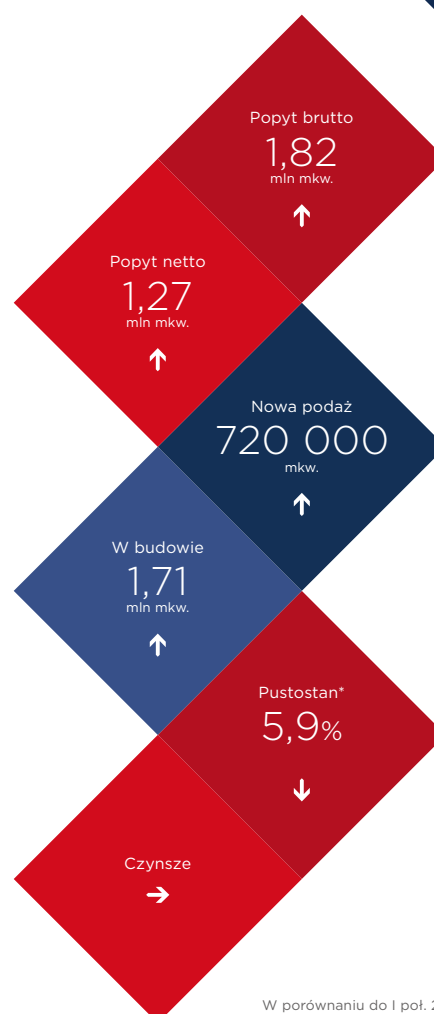


Raport – Rynek magazynowy w I połowie 2017 r.

Świetne perspektywy dla polskiego rynku magazynowego. Historycznie wysoki popyt w pierwszym półroczu 2017 wygenerowały duże kontrakty.

Sektor nieruchomości magazynowych jest w doskonałej kondycji. Od stycznia do końca czerwca br. wynajęto ponad 1,82 mln mkw. powierzchni magazynowej, z czego 70% to nowe umowy najmu. Deweloperzy realizują kolejne inwestycje, czego efektem jest 1,71 mln mkw. w budowie i 720 000 mkw. oddanych do użytku w ciągu ostatnich 6 miesięcy br. Rozwojowi sektora sprzyjają zmiany w modelach sprzedaży oraz dobra koniunktura gospodarcza w Europie Zachodniej.



W porównaniu do I poł. 2016 r. (*1 kw. 2017 r.)

