Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

/pulse/

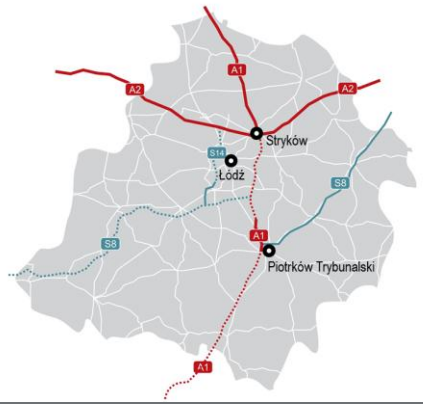
Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce Centralnej - wrzesień 2013

Polska Centralna: Naturalna lokalizacja dla krajowych centrów dystrybucyjnych

Region zlokalizowany w sercu Polski to obecnie najbardziej pożądana przez firmy prowadzące ogólnokrajową dystrybucję lokalizacja magazynowa. Poza korzystnym usytuowaniem, zaletą tego obszaru jest szybko rozwijająca się sieć drogowa. Autostrady A1 i A2, a także droga ekspresowa S8, zapewniają wygodny dojazd do pozostałych dużych rynków magazynowych, takich jak Warsazawa, Górny Śląsk i Poznań. W szczególności rejon skrzyżowania autostrad A1 i A2 w Strykowie stanowi doskonałą lokalizację, wyjątkowo korzystną dla łańcucha dostaw sieci handlowych, operatorów logistycznych, i firm produkcyjnych. Oddanie do użytku Wschodniej Obwodnicy Łodzi w ciągu autostrady A1 pod koniec 2014 r. dodatkowo wzmocni pozycję tego już i tak dobrze skomunikowanego regionu magazynowego.

Gospodarka regionu historycznie opierała się na przemyśle włókienniczym, który jednak znalazł się na skraju załamania po reformach rynkowych przeprowadzonych w latach 90-tych ubiegłego wieku, co spowodowało znaczny wzrost bezrobocia. Od tego czasu region zdołał przyciągnąć licznych inwestorów produkcyjnych, którzy najczęściej lokowali swoje zakłady w ramach Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej.

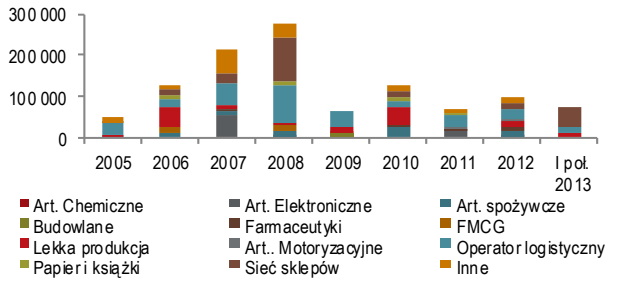
Region magazynowy Polski Centralnej



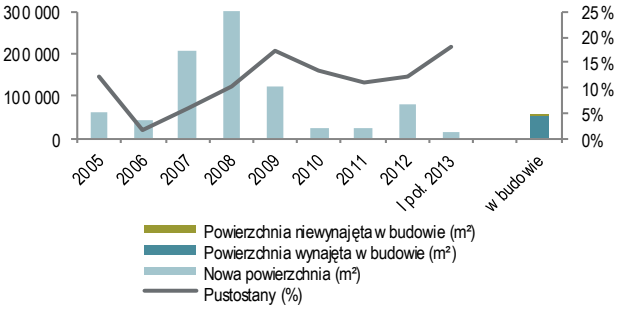
Podsumowanie	I poł. 2013	Zmiana r-d-r	Perspektywa 12 m-cy
Popyt netto (m^2)	76 000	+26%	↘
Odnowienia umów (m^2)	41 000	+0%	→
Nowa powierzchnia (m^2)	15 000	-63%	↗
Pustostany (%)	18,1%	+440 p.b.	→
Czynsze bazowe (EUR/ m^2/ miesiąc)	3,4-4,3* 2,6-3,4**	-11% -3%	→
Czynsze efektywne (EUR/ m^2/ miesiąc)	2,75-3,7* 2,1-3,0**	-10% +4%	→

Popyt netto: Powierzchnia wynajęta bez odnowionych umów
*Small Business Units, **Big Box

