

PROPERTY TIMES

Rekordowy popyt na rynku magazynowym w Polsce

Polska, Rynek magazynowy w 2015 roku

Luty 2016 r.

Spis treści

Sytuacja gospodarcza	2
Zasoby	3
Podaż 2015	3
Popyt	4
Wskaźnik pustostanów i czynsze	5
Prognoza	5
Definicje	6

Autor

Adrian Semaan
Konsultant
Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
+48 22 820 20 20
adrian.semaan@cushwake.com

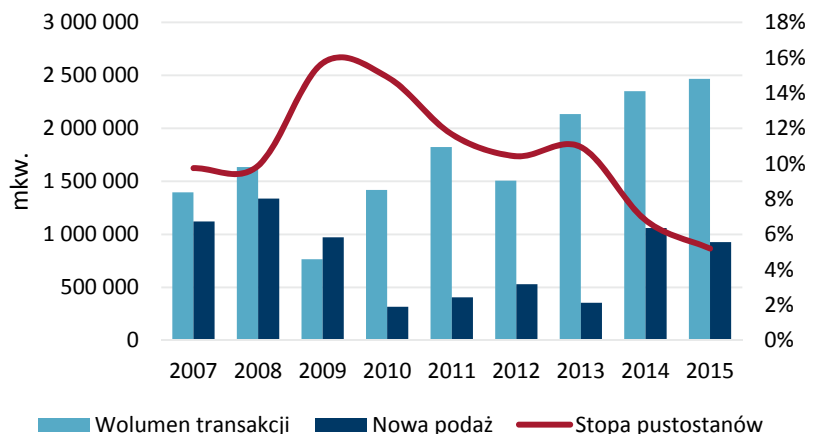
Kontakty

Kamila Wykrota
Dyrektor
Działu Doradztwa i Analiz Rynkowych
+48 22 820 20 20
kamila.wykrota@cushwake.com

Magali Marton
Head of EMEA Research
+33 1 49 64 49 54
magali.marton@cushwake.com

- Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły na koniec 2015 r. prawie 9,9 mln mkw. Największym rynkiem jest nadal Warszawa i okolice (ok. 30% istniejących zasobów).
- Rynek magazynowy w Polsce rozwija się w dynamicznym tempie. W 2015 roku dostarczono ponad 925.000 mkw. Ponad 60% tej powierzchni powstało na czterech największych rynkach magazynowych w tym w Warszawie, Poznaniu, na Górnym i Dolnym Śląsku.
- Wysoką aktywność deweloperską odnotowano również na mniejszych rynkach regionalnych takich jak Lublin, Rzeszów i Szczecin, które oferują coraz więcej atrakcyjnych gruntów pod budowę nowoczesnych magazynów i obiektów logistycznych.
- Popyt na powierzchnię magazynową wzrósł do rekordowego poziomu 2,47 mln mkw. co spowodowało spadek wskaźnika pustostanów o 1,6 p.p. do poziomu 5,2%.
- Największe zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową zgłosiły firmy z branży logistycznej, motoryzacyjnej, lekkiej produkcji oraz handlowej. Rosnące zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową jest także konsekwencją szybkiego rozwoju sektora e-commerce.
- W budowie pozostaje prawie 1 mln mkw., przy czym ponad 60% tej powierzchni realizowane jest w oparciu o projekty typu BTS oraz umowy przednajmu.
- Czynsze nominalne na głównych rynkach magazynowych nie zmieniły się lub nieznacznie spadły. W dalszym ciągu najwyższe stawki obowiązują w strefie miejskiej Warszawy, a najniższe w regionie Polski Centralnej oraz na obrzeżach Warszawy.

