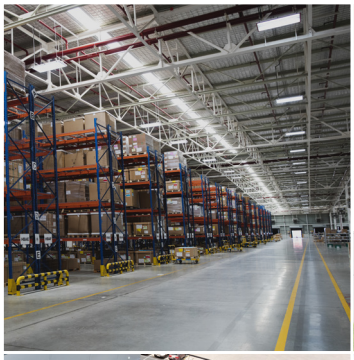
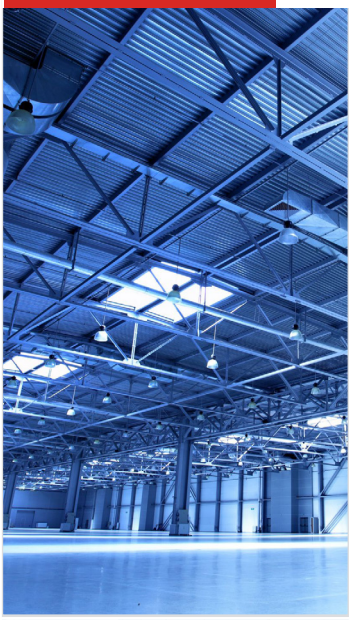
Rynek nieruchomości magazynowych w 2016 r.

Luty 2017

JLL




magazyny.pl










Spis Treści

Wprowadzenie 3
Aktywność Najemców 4
Dostępność Powierzchni 5
Aktywność Deweloperów 7
Czynsze 9
Grunty Przemysłowe 10
Rynek Inwestycyjny 11
Analiza Regionalna 13
Warszawa 14
Górny Śląsk 15
Poznań 16
Polska Centralna 17
Wrocław 18
Polska Północna 19
Kraków 20
Polska Wschodnia 21
Podsumowanie i Prognoza na 2017 22
Transakcje 23
Ogólne Warunki Wynajmu i Kupna Powierzchni Magazynowej 24

Wprowadzenie

Popyt z rekordowo wysokim wolumenem. Podpisano umowy na ponad 3 miliony m². Bardzo znaczący wzrost nowych inwestycji realizowany jest przy ograniczonym ryzyku.

W 2016 r. poziom 2 milionów m² został osiągnięty już po trzech kwartałach i na koniec roku wynosił ponad 3 miliony m² (popyt brutto). W przypadku popytu netto (bez renegocjacji umów) poprzedni rekord z 2008 r. wynoszący 1,5 miliona m² został w końcu przekroczony w 2016 r. z wynikiem 2,2 miliona m².

W ubiegłym roku aktywność budowlana była bardzo wysoka. Zasoby powierzchni magazynowej i przemysłowej wzrosły o 1,2 miliona m² wobec 1 miliona w 2015 r., sięgając tym samym 11,2 miliona m². Deweloperzy realizowali swoje inwestycje głównie na Górnym Śląsku (oddając do użytku 0,24 miliona m²), w Okolicach Warszawy (0,21 miliona m ²), w Polsce Centralnej (0,19 miliona m²) i Poznaniu (0,18 miliona m²).

Na początku 2017 roku w całej Polsce w realizacji znajdowało się 50 projektów magazynowych. Łącznie około 1,45 miliona m² nowej powierzchni jest przewidziane do oddania do użytkowania w perspektywie najbliższych kilku miesięcy. Niespodziewanie, najbardziej aktywnym regionem jest Szczecin (0,31 miliona m² w 4 projektach) przed bardzo ostatnio dynamicznym regionem Okolic Warszawy (0,3 miliona m² w 9 projektach) i Poznaniem (0,22 miliona m² w 8 projektach).

Tak znacząca nowa podaż może budzić pewne obawy, co do potencjalnego ryzyka nagłego wzrostu pustostanów. Niemniej jednak, taki scenariusz jest mało prawdopodobny, ponieważ 75% powierzchni będącej obecnie w budowie jest zabezpieczona umowami najmu (wobec 65% na koniec 2015 r.). Teoretycznie, pozostałe 0,37 miliona m² może zostać oddane spekulacyjnie w I poł. 2017 r. Jednakże, biorąc pod uwagę fakt, że powierzchnia ta realizowana jest przez doświadczonych deweloperów (głównie Panattoni, Goodman i MLP), sądzimy, że współczynnik powierzchni niewynajętej powinien pozostać stabilny.

W II kw. 2016 r. zaobserwowano spadek wskaźnika pustostanów (z 6,7% do 6,1%), po czym w drugiej połowie roku nastąpiła jego stabilizacja w przedziale 6,1 – 6,2%. Istotne zmiany dotyczące pustostanów nastąpiły w II poł. roku w Okolicach Warszawy (z 10,1% do 5,5%) i Polsce Centralnej (z 4,6% do 3,0%). Wzrosty odnotowano w Poznaniu (z 4,6% do 7,2%) oraz Krakowie (z 1,3% do 9,0%). Pomimo, że w ubiegłym roku ukończono aż 1,2 miliona m² nowej powierzchni magazynowo – przemysłowej, to jej dostępność wzrosła tylko o 83 700 m² do poziomu 686 000 m² na koniec roku.

Z wyjątkiem strefy miejskiej Warszawy oraz Wrocławia, na których czynsze bazowe obniżyły się o 0,2 Euro / m² / miesiąc, w pozostałych regionach nie uległy one większym zmianom. Na niektórych z nich, np. Szczecin, Okolice Warszawy czy Górny Śląsk pozostawały w miarę stabilne w okresie ostatnich dwóch lat. Co więcej, efektywne stawki czynszów pozostały prawie niezmienione w 2016 r.

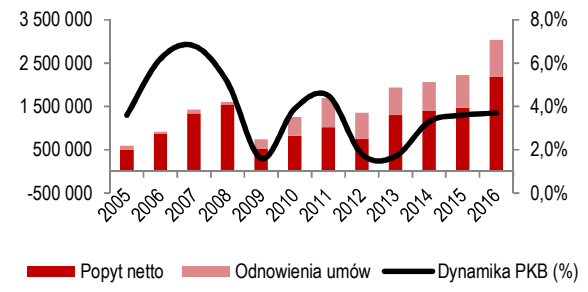
W 2016 r. wartość transakcji na rynku inwestycyjnym nieruchomości magazynowych wyniosła 769 miliona Euro w 14 transakcjach (wobec 473 miliona Euro w 2015 r.). Sześć transakcji miało charakter portfelowy oraz sprzedaż platformy operacyjnej (P3) stanowiły 82% ubiegłorocznego wolumenu. W 2016 r. zanotowano potwierdzenie poziomu stóp kapitalizacji dla najlepiej zlokalizowanych obiektów na poziomie nieznacznie poniżej 6,75%, a w przypadku nieruchomości z podpisanymi wyjątkowo długimi umowami najmu nawet poniżej 6,0%.

Aktywność Najemców

Czwarty rok z rzędu popyt na rekordowych poziomach. Popyt brutto sięgnął 3 milionów m²

W ubiegłym roku dynamika popytu wyniosła 37% osiągając 3 miliony m², a popyt netto charakteryzował się jeszcze lepszym wynikiem, tj. wzrostem o 48% do 2,2 miliona m². Tym samym, znacznie przekroczył on i tak już bardzo dobry wynik z 2015 r., kiedy to wynajęto 2,2 miliona m² brutto, z czego 1,47 milion m² to popyt netto a pozostałe 0,73 miliona m² to renegocjacje.

Wykres 1: Popyt na powierzchnie magazynowe vs PKB (%) 2005-2016 (m²)



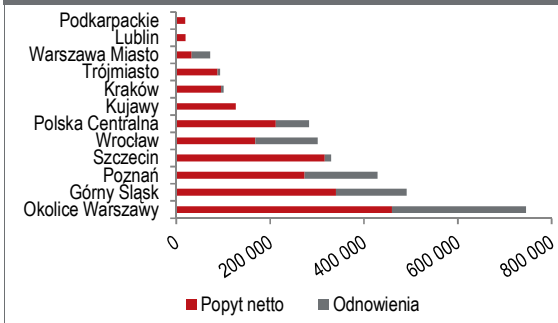
Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016, Oxford Economics, styczeń 2017

W 2016 r. najbardziej aktywnym rejonem pod względem popytu były okolice Warszawy, z wolumenem wynajętej powierzchni wynoszącym ponad 745 000 m². Tradycyjnie znaczny popyt był zarejestrowany w pozostałych, największych regionach magazynowych w Polsce. Co ciekawe, Szczecin zanotował znaczący wzrost wolumenu wynajmu dzięki tylko dwóm transakcjom podpisanym przez wiodące firmy z sektora e-commerce (Amazon i Zalando), które łącznie wynajęły 291 000 m² w projektach realizowanych pod swoje zamówienie (tzw. BTS).

Silna aktywność przekładała się również na znaczny wzrost popytu netto oraz na ekspansje najemców w ramach istniejących parków. Tylko na czterech rynkach odnotowano spadek popytu netto r-d-r: Warszawa Miasto (-24%), Polska Centralna (-33%), Podkarpacie (-63%) i Lublin (-25%).

Warto zauważyć, że w ubiegłych 2-3 latach Podkarpacie i Lublin były na dobrej drodze, aby przestać być już postrzegane jako niewielkie, wciąż rozwijające się rynki. Jednakże, w 2016 r. ich rozwój spowolnił, a ponadto pozostały one w cieniu dwóch innych, tj. Szczecina i Kujaw (poprzednio oznaczone, jako Toruń / Bydgoszcz), które bardzo dobrze sobie radziły zarówno po stronie popytowej jak i podażowej.

