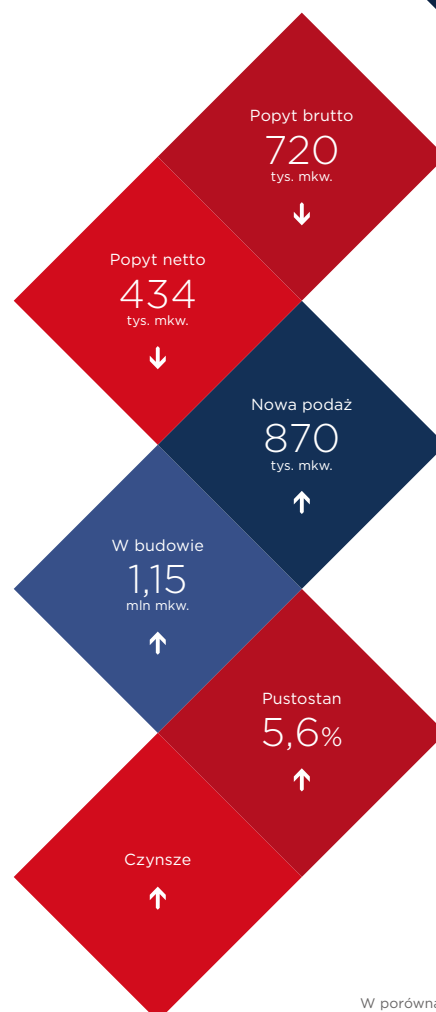


Raport: III kwartał 2017 na rynku powierzchni magazynowych w Polsce

Wysoki wolumen inwestycji w budowie przy spadającym udziale spekulacji. Powolny wzrost czynszów w wybranych lokalizacjach.

Dobre wyniki makroekonomiczne polskiej gospodarki pozytywnie przekładają się na rynek magazynowy. Od początku roku popyt przekroczył 2,54 mln mkw., co dało impuls do kolejnych inwestycji – w III kwartale osiągnięto imponujący wynik 1,15 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej w budowie. Deweloperzy budują na potęgę, ale są mniej skłonni do ryzyka i ograniczają inwestycje typowo spekulacyjne. Wysoki popyt, spadająca dostępność pracowników i ograniczona liczba atrakcyjnych terenów inwestycyjnych wpływają na zmiany poziomu czynszów na rynku.



W porównaniu do III kw. 2016 r.

Popyt

W III kwartale 2017 roku popyt na powierzchnie magazynowe wyniósł ponad 720 tys. mkw., w tym 62% stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. W porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku wynik ten był niższy o 23%. Mimo to, ze względu na rekordowy popyt w I połowie roku (1,82 mln mkw.), na koniec 2017 możemy spodziewać się wyrównania lub nawet przekroczenia ubiegłorocznego wyniku zamknięcia roku, czyli ponad 3,09 mln mkw. wynajętej powierzchni magazynowej.

