



# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce

I kwartał 2016



# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce I kwartał 2016

W pierwszym kwartale 2016 roku odnotowano dalszy wzrost aktywności najemców i deweloperów na rynku nowoczesnych powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce. Łączne zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyły poziom 10.300.000 mkw.

## Popyt

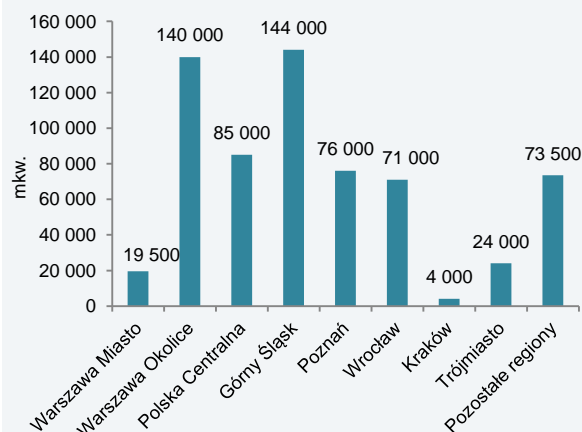
Popyt na powierzchnie magazynowe utrzymuje się na wysokim poziomie. W pierwszym kwartale bieżącego roku odnotowano transakcje na 637.000 mkw. magazynów, co oznacza wzrost o ok. 8% (45.000 mkw.) w porównaniu do tego samego okresu z 2015 roku.

Największą aktywnością najemców cieszyły się główne rynki magazynowe Polski, w tym przede wszystkim Górny Śląsk i okolice Warszawy, gdzie wynajęto odpowiednio 144.000 mkw. i 140.000 mkw. powierzchni magazynowej. Inne regiony o wysokiej aktywności najemców to Polska Centralna (85.000 mkw.), Poznań (76.000 mkw.) oraz Wrocław (71.000 mkw.). Wśród mniejszych rynków regionalnych wysoki popyt odnotowano w regionie Bydgoszczy i Torunia (54.000 mkw.) oraz w Trójmieście (24.000 mkw.). Mniej powierzchni magazynowej wynajęto w regionie Szczecina (10.000 mkw.) i Rzeszowa (5.000 mkw.).

W strukturze popytu największy udział przypadł kontynuacjom umów najmu (47%) oraz nowym umowom (46%). Rozszerzenia powierzchni stanowiły pozostałe 7% wolumenu transakcji najmu.

Podobnie jak w poprzednich latach, najbardziej aktywnymi sektorami najemców powierzchni magazynowej byli operatorzy logistyczni (42%) i sieci handlowe (16%), a także firmy z branży elektronicznej (7%), lekkiej produkcji (7%), spożywczej i archiwów (po 4%).

## POPYT I KW. 2016

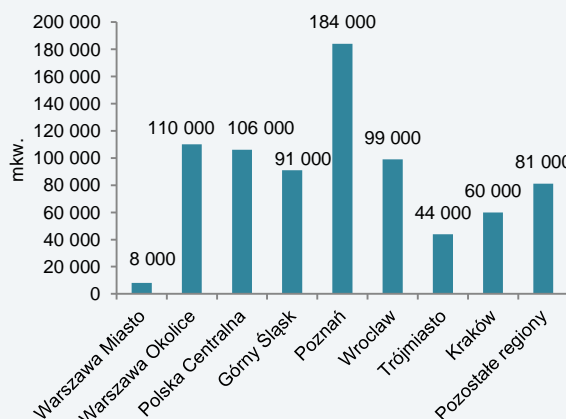


Źródło: Cushman & Wakefield

## Powierzchnia w budowie

Nadal obserwujemy wysoką aktywność deweloperów na rynku magazynowym. Na koniec pierwszego kwartału 2016 r. w budowie pozostawało prawie 783.000 mkw. powierzchni magazynowej. Ponad 75% inwestycji budowlanych zlokalizowanych jest na największych rynkach magazynowych, do których zaliczają się Poznań (184.000 mkw.), okolice Warszawy (110.000 mkw.), Polska Centralna (106.000 mkw.), Wrocław (99.000 mkw.) oraz Górny Śląsk (91.000 mkw.). Rosnącą aktywność deweloperów odnotowano również w Krakowie (60.000 mkw.), Trójmieście (44.000 mkw.) i Lublinie (34.000 mkw.).

