienia stawek czynszu efektywnego o ok. 0,10 EUR/mkw./miesiąc.

Polski rynek magazynowy w 1. kwartale 2018 roku

+20%*
13,90 MLN MKW.
CAŁKOWITE ZASOBY

+25%*
1,18 MLN MKW.
POPYT

-0,7 pp.**
4,7%
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

-27%*
388 000 MKW.
NOWA PODAŻ

+33%*
940 000 MKW.
POPYT NETTO

+33%*
1,91 MLN MKW.
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

*W stosunku do analogicznego okresu w 2017 r.

**W porównaniu do IV kwartału 2017 r.



PODSUMOWANIE

Całkowity zasób powierzchni magazynowej w Polsce na koniec pierwszego kwartału 2018 roku wyniósł 13,9 miliona mkw. dzięki ukończeniu budowy 388 000 mkw. w ramach 12 projektów inwestycyjnych.

Region Centralnej Polski jest liderem rankingu, jeśli chodzi o nową podaż powierzchni magazynowej i logistycznej – w pierwszym kwartale oddano tutaj do użytku aż 213 000 mkw. powierzchni, w tym pierwszy etap Central European Logistics Hub w Łodzi (79 000 mkw. dla firmy BSH Sprzęt Gospodarstwa Domowego). Nowe zasoby pojawiły się również w regionie Szczecina – w ramach rozbudowy Panattoni Park Szczecin I (52 000 mkw.), w okolicach Warszawy, gdzie powiększył się park P3 Błonie (33 000 mkw.). Wzrost zasobów odnotowano także w regionie Zachodniej Polski, gdzie firma Panattoni ukończyła pierwszy etap inwestycji Panattoni Park Zielona Góra (33 000 mkw.) oraz w Krakowie, gdzie firma 7R oddała do użytkowania projekt 7R Park Kraków VI (26 000 mkw.).

W trakcie realizacji pozostawało 1,91 miliona mkw. (56 projektów), co stanowi rekordowy wynik aktywności deweloperskiej odnotowanej na koniec kwartału. Około 75% tej powierzchni zostało już zabezpieczone umowami najmu, a pozostała część realizowana jest na zasadach spekulacyjnych. Największą aktywność deweloperską zarejestrowano na rynkach Górnego Śląska, Polski Centralnej, Polski Zachodniej i okolic Warszawy. Rynki te odpowiadają za 64% inwestycji w budowie.

W pierwszym kwartale 2018 roku wynajęto łącznie ponad 1,18 mln mkw., co jest najlepszym wynikiem zanotowanym na początku roku w historii. Popyt kształtowały przede wszystkim trzy branże: e-commerce (24%), operatorzy logistyczni (23%) oraz sieci handlowe (19%). Aktywne były również firmy z branży produkcyjnej (5%), a także farmaceutycznej (4%), motoryzacyjnej (3%), AGD (3%) i elektronicznej (3%). W strukturze transakcji ok. 80% to nowe umowy i ekspansje. Renegocjacje odpowiadały za pozostałe 20% zawartych umów.

W analizowanym okresie największym zainteresowaniem cieszyły się główne rynki magazynowe, w tym Polska Centralna (20% wszystkich transakcji), region Warszawy (18%), region Poznania (12%), Górny Śląsk (11%) oraz region Wrocławia (9%). Na pozostałych rynkach wynajęto łącznie 352 000 mkw., co stanowiło 30% całkowitego popytu.

Wysoka aktywność najemców odnotowana w pierwszych miesiącach roku przyczyniła się do dalszej kompresji wskaźnika pustostanów, który na koniec pierwszego kwartału osiągnął najniższy poziom w historii statystyk

(4,7%), czyli od 2004 roku. W ujęciu regionalnym najwyższy poziom dostępności powierzchni magazynowej odnotowano w Krakowie (11,1%) oraz w strefie Warszawa – miasto (8,5%).

