









RAPORT 3 KW. 2016 R. | RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

POPYT BRUTTO	POPYT NETTO	NOWA PODAŻ	W BUDOWIE	PUSTOSTAN	CZYNSZE
					
960 000 mkw.	590 000 mkw.	390 000 mkw.	955 000 mkw.	5,5%	

Dane w porównaniu do III kw. 2015 r.

E-COMMERCE RZĄDZI NA RYNKU MAGAZYNOWYM. SZYBKI ROZWÓJ NOWYCH RYNKÓW I KOLEJNE REKORDY PO STRONIE POPYTU.

Imponujące wyniki na rynku magazynowo-produkcyjnym w III kwartale 2016 r. Wolumen podaży zbliża się do 11 mln mkw. Wysoka dynamika popytu – wzrost na poziomie 76% w stosunku do analogicznego okresu w roku ubiegłym. Zdecydowana reakcja deweloperów – budują dużo i przygotowują pierwsze projekty na nowych rynkach wynika z raportu przygotowanego przez AXI IMMO.



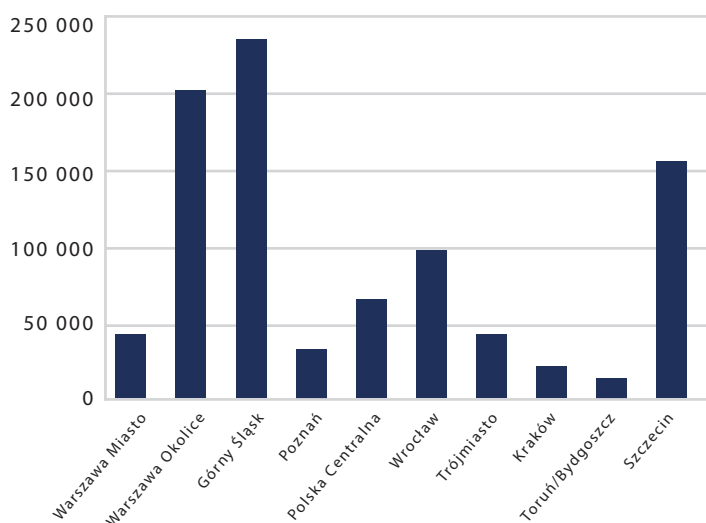
POPYT

■ W III kwartale 2016 r. odnotowano wyjątkowo dużą aktywność najemców na rynku nieruchomości magazynowych – w przeciągu 3 miesięcy łącznie zawarto transakcje o wolumenie ponad 960 tys. mkw. W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku jest to wynik wyższy o 76%. Szczególnie dużo umów najmu wraz z rozszerzeniami podpisano w Warszawie (ok. 234 tys. mkw.), na Górnym Śląsku (225 tys. mkw.) oraz w Szczecinie (160 tys. mkw.).

■ Największe zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe w miesiącach lipiec – wrzesień zgłaszali operatorzy logistyczni. Od początku roku, podpisali oni kontrakty na 850 tys. mkw. powierzchni magazynowej, co stanowi 43% popytu brutto. Nieprzerwanie od 2 lat obserwowany jest duży wpływ firm z sektora e-commerce, które także w III kwartale br. zgłaszały znaczące zapotrzebowanie (w tym umowa Zalando na 130 tys. mkw. w regionie Szczecina) oraz podnosiły aktywność operatorów logistycznych. Do najaktywniejszych najemców należą także firmy z sektorów: FMCG (13% popytu brutto) oraz budownictwa (11% popytu brutto).

■ Wśród największych kontraktów znalazły się inwestycje BTS: na rynku szczecińskim dla Zalando (130 tys. mkw.) realizowany przez Goodman oraz na Górnym Śląsku dla IFA Rotorion (34 tys. mkw.) i Toy Story (27 tys. mkw.) - realizowane przez Panattoni, oraz ekspansja Jysk w Centralnej Polsce (20 tys. mkw. w Logistic City).

POPYT W REGIONACH W MKW.