Wykres 1

Podaż, popyt oraz stopa pustostanów na rynku magazynowym w Polsce


Źródło: Cushman & Wakefield

Sytuacja gospodarcza

Wzrost gospodarczy i inflacja

Zgodnie z danymi NBP polska gospodarka w 2015 roku rozwijała się w tempie 3,4%, co stanowi dalszy wzrost w porównaniu do poprzedniego roku (3,2%). Głównymi czynnikami napędzającymi wzrost PKB były silny popyt wewnętrzny, napędzany przede wszystkim przez wzrost prywatnej konsumpcji (o 3,1%) oraz mocny wzrost wartości inwestycji (wzrost o 6,9%). W analizowanym okresie zwiększył się również wskaźnik ufności konsumenckiej, który w listopadzie osiągnął poziom -3,9, co było najlepszym wynikiem od września 2008 r.

W latach 2016 i 2017 spodziewana jest kontynuacja wzrostu gospodarczego w naszym kraju – zgodnie z najnowszymi prognozami NBP wzrost PKB w tych latach wyniesie odpowiednio 3,3% i 3,5%. Wpływ spowolnienia gospodarczego w Chinach na polską gospodarkę będzie prawdopodobnie ograniczony ze względu na niewielki udział Chin w polskim eksporcie.

Według danych NBP w 2015 roku odnotowana została deflacja na poziomie 0,8%, głównie w wyniku spadku cen żywności i paliw. W marcu 2015 r. Rada Polityki Pieniężnej po raz kolejny podjęła decyzję o obniżeniu stóp procentowych w celu dalszej stymulacji akcji kredytowej oraz prywatnej konsumpcji. W okresie od stycznia 2012 r. do marca 2015 r. stopa referencyjna spadła z 4,5% do 1,5%. W kolejnych miesiącach 2015 r. nie odnotowano żadnych zmian. Również w styczniu 2016 r. RPP postanowiła utrzymać stopy procentowe na dotychczasowym poziomie.

Bezpośrednie inwestycje zagraniczne (BIZ)

Dobre wyniki polskiej gospodarki oraz stabilność polityczna w dalszym ciągu przyciągają zagranicznych inwestorów do Polski, co znajduje odzwierciedlenie w wartości bezpośrednich inwestycji zagranicznych. W 2014 roku napływ BIZ do Polski wyniósł blisko 9,0 mld EUR i był ponad cztery razy wyższy niż w roku poprzednim (2,059 mld EUR). Znaczna większość ulokowanego w Polsce kapitału zagranicznego (blisko 90%) pochodziła z krajów Unii Europejskiej

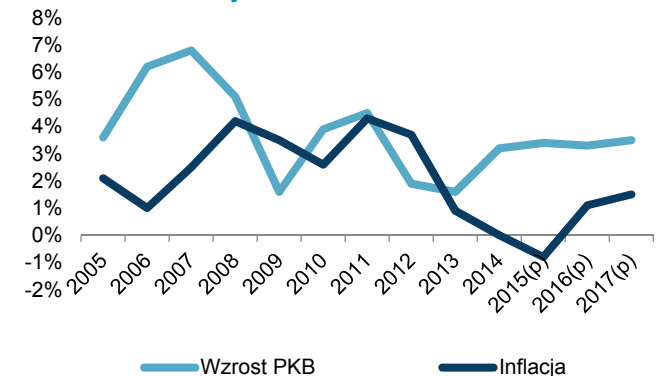
Produkcja przemysłowa

Produkcja przemysłowa w Polsce w trzecim kwartale 2015 roku zwiększyła się średnio o 4,3% rok do roku, co stanowi wzrost w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego (1,8%) oraz ubiegłego kwartału (3,9%). Najwyższy wzrost odnotowany został w produkcji sprzedanej dóbr inwestycyjnych (9,9%) i konsumpcyjnych trwałych (6,3%). Dynamika wzrostu w październiku 2015 r. była niższa i wyniosła 2,4%, natomiast w listopadzie ponownie nabrała tempa i znalazła się na poziomie 7,8%..