Popyt netto w Polsce Centralnej wg sektorów (m^2)

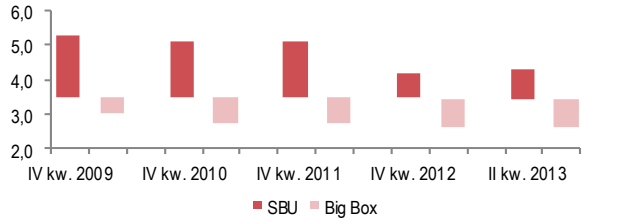


Pustostany, Powierzchnia oddana do użytku i w budowie



U/C: Under construction

Czynsze bazowe w Polsce Centralnej (€ / m^2 / miesiąc)



Źródło wszystkich wykresów: Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, II kw. 2013 r.

Pierwsze obiekty logistyczne powstały w Łodzi i w okolicy Piotrkowa Trybunalskiego, który był wówczas jednym z ważniejszych węzłów transportowych Polski. Postępujący rozwój krajowej sieci drogowej spowodował jednak, że to rejon Strykowa zyskał na znaczeniu. Obecnie całkowita podaż powierzchni magazynowej w regionie Polski Centralnej wynosi 1 013 000 m^2, co przekłada się na 14% udział w krajowych zasobach i czyni go czwartym największym rynkiem w Polsce. Sektor logistyczny jest też dziś jednym z największych pracodawców w regionie.

Na rynku dominują duże obiekty magazynowe oferujące obszerne moduły; średnia wielkość parku to prawie 60 000 m^2. Jedynie na rynku łódzkim dostępne są także mniejsze powierzchnie, tzw. „Small Business Units" (SBU), które są oferowane w dwóch obiektach.

Popyt kreowany przez sieci handlowe, operatorów logistycznych i firmy produkcyjne

Po okresie dynamicznego wzrostu (z 130 000 m^2 w 2006 r. do 280 000 m^2 w 2008 r.) w 2009 r. zanotowano gwałtowny spadek popytu, co było pokłosiem światowego spowolnienia gospodarczego. I chociaż od tego czasu jego poziom ustabilizował się, nadal pozostaje on dużo niższy niż przed kryzysem. W 2010 r. zapotrzebowanie na magazyny przekroczyło 100 000 m^2, ale już w kolejnych latach oscylowało w granicach 85 000 m^2. Tylko pierwszej połowie 2013 r. nowy popyt wyniósł natomiast 76 000 m^2, co pozwala na umiarkowany optymizm co do jego wielkości na koniec roku. Odnowienia umów w tym okresie opiewały na 41 000 m^2, co było poziomem podobnym do tego obserwowanego w poprzednich latach.

Kluczową transakcję w I poł. 2013 r. zawarła sieć handlowa Castorama, dla której Panattoni zbuduje w Strykowie obiekt BTS o powierzchni 50 000 m^2. Inne aktywne sektory to operatorzy logistyczni, których udział w popycie wyniósł 20%, oraz lekka produkcja (14%).

Przeciętny rozmiar wynajmowanego modułu wyniósł w I poł. 2013 r. ok. 9 500 m^2, ale po wykluczeniu transakcji Castoramy było to już tylko 3 700 m^2.

Główne transakcje najmu w Polsce Centralnej w I połowie 2013 r.

Kwartał	Rodzaj umowy	Park	Najemca	Powierzchnia (m^2)
II kw. 2013	Nowa	BTS Castorama	Castorama	50 000
I kw. 2013	Nowa	Panattoni Park Łódź East	Hutchinson	8 300
I kw. 2013	Nowa	Tulipan Park Stryków	Geodis	4 000
II kw. 2013	Nowa	Panattoni Park Łódź East	Pall-ex	3 600

Źródło: Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, I połowa 2013 r.

