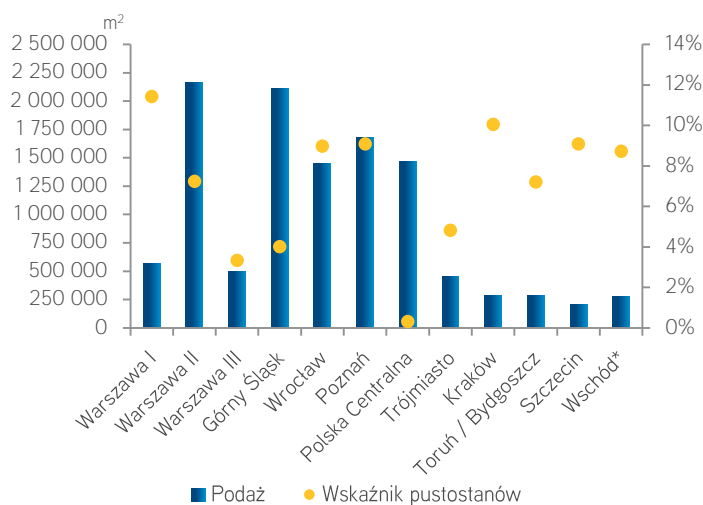


# Rynek magazynowy

## Zarys ogólny

- > Polski rynek magazynowy wykazuje nadal trend wzrostowy. Podaż i popyt utrzymują się na wysokim poziomie.
- > W I poł. 2017 r. poziom podaży powierzchni magazynowej wyniósł 793 tys. m<sup>2</sup>, w rezultacie czego na koniec czerwca 2017 r. całkowite zasoby przekroczyły 12 milionów m<sup>2</sup>.
- > W porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku aktywność deweloperów wzrosła o ponad 10%
- > Od stycznia do czerwca 2017 r. na polskim rynku magazynowym podpisano ponad 250 umów, w ramach których wynajęto w sumie około 1,9 mln m<sup>2</sup>.
- > W całej Polsce na koniec II kwartału 2017 r. w budowie pozostawało 1,6 mln. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej

## Całkowite zasoby i wskaźnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych



\*Lublin, Rzeszów i okolice

Źródło: Colliers International

- > Na koniec czerwca 2017 r. wolumen transakcji krótkookresowych (nie są ujmowane w statystykach zbiorczych) wyniósł 102,8 tys. m<sup>2</sup>.
- > W analizowanym okresie współczynnik pustostanów dla rynku powierzchni magazynowych ukształtował się na poziomie 5,9% i był wyższy o 0,5 p.p. od wskaźnika odnotowanego na koniec grudnia 2016 r. (5,4%).

