



Rynek Magazynowy

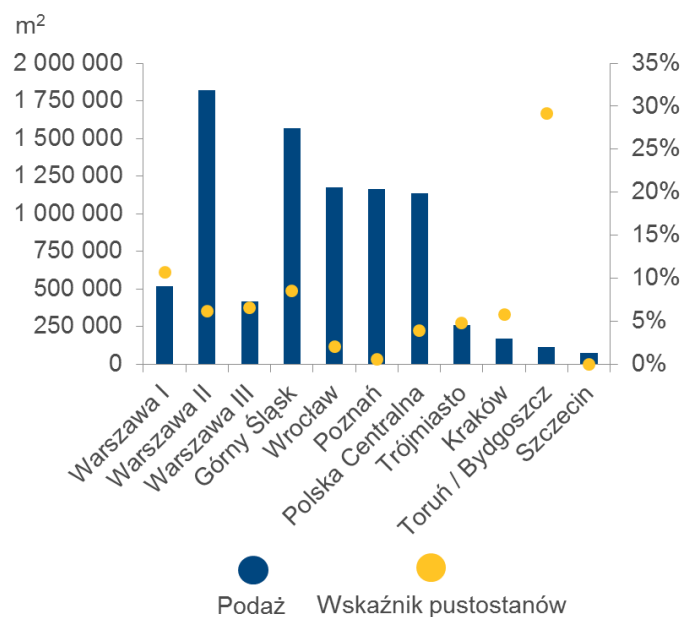
Zarys ogólny

- > 2014 r. był czasem dynamicznego rozwoju rynku magazynowego w Polsce. W analizowanym okresie ukończono projekty o łącznej powierzchni blisko 1,1 mln. m². Jest to rekordowy wynik, znacznie wyższy od nowej podaży odnotowanej w 2013 r., kiedy na wszystkich polskich rynkach oddano łącznie 400 tys. m².
- > Obecnie łączna podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na głównych polskich rynkach wynosi ponad 8,8 mln m².
- > Również wolumen transakcji ukształtował się na wysokim poziomie. W ciągu minionych 12 miesięcy podpisano umowy najmu na ponad 2,5 mln m², z których 956 tys. m² wynajęto w IV kw. 71% popytu w 2014 r. stanowiły nowe umowy, wobec 29% renegeacji.
- > Kolejne 252 tys. m² zostało wynajęte w ramach umów krótkookresowych, nie uwzględnianych w statystykach zbiorczych.
- > Wskaźnik pustostanów odnotował spadek w porównaniu z rokiem ubiegłym o ok. 5 punktów procentowych, kształtując się na koniec grudnia 2014 r. na poziomie 5,5%.
- > W ciągu ostatnich 12 miesięcy stawki czynszu na większości głównych rynków magazynowych w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie.
- > W minionym roku zaobserwowano wysokie zainteresowanie inwestorów obiektami magazynowymi. Wolumen transakcji inwestycyjnych w polskim sektorze magazynowym w 2014 r. przekroczył 700 mln euro.

Sytuacja na głównych rynkach magazynowych w Polsce

- > Warszawa – na koniec grudnia 2014 r. łączna podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech warszawskich strefach osiągnęła 2,76 mln m². W minionym roku ukończono pięć projektów o całkowitej powierzchni ok. 38 tys. m², w tym 7 tys. m² w strefie I oraz 31 tys. m² w strefie II. W budowie znajduje się kolejne 51 tys. m²: 14 tys. m² w strefie I oraz 37 tys. m² w strefie II. Na koniec 2014 r. niewynajęte pozostało 7,1% powierzchni magazynowych, wobec 14% odnotowanych rok wcześniej.

Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych



Źródło: Colliers International

Wskaźniki pustostanów w strefach I, II oraz III kształtowały się na poziomach odpowiednio 10,7%, 6,2% i 6,5%. W analizowanym okresie podpisano 227 umów najmu na 863 tys. m², z których ponad połowa dotyczyła transakcji przeprowadzonych w strefie II (488 tys. m²). Popyt w strefie II był najwyższym spośród odnotowanych na wszystkich analizowanych rynkach magazynowych. Ok. 39% wolumenu transakcji zawartych w trzech warszawskich strefach stanowiły renegecje.

