

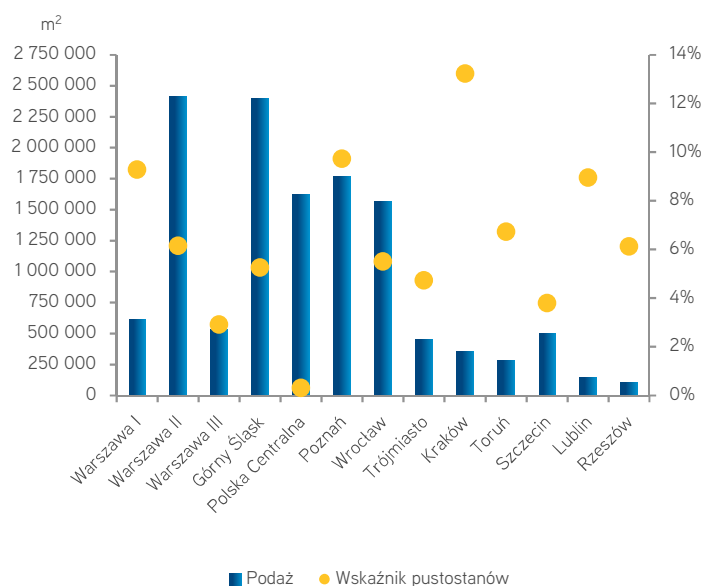


Rynek magazynowy

Zarys ogólny

- > W 2017 r. tempo rozwoju rynku magazynowego utrzymało się na wysokim poziomie. W ciągu roku wzrastała aktywność zarówno wśród deweloperów, jak i najemców, co pozwoliło na kolejny rekord po obu stronach.
- > Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w 2017 r. osiągnęła poziom ponad 2,3 mln m² (w porównaniu do około 1,26 mln m² dostarczonych w 2016 r.). Całkowite zasoby rynku magazynowego w Polsce przekroczyły 13,5 miliona m².
- > Na koniec grudnia ubiegłego roku w całej Polsce w budowie znajdowało się ponad 1,3 miliona m² powierzchni magazynowych.

Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych w 2017 r.



Źródło: Colliers International, styczeń 2018 r.

- > Rok 2017 był rekordowy pod względem popytu osiągając na koniec IV kwartału wartość blisko 4,6 miliona m², ponad 1,2 miliona m² więcej w niż w 2016 r.
- > Dodatkowo 192 tys. m² zostało wynajętych w ramach 56 umów krótkookresowych, które nie są uwzględniane w statystykach zbiorczych.
- > W porównaniu do IV kwartału 2016 r wskaźnik pustostanów nie zmienił się i na koniec 2017 r. wyniósł 5,4%.
- > Stawki czynszów na głównych rynkach w ciągu minionego roku nieznacznie się zmieniły. Zmiany odnotowano na Górnym Śląsku, Poznaniu, w centralnej Polsce, Wrocławiu czy Krakowie.

Sytuacja na głównych rynkach magazynowych w Polsce

- > Warszawa – na koniec 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech strefach wyniosły ponad 3,5 mln m². W ciągu ubiegłego roku deweloperzy dostarczyli na warszawski rynek blisko 460 tys. m² nowej podaży, co stanowi najwyższy wynik wśród analizowanych rynków. Najwięcej powierzchni oddane zostało do użytku w III kwartale (243,4 tys. m²). Wolumen transakcji dla wszystkich stref na koniec roku wyniósł ponad milion m² w ramach 228 transakcji. Ponad połowa (54%) z nich to nowe umowy, z kolei renegotiacje stanowiły 39% popytu. Zdecydowana większość powierzchni została wynajęta w strefie II (788,8 tys. m²), co stanowi drugi wynik w skali kraju i świadczy o tym, że zainteresowanie tą lokalizacją nie maleje (2016 r. – 662,8 tys. m²). W budowie w ramach 11 projektów znajdowało się 227 tys. m². Współczynnik pustostanów utrzymał się na stosunkowo stabilnym poziomie. Na koniec 2017 r. w Warszawie niewynajęte pozostawało 6,1% powierzchni magazynowej w stosunku do 6,4% odnotowanych przed rokiem. Pustostany w poszczególnych strefach kształtowały się na poziomie 9,3% (strefa I) 5,9% (strefa II) oraz 2,9% (strefa III)