## POWIERZCHNIA W BUDOWIE I KW. 2016



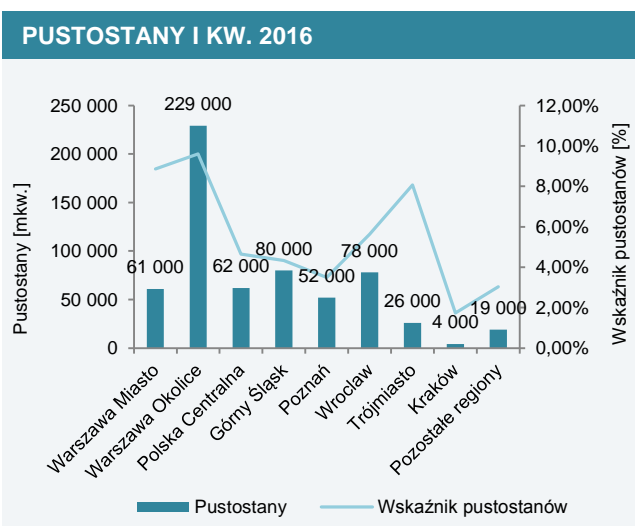
Źródło: Cushman & Wakefield

# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce I kwartał 2016

## Pustostany

Wysoki popyt na powierzchnie magazynowe utrzymuje współczynnik powierzchni niewynajętej na niskim poziomie. Na koniec pierwszego kwartału 2016 r. odnotowano 611.000 mkw. powierzchni magazynowej dostępnej na rynku, co stanowi ok. 5,9% istniejących zasobów, o ok. 0,4 p.p. mniej w porównaniu do stanu z końca marca 2015 roku (6,3%).

Najwyższą wartość wskaźnika pustostanów odnotowano w okolicach Warszawy (9,6%) i w granicach stolicy (8,9%). Wśród pozostałych, głównych rynków regionalnych, mniejszą dostępnością powierzchni magazynowej wyróżniły się: Wrocław (5,6%), Polska Centralna (4,6%), Górny Śląsk (4,3%) oraz Poznań (3,5%).



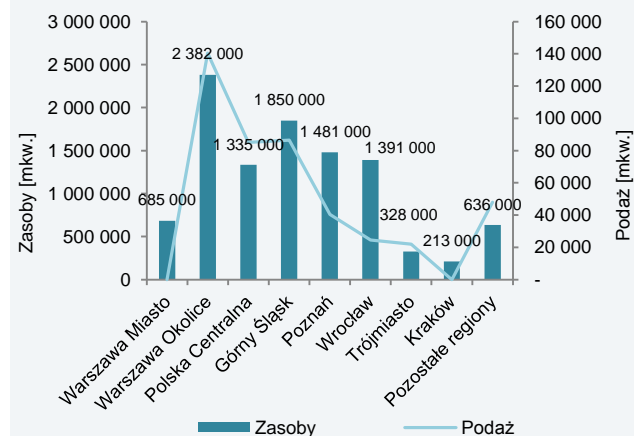
Źródło: Cushman & Wakefield

## Podaż

Rosnąca aktywność deweloperów przełożyła się na wysoki poziom podaży odnotowanej w pierwszym kwartale 2016 roku. W analizowanym okresie zasób powierzchni magazynowej w Polsce powiększył się aż o 447.000 mkw., co stanowi prawie połowę podaży odnotowanej w całym 2015 roku (935.000 mkw.).

Najwięcej nowej powierzchni magazynowej ukończono w regionie okolic Warszawy (141.000 mkw.), Górnego Śląska (86.000 mkw.) oraz Polski Centralnej (85.000 mkw.). Relatywnie niewiele nowej powierzchni magazynowej zasililo rynki Poznania (40.000 mkw.) i Wrocławia (24.000 mkw.).

## PODAŻ I ZASOBY I KW. 2016



Źródło: Cushman & Wakefield

## Czynsze

Czynsze nominalne na głównych rynkach magazynowych nie zmieniały się.

W dalszym ciągu najwyższe stawki obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00-5,40 EUR/mkw./miesiąc), a najniższe w regionie Polski Centralnej (2,40-3,95 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 – 5,40	3,20 – 4,50
Warszawa Okolice	2,50 – 3,80	1,90 – 3,20
Górny Śląsk	2,90 – 3,40	2,20 – 3,10
Poznań	3,00 – 3,50	2,30 – 2,90
Polska Centralna	2,40 – 3,95	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 I kwartał 2016

## Miasta Regionalne

### Warszawa

Warszawa pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce z całkowitymi zasobami ok. 3.07 mln mkw. W pierwszym kwartale br. aktywność deweloperów i najemców utrzymała się na wysokim poziomie. Podaż osiągnęła poziom ok. 140.000 mkw. powierzchni magazynowej ukończonej w strefie okolic Warszawy. Popyt całkowity wyniósł 159.000 mkw., przy czym 90% tego wolumenu dotyczy magazynów zlokalizowanych poza obszarem miejskim stolicy.

