

MARKETBEAT

POLSKI RYNEK
MAGAZYNOWY

III KW. 2019 R.

Najważniejsze wydarzenia

W III KW. 2019 ROKU OBSERWOWALIŚMY WYSOKĄ AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW I REKORDOWĄ PODAŻ NA RYNKU MAGAZYNOWYM W POLSCE



PODAŻ (I-III KW. 2019 R.)

1,96 MLN mkw.

+38% R/R



CAŁKOWITE ZASOBY

17,76 MLN mkw.

+18% R/R



POPYT CAŁKOWITY (I-III KW. 2019 R.)

2,77 MLN mkw.

-5% R/R



WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYTUJĄCEJ

6,6% (1,17 MLN mkw.)

+2,1 PP. R/R



POWIERZCHNIA W BUDOWIE

1,82 MLN mkw.

-13% R/R



W trzecim kwartale 2019 roku deweloperzy ukończyli aż 868 tys. mkw. powierzchni magazynowej, natomiast od początku roku już prawie 2 mln mkw., co stanowi rekordowy poziom podaży w okresie od stycznia do końca września.



Aktywność najemców jest nadal wysoka, choć w pierwszych trzech kwartałach 2019 roku zauważalny był spadek zapotrzebowania najemców na duże powierzchnie powyżej 20 tys. mkw. Popyt netto był o 17% niższy w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku.



Wysoka podaż spowodowała znaczący wzrost dostępności powierzchni magazynowej do 1,17 mln mkw., co oznacza wzrost o 225 000 mkw. w porównaniu do stanu na koniec czerwca 2019 roku.



W budowie pozostaje ponad 1,8 mln mkw. powierzchni magazynowej, z czego 54% nie zostało zabezpieczone umowami najmu. Nadpodaż, która naszym zdaniem ma charakter przejściowy, wstrzymała trend wzrostowy czynszów obserwowany od początku 2018 roku. Nadchodzące miesiące to dobra okazja dla najemców, aby wynegocjować korzystne warunki najmu.

Polski rynek magazynowy w III kw. 2019 r.

PODAŻ

W okresie od początku lipca do końca września 2019 roku deweloperzy dostarczyli 868 tys. mkw. w ramach 30 projektów, a całkowite zasoby rynku magazynowego wzrosły do 17,76 mln mkw. Najwięcej powierzchni powstało w regionie Górnego Śląska (360 tys. mkw., 6 projektów), w czym duży udział miało zakończenie przez firmę Panattoni inwestycji typu BTS w Gliwicach (210 tys. mkw.). Na podium znalazł się także rynek Polskiej Centralnej (152 tys. mkw., 3 projekty) i niezwykle aktywny w ostatnim czasie rynek Wrocławia (98 tys. mkw., 5 projektów).

Na koniec września 2019 roku w budowie pozostawało 1,82 mln mkw. powierzchni magazynowej w 64 projektach. Cztery rynki wyróżniały się pod względem skali aktywności deweloperskiej. Były to Warszawa-okolice (401 tys., 11 projektów), Wrocław (337 tys. mkw., 10 projektów), Górny Śląsk (330 tys. mkw., 13 projektów) oraz Polska Centralna (239 tys. mkw.,

5 projektów). Deweloperzy pozostają aktywni zarówno na pięciu największych rynkach magazynowych, jak i na mniejszych – regionalnych. Wśród największych nowych projektów, których budowa rozpoczęła się w ostatnim okresie były m.in. Prologis Park Ruda Śląska (51 tys. mkw.), Hillwood Janki II (46 tys. mkw.), Panattoni Park Tricity North (45 tys. mkw., Rumia), Panattoni Park Bydgoszcz II (37 tys. mkw.), Panattoni Park Żory (37 tys. mkw.), 7R Park Łódź West (31 tys. mkw., Konstantynów Łódzki) czy 7R Park Gdańsk II (22 tys. mkw., Gdańsk-Kowale).

Na koniec września około 54% powierzchni w budowie nie było zabezpieczone umowami najmu, co świadczy o większej liczbie inwestycji spekulacyjnych. Optymistyczne podejście deweloperów ma swoje uzasadnienie w dużym popycie i zainteresowaniu najemców powierzchniami w zakresie od 5 tys. do 20 tys. mkw., dostępnymi w terminie krótszym niż 6 miesięcy (minimalny okres nowej inwestycji).

