

Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce

II kwartał 2016



Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce

II kwartał 2016

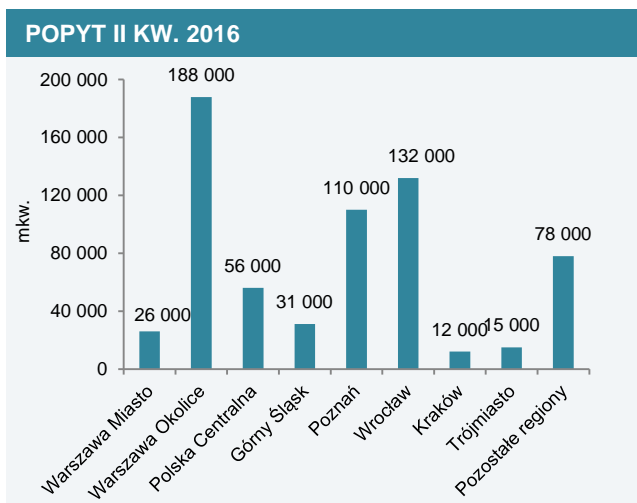
W drugim kwartale 2016 roku odnotowano dalszy wzrost aktywności najemców i deweloperów na rynku nowoczesnych powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce. Na koniec czerwca 2016 roku, łączne zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosły 10,5 miliona mkw.

Popyt

Popyt na powierzchnie magazynowe utrzymuje się na wysokim poziomie. W drugim kwartale bieżącego roku podpisano umowy najmu na 650.000 mkw. powierzchni magazynów, co oznacza wzrost o ok. 6% (34.000 mkw.) w porównaniu do tego samego okresu z 2015 roku.

Największą aktywnością najemców cieszył się rynek w okolicach Warszawy, gdzie wynajęto 188.000 mkw. Wysoki popyt odnotował także Wrocław (132.000 mkw.) oraz Poznań (110.000 mkw.). Wśród mniejszych rynków regionalnych, podobnie jak w I kw. 2016 roku, najwięcej powierzchni magazynowej wynajęto w regionie Bydgoszczy i Torunia (54.000 mkw.), a także w Rzeszowie (13.000 mkw.) i Szczecinie (11.000 mkw.).

W strukturze popytu największy udział przypadł nowym umowom (56%) oraz kontynuacjom umów najmu (29%). Rozszerzenia powierzchni stanowiły pozostałe 15% wolumenu transakcji najmu.



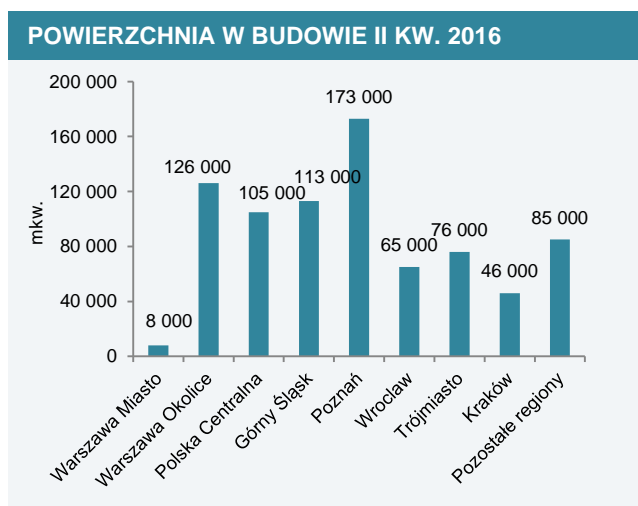
Źródło: Cushman & Wakefield

Struktura popytu pozostaje podobna jak w poprzednich kwartałach - wśród najemców dominowali operatorzy logistyczni (36%) i sieci handlowe (13%), a także firmy z branży elektronicznej (8%), spożywczej (7%) meblarskiej i e-commerce (po 5%).

