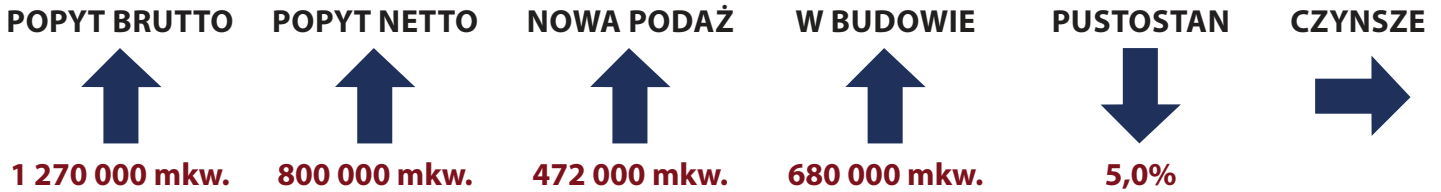


RAPORT I POŁOWA 2015 R. | RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH



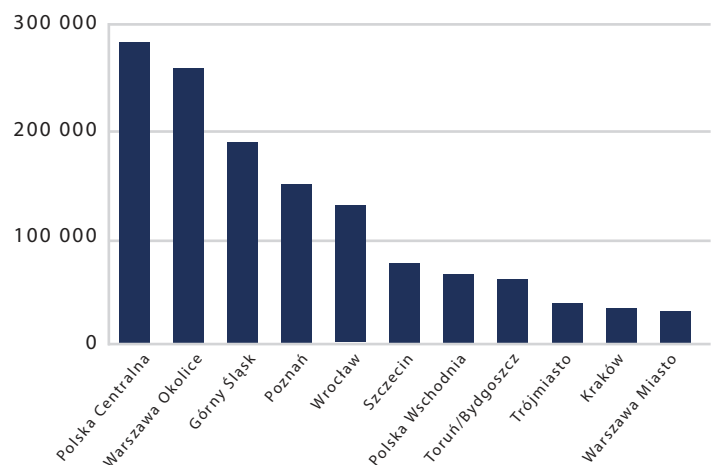
SILNY POPYT I BUDOWALNA OFENSywa DEWELOPERÓW NA RYNKU POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

Dobre wyniki makroekonomiczne pozytywnie stymulują rozwój sektora powierzchni magazynowo-produkcyjnych w Polsce. Silny popyt na poziomie 1,27 mln mkw. i spadający we wszystkich regionach poziom pustostanów motywuje deweloperów do uruchamiania kolejnych inwestycji nie tylko na dojrzałych rynkach, ale też w nowych lokalizacjach. W budowie pozostaje 680 000 mkw. nowoczesnej powierzchni przemysłowej, z czego 172 000 mkw. to inwestycje spekulacyjne. Kolejne 100 000 mkw. jest na etapie przygotowywania pozwoleń na budowę.

POPYT

■ Na koniec czerwca br. popyt brutto, czyli nowe umowy, ekspansje i przedłużenie, wyniósł 1,27 tys. mkw. i był o 350 000 mkw. wyższy, niż w tym samym okresie w 2014 r. 63% transakcji stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje klientów w dotychczasowych lokalizacjach. Najwięcej, bo 270 000 mkw., wynajęte zostało w regionie Polski Centralnej oraz Warszawie. Najwyższy popyt netto 164 000 mkw. również odnotowano w Polsce Centralnej, następnie w regionie Poznania i na Górnym Śląsku. Poza głównymi regionami widoczny był wzrost popytu na nowych rynkach takich, jak Lublin i Rzeszów, gdzie łącznie wynajęto ponad 100 000 mkw.

POPYT W REGIONACH W MKW.



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2015

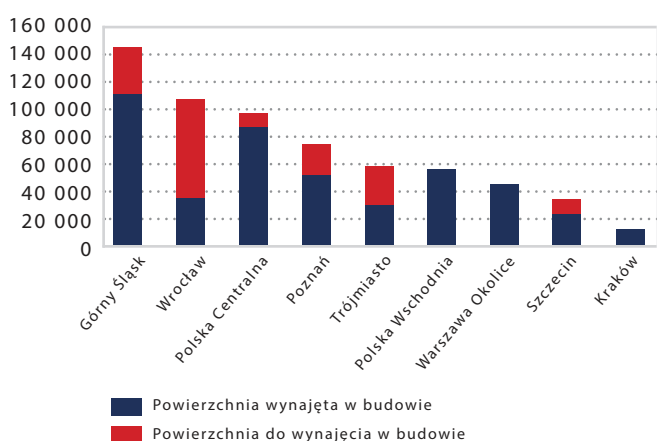
■ W strukturze popytu w pierwszej połowie roku tradycyjnie największy 33% udział mieli operatorzy logistyczni, ale warto zaznaczyć wyższą niż w ubiegłych latach, aktywność firm z sektora dom i wnętrza oraz szeroko rozumianego sektora elektronicznego, które miały odpowiednio 17% i 13% w całości odnotowanego popytu. Przeciętna wielkość wynajmowanego modułu w okresie od stycznia do czerwca wyniosła 5 400 mkw.