WYBRANE PROJEKTY UKOŃCZONE W III KW. 2019 R.

Nazwa projektu	Rynek	Miasto	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni BTS Gliwice	Górny Śląsk	Gliwice	210 000
Panattoni BTS Leroy Merlin	Polska Centralna	Piątek	62 000
Panattoni BTS Amazon	Polska Zachodnia	Bolesławiec	60 600
Panattoni Park Sosnowiec I	Górny Śląsk	Sosnowiec	54 300
Central European Logistic Hub	Polska Centralna	Łódź	45 000
Panattoni BTS Amazon	Polska Centralna	Łódź	45 000
Hillwood Ruda Śląska	Górny Śląsk	Ruda Śląska	30 500
Panattoni BTS Gates Polska	Wrocław	Legnica	23 500
7R Park Poznań East	Poznań	Swarzędz	21 700
Goodman Kraków Airport Logistic Centre	Kraków	Modlniczka	21 700

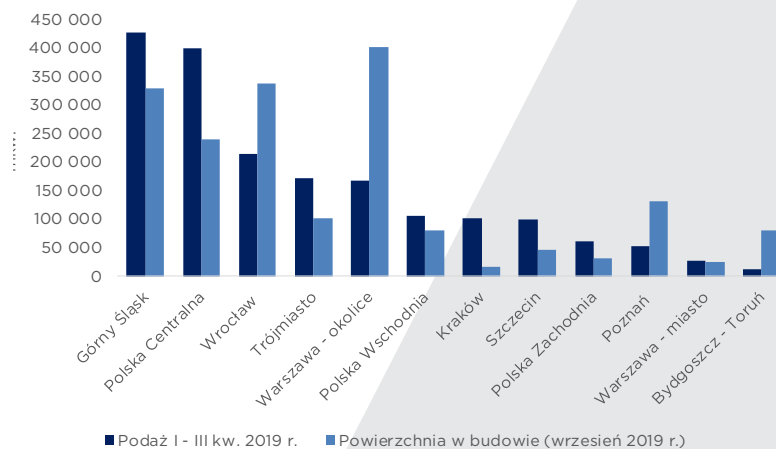
Źródło: Cushman & Wakefield

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW NA RYNKU MAGAZYNOWYM W POLSCE



Źródło: Cushman & Wakefield

PODAŻ I POWIERZCHNIA W BUDOWIE



Źródło: Cushman & Wakefield

Polski rynek magazynowy w III kw. 2019 r.

POPYT

W trzecim kwartale 2019 roku zawarto transakcje najmu na łączną powierzchnię 973 tys. mkw., z czego 67% stanowiły nowe umowy i ekspansje, a pozostałe 33% - renegotjacje umów. Popyt netto na poziomie 650 tys. mkw. był wyższy o 9% w porównaniu z tym samym okresem w 2018 roku, jednakże biorąc pod uwagę jego wartość od początku roku (1,82 mln mkw.) odnotowano spadek o 16% w ujęciu rocznym. Przekroczenie rekordowych wyników z dwóch poprzednich lat, gdy popyt netto osiągał poziom 3 mln mkw. - w warunkach osłabienia aktywności najemców - wydaje się więc mało prawdopodobne.

W ujęciu geograficznym największy, ponad 60-procentowy, udział w popycie miały dwa rynki, tj. okolice Warszawy (391 tys. mkw.) oraz Górny Śląsk (219 tys. mkw.). W przypadku pierwszego, bardzo dobry wynik był zasługą zarówno znaczącej liczby nowych umów najmu, jak i wysokim odsetkiem renegotjacji (45% wolumenu transakcji najmu na tym rynku). Z kolei na największym rynku magazynowym południowej części kraju, jakim jest Górny Śląsk, obserwuje się ponowny wzrost aktywności najemców po relatywnie słabszej dla tego rynku pierwszej połowie roku, gdy zawarto umowy na ok. 200 tys. mkw. Na kolejnych czterech rynkach, tj. w Poznaniu, Polsce Centralnej, Wrocławiu i Trójmieście odnotowano zbliżony poziom popytu (od 66 tys. mkw.