Powierzchnia w budowie

Nadal obserwujemy wysoką aktywność deweloperów na rynku magazynowym. Na koniec drugiego kwartału 2016 r. w budowie pozostawało prawie 796.000 mkw. powierzchni magazynowej. Prawie 75% inwestycji budowlanych zlokalizowanych jest na największych rynkach magazynowych, do których zaliczają się Poznań (173.000 mkw.), region Warszawy i okolic (134.000 mkw.), Górny Śląsk (113.000 mkw.) oraz Polska Centralna (105.000 mkw.). Rosnącą aktywność deweloperów odnotowano również w Trójmieście (76.000 mkw.), Wrocławiu (65.000 mkw.), Lublinie (50.000 mkw.) oraz w Krakowie (46.000 mkw.).

Niska stopa pustostanów oraz szybka absorpcja nowej powierzchni magazynowej zachęca deweloperów do realizacji coraz większej liczby projektów spekulacyjnych. Obecnie dostępne pozostaje około 53% powierzchni w budowie (31% rok wcześniej). Obiekty „szyte na miarę” (BTS) są wciąż popularne i stanowią około 30% wolumenu inwestycji realizowanych pod koniec czerwca 2016 roku. Pozostałe 17% projektów magazynowych objęte zostało kontraktami najmu w trakcie realizacji inwestycji.



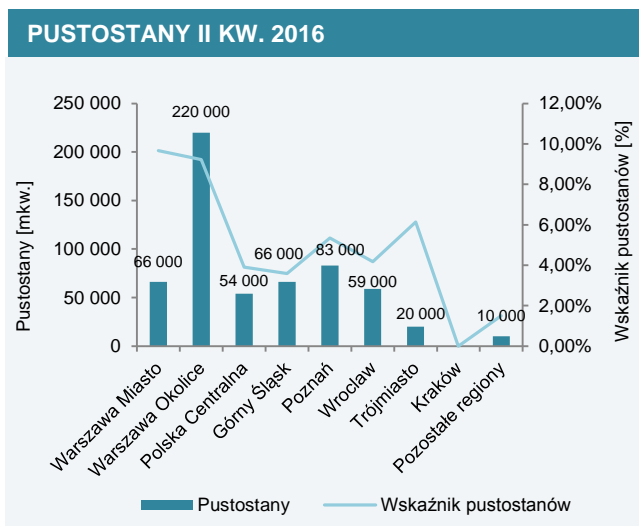
Źródło: Cushman & Wakefield

Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce II kwartał 2016

Pustostany

Dzięki wysokiemu popytowi na powierzchnie magazynowe współczynnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na niskim poziomie. Na koniec drugiego kwartału 2016 r. na rynku było prawie 580.000 mkw. wolnej powierzchni magazynowej, co stanowi ok. 5,5% istniejących zasobów, o ok. 0,7 p.p. mniej w porównaniu do stanu z końca czerwca 2015 roku (6,2%).

Najwyższą wartość wskaźnika pustostanów odnotowano w Warszawie (9,7%) i jej okolicach (9,2%). Wśród pozostałych głównych rynków regionalnych, mniejszą dostępnością powierzchni magazynowej charakteryzowały się: Poznań (5,3%), Wrocław (4,2%), Polska Centralna (3,9%) oraz Górny Śląsk (3,6%).