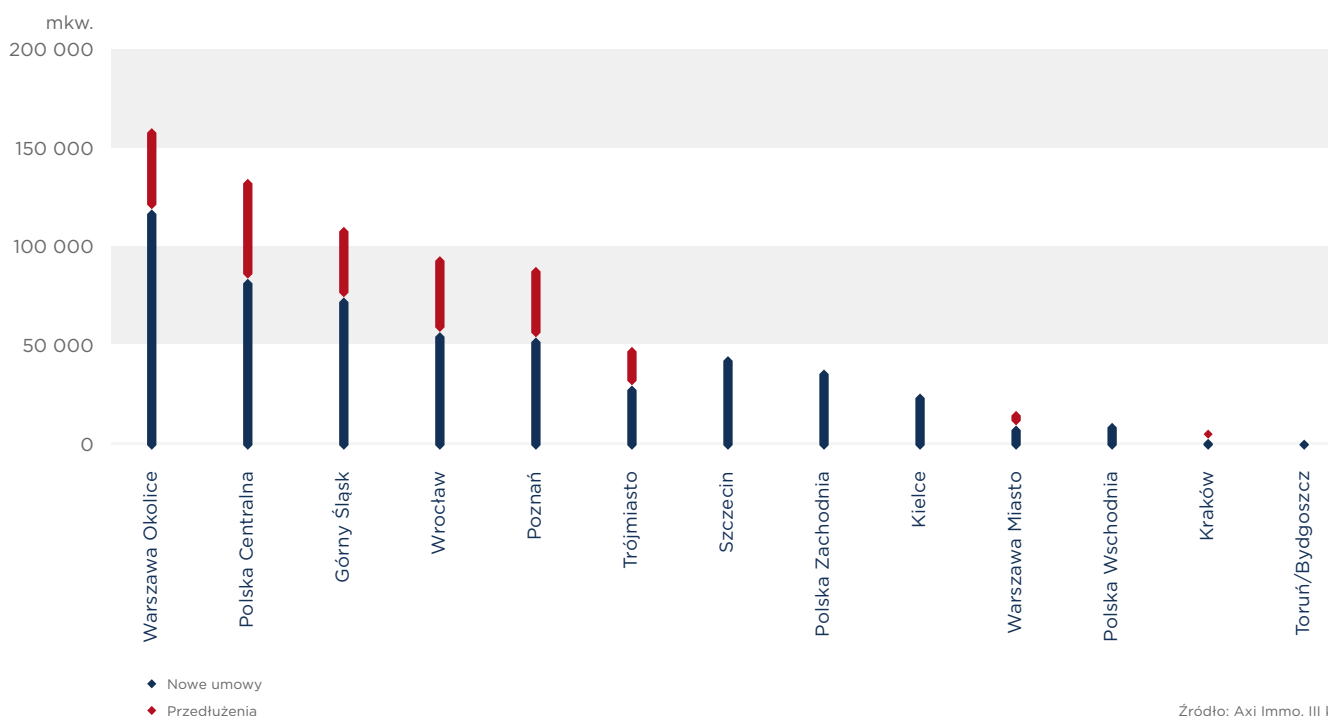
Najwięcej powierzchni magazynowej wynajęto w regionie Warszawy – 155 tys. mkw., z czego ponad 138 tys. mkw., czyli 90% stanowiły umowy poza granicami miasta. Na drugim miejscu uplasowała się Polska Centralna z wynikiem 134 tys. mkw., a zaraz za nią Górny Śląsk z 105 tys. mkw. wynajętej powierzchni magazynowej.

Najbardziej ekspansywnymi najemcami III kwartału 2017 byli operatorzy logistyczni (ponad 30% popytu) oraz firmy z sektora handlowego (13%). Rynek magazynowy pozostaje

pod silnym wpływem e-commerce generującym wysoką dynamikę po stronie popytowej. Ujawnia się on nie tylko w bezpośrednich umowach najmu e-sklepów z deweloperami, ale także w rosnącej liczbie umów zawieranych przez operatorów logistycznych na rzecz klientów zewnętrznych tego sektora. Dużą grupę najemców w badanym okresie stanowiły także firmy z sektora motoryzacyjnego, których udział w popycie brutto wyniósł ponad 11%.

Wśród największych nowych kontraktów na wynajem powierzchni w III kwartale 2017 znalazły się m.in. umowy firm: Agito w P3 Błonie (33,1 tys. mkw.), Grupy VIVE w Panattoni Park Kielce (26,3 tys. mkw.) oraz FM Logistic w P3 Piotrków (18,3 tys. mkw.). Do dużych transakcji w minionych miesiącach należą również przedłużenie umowy i ekspansja Moto Profil w Prologis Park Chorzów (44,3 tys. mkw.) Whirpool w Goodman Wrocław I (25,9 tys. mkw.), oraz przedłużenie umowy i ekspansja firmy Sarantis w MLP Pruszków II (14,4 tys. mkw.).

Popyt w regionach w mkw. w III kw. 2017 r.



Źródło: Axi Immo, III kw. 2017 r.

Wybrane największe transakcje najmu w III kw. 2017 r.

Najemca	Obiekt	Region	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Moto Profil	Prologis Park Chorzów	Górny Śląsk	Przedłużenie i ekspansja	44 300
Agito	P3 Park Błonie	Warszawa Okolice	Nowa umowa	33 120
Grupa VIVE	Panattoni Park Kielce	Kielce	Nowa umowa	26 290
Whirlpool	Goodman Wrocław I	Wrocław	Przedłużenie	25 890
FM Logistic	P3 Park Piotrków	Centralna Polska	Nowa umowa	18 300
Sarantis	MLP Pruszków II	Warszawa Okolice	Przedłużenie	14 400

Źródło: Axi Immo, III kw. 2017 r.

