

Brakuje przestrzeni? Self-storage to zmieni!



JLL

Achieve
Ambitions

Rynek obiektów typu self-storage w Europie kontynuuje swój intensywny rozwój, osiągając liczbę 3 200 w 2017 roku. Czy mini magazyny odniosą sukces również w Polsce?

Europejski rynek self-storage

8,7 miliona m²

3 200 budynków oferuje obecnie łącznie 8,7 miliona m² powierzchni na wynajem. Najbardziej rozwinięte i dojrzałe rynki to Wielka Brytania, gdzie zlokalizowane jest prawie 44% istniejących obiektów, następnie Francja (11%) i Hiszpania (11%). Rynek jest jednak wciąż rozdrobniony, a największe pojedyncze portfolio obejmuje jedynie 6,8% wszystkich istniejących obiektów. Najbardziej popularni operatorzy na europejskim rynku to Shurgard, Homebox, MyPlace Selfstorage i Pelican Self Storage.

Średni poziom wynajęcia - 81%

Wynajem przez osoby prywatne stanowił 73% europejskiego popytu w 2017 roku. W Hiszpanii, Wielkiej Brytanii i Irlandii udział jest bliski 60%, natomiast na rynkach nordyckich (Finlandia, Dania, Szwecja) osiągnął prawie 80%. Rosnąca popularność minimagazynów w Europie potwierdzona jest również wysokim poziomem wynajęcia, który w 2017 wyniósł średnio 81%. Najwyższe wyniki obserwowane były na Węgrzech, w Irlandii, Belgii i Danii, gdzie około 90% dostępnej powierzchni pozostawało wynajęte.



Średnia wysokość czynszu w Europie to 21,5 euro/m²/miesiąc. Najwyższe stawki charakteryzują Wielką Brytanię, 47 euro/m²/miesiąc, a średnia wartość na tym rynku kształtuje się na poziomie 25 euro. Z kolei jedne z najniższych stawek oferowane są w Irlandii i Belgii (15 euro/m²/miesiąc).

Otwarte 24/7, karty dostępu, klimatyzacja

Standard wyposażenia nowoczesnych magazynów self-storage obejmuje:

- 24-godzinny dostęp przy użyciu prywatnej karty lub klucza;
- klimatyzację zapewniającą stabilną temperaturę i wilgotność;
- systemy bezpieczeństwa jak monitoring, alarm, czy ochrona przeciwpożarowa.

Rynek self-storage w Polsce

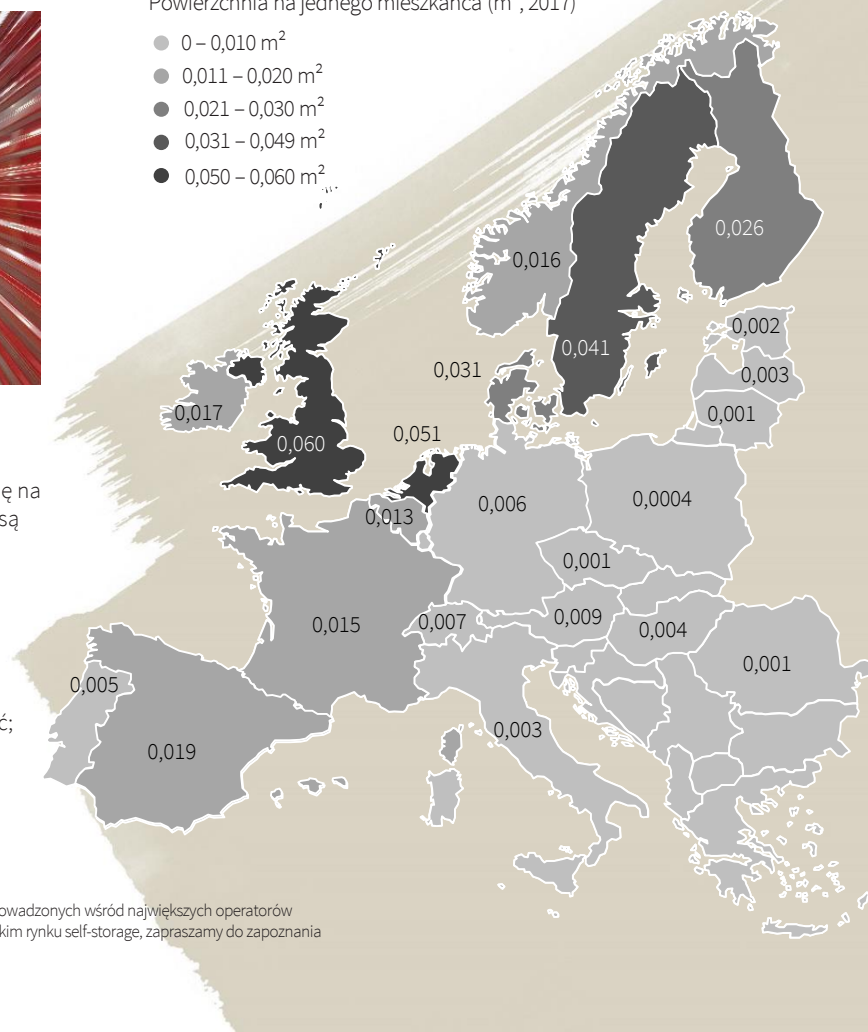
Polski rynek self-storage jest wciąż w początkowej fazie rozwoju, gdyż pierwsze nowoczesne projekty tego typu pojawiły się dopiero w latach 2010-2011. Większość obiektów zlokalizowanych jest w największych polskich aglomeracjach, przy czym największa podaż występuje w Warszawie. Inne miasta, w których znajdziemy nowoczesną ofertę self-storage, to Poznań, Wrocław, Szczecin, Katowice, Sosnowiec i Lublin. Ponadto, poza kilkoma wyspecjalizowanymi operatorami self-storage w Polsce, podstawowe usługi przechowywania oferują również firmy przeprowadzkowe bądź osoby prywatne, jednak nie jest to produkt wyszczególniony w ofercie i często odbiega jakością od nowoczesnych budynków dysponujących boksami do wynajęcia.

