W budowie
1,32
mln mkw.

Pustostan
6,0%

Czynsze

Nowa podaż
1,25
mln mkw.

Popyt netto
2,18
mln mkw.

Popyt brutto
3,09
mln mkw.

Raport 2016

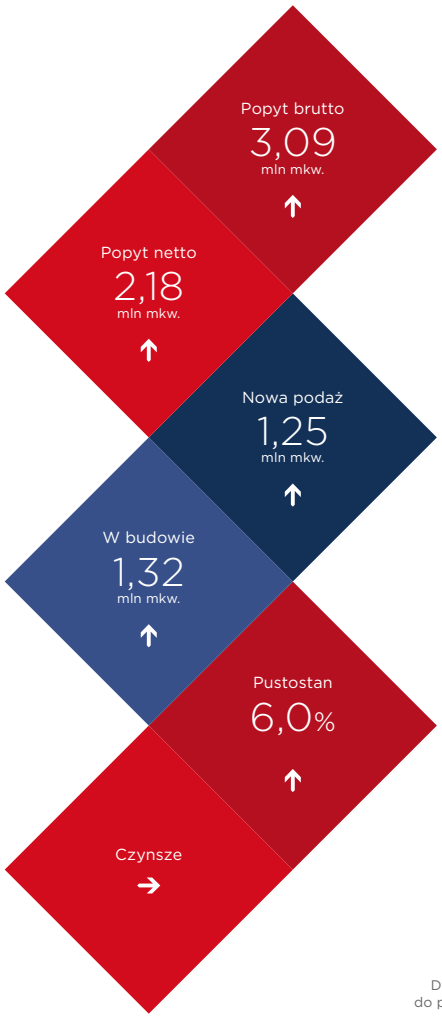
Podsumowanie roku 2016 na rynku powierzchni magazynowych w Polsce

www.axiimmo.com

AXI IMMO

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce -podsumowanie 2016 r.

Rok 2016 przejdzie do historii sektora magazynowego w Polsce. Popyt brutto był rekordowy i wyniósł ponad 3 mln mkw., z czego 70% stanowiły nowe umowy najmu. Główną siłą napędową był sektor e-commerce oraz ekspansje firm już obecnych w Polsce, w tym operatorów logistycznych, sieci handlowych i podmiotów związanych z branżą motoryzacyjną. W ślad za potrzebami najemców podążały inwestycje deweloperskie, czego efektem jest ponad 1,25 mln mkw. nowej powierzchni magazynowej oddanej do użytku i 1,32 mln mkw. w budowie. Wysoka absorpcja powierzchni i duża liczba inwestycji BTS i pre-let nie zwiększyła znacząco poziomu pustostanów, który na koniec roku wyniósł 6,0% - wynika z raportu AXI IMMO.



Dane w porównaniu do poprzedniego roku

Rynek inwestycyjny

Rok 2016 był bardzo udany na rynku inwestycyjnym w Polsce, pomimo perturbacji związanych z wydarzeniami politycznymi na scenie międzynarodowej. Polska pozostaje liderem w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, choć wysokie wolumeny notowane były również w Czechach czy na Węgrzech.

Polski rynek nieruchomości inwestycyjnych staje się coraz głębszy i zróżnicowany, czego efektem jest napływ nowych inwestorów z Afryki, Azji czy USA. Wolumen transakcji inwestycyjnych na koniec 2016 r. przekroczył 4,56 mld euro, z czego 770 mln euro przypadło na sektor magazynowy. Jest to rekordowy wynik, wyższy o 67% w porównaniu z rokiem 2015. Silny popyt i wysoka podaż na rynku magazynowym zachęcają kolejne fundusze do inwestowania w Polsce. Wśród najważniejszych ubiegłorocznych transakcji na rynku inwestycyjnym należy wymienić zakup portfolio logistycznego P3 przez GIC Real Estate za kwotę 2,4 mld euro, portfolio Hillwood przez CBRE GI czy przejęcie portfela NBGI przez Hines REIT.

Konkurencyjne stopy zwrotu z inwestycji, w porównaniu z Europą Zachodnią, przy bardzo dobrych wynikach na rynku najmu, są kluczowym czynnikiem wzrostu na rynku inwestycyjnym. W trakcie negocjacji jest kilka dużych projektów, co pozwala stawiać optymistyczne prognozy na 2017 r. Należy jednocześnie podkreślić, iż stałym trendem jest koncentrowanie się inwestorów wyłącznie na głównych hubach logistycznych. Nowe lokalizacje to nadal zbyt ryzykowane z punktu widzenia funduszy projekty, zwłaszcza w obliczu niepewnej sytuacji podatkowej. Aktualnie największym czynnikiem ryzyka, który wstrzymuje niektóre transakcje są nieścisłości związane z interpretacjami podatku VAT przy zakupie i sprzedaży inwestycyjnej.

> Wolumen transakcji inwestycyjnych na koniec 2016 r. przekroczył 4,56 mld euro, z czego 770 mln euro przypadło na sektor magazynowy.

Największe transakcje inwestycyjne w 2016 r.