Wśród pięciu głównych rynków wyraźny spadek wskaźnika pustostanów zarejestrowano w regionie Poznania (5,6%); na niskim poziomie pozostał w okolicach Warszawy (5,9%), a także w regionie Górnego Śląska (5,2%) i we Wrocławiu (5,1%). Podobnie jak na koniec 2017 roku, najmniej dostępnej powierzchni magazynowej odnotowano w regionie Polski Centralnej (1,9%), natomiast w Szczecinie, Polsce Zachodniej oraz w rejonie Bydgoszczy i Torunia obiekty logistyczne były w pełni skomercjalizowane.

Wzrost kosztów generalnego wykonawstwa oraz niski wskaźnik pustostanów w lokalizacjach cieszących się największym zainteresowaniem najemców, utrudniają negocjowanie atrakcyjnych stawek czynszu.

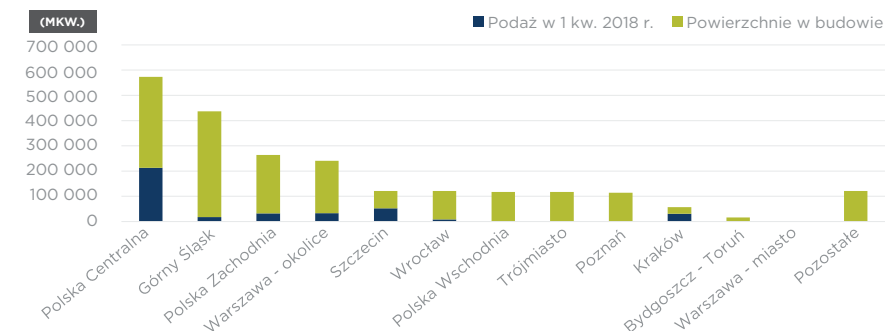
W pierwszym kwartale 2018 roku czynsz efektywny wzrósł średnio o około 0,10 EUR/mkw./miesiąc. Najwyższy czynsz bazowy obowiązuje w strefie Warszawa – miasto (4,00 – 5,25 EUR/mkw./miesiąc) oraz w Krakowie (3,50 – 4,50 EUR/mkw./miesiąc). Na pozostałych rynkach stawki te są znacznie niższe i zawierają się w zakresie od 2,40 do 3,60 EUR/mkw./miesiąc.

Najwyższy czynsz efektywny, uwzględniający zachęty finansowe dla najemców, takie jak okresy bezczynszowe oraz kontrybucję finansową, obowiązuje w strefie Warszawa – miasto (3,50 – 4,80 EUR/mkw./miesiąc) i w Krakowie (2,60 – 4,00 EUR/mkw./miesiąc). Na pozostałych rynkach stawki te wynoszą od 1,90 – 3,20 EUR/mkw./miesiąc.

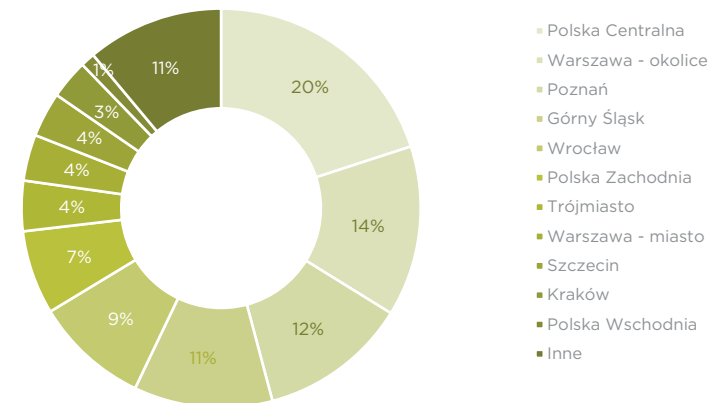
W kolejnych miesiącach 2018 roku aktywność najemców utrzyma się na wysokim poziomie. Motorem napędowym rynku będzie przede wszystkim rozwój sektora e-commerce, który generuje rosnące zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową oraz wyspecjalizowane usługi logistyczne.