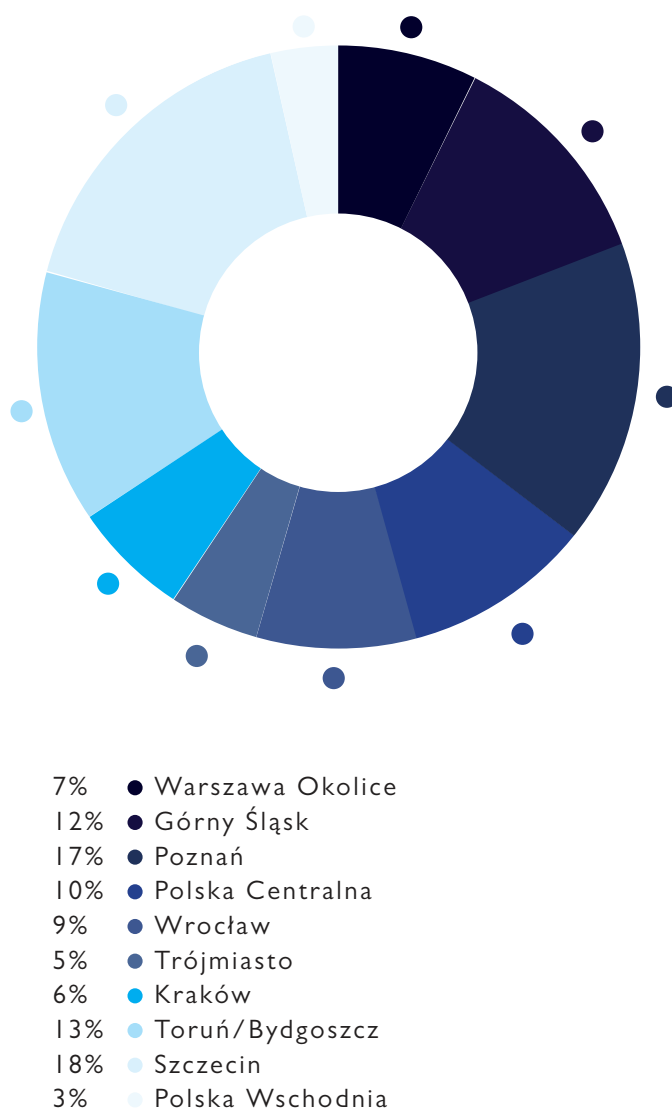


Źródło: AXI IMMO, III kw. 2016 r.

PODAŻ

■ W III kwartale 2016 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce zbliżyła się do 11 mln mkw. Dynamika podaży utrzymała tempo z ubiegłego roku – podobnie jak w III kwartale 2015 do użytkowania oddano 390 tys. Najwięcej powierzchni do dyspozycji najemców przeznaczono na Górnym Śląsku (105 tys. mkw.), co stanowiło ponad jedną czwartą wolumenu nowej podaży. Wysokie udziały w całkowitej nowej podaży miały również region Warszawy oraz Dolny Śląsk – tam oddano odpowiednio 74 tys. mkw. (19% nowej podaży) oraz 65 tys. mkw. (16,6% nowej podaży). Na mniejszych rynkach takich jak Szczecin czy w Polsce Wschodniej, nie oddano w tym kwartale nowych projektów.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE W MKW.



Źródło: AXI IMMO, III kw. 2016 r.

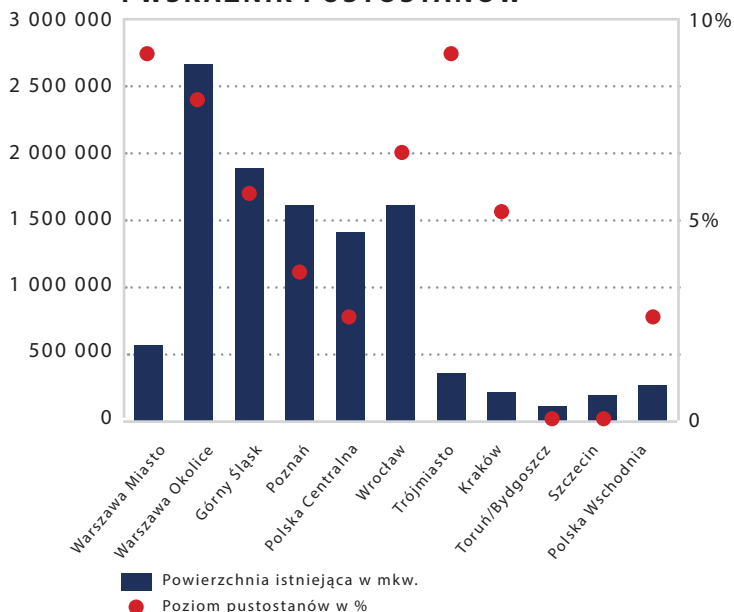
■ Wśród największych obiektów oddanych do użytkowania w trzecim kwartale 2016 roku znalazły się projekty typu multitenant Panattoni Sosnowiec III (41 400 mkw.) i Panattoni Kraków III (34 500 mkw.) oraz BTS dla Tesco w Segro LP Poznań (30 000 mkw.).

■ Na koniec września 2016 r. wolumen powierzchni magazynowej w budowie wyniósł 955 tys. mkw., tj. o 59% więcej w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. 70% budowanej powierzchni była zabezpieczona umowami najmu, natomiast pozostałe 30% to inwestycje spekulacyjne lub częściowo spekulacyjne. Ze względu na projekt Zalando najczęściej buduje się w Szczecinie (170 tys. mkw.), następnie w Poznaniu (158 tys. mkw.), Bydgoszczy (130 tys. mkw.) oraz na Dolnym i Górnym Śląsku (odpowiednio 114 tys. mkw. i 110 tys. mkw.). Ponadto, blisko 100 tys. mkw. powstaje w regionie Polski Centralnej, gdzie od kilku kwartałów najbardziej dotkliwy jest brak wolnej powierzchni.

