

RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W POLSCE

Dział Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych
Cushman & Wakefield



I KWARTAŁ 2015

W pierwszym kwartale br. odnotowano wyraźny wzrost aktywności najemców i deweloperów na rynku nowoczesnych powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce. Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyły poziom 9.112.000 mkw.

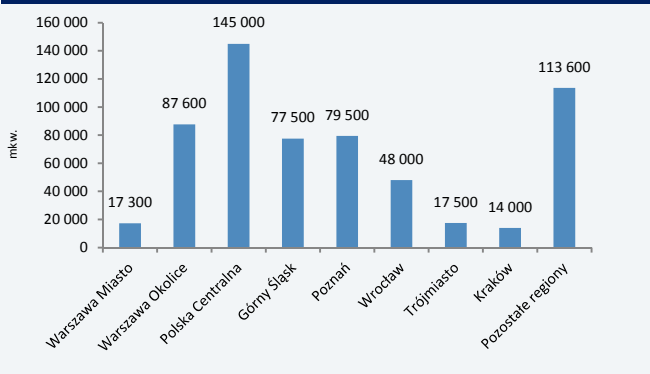
Popyt na powierzchnię magazynową w tym okresie wyniósł blisko 600.000 mkw., co stanowi ok. 32% wzrost w porównaniu z pierwszym kwartałem 2014 r.

W pierwszym kwartale br. największy wolumen transakcji najmu odnotowano w regionie Polski Centralnej (głównie Piotrków Trybunalski), gdzie wynajęto ok. 145.000 mkw. powierzchni magazynowych. Inne regiony o wysokiej aktywności najemców to Warszawa i okolice (104.900 mkw.), Poznań i okolice (80.000 mkw.) oraz Górny Śląsk (78.000 mkw.). Dużym zainteresowaniem najemców cieszyły się także słabiej rozwinięte regiony – Szczecin, Lublin, Rzeszów i Toruń.

Największy udział w wolumenie transakcji po raz pierwszy od wielu lat przypadł nowym umowom najmu (54%). Kontynuacje umów najmu spadły do poziomu 31%. Natomiast rozszerzenia powierzchni wyniosły ok. 15%.

Podobnie jak w poprzednich latach najbardziej aktywnym sektorem najemców powierzchni magazynowych byli nadal operatorzy logistyczni, jak również firmy z branży motoryzacyjnej, elektronicznej oraz spożywczej. Dzięki inwestycjom firmy Amazon w Polsce systematycznie wzrasta udział firm z sektora e-commerce.

POPYT



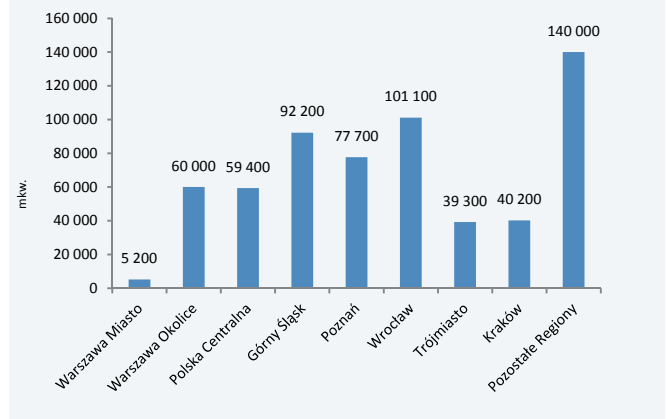
Źródło: Cushman & Wakefield

Obserwujemy wysoką aktywność deweloperów. Na koniec pierwszego kwartału 2015 r. w budowie znalazło się

615.000 mkw., z czego najwięcej w regionie Wrocławia, Górnego Śląska i Poznania.

Także w regionach, które do tej pory nie były popularne wśród wiodących deweloperów (Lublin, Szczecin, Rzeszów, Toruń), zaczęły powstawać nowoczesne parki magazynowe klasy A.

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

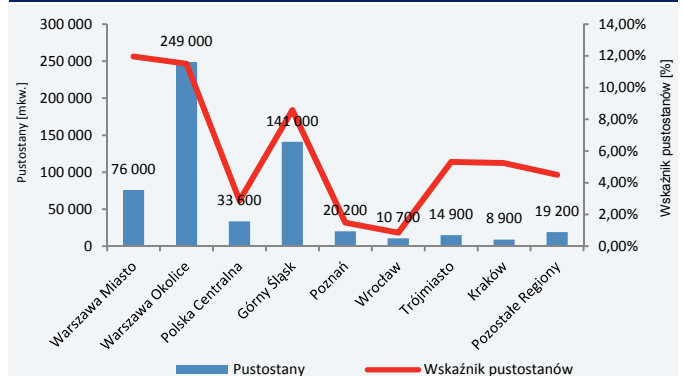


Źródło: Cushman & Wakefield

Współczynnik powierzchni niewynajętej na koniec pierwszego kwartału 2015 r. wyniósł ok. 6,3%, co stanowi 574.000 mkw. powierzchni magazynowej dostępnej na rynku. Najwyższy wskaźnik pustostanów odnotowały regiony Warszawy (Warszawa Miasto: 12%, Warszawa Okolice: 11%) oraz Górnego Śląska (8%).

