

# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce

III kwartał 2016



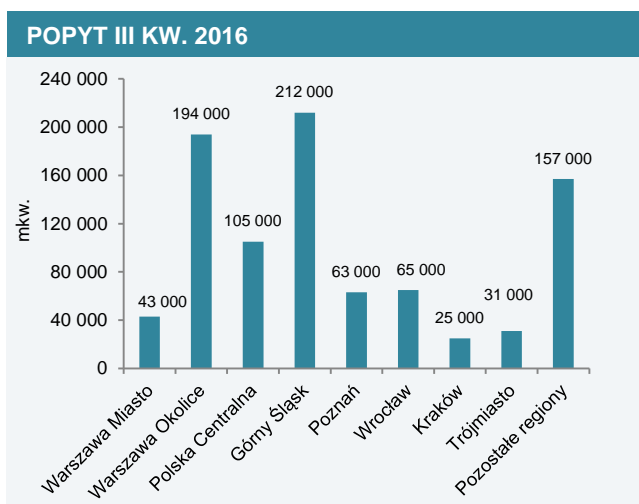
# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce III kwartał 2016

W trzecim kwartale 2016 roku odnotowano dalszy wzrost popytu i podaży na rynku magazynowym w Polsce, o czym świadczy rekordowy wolumen transakcji - na poziomie prawie 900.000 mkw., a także wciąż wysoka aktywność deweloperska. Całkowite zasoby rynku magazynowego wzrosły o 351.000 mkw. (1 milion od początku roku) i na koniec września 2016 roku wyniosły 10,92 miliona mkw.

## Popyt

Aktywność najemców na rynku magazynowym wciąż znajduje się w trendzie wzrostowym. W trzecim kwartale bieżącego roku podpisano umowy najmu na ok. 896.000 mkw. powierzchni magazynowej, nieznacznie przekraczając rekordowy dotychczas wolumen transakcji odnotowany w IV kwartale 2013 roku (890.000 mkw.). Należy zauważyć również znaczący, 60% wzrost popytu w porównaniu do III kw. poprzedniego roku.

Największą aktywnością najemców cieszyły się rynki Górnego Śląska i okolic Warszawy, gdzie wynajęto odpowiednio 212.000 mkw. oraz 194.000 mkw. powierzchni magazynowej. Na rynku szczecińskim wynajęto rekordowe 150.000 mkw. (w tym 130.000 mkw. w ramach transakcji z Zalando). Wysoki popyt na powierzchnie magazynowe utrzymuje się w Polsce Centralnej (105.000 mkw.), Poznaniu (63.000 mkw.) oraz Wrocławiu (65.000 mkw.).

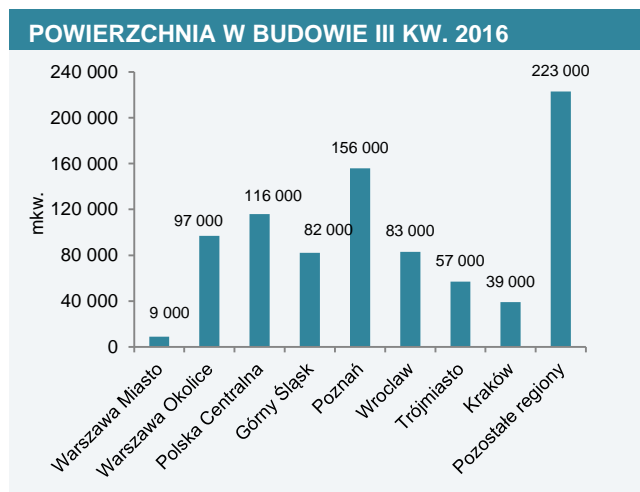


Źródło: Cushman & Wakefield

W strukturze popytu największy udział przypadł nowym umowom (61%) oraz kontynuacjom umów najmu (27%). Rozszerzenia powierzchni stanowiły pozostałe 12% wolumenu transakcji najmu. Podobnie jak w poprzednich kwartałach – największe zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię magazynową zgłosili operatorzy logistyczni oraz sieci handlowe z udziałem odpowiednio: 31% i 16% wolumenu transakcji najmu. Aktywne były również firmy z branży e-commerce (15%), motoryzacyjnej (8%), elektronicznej (5%), lekkiej produkcji (5%) oraz budowlanej (5%).