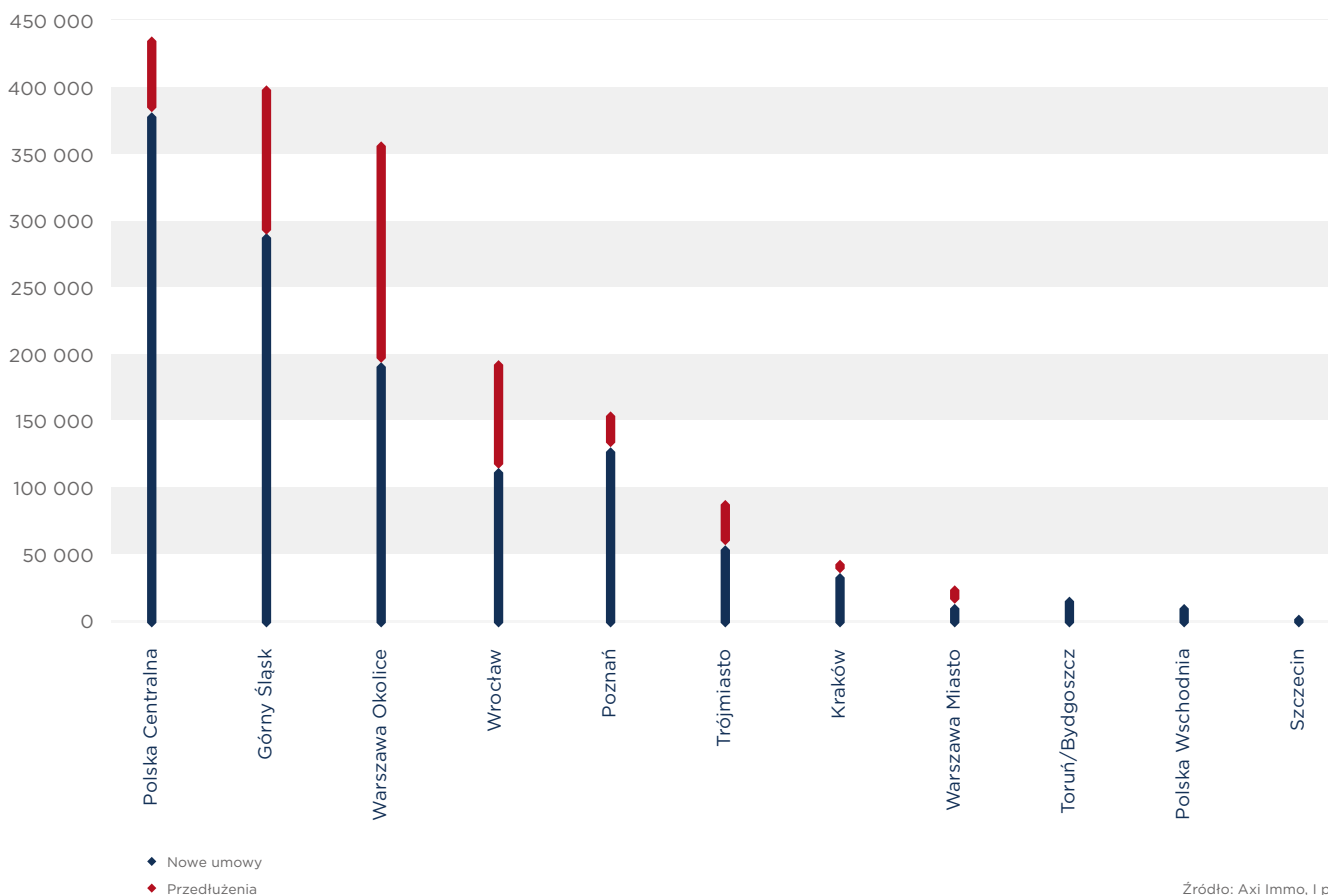
Popyt

W pierwszej połowie roku łącznie wynajętych zostało ponad 1,82 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, co jest historycznie najlepszym wynikiem pierwszej połowy roku. Podpisano kontrakty na powierzchnię o 32% większą niż w analogicznym okresie w roku poprzednim. Warto zaznaczyć, że 70% wolumenu transakcji stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje, co świadczy o dobrej kondycji i dalszym dynamicznym wzroście sektora. Najlepszy wynik odnotował region Polski Centralnej, gdzie wynajętych zostało 444 000 mkw. w ramach zaledwie 16 umów najmu. Trzy z nich stanowiły aż 52% całkowitego popytu w regionie, są to kontrakty na realizację inwestycji BTS dla firm: Castorama (100 000 mkw.), BSH (79 000 mkw.) i OBI (50 700 mkw.). Drugi wynik pod względem wolumenu popytu osiągnął Górny

Śląsk, gdzie wynajętych zostało 401 000 mkw., natomiast trzeci Warszawa z wynikiem 392,000 mkw.

Największą popularnością wśród najemców wciąż cieszyły się główne rynki, na których łącznie wynajętych zostało ponad 1,6 mln mkw. Transakcje na mniejszych rynkach stanowiły tylko 11% popytu brutto. Największą dynamikę po stronie popytu zaobserwowano w Polsce Centralnej, gdzie odnotowano wzrost o 158% w porównaniu z I połową 2016 r. Pod tym względem wyróżnił się też Górny Śląsk ze wzrostem o 89% w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. W strukturze popytu na czoło wysunęły się sieci handlowe z udziałem na poziomie 35%, następnie operatorzy logistyczni stanowiący 30% najemców w badanym okresie.

Popyt w regionach w mkw. w I poł. 2017 r.



Źródło: Axi Immo, I poł. 2017 r.

Wybrane transakcje najmu w I poł. 2017 r.

Najemca	Obiekt	Region	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Amazon	Panattoni BTS Sosnowiec	Górny Śląsk	Nowa umowa	135 000
Castorama	Panattoni BTS Stryków	Polska Centralna	Nowa umowa	100 000
BSH	Panattoni BTS Łódź	Polska Centralna	Nowa umowa	79 000
OBI	Panattoni BTS Łódź	Polska Centralna	Nowa umowa	50 700
Dirks Consumer Logistics	Hillwood Wrocław II	Wrocław	Przedłużenie	28 000
Żabka	MLP Gliwice	Górny Śląsk	Nowa umowa	25 000
Thule	Panattoni BTS Piła	Poznań	Nowa umowa	13 500
Avery Dennison	MLP Pruszków II	Warszawa	Nowa umowa	13 300

Źródło: Axi Immo, I poł. 2017 r.

