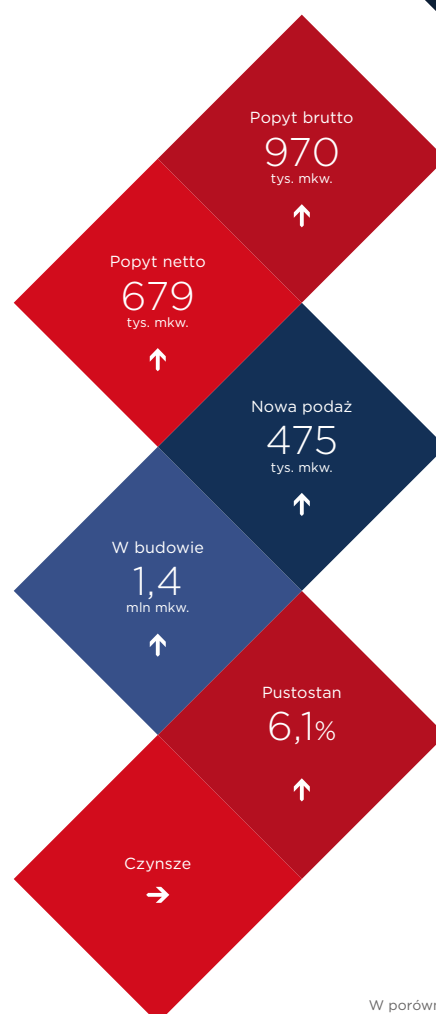


# Raport – Rynek magazynowy w I kw. 2017 r.

## Rynek magazynowy na fali sukcesów. Polska niekwestionowanym hubem logistycznym Europy.

Drugi rok z rzędu rekordowe otwarcie na rynku powierzchni magazynowych. W okresie od stycznia do końca marca br. wynajętych zostało łącznie 970 000 mkw., o 42% więcej niż w I kw. 2016 r. Deweloperzy oddali do użytku 475 000 mkw., a ponad 1,4 mln mkw. pozostaje w budowie. Wyniki za pierwszy kwartał 2017 pozwalają stawiać optymistyczne prognozy na kolejne miesiące.



W porównaniu do I kw. 2016 r.

# Popyt

W okresie od stycznia do końca marca 2017 popyt brutto wyniósł 970 000 mkw., z czego nowe umowy i ekspansje stanowiły 70%. Ubiegłoroczny rekord otwarcia roku został pobity o 42%. Jest to najwyższy kwartalny wynik w historii nowoczesnego rynku magazynowego w Polsce. Tak wysoki wolumen wynajętej powierzchni w pierwszych miesiącach roku jest efektem finalizacji kilku dużych transakcji, które znacząco wpłynęły na ostateczny rezultat po stronie popytu.

Najwięcej powierzchni magazynowo-produkcyjnych zostało wynajętych w regionie Górnego Śląska, gdzie o wyniku zadecydowała transakcja na 135 000 mkw. firmy Amazon w Sosnowcu. Łącznie w regionie popyt brutto wyniósł 330 000 mkw., z czego 235 000 mkw. stanowiły nowe umowy i ekspansje. Wysoka aktywność najemców miała miejsce również w regionie Warszawy (198 000 mkw.), Wrocławia (140 000 mkw.) i Polski Centralnej (138 000 mkw.). Na dobry wynik w regionie łódzkim złożyło się tylko 7 transakcji, z dominującym projektem BTS na 79 000 mkw. firmy BSH. Największy udział