- > Górny Śląsk – na tym drugim co do wielkości rynku magazynowym w ciągu ostatnich 12 miesięcy podaż nowoczesnych powierzchni wzrosła o ok. 89 tys. m², przekraczając tym samym poziom 1,56 mln m². W budowie pozostaje 5 projektów o łącznej powierzchni 122,4 tys. m². Wskaźnik pustostanów obniżył się nieznacznie w ciągu ostatnich 12 miesięcy z 9,8% odnotowanych w końcu 2013 r. do 8,5%. Popyt na powierzchnie magazynowe odnotowany 2014 r. wyniósł 373 tys. m², wynajętych w ramach 56 umów najmu. Renegecje stanowiły 45% aktywności najemców.
- > Polska Centralna (region łódzki) – w ciągu ostatnich czterech kwartałów na rynek zostało dostarczone 120,6 tys. m². W efekcie obecne zasoby powierzchni magazynowej w omawianym regionie wynoszą 1,13 mln m². W budowie pozostaje 45,5 tys. m², z których 65% jest zabezpieczone umowami najmu. Na koniec grudnia 2014 r. niewynajęte pozostawało 3,9% powierzchni magazynowej. W analizowanym okresie podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię 272,9 tys. m², wśród których przeważały nowe umowy stanowiące 82% popytu.
- > Poznań – w minionym roku podaż na poznańskim rynku wzrosła o ok. 269 tys. m², z których ponad połowa (54%) została ukończona w III kw. Wśród najważniejszych ukończonych projektów warto wymienić magazyn dla firmy Amazon (Panattoni, 123 tys. m²) oraz kolejne dwa etapy Centrum Logistyczno - Inwestycyjnego Poznań o łącznej powierzchni 73 tys. m². Poznań charakteryzuje się największym wolumenem budowanej powierzchni spośród analizowanych rynków: obecnie powstaje dziewięć projektów o łącznej powierzchni ok. 215 tys. m². W porównaniu z grudniem 2013 r. wskaźnik pustostanów zmalał o 4 punkty procentowe, z 4,6% do 0,6% odnotowanych na koniec 2014 r. W 2014 r. najemcy podpisali umowy na łączną powierzchnię 383 tys. m², co było drugim wynikiem po warszawskiej strefie II. 26% popytu stanowiły umowy dotyczące projektów BTS.
- > Wrocław – charakteryzował się największym wzrostem podaży spośród analizowanych rynków. W minionym roku na wrocławskim rynku oddano do użytku siedem projektów o łącznej powierzchni 348,8 tys. m². Do najważniejszych z nich należą dwa obiekty zbudowane dla firmy Amazon (123 tys. m² i 123,5 tys. m²) oraz dalsze etapy Prologis Park Wrocław V o całkowitej powierzchni

55,5 tys. m². W grudniu 2014 r. podaż wynosiła 1,18 mln m². W budowie pozostają dwa projekty o łącznej powierzchni 29,3 tys. m². W analizowanym okresie odnotowano znaczący spadek wskaźnika pustostanów, z 10,5% w grudniu 2013 r. do 2% na koniec 2014 r. Popyt na powierzchnie magazynowe w całym 2014 r. wyniósł 353,2 tys. m², wynajętych w ramach 69 podpisanych umów najmu.

Wybrane transakcje najmu w 2014 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	POW. (m ²)	RODZAJ UMOWY
Czerwona Torebka	MLP Poznań Zachód	53 815	BTS
ID Logistics	P3 park Mszczonów	46 230	BTS
GE	Panattoni Bielsko BTS	45 704	BTS
Market-Detal	Goodman Konin	39 666	BTS
Piotr i Paweł	MLP Teresin	37 588	BTS
Rhenus	CLIP	30 800	Nowa umowa
Hi Logistic	Prologis Park Wrocław V	20 569	Nowa umowa
L'Oreal	Prologis Park Blonie II	19 515	Renegecja
CEVA	P3 park Poznań	13 500	Nowa umowa

Źródło: Colliers International

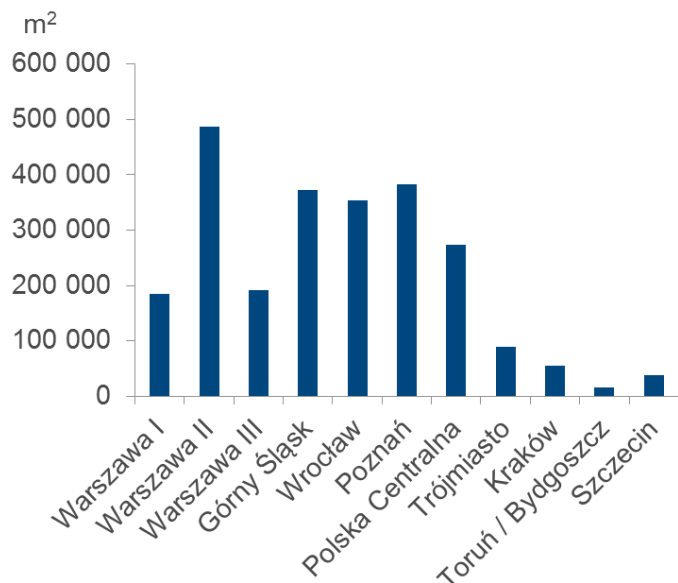
Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