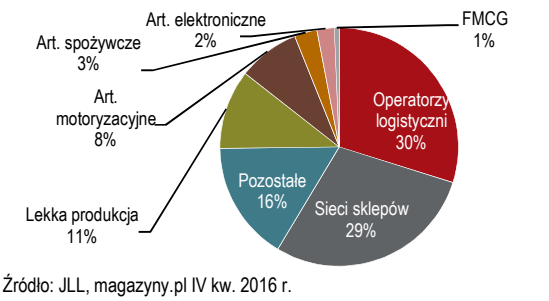
Wykres 2: Popyt w regionach w 2016 r. (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

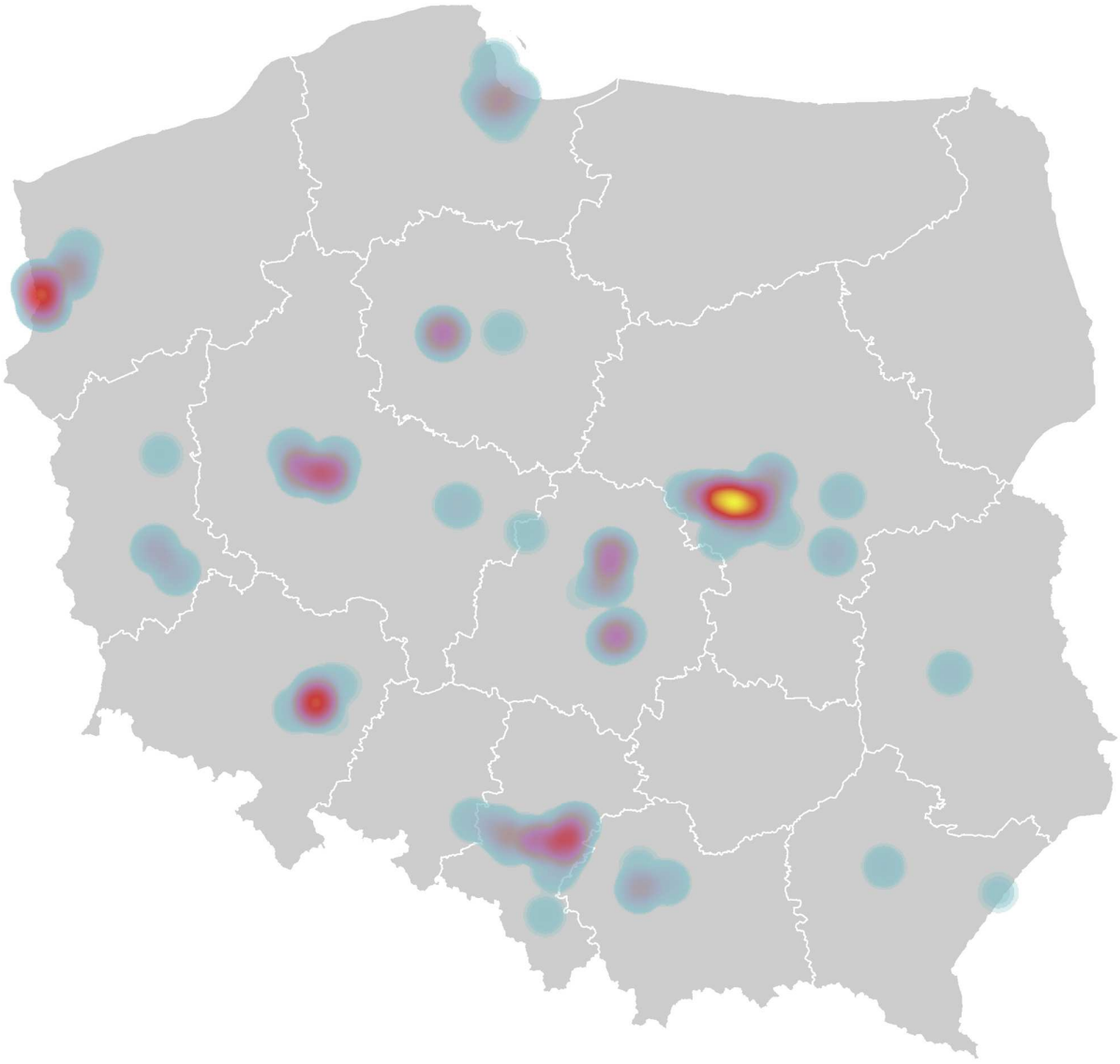
Tradycyjnie już, firmy sklasyfikowane jako sieci handlowe i operatorzy logistyczni, byli najbardziej aktywni na rynku wynajmu. W 2016 r. wynajęli łącznie blisko 59% nowej powierzchni. Udział w rynku operatorów logistycznych wzrósł nieznacznie do 30% (wobec 29% w 2015 r.). Sieci handlowe także zwiększyły swój udział z 23% w 2015 r. do 29% w 2016 r. Stopniowy wzrost jest także zauważalny w sektorze firm zajmujących się lekką produkcją, której to wolumen wzrósł z 44 000 m² w 2011 r. do 235 000 m² w roku ubiegłym (11% udział w rynku). Warto także wspomnieć o wzroście w ostatnich trzech latach sektora motoryzacyjnego, który odnotował rekordowy popyt wynoszący 183 000 m² (8% udział) w 2016 r.; wobec 155 000 m² w 2015 r.

Wykres 3: Popyt netto wg sektorów w 2016 r.



Źródło: JLL, magazyny.pl IV kw. 2016 r.

Popyt brutto na magazyny i powierzchnie przemysłowe w Polsce 2016 r.



Source: JLL, ArcGIS

Dostępność Powierzchni

W ciągu roku wskaźnik pustostanów pozostał na stabilnym poziomie, nieznacznie powyżej 6%. Obniżenie na rynku warszawskim i wzrost na poznańskim.

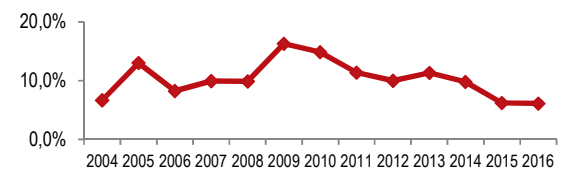
W ubiegłym roku wskaźnik pustostanów w Polsce ustabilizował się na poziomie nieznacznie powyżej 6% (6,2% na koniec 2015 r, 6,1% w połowie i na koniec ubiegłego roku). Oddanie do użytkowania 1,2 miliona m² nowej powierzchni nie miało większego wpływu na ogólny wskaźnik pustostanów, co świadczy o wysokiej chłonności rynku. W dużej mierze spowodowane było to faktem, że znaczący udział projektów był realizowany w formule BTS (build to suit).Całkowita dostępna powierzchnia magazynowa w Polsce to aktualnie około 0,68 m ².

Obecnie w trakcie realizacji pozostaje około 1,45 milion m^2 nowoczesnej powierzchni magazynowej. Jest to wolumen bardzo wysoki (porównywalny z wartościami rejestrowanymi w okresie boomu lat 2006-2007). Znacząca aktywność deweloperów jest odpowiedzią na rosnące zapotrzebowanie firm na powierzchnie logistyczne i produkcyjne.

Wzrost PKB o blisko 3% i stopniowy wzrost znaczenia Polski, jako ośrodka obsługi firm z branży e-commerce na potrzeby krajów Europy Zachodniej (Amazon i Zalando) także stanowią istotny czynnik stymulujący wzrost popytu. Dodatkowo jedne z najniższych w Europie stawek czynszowych oraz niskie stopy procentowe pobudzają rynek inwestycyjny kreując tym samym obraz Polski, jako jednej z najbardziej atrakcyjnych lokalizacji na kontynencie.

Potwierdzeniem powyższego stwierdzenia jest fakt, że 75% realizowanej obecnie powierzchni magazynowej (1,1 miliona m²) jest już zabezpieczona umowami najmu. Największy wolumen spekulacyjnie budowanych projektów znajduje się w okolicach Warszawy, ale biorąc pod uwagę fakt, że jest to region o stabilnym i znaczącym zainteresowaniu firm, potencjalne ryzyko spowodowane pustostanami jest minimalne i powierzchnia ta powinna zostać szybko zaabsorbowana.

Wykres 4: Wskaźnik pustostanów w latach 2005-2016 (%)

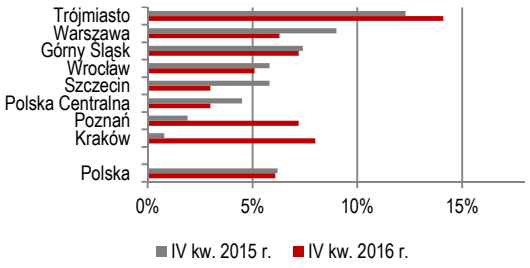


Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Największy spadek wolnej powierzchni odnotowano w rejonie warszawskim (spadek o 63 400 m²), pomimo oddania do użytkowania blisko 217 500 m² nowych zasobów. Aktualnie w Okolicach Warszawy współczynnik powierzchni niewynajętej wynosi 5,5% i jest najlepszym wynikiem w historii tego regionu. Największy wzrost pustostanów odnotowano na rynku poznańskim (z 1,9% do 7,2%). Było to związane głównie z wysoką nową podażą, która została dostarczona na rynek (177 300 m²) i nie została całkowicie zabsorbowana. Z podobną sytuacją mieliśmy do czynienia w Krakowie, gdzie także niewystarczający popyt przyczynił się do wzrostu pustostanów do 9,0%. W regionie trójmiejskim niewynajęta powierzchnia jest już drugi rok z rzędu na poziomie powyżej 10%. Jednakże na taki stan rzeczy wpływ ma w dużej mierze jeden projekt, w którym dostępna powierzchnia wynosi ponad 20 000 m².

Warto zaznaczyć, że stabilne, a nawet obniżające się stawki czynszu mogą mieć wpływ na zwiększenie się popytu. Dzięki atrakcyjnym warunkom najmu nowoczesne magazyny mogą pozyskać najemców zajmujących aktualnie starsze obiekty magazynowe, często niespełniające już wymagań firm.

Wykres 5: Wskaźnik pustostanów w regionach IV kw. 2015 vs IV kw. 2016 (%)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Aktywność Deweloperów

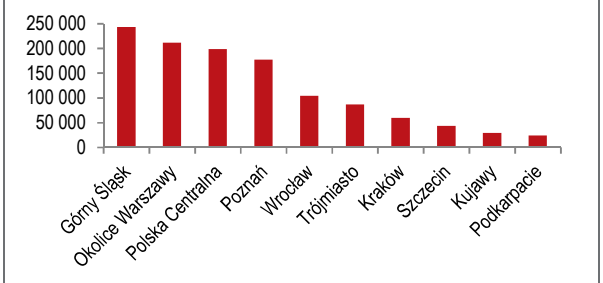
Wiodący deweloper wzmocnił swoją działalność w 2016 r. oraz zdominował portfel projektów inwestycyjnych w I poł. 2017 r.

Na koniec 2016 r. całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce wynosiły 11,2 miliona m² i zwiększyły się z ciągu roku o 1,2 miliona m². Panattoni sukcesywnie zwiększa zakres swojej działalności zarówno pod względem nowych lokalizacji jak i ich wolumenu. W ubiegłym roku tylko ten jeden deweloper ukończył 775 000 m² (wobec 443 000 m² w 2015 r.). Inne firmy działające na rynku charakteryzowały się znacznie niższą aktywnością. Goodman ukończył 121 000 m² (wobec 222 000 m² w 2015 r.), SEGRO 84 000 m² (wobec 87 000 m² w 2015 r.) a Prologis 50 000 m² (wobec 46 000 m²).

W I połowie 2016 r. w realizacji pozostawało około 742 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej (wobec 774 000 m² na koniec 2015 r.), podczas gdy w II poł. 2016 r. nastąpił gwałtowny wzrost aktywności budowlanej do 1,45 miliona m². Pięć największych projektów odpowiadało za ten znaczny wzrost wolumenu (0,45 miliona m²) w budowie, z których to 0,3 miliona m² przypada na dwa projekty BTS realizowane w Gryfinie pod Szczecinem.

Znaczna część realizowanej powierzchni zostanie oddana do użytkowania w I poł. 2017 r. Co ciekawe, większość z niej jest już zabezpieczona umowami najmu ograniczając tym samym potencjalny, negatywny wpływ na możliwy wzrost pustostanów. Poza ww. dwoma projektami dla firm z branży e-commerce, realizowanych jest również kilka mniejszych BTS-ów w różnych lokalizacjach w Polsce: Kaufland w Bydgoszczy (45 600 m²), Carrefour w Bydgoszczy (38 000 m²), IFA Powertrain w Opolu (34 000 m²) i Mid Ocen w Rudzie Śląskiej (24 900 m²).

