RAPORT – RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W I POŁ. 2016 R.

POPYT BRUTTO	POPYT NETTO	NOWA PODAŻ	W BUDOWIE	PUSTOSTAN	CZYNSZE
↑	↑	↑	↑	↑	→
1,39 mln mkw.	893 000 mkw.	655 000 mkw.	856 000 mkw.	5,5%	

Dane w porównaniu do I poł. 2015

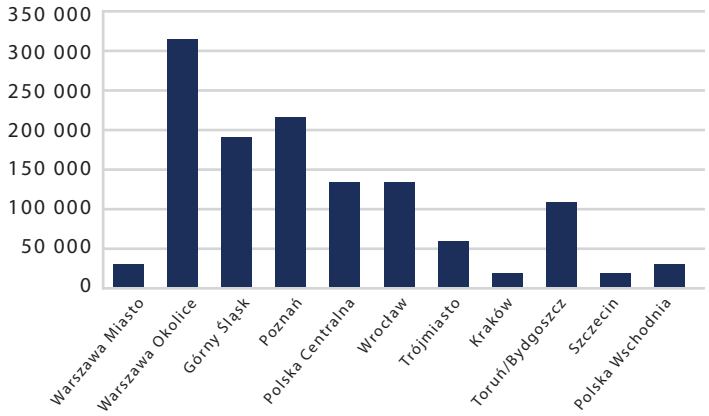
ROZPĘDZONA MACHINA MAGAZYNOWA NIE DO ZATRZYMANIA. RYNEK MAGAZYNOWY NA NAJWYŻSZYCH OBROTACH JESZCZE PRZEZ 2 LATA.

Kolejne udane półrocze na rynku powierzchni magazynowych. Rezultaty po stronie podaży i popytu są lepsze w porównaniu do analogicznego okresu w 2015 r. Rynek jest w szczytowej formie, na koniec roku możliwe jest pobicie kolejnych rekordów. Efektem wysokiej aktywności deweloperskiej jest 655 000 mkw. oddanych do użytku od stycznia do końca czerwca oraz 856 000 mkw. w budowie. Dobra koniunktura gospodarcza wpływa na popyt, który na koniec czerwca br. przekroczył 1,39 mln mkw. - wynika z podsumowania I połowy 2016 r. przygotowanego przez AXI IMMO.

POPYT

■ W pierwszej połowie roku łącznie wynajętych zostało 1,39 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 64% stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. W porównaniu do I połowy 2015 r. popyt był wyższy o ponad 125 000 mkw. Najlepsze wyniki odnotowano w regionie Warszawy (350 000 mkw.), Poznania (216 000 mkw.) i Górnego Śląska (199 000 mkw.). Najwyższa dynamika wzrostu miała miejsce w Bydgoszczy, gdzie w porównaniu z I połową 2015 r. popyt był wyższy o 104%, głównie za sprawą dużych kontraktów na realizację inwestycji typu BTS. Najwięcej nowych umów najmu zostało podpisanych w regionie Warszawy i Poznania.

POPYT W REGIONACH W MKW.



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2016

■ W strukturze popytu niezmiennie najwyższy udział mają operatorzy logistyczni oraz sieci handlowe, głównie za sprawą dużych umów najmu i BTS. Nowe umowy związane są z relokacjami oraz ekspansjami.

PODAŻ

■ Rozpędzona machina deweloperska intensywnie działa, czego efektem jest ponad 655 000 mkw. oddanych do użytku od stycznia do końca czerwca br. Jest to wynik o 39% wyższy w porównaniu z analogicznym okresem w ubiegłym roku. Najwięcej nowych projektów powstało w okolicach Warszawy (144 000 mkw.) oraz w regionie Poznania (121 000 mkw.). Na koniec czerwca br. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły poziom 10,4 mln mkw.

■ W budowie znajduje się 856 000 mkw. z czego 42% to inwestycje spekulacyjne. Najwięcej projektów w trakcie realizacji znajduje się w regionie Poznania (158 000 mkw.), na Górnym Śląsku (129 000 mkw.) i Polsce Centralnej (102 000 mkw.). Najwięcej projektów spekulacyjnych powstaje w Poznaniu w rejonie Gądek i Tarnowa Podgórnego.