Poziom wynajęcia to ponad 60%

Wyniki ankiety przeprowadzonej wśród największych operatorów w Polsce wskazują na wysoki poziom wynajęcia. Obiekty w Warszawie, o ugruntowanej pozycji, funkcjonujące od ponad dwóch lat, są aktualnie wynajęte w 90%. Jednak z uwagi na nowe projekty pojawiające się na rynku, średnia dla Polski wynosi 61%. Szacunki mogą wskazywać, że poziom wynajęcia w miastach regionalnych jest nieco niższy, czego powodem jest niższa świadomość oferty self-storage. Co ciekawe, popyt na rynku charakteryzuje się stosunkowo niewielką rotacją najemców. Średnio tylko około 100-300 m² miesięcznie jest przedmiotem wygaśnięcia umowy, bądź zawarcia nowej.

Powierzchnia na jednego mieszkańca (m², 2017)

- 0 – 0,010 m²
- 0,011 – 0,020 m²
- 0,021 – 0,030 m²
- 0,031 – 0,049 m²
- 0,050 – 0,060 m²



Brakuje przestrzeni? Self-storage to zmieni!

60% wynajęte przez podmioty gospodarcze

Wśród głównych czynników stojących za wyborem oferty self-storage są: składowanie dokumentów oraz rzeczy prywatnych, krótkoterminowe przechowanie mebli w czasie przeprowadzki lub remontu oraz sezonowe zabezpieczenie sprzętu sportowego, motocykli, a nawet samochodów.

W Polsce działa zaledwie kilku profesjonalnych operatorów self-storage. Trzech z nich to właściciele więcej niż jednego obiektu: Less Mess, Kangu i Stokado. Dwa z największych magazynów self-storage w Warszawie przekraczają powierzchnię najmu 4 500 m² – Less Mess Batalionów Chłopskich i Less Mess Kosmatki. Trzeci największy obiekt zlokalizowany jest przy ul. Poleczki i należy do sieci Kangu. Pozostałe obiekty nienależące do żadnej z sieci oferują średnio około 1 000 m² powierzchni do wynajęcia.

Kangu posiada cztery magazyny self-storage: w Warszawie, Poznaniu, Szczecinie i Wrocławiu, o łącznej powierzchni ponad 5 000 m², i jest liderem pod względem liczby dostępnych lokalizacji. Z kolei pod względem istniejącej podaży, z ponad 14 500 m² powierzchni najmu w czterech budynkach, liderem pozostaje Less Mess. Wszystkie magazyny operatora zlokalizowane są w Warszawie (Włochy, Białoleka, Bemowo i Wawer). Stokado koncentruje się na zachodniej części kraju, oferując boksy self-storage w Poznaniu (1) i we Wrocławiu (2). Na rynku funkcjonują również mniejsi operatorzy, którzy oferują porównywalny standard: Seifboksy w Sosnowcu, Storico w Poznaniu, Przechowaj Co Chcesz w Lublinie, Róża Rent w Katowicach i Fort24 w Warszawie.