Na rynku deweloperskim wciąż dominować będą inwestycje w parki logistyczne oraz projekty typu BTS zlokalizowane przy głównych trasach i węzłach komunikacyjnych. Spodziewany jest także wzrost aktywności deweloperskiej w segmencie mniejszych obiektów oferujących powierzchnie logistyczne wpisujące się w tzw. „usługę ostatniej mili”, zlokalizowane na obszarach miejskich. Takie obiekty pozwalają zapewnić szybszą i efektywniejszą obsługę rosnącej bazy konsumentów sektora e-commerce. Nowe projekty tego typu planowane są m.in. w Warszawie, Wrocławiu, Łodzi i Szczecinie.

PODAŻ ORAZ POWIERZCHNIE W BUDOWIE WEDŁUG REGIONÓW



POPYT W PODZIALE NA REGIONY



WYBRANE TRANSAKCJE

| Najemca | Powierzchnia | Nazwa projektu | Rynek / Lokalizacja | Typ umowy |
|------------------|--------------|----------------------------|---------------------|------------------------|
| Leroy Merlin | 124 000 | Panattoni BTS Leroy Merlin | Polska Centralna | Nowa umowa |
| Zalando | 121 000 | Hillwood BTS Zalando 2 | Olsztynek | Nowa umowa |
| Ideal Automotive | 27 400 | Panattoni BTS Świdnica | Wrocław | Nowa umowa |
| Alfa Elektro | 16 100 | Prologis Park Chorzów | Górny Śląsk | Renegocjacje/ekspansja |
| Arvato | 15 700 | Logicor Poznań I | Poznań | Renegocjacje |

RYNEK SZCZECINA

Zasoby 566 000 mkw.
 W budowie 69 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%
 Czynsze nominalne 3,20 - 3,50*

RYNEK POZNANIA

Zasoby 1 837 000 mkw.
 W budowie 114 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów .. 5,6%
 Czynsze nominalne 2,75 - 3,40*

RYNEK POLSKI ZACHODNIEJ

Zasoby 210 000 mkw.
 W budowie 231 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%
 Czynsze nominalne 2,80 - 3,50*

RYNEK WROCŁAWIA

Zasoby 1 579 000 mkw.
 W budowie 113 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów .. 5,1%
 Czynsze nominalne 2,90 - 3,50*

RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA

Zasoby 2 454 000 mkw.
 W budowie 419 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów .. 5,2%
 Czynsze nominalne 2,80 - 3,50*

RYNEK KRAKOWA

Zasoby 394 000 mkw.
 W budowie 26 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów .. 11,1%
 Czynsze nominalne 3,50 - 4,50*

RYNEK TRÓJMIASTA

Zasoby 447 000 mkw.
 W budowie 117 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów .. 2,5%
 Czynsze nominalne 2,80 - 3,50*

RYNEK BYDGOSZCZY - TORUNIA

Zasoby 295 000 mkw.
 W budowie 16 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów .. 0,2%
 Czynsze nominalne 2,70 - 3,50*

RYNEK WARSZAWY

| | miasto | okolice |
|----------------------|-------------|----------------|
| Zasoby | 738 000 | 2 961 000 mkw. |
| W budowie | 0 | 208 000 mkw. |
| Wskaźnik pustostanów | 8,5% | 5,9% |
| Czynsze nominalne | 4,00 - 5,25 | 2,50 - 3,60* |