Na koniec pierwszego kwartału 2016 roku ok. 118.000 mkw. magazynów w regionie pozostawało w budowie, z czego tylko 8.000 mkw. to inwestycje zlokalizowane w stolicy. W porównaniu do stanu sprzed roku wskaźnik pustostanów spadł o 3,2 p.p. do poziomu 8,9% w Warszawie, oraz o 1,2 p.p. do poziomu 9,6% na jej obrzeżach, co stanowi odpowiednio 61.000 mkw. i 229.000 mkw. wolnej powierzchni magazynowej odnotowanej na koniec marca 2016 roku.

### Górny Śląsk

Największym rynkiem regionalnym pozostaje Górny Śląsk, którego zasoby na koniec pierwszego kwartału 2016 roku wzrosły do ok. 1.850.000 mkw. Do użytku w tym okresie oddano ok. 86.000 mkw. nowej powierzchni magazynowej, a w budowie pozostaje dodatkowe 91.000 mkw. Aktywność najemców rośnie, czego potwierdzeniem są transakcje najmu zawarte na sumę 144.000 mkw. wobec 77.000 mkw. odnotowanych w pierwszym kwartale 2015 roku. Wskaźnik pustostanów na koniec marca bieżącego roku wyniósł 4,3% (80.000 mkw.) i obniżył się o 4,2 p.p. w perspektywie rocznej.

### Polska Centralna

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej wynoszą ok. 1.335.000 mkw. i wzrosły w pierwszym kwartale 2016 roku o ok. 85.000 mkw. W budowie pozostaje dodatkowe 106.000 mkw. powierzchni magazynowej. Popyt całkowity osiągnął poziom 85.000 mkw., był jednak znacznie niższy w porównaniu do pierwszego kwartału 2015 roku, kiedy osiągnął poziom 145.000 mkw. Na koniec marca 2016 roku wskaźnik pustostanów stanowił 4,6% (62.000 mkw.) i wzrósł nieznacznie o 0,6 p.p. w porównaniu do tego samego okresu z 2015 roku.

### Poznań

Region Poznania jest jednym z najszybciej rozwijających się rynków magazynowych w Polsce. Na koniec pierwszego kwartału 2016 r. zasoby powierzchni magazynowej wyniosły prawie 1.481.000 mkw. Od początku roku deweloperzy dostarczyli relatywnie niewiele nowej powierzchni magazynowej (40.000 mkw.), jednakże aż 184.000 mkw. pozostaje w budowie. W pierwszym kwartale br. popyt osiągnął poziom 76.000 mkw., co pozwala odnotować 17% spadek wolumenu transakcji najmu w porównaniu do wyniku z pierwszego kwartału 2015 roku (91.000 mkw.). Na koniec marca br. wskaźnik pustostanów wynosił 3,5% (52.000 mkw.) i był wyższy o 2 p.p. w porównaniu do stanu sprzed roku.

### Wrocław

W pierwszym kwartale 2016 roku zasoby magazynowe Wrocławia wzrosły tylko o 24.000 mkw., do poziomu ok. 1.391.000 mkw. Wolumen transakcji najmu osiągnął 71.000 mkw., ponad dwukrotnie więcej niż w pierwszym kwartale 2015 roku (30.000 mkw.). Według stanu na koniec marca br., w regionie Wrocławia i okolic ok. 99.000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie. W porównaniu do stanu z końca marca 2015 roku wskaźnik pustostanów wzrósł o 4,8 p.p. do poziomu 5,6%, czyli ok. 78.000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

### Kraków

Pod koniec pierwszego kwartału 2016 roku zasoby magazynowe w regionie Krakowa wynosiły 213.000 mkw., przy ok. 60.000 mkw. powierzchni pozostającej w budowie. Wolumen transakcji najmu był niewielki i wyniósł ok. 4.000 mkw. Wskaźnik pustostanów obniżył się w perspektywie rocznej o 3,5 p.p. do poziomu 1,7%, czyli ok. 3.700 mkw. wolnej powierzchni magazynowej.

