

Şubat 2021 Polonya'nın Endüstriyel Pazarı

Talep

Genel olarak çalkantılı ekonomik duruma rağmen, Polonya sanayi pazarı 2020'de rekor kıran sonuçlar gözlemleyerek gücünü ve dayanıklılığını kanıtladı. 4. Çeyreğin toplam işlem gören 1,36 milyon m² talebi, yıllık kiralanan kat alanı hacmini 4,8 milyon m²'ye çıkardı. Bu talebin % 71'inden fazlası yeni anlaşmalara ve genişlemelere atfedilebilir ve bu da Polonya'yı Avrupa'nın üçüncü en aktif pazarı haline getirmiştir. Dahası, yalnızca bu üç büyük pazar (Almanya, İngiltere ve Polonya) 3 milyon m² sınırını aştı.

Pazar, Polonya'daki işlerini halihazırda aktif olarak genişletenlerin yanı sıra bölgeye yeni giren şirketlerle büyüme yolunda devam ediyor. Yeni talep, hem orta hem de büyük ölçekli anlaşmalardan kaynaklanıyor. Yeni bir anlaşmanın ortalama büyüklüğü, 2019'daki 6.100 m²'ye ve 2017'de kaydedilen 7.700 m²'ye kıyasla 2020'de 7.500 m² olarak gerçekleşti ve pazar tarihinin en iyi ikinci yılı oldu. Bununla birlikte, 2020'de yenilenen alan için rekor kıran bir toplam görüldüğü için genel sonuçları yönlendiren sadece yeni anlaşmalar değildi. Aktif kullanıcılar toplamda yaklaşık 1,4 milyon m² alan için kira sözleşmelerini uzattı.

Brüt endüstriyel talep (m²)

2020'de önemli miktarda yeni talep, en büyük iki pazarda yoğunlaştı - Varşova (her iki bölge birleşik) ve Yukarı Silezya. Toplam 1,43 milyon m²'nin üzerinde alan (net kapalı kullanım alanının % 42'si) iki pazar arasında oldukça eşit bir şekilde bölündü. "Beş büyük" pazarın geri kalan üçü - Orta Polonya, Poznań ve Wrocław – ve her birinde 300.000 m²'den fazla alan kayıtlı hakdedir. Toplamda, ilk beş pazar, ülke çapında kiralanan alanın yaklaşık % 71'ini oluşturuyordu. Bununla birlikte, Tri-City ve Lubuskie'de de iyi sonuçların görüldüğünü ve her iki pazarın da 200.000 m²'yi aştığını belirtmekte fayda var. Lubuskie sonucu olağanüstü derecede büyük bir anlaşmadan kaynaklansa da Tri-City, özellikle Gdańsk ve Gdynia'da görülen geniş bir işlem yelpazesi gözlemledi.

E-ticaret satışlarının hızla artmasıyla artan şehir lojistik segmentinin artan popüleritesi, Varşova Şehir İçi pazarında yaklaşık 80.000 m² kiralanan alanla kendisini belli etmiştir. JLL'nin pazar tanımına göre, Polonya'nın en büyük sekiz aglomerasyonunda şehir lojistik alanı için toplam yeni talep 2020 yılında % 44 yıllık artışla 450.000 m² oldu.

2020'de endüstriyel yeni talep

Genel sektör yapısında büyük bir değişiklik olmadı. Net alan alımında perakendeciler (% 39), lojistik operatörleri (% 32) ve üretim firmaları (% 24) hakim oldu. Gıda ve FMCG endüstrilerindeki bazı artan faaliyetler göz ardı edilmemelidir. Bu şubeleri temsil eden firmalar 2020 yılında toplam 775.000 m² kiralamıştır.

2020'deki önemli yeni kiralama işlemleri

Kiracı	Park	Alan (m ²)
Amazon	Panattoni BTS Świebodzin	200,400
RTV	Euro AGD Prologis Park Janki	73,400
Amazon	Hillwood Łódź Górna	73,000
Żabka	7R BTS Radzymin	67,500
4F	Panattoni BTS Czeladź	67,000

Kaynak: JLL, warehousefinder.pl, Q4 2020

Arz

Aralık 2020 sonunda, Polonya'daki toplam mevcut stok 20,7 milyon m²'dir. Geliştiricilerin 285.000 m² yeni lojistik ve endüstriyel alan teslim ettikleri 4. çeyrekte gözlemlenen ılımlı sonuçlara rağmen, yıl sonu sonuçları sağlıklı bir seviyede kaldı ve toplam stoka 2 milyon m²'den fazla alan eklendi.