Wykres 6: Nowa podaż wg regionów w 2016 r. (m²)

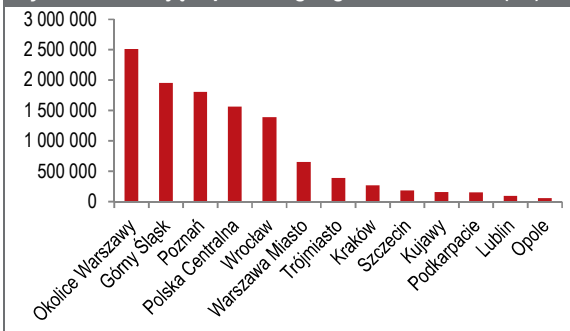


Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Całkowite zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej wzrosły o 15% r-d-r, z wyższą dynamiką głównie na rynkach regionalnych. Szacowany wzrost w 2017 r. może być jeszcze wyższy, gdyż po ukończeniu obecnie realizowanych projektów, tylko w pierwszych trzech kwartałach, zasoby zwiększą się o 13%.

Pomimo poprawy infrastruktury, nowe lokalizacje nie rozwijają się już tak szybko jak miało to miejsce jeszcze w ostatnich 2-3 latach. Większość z nich odnotowuje spowolnienie po okresie krótkiej, ale gwałtownej dynamiki początkowego okresu wzrostu, np. Lublin, Podkarpacie, Trójmiasto i Kraków.

Wykres 7: Istniejąca podaż wg regionów w 2016 r. (m²)

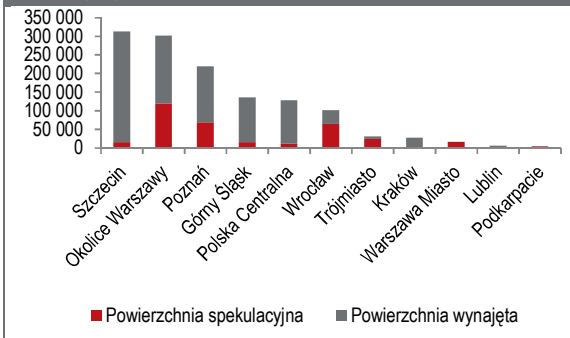


Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Nietypową sytuację (prawdopodobnie po raz pierwszy w historii rozwoju rynku magazynowego w Polsce) odnotowaliśmy na rynku nowych projektów. Największy wolumen powierzchni w realizacji nie dotyczył żadnego z głównych regionów. Spowodowane to było dwoma bardzo dużymi transakcjami zawartymi w rejonie Szczecina w II poł 2016 r.

Pomimo znaczącej nowej podaży, udział powierzchni spekulacyjnej pozostaje na stosunkowo niskim poziomie (25% na koniec 2016 r. wobec 35% na koniec 2015 r.). Także stawki czynszów znajdują są na relatywnie niskim poziomie i niewątpliwie są atrakcyjne dla najemców.

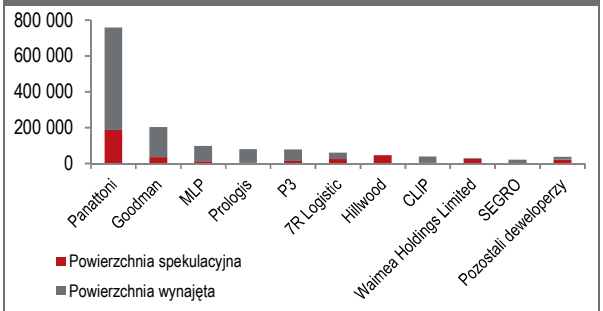
Wykres 8: Powierzchnia w budowie wg regionów w IV kw. 2016 r. (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r

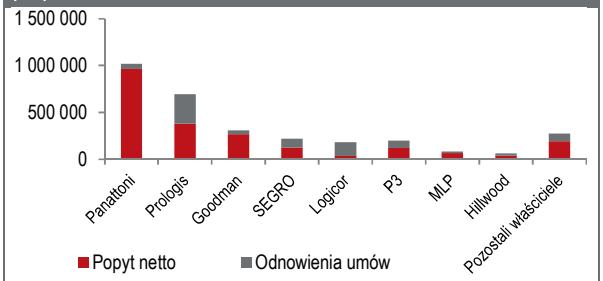
Panattoni pozostaje najbardziej aktywnym deweloperem na rynku nieruchomości magazynowych w Polsce. Jego obszerne i zlokalizowane w całym kraju portfolio jest dobrze zabezpieczone, ponieważ tylko 25% powierzchni jest realizowane spekulacyjnie. Na koniec 2016 r. tylko kilka mniejszych projektów było realizowanych na czysto spekulacyjnych zasadach.

Wykres 9: Powierzchnia w budowie wg dewelopera w IV kw. 2016 r. (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Wykres 10: Popyt brutto wg właścicieli obiektów w 2016 r. (m²)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Największe z ukończonych projektów w 2016 r. były realizowane przez firmę Panattoni, która skupiała się na Okolicach Warszawy i Górnego Śląska, czyli obszarach gwarantujących wystarczający popyt ze stron sektora operatorów logistycznych i sieci handlowych.

Największe projekty oddane do użytku w 2016 r.

Park	Powierzchnia (m²)	Lokalizacja	Deweloper
Panattoni Park Stryków II	85 200	Polska Centralna	Panattoni
Panattoni Park Warszawa-Konotopa	46 700	Okolice Warszawy	Panattoni
Panattoni Park Sosnowiec III	41 400	Górny Śląsk	Panattoni
Panattoni Park Sosnowiec II	41 400	Górny Śląsk	Panattoni
Panattoni Park Grodzisk	41 000	Okolice Warszawy	Panattoni

Największe projekty w budowie w IV kw. 2016 r.

Park	Powierzchnia (m²)	Lokalizacja	Deweloper
Panattoni BTS Szczecin Amazon	161 000	Szczecin	Panattoni
Goodman BTS Szczecin Zalando	130 000	Szczecin	Goodman
Panattoni Park Grodzisk III	66 100	Okolice Warszawy	Panattoni
P3 Błonie	47 500	Okolice Warszawy	P3
Panattoni Park Poznań VIII	47 300	Poznań	Panattoni

Źródło obu tabel: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Czynsze

Presja na dalsze spadki czynszów ustępuje. Regiony Warszawa Miasto i Wrocław notują nieznaczne obniżki. Czy nastąpi stabilizacja, a może wzrost czynszów?

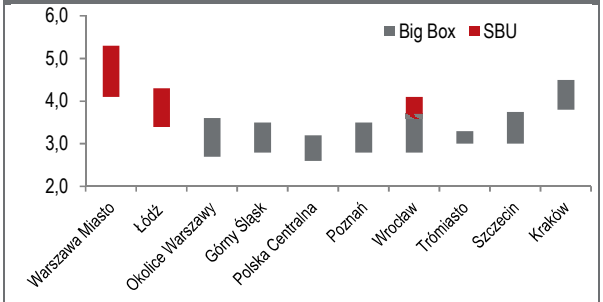
W okresie ostatnich pięciu lat, w głównych regionach rynku magazynowo-przemysłowego w Polsce odnotowywano nieznaczne lub brak zmian stawek czynszów bazowych i efektywnych. Niewielkie spadki zaobserwowano na kilku głównych rynkach, ale były one nieznaczne i wynosiły 0,2 Euro / m² / miesiąc. Na rozwijających się rynkach takich jak Trójmiasto, Kraków czy Warszawa Miasto obniżki występowały rzadziej, ale zazwyczaj miały większy zasięg wynosząc 0,2 do 0,5 Euro / m² / miesiąc.

Od kilku lat Polska pozostaje najbardziej konkurencyjnym rynkiem nieruchomości magazynowych w Europie pod względem kosztów najmu. W połączeniu ze stopniowo poprawiającą się infrastrukturą drogową, dodatkowo wzmacniana jest jej konkurencyjność. Jest to szczególnie widoczne w przypadku zachodnich części kraju tj. (Poznań, Wrocław i Szczecin).

Historycznie, presja na spadki stawek czynszów była bardziej widoczna w przypadku czynszów efektywnych. W prawie wszystkich regionach dolny zakres stawek bazowych jest na zbliżonym (pokrywającym się) poziomie do górnego zakresu stawek efektywnych. Podczas gdy stawki bazowe pozostawały na niezmienionym poziomie, w kilku regionach dynamika korekty dolnego zakresu stawek efektywnych była dobrym wskaźnikiem silnej konkurencji, np. Górny Śląsk, Wrocław, Poznań czy Polska Centralna.

W 2016 r. czynsze bazowe pozostawały stabilne w Okolicach Warszawy (2,7 – 3,6 Euro / m² / miesiąc), na Górnym Śląsku (2,7 – 3,5 Euro / m² / miesiąc), Poznaniu (2,8 – 3,5 Euro / m² / miesiąc), Polsce Centralnej (2,6–3,2 Euro / m² / miesiąc) oraz w Trójmieście (3,0 – 3,3 Euro / m² / miesiąc). Nieznaczny spadek rzędu 0,1 – 0,2 Euro / m² / miesiąc odnotowano w strefie miejskiej Warszawy oraz we Wrocławiu. Pozostałe składniki wchodzące w skład kosztów najmu (tj. czynsz za powierzchnię biurową oraz opłaty eksploatacyjne) pozostawały stabilne w okresie kilku ostatnich lat.

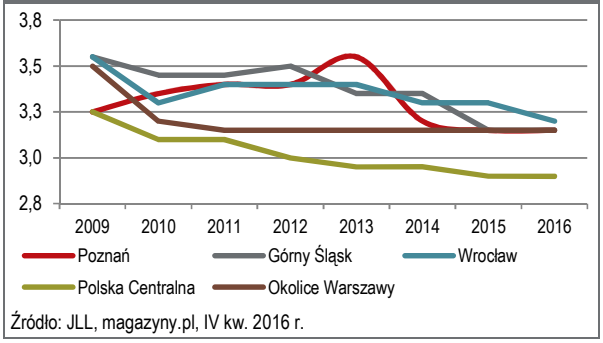
Wykres 11: Czynsze bazowe w regionach (€/ m² / miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Czynsze bazowe są zazwyczaj wstępem do dalszych negocjacji, podczas których deweloperzy przedstawiają zakres proponowanych ulg i zachęt takich jak okresy bezczynszowe oraz częściowy lub pełny wkład na zaaranżowanie wynajmowanej powierzchni. Skala obniżek czynszów jest uzależniona od pozycji najemcy oraz danej sytuacji rynkowej. W ubiegłem roku nieznaczne (tj. 0,1 – 0,2 Euro / m² / miesiąc) zmiany stawek czynszów efektywnych zanotowano w Poznaniu, Warszawie Miasto oraz we Wrocławiu. Na koniec 2016 r. najbardziej konkurencyjnymi regionami pod względem stawek czynszów efektywnych był Górny Śląsk (1,9 – 3,1 Euro / m² / miesiąc), następnie Okolice Warszawy (2,0 – 2,8 Euro / m² /miesiąc), Polska Centralna (2,0 – 2,8 Euro / m² / miesiąc) oraz Poznań (2,1 – 3,0 Euro / m² / miesiąc).