### Trójmiasto

Zasoby magazynowe Trójmiasta wynoszą ok. 328.000 mkw., i wzrosły w pierwszym kwartale 2016 roku o 22.000 mkw. Wolumen transakcji najmu wzrósł do poziomu 24.000 mkw. w porównaniu do 18.000 mkw. wynajętej powierzchni magazynowej w pierwszym kwartale 2015 roku. Wskaźnik pustostanów wzrósł o 2,8 p.p. w odniesieniu do stanu z marca 2015 roku i obecnie stanowi 8,1% zasobów, czyli ok. 26.500 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej. W budowie natomiast pozostaje ok. 44.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej.



# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce I kwartał 2016

## Rynki wschodzące

### Szczecin

Na koniec pierwszego kwartału 2016 roku zasoby magazynowe Szczecina wynosiły ok. 160.000 mkw. W analizowanym okresie popyt wyniósł ok. 10.000 mkw. wynajętej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek w porównaniu do wyniku sprzed roku (32.000 mkw.). Według stanu na koniec marca br., w budowie pozostawało dodatkowe 17.000 mkw. powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów obniżył się do poziomu 0,0%, co oznacza brak powierzchni magazynowej dostępnej od zaraz.

### Bydgoszcz-Toruń

Zasoby magazynowe regionu Bydgoszczy-Torunia wynoszą 145.000 mkw. i nie uległy zmianie w pierwszym kwartale 2016 roku. Wolumen transakcji najmu osiągnął rekordowy poziom 54.000 mkw. Na koniec marca 2016 roku w budowie znajdowało się ponad 22.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów wynosi 1,1%, czyli ok. 1.600 mkw. wolnej powierzchni magazynowej.

### Rzeszów

W pierwszym kwartale 2016 roku zasoby regionu Rzeszowa i okolic wzrosły o 27.000 mkw. do poziomu 251.000 mkw. W budowie pozostaje ok. 7.000 mkw. Na koniec marca 2016 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 5,5%, czyli ok. 14.000 mkw. powierzchni magazynowej dostępnej od zaraz.

### Lublin

Lublin cieszy się coraz większą popularnością wśród deweloperów. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie wynoszą 80.000 mkw., z czego ok. 6.000 mkw. ukończono w pierwszym kwartale 2016 roku. Na koniec analizowanego okresu ok. 34.000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie. Wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu 4,2% (ok. 3.400 mkw.), wobec braku dostępnej powierzchni magazynowej w tym samym okresie w 2015 roku.



# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce I kwartał 2016

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

P3 PIOTRKÓW	REGION POLSKI CENTRALNEJ
<b>InPost (Integer.pl Group)</b>	Firma <b>InPost</b> , największy prywatny operator pocztowy w Polsce, wynajęła <b>14.700 mkw.</b> powierzchni magazynowej w ramach umowy o realizację inwestycji typu BTS w P3 Piotrków.
PROLOGIS PARK WROCŁAW III	REGION WROCŁAWIA
<b>Farutex</b>	Firma <b>Farutex</b> , wiodący dystrybutor żywności w Polsce, renowowała umowę najmu <b>4.800 mkw.</b> powierzchni magazynowej w Prologis Park Wrocław III.
PANATTONI PARK RZESZÓW	REGION RZESZOWA
<b>Klient poufny</b>	Globalny producent komponentów i systemów zaawansowanych technologii dla układów napędowych wynajął <b>4.700 mkw.</b> w Panattoni Park Rzeszów.
PROLOGIS PARK DĄBROWA	REGION GÓRNEGO ŚLĄSKA
<b>GTX HANEX Plastics</b>	Firma <b>GTX Hanex Plastics</b> , lider polskiego rynku w produkcji folii termoformowalnych, preform i butelek PET, renowowała umowę najmu <b>4.600 mkw.</b> powierzchni magazynowej w Prologis Park Dąbrowa.
PROLOGIS PARK CHORZÓW	REGION GÓRNEGO ŚLĄSKA
<b>RTV Euro AGD</b>	<b>RTV Euro AGD</b> , ogólnopolska sieć sprzedaży sprzętu elektronicznego oraz sprzętu gospodarstwa domowego, wynajęła <b>1.400 mkw.</b> powierzchni magazynowej w Prologis Park Chorzów.

**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.  
Metropolitan  
Pl. Piłsudskiego 1  
00-078 Warszawa  
Polska

**Industrial.pl**