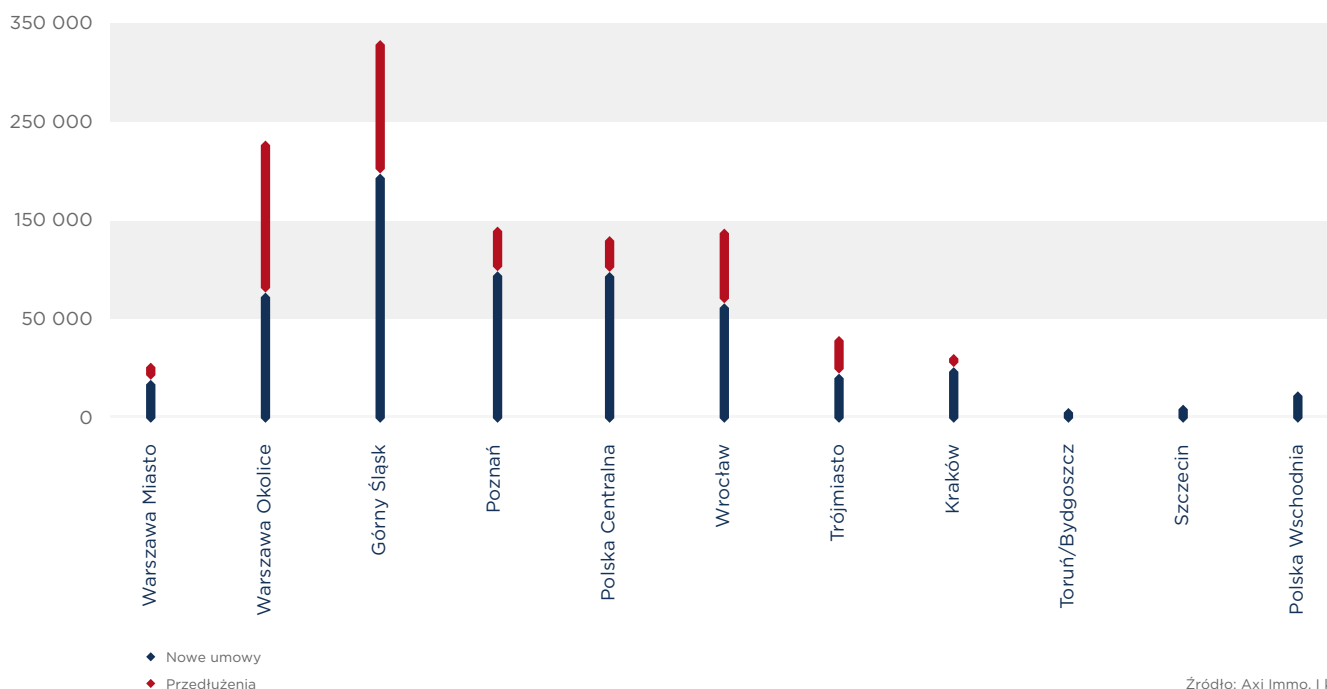
przedłużeń w całkowitym wolumenie transakcji odnotowano w okolicach Warszawy, we Wrocławiu i na Górnym Śląsku.

Po wyłączeniu dużych transakcji powyżej 40 000 mkw., średnia wielkość wynajmowanego modułu w Polsce w I kw. 2017 roku wyniosła ok. 4 500 mkw.

W strukturze popytu niezmiennie dominują operatorzy logistyczni i sieci handlowe, których udział w całości popytu wyniósł 63%. Warto zaznaczyć, że na początku roku szczególnie aktywne były sieci handlowe, które odnotowały wzrost aktywności na poziomie 55% względem analogicznego okresu w roku 2016.

Poza kolejnym projektem BTS dla giganta e-commerce, firmy Amazon, zakładającym budowę 135 000 mkw. w Sosnowcu, wśród największych nowych kontraktów wymienić można BTS dla BSH w Łodzi - 79 000 mkw. czy 25 000 mkw. dla sieci Żabka w Gliwicach.

## Popyt w regionach w I kw. 2017 r.



Źródło: Axi Immo, I kw. 2017 r.

## Wybrane największe transakcje najmu w I kw. 2017 r.

Najemca	Obiekt	Region	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Amazon	Panattoni BTS Sosnowiec	Górny Śląsk	Nowa umowa	135 000
BSH	Panattoni BTS Łódź	Polska Centralna	Nowa umowa	79 000
Driks Logistics	Hillwood Wrocław II	Wrocław	Przedłużenie	28 000
Żabka	MLP Gliwice	Górny Śląsk	Nowa umowa	25 000
Thule	Panattoni BTS Piła	Poznań	Nowa umowa	13 500