- > Górny Śląsk to drugi, co do wielkości rynek magazynowy w Polsce, którego całkowite zasoby na koniec roku osiągnęły poziom ponad 2,5 mln m². W ciągu całego roku do użytkowania oddano 407,7 tys. m² nowej powierzchni. W budowie na koniec roku pozostawało 16 obiektów o łącznej powierzchni ok. 398 tys. m². W ciągu ostatnich 12 miesięcy popyt na powierzchnię magazynową na rynku śląskim wyniósł 937,3 tys. m². Ze 117 zawartych transakcji 60% dotyczyło nowych umów najmu. Wskaźnik pustostanów zmniejszył się z - 5,5% na koniec 2016 r. do 4,6%, w grudniu 2017 r.
- > Trójmiasto – na koniec 2017 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej zbliżyła się do poziomu 451 tys. m². Na rynek, w ramach 4 projektów dostarczono ponad 81 tys. m² powierzchni. Trójmiejski rynek zanotował rekordowy popyt – w ramach 42 umów wynajęto ponad 162 tys. m² z czego 59% stanowiły nowe umowy. Współczynnik powierzchni niewynajętej w porównaniu do końca 2016 r. (5,8%) zmalał o 1 p.p do 4,8% na koniec 2017 r.
- > Polska Centralna (region łódzki) – całkowite zasoby powierzchni magazynowej na koniec 2017 r. wyniosły blisko 1,6 mln m². W ubiegłym roku do użytku oddano 206,8 tys. m² nowej powierzchni magazynowej, co stanowi wynik porównywalny z rokiem poprzednim (172,6 tys. m²). Na koniec roku w budowie pozostawało ok. 240 tys. m² w ramach 6 projektów. W 2017 r. w Polsce Centralnej podpisano 42 umowy, na łączną powierzchnię ponad miliona m². Współczynnik wolnych powierzchni uległ znacznemu obniżeniu i ukształtował się na poziomie 0,3% (2% w IV kwartale 2016 r.). Jest to najniższy wynik w całym kraju.
- > Poznań – na trzecim co do wielkości rynku magazynowym w Polsce w ostatnim roku dostarczono 211,7 tys. m² nowej powierzchni. Tym samym zasoby powierzchni magazynowej sięgnęły tu blisko 1,8 mln m². W 2017 r. w Poznaniu podpisano 51 umów najmu na łączną powierzchnię 280 tys. m². Na koniec grudnia 2017 roku, współczynnik pustostanów wyniósł 9,6%, co oznacza wzrost o 2,3 p.p względem analogicznego okresu poprzedniego roku.
- > Wrocław – na koniec roku zasoby powierzchni magazynowej wynoszą blisko 1,6 mln m². W 2017 r. do użytku oddano ponad 161,6 tys. m² w ramach 8 projektów, a kolejne 64 tys. m² pozostaje w budowie. Wolumen transakcji w 2017 r. osiągnął poziom ponad 412 tys. m² wynajętych w ramach 72 umów. Współczynnik pustostanów utrzymał się na porównywalnym poziomie do końca 2016 r. (5,3%) i na koniec roku wyniósł 5,1%.

Wybrane transakcje najmu w 2017 r.

Najemca	Lokalizacja	Pow. (m ²)	Rodzaj umowy
Amazon	Gliwice	146 000	BTS
Amazon	Sosnowiec	135 000	BTS
Zalando	Głuchów	124 500	BTS
Smyk	Central European Logistics Hub	73 000	BTS
Arvato	SEGRO Logistics Park Stryków	30 320	Nowa Umowa

Źródło: Colliers International, styczeń 2018 r.

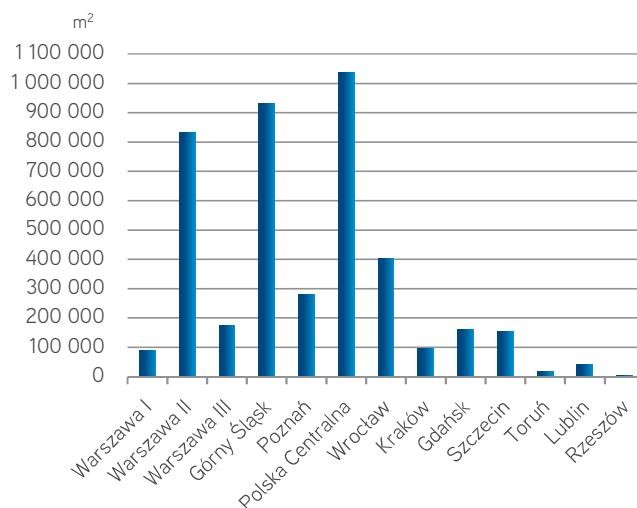
Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