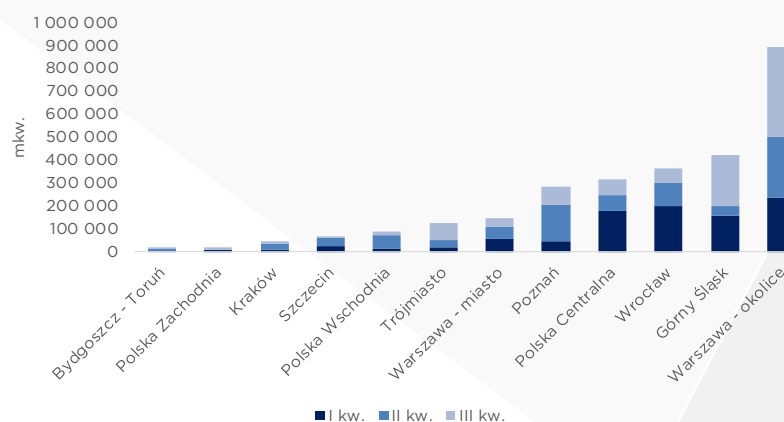
do 80 tys. mkw.). W strukturze branżowej najemców największy udział miały tradycyjnie firmy z sektora logistycznego (35% całkowitego popytu), aktywne były również sieci sklepów (16%), branża motoryzacyjna (10%), lekkiej produkcji (6%) i kurierska (6%).

WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIEWYNAJĘTEJ

Wskaźnik pustostanów wzrósł o 2,1 pp. w ujęciu rocznym i na koniec września 2019 roku wyniósł 6,6% (1,17 mln mkw.). Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano na rynku Warszawa - miasto (12,6%, czyli 98 tys. mkw.), w Trójmieście (10,3%, czyli 68 tys. mkw.), w Krakowie (9,6%, czyli 50 tys. mkw.) oraz w Poznaniu (8,3%, czyli 170 tys. mkw.).

Wysoka podaż i większa skłonność deweloperów do realizacji projektów o charakterze spekulacyjnym spowodowały wzrost dostępności powierzchni magazynowej także na rynku Polski Wschodniej (7,4%, czyli 50 tys. mkw.), w Szczecinie (4,4%, czyli 31 tys. mkw.) i we Wrocławiu (4,3%, czyli 87 tys. mkw.). Jedynymi rynkami, na których odnotowano spadek poziomu wskaźnika pustostanów w relacji do stanu na koniec drugiego kwartału 2019 roku były rynki: Warszawa - okolice (4,1%, czyli 137 tys. mkw.) i Górny Śląsk (6,6%, czyli 214 tys. mkw.).

POPYT W UJĘCIU REGIONALNYM



Źródło: Cushman & Wakefield

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU ZAWARTE W III KW. 2019 R.

Najemca	Projekt	Typ umowy	Rynek	Powierzchnia (mkw.)
Poufny	Prologis Park Janki	Nowa umowa	Warszawa - okolice	124 000
Raben	Prologis Park Ruda Śląska	Nowa umowa	Górny Śląsk	51 200
ID Logistics	P3 Mszczonów	Odnowienie umowy	Warszawa - okolice	46 200
Logwin Air + Ocean	Logicor Piaseczno	Odnowienie umowy	Warszawa - okolice	34 000
Poufny	7R BTS Beskid Park II	Nowa umowa	Górny Śląsk	34 000
Poufny	Panattoni Park Bielsko-Biała III	Nowa umowa	Górny Śląsk	16 200
Europapier	P3 Błonie	Odnowienie umowy	Warszawa - okolice	14 700
DPD	Hillwood Ruda Śląska	Nowa umowa	Górny Śląsk	13 000
Pulpack	SEGRO Business Park Łódź	Nowa umowa	Polska Centralna	10 800
DSV Solutions	Panattoni BTS DSV	Nowa umowa	Skarbimierz	7 900

Źródło: Cushman & Wakefield

Polski rynek magazynowy w III kw. 2019 r.