Rynek pracy

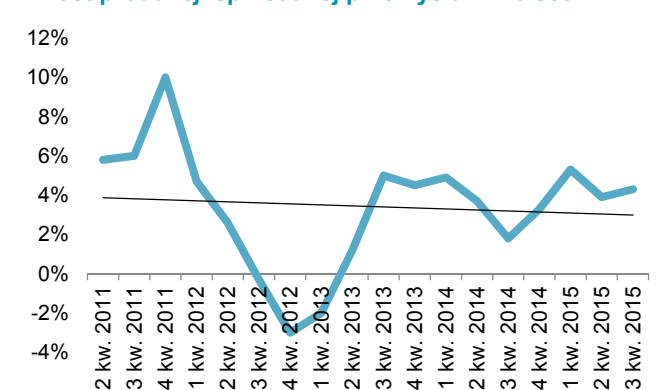
Sytuacja na rynku pracy w Polsce w 2015 roku uległa poprawie, co jest odzwierciedlone w spadku stopy bezrobocia z 11,5% na koniec 2014 roku do 9,6% w listopadzie. Ponadto w tym samym czasie zaobserwowano wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto o blisko 5% (z 3980 PLN do 4164 PLN).

Wykres 2
Wzrost PKB i inflacja w Polsce



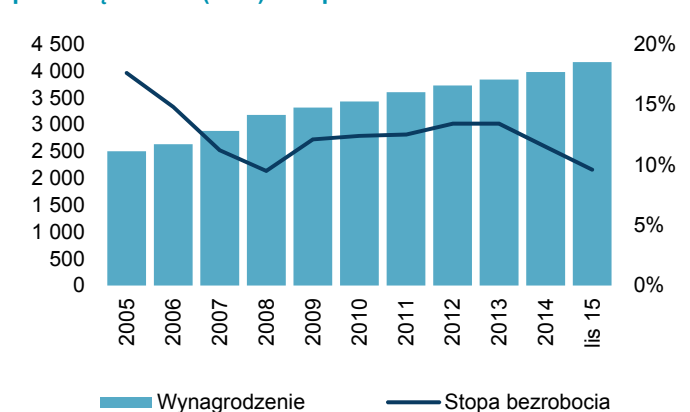
Źródło: Narodowy Bank Polski, (p) – prognoza

Wykres 3
Wzrost produkcji sprzedanej przemysłu w Polsce



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Wykres 4
Średnie miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (PLN) i stopa bezrobocia w Polsce



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Zasoby powierzchni magazynowej

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosły pod koniec 2015 roku prawie 9,9 mln mkw. Największym rynkiem jest nadal Warszawa i okolice (ok. 30% istniejących zasobów). Jednak coraz lepsza infrastruktura transportowa sprzyja rozwojowi pozostałych rynków regionalnych, takich jak Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań i Wrocław, na które przypada łącznie prawie 59% zasobów kraju. Liczba obiektów magazynowych pozostających w budowie pozwala sądzić, że to właśnie te obszary będą umacniać swoją pozycję na rynku. Mniejsze rynki, takie jak Trójmiasto, Kraków, Rzeszów, Toruń, Szczecin i Lublin, również rozwijają się coraz szybciej, a ich udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej wzrósł w ciągu roku o 2 punkty procentowe do 11%.

Pod względem struktury własności najwięcej nowoczesnej powierzchni magazynowej posiada firma Prologis z udziałem 23% całkowitych zasobów. Wśród pozostałych sześciu największych właścicieli kolejne miejsca zajmują: SEGRO (11% łącznych zasobów), Panattoni (10%), Logicor (9%), Goodman (7%), P3 (5%) oraz MLP Group (4%).