POZIOM PUSTOSTANÓW

■ Na koniec III kwartału 2016 r. wskaźnik pustostanów na polskim rynku magazynowym wynosił 5,5%. W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, wskaźnik nieznacznie wzrósł o 0,2%. Wysoka aktywność deweloperska przy wysokim popycie sprawia, że wskaźnik powierzchni niewynajętej

POWIERZCHNIA ISTNIEJĄCA I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Źródło: AXI IMMO, III kw. 2016 r.

pozostaje na stabilnym, niskim poziomie. Po rekordowym popycie w I połowie roku na powierzchnię magazynową w Szczecinie, Toruniu i Bydgoszczy dostępność powierzchni w tych regionach na koniec III kw. spadał do zera. Niski wskaźnik pustostanów utrzymał się również w Polsce Centralnej (2,4%) oraz Poznaniu (3,5%). Najmniej niewynajętej powierzchni odnotowano w Trójmieście i Warszawie, gdzie do wynajęcia od zaraz pozostaje odpowiednio 8,7% i 8%.

CZYNsze

■ Rekordowy popyt ze strony najemców w III kwartale nie wpłynął na podwyższenie stawek czynszu. Wprawdzie chętnych na wynajem powierzchni przemysłowych nie brakowało, ale odpowiednio zwiększona podaż magazynów zablokowała potencjalne podwyżki. Czynsze bazowe utrzymały się w większości lokalizacji w przedziale od 2,4 do 3,5 EUR za mkw. Najtańsze powierzchnie magazynowe oferowano w okolicach Warszawy i Poznania.

EFEKTYWNE STAWKI CZYNszÓW W REGIONACH (EUR/MKW.)		
REGION	MIN.	MAX.
Warszawa Miasto	3,40	4,80
Warszawa Okolice	1,90	2,80
Górny Śląsk	2,10	2,60
Polska Centralna	1,90	2,80
Poznań	1,90	2,60
Wrocław	1,90	3,20
Trójmiasto	2,20	2,90
Kraków	2,80	4,40
Szczecin	2,40	3,40
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Rzeszów	2,60	3,20

Źródło: AXI IMMO, III kw. 2016 r.

PROGNOZY

■ Po stronie popytu oczekujemy utrzymania wysokiej dynamiki i kolejnych rekordów. Ostatnie miesiące roku to okres, kiedy zamyka się najczęściej procesów negocjacyjnych związanych zarówno z nowymi kontraktami,

jaki i przedłużeniami. Dobra sytuacja makroekonomiczna, wysoka konsumpcja wewnętrzna oraz nowe inwestycje firm zagranicznych wpłyną na wysokie wyniki po stronie popytu.

■ W kolejnych kwartałach utrzyma się wysoka aktywność deweloperów, nowe inwestycje będą przygotowywane nie tylko w największych hubach logistyczno-magazynowych, takich jak Warszawa czy Górny Śląsk i Poznań, ale także na mniejszych, dotąd nieeksplorowanych rynkach takich jak np. Zielona Góra, Białystok

czy Kutno, gdzie deweloperzy przymierzają się do realizacji pierwszych projektów. W konsekwencji pojawi się większa pula potencjalnych relokacji dla klientów, a dotychczas popularne lokalizacje będą musiały mocniej walczyć o najemców z wybranych segmentów. To nowa, interesująca sytuacja zarówno dla najemców, jak i wynajmujących. W większości lokalizacji stawki czynszów utrzymają się na podobnym do dotychczasowego poziomie. Wzrost cen za wynajem powierzchni magazynowej przewidywany jest na rynkach z niskim wskaźnikiem pustostanu.

WYBRANE NAJWIĘKSZE TRANSAKcje NAJMU W 3 KW. 2016 R.

NAJEMCA	PROJEKT	RODZAJ UMOWY	LOKALIZACJA	POW. W MKW.
Zalando	Goodman BTS Gryfino	Nowa umowa BTS	Szczecin	130 000
DSV	Logicor Teresin	Przedłużenie	Warszawa	36 300
IFA Rotorion	Panattoni BTS	Nowa umowa BTS	Górny Śląsk	34 000
Toy Story	Panattoni Park Sosnowiec III	Nowa umowa BTS	Górny Śląsk	27 400
Jysk	Logistic City	Ekspansja	Polska Centralna	38 200
Rhenus Logistic	Panattoni Park Grodzisk III	Nowa umowa	Warszawa	12 500
Makro Cash&Carry	MLP Pruszków II	Nowa umowa	Warszawa	10 700

Źródło: AXI IMMO, III kw. 2016 r.

KONTAKT

Renata Osiecka

Partner Zarządzająca
+48 22 111 00 01
renata.osiecka@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

Axi Immo Group Sp. z o.o. | Twarda 18 | 00-105 Warszawa
t: + 48 111 00 01 | e-mail: office@axiimmo.com
www.axiimmo.com