AXI IMMO
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**

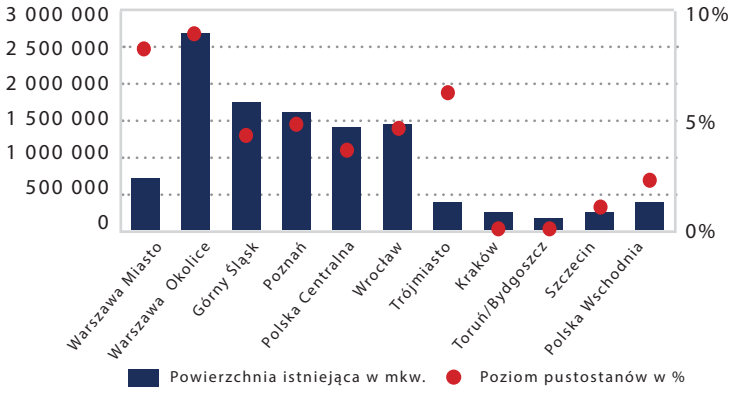
WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU W I POŁOWIE 2016 R.				
NAJEMCA	NAZWA PARKU	RODZAJ UMOWY	REGION	POW. W MKW.
Kaufland	Panattoni BTS Bydgoszcz	Nowa umowa BTS	Bydgoszcz	45 600
Agata Meble	Prologis Park Piotrków II	Nowa umowa BTS	Polska Centralna	42 900
Raben	Panattoni Park Grodzisk Maz. III	Nowa umowa	Warszawa	42 500
Carrefour	Panattoni BTS Bydgoszcz II	Nowa umowa BTS	Bydgoszcz	38 200
Arvato	Logicor Poznań I	Przedłużenie	Poznań	27 000
Saint Gobain	Panattoni Park Sosnowiec II	Nowa umowa	Górny Śląsk	22 400
Deichmann	Prologis Park Wrocław III	Przedłużenie	Wrocław	21 800
InPost	P3 Park Piotrków	Nowa umowa	Polska Centralna	15 800
Harper Hygienics	Panattoni BTS	Nowa umowa BTS	Warszawa	15 040
Ceva Logistics	Hillwood Bielsko-Biała I	Przedłużenie	Górny Śląsk	9 100

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2016

POZIOM PUSTOSTANÓW

Duża liczba inwestycji oddanych do użytku i w trakcie realizacji nie wpłynęła znacząco na wzrost dostępności powierzchni magazynowej. Współczynnik pustostanów wzrósł o 0,5%, w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego i wyniósł 5,5%. Podobnie jak w poprzednich kwartałach najwięcej powierzchni do wynajęcia od zaraz pozostaje w regionie Warszawy, z czego najwięcej w okolicach stolicy (9%). Najniższą dostępność na koniec czerwca br. odnotowano w Szczecinie (1,1%). Brak wolnych modułów wystąpił w Krakowie, Bydgoszczy i Toruniu. W drugiej połowie roku spodziewany jest nieznaczny wzrost dostępności powierzchni głównie ze względu na relokacje klientów i uwolnienie dużych modułów w istniejących inwestycjach.

POWIERZCHNIA ISTNIEJĄCA I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Źródło: AXI IMMO, I poł. 2016

STAWKI CZYNSZÓW

Stawki czynszów od początku roku utrzymują się na stabilnym, niskim poziomie. W II kwartale br. poziom oferowanych czynszów nie zmienił się. Najniższe stawki efektywne, nawet poniżej 2 euro można uzyskać w okolicach Warszawy, Poznania i wybranych lokalizacjach na Górnym Śląsku. Czynsze bazowe utrzymują się na stałym poziomie, w większości lokalizacji w przedziale od 2,4 do 3,5 EUR za mkw.

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZÓW W REGIONACH W I POŁOWIE 2016 R.(EUR/MKW.)		
REGION	MIN.	MAX.
Warszawa Miasto	3,40	4,80
Warszawa Okolice	1,90	2,80
Górny Śląsk	1,90	2,90
Polska Centralna	1,90	2,90
Poznań	1,90	2,70
Wrocław	2,00	3,00
Trójmiasto	2,10	2,70
Kraków	2,80	4,40
Szczecin	2,40	3,50
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Rzeszów	2,50	3,20

Źródło: AXI IMMO, I poł. 2016

PROGNOZY

W drugiej połowie roku dynamika po stronie popytu pozostanie wysoka. Na koniec roku możemy spodziewać się kolejnego rekordowego poziomu najmu. Główne czynniki wzrostu w sektorze związane są z dobrymi warunkami wewnętrznymi, w tym konsumpcją oraz zmianami w modelu organizacji łańcuchów dostaw. Prognozowany wzrost PKB na poziomie 3,3 do 3,5% w zależności od źródeł przez najbliższe 2 lata jest mocną podstawą do podtrzymania optymistycznych nastrojów na rynku magazynowym.

Po stronie podaży będziemy obserwować wzrost liczby inwestycji w nowych lokalizacjach, gdzie dostępność gruntów i pracowników jest wyższa niż w głównych hubach logistycznych. Liczba projektów spekulacyjnych pozostanie na dotychczasowym poziomie, deweloperzy pomimo dobrych warunków rynkowych dokładnie badają potencjał każdej inwestycji i nie będą budować wysoko ryzykownych projektów. 40-50% inwestycji spekulacyjnych w realizowanym wolumenie to maksimum rynkowe.

Duża konkurencja pomiędzy deweloperami nadal będzie decydowała o utrzymaniu się dotychczasowych poziomów czynszów. Niewielkie wzrosty są możliwe tylko w wybranych lokalizacjach, gdzie ograniczenia wynikają z braku możliwości realizacji nowych projektów np. z powodu niskiej dostępności gruntów.

Renata Osiecka
Partner Zarządzająca
+48 22 111 00 01
renata.osiecka@axiimmo.com

Monika Rykowska
PR & Marketing Director
+48 22 111 00 01
monika.rykowska@axiimmo.com

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