Projekt	Lokalizacja	Sprzedający	Kupujący	Cena w mln euro
Portfel P3	Błonie, Mszczonów, Piotrków Tryb., Poznań	P3/TPG	GIC Real Estate	240
Portfel Hillwood	Gdańsk, Bielsko-Biała, Ożarów, Wrocław	Hillwood	CBRE GI	155
Portfel NBGI	Garwolin, Grodzisk Mazowiecki, Toruń, Mysłowice, Legnica	NGBI	Hines REIT	81
Poznań Amazon Fulfilment Centre	Poznań	Amazon	GLL	Ok. 70

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Popyt

W minionym roku zostały pobite rekordowe wyniki z 2015 r. W 2016 r. wynajętych zostało 3,09 mln mkw., z czego ponad 2,18 mln mkw. to nowe umowy i ekspansje. Jest to wynik o 25% wyższy w porównaniu z rokiem poprzednim.

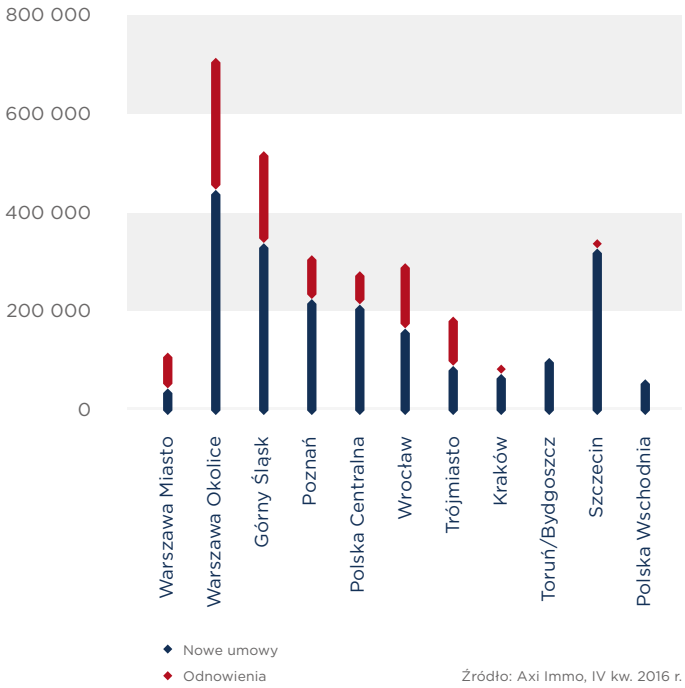
> W 2016 r. wynajętych zostało 3,09 mln mkw., z czego ponad 2,18 mln mkw. to nowe umowy i ekspansje.

Wysoki wolumen transakcji wynikał z silnej ekspansji firm obecnych w Polsce oraz dużych inwestycji z sektorów e-commerce i produkcji. Największą siłę przyciągania miały tradycyjne rynki, na czele z Warszawą, gdzie wynajętych zostało 818 tys. mkw., z czego większość, bo ponad 740 tys. poza granicami miasta. Na drugim miejscu znalazł się Górny Śląsk, z popytem brutto na poziomie 521 tys. mkw. Poza głównym rynkami 2016 r. należał do nowych lokalizacji, zwłaszcza Szczecina i Bydgoszczy. W Szczecinie zostały zawarte kontrakty na 343 tys. mkw., z czego 95% stanowiły nowe umowy najmu.

W Bydgoszczy, gdzie łącznie wynajętych zostało 128 tys. mkw., intensywnie rozwijały się sieci handlowe Kaufland i Carrefour. Niższe koszty pracy, dostępność kadr, stale poprawiająca się infrastruktura drogowa otwierająca nowe możliwości oraz potencjał lokalnych rynków to kluczowe czynniki sukcesu w nowych regionach. W 2017 r. będziemy obserwować rozwój kolejnych lokalizacji takich jak Kielce, Białystok czy Zielona Góra. Ze względu na duże inwestycje produkcyjne oraz bliskość granicy z Niemcami województwo lubuskie może być nową, gorącą lokalizacją na magazynowej mapie Polski.

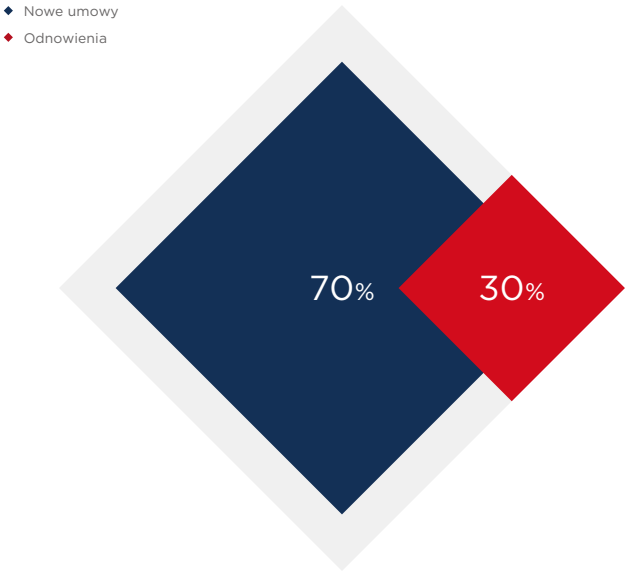
W strukturze popytu, podobnie jak w latach poprzednich, największy udział w rynku mieli operatorzy logistyczni (30%), następnie sieci handlowe (22%) i lekka produkcja. W 2016 r. widoczny był wzrost udziałów firm z sektora produkcyjnego, w szczególności firm związanych z branżą motoryzacyjną (7,5%). Ponad połowa transakcji w segmencie logistycznym, handlowym i elektronicznym związana była z ekspansjami lub relokacją wynikającą z wzrostu zamówień. Duże umowy na realizacje inwestycji BTS zdominowane zostały przez sektor e-commerce oraz sieci handlowe.

Popyt w regionach w 2016 r.



Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Struktura umów najmu według wynajętej powierzchni w 2016 r.



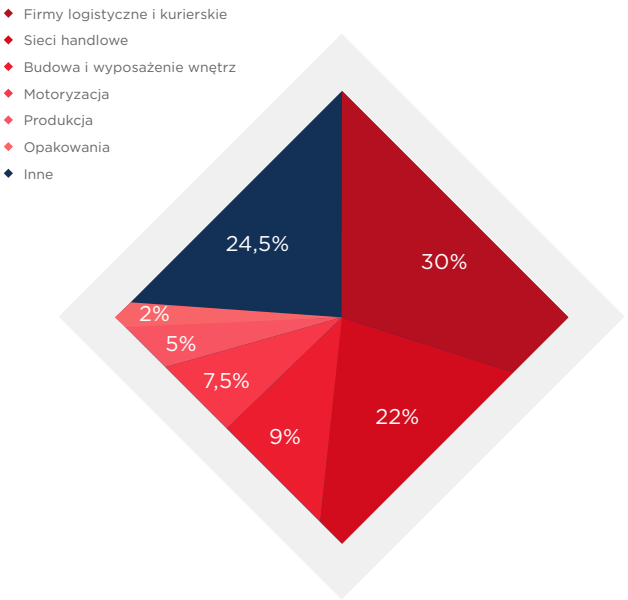
Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Największe transakcje najmu w 2016 r.

Najemca	Obiekt	Region	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Amazon	Panattoni BTS Amazon	Szczecin	Nowa umowa	161 000
Zalando	Goodman BTS Zalando	Szczecin	Nowa umowa	130 000
Carrefour	Panattoni BTS Carrefour	Bydgoszcz	Nowa umowa	38 200
DSV Solutions	Logicor Teresin	Warszawa	Przedłużenie	36 000
IFA Rotorion	Panattoni BTS IFA	Górny Śląsk	Nowa umowa	34 000
Trio Line	Panattoni Park Poznań V	Poznań	Nowa umowa	32 300
H&M	Panattoni Park Grodzisk III	Warszawa	Nowa umowa	35 000
Tesco	Segro Logistic Park Poznań, Komorniki	Poznań	Nowa umowa	30 000
Antalis	P3 Park Błonie	Warszawa	Nowa umowa	25 000
ArchiDoc	Prologis Park Chorzów	Górny Śląsk	Przedłużenie	16 700

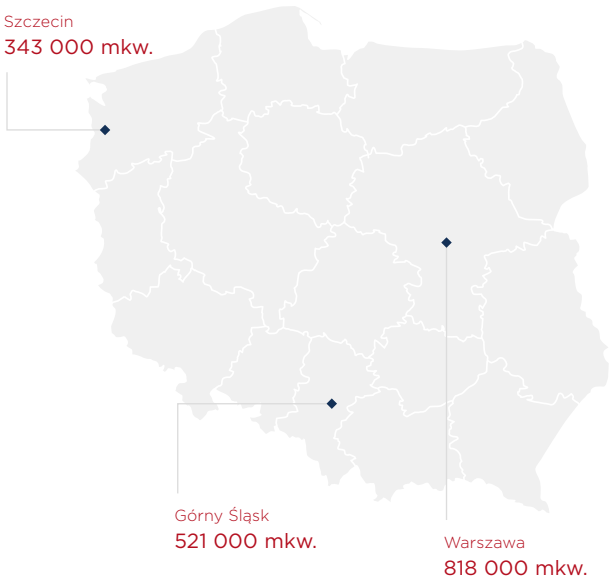
Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Struktura popytu wg. branż 2016 r.



Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Regiony z najwyższym popytem w 2016 r.



Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

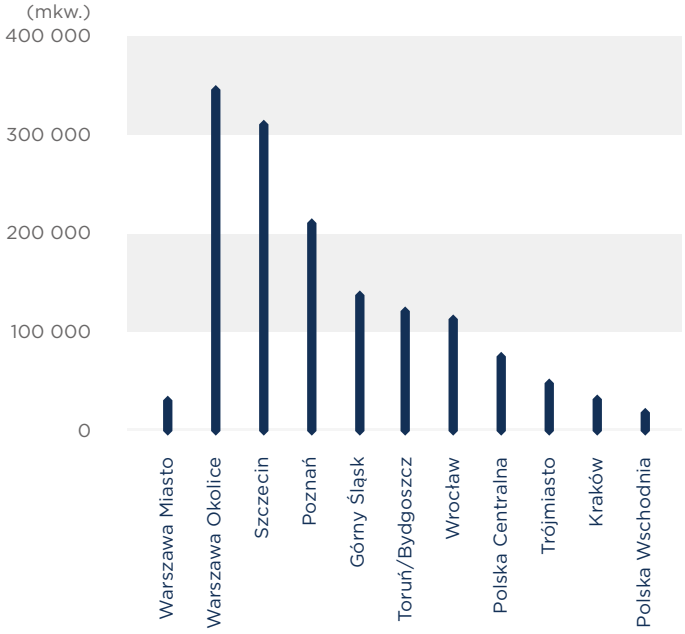
Podaż

Wysoka aktywność najemców była doskonałym motywatorem dla deweloperów. W 2016 r. oddali oni do użytku 1,25 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 1,08 mln mkw. w głównych regionach i blisko 170 tys. mkw. na rynkach wschodzących. Jest to wynik lepszy o 35% w porównaniu z rokiem 2015.