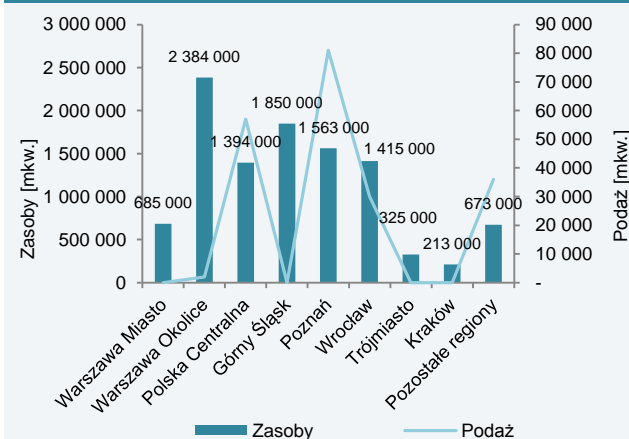
Źródło: Cushman & Wakefield

Podaż

Rosnąca aktywność deweloperów przełożyła się na wysoki poziom podaży. W drugim kwartale 2016 roku zasoby powierzchni magazynowej w Polsce powiększyły się o 207.000 mkw., co oznacza wzrost o ok. 28% w porównaniu do wielkości podaży odnotowanej w drugim kwartale 2015 roku (161.000 mkw.).

Najwięcej nowej powierzchni magazynowej ukończono w regionie Poznania (81.000 mkw.), Polskiej Centralnej (57.000 mkw.), Wrocławia (30.000 mkw.) oraz w Szczecinie (17.000 mkw.). W regionie Warszawy odnotowano marginalny poziom podaży, pomimo dużej skali inwestycji magazynowych w fazie realizacji.

PODAŻ I ZASOBY II KW. 2016



Źródło: Cushman & Wakefield

Czynsze

Czynsze nominalne w drugim kwartale 2016 roku na większości rynków magazynowych w Polsce pozostały stabilne. W niektórych lokalizacjach, np. na Górnym Śląsku, odnotowano niewielką tendencję wzrostową czynszów najmu.

Najwyższe stawki obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00-5,40 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe pozostają w Polsce Centralnej (2,40-3,80 EUR/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach Warszawy (2,50-3,80 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych regionach czynsze kształtują się na poziomie 2,50-4,00 EUR/mkw./miesiąc.

REGION	CZYNsze NOMINALNE [EUR/MKW./MIESIĄC]	CZYNsze EFEKTYWNE [EUR/MKW./MIESIĄC]
Warszawa Miasto	4,00 – 5,40	3,20 – 4,50
Warszawa Okolice	2,50 – 3,80	1,90 – 3,20
Górny Śląsk	2,90 – 3,60	2,20 – 3,10
Poznań	3,00 – 3,50	2,30 – 2,90
Polska Centralna	2,40 – 3,80	1,90 – 3,10
Wrocław	3,00 – 3,60	2,30 – 3,00
Trójmiasto	2,80 – 3,20	2,50 – 2,80
Kraków	3,60 – 4,20	2,90 – 3,60
Szczecin	3,00 – 3,95	2,70 – 3,40
Toruń i Bydgoszcz	2,70 – 3,50	2,30 – 2,90
Rzeszów	około 3,50	około 2,95
Lublin	3,30 – 4,10	2,70 – 3,20

Źródło: Cushman & Wakefield

Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce

II kwartał 2016

Miasta Regionalne

Warszawa

Warszawa pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce z całkowitymi zasobami ok. 3.070.000 mkw. Aktywność najemców utrzymała się na wysokim poziomie z popytem całkowitym na poziomie ok. 214.000 mkw., co oznacza wzrost o 55% w porównaniu do wyniku z tego samego okresu poprzedniego roku.

Na koniec czerwca 2016 roku w budowie pozostawało ok. 134.000 mkw. magazynów, w tym 8.000 mkw. realizowane jest w stolicy. W porównaniu do stanu sprzed 12 miesięcy wskaźnik pustostanów spadł nieznacznie o 1,4 p.p. do 9,7% w Warszawie, oraz 0,4 p.p. do 9,2% na jej obrzeżach, co stanowi odpowiednio 66.000 mkw. i 220.000 mkw. wolnej powierzchni magazynowej.

Górny Śląsk

Największym rynkiem regionalnym pozostaje Górny Śląsk, którego zasoby na koniec czerwca 2016 roku wyniosły ok. 1.850.000 mkw. Wolumen transakcji najmu osiągnął poziom 31.000 mkw., co oznacza duży spadek w porównaniu do drugiego kwartału 2015 roku (113.000 mkw.).

