

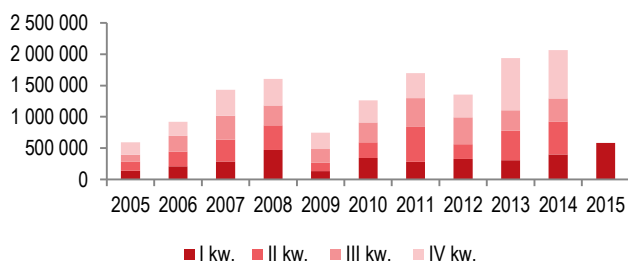
# Rynek powierzchni magazynowych w Polsce I kw. 2015 r.



## Popyt

W I kw. 2015 wysoka dynamika rynku powierzchni magazynowych została utrzymana, a całkowity popyt na tego typu nieruchomości wyniósł 585 000 m<sup>2</sup>. Był to zarazem historycznie najlepszy początek roku, co jednak nie stanowiło zaskoczenia biorąc pod uwagę rekordowy popyt zarejestrowany w 2014 r. W I kw. br. popyt netto wyniósł 380 000 m<sup>2</sup>, a pozostałe 205 000 m<sup>2</sup> stanowiły odnowienia zawartych wcześniej umów.

### Popyt brutto (m<sup>2</sup>)



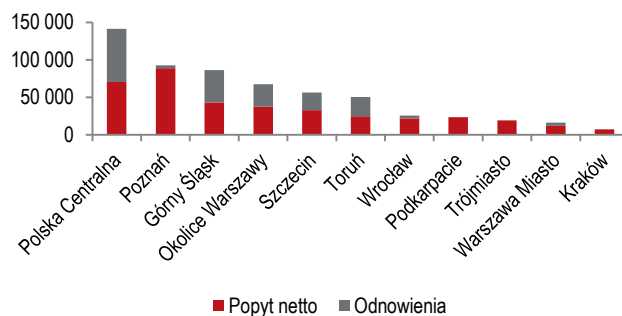
Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2015 r.

Największą aktywność najemców w I kw. zarejestrowano w Polsce Centralnej, gdzie wynajęto łącznie 141 000 m<sup>2</sup>. Na kolejnych miejscach znalazły się regiony Poznania i Górnego Śląska, gdzie wynajęto odpowiednio 92 000 m<sup>2</sup> oraz 86 000 m<sup>2</sup>. Duża liczba transakcji w I kw. dotyczyła także mniej oczywistych lokalizacji. 107 000 m<sup>2</sup> (a więc 28% popytu netto) wynajęto poza pięcioma kluczowymi regionami magazynowymi. Co więcej, spośród 70 000 m<sup>2</sup> nowych umów zawartych w Polsce Centralnej, 50 000 m<sup>2</sup> podpisano w nieruchomościach zlokalizowanych w Piotrkowie Trybunalskim, czyli w rejonie, który w ostatnich latach nie cieszył się znaczącym zainteresowaniem najemców. Co ciekawe, ostatni tak

wysoki wynik popytu w Piotrkowie zarejestrowano jeszcze przed spowolnieniem gospodarczym z 2008 r.

Największy udział odnowień był tradycyjnie najwyższy w rynkach dojrzałych takich jak Warszawa, Górny Śląsk czy Polska Centralna. Ich udział w całkowitym popycie wyniósł 35,2%.

### Popyt w regionach (m<sup>2</sup>)



Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2015 r.

Kluczową transakcją podpisaną w I kw. było wynajęcie przez firmę Jysk 40 000 m<sup>2</sup> powierzchni logistycznej w Logistic City w Piotrkowie Trybunalskim. Inne duże umowy dotyczyły m.in. FM Logistics, które odnowiło najem 37 000 m<sup>2</sup> w parku P3 Piotrków.

### Największe transakcje najmu w I kw. 2015 r.

Najemca	Park	Rodzaj umowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Jysk	Logistic City	Rozszerzenie	40 000
FM Logistic	P3 Piotrków	Odnowienie	37 000
Nippon	Goodman Toruń Logistics Center	Odnowienie	26 000
RR Donnelley	Panattoni Park Łódź East	Odnowienie	23 000

Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2015 r.

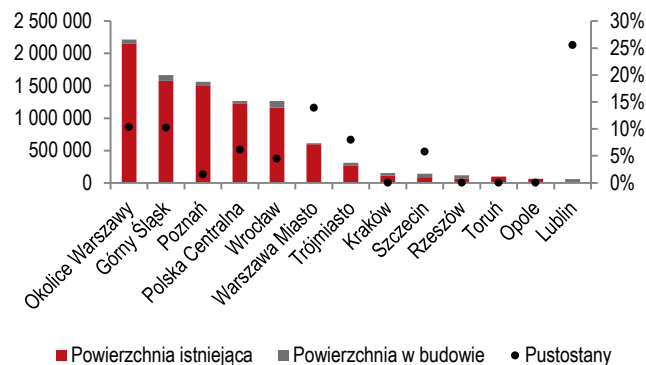
# Podaż

Pod koniec I kw. 2015 r. całkowita podaż powierzchni magazynowych i produkcyjnych na wynajem w Polsce wynosiła 9,02 miliona m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> W ciągu kwartału oddano do użytku 298 000 m<sup>2</sup> nowej podaży. Największą aktywność odnotowano w Poznaniu, gdzie ukończono budowę 189 000 m<sup>2</sup>, oraz w Okolicach Warszawy (28 000 m<sup>2</sup>) oraz w Trójmieście (27 000 m<sup>2</sup>).