Łączna podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyła 11,2 mln mkw. Najwięcej nowej powierzchni zostało wybudowane w regionie Warszawy (239 tys. mkw.), następnie w Polsce Centralnej (230 tys. mkw.) i Poznaniu (195 tys. mkw.). W strukturze podaży dominowały projekty BTS i pre-let, a poziom inwestycji spekulacyjnych utrzymywał się na poziomie ok. 30%.

Aktualnie w budowie pozostaje 1,3 mln mkw., z czego 27% stanowią inwestycje spekulacyjne, jest to spadek w porównaniu z końcem 2015 r. o 8%. Najintensywniej ze względu na duże kontrakty, buduje się w Warszawie (350 tys. mkw.), następnie w Szczecinie (313 tys. mkw.), Poznaniu (219 tys. mkw.) i na Górnym Śląsku (126 tys. mkw.). Spekulacyjnie najwięcej projektów powstaje w Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu.

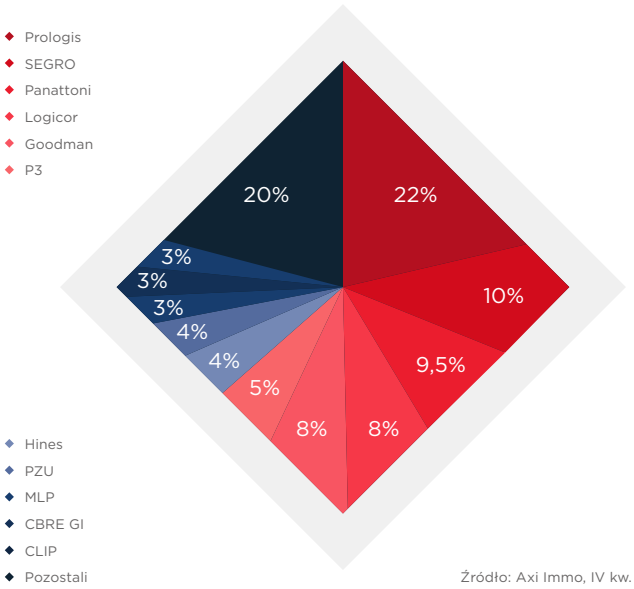
Powierzchnia w budowie na koniec grudnia 2016 r.



Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

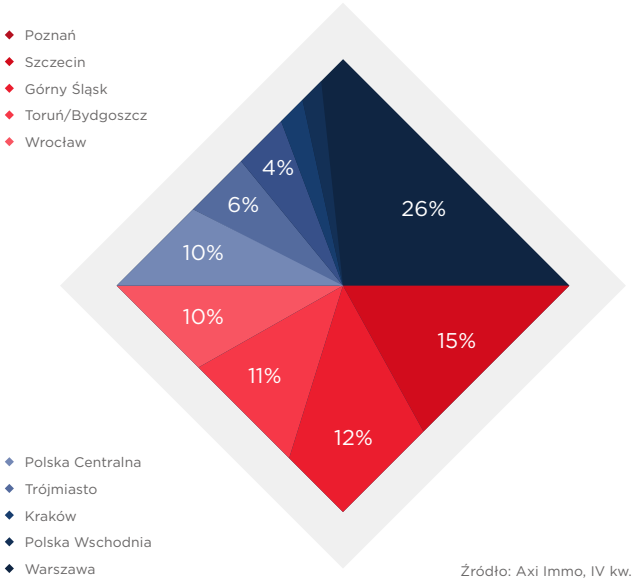
Wśród deweloperów, podobnie jak w 2015 r., największy udział w nowej podaży miała firma Panattoni Europe (69%), następnie deweloperzy Prologis, Goodman, Segro (6-7%). W strukturze własnościowej dominuje 5 graczy, w których posiadaniu jest ponad połowa wolumenu magazynowego w Polsce. Największe udziały ma Prologis (22%), kolejne miejsca zajmują Segro (10%), Panattoni (9,5%), Logicor i Goodman (8%).

Struktura własnościowa na koniec 2016 r.



Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Procentowy udział regionów w projektach w budowie na koniec grudnia 2016 r.



Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Wybrane projekty oddane do użytku w 2016 r.

Region	Projekt	Powierzchnia w mkw.	Deweloper
Polska Centralna	Panattoni Park Stryków II	85 200	Panattoni Europe
Warszawa	Panattoni Park Warszawa - Konotopa	46 700	Panattoni Europe
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec II	41 400	Panattoni Europe
Wrocław	Panattoni Park Wrocław IV	39 250	Panattoni Europe
Poznań	Segro BTS Tesco	30 000	Segro