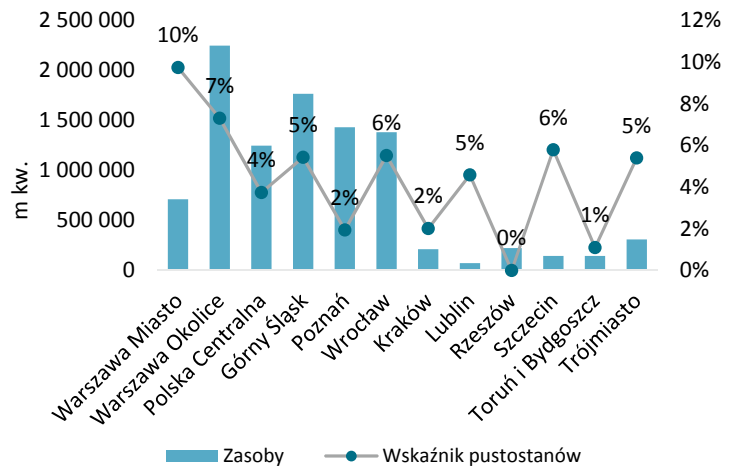
Podaż

Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w 2015 r. wyniosła ok. 930.000 mkw., czyli o 12,7% mniej niż rok wcześniej. Do największych zrealizowanych obiektów należą: Goodman Poznań Logistic Centre II (82.000 mkw.), Panattoni Park Wrocław III (51.000 mkw.), P3 Mszczonów (46.000 mkw.) w Polsce Centralnej oraz zakład produkcyjny BTS wybudowany przez Panattoni dla General Electric w Bielsku-Białej (45.000 mkw.). Do większych projektów ukończonych w 2015 r. należy także zaliczyć: North West Logistic Park w Szczecinie (43.000 mkw., Waimea Logistic), SEGRO Logistics Park Komorniki w Poznaniu (41.000 mkw.), a także Panattoni Park Sosnowiec (40.000 mkw.) i dwa kolejne obiekty zrealizowane przez firmę Goodman we Wrocławiu (Goodman Wrocław West Logistics Centre) i Trójmieście (Goodman Pomeranian Logistic Centre) – każdy oferujący po 39.000 mkw. Największą aktywność deweloperską odnotowano w regionie Poznania (23% łącznej podaży w ubiegłym roku), Górnego Śląska (17%), Wrocławia (12%) i okolic Warszawy (10%). Rekordowy wzrost podaży odnotowano w grupie mniejszych rynków regionalnych, do których zaliczają się: Rzeszów (75.000 mkw.), Szczecin (70.000 mkw.), Trójmiasto (66.000 mkw.) oraz Lublin (60.000 mkw.).

Powierzchnia w budowie

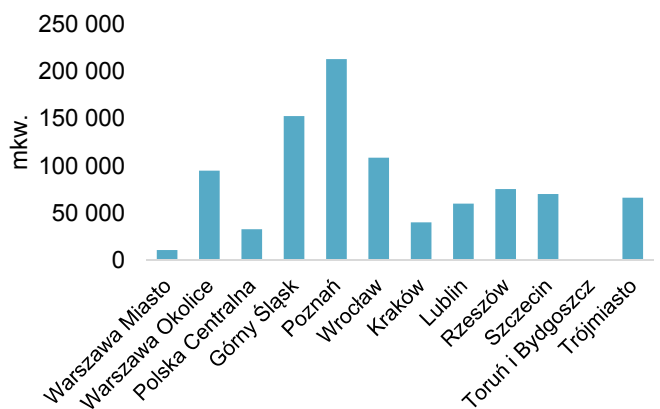
Na koniec 2015 r. w budowie pozostawało 965.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej – to ponad 41% więcej niż na koniec 2014 r. Najwięcej nowych inwestycji powstaje w okolicach Warszawy (23%) i Poznania (22%) oraz na Górnym Śląsku (14%), w Polsce Centralnej (12%) i w rejonie Wrocławia (10%). Warto również odnotować stosunkowo dużą aktywność deweloperów na mniej rozwiniętych rynkach, takich jak Trójmiasto (51.000 mkw.), Lublin (40.000 mkw.), Rzeszów (35.000 mkw.) i Szczecin (32.000 mkw.).

Wykres 2
Zasoby powierzchni magazynowej i wskaźnik pustostanów w regionach (IV kw. 2015 r.)