Wykres 12: Średni zakres czynszów bazowych w regionach (€/ m² / miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Grunty Przemysłowe

Wysoki popyt na grunty przemysłowe zlokalizowane po wschodniej stronie Łodzi, południowo-zachodniej Warszawie oraz wzdłuż drogi ekspresowej S3. Stabilizacja cen gruntów na głównych rynkach.

W 2016 r. zainteresowanie deweloperów w zakresie pozyskiwania nowych działek pod zabudowę obiektami magazynowymi i przemysłowymi było skupione głównie na regionach i miastach, które znacząco skorzystały po zrealizowaniu nowych projektów infrastruktury drogowej.

Otwarcie centralnego odcinka autostrady A1 (Stryków – Tuszyn) wzmocniło zainteresowanie na grunty przemysłowe zlokalizowane po wschodniej stronie Łodzi. Stopniowa rozbudowa drogi ekspresowej S8 w południowo-zachodnich przedmieściach aglomeracji warszawskiej znacząco pobudziła aktywność deweloperów. Uruchomiono szereg projektów i zwiększyło się zainteresowanie gruntami w tej okolicy pod kolejne projekty. Pojawiają się również coraz to nowsze, interesujące lokalizacje położone wzdłuż stopniowo przedłużanej drogi ekspresowej S3 w zachodniej Polsce. Korytarz transportowy biegnący od Szczecina do granicy z Czechami stworzy tym samym szereg możliwości inwestycyjnych na nowych podstrefach takich jak Zielona Góra, Nowa Sól czy Świebodzin.

Dostępność siły roboczej jest coraz ważniejszym czynnikiem dla realizacji nowych projektów i tym samym przy poszukiwaniu działek inwestycyjnych. Rynek pracy w aglomeracjach takich jak Poznań czy Wrocław notuje obecnie bardzo niskie bezrobocie mogące ograniczyć dalsze inwestycje w tym miastach. Dlatego też inwestorzy zaczynają coraz odważniej spoglądać na kilka mniejszych lokalizacji.

Regiony zlokalizowane po zachodniej stronie kraju (Poznań, Wrocław i Szczecin) wydają się być atrakcyjniejsze w porównaniu do wschodniej części. Wyższe koszty, mogą być zrekompensowane lepszą dostępnością i bliskością zachodnich rynków.

Ceny

Nie odnotowano zasadniczo istotnych zmian cen gruntów przemysłowych w Polsce w ubiegłym roku.

Oddanie do użytkowania odcinka autostrady A1 pomiędzy Strykowem a Tuszynem w połowie ubiegłego roku i silny rozwój tamtejszej strefy ekonomicznej miały wpływ na ceny gruntów we wschodniej części Łodzi. Odnotowano wzrost ich górnego przedziału cenowego o 20 zł/m² do 180 zł / m².

Niewielkie spadki zaobserwowano natomiast na Górnym Śląsku, gdzie dolne widełki cenowe obniżyły się z 90 do 80 zł /m².

Region	Cena (PLN / m²)
Warszawa Miasto	350 - 550
Okolice Warszawy	50 - 300
Polska Centralna	65 - 180
Poznań	140 - 200
Wrocław	120 - 220
Górny Śląsk	80 - 200
Kraków	80 - 300
Trójmiasto	120 - 240

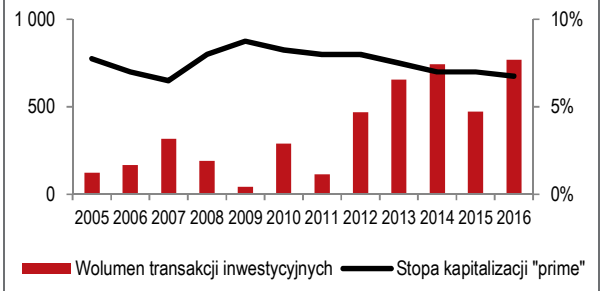
Rynek Inwestycyjny

Rekordowa wartość inwestycji w sektorze nieruchomości magazynowych w 2016 r. w znacznym stopniu dzięki sprzedaży platformy P3. Najlepsze produkty w centrum zainteresowania inwestorów.

W ciągu ostatnich pięciu lat wartość transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości magazynowych potroiła się w porównaniu do wolumenu odnotowywanego w latach 2004-2011. Towarzyszący temu wzrost płynności rynku spowodował, że sektor ten stał się bardziej atrakcyjny.

W 2016 r. zawarto 14 umów kupna-sprzedaży o wartości 769 miliona Euro, z których sześć stanowiło transakcje portfelowe, a jedna to zakup platformy. Tych siedem akwizycji stanowiło prawie 82% całkowitego wolumenu transakcji na rynku nieruchomości magazynowych. Pozostałe transakcje to głównie małe i średnie parki zlokalizowane w głównych regionach przemysłowych.

Wykres 13: Wolumen transakcji inwestycyjnych (miliony Euro) & Stopy kapitalizacji „prime" (%)



Źródło: JLL, magazny.pl IV kw. 2016 r.

Największe transakcje inwestycyjne sfinalizowane w 2016 r.

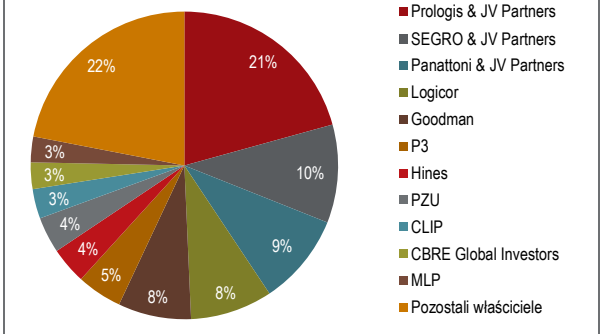
- Nabycie przez GIC europejskiej platformy magazynowej P3, w której udział nieruchomości zlokalizowanych w Polsce wyniósł 285 mln Euro;
- CBREGI zakupiło portfel od Hillwood za ok. 155 mln Euro;
- Hines REIT nabył za ok. 81 mln Euro portfel nieruchomości od NBGI
- Amazon Fulfilment Centre w Poznaniu zostało zakupione przez GLL za ponad 70 mln Euro.

Największym kupującym był GIC, CBREGI i Hines REIT, zainwestowali ponad 100 miliona Euro. Dodatkowo po stronie popytowej aktywni byli GLL, zakupując obiekt Amazon Fulfilment Centre w Poznaniu oraz Exeter, którzy tym samym weszli na Polski rynek nieruchomości magazynowych. Swoje obiekty sprzedawali natomiast TPG/P3, Hillwood, NBGI, Amazon, ECI oraz Waimea Holding.

Bardzo dobra sytuacja po stronie czynszów najmu, które sięgają minimum potwierdza, że sentyment panujący na rynku inwestycyjnym jest pozytywny oraz że poziom zainteresowania inwestorów poszukujących produktów zlokalizowanych na głównych rynkach Polski pozostaje wysoki. Warto wspomnieć, że pula inwestorów aktywnych w tym sektorze staje się jednak coraz węższa, szczególnie było to zauważalne w II poł 2016 r.

Struktura własnościowa nadal jest skoncentrowana w rękach pięciu głównych graczy (Prologis & JV Partnerzy, SEGRO & JV Partnerzy, Panattoni & JV Partnerzy, Logicor, Goodman) kontrolujących na koniec 2016 r. łącznie ponad 56% powierzchni.

Wykres 14: Struktura właścicielska



Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016 r.

Należy zaznaczyć, że z wyjątkiem paru transakcji (wliczając portfel P3) cały proces sprzedaży prawie żadnej z głównych transakcji zawartych w 2016 r. nie rozpoczął się w tym samym roku. W naszej opinii, świadczy to o ograniczonej płynności rynku oraz poszukiwaniu przez inwestorów najlepszych produktów lub takich, które stwarzają możliwość zwiększenia wartości.

W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy potwierdziły się transakcje przy stopach kapitalizacji poniżej 6,75% za obiekty typu „prime". Natomiast przy obiektach bardzo dobrze zlokalizowanych, wyjątkowych, z długoterminowymi umowami najmu stopy kapitalizacji przy zawartych transakcjach były poniżej 6,00 %. Dla nieruchomości niespełniających powyższych kryteriów stosuje się stopy o 200 - 250 punktów bazowych wyższe.

Lista potencjalnych transakcji na 2017 r. wygląda obiecująco. Wolumen może nawet przewyższyć ten z ubiegłego roku, dzięki dużym portfelom nieruchomości oraz platformom przeznaczonym do sprzedaży. Dzięki bardzo silnemu popytowi na wynajem powierzchni, znacznej aktywności deweloperów oraz prognozom stabilizacji stawek czynszu, jesteśmy pozytywnie nastwieni, co do dalszego rozwoju rynku inwestycyjnego i stabilizacji stóp kapitalizacji za najlepsze produkty rynku magazynowego.

Analiza Regionalna

Stopniowy wzrost aktywności deweloperów w nowych lokalizacjach.

Na koniec 2016 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo produkcyjnej w Polsce wynosiły 11,2 miliona m² (wobec 9,8 miliona m² na koniec 2015 r.), przy czym udział pięciu głównych regionów w całkowitej podaży nieznacznie się zmniejszył z 90% do 88% w ciągu ostatniego roku.

Podpisanie dwóch bardzo dużych umów z międzynarodowymi firmami z sektora e-commerce w Szczecinie znacznie poprawiło udział rynków regionalnych w całkowitym popycie (z 19% do 23% w ciągu ostatniego roku), a sam tylko Szczecin odpowiadał za aż 11% wolumenu (14% w popycie netto).

Nowe średnie i małe projekty pojawiają się w coraz to nowych lokalizacjach wzdłuż częściowo istniejącej i będącej w budowie drogi ekspresowej S3 (od Szczecina do granicy z Czechami). Lokalizacje te stają się coraz bardziej pożądane przez firmy z branży e-commerce, operujące głównie w krajach Europy Zachodniej oraz przedsiębiorstwa produkcyjne.

Wschodnie części Polski (Lublin i Podkarpacie) pomimo sukcesywnie poprawiającej się tam infrastruktury rejestrują relatywnie niską aktywność zarówno popytową jak i podażową.

Mapa głównych regionów magazynowych w Polsce



Warszawa

Poprawa infrastruktury drogowej szybko przełożyła się na wzrost aktywności deweloperów. Nadal jest jednak ograniczona głównie do południowo-zachodniej strony aglomeracji.



Pomimo zwiększających się możliwości inwestycyjnych i poprawy infrastruktury, rozwój sektora nieruchomości magazynowych i przemysłowych w rejonie Warszawy nadal koncentruje się na jej południowo-zachodniej części. Może to wynikać z faktu, że w okresie ostatnich kilku lat zarówno deweloperzy jak i właściciele zmagali się z wysokimi pustostanami oraz presją na obniżkę stawek czynszów. Dlatego też, aby ograniczyć swoje potencjalne ryzyko preferowane są lokalizacje, które cieszą się dużym zainteresowaniem najemców. Zaobserwować też można bardzo skromny wolumen nowych projektów inwestycyjnych w strefie miasta Warszawy.

