



Rynek magazynowy

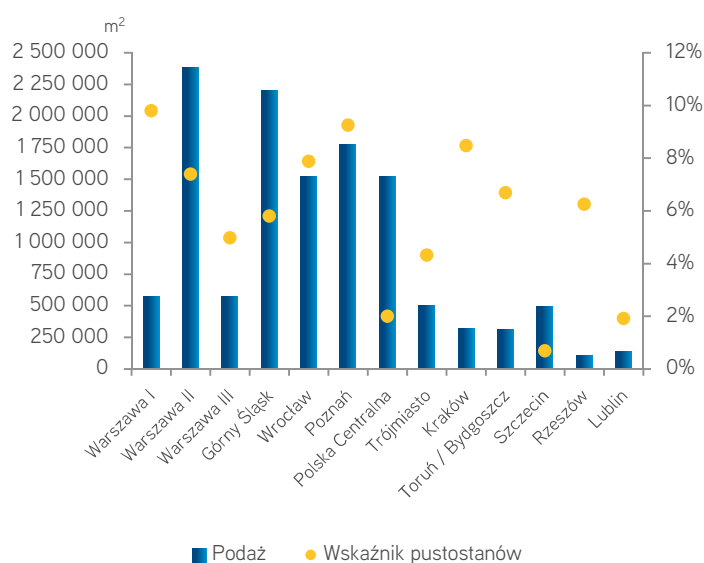
Zarys ogólny

- W III kwartale 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 13 mln m². W ramach 32 nowych projektów na rynek dostarczono łącznie ponad 940 tys. m² powierzchni magazynowej klasy A.
- W całej Polsce w budowie znajduje się ponad milion m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Deweloperzy nadal decydują się na inwestycje częściowo spekulacyjnie.
- W okresie lipiec-wrzesień 2017 r. podpisano 131 umów najmu na łączną powierzchnię blisko 800 tys. m² co oznacza, że popyt utrzymuje się na stabilnie wysokim poziomie.

Podaż

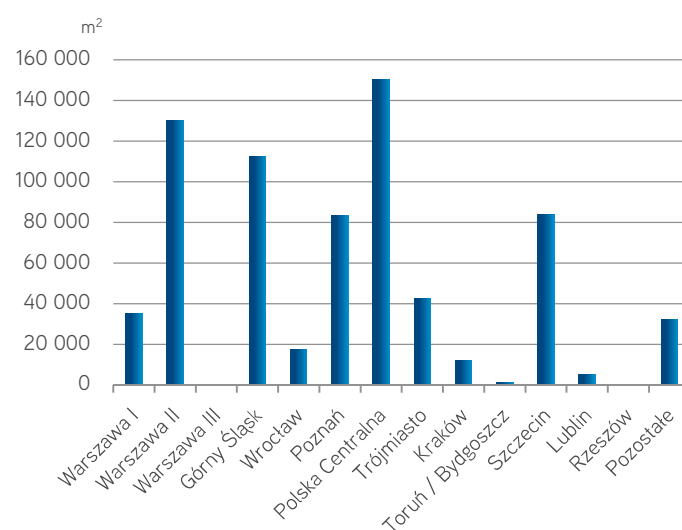
- W III kwartale br. najwięcej nowej powierzchni magazynowej dostarczono w Szczecinie, gdzie do użytku oddano magazyny dla Amazon (161 tys. m²) i Zalando (130 tys. m²).
- Na rynku warszawskim w ramach 11 projektów dostarczono 231,9 tys. m², w tym 185,2 tys m² w strefie II.
- Deweloperem, który wprowadził na rynek najwięcej nowej podaży w III kwartale 2017 r. był Panattoni (57,5%).
- Do największych projektów oddanych w III kwartale 2017 r. należą BTS dla Amazon (161 tys. m²), BTS dla Zalando (130 tys. m²) w Szczecinie oraz Panattoni Park Grodzisk III (45,6 tys. m²).

Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych



Źródło: Colliers International

Popyt na głównych rynkach magazynowych w III kwartale 2017 r.