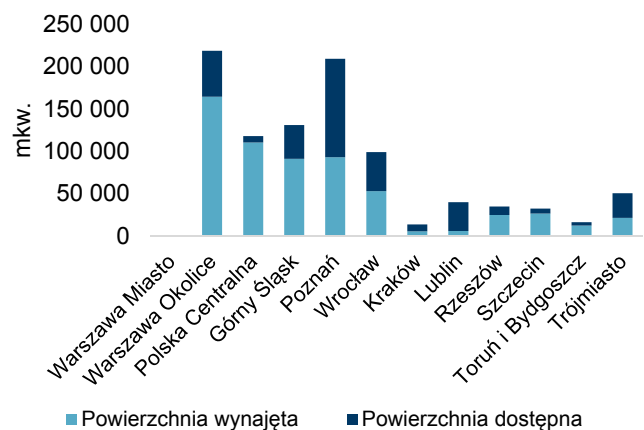
Źródło: Cushman & Wakefield

Wykres 3
Podaż powierzchni magazynowej w regionach w 2015 r.



Źródło: Cushman & Wakefield

Wykres 4
Powierzchnia magazynowa w budowie (IV kw. 2015r.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Do największych realizowanych projektów należą: Panattoni Park Stryków II (88.000 mkw.) – inwestycja typu BTS dla Leroy Merlin i Sonoco, Panattoni Park Warszawa-Konotopa (47.000 mkw.) i Panattoni Park Sosnowiec (41.000 mkw.). Inne obiekty w przygotowaniu to między innymi Panattoni Park Wrocław IV i Panattoni Park Grodzisk (każdy o powierzchni 39.000 mkw.) oraz MLP Teresin (38.000 mkw.).

Obiekty typu BTS, czyli budowane według ściśle określonych wymagań klienta, są wciąż popularną formą inwestycji. Jednak w niektórych lokalizacjach o niskim wskaźniku pustostanów realizowane są inwestycje mieszane, w których część jest budowana spekulacyjnie, a część obejmują umowy przednajmu. Około 63% powierzchni będącej w budowie jest realizowane w ramach budów BTS lub umów przednajmu, czyli ok. 7 p.p. mniej niż w 2015 r.

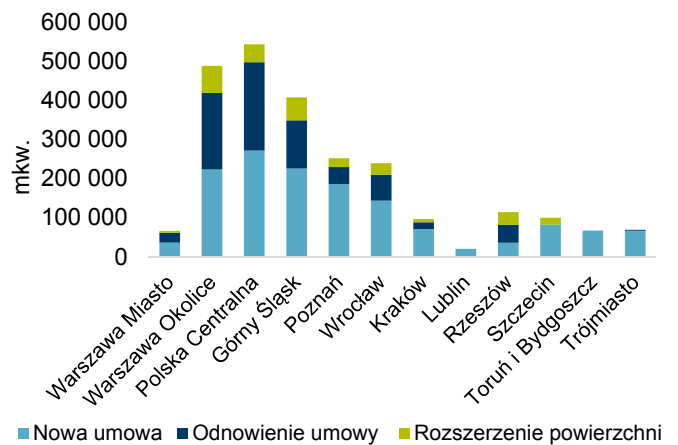
Popyt

Aktywność najemców w minionym roku wzrosła o 5% w porównaniu z 2014 r., o czym świadczy rekordowy wolumen transakcji zawartych w tym czasie wynoszący 2,47 mln mkw. Do największych transakcji ubiegłego roku zalicza się: przedłużenie umowy najmu wraz z powiększeniem wynajmowanej powierzchni przez firmę Goodyear w Tarnów Logistic City Park (56.000 mkw.), planowaną inwestycję typu BTS dla Leroy Merlin w Panattoni Park Stryków II (53.000 mkw.) oraz odnowienie umowy najmu 43.000 mkw. powierzchni przez Corning w SEGRO Logistic Park Stryków. Na uwagę zasługują również transakcje najmu zawarte przez Jysk w Logistic City Piotrków Distribution Centre (40.000 mkw.) oraz FM Logistics w P3 Piotrków (36.000 mkw.). W ubiegłym roku deweloperzy podpisali również kilka dużych umów najmu w ramach projektów typu BTS, w tym planowany obiekt dla Media Expert w Panattoni Business Center Łódź III (30.000 mkw.), inwestycja firmy Hillwood dla TIM S.A. w Siechnicach (30.000 mkw.), a także dwa projekty Panattoni dla firmy Sonoco w Panattoni Park Stryków II oraz Kellogg's w Kutnie (27.000 mkw. w każdej inwestycji).

Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się lokalizacje na największych rynkach magazynowych kraju, tj. w Polsce Centralnej (22%), okolicach Warszawy (20%) i na Górnym Śląsku (17%). Regiony Poznania i Wrocławia odnotowały popyt na podobnym poziomie (10%). Udział nowych umów najmu w strukturze popytu zmniejszył się z 60% w 2014 r. do 58%. Odnowienia stanowiły 31% popytu, a na kontrakty przewidujące rozszerzenie zajmowanej powierzchni przypadło 11% wolumenu zawartych transakcji. Największe zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową zgłaszały firmy z branży logistycznej i dystrybucyjnej, które zawarły kontrakty stanowiące prawie 40% łącznego wolumenu transakcji. Z kolei udział sektora produkcji lekkiej wyniósł 12%, motoryzacyjnego oraz sieci handlowych był porównywalny (po 10%), natomiast firmy z branży spożywczej, e-commerce oraz elektronicznej podpisały umowy odpowiadające odpowiednio za 5%, 4% i 3% łącznego wolumenu.

Wykres 5

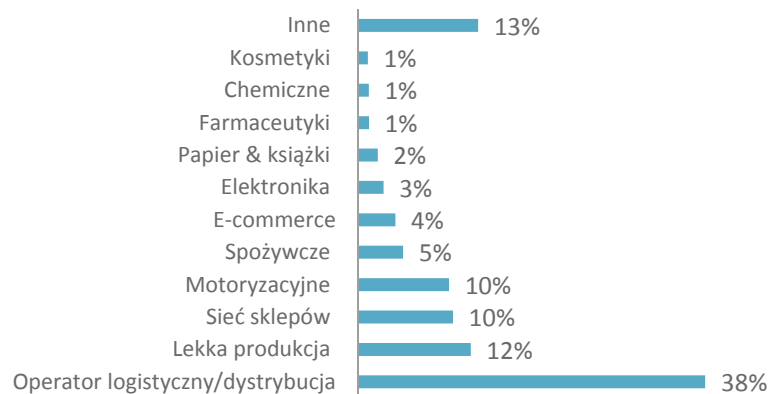
Popyt na powierzchnię magazynową w regionach (2015 r.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Wykres 6

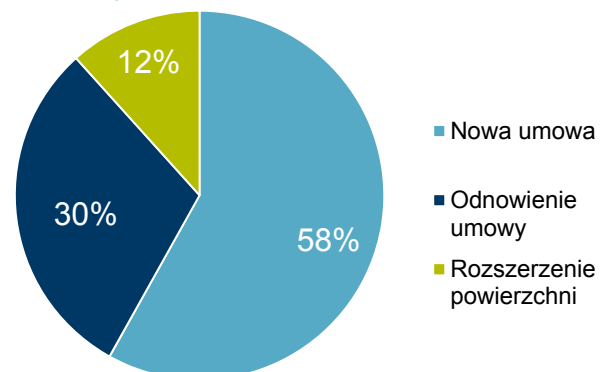
Udział branż w popycie w 2015 r.