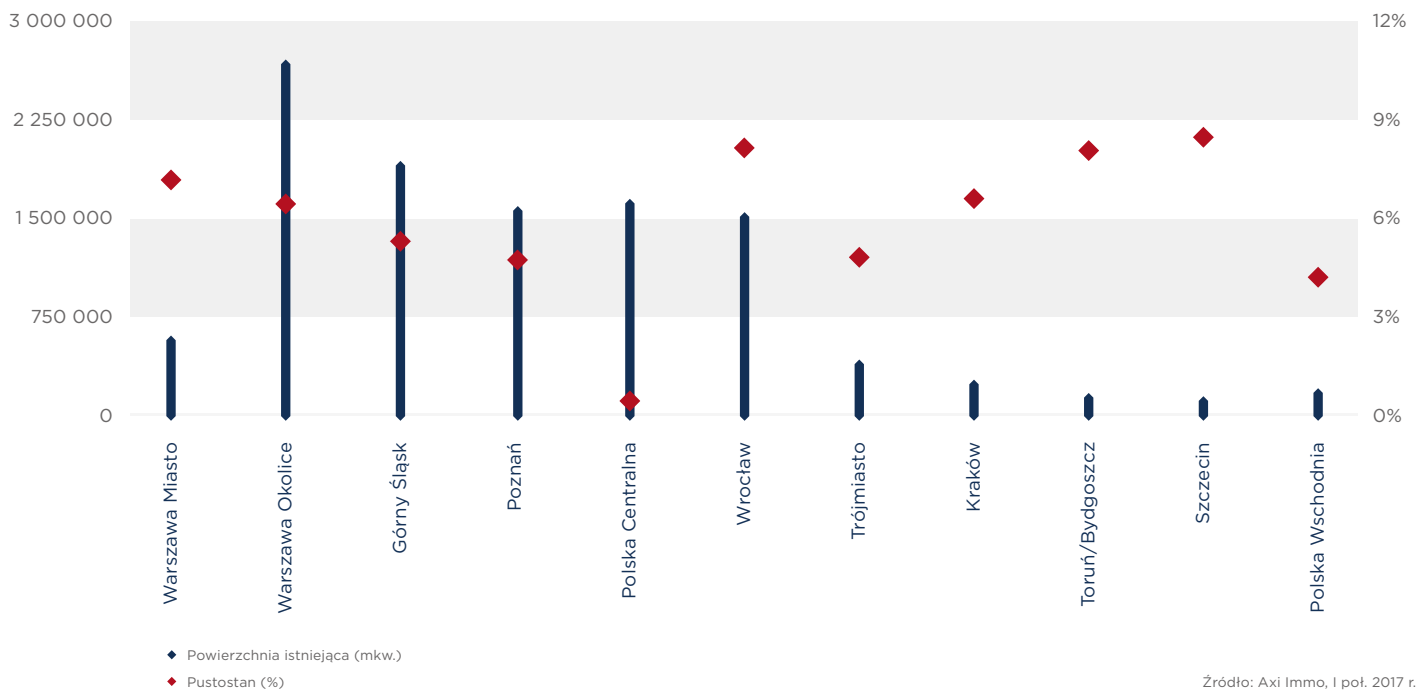
Podaż

Deweloperzy korzystają z dobrej koniunktury na rynku i intensywnie rozwijają kolejne projekty. Od stycznia do końca czerwca br. oddanych do użytku zostało 720 000 mkw. Jest to wynik wyższy o 10% w porównaniu z I połową ubiegłego roku. Najwięcej nowych projektów powstało w okolicach Warszawy (115 000 mkw.), Bydgoszczy (113 000 mkw.) i Poznania (111 000 mkw.). Na koniec II kwartału br. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły poziom 12 mln mkw. Największy udział w nowej podaży mają deweloperzy: Panattoni (47%), następnie Prologis (12%) i Hillwood/7R (11%).