Aktywność deweloperów pozostaje wysoka – obecnie w fazie realizacji jest niemal 593 000 m<sup>2</sup>. Regionami, które wyróżniają się pod tym względem są Wrocław (101 000 m<sup>2</sup> obecnie w budowie), Górny Śląsk (92 000 m<sup>2</sup>) oraz Poznań (63 000 m<sup>2</sup>). Co ciekawe, obecnie prace budowlane o mniejszej lub większej skali trwają niemal w każdym regionie kraju.

I kwartał był kolejnym, w którym odnotowano wzrost udziału projektów spekulacyjnych. Pod koniec tego okresu powierzchni niewynajętej w budowie było 215 000 m<sup>2</sup>, a zatem 36% całej powstającej obecnie podaży.

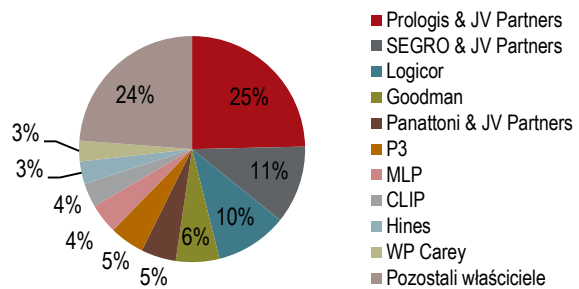
## Powierzchnia istniejąca i w budowie (m<sup>2</sup>) vs pustostany (%)



Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2015 r.

Pod względem struktury właścicielskiej polskiego rynku, ponad połowa istniejącej podaży jest obecnie w rękach czterech największych graczy oraz ich partnerów (Prologis, SEGRO, Logicor i Goodman).

## Struktura własnościowa podaży



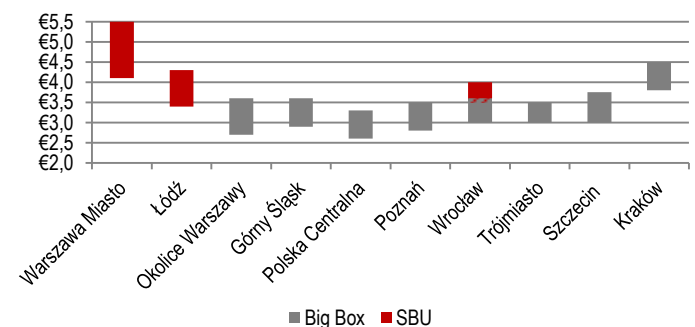
Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2015 r.

Pod koniec I kw. wskaźnik pustostanów na rynku wynosił 7,3%, co oznaczało spadek wobec IV kw., kiedy był on na poziomie 9,8%. Spośród pięciu głównych regionów, największy udział powierzchni bez najemcy charakteryzował rynek Warszawy (13,9% w strefie Warszawa Miasto oraz 10,3% w Okolicach Warszawy). Największy spadek udziału powierzchni niewynajętej odnotowano natomiast w Polsce Centralnej, gdzie także dzięki dużym transakcjom na powierzchniach logistycznych w Piotrkowie, wskaźnik pustostanów spadł z 15,8% do 6,1% obecnie.

## Czynsze

W I kw. zarejestrowano niewielki spadek czynszów bazowych na Górnym Śląsku oraz w Poznaniu, gdzie wynoszą one odpowiednio od 2,9 do 3,6€/ m<sup>2</sup>/ miesiąc oraz od 2,8 do 3,5 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc. Czynsze w pozostałych regionach były stabilne i nie zmieniły się wobec IV kw. 2014 r.

## Czynsze bazowe w regionach (€/ m<sup>2</sup>/ miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2015 r.

<sup>1</sup> Od I kw. 2015 r. na skutek przeprowadzonej weryfikacji zasobów magazynowych zmianie uległa wielkość podaży na niektórych rynkach regionalnych.

### Jones Lang LaSalle

**Tomasz Olszewski**  
Head of Industrial CEE  
ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Tel. +48 22 318 0000  
Fax +48 22 318 0000  
tomasz.olszewski@eu.jll.com

magazyny.pl  
www.jll.pl

### Jones Lang LaSalle

**Jan Jakub Zombirt**  
Senior Research Analyst  
Research & Consultancy  
ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Tel. +48 22 318 0105  
Fax +48 22 318 0099  
jan.zombirt@eu.jll.com

www.jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.



warehousefinder.pl