Z racji dużej liczby obiektów typu SBU zlokalizowanych w strefie miejskiej Warszawy, podpisywane tam umowy są relatywnie małe. W 2016 r., za wyjątkiem transakcji z ABC Data (25 000 m²), średnia wynajmowana powierzchnia wynosiła tylko 1 471 m². Natomiast, w Okolicach Warszawy, wybieranych przez firmy poszukujące zdecydowanie większych powierzchni, średnia umowa wynosiła 6 062 m². Podmiejskie lokalizacje preferowane są głównie przez firmy z sektora usług logistycznych oraz sieci handlowe, np. w Grodzisku Mazowieckim (Raben, H&M), Teresinie (DSV Solutions) czy Jankach (DSV Solutions).

W ubiegłym roku aktywność deweloperów w strefie miejskiej Warszawy była znikoma. Ukończono tylko jeden mały obiekt typu SBU (Ideal Idea Park IV – 6 000 m²). Realizacja kolejnych dróg na południowo-zachodnich przedmieściach Warszawy, znacząco zwiększa atrakcyjność tych rejonów, szczególnie Janek, Grodziska, Raszyna, Ożarowa i Pruszkowa. Liczne obiekty są tam realizowane przeważnie z myślą o operatorach logistycznych, którzy wynajęli 215 000 m² (netto) z 460 000 m² w całej strefie.

Co ciekawe, wskaźnik pustostanów w Okolicach Warszawy spadł na koniec ubiegłego roku do 5,5%, co jest drugim, najniższym wynikiem w historii tego regionu. Niższy odnotowano tylko w III kw. 2007 r.(4,8%).

W regionie warszawskim jest jeszcze szereg ciekawych lokalizacji, które w przyszłości mogą zainteresować deweloperów, np. wschodnie i północne tereny aglomeracji. Zmiany te mogą się rozpocząć wraz z poprawą ich dostępności, co nastąpi dopiero po zakończeniu realizacji pełnej obwodnicy Warszawy. Nie zmieni to raczej znacząco ogólnej sytuacji w regionie i tereny po południowo-zachodniej stronie miasta nadal pozostaną najbardziej preferowanymi przez branżę logistyczną.

Czynsze bazowe w okolicach Warszawy pozostały stabilne od 2011 r. i wynoszą od 2,7 do 3,6 Euro/ m²/ miesiąc. Z kolei koszty najmu w strefie miejskiej stopniowo się obniżają i wynoszą obecnie od 4,1 do 5,1 Euro / m² / miesiąc. Czynsze efektywne kształtują się od 2,0 do 2,8 Euro / m² / miesiąc w okolicach Warszawy i od 3,5 do 4,6 Euro / m² / miesiąc w strefie miejskiej.

	Warszawa Miasto	Okolice Warszawy
Podaż (m²)	653 000	2 511 000
Popyt brutto 2016 (m²)	72 000	745 000
Popyt netto 2016 (m²)	32 000	460 000
Wskaźnik pustostanów	9,4%	5,5%
Czynsz bazowy (€/ m²/ miesiąc)	4,1 – 5,1	2,7 – 3,6
Czynsz efektywny (€/ m²/ miesiąc)	3,5 – 4,6	2,0 – 2,8
Główne transakcje najmu	**ABC Data** 25 000 m² Distribution Park Annopol	**Raben** 42 500 m² Panattoni Park Grodzisk III

Górny Śląsk

Region bardzo konkurencyjny i dobrze przygotowany do dalszego, dynamicznego wzrostu.



Region Górnego Śląska, drugi w kraju pod względem zasobów powierzchni magazynowej, nadal pozostaje bardzo konkurencyjny i dobrze przygotowany do kontynuacji wzrostu. Dzięki swojej dużej populacji, jak i znacznej powierzchni, jest nadal w stanie zaoferować atrakcyjne możliwości inwestycyjne, które powoli w innych regionach stają się problematyczne, tj. stosunkowo tanie i duże grunty inwestycyjne oraz dostępną siłę roboczą (czynnik, który staje się coraz bardziej istotnym czynnikiem przy dalszym wzroście na rynku wrocławskim i poznańskim).

Obecnie w regionie realizowanych jest 6 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni 135 000 m², zlokalizowanych w Sosnowcu (57 000 m²), Rudzie Śląskiej (35 000), Gliwicach (33 000 m²) i Tychach (11 500 m²). Są bardzo dobrze zabezpieczone umowami najmu (88%).

Wskaźnik powierzchni niewynajętych w regionie nie ulegał znaczącym wahaniom w trakcie roku i na koniec grudnia wynosił 7,2%. Największe dostępne powierzchnie w istniejących projektach są zlokalizowane w Sosnowcu (36 000 m²), Gliwicach (36 000 m²) i Chorzowie (21 000 m²).

Zarówno czynsze bazowe jak i efektywne pozostawały stabilne w ubiegłym roku. Stawki bazowe kształtują się od 2,8 do 3,5 Euro /m ² / miesiąc, a efektywne od 1,9 do 3,1 Euro / m² / miesiąc.

Głównie dzięki niskim cenom gruntów, Górny Śląsk jest nadal w stanie pozostać jednym z najbardziej konkurencyjnych obszarów pod inwestycje logistyczno-produkcyjne w Polsce.

Ceny za grunty przemysłowe kształtują się od 80 zł /m ² do 200 zł /m². W pobliskim regionie krakowskim stawki wynoszą natomiast od 80 do 300 zł / m², a we wrocławskim od 120 do 200 zł / m².

Górny Śląsk	
Podaż (m^2)	1 955 000
Popyt brutto 2016 (m^2)	491 000
Popyt netto 2016 (m^2)	340 000
Wskaźnik pustostanów	7,2%
Czynsz bazowy (€/ m^2/ miesiąc)	2,8 – 3,5
Czynsz efektywny (€/ m^2/ miesiąc)	1,9 – 3,1
Główne transakcje najmu	**Eurocash –** 30 000 m^2 Goodman Sosnowiec Logistics Centre **Play Power -** 27 400 m^2 Panattoni Park Sosnowiec III

Poznań

Wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej pomimo korzystnych warunków rynkowych.



Ze względu na oddanie do użytku 177 000 m² (wobec 278 000 m² w roku 2015 r.) nowej powierzchni, Poznań nie zdołał awansować na drugie miejsce w Polsce pod względem zasobów powierzchni magazynowej.

Aktualnie w trakcie realizacji pozostaje około 220 000 m² nowej powierzchni magazynowej, a współczynnik powierzchni niewynajętej oscylował w granicach 7,2%.

Zarówno Poznań jak i Wrocław to dwa główne rynki magazynowe w zachodniej części Polski napotykające na problem ograniczonych zasobów siły roboczej. Na koniec grudnia 2016 r., stopa bezrobocia w mieście Poznań wynosiła tylko 1,9%, co oznacza trudności w pozyskiwaniu wolnych pracowników oraz presję na wzrost płac w regionie. Niedobory w dostępie do pracowników mogły też być jednym z czynników, którymi kierowali się Amazon i Zalando przy wyborze Szczecina, jako lokalizacji pod nowe centrum obsługi zamówień.

Podobnie jak w regionie wrocławskim, możliwe, że realizacja kolejnych projektów magazynowo-logistycznych skupiona będzie na średnich i małych miejscowościach zlokalizowanych wzdłuż drogi ekspresowej S3, tj. nowego korytarza transportowego od Szczecina do granicy z Czechami. Nowy transportowy „kręgosłup" zachodniej Polski stopniowo zyskuje na atrakcyjności i po zakończeniu prac będzie stanowił ciekawą alternatywę dla firm z Czech poszukujących dostępu do portu morskiego.

W 2016 r. średnia transakcja najmu w regionie poznańskim wynosiła 8 932 m², wobec średniej dla Polski 6 902 m². Najbardziej aktywnymi sektorami po stronie popytowej były firmy z sektora motoryzacyjnego oraz sieci handlowe. Udział tradycyjnie najbardziej aktywnego sektora, tj. operatorów logistycznych wynosił 29%, wobec 25% średniej z ostatnich 5 lat.

Niestety, pomimo korzystnego otoczenia gospodarczego w regionie, nastąpił znaczny wzrost wskaźnika pustostanów z 1,9% (koniec 2015 r.) aż do 7,2% na koniec ubiegłego roku. Większość dostępnej powierzchni skoncentrowana jest w parkach zlokalizowanych w mieście Poznań (66 200 m²; w 3 parkach) i Gądkach (39 500 m²; w 4 parkach).

Od połowy 2014 r. stawki czynszów w regionie poznańskim pozostają niemal niezmienione, z okresową obniżką dolnego zakresu stawek efektywnych. W ubiegłym roku, wśród głównych rynków, Poznań oferował jedne z najbardziej konkurencyjnych stawek wynajmu, pomimo relatywnie wysokich tam cen gruntów przemysłowych (140 – 200 zł / m²). Stawki czynszów bazowych kształtują się od 2,8 do 3,5 Euro / m² / miesiąc, podczas gdy efektywne utrzymywały się w przedziale od 2,1 do 2,9 Euro / m ² / miesiąc.

Poznań	
Podaż (m²)	1 806 000
Popyt brutto 2016 (m²)	429 000
Popyt netto 2016 (m²)	274 000
Wskaźnik pustostanów	7,2%
Czynsz bazowy (€/ m²/ miesiąc)	2,8 – 3,5
Czynsz efektywny (€/m²/ miesiąc)	2,1 – 2,9
Główne transakcje najmu	**Polomarket –** 39 600 m² Goodman BTS Polomarket **Trio Line –** 32 300 m² Panattoni Park Poznań V

Polska Centralna

Pomimo silnego popytu deweloperzy wstrzymują się z nowymi inwestycjami. W niektórych lokalizacjach brak dostępnej powierzchni.



W lipcu 2016 r. oddano do użytku brakujący odcinek autostrady A1 pomiędzy Strykowem a Tuszynem. Dzięki tej inwestycji ruch tranzytowy z Łodzi został w większości wyprowadzony z miasta. Inwestycja ta zarówno podniosła atrakcyjność wschodnich terenów aglomeracji jak i znacznie skróciła przejazd pomiędzy strefami regionu tj. Strykowem i Piotrkowem Trybunalskim. Miała też wpływ na nieznaczny wzrost cen gruntów przemysłowych w tamtej części regionu, gdzie zanotowano zmiany o ok. 20 zł /m² do 180 zł / m².

Poprawa infrastruktury jak i działalność specjalnej strefy ekonomicznej napędza kolejne inwestycje w mieście. Centralna lokalizacja na skrzyżowaniu dwóch głównych autostrad (A1 i A2) oraz drogi ekspresowej S8 łączącej Warszawę (a w przyszłym roku Białystok) z Wrocławiem umożliwia tym samym pokrycie dystrybucją prawie całego kraju. Dodatkowo, na przyszły rok planowane jest rozpoczęcie budowy drogi ekspresowej S14 (zachodnia obwodnica Łodzi). Jej zakończenie powinno nastąpić w 2020 r.

