



# Rynek magazynowy

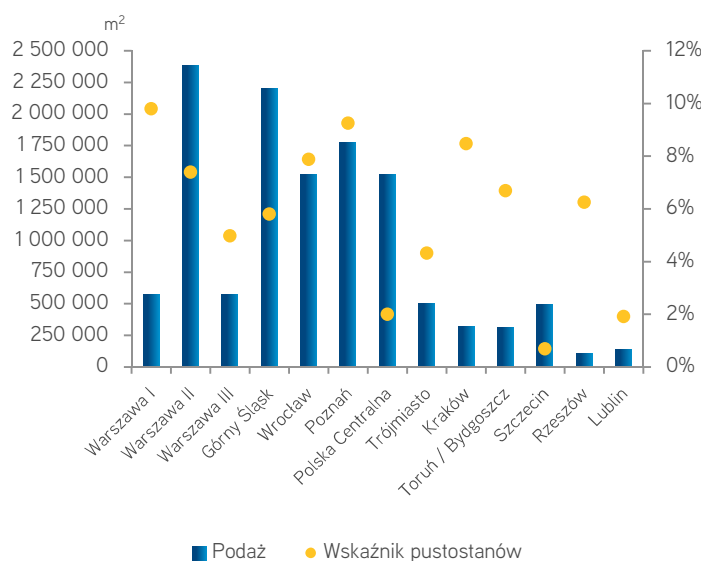
## Zarys ogólny

- W III kwartale 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 13 mln m<sup>2</sup>. W ramach 32 nowych projektów na rynek dostarczono łącznie ponad 940 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej klasy A.
- W całej Polsce w budowie znajduje się ponad milion m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> co oznacza, że popyt utrzymuje się na stabilnie wysokim poziomie.

## Podaż

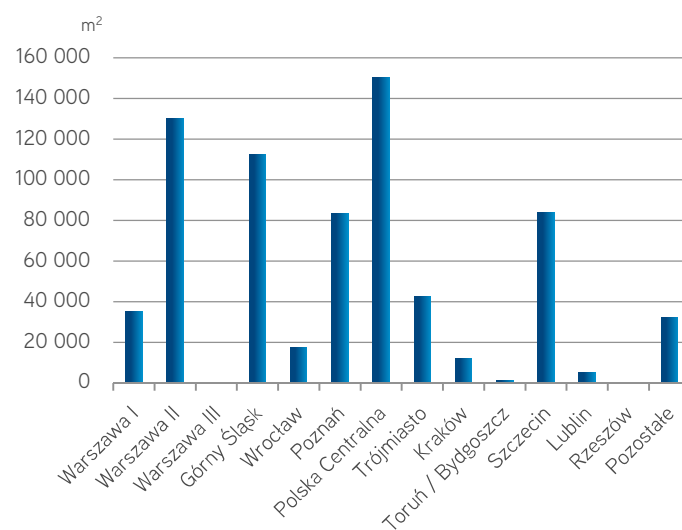
- W III kwartale br. najwięcej nowej powierzchni magazynowej dostarczono w Szczecinie, gdzie do użytku oddano magazyny dla Amazon (161 tys. m<sup>2</sup>) i Zalando (130 tys. m<sup>2</sup>).
- Na rynku warszawskim w ramach 11 projektów dostarczono 231,9 tys. m<sup>2</sup>, w tym 185,2 tys m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup>), BTS dla Zalando (130 tys. m<sup>2</sup>) w Szczecinie oraz Panattoni Park Grodzisk III (45,6 tys. m<sup>2</sup>).

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. m<sup>2</sup>.
- > Na rynku warszawskim podpisano umowy na 167 tys. m<sup>2</sup> (strefa II – 130,2 tys. m<sup>2</sup>), 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. m<sup>2</sup>.
- > W analizowanym okresie najbardziej pożądanymi przez najemców lokalizacjami były Polska Centralna i Warszawa (II strefa).
- > 53 tys. m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).

### Efektywne stawki czynszu (EUR/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>

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](http://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 najszybciej rozwijającym się firmom w Polsce.*

[www.colliers.pl](http://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](http://www.retailmap.pl)

Znajdź swoje  
nowe biuro

**OfficeMAP**

[www.officemap.pl](http://www.officemap.pl)

Znajdź swój  
nowy magazyn

**Warehouses**

[www.warehouses.pl](http://www.warehouses.pl)

**Colliers**  
INTERNATIONAL