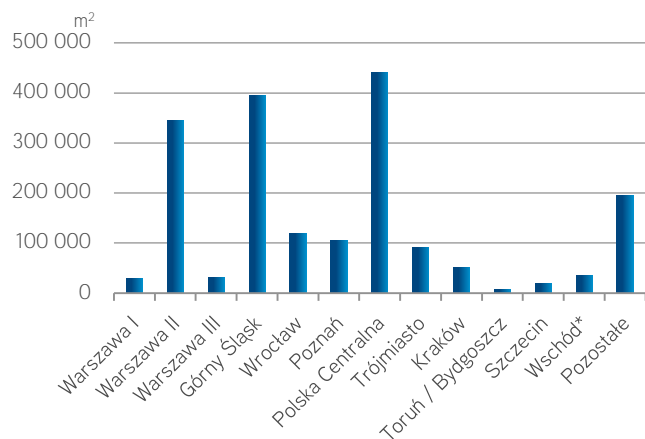
## Podaż

- > W I poł. 2017 r. najwyższy poziom aktywności deweloperów został zaobserwowany w Warszawie (strefy II i III), Toruniu (dwa projekty BTS) oraz Poznaniu. W tych lokalizacjach oddano do użytkowania odpowiednio 115,8, 113 i 111,8 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowiło 43% całkowitej powierzchni oddanej do użytkowania w tym okresie w Polsce.
- > Wysokim poziomem podaży charakteryzował się również region Górnego Śląska (93 tys. m<sup>2</sup>). Pozostałe rynki regionalne odnotowały mniejsze przyrosty nowej powierzchni magazynowej (do 80 tys. m<sup>2</sup> na rynku Polski Centralnej).
- > Do największych obiektów magazynowych ukończonych w ciągu minionych dwóch kwartałów należą m.in.: BTS dla Kaufland (45 600 m<sup>2</sup>) i Carrefour (38 000 m<sup>2</sup>) w Bydgoszczy, kolejna faza P3 Błonie (47 500 m<sup>2</sup>) oraz rozbudowa Prologis Park Piotrków II (42 100 m<sup>2</sup>).

## Popyt

- > Zaobserwowany został 36% wzrost popytu w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku (1,4 mln m<sup>2</sup> w I poł. 2016 r.).
- > Najwięcej powierzchni zostało wynajętej na rynku Polski Centralnej (440 tys. m<sup>2</sup>). Na rynku warszawskim podpisano umowy na 405 tys. m<sup>2</sup>, z czego 85% w strefie II (345 tys. m<sup>2</sup>). Rynkami, które także charakteryzowały się wysokim poziomem popytu były Górny Śląsk (394 tys. m<sup>2</sup>) i Wrocław (120 tys. m<sup>2</sup>).

## Popyt na głównych rynkach magazynowych w I poł. 2017 r.



\*Lublin, Rzeszów i okolice  
Źródło: Colliers International

## Wybrane transakcje najmu w I poł. 2017 r.

Najemca	Lokalizacja	Pow. (m²)	Rodzaj umowy
Amazon	Sosnowiec	135 000	BTS
Castorama	Stryków	101 600	BTS
BSH	Łódź	79 000	BTS
H&M	Bolesławiec	60 000	BTS
K+N	P3 Piotrków	55 800	Nowa umowa
OBI	Łódź	50 700	BTS
BMW	Świecko	32 000	BTS
Arvato	SEGRO Logistics Park Stryków	30 300	Nowa Umowa
Dirk Logistics	Hillwood Wrocław II	28 600	Renegocjacja
Żabka	MLP Gliwice	24 700	Nowa Umowa

Źródło: Colliers International

- > W I poł. 2017 r. nowe umowy stanowiły 70,2% wszystkich transakcji (30,6% przypadło na powierzchnie typu BTS), natomiast renegocjacje objęły 25% umów.
- > Około 1/3 udziału w popycie w I połowie roku mieli najemcy sektora logistycznego.

## Dostępne powierzchnie

- > Na koniec czerwca 2017 r. na analizowanych rynkach niewynajęte pozostawało 716 tys. m² powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów wyniósł 5,9%.
- > Najniższy poziom pustostanów odnotowano w Centralnej Polsce – 0,3 % oraz w warszawskiej III strefie – 3,3%.

## Prognozy

- > Mniejsze rynki magazynowe mają szansę przyciągać kolejnych najemców, podnosząc swoją pozycję na logistycznej mapie Polski
- > Dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej i bliskość ośrodków akademickich coraz częściej będą decydującymi czynnikami przy wyborze lokalizacji przez firmy produkcyjne.
- > W najbliższych kwartałach przewidujemy wciąż wysokie zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowo-przemysłowe.

## Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

Region	Min. (EUR/m²)	Max. (EUR/m²)
Warszawa I	3,50	4,80
Warszawa II	1,90	2,90
Warszawa III	1,90	2,70
Polska Centralna	1,90	2,90
Poznań	2,10	2,70
Górnym Śląsk	2,00	2,70
Kraków	2,80	4,50
Wrocław	1,90	3,20
Trójmiasto	2,20	2,90
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,40	3,50
Lublin	2,40	2,90
Rzeszów	2,50	3,20

Źródło: Colliers International