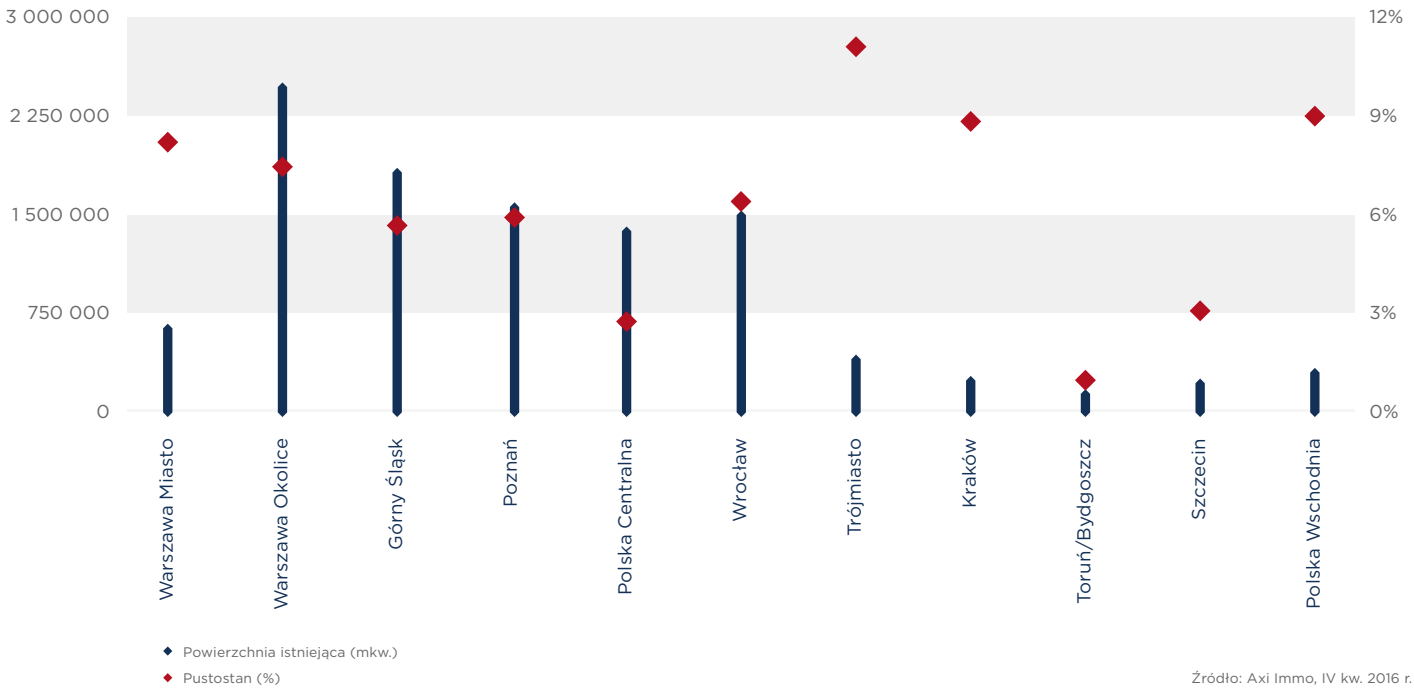
Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Wybrane projekty w budowie na koniec grudnia 2016 r.

Region	Projekt	Powierzchnia w mkw.	Deweloper
Szczecin	Panattoni BTS Amazon	161 000	Panattoni Europe
Szczecin	Goodman BTS Zalando	130 000	Goodman
Warszawa	Panattoni Park Grodzisk III	66 100	Panattoni Europe
Warszawa	P3 Park Błonie	47 500	P3
Bydgoszcz	Panattoni BTS Kaufland	45 700	Panattoni Europe
Polska Centralna	Prologis BTS Agata Meble	42 200	Prologis

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Całkowita powierzchnia i wskaźnik pustostanów na koniec grudnia 2016 r.



Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Poziom pustostanów

Na koniec roku 2016 poziom pustostanów wynosił 6,0% i wzrósł o 1,1 punktu proc. rok do roku. Biorąc pod uwagę wysoką aktywność deweloperską wzrost wolnej powierzchni w ciągu roku był niewielki. Na większości głównych rynków moduły powyżej 5 tys. w parkach klasy A lub w starszych obiektach były dostępne krótkookresowo.

Największy spadek wolnej powierzchni odnotowano w okolicach Warszawy, gdzie dostępność spadła z 8,8% do 6%, pomimo oddania do użytku 240 tys. mkw. nowej powierzchni. Najniższa dostępność na poziomie 0,1% wśród głównych rynków wystąpiła w Łodzi, gdzie w ciągu całego roku odczuwalny był brak wolnej powierzchni od zaraz.

W całym regionie Polski Centralnej tylko 2,8% powierzchni pozostaje bez najemcy.

Aktualnie najwyższy poziom wakatu występuje w Trójmieście (11,9%), Lublinie (9,6%) oraz Krakowie (9%). Ponadto, znaczący wzrost poziomu pustostanów (4,5 p. proc.) zanotowano w Poznaniu, gdzie bez najemcy pozostaje 5,9% powierzchni. Jest to efekt dużej liczby inwestycji spekulacyjnych na tym rynku. W perspektywie najbliższych kilku miesięcy poziom dostępności powierzchni powinien utrzymać się na dotychczasowym poziomie, niewielkich wzrostów możemy spodziewać się w Poznaniu i Wrocławiu.