Obecnie w obszarze miasta Łódź brak jest dostępnych nowoczesnych powierzchni magazynowych na wynajem. Jeszcze przed dwoma laty wskaźnik powierzchni niewynajętych wynosił 9,0%. Dlatego też, aby sprostać szybko rosnącemu popytowi, w trakcie realizacji są 2 projekty o łącznej powierzchni 51 500 m² (w 89% zabezpieczone umowami najmu). Kolejne 3 projekty realizowane w regionie dostarczą dodatkowe 76 800 m², ale i one są już prawie całkowicie wynajęte. W regionie Piotrkowa Trybunalskiego, w którym przez 3 lata współczynnik powierzchni niewynajętej został zredukowany z 34% do 4,3%, w realizacji jest tylko jeden projekt (BTS dla Agata Meble).

Po okresie bardzo dużej aktywności najemców w 2015 r., kiedy to wynajęto 318 000 m², dane za 2016 r. wskazują raczej na umiarkowany popyt wynoszący zaledwie 213 000 m². W dużej mierze generowany jest on przez reprezentantów sektora operatorów logistycznych (29% udział w popycie netto) oraz sieci handlowe (25%).
W porównaniu do 2015 r., w ubiegłym roku brakowało dużych transakcji z sieciami handlowymi poszukującymi lokalizacji pod swoje magazyny w Polsce Centralnej. Z wyjątkiem transakcji z Agata Meble (42 900 m²) pozostałe umowy były mniejsze i dotyczyły głównie operatorów logistycznych (61 000 m²) oraz firm zajmujących się lekką produkcją (25 000 m²). Trzy firmy z sektora „papier i książki" wynajęły łącznie 50 000 m², z czego 19 800 m² to nowe umowy najmu.

Aktywność deweloperów w regionie była rozproszona w 4 podstrefach gdzie realizowano 6 projektów (199 000 m²). Dwa największe zlokalizowane są w Strykowie (119 000 m²) i są już w większości wynajęte.
Pomimo znacznej aktywności, zarówno po stronie popytowej jak i podażowej, stawki czynszów w strefie miejskiej Łodzi jak i dwóch podstrefach regionu tj. (Stryków i Piotrków Trybunalski) pozostawały stabilne w okresie ostatniego roku. W Łodzi stawki czynszów bazowych w obiektach typu SBU są bardziej konkurencyjne niż w Warszawie czy Wrocławiu. Czynsze bazowe kształtują się od 3,4 do 4,3 Euro / m² / miesiąc; podczas gdy efektywne są podpisywane w przedziale od 2,7 do 3, 7 Euro / m² / miesiąc. Duże obiekty (Big Box) są bardziej dostępne cenowo i czynsze bazowe są w nich od 2,6 do 3,2 Euro / m² / miesiąc, a efektywne od 2,0 do 2,8 Euro / m² / miesiąc. Średnio, region Polski Centralnej oferuje najbardziej konkurencyjne stawki za wynajem w kraju.

	Łódź	Region
Podaż (m^2)	409 000	1 156 000
Popyt brutto 2016 (m^2)	64 000	219 000
Popyt netto 2016 (m^2)	25 000	188 000
Wskaźnik pustostanów	0%	4,1%
Czynsz bazowy (€/ m^2/ miesiąc)	3,4 – 4,3	2,6 – 3,2
Czynsz efektywny (€/m^2/ miesiąc)	2,7 – 3,7	2,0 – 2,8
Główne transakcje najmu	**Recticel –** 19 500 m^2 Logicor Łódź	**Agata Meble –** 42 900 m^2 Prologis Park Piotrków II

Wrocław

Planowane ukończenie drogi ekspresowej S3 może skierować kolejne inwestycje w nowe lokalizacje regionu.



Z zasobami na poziomie 1,4 miliona m², Wrocław jest piątym regionem w Polsce pod kątem całkowitej podaży. W 2016 r. ukończono 104 000 m² w pięciu projektach, z czego cztery zostały zrealizowane przez Panattoni.

Rozwój nowej infrastruktury drogowej, w szczególności trasy S3 (od Szczecina do granicy z Czechami) może wpłynąć na decyzje podejmowane przez firmy np. z sektorów e-commerce oraz lekkiej produkcji przemysłowej, które będą wybierały coraz to nowe lokalizacje powstające przy tej trasie. W regionie wrocławskim taką lokalizacją może być Legnica, w której jest ulokowana specjalna strefa ekonomiczna.

Projekty w budowie (102 000 m²) są nadal zlokalizowane głównie na obrzeżach Wrocławia, ale ich realizacja jest podzielona pomiędzy czterech deweloperów (Panattoni, Hillwood, MLP i Prologis). Co ciekawe, w porównaniu do reszty kraju, są realizowane w większej części na zasadach spekulacyjnych (63%).

Popyt brutto w 2016 r. wyniósł 301 000 m², z dużym udziałem sektora operatorów logistycznych (41%) oraz lekkiej produkcji (19%). Nie jest to dużym zaskoczeniem, gdyż Dolny Śląsk jest coraz częściej wybierany, jako miejsce nowych inwestycji przemysłowych. Prologis podpisał znaczącą część ubiegłorocznych umów (179 000 m²), co wynika z bardzo dużego portfela tego inwestora w tej części Polski (blisko 0,5 miliona m² zasobów magazynowych).

W 2016 r. wskaźnik pustostanów kształtował się pomiędzy 3,8% (II kw.) a 6,3% (I kw.) osiągając na koniec roku 5,1%. Większość dostępnej powierzchni jest zlokalizowana w kilku niedawno ukończonych projektach zrealizowanych przez Panattoni (Panattoni Park Wrocław II oraz jego kolejne etapy tj. III, IV i V) oraz w dwóch projektach Prologis Park Wrocław.

Czynsze bazowe w okresie ostatnich pięciu lat pozostawały w miarę stabilne, choć widoczna była silna presja cenowa na stawki efektywne w obiektach typu big box. Czynsze ofertowe za magazyny tego typu kształtowały się od 2,8 do 3,6 Euro / m²/ miesiąc. Stawki efektywne uległy obniżeniu z poziomu 2,5 – 3,1 Euro/ m²/ miesiąc z początku 2015 r. do 2,2 - 2,8 Euro/ m²/ miesiąc na koniec 2016 r. Natomiast w obiektach typu SBU czynsze były stabilne w całym ubiegłym roku: bazowe wynosiły od 3,5 do 4,0 Euro/ m²/ miesiąc a efektywne od 3,3 do 3,8 Euro/ m²/ miesiąc.

Wrocław	
Podaż (m²)	1 394 000
Popyt brutto 2016 (m²)	301 000
Popyt netto 2016 (m²)	168 000
Wskaźnik pustostanów	5,1%
Czynsz bazowy (€/ m²/ miesiąc)	2,8 – 3,6
Czynsz efektywny (€/m²/ miesiąc)	2,2 – 2,8
Główne transakcje najmu	**Deichmann Logistik –** 13 300 m² Prologis Park Wrocław III **Yusen** – 12 900 m² Prologis Park Wrocław IV

Polska Północna

Szczecin na celowniku dwóch firm z branży e-commerce. Popyt w Trójmieście generowany głównie przez operatorów logistycznych.



Szczecin, mający już bardzo dobre połącznie drogowe z Niemcami, sukcesywnie wzmacnia swoją atrakcyjność wraz z realizacją drogi ekspresowej S3 w kierunku południowej Polski. Dodatkowo, budowana jest jeszcze nowa droga ekspresowa (S6) w kierunku Koszalina. Pomimo dużej popularności autostrady A1, komercyjnego sukcesu głębokowodnego terminalu kontenerowego (DCT) oraz realizowanej drogi ekspresowej S7, rozwój regionu Trójmiasta był w ubiegłym roku relatywnie ograniczony.

Po początkowo wiodącej roli Trójmiasta w północnej Polsce, od 2015 r. zaczęły się pojawiać pierwsze oznaki rosnącej konkurencji ze strony Szczecina. Pomimo, że jest on mniejszy pod względem liczby ludności, to właśnie szczecińskiemu regionowi udało się znacznie przyspieszyć pod względem rozwoju w II poł. 2016 roku, a nawet przegonić region Trójmiasta pod względem aktywności budowlanej deweloperów.

W II poł. 2016 r., kiedy to ogłoszono wejście dwóch firm z branży e-commerce (Amazon ze Stanów Zjednoczonych oraz Zalando z Niemiec) Szczecin znalazł się na liście najbardziej atrakcyjnych lokalizacji w Polsce (pod względem wolumenu, a nie liczby budowanych projektów). Te dwie inwestycje realizowane są głównie z planem obsługi rynków Europy Zachodniej, ale ukazują także możliwości Szczecina, jako doskonałej lokalizacji pod kolejne inwestycje skierowane na obsługę działalności operacyjnej w Niemczech jak i w krajach skandynawskich.

Działalność deweloperską w ubiegłym roku w Szczecinie można podzielić na dwie części. Pierwszą to stopniowa rozbudowa Panattoni Park Szczecin o kolejne fazy (+ 10 400 m² w I kw.; +17 000 m² w III kw. oraz + 11 400 m² w IV kw.) a druga to rozpoczęcie dwóch projektów w Szczecinie w II poł. roku przez deweloperów Panattoni i Goodman. Ponadto, Waimea ukończyła rozbudowę swojego projektu North – West Logistic Park o kolejne 5 000 m², osiągając tym samym łącznie 67 100 m². W IV kw. 2016 r. Prologis rozpoczął realizację projektu Prologis Park Szczecin o powierzchni 9 200 m².

W 2016 r. popyt w regionie Trójmiasta był zdominowany przez operatorów logistycznych (65% udział w popycie ogółem). Jednakże, średnia wielkość transakcji netto wynosząca 2 928 m² stanowiła mniej niż połowę tego samego wskaźnika liczonego dla tych firm na poziomie krajowym. Widoczny w regionie jest brak popytu zarówno ze strony firm reprezentujących sektor sieci handlowych, art. elektronicznych jak i lekkiej produkcji.

Wskaźnik pustostanów w Szczecinie uległ nieznacznemu obniżeniu z 5,8% (na koniec 2015 r.) do 3,0% (na koniec 2016 r.) gdyż tylko 5 600 m² było dostępne w Panattoni Park Szczecin. Z kolei Trójmiasto nadal ma problem z wysokim wskaźnikiem pustostanów, który wzrósł z 12,3% do 14% na koniec ubiegłego roku. Może to być po części wynikiem ukończenia znaczącej nowej powierzchni realizowanej na zasadach spekulacyjnych (61% na koniec 2015 r. 76% w I poł. 2016 r. i 76% na koniec ubiegłego roku) jak i ograniczonego popytu.