## Powierzchnia w budowie

Nadal obserwujemy wysoką aktywność deweloperów na rynku magazynowym. Na koniec trzeciego kwartału 2016 r. w budowie pozostawało prawie 862.000 mkw. powierzchni magazynowej. Około 65% wszystkich inwestycji zlokalizowanych jest na największych rynkach magazynowych, do których zaliczają się Poznań (156.000 mkw.), Polska Centralna (116.000 mkw.), okolice Warszawy (97.000 mkw.), Wrocław (83.000 mkw.) oraz Górny Śląsk (82.000 mkw.). Wśród mniejszych rynków regionalnych najwięcej powierzchni magazynowej powstaje w rejonie Bydgoszczy-Torunia (129.000 mkw.), w Trójmieście (57.000 mkw.) oraz Lublinie (50.000 mkw.). Według stanu na koniec września 2016 roku, prawie 42% powierzchni w budowie realizowane było na zasadach spekulacyjnych (bez wiążących umów najmu), co oznacza spadek wskaźnika o 6 p.p. w porównaniu do stanu sprzed roku.



Źródło: Cushman & Wakefield

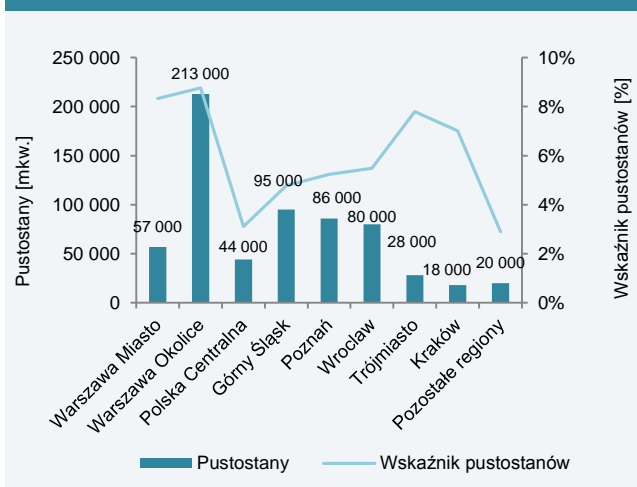
# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce III kwartał 2016

## Pustostany

Pomimo wysokiej skali podaży powierzchni magazynowej, dalszy wzrost popytu sprawia że współczynnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na niskim poziomie. Na koniec trzeciego kwartału 2016 roku, około 640.000 mkw. pozostawało niewynajęte, co stanowi ok. 5,9% istniejących zasobów. Wskaźnik pustostanów wzrósł nieznacznie o 0,4 p.p. w porównaniu do stanu na koniec poprzedniego kwartału (5,5%), jednakże był niższy o 0,2 p.p. w relacji do stanu sprzed roku (6,1%).

Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano w okolicach Warszawy (8,8%) i w stolicy (8,3%). Niewielkie różnice dotyczyły pozostałych, głównych rynków regionalnych takich jak: Wrocław (5,5%), Poznań (5,2%) i Górny Śląsk (4,8%). Najniższy wskaźnik pustostanów charakteryzował rynek magazynowy Polski Centralnej (3,1%).