Główne czynniki popytu:

- Rosnący poziom urbanizacji. Wyższy wskaźnik ludności żyjącej w miastach wpływa na intensyfikację zabudowy, a w rezultacie wzrost cen nieruchomości i coraz mniejsze mieszkania.
- Wzrost migracji ludności w celach zarobkowych, edukacyjnych, czy rodzinnych, zarówno zagranicznych jak i wewnętrznych.
- Poprawa standardu życia społeczeństwa, wzrost wydatków i potrzeba składowania zakupionych towarów.
- Wysoki poziom bezpieczeństwa oferowany przez magazyny self-storage, który pozwala na przechowywanie nawet wartościowych i delikatnych przedmiotów.
- Rozwijający się sektor start-upów i e-commerce, które do swojej działalności mogą wymagać niewielkiej powierzchni magazynowej.

Czynsz w Warszawie wynosi obecnie ok. 80-130 zł netto / miesiąc za boks 1 m². Koszt wynajmu boksu o wielkości 3 m² to średnio 240 zł netto/miesiąc. Czynsz waha się w zależności od wielkości boksu, standardu i lokalizacji obiektu. Cena wynajmu większych modułów jest wielokrotnością opłaty za 1 m², choć często przyznawany jest pewien rabat (koszt wynajmu boksu o powierzchni 10 m² to około 900 zł netto/miesiąc).

Porównywalne stawki oferowane są w pozostałych znaczących aglomeracjach jak Poznań, Wrocław, czy Katowice, z nieco wyższymi obserwowanymi w Poznaniu (średnio 100 zł netto/ m²/miesiąc). Czysze w Sosnowcu czy Lublinie są zauważalnie niższe i rozpoczynają się od 65 zł netto/miesiąc za wynajem boksu o powierzchni 1 m². Pozostałe koszty, które nie są uwzględnione w opłacie to m.in. obowiązkowe ubezpieczenie (około 1 zł za każdy 1 000 zł zadeklarowanej wartości przechowywanych przedmiotów), czy zakup własnej kłódki do zamknięcia boksu.

Rynek self-storage w Polsce wykazuje dynamiczny wzrost zarówno podaży, jak i popytu

Mimo, że oferta w Polsce jest stosunkowo niewielka, największe sieci na rynku zapewniają najwyższy standard wynajmu. Magazyny self-storage zaspokajają potrzeby zarówno klientów indywidualnych, jak i biznesowych, a istniejąca powierzchnia jest obecnie prawie całkowicie wynajęta. Kluczowe czynniki wyboru lokalizacji dla magazynu self-storage to dogodny dostęp (szczególnie z drogi ekspresowej lub innej ważnej arterii), świetna ekspozycja i oznakowanie budynku, liczna populacja w najbliższej okolicy i aktywny rynek nieruchomości mieszkaniowych, który oznacza nowe inwestycje, przeprowadzki i potrzebę dodatkowej powierzchni. Zaletą jest także wygodny dostęp z obszarów biznesowych.

Świadomość istnienia oferty jest w Polsce wciąż bardzo niska, mniej niż jedna osoba na dziesięć wie, czym jest self-storage. Polska nie jest rozwiniętym rynkiem spośród państw tej części Europy.

Guy Pinsent, President/CEO at Less Mess Storage Inc.

Prognozowany jest dalszy wzrost rynku self-storage w Polsce, z kolejnymi inwestycjami pojawiającymi się w polskich aglomeracjach oraz miastach regionalnych powyżej 200 000 mieszkańców. Z kolejnymi obiektami na rynku pojawią się nowi operatorzy. Co więcej, nowo powstające portfolio magazynów self-storage ma szansę stać się atrakcyjnym produktem inwestycyjnym, tak jak w przypadku innych, bardziej rozwiniętych rynków.



Mateusz Polkowski

Head of Research & Consultancy
Associate Director
mateusz.polkowski@eu.jll.com
+48 22 167 0042



Maciej Kotowski

Research Analyst
Research & Consultancy
maciej.kotowski@eu.jll.com
+48 22 167 0584