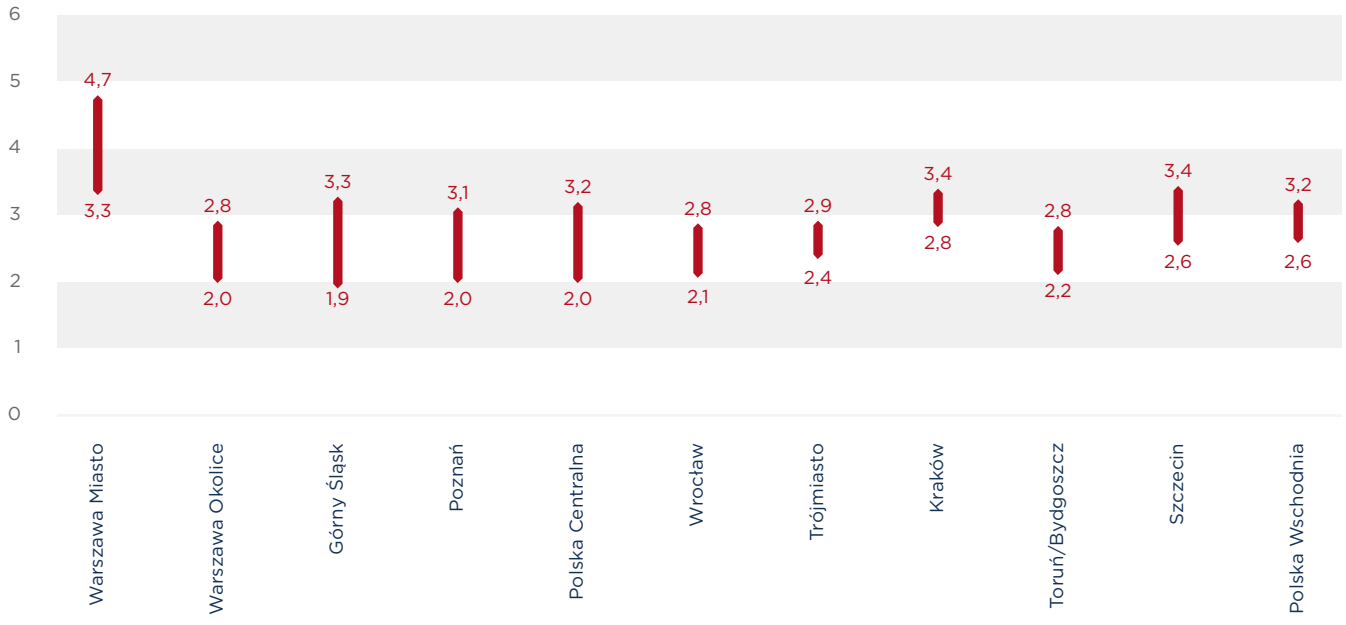
Stawki czynszów

Stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie w większości lokalizacji. Możliwość negocjacji stawek bazowych w głównych regionach była ograniczona, natomiast w przypadku stawek efektywnych, w zależności od lokalizacji i etapu realizacji inwestycji, można było zaobserwować większy margines zmian.

Najbardziej atrakcyjne stawki efektywne możliwe były do uzyskania w okolicach Warszawy (1,90 – 2,40 euro/mkw.) i w wybranych lokalizacjach na Górnym Śląsku i w Poznaniu. Dość wysokie stawki, powyżej 3,0 euro/mkw., utrzymują się w Łodzi oraz subregionie Bielsko-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 mieć umowę pre-let na rozpoczęcie nowego budynku lub zamyka projekt i pozostaje mu ostatni wolny moduł - wtedy zakres wakacji czynszowych i zachęt finansowych dla najemcy jest z reguły większy.

Wydaje się, że okres największych spadków czynszów efektywnych mamy już za sobą, jednak w przypadku dużych kontraktów powyżej 10 – 15 tys. mkw. stawki transakcyjne pozostaną na bardzo niskim poziomie, w większości przypadków poniżej 2,0 euro/mkw.

Średnie stawki efektywne w regionach w 2016 r.



◆ Stawki efektywne (euro/mkw.)

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Prognozy

Pierwsze tygodnie nowego roku pokazują, że 2017 może być równie udany jak rok poprzedni. Wysoki popyt na rynku będzie zależał od czynników makroekonomicznych: utrzymania się dynamiki PKB na poziomie powyżej 3%, wysokości eksportu oraz inwestycji bezpośrednich, zwłaszcza pochodzących z Niemiec i Wielkiej Brytanii.

Polski sektor magazynowo-produkcyjny silnie przyciąga najemców ze względu na wysokiej jakości produkty magazynowe, atrakcyjne stawki czynszów, które od kilku lat nie rosną oraz niskie koszty pracy. Oferta magazynowa jest coraz szersza i dostępna nie tylko na tradycyjnych rynkach, ale też w nowych lokalizacjach.

> Wysoki popyt na rynku będzie zależał od czynników makroekonomicznych: utrzymania się dynamiki PKB na poziomie powyżej 3%, wysokości eksportu oraz inwestycji bezpośrednich

W 2017 r. możemy spodziewać się pierwszych projektów w nowych regionach takich jak Kielce, Białystok czy Kalisz, gdzie deweloperzy będą chcieli wykorzystać lokalny potencjał kadry pracowniczej oraz nowo oddaną do użytku infrastrukturę drogową.

Ze względu na inwestycje Mercedesa w Jaworze, ale też innych firm produkcyjnych związanych z obsługą rynku niemieckiego będziemy obserwować rozwój projektów w woj. lubuskim, gdzie powstają projekty BTS dla branży produkcyjnej i motoryzacyjnej, m.in. w Zielonej Górze.

Dynamiczne zmiany na scenie politycznej oraz ryzyko osłabienia koniunktury gospodarczej mogą wpływać na decyzje deweloperów. W 2017 roku liczba projektów spekulacyjnych utrzyma się na dotychczasowym poziome 25-30%, a nawet przy pierwszych oznakach spowolnienia, spadnie poniżej 20%.

Rynki regionalne

Warszawa

Całkowita podaż	3,25 mln mkw.
Nowa podaż	239 000 mkw.
Popyt brutto	818 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów*	7,1%

*Średnia dla Warszawa Miasto i Warszawa Okolice

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

> Na koniec roku w Warszawie w budowie znajdowało się 350 tys. mkw. powierzchni magazynowej, w ramach 15 inwestycji.