Drugi rok z rzędu, czynsze bazowe w Trójmieście i Szczecinie pozostają stabilne, kształtując się odpowiednio od 3,0 do 3,3 Euro / m² /miesiąc i od 3,0 do 3,75 Euro / m² / miesiąc. Czynsze efektywne są w przedziale od 2,5 do 2,9 Euro / m² / miesiąc w Trójmieście i od 2,6 do 3,4 Euro / m ² / miesiąc w Szczecinie. Także i one nie uległy zmianie w ostatnich dwóch latach.

	Trójmiasto	Szczecin
Podaż (m^2)	393 000	187 000
Popyt brutto 2016 (m^2)	93 000	330 000
Popyt netto 2016 (m^2)	88 000	317 000
Wskaźnik pustostanów	14,1%	3,0%
Czynsz bazowy (€/ m^2/ miesiąc)	3,0 – 3,3	3,0 – 3,75
Czynsz efektywny (€/m^2/ miesiąc)	2,5 – 2,9	2,6 – 3,4
Główne transakcje najmu	**Auto-Partner** 7 600 m^2 7R Logistic Gdańsk	**Amazon** 161 000 m^2 Amazon BTS

Kraków

Kraków nadal pozostaje w cieniu szybko rozwijającego się Górnego Śląska. Aktywność rynkowa jest nieznaczna.



Realizowane projekty infrastrukturalne w regionie Krakowa charakteryzują się ograniczoną skalą i w większości są na etapie planowania. Obecnie tylko niewielki odcinek wschodniej obwodnicy Krakowa (S7) jest w trakcie budowy. Bardzo widoczny jest brak północnej obwodnicy miasta oraz dogodnego połączenia w kierunku Warszawy. Niedawno podano informacje o planowanych przetargach na przedłużenie trasy ekspresowej S7 na odcinku od Nowej Huty do granicy z woj. świętokrzyskim. Projekt ten będzie realizowany w formule „zaprojektuj i buduj", z planowanym rozpoczęciem prac budowlanych w 2019 r. i zakończeniem w 2022 r. Także na etapie planowania jest północna obwodnica Krakowa, której planowane zakończenie także przypada na rok 2022.

W ubiegłym roku zasoby powierzchni magazynowej i przemysłowej w regionie Krakowa zwiększyły się o 59 500 m², dla porównania na Górnym Śląsku było to 244 000 m². Obecnie realizowane projekty w tych regionach wynoszą odpowiednio 27 500 m² i 135 000 m². Dwa krakowskie projekty rozbudowy parku 7R Logistic Park Kraków są wynajęte w 100%. Jednakże deweloperzy aktywnie działający w tym regionie nie rozpoczynają nowych realizacji, a skupiają się raczej na pobliskim rynku Górnego Śląska.

Wydaje się, że region krakowski nie jest w stanie efektywnie konkurować z Górnym Śląskiem pod względem atrakcyjności inwestycyjnej nieruchomości logistycznych. Wynika to w dużej mierze z faktu braku dostępności działek inwestycyjnych, co z kolei znajduje swoje odzwierciedlenie w ich wysokich cenach.

W 2016 r. najemcy wynajęli łącznie 100 000 m² powierzchni magazynowo przemysłowej i jest to wynik porównywalny do rynku trójmiejskiego. Jednakże problemem strony popytowej w Krakowie są zarówno nielicznie obecni operatorzy logistyczni wynajmujący relatywnie małe powierzchnie (średnio 2 600 m²) oraz brak zainteresowania ze strony sieci handlowych. Dlatego też popyt generują głównie firmy z sektora branży budowlanej, motoryzacyjnej, lekkiej produkcji. Niewielkie zainteresowanie ma swoje odzwierciedlenie w ograniczonej podaży i niskiej aktywności budowlanej deweloperów.

Wskaźnik powierzchni niewynajętych wynoszący zaledwie 0,8% na koniec 2015 r. gwałtownie wzrósł w II poł. 2016 r. do 9,0%. Dostępna powierzchnia pojawiła się w zarówno istniejących obiektach jak i w nowym projekcie rozbudowy realizowanym przez firmę Goodman. Jeżeli wyłączymy z zasobów regionu nieruchomość wynajmowaną przez firmę Goodyear w Tarnowie to wskaźnik w regionie krakowskim i okolicach wyniesie 11,4%.

Od 2009 r., Kraków pozostaje najdroższą lokalizacją, znacznie przewyższając pozostałe regiony kraju. Czynsze ofertowe w obiektach magazynowych kształtują się od 3,8 do 4,5 Euro / m²/ miesiąc, a efektywnie są w przedziale od 2,8 do 3,4 Euro /m² / miesiąc.

Kraków	
Podaż (m^2)	268 000
Popyt brutto 2016 (m^2)	100 000
Popyt netto 2016 (m^2)	95 000
Wskaźnik pustostanów	9,0%
Czynsz bazowy (€/ m^2/ miesiąc)	3,8 – 4,5
Czynsz efektywny (€/m^2/ miesiąc)	2,8 – 3,4
Główne transakcje najmu	**Valeo –** 27 500 m^2 Goodman BTS Valeo Skawina **Lynka –** 9 000 m² Panattoni Park Kraków IV

Rynki Wschodzące

Pomimo stopniowej poprawy infrastruktury, aktywność we wschodniej części kraju jest skromna.



W okresie ostatnich trzech lat zarówno Lublin jak i Podkarpacie (Rzeszów) były postrzegane, jako dobrze zapowiadające się nowe rynki wschodzące na mapie nieruchomości logistyczno produkcyjnych Polski. Pomimo stopniowej poprawy infrastruktury drogowej w tych regionach oraz nowych inwestycjach w tamtejszych specjalnych strefach ekonomicznych, zauważalne jest spowolnienie i brak nowych inwestycji. Tym samym nadal dla nich odległa jest perspektywa awansu w atrakcyjności regionów magazynowych w Polsce. Dla porównania, w tym samym czasie porównywalne regiony tj. Szczecin i Kujawy (obejmujące miasto Toruń i Bydgoszcz) szybko się rozwijają i przyciągają kolejne duże projekty.

Dotychczas zrealizowane obiekty we Wschodniej Polsce wydają się być wystarczające do obsługi lokalnego rynku zamiast posłużyć do rozwoju i rozpoczęcia operacji o większej skali (nawet międzynarodowej).

Lista projektów w Lublinie i na Podkarpaciu jest obecnie bardzo skromna. W Lublinie tylko MLP realizuje projekt o powierzchni 6 400 m², a w Rzeszowie, Waimea jeszcze mniejszy, tj. Waimea Cargo Terminal Rzeszów-Jasionka – 4 700 m². Obu regionom z pewnością brakuje transakcji o średniej i dużej skali, które mogłyby pobudzić wzrost podaży ze strony deweloperów. Dotychczasowe umowy były w dużej mierze zawierane z firmami skoncentrowanymi na obsłudze lokalnego rynku.

Kujawy, z wolumenem w budowie wynoszącym 129 000 m² (w 4 projektach) wkrótce osiągną poziom zasobów magazynowych porównywalny do regionu trójmiejskiego i krakowskiego. Realizowane tam projekty były w 81% zabezpieczone umowami najmu. Na koniec 2016 r. Toruń z nowoczesnymi zasobami magazynowymi wynoszącymi 96 000 m² przewyższał wolumen Bydgoszczy (64 000 m²), ale w najbliższych kilku miesiącach sytuacja się odwróci po zakończeniu inwestycji realizowanych w Bydgoszczy (129 000 m²). Po stronie popytowej, Bydgoszcz dominuje obecnie nad Toruniem.

Popyt brutto w ubiegłym roku w Lublinie wyniósł tylko 19 500 m² ograniczając się zaledwie do 5 transakcji, z czego 4 były zawarte w Panattoni Park Lublin z firmami z sektora spożywczego oraz operatorami logistycznymi. W skali roku i tak już niski wolumen popytu obniżył się o 25% (r-d-r). Z podobną sytuacją mamy do czynienia w rejonie Podkarpacia, gdzie zawarto tylko 6 transakcji w 2 parkach logistycznych. Natomiast, w regionie Kujaw wynajęto 127 000 m² i tym samym zarówno Lublin jak i Podkarpacie zostały przez niego zdeklasowane. Pozostałe rynki wschodzące o zbliżonych rozmiarach znacznie lepiej radziły sobie po stronie popytowej, choć czasem wynik został osiągnięty dzięki jednej lub dwóm dużym transakcjom (np. Szczecin, Kujawy).

Czynsze bazowe w Lublinie pozostały stabilne w okresie ubiegłego roku i kształtowały się od 3,2 do 3,5 Euro / m² / miesiąc, a efektywne od 2,6 do 3,2 Euro / m² / miesiąc. W Rzeszowie natomiast bazowe stawki były trochę wyższe i wynosiły od 3,4 do 4,0 Euro / m² / miesiąc. Efektywne zawierały się w przedziale od 2,6 do 3,1 Euro / m² / miesiąc. Region Kujaw pod tym względem jest najdroższą lokalizacją ze stawkami efektywnymi od 2,5 do 2,7 Euro / m² / miesiąc.

	Podkarpacie*	Lublin	Kujawy
Podaż (m^2)	153 000	93 000	161 000
Popyt brutto 2016 (m^2)	19 000	19 500	127 000
Popyt netto 2016 (m^2)	19 000	19 500	127 000
Wskaźnik pustostanów	2,1%	9,6%	1,0%
Czynsz bazowy (€/ m^2/ miesiąc)	3,4 – 4,0	3,2 – 3,5	3,2 – 3,5
Czynsz efektywny (€/m^2/ miesiąc)	2,6 – 3,1	2,6 – 3,2	2,5 – 2,7
Główne transakcje najmu	**Borg –** 5 000m^2 Panattoni Park Rzeszów	**ABM –** 6 400 m^2 MLP Lublin	**Kaufland –** 45 000 m^2 Panattoni Park Bydgoszcz

* poprzednio oznaczone jako Rzeszów

Podsumowanie i Prognoza na 2017

Rynek na historycznych szczytach z dobrymi perspektywami na kolejny rekordowy rok.

Ubiegłoroczna rekordowa aktywność rynkowa zarówno po stronie najemców jak i deweloperów pozwala z ostrożnym optymizmem spoglądać w 2017 r. Jednakże, jak miało to miejsce w ubiegłym roku, wydarzenie takie jak referendum w sprawie „Brexit" czy wybory prezydenckie w USA mogą także kształtować polityczną i ekonomiczną niepewność w 2017 r. Ma to także swoje przełożenie na międzynarodową wymianę handlową, co może wpływać na rynek nieruchomości magazynowych i przemysłowych.

Pomimo, iż planowana nowa podaż w I poł. 2017 r. będzie znacząca, nie powinno to w większym stopniu wpływać na wskaźnik pustostanów, ponieważ już pod koniec ubiegłego roku realizowana powierzchnia była zabezpieczona w 75% umowami najmu.

Aktywność największych graczy także w 2017 r. będzie skupiona na głównych regionach.

W 2012 r. odnotowano bardzo niski popyt, a znaczna część umów była podpisywana na 5-cio letni okres. Może to spowodować, że wolumen renegocjowanych umów w tym roku będzie niższy niż w 2016 r.