Podaż

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce w III kwartale 2017 roku przekroczyła 13 mln mkw. To rezultat oddania do użytkowania od początku roku 1,59 mln mkw., z czego 870 tys. mkw., czyli prawie 55% to inwestycje zakończone w III kwartale br. Dynamika podaży jest bardzo duża. Dla porównania w III kw. poprzedniego roku oddano do użytkowania 390 tys. mkw., co oznacza wzrost o 223%.

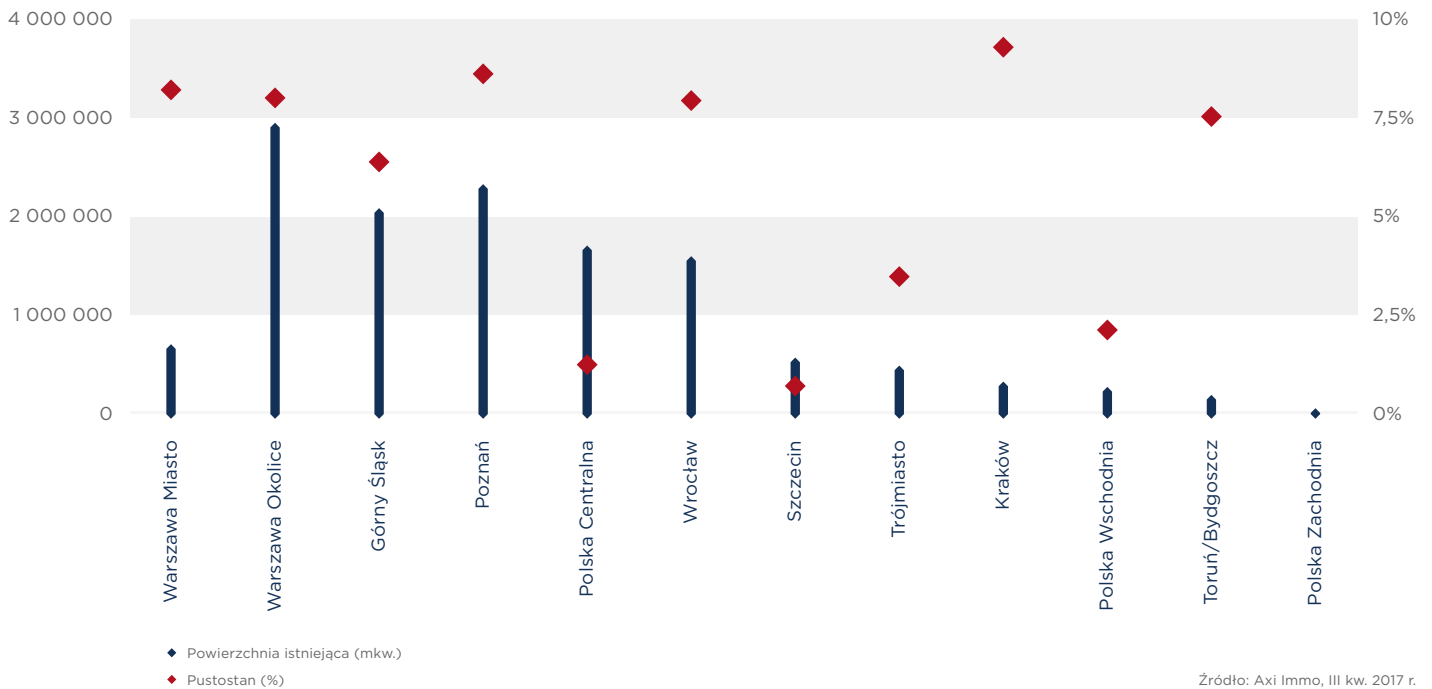
W efekcie podpisania dużej liczby umów najmu w pierwszym półroczu 2017 w na koniec III kwartału odnotowano także wysoki, przekraczający 1,15 mln mkw., poziom inwestycji magazynowych w budowie. Dla porównania, w analogicznym okresie 2016 w budowie znajdowało się 955 tys. mkw. (wzrost w III kw. 2017 o 20%). Ponad 70% inwestycji w budowie będzie oddanych do końca br.