Siła przeciągania największego rynku magazynowego w Polsce w ubiegłym roku powróciła ze zdwojoną mocą. Całkowite zasoby magazynowe w Warszawie i okolicach wynoszą ponad 3,25 mln mkw. W ciągu całego 2016 r. oddanych do użytku zostało 239 tys. mkw., a 350 tys. w ramach 15 inwestycji jest w budowie. Popyt brutto w regionie wyniósł 818 tys. mkw. z czego 60% stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Ponad 93% zostało wynajęte poza granicami miasta. Był to najlepszy wynik spośród wszystkich regionów magazynowych w kraju. Wysoka aktywność najemców miała swoje odzwierciedlenie w dostępności powierzchni, która na przestrzeni całego ubiegłego roku sukcesywnie spadała. Na koniec roku poziom pustostanów w okolicach Warszawy wyniósł 6%. Stawki czynszów, ze względu na liczne projekty w budowie i dużą konkurencyjność pomiędzy deweloperami utrzymały się na stabilnym, niskim poziomie. W perspektywie kolejnych miesięcy dostępność powierzchni w regionie będzie rosła, dlatego deweloperzy, aby pozyskać lub utrzymać dotychczasowych klientów oferują atrakcyjne warunki najmu.

Górny Śląsk

Całkowita podaż	1.89 mln mkw.
Nowa podaż	183 000 mkw.
Popyt brutto	521 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	5,6%

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

> Najpopularniejsze lokalizacje Górnego Śląska to Sosnowiec, Bielsko-Biała oraz Gliwice.

Wysoka aktywność firm z sektora motoryzacyjnego miała decydujący wpływ na wyniki po stronie popytu w regionie Górnego Śląska. W 2016 r. wynajętych zostało łącznie 521 tys. mkw., z czego 348 tys. stanowiły nowe umowy najmu. Na przełomie roku została podpisana duża transakcja najmu w regionie, która w znaczący sposób wpłynie na wyniki po stronie popytu na Górnym Śląsku w pierwszym kwartale 2017 r. W ubiegłym roku oddanych do użytku zostało 183 tys. mkw. Najbardziej popularnymi lokalizacjami były: Sosnowiec, Bielsko-Biała oraz Gliwice. Na koniec roku w regionie w budowie było 142 tys. mkw. z czego 85% stanowiły inwestycje BTS i pre-let. Poziom pustostanów w grudniu 2016 wyniósł 5,6%, w najbliższych miesiącach powinien utrzymać się podobnym poziomie. Stawki czynszów w regionie oscylowały w przedziałach od 1,90 euro/mkw. w Sosnowcu do 3,30 euro/mkw. w Bielsku-Białej.

Poznań

Całkowita podaż	1,62 mln mkw.
Nowa podaż	195 000 mkw.
Popyt brutto	321 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	5,9%

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

> Poziom pustostanów w Poznaniu znacznie wzrósł w ciągu roku, z 1,4 % do 5,9%.

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie przekroczyła poziom 1,6 mln mkw. Aktywność deweloperska była bardzo wysoka, oddanych do użytku zostało 195 tys. mkw. Poznań ze względu na wysoką chłonność i relatywnie dużą dostępność atrakcyjnych działek pozostaje placem budowy. W trakcie realizacji jest blisko 200 tys. mkw., z czego 110 tys. to inwestycje spekulacyjne. Popyt w ubiegłym roku wyniósł 321 tys. i był wyższy w porównaniu z rokiem poprzednim o 56 tys. mkw. Jedną trzecią kontraktów stanowiły przedłużenia. Poziom pustostanów w porównaniu z końcem 2015 r. wzrósł z 1,4 % do 5,9%. W najbliższych miesiącach spodziewany jest dalszy wzrost dostępności powierzchni ze względu na wysoki udział inwestycji spekulacyjnych. Stawki efektywne w regionie kształtują się na poziomie od 2,0 do 3,0 euro/mkw.

Polska Centralna

Całkowita podaż	1,52 mln mkw.
Nowa podaż	230 000 mkw.
Popyt brutto	280 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	2,8%

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

> Stawki czynszów w Centralnej Polsce utrzymują się na wyższym poziomie w porównaniu z innymi głównymi regionami magazynowymi.

Region rozwija się stabilnie, jednak rekordowego wyniku z 2015 r. nie udało się powtórzyć. W ubiegłym roku wynajętych zostało 280 tys. mkw., czyli o 260 tys. mniej niż w 2015 r. Ponad 77% transakcji stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje najemców obecnych w regionie. Konsekwencją wysokiego popytu w 2015 r. była wysoka nowa podaż w 2016 r. która wyniosła 200 tys. mkw.
Na koniec roku w budowie było 75 tys. mkw., co w porównaniu z innym głównymi rynkami nie stanowi imponującego wyniku. Brak inwestycji spekulacyjnych ma odzwierciedlenie w poziomie pustostanów i stawkach czynszów. Dostępność powierzchni „wolnej od zaraz" jest poniżej 3%, a stawki czynszów bazowych i efektywnych utrzymują się na wyższym poziomie w porównaniu z innymi głównymi regionami magazynowymi w kraju.
W Łodzi średnie stawki efektywne wahają się w przedziale 2,60 - 3,20 euro/mkw., w Strykowie są niższe, na poziomie 2,40 - 2,80 euro/mkw., natomiast w Piotrkowie Trybunalskim poniżej 2,50 euro/mkw.

Wrocław

Całkowita podaż	1,52 mln mkw.
Nowa podaż	168 000 mkw.
Popyt brutto	303 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	6,5%

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

> W regionie kwitną inwestycje spekulacyjne. 73,6 % projektów w budowie stanowiły magazyny niezabezpieczone umowami.