### PUSTOSTANY III KW. 2016



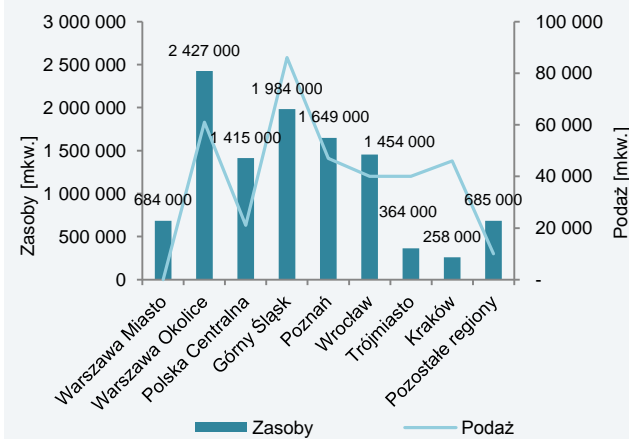
Źródło: Cushman & Wakefield

## Podaż

W trzecim kwartale 2016 roku aktywność deweloperska utrzymała się na wysokim poziomie. Podaż nowej powierzchni magazynowej wyniosła 351.000 mkw., co oznacza nieznaczny spadek o ok. 8,5% w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku (383.000 mkw.).

Najwięcej nowej powierzchni magazynowej ukończono w regionie Górnego Śląska (86.000 mkw.) i w okolicach Warszawy (61.000 mkw.). Wśród pozostałych rynków regionalnych, podobną skalę podaży odnotowano w Poznaniu i okolicach (47.000 mkw.), Krakowie (46.000 mkw.) a także w Trójmieście i Wrocławiu (po 40.000 mkw.).

### PODAŻ I ZASOBY III KW. 2016



Źródło: Cushman & Wakefield

## Czynsze

W trzecim kwartale 2016 roku, czynsze nominalne pozostały na stabilnym poziomie na większości rynków magazynowych w Polsce. Najwyższe stawki wciąż obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00-5,25 EUR/mkw./miesiąc), pomimo nieznacznego spadku czynszów (o ok. 3%) odnotowanego w rejonie Okęcia. Najniższe czynsze pozostają w Polsce Centralnej (2,40-3,80 EUR/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach Warszawy (2,50-3,80 EUR/mkw./miesiąc).

W pozostałych regionach czynsze kształtują się na poziomie 2,50-4,00 EUR/mkw./miesiąc.

REGION	CZYNsze NOMINALNE [EUR/MKW./MIESIĄC]	CZYNsze EFEKTYWNE [EUR/MKW./MIESIĄC]
Warszawa Miasto	4,00 – 5,25	3,20 – 4,50
Warszawa Okolice	2,50 – 3,80	1,90 – 3,20
Górny Śląsk	2,90 – 3,60	2,20 – 3,10
Poznań	3,00 – 3,50	2,30 – 2,90
Polska Centralna	2,40 – 3,80	1,90 – 3,10
Wrocław	3,00 – 3,60	2,30 – 3,00
Trójmiasto	2,80 – 3,20	2,50 – 2,80
Kraków	3,60 – 4,20	2,90 – 3,60
Szczecin	3,00 – 3,95	2,70 – 3,40
Toruń i Bydgoszcz	2,70 – 3,50	2,30 – 2,90
Rzeszów	około 3,50	około 2,95
Lublin	3,30 – 4,10	2,70 – 3,20

Źródło: Cushman & Wakefield

# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce III kwartał 2016

## Miasta Regionalne

### Warszawa

Region Warszawski pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce z całkowitymi zasobami wynoszącymi 3.111.000 mkw. W trzecim kwartale 2016 roku, zarówno popyt jak i podaż utrzymały się na wysokim poziomie. Wolumen transakcji najmu wyniósł 237.000 mkw. (194.000 mkw. w okolicach Warszawy), co oznacza wzrost o 37% w porównaniu do tego samego okresu 2015 roku. Deweloperzy zakończyli budowę 61.000 mkw. w ramach inwestycji zlokalizowanych na obrzeżach stolicy.

Według stanu na koniec września bieżącego roku w budowie pozostawało ok. 106.000 mkw., w tym około 9.000 mkw. powierzchni magazynowej realizowano w strefie miejskiej Warszawy. W porównaniu do stanu sprzed roku wskaźnik pustostanów spadł o 3,0 p.p. do 8,3% (57.000 mkw.) w Warszawie, a w jej okolicach nie zmienił się i wynosi 8,8% (213.000 mkw.).