W analizowanym okresie nie odnotowano nowej podaży w regionie, jednakże aktywność budowlana pozostaje na wysokim poziomie - w budowie pozostaje ok. 113.000 mkw. magazynów. Na koniec czerwca br. wskaźnik pustostanów wyniósł 3,6% (66.000 mkw.), co oznacza spadek o 3,4 p.p. w perspektywie rocznej.

Poznań

Poznań jest najszybciej rozwijającym się rynkiem magazynowym w Polsce z całkowitymi zasobami na poziomie 1.563.000 mkw. W drugim kwartale 2016 roku ukończono 82.000 mkw. magazynów, znacznie więcej niż w tym samym okresie poprzedniego roku (16.000 mkw.). Wolumen transakcji najmu osiągnął poziom 110.000 mkw., również wyraźnie przekraczając wynik z II kw. 2015 roku (21.000 mkw.).

Pod koniec II kw. 2016 roku aktywność deweloperska w regionie Poznania pozostała na wysokim poziomie – ok. 173.000 mkw. magazynów było w budowie. Wskaźnik pustostanów wzrósł o 3,6 p.p. w perspektywie rocznej, do poziomu 5,3% czyli ok. 83.000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

Wrocław

W drugim kwartale 2016 roku zasoby magazynowe Wrocławia wzrosły o 30.000 mkw., do poziomu ok. 1.415.000 mkw. Wolumen transakcji najmu osiągnął 132.000 mkw., ok. dwukrotnie więcej niż w drugim kwartale 2015 roku. Według stanu na koniec czerwca br., w regionie Wrocławia i okolic ok. 65.000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie. Wskaźnik pustostanów wzrósł w perspektywie rocznej o 0,8 p.p. do poziomu 4,2%, czyli ok. 59.000 mkw. powierzchni magazynowej dostępnej na koniec czerwca 2016 roku.

Polska Centralna

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wynoszą ok. 1.394.000 mkw. i wzrosły w drugim kwartale 2016 roku o ok. 57.000 mkw. Popyt całkowity osiągnął poziom 56.000 mkw., był jednak znacznie niższy niż w tym samym okresie 2015 roku (115.000 mkw.). Na koniec czerwca br. wskaźnik pustostanów wyniósł 3,9% (54.000 mkw.), odnotowując nieznaczny spadek o 1,6 p.p. w porównaniu do tego samego okresu z 2015 roku.

Kraków

Na koniec czerwca 2016 roku zasoby magazynowe Krakowa wyniosły 213.000 mkw. nie ulegając zmianie w ostatnim kwartale. Wolumen transakcji najmu był niewielki i wyniósł ok. 12.500 mkw., wobec 17.000 mkw. wynajętej powierzchni w drugim kwartale poprzedniego roku. Pod koniec czerwca 2016 roku w budowie pozostaje ok. 46.000 mkw. powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów obniżył się w perspektywie rocznej o 7,2 p.p. do poziomu 0,0% na koniec czerwca 2016 roku, co oznacza brak powierzchni magazynowej dostępnej od zaraz.

Trójmiasto

W drugim kwartale 2016 roku zasoby magazynowe Trójmiasta utrzymały się na poziomie 325.000 mkw. Wolumen transakcji najmu wyniósł 15.000 mkw., tyle samo co w II kw. 2015 roku. Na koniec czerwca br. około 76.000 mkw. magazynów pozostawało w budowie. Wskaźnik pustostanów wzrósł o 4,3 p.p. w perspektywie rocznej do poziomu 6,1%, czyli ok. 20.000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce II kwartał 2016

Rynki wschodzące

Szczecin

W drugim kwartale 2016 roku, całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Szczecinie wzrosły do ok. 177.000 mkw. W regionie wynajęto 11.000 mkw. magazynów, prawie trzykrotnie mniej niż w drugim kwartale 2015 roku (32.000 mkw.). Podaż powierzchni magazynowej osiągnęła poziom ok. 17.000 mkw. i spadła o ok. 40% (11.000 mkw.) w porównaniu to tego samego okresu 2015 roku. Wskaźnik pustostanów obniżył się w perspektywie rocznej o 3,7 p.p. do poziomu 0,1%, co oznacza marginalny poziom powierzchni magazynowej dostępnej od zaraz.