Yeni arzın çoğu Varşova Banliyöleri, Yukarı Silezya ve Wrocław pazarlarında yoğunlaştı ve yaklaşık 1,4 milyon m² bu üç varış noktasına teslim edildi. Dahası, Tri-City'deki olağanüstü kiralama pazarı performansına bir dizi yeni tamamlama (140.000 m²) eşlik etti. Poznań, yeni inşaatların 100.000 m²'yi aştığı Polonya'daki beşinci pazardı.

Ancak 2020'de gözlenen biraz daha düşük gelişme sonuçları hiçbir şekilde yavaşlama olarak algılanmamalıdır. Arz hattı, yıl sonunda Polonya'da yaklaşık 1,9 milyon m² inşaat halinde olmakla birlikte çok iyi durumda bulunmaktadır. Aralık ayında yaklaşık 390.000 m² inşaatın yapıldığı Yukarı Silezya pazarında hız kesmeyen büyüme hala gözlemlenebilir. Yine, bölgenin emlak geliştirme arz hattı 270.000 m² olan Tri-City bölgesine de dikkat edilmelidir. Öte yandan, büyük bir BTS geliştirme sayesinde yaklaşık 200.000 m² emlak geliştirme Lubuskie bölgesini güçlendirmektedir.

Spekülatif inşaatlardaki son yüzdeler düşüş 2020'nin sonuna kadar devam etti. Boru hattının % 31'ini oluşturan spekülatif temelde 575.000 m² civarında inşaat yapıldı. Varşova, Tri-City, Wrocław ve Yukarı Silezya'da 50.000 m²'den fazla spekülatif olarak inşa edilmiş taban alanı görüldü.

Emlak geliştirme faaliyetine dayalı son tahminler göz önüne alındığında, 2020'nin 4. çeyreğinde boşluk oranlarındaki artış durma noktasına geldi. Aralık sonunda % 7,5 oldu. Güvenli gelişmelerin artan payı ve sağlam kullanıcı aktivitesi, önümüzdeki aylarda boşluk oranının istikrar kazanmasına yol açması muhtemeldir.

Boş alanların çoğu en büyük pazarlarda bulunuyordu: Varşova, Yukarı Silezya, Orta Polonya, Poznań ve Wrocław. Bununla birlikte, bu bölgelerdeki talep yüksek kaldığından, konum faktörü bu alanın kiralınmasına yardımcı olmaktadır.

Kiralar

Kiralar nispeten istikrarlı seyretmiştir. Varşova Şehir İçi ve diğer kentsel yerler Polonya'daki en pahalı pazarlardır. Lublin ve Podkarpacie gibi gelişmekte olan pazarların bazılarında hafif bir büyüme

gözlemlendi. Varşova'da manşet kiralalar 4,3 € ile 5,25 € / m² / ay arasında değişiyor. BBU (big box units) üniteler için en cazip kiralalar, Orta Polonya'da şehir dışı yerlerde hala bulunabilir (2,6 € - 3,5 € / m² / ay).

Yatırım pazarı

Pandemi, yatırım yapısının da gösterdiği gibi, alıcıların önceliklerini önemli ölçüde değiştirdi. 2020'nin performansı, salgının ortaya çıkmasıyla süreci önemli ölçüde hızlandıran ve önemi son birkaç yılda giderek artan endüstriyel sektör tarafından belirlendi. Depolara harcanan 2,7 milyar Avro, toplam cironun neredeyse yarısını oluşturdu ve sektör için tüm zamanların rekorunu kırdı.

Sanayi sektöründeki yatırım cirosu 2019'da % 81 ve 2018'de belirlenen bir önceki rekorun % 48 üzerinde arttı. Sonuç olarak, depolar Polonya'nın gayrimenkul yatırım piyasası tarihinde ilk kez en çok işlem gören varlıklar haline geldi.

Sanayi sektörü, 2020'de getiri sıkışıklığının ilk sinyallerini gören tek sektördü. Muazzam talep seviyesi, nispeten düşük finansman maliyetleri ve piyasadaki sınırlı sayıda birincil ürün, tavan oranları üzerindeki aşağı doğru baskının olması gerektiğini gösteriyor ve bu baskının bu yıl boyunca belirginleşeceği düşünülmektedir. 2020'nin sonunda Polonya'da birincil depo getirileri % 5,75 olarak gerçekleşirken, son derece uzun kiralanan varlıklarda % 4,50 ve Varşova şehir içi projelerinde % 5,50 civarında gerçekleşti.