Największy spadek wskaźnika pustostanów (o ponad 60%) zaobserwowano w Polsce Centralnej, co związane jest z dużym popytem w tym regionie.

PUSTOSTANY



Źródło: Cushman & Wakefield

TOM LISTOWSKI

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych oraz Relacji z Klientami Korporacyjnymi w regionie CEE
Tel.: +48 509 510 429

tom.listowski@eur.cushwake.com

WIĘCEJ INFORMACJI O MAGAZYNACH

Industrial.pl

CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA SP. Z O.O.

Metropolitan, Pl. Piłsudskiego 1
00-078 Warszawa

RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W POLSCE

Dział Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych
Cushman & Wakefield

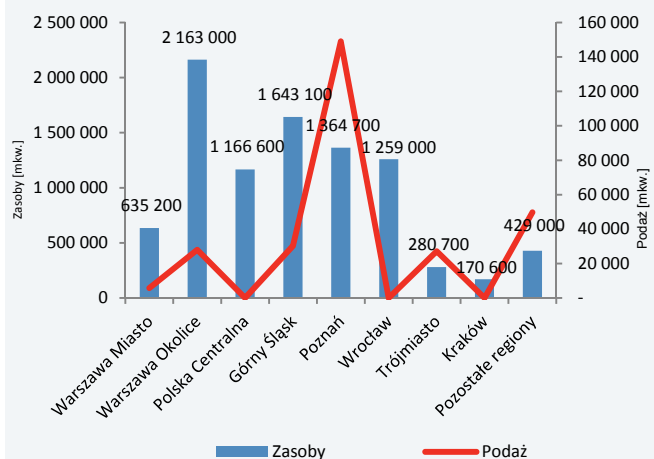


I KWARTAŁ 2015

Podaż na koniec pierwszego kwartału 2015 r. nieznacznie wzrosła w porównaniu z pierwszym kwartałem 2014 r. i wyniosła ponad 290.000 mkw. Najwięcej nowej powierzchni magazynowej ukończono w regionie poznańskim (52%).

Do największych obiektów zrealizowanych w pierwszym kwartale 2015 r. należały: BTS dla Intermarkhe w Poznaniu (82.000 mkw., Goodman), pierwszy etap Panattoni Park Poznań IV (35.000 mkw.) oraz obiekt BTS dla firmy Volkswagen w okolicach Poznania (32.000 mkw., SEGRO).

PODAŻ I ZASOBY



Źródło: Cushman & Wakefield

Czynsze na największych rynkach utrzymały się na stabilnym poziomie. W dalszym ciągu najwyższe stawki są w strefie miejskiej Warszawy (4,40-5,50 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w regionie Polski Centralnej (2,40-3,95 EUR/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach stolicy (2,40-3,80 EUR/mkw./miesiąc).

W pozostałych regionach kształtują się na poziomie 2,90-3,60 EUR/mkw./miesiąc.

W związku ze spadającym udziałem powierzchni niewynajętych w niektórych regionach przewidywane są nieznaczne wzrosty stawek.

REGION	CZYNsze NOMINALNE [EUR/MKW./MIESIĄC]	CZYNsze EFEKTYWNE [EUR/MKW./MIESIĄC]
Warszawa Miasto	4,40 - 5,50	3,50 - 5,00
Warszawa Okolice	2,40 - 3,80	1,90 - 3,20
Górny Śląsk	2,90 - 3,40	2,30 - 3,10
Poznań	3,00 - 3,60	2,30 - 2,90
Polska Centralna	2,40 - 3,95	2,00 - 3,30
Wrocław	3,00 - 3,60	2,40 - 3,00
Trójmiasto	2,70 - 3,50	2,20 - 2,70
Kraków	3,90 - 4,40	3,20 - 4,00
Szczecin	3,15 - 3,90	2,70 - 3,20
Toruń	2,70 - 2,90	2,20 - 2,40
Rzeszów	około 3,50	około 3,00
Lublin	3,30 - 4,10	2,90 - 3,50

Źródło: Cushman & Wakefield

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU I KWARTAŁ 2015 R.

PARK	REGION	NAJEMCA	POWIERZCHNIA [MKW.]
Logistic City	Polska Centralna	Jysk	40.000
P3 Piotrków	Polska Centralna	FM Logistics	36.000
Prologis Park Poznań II	Poznań	Home24	26.000
Goodman Toruń Logistics Centre	Toruń	Nissin	26.000
Panattoni Park Łódź East	Polska Centralna	RR Donnelley	26.000

Źródło: Cushman & Wakefield

TOM LISTOWSKI

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych oraz Relacji z Klientami Korporacyjnymi w regionie CEE
Tel.: +48 509 510 429

tom.listowski@eur.cushwake.com

WIĘCEJ INFORMACJI O MAGAZYNACH

Industrial.pl

CUSHMAN & WAKEFIELD POLSKA SP. Z O.O.
Metropolitan, Pl. Piłsudskiego 1
00-078 Warszawa