Dynamika nowej podaży jest wysoka, ale dominują inwestycje BTS i pre-let. W budowie znajduje się 1,71 mln

mkw. O 100% więcej projektów jest w budowie niż w analogicznym okresie w roku poprzednim. Najwięcej nowej powierzchni w trakcie realizacji znajduje się w regionie Warszawy (360 000 mkw.), na Górnym Śląsku (330 000 mkw.) i w Szczecinie (293 000 mkw.). Jednak udział inwestycji spekulacyjnych w wolumenie projektów w budowie spada: na koniec czerwca wynosił 24%, tj. o 18% mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Jest to efekt dużej skali projektów BTS, oraz większej ostrożności deweloperów, którzy w większości przypadków startują z nową inwestycją po podpisaniu przynajmniej jednej umowy pre-let. Inwestorzy spekulacji nie boją się tylko na głównych rynkach - najwięcej powierzchni niezabezpieczonej umowami najmu powstaje w okolicach Warszawy, na Górnym Śląsku i we Wrocławiu.

Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec I poł. 2017 r.



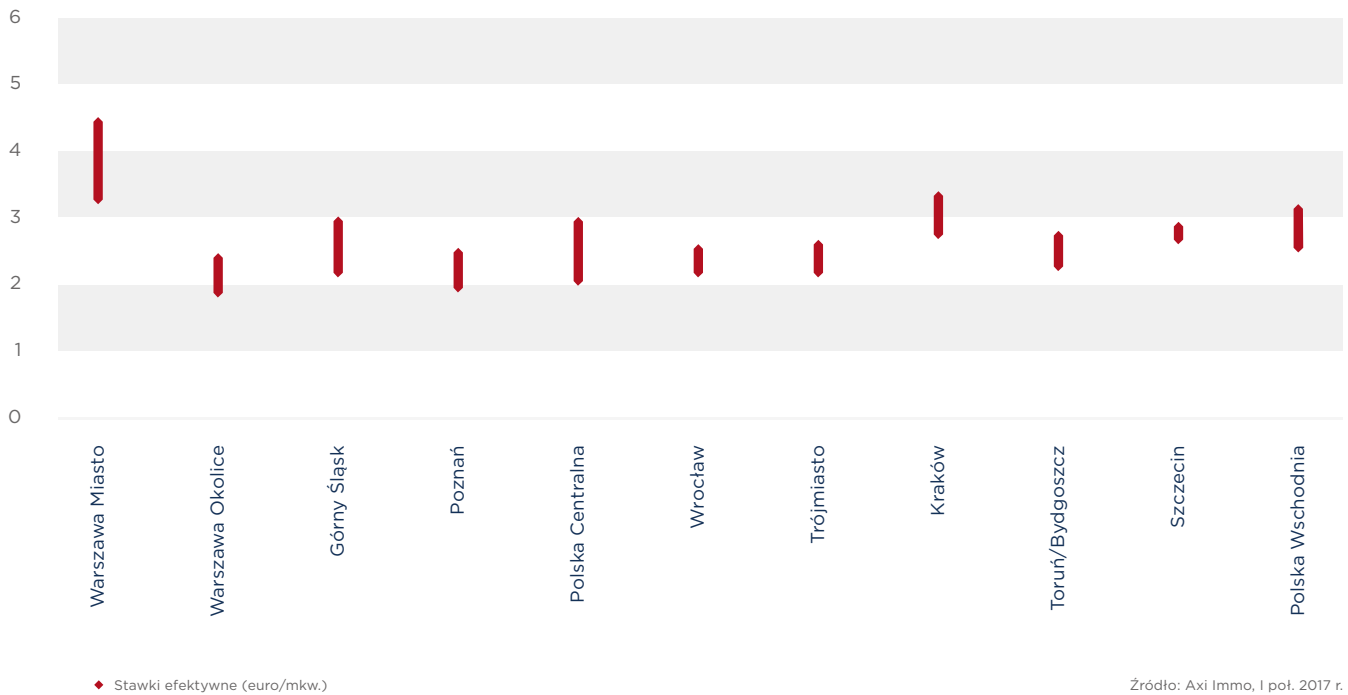
Poziom pustostanów

Wysoki popyt przy stabilnej liczbie inwestycji oddawanych do użytku decyduje o utrzymującym się niskim poziomie pustostanów. Na koniec II kwartału 2017 wyniósł on 5,9% i był niższy o 0,2 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem br. Najwięcej powierzchni do wynajęcia od zaraz znajduje się w regionie Szczecina (8,7%) i Wrocławia (8,5%). Jest to efekt oddania do użytku inwestycji spekulacyjnych oraz relokacji klientów ze starszych obiektów. Najniższą dostępność powierzchni magazynowej na koniec czerwca br. odnotowano w Polsce Centralnej (0,7%). W zasadzie w tym regionie brak wolnych od zaraz powierzchni klasy A i brak jest perspektyw zmiany tej sytuacji do końca br.