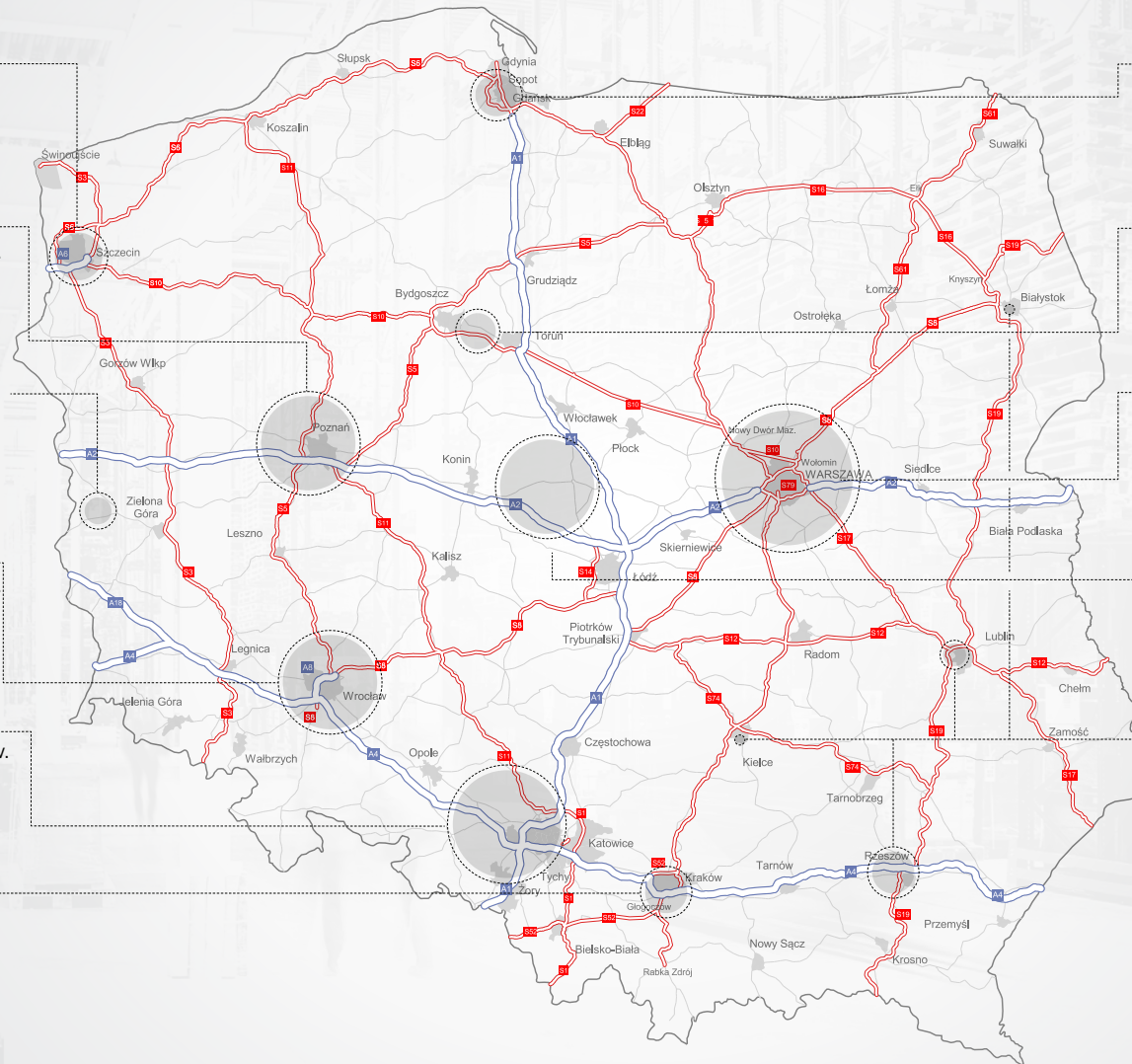
RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

Zasoby 1 947 000 mkw.
 W budowie 360 000 mkw.
 Wskaźnik pustostanów .. 1,9%
 Czynsze nominalne 2,40 - 3,60*

RYNEK POLSKI WSCHODNIEJ

| | Białystok | Kielce |
|----------------------|--------------|-------------|
| Zasoby | 0 | 0 mkw. |
| W budowie | 41 000 | 42 000 mkw. |
| Wskaźnik pustostanów | - | - |
| Czynsze nominalne | 3,30 - 3,50* | 3,30 - 3,50 |

| | Lublin | Rzeszów |
|----------------------|-------------|--------------|
| Zasoby | 146 000 | 325 000 mkw. |
| W budowie | 35 000 | 0 mkw. |
| Wskaźnik pustostanów | 8,8% | 2,0% |
| Czynsze nominalne | 3,30 - 3,50 | 3,20 - 3,50* |



SIEĆ AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH DOCELOWY - KIERUNKOWY PRZEBIEG DRUGI

WG. ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW Z 19 MAJA 2016 R.

ZMIENIAJĄCE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE SIECI AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

*EUR/mkw./mies.

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



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

mark.freeman@cushwake.com

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