EFEKTYWNE STAWKI CZYN SZU (EUR/m ²)		
REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	3,40	5,00
Warszawa II	2,00	2,90
Warszawa III	2,00	2,90
Polska Centralna	1,90	2,90
Poznań	2,20	2,90
Górny Śląsk	2,00	3,00
Kraków	3,70	4,60
Wrocław	2,40	3,20
Trójmiasto	2,50	3,50
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,80	3,50

Źródło: Colliers International

- > Trójmiasto – obecne zasoby powierzchni magazynowej wynoszą blisko 258 tys. m², czyli o 52 tys. m² więcej niż przed rokiem. W analizowanym okresie do użytku zostały oddane cztery projekty: dwa etapy Panattoni Park Gdańsk, budynek Centrum Logistycznego Kowale III oraz magazyn Zarządu Morskiego Portu Gdynia. W budowie pozostaje 66,4 tys. m² (w 3 projektach). Na koniec grudnia 2014 r. wskaźnik pustostanów na trójmiejskim rynku wyniósł 4,8%. W minionym roku podpisano 24 umowy, w ramach których wynajęte zostało ok. 89 tys. m².

Całkowity popyt w 2014 r. na głównych rynkach magazynowych



Źródło: Colliers International

- > Kraków – na koniec 2014 r. całkowite zasoby powierzchni magazynowej przekraczały 171 tys. m² wobec 160 tys. m² odnotowanych na koniec ubiegłego roku. Wzrost podaży był efektem oddania do użytku 11,4 tys. m², w ramach kolejnej fazy Goodman Kraków Airport Logistics Center. W budowie znajdują się dwa projekty o sumie powierzchni 23,9 tys. m². W ciągu ostatnich 12 miesięcy wskaźnik pustostanów zmalał z 9,7% o blisko 4 punkty procentowe. Na koniec grudnia 2014 r. niewynajęte pozostawało 5,8% powierzchni magazynowych. Popyt w minionych 4 kwartałach wyniósł 54,5 tys. m² i był niemal trzykrotnie wyższy niż w 2013 r.
- > Toruń / Bydgoszcz – w ostatnich 12 miesiącach na rynek dostarczono 13,5 tys. m² powierzchni w wyniku rewitalizacji istniejącego obiektu. W efekcie całkowita podaż osiągnęła poziom blisko 114,6 tys. m². Obecnie na rynku nie ma projektów magazynowych w budowie. Wskaźnik pustostanów wyniósł w grudniu 2014 r. 29,1%. Popyt w 2014 r. ukształtował się na poziomie porównywalnym z poprzednim rokiem i wyniósł 14,9 tys. m², wynajętych w ramach 4 umów.
- > Szczecin – pozostaje najmniejszym z analizowanych rynków magazynowych, którego zasoby wynoszą 73 tys. m². W analizowanym okresie podaż na szczecińskim rynku wzrosła o 24,6 tys. m² (czyli ok. 50%). W budowie znajdują się dwa dalsze etapy North-West Logistic Park, o łącznej powierzchni 42,6 tys. m². Szczecin pozostaje jedynym rynkiem, na którym wszystkie istniejące projekty magazynowe klasy A są w pełni wynajęte. W minionym roku na szczecińskim rynku podpisano 9 umów najmu na łączną powierzchnię 37,3 tys. m².

Prognozy

- > Na koniec grudnia 2014 r. w budowie pozostawało 685,5 tys. m², z których ok. 70% jest już wynajęte. Większość tych obiektów zostanie oddana do użytku w 2015 r.
- > Zauważalna jest również wysoka liczba planowanych projektów. Nie będą to jednak inwestycje czysto spekulacyjne; deweloperzy będą starali się zabezpieczyć chociaż część planowanych inwestycji umowami najmu.
- > W nadchodzących kwartałach spodziewamy się wzrostu popytu na powierzchnie magazynowe ze strony firm z sektora e-commerce.
- > Przewidywane jest także pojawienie się nowych firm (głównie niemieckich oraz skandynawskich), które będą lokalizować swoje centra dystrybucyjne w Polsce.
- > Na zachodzie kraju będziemy obserwować otwarcia kolejnych fabryk producentów z Europy Zachodniej oraz USA.
- > Równocześnie spodziewany jest dalszy rozwój mniejszych rynków logistycznych (Rzeszów, Lublin, Bydgoszcz, Opole), gdzie dotychczas brakowało nowoczesnych obiektów magazynowych.
- > Obserwowany jest wzrost możliwości i zainteresowania opcją sale & lease back (z modernizacją obiektów lub nie), czyli sprzedaż własnych magazynów na rzecz profesjonalnych deweloperów i wynajmowanie ich.
- > Przewidujemy także kolejne zmiany właścicielskie na polskim rynku magazynowym.