Warto zauważyć, że zakończy się budowa kolejnych ważnych odcinków tras ekspresowych. Wśród nich jest droga ekspresowa S3, która stanie się ważnym korytarzem transportowym w Polsce. Większość odcinków tej trasy będzie oddawana do użytkowania na przełomie 2017/18 r. stwarzając tym samym doskonałe okazje inwestycyjne wzdłuż zachodniej granicy kraju.

IV kw. 2016 r.	Warszawa	Górny Śląsk	Poznań	Polska Centralna	Wrocław	Polska Północna	Kraków	Polska
Podaż (m²)	3 164 000	1 955 000	1 806 000	1 565 000	1 394 000	579 000	268 000	**11 198 000**
Podaż (zmiana r-d-r)	+9,1%	+14,9%	+13,7%	+20,5%	+9,8%	+28,9%	+30,1%	**+14,4%**
Popyt netto w 2016 r (m²)	492 000	340 000	274 000	213 000	168 000	404 000	95 000	**2 185 000**
Popyt netto (zmiana r-d-r)	+71,1%	+50,4%	+22,9%	-33,0%	+40,0%	+218,1%	+79,2%	**+48,4%**
Wskaźnik pustostanów IV kw. 2016 r.	6,3%	7,2%	7,2%	3,0%	5,1%	10,5%	9,0%	**6,1%**
Wskaźnik pustostanów (zmiana r-d-r)	-270bps	-20bps	+530bps	-160bps	+70bps	+30bps	+820bps	**-10bps**
Nowa powierzchnia w 2016 r. (m²)	218 000	244 000	177 000	199 000	104 000	131 000	59 500	**1 208 000**
Nowa powierzchnia (zmiana r-d-r)	+100,1%	+74,3%	-36,1%	+321,3%	-3,7%	-3,8%	+20,8%	**-3,1%**
Powierzchnia w budowie w IV kw. 2016 r.(m²)	319 000	135 000	220 000	128 000	102 000	345 000	27 000	**1 450 000**
Czynsz bazowy (EUR/m²/miesiąc)	4,10-5,10 (*) 2,70-3,60	2,80-3,50	2,80-3,50	3,40-4,30 (*) 2,60-3,20	3,50-4,00(*) 3,00-3,60	3,00-3,30(**) 3,00-3,75(***)	3,80-4,50	
Czynsz bazowy (zmiana zakresu r-d-r)	-2,1% (*) 0%	-1,6%	0%	0% (*) 0%	0% 0%	-3,1%(**) 0%	0%	

(*) Miasto lub obiekty typu SBU; (**) Trójmiasto (***) Szczecin

Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016

Transakcje

Największe nowe transakcje najmu w 2016 r.

Kwartał	Region	Park	Powierzchnia (m²)	Najemca
IV kw.	Szczecin	Panattoni BTS Amazon Szczecin	161 000	Amazon
III kw.	Szczecin	Goodman BTS Zalando	130 000	Zalando
I kw.	Kujawy	Panattoni Park Bydgoszcz	45 000	Kaufland
II kw.	Polska Centralna	Prologis Park Piotrków I	42 900	Agata Meble
II kw.	Okolice Warszawy	Panattoni Park Grodzisk III	42 500	Raben
II kw.	Kujawy	Panattoni BTS Bydgoszcz II	38 200	Carrefour
III kw.	Okolice Warszawy	Panattoni Park Grodzisk III	35 000	H&M
III kw.	Opole	Panattoni BTS IFA	34 000	IFA Powertrain
II kw.	Poznań	Panattoni Park Poznań V	32 300	Trio Line

Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016

Największe odnowione umowy w 2016 r.

Kwartał	Region	Park	Powierzchnia (m²)	Najemca
IV kw.	Poznań	Goodman BTS Polomarket	39 600	Polomarket
III kw.	Okolice Warszawy	Logicor Teresin	36 000	DSV Solutions
I kw.	Okolice Warszawy	Panattoni Park Garwolin	25 000	Avon
III kw.	Warszawa Miasto	Distribution Park Annopol	25 000	ABC Data
IV kw	Okolice Warszawy	P3 Błonie	20 200	Europapier
II kw	Polska Centralna	Logicor Łódź	19 500	Recticel
I kw	Poznań	Logicor Poznań I	19 300	Arvato
I kw.	Okolice Warszawy	Prologis Park Teresin	18 400	Schenker
I kw.	Poznań	SEGRO Logistics Park Poznań Komorniki	17 000	Arjo Huntleigh
I kw.	Górny Śląsk	Prologis Park Chorzów	16 700	ArchiDoc
I kw.	Poznań	SEGRO Logistics Park Poznań Komorniki	16 500	Żabka

Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016

Największe transakcje inwestycyjne w 2016 r.

Kwartał	Lokalizacja	Projekt	Powierzchnia (m²)	Sprzedający	Kupujący
IV kw.	Mszczonów, Błonie, Piotrków Trybunalski, Poznań	Platforma / Portfel P3	516 000	P3/TPG	GIC
IV kw.	Gdańsk, Bielsko-Biala, Ożarów, Wrocław	Portfel Hillwood	220 500	Hillwood	CBREGI
II kw.	Garwolin, Grodzisk Mazowiecki, Toruń, Mysłowice, Legnica	Portfel NBGI	127 000	NBGI	Hines REIT
I kw.	Poznań	Amazon Fulfilment Centre	123 500	Amazon	GLL

Źródło: JLL, magazyny.pl, IV kw. 2016

Ogólne Warunki Wynajmu i Kupna Powierzchni Magazynowej

Wynajem	
Długość najmu	Od 3 do 5 lat; okres od 7 do 10 lat raczej dla projektów typu BTS.
Czynsze	Płatne co miesiąc z góry. Czynsze wyrażone w Euro, ale płatne w PLN.
Zabezpieczenie umowy najmu	Gwarancja bankowa, depozyt bankowy w wysokości od 3 do 6 miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych. Całość powiększona o podatek VAT.
Wzrost czynszu	Rocznie, zgodnie z Harmonised Index of Consumer Prices (HICP).
Naprawy	Wewnętrzne – Najemca; Zewnętrze/Budynek i powierzchnie wspólne - Właściciel, jednakże odzyskiwalne poprzez rozliczenie opłat eksploatacyjnych. Powierzchnie wspólne – Właściciel, jednakże odzyskiwalne poprzez rozliczenie opłat eksploatacyjnych (w wyjątkiem większych remontów/napraw).
Ubezpieczenie	Właściciel pokrywa koszt ubezpieczenia budynku (odzyskiwalny poprzez opłaty eksploatacyjne); Najemca ubezpiecza pomieszczenia które wynajmuje wraz z wyposażeniem oraz odpowiedzialnością cywilną.
Wynagrodzenie agencyjne	Od 15% do 25% rocznego czynszu, powiększone o VAT; w zależności od długości umowy najmu. Wynagrodzenie płatne przez Właściciela. Może być także obliczane jako procent czynszu miesięcznego lub procent całkowitej wartości umowy najmu. W przypadku renegocjacji umowy najmu; gdy agent reprezentuje najemcę wynagrodzenie może być pokrywane przez Najemcę w oparciu o kwoty oszczędności jakie uzyskają w trakcie negocjacji w jego imieniu.
Opłaty eksploatacyjne	od 0,85 do 1,20 Euro / m² / miesiąc.
Przywrócenie do stanu pierwotnego	W zależności od umowy najmu.
Inne zachęty stosowane przez deweloperów	• częściowe lub pełne wyposażenie lokalu (w zależności od wolumenu transakcji oraz długości umowy najmu); • okresy bezczynszowe; częstą praktyką rynkową jest od 1,5 do 2 miesięcy na każdy rok umowy najmu. Okresy bezczynszowe uzależnione są od długości umowy najmu. Jednakże w przypadku wyjątkowo dużych transakcji okres ten może ulec wydłużeniu.
Koszty wynajmu	Uzależnione od kontrybucji Właściciela w wyposażenie lokalu, okresu umowy najmu i lokalizacji. Czynsze efektywne kształtują się od 1,9 do 3,4/ m²/ miesiąc.

Zakup	
VAT	**Sprzedaż aktywów:** 23% VAT od wartości budynków i gruntów (nieruchomości komercyjne) lub, w wyjątkowych przypadkach (gdy transakcja została sklasyfikowana jako sprzedaż przedsiębiorstwa), podatek od czynności cywilno-prawnych w wysokości 2% ceny transakcyjnej. **Sprzedaż udziałów:** 1% od Wartości Aktywów Netto.
Opłata skarbowa	Transakcje na rynku nieruchomości są przedmiotem stałych, niezwiązanych z wielkością transakcji, opłat rejestracyjnych nakładanych przez sąd, np. PLN 200 (ok. 48 euro) za wpis do księgi wieczystej dotyczący prawa własności lub użytkowania wieczystego.
Opłata notarialna	W zależności od ceny zakupu, nie więcej jednak od sześciokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku.
Wynagrodzenie agencyjne	Od 1-3% ceny zakupu, powiększone o podatek VAT (23%).
Ceny gruntów	W zależności od lokalizacji działki: jeżeli jest zlokalizowana w pobliżu lub w mieście: od 35dto 75 Euro / m²; jeżeli zlokalizowana w odległości od miasta to od 10 do 20 Euro / m².
Ubezpieczenie	Właściciel pokrywa koszt ubezpieczenia budynku (odzyskiwalny poprzez opłaty eksploatacyjne); Najemca ubezpiecza pomieszczenia, które wynajmuje wraz z wyposażeniem oraz odpowiedzialnością cywilną.
Wynagrodzenie agencyjne przy zakupie nieruchomości gruntowych	3% ceny zakupu, powiększone o podatek VAT (23%).

Źródło: JLL

Tomasz Olszewski
Head of Industrial Agency CEE
+48 22 167 02 20
tomasz.olszewski@eu.jll.com

Tomasz Mika
Head of Industrial Agency Poland
+48 22 167 02 21
tomasz.mika@eu.jll.com

Tomasz Puch
Head of Office and Industrial Capital Markets Poland
+48 22 167 00 25
tomasz.puch@eu.jll.com

Mateusz Polkowski
Head of Research
Research and Consultancy
+48 22 167 00 42
mateusz.polkowski@eu.jll.com

Przemysław Ciupek
Senior Research Analyst
Research and Consultancy
+48 22 167 19 29
przemyslaw.ciupek@eu.jll.com

Jan Jakub Zombirt
Associate Director
Strategic Consulting
+48 22 167 01 05
jan.zombirt@eu.jll.com

Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce w 2016 r.

www.jll.pl

magazyny.pl

Prawa Autorskie © Jones Lang LaSalle IP, INC. 2016. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź rozpowszechniany w żaden sposób (w formie elektronicznej, mechanicznie, kserograficznie lub w jakikolwie inny sposób) bez uprzedniej pisemnej zgody autorów publikacji. Publikacja opiera się na materiale, który został opracowany sumiennie i w dobrej wierze. Dołożono wszelkich starań w celu zapewnienia rzetelności danych zawartych w publikacji, aczkolwiek nie udziela się żadnej gwarancji, co d ich dokładności lub rzetelności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wniesienia korekty.