Źródło: Colliers International

Popyt

- > Na koniec III kwartału popyt osiągnął poziom blisko 800 tys. m².
- > Na rynku warszawskim podpisano umowy na 167 tys. m² (strefa II – 130,2 tys. m²), co stanowiło 21% całkowitego popytu obserwowanego w Polsce w tym okresie.
- > Największym rynkiem pod względem wolumenu transakcji była Polska Centralna. Podpisano tam 9 umów obejmujących 150 tys. m².
- > W analizowanym okresie najbardziej pożądanymi przez najemców lokalizacjami były Polska Centralna i Warszawa (II strefa).
- > 53 tys. m² zostało wynajętych w ramach umów krótkookresowych. Transakcje tego typu nie są uwzględniane w statystykach zbiorczych.
- > Udział renegotjacji w strukturze popytu wyniósł 37%. Nowe umowy stanowiły 61,8%, włączając w to inwestycje typu BTS (1% całkowitego popytu).
- > Wśród najemców najbardziej aktywne były firmy z sektora 3PL (logistyka firm trzecich) stanowiące 23,7 % całkowitego poziomu popytu.

Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2017 r.

Najemca	Lokalizacja	Pow. (m ²)	Rodzaj umowy
Agito	P3 Błonie	33 120	Nowa Umowa
Grupa VIVE	Panattoni Park Kielce	26 290	Nowa umowa
Whirpool	Goodman Wrocław I	25 890	Renegocjacja
FM Logistic	P3 Piotrków	18 300	Nowa Umowa
Sarantis	MLP Pruszków II	14 400	Renegocjacja i ekspansja

Źródło: Colliers International

Dostępne powierzchnie

- > Na koniec września 2017 r. na analizowanych rynkach niewynajęte pozostawało 794,5 tys. m² powierzchni. Wskaźnik pustostanów wyniósł 6,1%, o 0,1 p.p. więcej niż przed trzema miesiącami.
- > Najwięcej dostępnych powierzchni znajduje się obecnie w warszawskiej strefie I – 9,8%, Poznaniu – 9,3% i Krakowie – 8,5%

Prognozy

- > Przewidujemy dalszy rozwój mniejszych rynków magazynowych. Warto zwrócić uwagę na takie lokalizacje jak Kielce czy Rzeszów, gdzie deweloperzy już zabezpieczyli grunty pod nowe inwestycje.
- > Obok umów BTS na rynku dalej będziemy obserwowali kolejne transakcje typu BTO (znane również, jako fee development), w których klient zleca deweloperowi budowę magazynu na własność.
- > Pomimo stosunkowo niskiej stopy pustostanów, efektywne stawki czynszów pozostaną stabilne.
- > Przewidujemy, że do końca roku popyt powinien osiągnąć poziom analogicznego okresu roku poprzedniego (około 3,3 mln m²).

Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

Region	Min.	Max.
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
Górny 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

554 biura w 68 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **153**

Kanada: **34**

Ameryka Łacińska: **24**

Azja Pacyfik: **231**

EMEA: **112**

KONTAKT:

Dominika Jedrak
Director
Research and Consultancy Services
+48 666 819 242
dominika.jedrak@colliers.com

Colliers International
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
+48 22 331 78 00



2,3 mld €

roczny przychód
w 2016

170 mln m²

powierzchni
w zarządzaniu

15 000

pracowników

Colliers International

Colliers International Group Inc. (NASDAQ i TSX: CIGI) jest globalną firmą doradczą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada biura w 68 krajach, w których zatrudnia 15 000 pracowników. Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma doradza najemcom, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom na całym świecie. Oferuje pośrednictwo w zakresie wynajmu i sprzedaży, globalne rozwiązania korporacyjne, obsługę transakcji inwestycyjnych i rynków kapitałowych, zarządzanie projektami, usługi w zakresie workplace solutions, zarządzanie nieruchomościami oraz majątkiem spółek, wycenę nieruchomości, a także badania rynku dostosowane do potrzeb klientów oraz doradztwo strategiczne. Colliers International znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Spółka została wyróżniona już po raz dziesiąty z rzędu, czyli więcej niż którakolwiek spośród firm doradzających na rynku nieruchomości. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals.

www.colliers.com

Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 250 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Ostatnio otrzymane przez Colliers wyróżnienia to nagroda Outsourcing Star dla jednej z firm nieruchomościowych najprężniej działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce.

www.colliers.pl

Accelerating success.

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2017 Colliers International.

Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dłożenia należytych starań, nie gwarantujemy precyzności tych informacji. W związku z powyższym, zachęcamy czytelników do konsultacji informacji i treści zawartych w tym raporcie z ich profesjonalnymi doradcami.



SZUKASZ NOWEJ NIERUCHOMOŚCI?

NASZE WYSZUKIWARKI	TWOJA NOWA LOKALIZACJA
NASZA WIEDZA	

Znajdź swój nowy
lokal handlowy

RetailMAP

www.retailmap.pl

Znajdź swoje
nowe biuro

OfficeMAP

www.officemap.pl

Znajdź swój
nowy magazyn

Warehouses

www.warehouses.pl