Stawki czynszów

Aktualnie, w większości lokalizacji, stawki czynszów utrzymują się na stabilnym, niskim poziomie. W Łodzi i wybranych lokalizacjach Górnego Śląska obserwujemy delikatną tendencję zwyżkową. Przy transakcjach średniej wielkości (w przedziale 2 500 – 5 000 mkw.) deweloperzy nie są skłonni do ustępstw w odniesieniu do stawek bazowych, pole do negocjacji pozostaje w przypadku stawek efektywnych. Najatrakcyjniejsze stawki efektywne możliwe są do uzyskania w okolicach Warszawy (1,90 – 2,40 euro/mkw.) i w Poznaniu (1,9 – 2,50 euro/mkw.). Dość wysokie stawki, powyżej 3,0 euro/mkw., utrzymują się w Łodzi oraz subregionie Bielska-Białej. W większość lokalizacji w przypadku istniejących obiektów zarządzanych w ramach funduszy inwestycyjnych negocjacje stawek poniżej średnich rynkowych są ograniczone. Inaczej jest w przypadku nowych obiektów, gdzie deweloper chce zabezpieczyć realizację nowego budynku umową typu pre-let lub zamyka projekt i pozostaje mu ostatni wolny moduł - wtedy zakres wahań czynszowych i zachęt finansowych dla najemcy jest większy.

Czynsze efektywne w regionach (EUR/mkw./m-c) w I połowie 2017 r.



Prognozy

Na koniec roku możemy spodziewać się pobicia ubiegłorocznego wyniku wynajętych 3 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Na wysoki rezultat będą miały wpływ duże kontrakty z Górnego Śląska i Polski Centralnej, dalszy dynamiczny rozwój kanału e-commerce oraz dobre wyniki makroekonomiczne gospodarki polskiej, ale też niemieckiej i krajów UE. Polska staje się rozwiniętym rynkiem magazynowo - przemysłowym, o wolumenie porównywalnym z Wielką Brytanią. Jesteśmy niewątpliwym liderem regionu Europy Środkowo-Wschodniej, a dzięki relatywnie niskim kosztom pracy, nadal wysokiej dostępności terenów i konkurencyjnym stawkom czynszów jesteśmy także dobrą alternatywą dla rynków Europy Zachodniej. Kluczową kwestią przy dużych projektach będzie nie tylko lokalizacja i dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa, ale przede

wszystkim dostęp do pracowników. Na duże inwestycje mogą liczyć nowe lokalizacje w woj. lubuskim, Białymstoku czy Kielcach, gdzie zasoby kadrowe jeszcze nie wyczerpały się.

Dobre perspektywy na rynku zachęcają deweloperów, którzy przygotowują kolejne inwestycje na głównych rynkach, jak też w nowych lokalizacjach. Jednak tylko pojedyncze projekty będą realizowane spekulacyjnie. Duża konkurencja pomiędzy deweloperami wpłynie na utrzymanie dotychczasowych poziomów czynszów. Niewielkie wzrosty stawek są możliwe tylko w wybranych lokalizacjach, gdzie ograniczenia wynikają z braku możliwości realizacji nowych projektów np. z powodu niskiej dostępności gruntów.

Kontakt

Anna Głowacz

Head of Industrial - Leasing Agency

+48 797 420 950

anna.glowacz@axiimmo.com

Monika Rykowska

PR & Marketing Director

+48 725 900 100

monika.rykowska@axiimmo.com

Barbara Szymańska-Wieczorek

Industrial & Research Coordinator

+ 48 32 320 97 22

b.szymanska-wieczorek@axiimmo.com



Prawa autorskie© AXI IMMO 2017. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź w żaden inny sposób przetwarzany bez uprzedniej zgody autorów publikacji. Publikacja jest oparta na materiałach i danych, które zostały przygotowane w sposób sumienny i w dobrej wierze, jednak nie udziela się żadnych gwarancji, co do ich dokładności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wprowadzenia korekty.