Znaczne różnice w dostępności powierzchni w podregionach

Pod koniec I poł. 2013 r. dostępna powierzchnia magazynowa w Polsce Centralnej wynosiła 183 000 m^2, co stanowiło 18,1% istniejących zasobów. Rynek ten jest jednak silnie zróżnicowany i istnieją wyraźne rozbieżności pomiędzy poszczególnym lokalizacjami. W okresie przed spowolnieniem gospodarczym region Piotrkowa cechował się dużą aktywnością spekulacyjną deweloperów, skutkiem czego jest dziś bardzo wysoki wskaźnik pustostanów (42%, 139 000 m^2). Obecnie odnotowujemy wzmożone zainteresowanie tą lokalizacją ze strony najemców, którzy poszukują możliwości obniżenia kosztów najmu. Dodatkową zachętą może być oddana niedawno droga ekspresowa S8, która znacznie ułatwiła dojazd do tego obszaru. Z kolei rejon Strykowa to dziś jedna z najpopularniejszych lokalizacji na polskim rynku magazynowym. Do wynajęcia jest tam obecnie jedynie 7 000 m^2, co stanowi zaledwie 2% istniejącej powierzchni. Natomiast dostępność na rynku w Łodzi to 33 000 m^2, a więc 11,3% całej podaży. Nie spodziewamy się, aby poziomy pustostanów uległy znacznej zmianie w przeciągu następnego roku. Jedynym wyjątkiem może być Piotrków, gdzie wskaźnik dostępnej powierzchni zapewne będzie spadać.

Aktywność deweloperów będzie koncentrować się w Strykowie

W pierwszej połowie roku rynek w Polsce Centralnej wzbogacił się o skromne 15 000 m^2 wybudowane w SEGRO Logistics Park Stryków. W porównaniu do tego samego okresu 2012 r. zanotowano spadek o 63%. Obecnie trwa budowa obiektu BTS Castorama w Strykowie (50 000 m^2) oraz rozbudowa Panattoni Park Łódź East (8 000 m^2, z czego 3 600 m^2 zostało wynajęte firmie Pall-ex). Nie spodziewamy się, aby główni gracze rozpoczęli wkrótce nowe spekulacyjne projekty, mimo, że byłoby to pożądane, zwłaszcza w rejonie Strykowa, gdzie brakuje wolnych modułów.

BTS Castorama w Strykowie

Oczekiwany wzrost stawek w Piotrkowie Trybunalskim i Strykowie

Polska Centralna to rynek silnie zróżnicowany i dotyczy to także czynszów. Najdroższe są obiekty typu „Small Business Units" w Łodzi, gdzie stawki bazowe wynoszą od 3,4 do 4,3€/ m^2/ miesiąc. Najwięcej za powierzchnie w obiektach typu „Big Box" najemcy zapłacą w Łodzi i Strykowie: od 2,6 do 3,4€/ m^2/ miesiąc, a najmniej w Piotrkowie, który cechuje duża dostępność: od 2,2 do 2,6€/ m^2/ miesiąc. Jednak niektórzy tamtejsi właściciele, spodziewając się spadku dostępności w przyszłości, są dziś niechętni do podpisywania długich umów. Mała ilość wolnej powierzchni spowoduje też stopniowy wzrost stawek w Strykowie. Rynek łódzki powinien natomiast pozostać stabilny.

Wybrane dostępne powierzchnie w Polsce Centralnej

	Park	Właściciel	Wolna powierzchnia	Status
	SEGRO Logistics Park Stryków	SEGRO	4 300 m² 11 900 m²	Istniejąca W budowie
	Panattoni Park Stryków	Panattoni	10 500 m²	Istniejąca
	SEGRO Business Park Łódź I	SEGRO	18 400 m² 11 900 m²	Istniejąca Planowana
	Panattoni Park Łódź East	Panattoni	8 000 m²	Planowana
	ProLogis Park Piotrków	ProLogis	14 800 m²	Istniejąca
	Logistic City	Emerson	66 000 m²	Istniejąca

Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

Tomasz Mika
Head of Industrial Poland
Tel: +48 22 318 0221
Mob: +48 695 340 298
tomasz.mika@eu.jll.com

Paulina Dziubińska
Senior Consultant
Tel: +48 22 318 00 99
Mob: +48 605 059 693
paulina.dziubinska@eu.jll.com

Jan Jakub Zombirt
Senior Research Analyst
Poland
+48 22 318 0105
jan.zombirt@eu.jll.com

Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce Centralnej – wrzesień 2013
Volume Issue Optional
Pulse reports from Jones Lang LaSalle are frequent updates on real estate market dynamics.

www.joneslanglasalle.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2013. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

Printing information: paper, inks, printing process, recycle directive.