CZYNsze

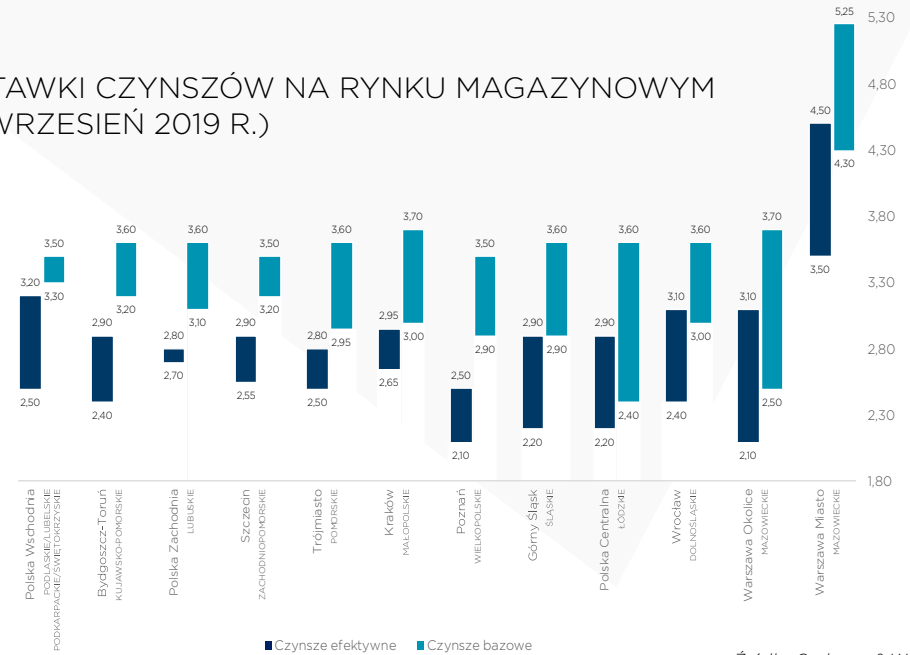
W trzecim kwartale 2019 roku czynsze bazowe pozostały na stabilnym poziomie na większości rynków magazynowych w Polsce. Najwyższe utrzymują się w strefie Warszawa – miasto (4,80 – 5,25 EUR/mkw./miesiąc) i dotyczą niewielkich modułów magazynowych typu SBU (Small Business Units) zlokalizowanych w strefie Warszawa – Okęcie i Warszawa – Żerań. Wysoki czynsz obowiązuje również w granicach administracyjnych Krakowa (maks. 4,20 EUR/mkw./miesiąc). Na pozostałych rynkach, w przypadku większych modułów magazynowych typu BIG-BOX (powyżej 2 tys. mkw.), stawki czynszu bazowego są znacznie niższe (2,50 – 3,80 EUR/mkw./miesiąc).

Najwyższy czynsz efektywny obowiązuje w strefie Warszawa – miasto (maks. 4,50 EUR/mkw./miesiąc). Na pozostałych rynkach stawki te mieszczą się w zakresie od 2,10 do 3,20 EUR/mkw./miesiąc, przy czym najniższe możliwe do osiągnięcia są w Poznaniu, w Polsce Centralnej oraz w kilku lokalizacjach w okolicach Warszawy. Wzrost dostępności powierzchni magazynowej będący w głównej mierze wynikiem bardzo wysokiej podaży, w tym również o charakterze spekulacyjnym, przyczynia się do umocnienia siły negocjacyjnej najemców w niektórych lokalizacjach.

PROGNOZA

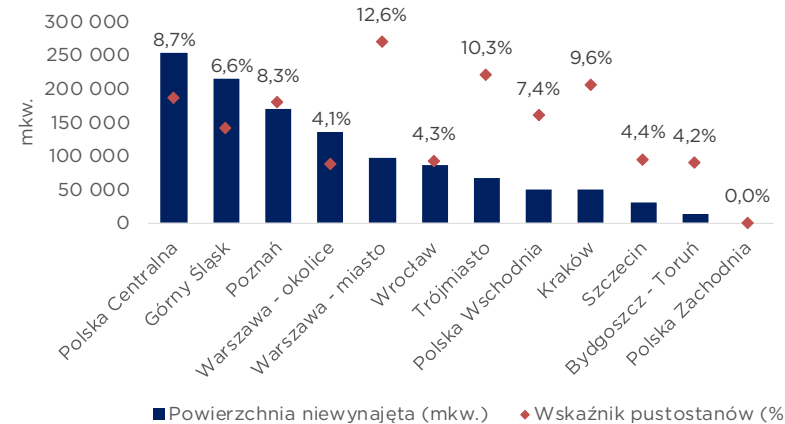
Perspektywy rozwoju rynku magazynowego w kolejnych miesiącach pozostają korzystne. Silny popyt wciąż napędzany jest solidnym wzrostem gospodarczym, a także dynamicznym rozwojem handlu internetowego, co przekłada się na wysoki wolumen powierzchni logistycznej potrzebnej do obsługi zarówno krajowego rynku e-commerce, jak i zamówień zagranicznych. Powyższe czynniki, w połączeniu z konkurencyjnymi czynszami za powierzchnię magazynową i rozwojem sieci drogowej, powinny utrzymać rynek na kursie dalszego wzrostu.