■ Wśród największych nowych umów najmu w I połowie br. warto wymienić m.in. 53 000 mkw. dla Leroy Merlin w Panattoni Park Stryków II, 40 500 mkw. Jysk w Logistic City, 40 000 mkw. BTS TIM we Wrocławiu realizowany przez Hillwood czy 26 500 mkw. Home24.pl w Prologis Park Poznań II.

PODAŻ

■ W pierwszej połowie roku do użytku oddano 472 000 mkw., jest to wzrost o 58% względem tego samego okresu roku poprzedniego. Największy wzrost został odnotowany w regionie Poznania (182 000 mkw.). Widoczna jest wysoka aktywność deweloperów; w budowie jest ponad 680 000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej z czego ponad 170 000 mkw. to powierzchnia spekulacyjna. W porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego, wolumen realizowanej powierzchni spekulacyjnej jest ponad dwukrotnie wyższy. Najwięcej powierzchni spekulacyjnej w budowie jest we Wrocławiu i na Górnym Śląsku: odpowiednio 73 000 mkw. i 34 000 mkw.

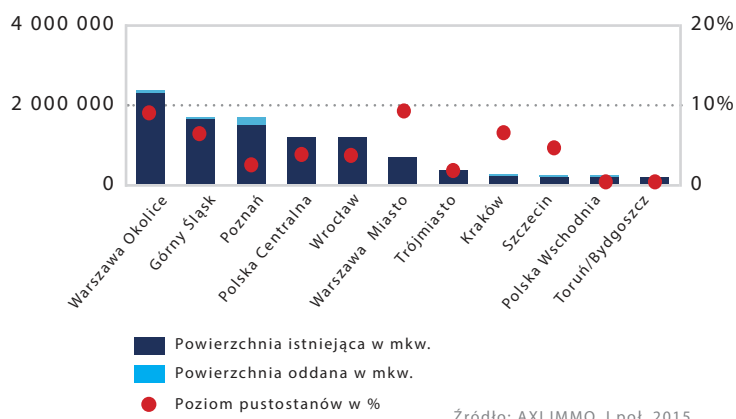
POWIERZCHNIA W BUDOWIE W MKW.



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2015

■ Wśród największych inwestycji oddanych w I poł. roku możemy wymienić projekt dla ITM w Poznaniu (82 000 mkw.), inwestycje typu multitenant: Panattoni Park Poznań III (35 000 mkw.), Panattoni Park Sosnowiec (20 000 mkw.) czy Segro Business Park Warsaw, Ożarów (9 100 mkw.) i inne.

POWIERZCHNIA ISTNIEJĄCA I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2015

■ Poza dużą liczbą projektów w realizacji, niemal na każdym rynku, deweloperzy mają zabezpieczone grunty pod nowe inwestycje. Dotyczy to dojrzałych rynków jak Warszawa czy Poznań, ale również nowych lokalizacji takich jak Bydgoszcz czy Lublin.

POZIOM PUSTOSTANÓW

■ Na koniec II kw. 2015 r. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 5%. Jest to spadek o 0,7% względem I kw. br. W ujęciu rocznym spadł o 5,4%. Jest to historycznie najniższy średni poziom pustostanów w Polsce. Łącznie do wynajęcia pozostaje 480 000 mkw. We wszystkich regionach dostępność powierzchni spadła poniżej 10%. Najwięcej wolnych modułów pozostaje w Warszawie (9,7%) oraz okolicach (9,5%), a następnie na Górnym Śląsku. Najniższy poziom pustostanów poniżej 3% występuje w Poznaniu i Wrocławiu. Jednak na Dolnym Śląsku w perspektywie najbliższych miesięcy poziom powierzchni niewynajętej powinien nieznacznie wzrosnąć w wyniku oddania do użytku kilkuset tysięcy mkw. Warto też zaznaczyć, że część powierzchni jest zajęta pod kontrakty „short term”, które formalnie nie są wliczane jako powierzchnia wynajęta.