Najwięcej buduje się w Polsce Centralnej (ponad 356 tys. mkw.), na Górnym Śląsku (219 tys. mkw.) oraz w regionie Warszawy (212 tys. mkw.).

Inwestycje w pełni spekulacyjne zostały ograniczone. Na koniec września ich udział w łącznym wolumenie powierzchni magazynowych w budowie spadł do 20%. Dominują inwestycje zabezpieczone umowami najmu i dedykowane konkretnym najemcom (BTS). Deweloperzy intensywnie pracują nad kolejnymi projektami przygotowując grunty i pozwolenia na budowę, jednak uruchamiają nowe projekty po podpisaniu przynajmniej 1-2 umów typu pre-let.

Poza centrum logistycznym budowanym w Sosnowcu dla Amazon (135 tys. mkw.), największe inwestycje magazynowe budowane są obecnie na terenie Polski Centralnej. Należą do nich projekty BTS realizowane przez Panattoni dla: Castorama (100 tys. mkw.) w Strykowie, BSH (79 tys. mkw.) w Łodzi oraz OBI w Łodzi-Nowosolnej (50 tys. mkw.). W trakcie budowy jest także centrum logistyczne dla Kuhene Nagel (56 tys. mkw.) w Piotrkowie Trybunalskim przygotowywane przez P3.

Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec III kw. 2017 r.



Poziom pustostanów

Na koniec III kwartału 2017 r. wskaźnik pustostanów na polskim rynku magazynowym wyniósł 5,6%, co oznacza nieznaczny wzrost o 0,1 p. proc. w porównaniu do analogicznego okresu 2016 r. Najwięcej wolnej powierzchni dostępnej „od ręki” odnotowano w Małopolsce (9,3%) i Poznaniu (8,5%), a także w regionie Warszawy - ok. 7,9% (w mieście oraz w III strefie, oddalonej o ok. 50 km od stolicy). Brak wolnych magazynów najbardziej odczuwają najemcy z Centralnej Polski, gdzie wskaźnik pustostanów wynosi 1,79%.

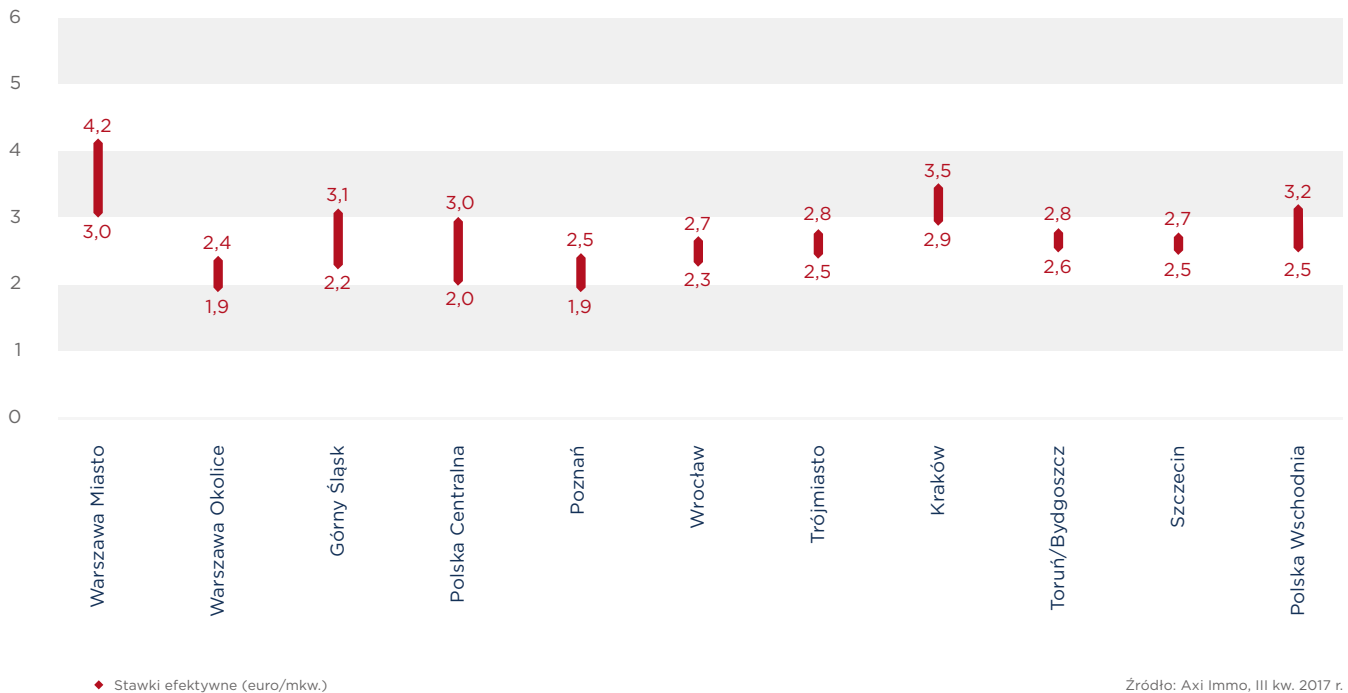
W większości lokalizacji widoczny jest trend spadku wskaźnika pustostanów ze względu na mniejszą liczbę inwestycji spekulacyjnych. Zamiast tego deweloperzy coraz częściej preferują inwestycje zabezpieczone umowami typu pre-let, najlepiej na okres 5 lat i dłuższy, oraz BTS czy BTO (fee development), które są w stanie zrealizować nie tylko na głównych rynkach magazynowych.