STAWKI CZYNszÓW NA RYNKU MAGAZYNOWYM (WRZESIEŃ 2019 R.)



Źródło: Cushman & Wakefield

PUSTOSTANY (WRZESIEŃ 2019 R.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Główne lokalizacje magazynowe w Polsce

RYNEK SZCZECINA

Zasoby (mkw.) 711 000
 W budowie (mkw.) 45 000
 Wskaźnik pustostanów .. 4,4%
 Czynsze nominalne 3,20-3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK POZNAŃA

Zasoby (mkw.) 2 044 000
 W budowie (mkw.) 131 000
 Wskaźnik pustostanów .. 8,3%
 Czynsze nominalne 2,90-3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK ZACHODNIEJ POLSKI

Zasoby (mkw.) 428 000
 W budowie (mkw.) 32 000
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%
 Czynsze nominalne 3,10-3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK WROCŁAWIA

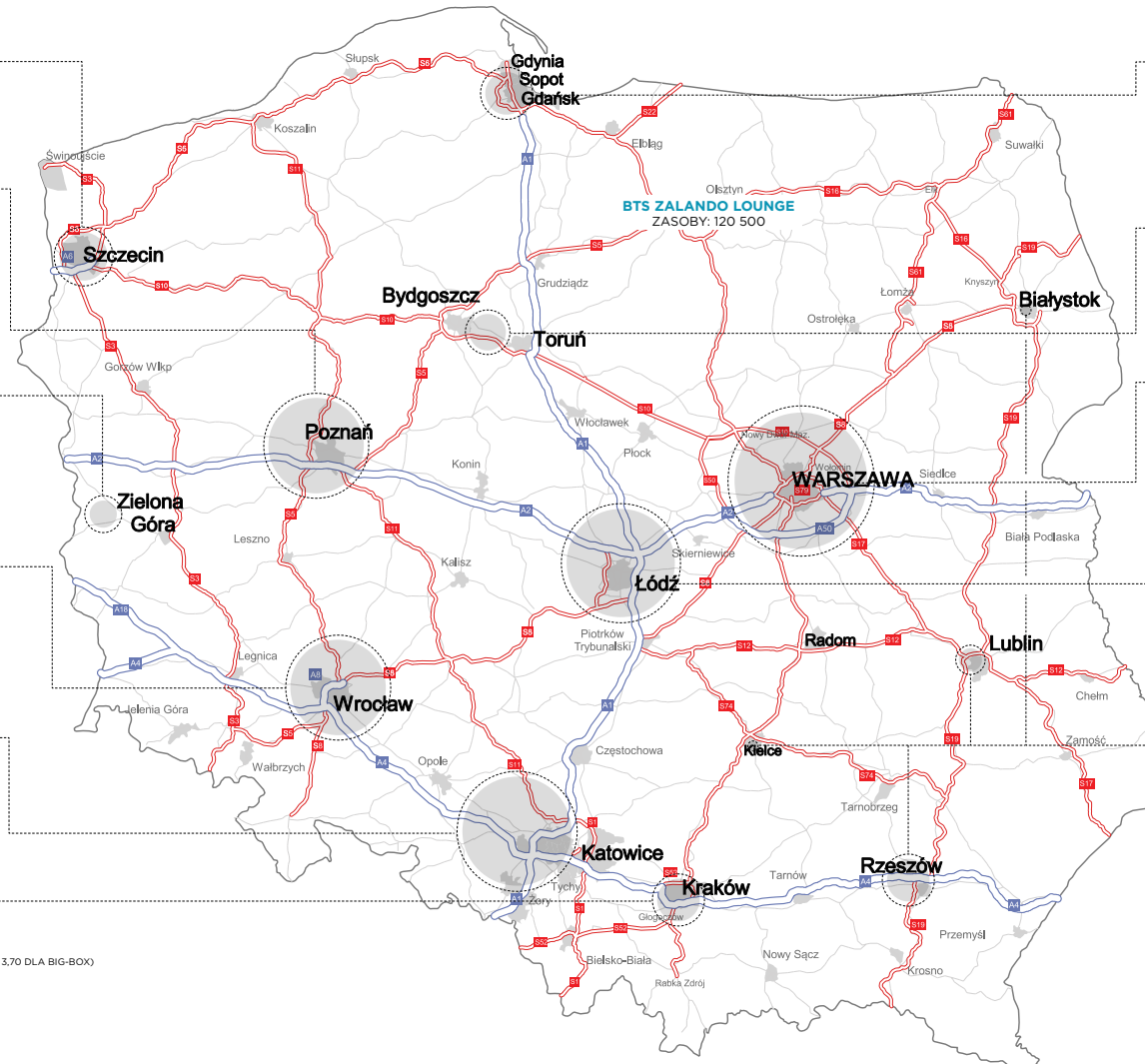
Zasoby (mkw.) 2 004 000
 W budowie (mkw.) 337 000
 Wskaźnik pustostanów .. 4,3%
 Czynsze nominalne 3,00-3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA

Zasoby (mkw.) 3 235 000
 W budowie (mkw.) 330 000
 Wskaźnik pustostanów .. 6,6%
 Czynsze nominalne 2,90-3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK KRAKOWA

Zasoby (mkw.) 516 000
 W budowie (mkw.) 17 000
 Wskaźnik pustostanów .. 9,6%
 Czynsze nominalne 3,20-4,30 (MAX. 3,70 DLA BIG-BOX)
 (EUR/mkw./miesiąc)



RYNEK TRÓJMIASTA

Zasoby (mkw.) 656 000
 W budowie (mkw.) 102 000
 Wskaźnik pustostanów .. 10,3%
 Czynsze nominalne 2,95-3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK BYDGOSZCZY I TORUNIA

Zasoby (mkw.) 332 000
 W budowie (mkw.) 80 000
 Wskaźnik pustostanów .. 4,2%
 Czynsze nominalne 3,20-3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK WARSZAWY

	miasto	okolice
Zasoby (mkw.)	778 000	3 339 000
W budowie (mkw.)	24 000	401 000
Wskaźnik pustostanów	12,6%	4,1%
Czynsze nominalne	4,30-5,25* (MIN. 4,80 DLA SBU)	2,50-3,80

RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

Zasoby (mkw.) 2 917 000
 W budowie (mkw.) 239 000
 Wskaźnik pustostanów .. 8,7%
 Czynsze nominalne 2,50 - 3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK WSCHODNIEJ POLSKI

	Białystok	Kielce
Zasoby (mkw.)	41 000	71 000
W budowie (mkw.)	0	47 000
Wskaźnik pustostanów	20,2%	55%
Czynsze nominalne	3,30-3,50	3,30-3,50
	Lublin	Podkarpacie
Zasoby (mkw.)	224 000	341 000
W budowie (mkw.)	0	33 000
Wskaźnik pustostanów	0,0%	1%
Czynsze nominalne	3,30-3,50	3,30-3,50

SIĘĆ AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

DOCELOWY - KIERUNKOWY PRZEBIEG DROGI WG. ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW

Z 19 MAJA 2016 R. ZMIENIAJĄCE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE SIECI AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

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.
Wskaźnik 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 renowacje.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów czy renowacji.
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.
Absorpcja	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie.

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 51 tysięcy pracowników w 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2018 roku jej przychody wyniosły 8,2 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne.

Więcej informacji można uzyskać na stronie: www.cushmanwakefield.pl lub na Twitterze: @CushWakeCE

AUTOR PUBLIKACJI

Joanna Sinkiewicz

Partner, Head of Industrial
& Logistics Agency

Tel: +48 722 202 011
joanna.sinkiewicz@cushwake.com

Adrian Semaan

Research Consultant
Industrial & Logistics Agency

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



NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI BIUR

WYCENY I DORADZTWO

Mark Freeman

Partner, Head of Valuation
& Advisory Department

mark.freeman@cushwake.com

RYNKI KAPITAŁOWE

Soren Rodian Olsen

Partner, Head of Capital
Markets Poland

soren.olsen@cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

Andrew Frizell

Partner, Head of Project
& Development Services CEE

andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zuzanna Paciorkiewicz

Partner, Head of Operations
Asset Services Poland

zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

Krzysztof Misiak

International Partner,
Head of Office Agency
Poland

krzysztof.misiak@cushwake.com

Copyright © 2019 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.