CZYNsze

■ W ostatnim półroczu czynsze utrzymały się na stabilnym poziomie, takie pozostaną w kolejnych miesiącach, pomimo niskiej dostępności powierzchni. Niewielkich podwyżek możemy oczekiwać w Polsce Centralnej, ze względu na niską dostępność powierzchni i brak realizacji inwestycji spekulacyjnych.

STAWKI CZYNSZÓW W REGIONACH W 1 POŁOWIE 2015 R. (EUR/MKW.)		
REGION	CZYNSZ BAZOWY	CZYNSZ EFEKTYWNY
Warszawa Miasto	4,00 – 5,50	3,40 - 4,80
Warszawa Okolice	2,50 – 3,70	2,00 – 3,00
Górny Śląsk	2,90 – 3,50	2,00 - 2,90
Polska Centralna	2,20 – 3,60	1,80 - 3,00
Poznań	2,80 – 3,40	2,00 – 2,90
Wrocław	2,90 – 3,50	2,20 – 2,80
Trójmiasto	2,60 – 3,30	2,35 - 2,90
Szczecin	3,00 – 3,90	2,40 - 3,50
Kraków	3,60 – 4,90	2,80 - 3,40
Toruń/Bydgoszcz	2,8 – 3,30	2,20 – 2,80
Polska Wschodnia	3,10 – 3,90	2,70 – 2,90

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2015

PROGNOZY

■ W drugiej połowie roku możemy spodziewać się utrzymania wysokiej aktywności deweloperskiej. Niski poziom pustostanów będzie zachęcał deweloperów do uruchamiania kolejnych inwestycji. Możliwe, że część z nich będzie realizowana spekulacyjnie; część głównie w regionie Warszawy oraz nowych lokalizacjach po podpisaniu umów typu pre-let.

■ Pod względem popytu trend wzrostowy powinien się utrzymać, głównie dzięki rozwojowi firm obecnych już na polskim rynku. Sektorami z największym potencjałem rozwoju pozostaną: sektor FMCG, elektronika, dom i wnętrze zwłaszcza w kanale sprzedaży e-commerce.

■ Stawki czynszów będą stabilne z lekką tendencją zwyżkową w wybranych lokalizacjach.

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKcje NAJMU W 1 POŁOWIE 2015 R.

NAJEMCA	BRANŻA	NAZWA PARKU	RODZAJ UMOWY	REGION	POW. W MKW.
Leroy Merlin	Dom i wnętrze	Panattoni Park Stryków II	Nowa umowa BTS	Polska Centralna	53 000
Jysk	Dom i wnętrze	Logistic City	Ekspansja	Polska Centralna	40 500
TIM	Elektrotechnika	BTS Hillwood	Nowa umowa BTS	Wrocław	40 000
FM Logistic	Logistyka	P3 Park Piotrków	Przedłużenie /Ekspansja	Polska Centralna	37 000
Flextronics	Elektronika	Logicor Łódź II	Przedłużenie	Polska Centralna	27 000
Home24.pl	Dom i wnętrze	Prologis Park Poznań II	Nowa umowa	Poznań	26 500
Fiege	Logistyka	P3 Park Mszczonów	Nowa umowa	Warszawa	17 200
Nowakowski Piekarnie	Spożywcza	Silesia Logisitc Park	Nowa umowa	Górny Śląsk	16 600
Nagel	Logistyka	Logicor Święcice II	Przedłużenie	Warszawa	15 000
Matras	Księgarnie	MLP Pruszków II	Nowa/ekspansja	Warszawa	14 000
Gefco	Logistyka	Prologis Park Wrocław IV	Przedłużenie	Wrocław	12 500
JAS FBG	Logistyka	Panattoni Park Czeladź III	Nowa umowa	Górny Śląsk	10 600
Mall.pl	E-commerce	Distribution Park Wrocław	Nowa umowa	Wrocław	9 500
Colian Logistic	Logistyka	Panattoni Park Wrocław III	Nowa umowa	Wrocław	9 500

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2015

KONTAKT

Renata Osiecka
Partner Zarządzająca
+48 22 50 58 440
renata.osiecka@axiimmo.com

Monika Rykowska
PR & Marketing Director
+ 48 22 50 58 445
monika.rykowska@axiimmo.com

Barbara Szymańska-Wieczorek
Industrial & Research Coordinator
+48 32 357 43 15
b.szymanska-wieczorek@axiimmo.com

Axi Immo Group Sp. z o.o. | Czackiego 7/9 | 00-043 Warszawa
t: + 48 111 00 01 | e-mail: office@axiimmo.com
www.axiimmo.com