Całkowite zasoby magazynowe w regionie przekroczyły 1,52 mln mkw., z czego 168 tys. mkw. to nowa podaż oddana do użytku w ubiegłym roku. Deweloperzy wybudowali ponad 60 tys. mkw. więcej niż w roku poprzednim. W regionie kwitną inwestycje spekulacyjne, na koniec roku w budowie było 125 tys. mkw., z czego 92 tys. stanowiły projekty spekulacyjne. Absorbcja nowo powstającej powierzchni utrzymuje się na stabilnym poziomie, popyt brutto w ubiegłym roku wyniósł 303 tys. mkw., z czego 163,5 tys. stanowiło nowe umowy najmu. Efektem dużej dynamiki po stronie podaży jest dość wysoki współczynnik powierzchni niewynajętych (6,5%), który w kolejnych miesiącach może jeszcze wzrosnąć. Stawki czynszów przez cały rok miały tendencję spadkową, gdzie najlepsze stawki efektywne były w granicach 2,00 - 2,20 euro/mkw.

Szczecin

Całkowita podaż	190 000 mkw.
Nowa podaż	43 300 mkw.
Popyt brutto	343 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	2,9%

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Ubiegły rok w regionie szczecińskim był wyjątkowy. Popyt osiągnął 343 tys. mkw. i jest to trzeci najlepszy wynik w kraju, za Warszawą i Górnym Śląskiem. 95% wszystkich transakcji stanowiły nowe umowy najmu, z czego 85% popytu to dwie transakcje dla gigantów e-commerce: Amazon i Zalando. Ze względu na niewielki udział projektów spekulacyjnych, poziom pustostanów na koniec roku był niski i wyniósł 2,9%. Wyraźnie widać, że region wyrasta na hub logistyczny do obsługi rynku niemieckiego i krajów skandynawskich. Stawki czynszów efektywnych w Szczecinie utrzymują się na stabilnym poziomie 2,50 – 3,30 euro/mkw.

Trójmiasto

Całkowita podaż	390 000 mkw.
Nowa podaż	62 000 mkw.
Popyt brutto	110 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	11,2%

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

W ubiegłym roku region stabilnie rozwijał się po stronie popytu i podaży. Wynajętych zostało blisko 110 tys. mkw., z czego 88 tys. przypadło na nowe umowy i ekspansje najemców. Popyt brutto był wyższy o 22 tys. mkw. w porównaniu z rokiem 2015. Aktywność deweloperska była podobna jak w roku poprzednim, oddanych do użytku zostało 62 tys. mkw. Na koniec roku w budowie pozostawało 52 tys. mkw. z czego ponad 60% stanowiły projekty niezabezpieczone umowami najmu. Poziom pustostanów jest w porównaniu z średnią rynkową wysoki i wynosi 11,2%, co jednak w liczbach bezwzględnych stanowi niecałe 30 tys. mkw. Stawki efektywne w regionie kształtowały się w przedziale 2,50 – 2,90 euro/mkw.

Kraków

Całkowita podaż	269 000 mkw.
Nowa podaż	59 000 mkw.
Popyt brutto	100 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	9.0%

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

W ubiegłym roku w regionie wynajętych zostało 100 tys. mkw., co było wynikiem lepszym o 33% w porównaniu z 2015 r., gdzie zostały zwarte transakcje na 75 tys. mkw. W 2016 r. oddanych do użytku zostało 59,5 tys. mkw., a na koniec grudnia w budowie pozostawało ok. 30 tys. mkw. Dostępność powierzchni jest duża i wynosi 9%. Stawki czynszów ze względu na wysokie ceny działek nie spadają poniżej 3,0-3,50 euro/mkw.

Bydgoszcz i Toruń

Całkowita podaż	161 000 mkw.
Nowa podaż	22 400 mkw.
Popyt brutto	129 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	1,0%

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

W ostatnim roku region cieszył się dużym zainteresowaniem najemców, czego efektem był wzrost popytu o 95%. W 2016 wynajętych zostało 129 tys. mkw., o 63 tys. więcej niż w 2015. Główną siłą wzrostu popytu w regionie był sektor FMCG, w tym sieci handlowe Kaufland i Carrefour. W budowie jest 133 tys. mkw., a oddanych do użytku w 2016 zostało 22,4 tys. mkw.

Polska Wschodnia

Całkowita podaż	240 000 mkw.
Nowa podaż	30 000 mkw.
Popyt brutto	42 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	9,1%

Źródło: Axi Immo, IV kw. 2016 r.

Ostatni rok w rejonie Lublina i Rzeszowa to czas stabilnego rozwoju, ale bez imponującej dynamiki po stronie podaży i popytu. W 2016 w obu regionach wynajętych zostało 42 tys. mkw. co było wynikiem gorszym w zestawieniu z 2015 r., kiedy wolumen nowych umów i przedłużeń wyniósł 120 tys. mkw. Średnia wielkość wynajmowanego modułu w obu lokalizacjach wyniosła 2,5 tys. mkw., zaś transakcje dotyczyły głównie firm lokalnych obecnych na omawianych rynkach. Aktywność deweloperska w Polsce Wschodniej również była niewielka, oddanych do użytku zostało 30 tys. mkw. a w budowie jest 20 tys. mkw.

Kontakt

Renata Osiecka

Partner Zarządzająca

+48 601 295 533

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

Prawa autorskie© AXI IMMO 2016. 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.