Źródło: Cushman & Wakefield

Wykres 7

Struktura popytu w 2015



Źródło: Cushman & Wakefield

Wskaźnik pustostanów i czynsze

Wskaźnik pustostanów

Pomimo wysokiej podaży w ubiegłym roku odnotowano dalszy spadek pustostanów z 6,8% pod koniec 2014 r. do 5,2% na ostatni dzień grudnia 2015 r., dzięki czemu ilość dostępnej powierzchni magazynowej zmniejszyła się odpowiednio z 603.000 mkw. do 514.000 mkw. Na głównych rynkach najczęściej pustostanów jest w strefie miejskiej Warszawy (9,7%) i w okolicach stolicy (7,3%). Na pozostałych rynkach wskaźnik powierzchni niewynajętej nie przekraczał 6%. We Wrocławiu wyniósł 5,5%, a na Górnym Śląsku i w Polsce Centralnej – odpowiednio 5,4% i 3,7%, przy czym najniższy odnotowano w regionie Poznania (1,9%). Warto również podkreślić, że na koniec 2015 r. wskaźniki pustostanów na wszystkich rynkach magazynowych kraju utrzymywały się poniżej poziomu 10%.

Czynsze

Czynsze nominalne na głównych rynkach magazynowych nie zmieniły się lub nieznacznie spadły. W dalszym ciągu najwyższe stawki obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00-5,40 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w regionie Polski Centralnej (2,40-3,95 EUR/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach Warszawy (2,40-3,80 EUR/mkw./miesiąc). W pozostałych regionach kształtują się na poziomie 2,70-3,60 EUR/mkw./miesiąc.

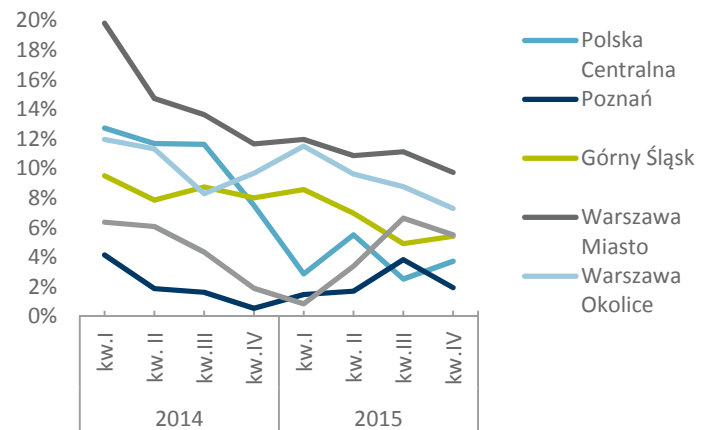
Prognoza

Wzrost gospodarczy oraz kontynuacja modernizacji sieci drogowej w Polsce będą głównymi czynnikami dynamicznego rozwoju rynku magazynowego w 2016 roku. Znaczna ilość powierzchni magazynowej w budowie wskazuje, że skala podaży utrzyma się na wysokim poziomie w najbliższym czasie. Zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową jest wciąż duże, dlatego też popyt powinien zachować wysokie tempo wzrostu w najbliższym roku. Przewidujemy także wzrost liczby transakcji z udziałem firm operujących w branży e-commerce, w tym dalszą aktywność sieci handlowych, ale także innych firm, które będą inwestować w Polsce celem optymalizacji międzynarodowej sieci dystrybucji towarów.

W związku z wysokim popytem i niskim wskaźnikiem powierzchni niewynajętej odnotowujemy coraz większą liczbę nowych projektów deweloperskich realizowanych na terenie całego kraju. Wciąż popularną formą inwestycji są magazyny typu BTS, które w ubiegłym roku stanowiły ok. 40% podaży. Wysokie tempo absorpcji nowoczesnej powierzchni magazynowej zachęca deweloperów do realizacji kolejnych etapów inwestycji, nie tylko w istniejących lokalizacjach, ale również do zakupu nowych gruntów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje.