Stawki czynszów

Analiza danych dotyczących wysokości stawek czynszów w ostatnich kwartałach jednoznacznie wykazuje na zmianę dotychczasowego trendu - widoczny jest pierwszy ruch w kierunku wzrostu czynszów za powierzchnie magazynowe. Z jednej strony jest to rezultat zmian wewnętrznych na rynku, w tym m.in. spadku poziomu pustostanów oraz ograniczenia inwestycji spekulacyjnych. Z drugiej - ogólnej sytuacji gospodarczej, w tym wzrostu kosztów pracy, które z kolei rzutują na rosnące wydatki inwestycyjne. Nowe inwestycje deweloperskie są relatywnie droższe niż dwa czy trzy lata temu, również ze względu na ograniczoną podaż gruntów po zmianach prawa dotyczącego nabywania gruntów rolnych w kwietniu 2016 roku.

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.). Lokalizacje z najwyższymi stawkami za magazyn to Kraków (2,80 - 3,5 euro/mkw.) i Łódź (2,50 - 3,00 euro/mkw.).

Czynsze efektywne w regionach (EUR/mkw./m-c) w III kw. 2017 r.



Prognozy

Po stronie popytu do końca roku 2017 oczekujemy wyniku analogicznego do ubiegłorocznego na poziomie ok. 3,09 mln wynajętej powierzchni magazynowej lub nawet o kilka procent wyższego. Pozytywne rokowania co do sytuacji gospodarczej, wysoka konsumpcja wewnętrzna oraz inwestycje zagranicznych firm w kraju będą zachęcać najemców do zawierania nowych umów i ekspansji.

W kolejnych kwartałach utrzyma się wysoka aktywność deweloperów. Spodziewamy się dalszego wzrostu popularności inwestycji typu BTS czy BTO kosztem spekulacyjnych. Zachęcenii dobrą koniunkturą deweloperzy zabezpieczają kolejne grunty pod budowę centrów magazynowo-logistycznych, również poza głównymi rynkami magazynowymi, na tzw. rynkach wschodzących.

W strukturze umów najmu sukcesywnie zwiększać się będzie udział umów pięcioletnich, które stopniowo zastępują umowy trzyletnie jeszcze dwa lata temu uważane za standard rynkowy.

Stawki czynszów wykazują ogólną tendencję zwyżkową w wyniku niskiej dostępności A-klasowych powierzchni dostępnych „od zaraz” oraz stosunkowo niewielkiej liczby inwestycji spekulacyjnych będących w budowie. W perspektywie kolejnych miesięcy możemy spodziewać się stopniowej korekty dotychczasowych niskich stawek czynszów również ze względu na rosnące nakłady na nowe inwestycje magazynowe.

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

+ 48 885 777 111

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.