Region	Min.	Max.
Warszawa I	3,50	4,80
Warszawa II	1,90	2,90
Warszawa III	1,90	2,70
Polska Centralna	2,00	2,90
Poznań	2,20	2,70
Górny Śląsk	2,10	2,60
Kraków	2,60	4,00
Wrocław	2,10	3,20
Trójmiasto	2,20	2,90
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,40	3,50
Lublin	2,40	2,90
Rzeszów	2,50	3,20

Źródło: Colliers International, styczeń 2018 r.

- > Kraków – w minionym roku na rynku krakowskim do użytku oddano 111,1 tys. m² w ramach 6 projektów. Tym samym zasoby powierzchni magazynowej Krakowa osiągnęły poziom 359 tys. m². W budowie znajdowało się 57,2 tys. m². W analizowanym okresie podpisano 20 umów najmu na łączną powierzchnię 96,3 tys. m². 71% całkowitego popytu stanowiły nowe umowy, a największa transakcja w regionie zawarta została pomiędzy Rohling Suus i 7R (nowa umowa na 15,5 tys. m²). Na koniec grudnia 2017 r. niewynajęte pozostawało 13,2% powierzchni co w porównaniu do stanu na koniec 2016 r. (9,9%) wskazuje na zauważalny wzrost dostępnych powierzchni.
- > Toruń / Bydgoszcz - na koniec 2017 r. całkowite zasoby wynosiły 295,5 tys. m². Na rynek dostarczono 129,7 tys. m² w ramach obiektów BTS wybudowanych w Bydgoszczy dla Kaufland (45,7 tys. m²) i Carrefour (38 tys. m²). W budowie pozostawało 16,2 tys. m² w ramach Waimea Logistic Park Bydgoszcz. W minionym roku podpisano 7 umów na łączną powierzchnię 17,3 tys. m². Wskaźnik pustostanów wzrósł z poziomu 1% na koniec 2016 r. do 6,4% w grudniu 2017 r.
- > Szczecin – w 2017 r. do użytku oddano tu 319,6 tys. m². Tym samym całkowite zasoby powierzchni magazynowej na szczecińskim rynku osiągnęły poziom ponad 500 tys. m². Znaczną część nowej podaży stanowią projekty BTS dla Amazon (161 tys. m²) oraz BTS dla Zalando (130 tys. m²). Poziom pustostanów wyniósł 3,8% na koniec grudnia, o 0,8 p.p. więcej względem roku poprzedniego (3% w grudniu 2016 r.). Aktualnie na rynku w budowie znajduje się 56,9 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Popyt na koniec 2017 r. wyniósł 152,8 tys. m² wynajętej powierzchni w ramach 13 transakcji, a 63% całkowitego popytu stanowiły nowe umowy.
- > We wschodnim regionie kraju (Lublin, Rzeszów, Białystok) podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych wyniosła łącznie 258 tys. m². Całkowite zasoby magazynowe w Lublinie i Rzeszowie wynoszą odpowiednio 154 tys. m² i 104 tys. m², natomiast pustostany 8,3% i 6,1%. Warto zauważyć, że w regionie Białegostoku swoją inwestycję rozpoczyna Panattoni. Obejmie ona 3 budynki o powierzchni ponad 40 tys. m².

Całkowity popyt na głównych rynkach magazynowych w 2017 r



Źródło: Colliers International, Styczeń 2018 r.

Prognozy

- > W 2018 r. przewidujemy dalszy rozwój mniejszych rynków magazynowych takich jak Białystok czy Kielce.
- > Obserwować będziemy coraz więcej projektów BTS.
- > Dominującymi sektorami w odniesieniu do popytu pozostaną 3PL, e-commerce i handel. Obserwować będziemy dalszy wzrost popytu na powierzchnie magazynowe generowany przez CBEC („cross border e-commerce”), czyli dystrybucji towarów zamawianych za granicą bezpośrednio z Polski.
- > Dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej i bliskość ośrodków akademickich będą nadal czynnikami decydującymi o wyborze lokalizacji przez firmy zarówno produkcyjne, jak i logistyczne.
- > Pomimo stosunkowo niskiej stopy pustostanów, efektywne stawki czynszów pozostaną stabilne.