Bydgoszcz-Toruń

Rynek magazynowy Bydgoszczy-Torunia odnotował dynamiczny rozwój w drugim kwartale 2016 roku. Całkowite zasoby na koniec czerwca wyniosły ok. 158.000 mkw. o 12.000 mkw. więcej niż na koniec poprzedniego kwartału. Wolumen transakcji najmu, podobnie jak w pierwszym kwartale, osiągnął poziom ok. 50.000 mkw. Na koniec czerwca 2016 roku w budowie znajdowało się ok. 31.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów wynosi 1,0%, czyli ok. 1.600 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

Rzeszów

W drugim kwartale 2016 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Rzeszowa wzrosły o 7.000 mkw. do poziomu 258.000 mkw. Na koniec czerwca 2016 roku w budowie znajdowało się ok. 5.000 mkw. magazynów. Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca 2016 roku wyniósł 5,5%, czyli ok. 14.000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

Lublin

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na rynku Lublina i okolic nie zmieniły się w drugim kwartale br. i wynoszą 80.000 mkw. W analizowanym okresie w regionie zawarto dwie nowe umowy najmu na łączną sumę 3.400 mkw. magazynów. Na koniec czerwca 2016 roku ok. 49.000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało budowie. Wskaźnik pustostanów utrzymał się niskim poziomie ok. 2,6% co oznacza, iż tylko ok. 2.000 mkw. pozostawało niewynajęte pod koniec II kw. 2016 roku.



Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce

II kwartał 2016

Wybrane transakcje Cushman & Wakefield w II kw. 2016

7R LOGISTIC KRAKÓW-KOKOTÓW	REGION KRAKOWA
Teekanne Polska	Firma Teekanne , jeden z największych producentów herbaty w Europie, wynajęła 5.600 mkw. powierzchni produkcyjnej typu BTS w parku logistycznym 7R Logistic Kraków- Kokotów.
P3 POZNAŃ & SEGRO LOGISTIC PARK POZNAŃ-GĄDKI	REGION POZNANIA
Wheels Logistic	Wheels Logistic , międzynarodowy operator logistyczny, wynajął 4.200 mkw. powierzchni magazynowej w Segro Logistic Park Poznań-Gądkki a także renegotjował umowę najmu 6.000 mkw. w parku logistycznym P3 Poznań.
PANATTONI PARK STRYKÓW II	REGION POLSKI CENTRALNEJ
Inforsys	Inforsys , firma specjalizująca się w outsourcingu procesów biznesowych (BPO), wynajęła 4.200 mkw. powierzchni magazynowej w Panattoni Park Stryków II.
PANATTONI PARK GRODZISK II	REGION WARSZAWY
Medivet	Firma Medivet , importer oraz dystrybutor artykułów weterynaryjnych, wynajęła 3.700 mkw. powierzchni magazynowej w Panattoni Park Grodzisk II.
PANATTONI PARK KRAKÓW III	REGION KRAKOWA
Berner Polska	Jedna z czołowych firm w Europie w zakresie sprzedaży produktów i usług dla branży budowlanej, motoryzacyjnej i przemysłowej, wynajęła ok. 3.000 mkw. powierzchni magazynowej w Panattoni Park Kraków III.

KONTAKT:

Tom Listowski
Partner,
Dyrektor Działu Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
oraz relacji z klientami korporacyjnymi
w regionie Europy Środkowo-Wschodniej

E-mail: tom.listowski@cushwake.com
Tel.: +48 509 510 429

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
Pl. Piłsudskiego 1
00-078 Warszawa
Polska

Industrial.pl