### Górny Śląsk

Największym rynkiem regionalnym pozostaje Górny Śląsk, którego całkowite zasoby wynoszą ok. 1.984.000 mkw. Wolumen transakcji najmu wyniósł 212.000 mkw., co stanowi dwukrotny wzrost w porównaniu do wyniku z tego samego okresu 2015 roku (106.000 mkw.). Aktywność deweloperska pozostaje znacząca - w trzecim kwartale oddano do użytku 86.000 mkw. magazynów, a w budowie pozostaje kolejne 82.000 mkw. Wskaźnik pustostanów wyniósł 4,8% (95.000 mkw.), co oznacza marginalny spadek o 0,1 p.p. w porównaniu do stanu na koniec września 2015 roku.

### Poznań

Poznań jest trzecim co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce z całkowitymi zasobami 1.649.000 mkw. W trzecim kwartale deweloperzy zakończyli budowę 47.000 mkw., podobnie jak w tym samym okresie 2015 roku (48.000 mkw.). Popyt całkowity osiągnął poziom 63.000 mkw. co oznacza wzrost o 40% r/r. Aktywność deweloperska jest bardzo wysoka - na koniec analizowanego kwartału w trakcie realizacji pozostało około 156.000 mkw. magazynów. Wskaźnik pustostanów wzrósł w stosunku rocznym o 1,4 p.p. do poziomu 5,2% na koniec III kw. 2016 roku, czyli ok. 86.000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

### Wrocław

W trzecim kwartale 2016 roku zasoby magazynowe Wrocławia wzrosły o 40.000 mkw. i wynoszą obecnie 1.454.000 mkw. Popyt całkowity osiągnął poziom 65.000 mkw., co oznacza 45% wzrost w porównaniu do wyniku z trzeciego kwartału 2015 roku. Na koniec września br. w budowie pozostawało ok. 83.000 mkw. magazynów. Wskaźnik pustostanów obniżył się w perspektywie rocznej o 1,2 p.p. do poziomu 5,5%, czyli ok. 80.000 mkw. powierzchni magazynowej dostępnej na koniec września 2016 roku.

### Polska Centralna

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Polski Centralnej wynoszą ok. 1.415.000 mkw. i wzrosły w ostatnim kwartale o ok. 21.000 mkw. Popyt całkowity wyniósł 105.000 mkw. wynajętej powierzchni magazynowej, o 7% mniej niż w III kw. 2015 roku. Na koniec września br. w budowie pozostawało około 116.000 mkw. magazynów. W tym samym czasie wskaźnik pustostanów wyniósł 3,1% (44.000 mkw.), co pozwala odnotować niewielki spadek, o 0,6 p.p. w porównaniu do stanu na koniec września 2015 roku.

### Kraków

W trzecim kwartale 2016 roku w regionie Krakowa zakończono realizację 46.000 mkw. powierzchni magazynowej a całkowite zasoby wzrosły do 258.000 mkw. Popyt całkowity osiągnął poziom 25.000 mkw., zbliżony do odnotowanego w trzecim kwartale 2015 roku (24.000 mkw.). Na koniec analizowanego okresu w budowie znajdowało się ok. 39.000 mkw. magazynów. Wskaźnik pustostanów wzrósł w perspektywie rocznej o 3,7 p.p. do poziomu 7,0% czyli około 18.000 mkw. wolnej powierzchni magazynowej.

### Trójmiasto

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Trójmieście wzrosły o 40.000 mkw. w trzecim kwartale i wynoszą obecnie 364.000 mkw. Wolumen transakcji najmu wyniósł 31.000 mkw., o 50% więcej niż w III kw. 2015 roku. Aktywność deweloperska pozostaje wysoka. Na koniec września br. około 57.000 mkw. magazynów znajdowało się w budowie. Wskaźnik pustostanów wzrósł o 2,8 p.p. w perspektywie rocznej do poziomu 7,8%, czyli ok. 28.000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.



# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce III kwartał 2016

## Rynki wschodzące

### Szczecin

Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w regionie Szczecina wynoszą 179.000 mkw., bez odnotowanej nowej podaży w III kwartale 2016 roku. W omawianym okresie odnotowano rekordowy poziom popytu. Przedmiotem zawartych umów najmu było 149.000 mkw., w tym 130.000 mkw. dotyczy planowanej inwestycji BTS dla firmy Zalando. Deweloperzy pozostali aktywni. Na koniec września 2016 roku w budowie pozostawało 40.000 mkw. magazynów. Wskaźnik pustostanów spadł o 8,1 p.p. w porównaniu do stanu sprzed roku i wynosi obecnie 0.0%, co oznacza brak wolnej powierzchni magazynowej.

### Bydgoszcz-Toruń

W trzecim kwartale 2016 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wzrosły o 10.000 mkw. do poziomu 168.000 mkw. W badanym okresie zawarte zostały umowy najmu na około 7.500 mkw., co oznacza spadek o ok. 5.000 mkw. w porównaniu do III kw. 2015 roku. Na koniec września 2016 roku w budowie znajdowało się aż 129.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, w tym 84.000 mkw. stanowiły projekty typu BTS. Wskaźnik pustostanów spadł w perspektywie rocznej o 2,3 p.p. do poziomu ok.1,0%, czyli ok. 1.600 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

### Rzeszów

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Rzeszowa wyniosły 258.000 mkw. nie ulegając zmianie w analizowanym okresie. Na koniec września 2016 roku w budowie pozostawało ok. 5.000 mkw. magazynów. Wskaźnik pustostanów spadł w perspektywie rocznej o 1,6 p.p. do 5,1%, czyli ok. 13.200 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

### Lublin

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na rynku Lublina i okolic nie zmieniły się w trzecim kwartale br. i wynoszą 80.000 mkw. Na koniec września 2016 roku ok. 49.000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie. Wskaźnik pustostanów wzrósł o 6,6 p.p. do poziomu 6,6% czyli ok. 5.200 mkw. wolnej powierzchni magazynowej.



# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce III kwartał 2016

## Wybrane transakcje Cushman & Wakefield w III kw. 2016

PROLOGIS PARK DĄBROWA	REGION GÓRNEGO ŚLĄSKA
<b>Magna</b>	Firma <b>Magna</b> , będąca jednym z największych producentów części motoryzacyjnych na świecie, renowowała umowę najmu na <b>12.000 mkw.</b> powierzchni w parku logistycznym Prologis Park Dąbrowa.
P3 POZNAŃ	REGION POZNANIA
<b>FM Logistic</b>	<b>FM Logistic</b> , międzynarodowy operator logistyczny, wynajął <b>7.500 mkw.</b> powierzchni magazynowej w parku P3 Poznań.
SEGRO LOGISTIC PARK STRYKÓW	REGION CENTRALNEJ POLSKI
<b>Centor</b>	Firma <b>Centor</b> , europejski producent drzwi zintegrowanych, wynajęła ok. <b>3.500 mkw.</b> powierzchni magazynowej w Segro Logistic Park Stryków.
SEGRO LOGISTIC PARK GLIWICE	REGION GÓRNEGO ŚLĄSKA
<b>Müller - Die lila Logistik</b>	Firma <b>Müller - Die lila Logistik</b> , międzynarodowy operator logistyczny, renowowała umowę najmu na <b>2.600 mkw.</b> powierzchni magazynowej w SEGRO Logistic Park Gliwice.

**KONTAKT:**

Tom Listowski  
Partner,  
Dyrektor Działu Powierzchni  
Przemysłowych i Logistycznych  
oraz relacji z klientami korporacyjnymi  
w regionie Europy Środkowo-Wschodniej

E-mail: [tom.listowski@cushwake.com](mailto:tom.listowski@cushwake.com)  
Tel.: +48 509 510 429

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.  
Pl. Piłsudskiego 1  
00-078 Warszawa  
Polska

**Industrial.pl**