Wykres 8

Wskaźnik pustostanów w regionach w latach 2014-2015



Źródło: Cushman & Wakefield

Wykres 8

Stawki bazowe i efektywne na poszczególnych rynkach regionalnych

REGION	CZYN SZ NOMINALNY [EUR/M KW/MIESIĄC]	CZYN SZ EFEKTYWNY [EUR/M KW/MIESIĄC]
Warszawa - miasto	4,00 – 5,40	3,20 – 4,60
Warszawa okolice	2,40 – 3,80	1,90 – 3,20
Górny Śląsk	2,90 – 3,40	2,20 – 3,10
Poznań	3,00 – 3,50	2,30 – 2,90
Polska Centralna	2,40 – 3,95	1,90 – 3,10
Wrocław	3,00 – 3,60	2,40 – 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	ok. 3,50	ok. 3,00
Lublin	3,30 – 4,10	2,70 – 3,20

Źródło: Cushman & Wakefield

Definicje

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej	Całkowity zasób powierzchni magazynowych dostarczonych na rynek po 2000 roku.
Czynsz maksymalny	Najwyższy poziom czynszu uzyskiwany w obszarze zdefiniowanego rynku, płacony miesięcznie za mkw. powierzchni magazynowej wyróżniającej się wysokim standardem i najlepszą lokalizacją.
Czynsze bazowe	Czynsz bazowy (zwany także nominalnym) to oferowana przez właściciela obiektu, wyjściowa stawka płacona za m kw. powierzchni magazynowej.
Czynsze efektywne	Czynsz efektywny to czynsz bazowy pomniejszony o różnego rodzaju zachęty finansowe, których zakres i wartość ustalana jest w drodze negocjacji pomiędzy najemcą i właścicielem obiektu.
Popyt	Wolumen transakcji najmu nowoczesnej powierzchni magazynowej.
Podaż	Wolumen nowoczesnej powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w badanym okresie czasu.
Zasób w budowie	Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w trakcie budowy, odnotowane według stanu na koniec analizowanego kwartału.
Pustostany	Dostępna powierzchnia magazynowa, odnotowana na koniec analizowanego kwartału.

EMEA

John Forrester
Chief Executive
+44 (0)20 3296 3000
john.forrester@cushwake.com

Powierzchnie Biurowe

Richard Aboo
+48 22 820 20 20
richard.aboo@cushwake.com

Doradztwo i Analizy Rynkowe

Kamila Wykrota
+48 22 820 20 20
kamila.wykrota@cushwake.com

Polska

Charles Taylor
Dyrektor biura w Polsce
+48 22 820 20 20
charles.taylor@cushwake.com

Powierzchnie Handlowe

Renata Kuszniarska
+48 22 820 20 20
renata.kusznierska@cushwake.com

Zarządzanie Nieruchomościami

Christopher Rasiewicz
+48 22 222 30 00
christopher.rasiewicz@cushwake.com

Polska

Alan Colquhoun
Chair
+48 22 222 30 00
alan.colquhoun@cushwake.com

Powierzchnie Przemysłowe i Logistyczne

Tom Listowski
+48 22 820 20 20
tom.listowski@cushwake.com

Rynki Kapitałowe

James Chapman
+48 22 820 20 20
james.chapman@cushwake.com

Zastrzeżenie

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak Cushman & Wakefield nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. Informacje zawarte w raporcie nie powinny być, w całości lub w części, publikowane, powielane oraz nie powinno się na nie powoływać bez wcześniej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na Cushman & Wakefield jako źródło danych.

©2016 Cushman & Wakefield LLP. All rights reserved.

Pełna lista naszych
publikacji dostępna na
stronie
cushmanwakefield.com
oraz w aplikacji Research
App

Cushman & Wakefield
Metropolitan
Plac Piłsudskiego 1
Warsaw, 00-078
phone +48 20 820 20 20
fax +48 22 820 20 21
email info@cushwake.com

Cushman & Wakefield
Lumen
Złota 59
Warsaw, 00-120
phone +48 22 222 30 00
fax +48 22 222 30 01
email info@cushwake.com

cushmanwakefield.com