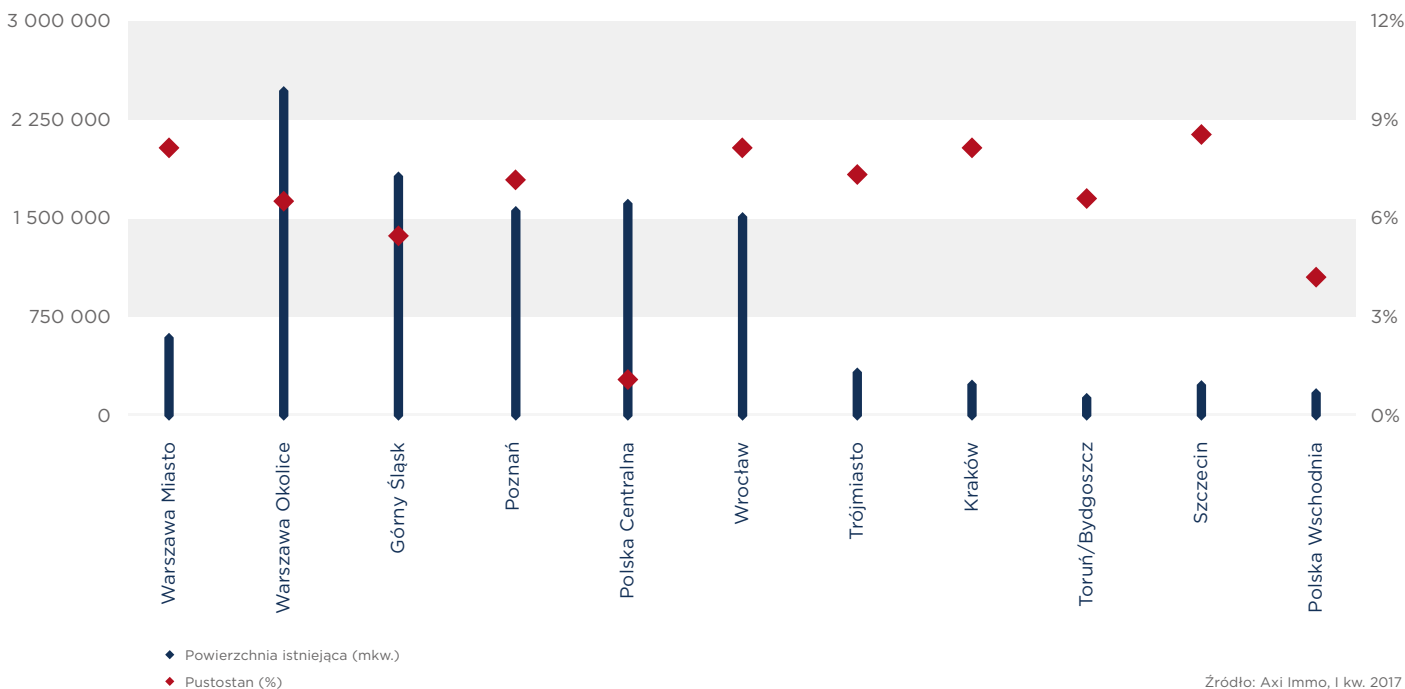
Źródło: Axi Immo, I kw. 2017 r.

## Podaż

Intensywna druga połowa ubiegłego roku zaowocowała wysokim wynikiem po stronie podaży w 2017. Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce na koniec marca br. wyniosły

11,7 mln mkw. Blisko 500 000 mkw. zostało oddanych do użytku, o 65 000 mkw. więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W pierwszym kwartale br. największy przyrost nowej podaży miał miejsce w regionie Poznania,

## Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec I kw. 2017 r.



Górnego Śląska i Bydgoszczy. W każdej z wymienionych lokalizacji oddanych zostało po ok. 100 000 mkw. Wśród deweloperów najczęściej nowej powierzchni dostarczyła firma Panattoni w ramach 14 projektów o łącznej powierzchni ponad 300 000 mkw. Wysoki, przekraczający 50% udział w nowej podaży, miały inwestycje typu BTS. Wśród największych projektów oddanych do użytku można wymienić: projekty BTS dla sieci Kaufland i Carrefour w Bydgoszczy o powierzchni odpowiednio 45 000 mkw. i 38 000 mkw., Prologis Park Piotrków II - obiekt dla Agata Meble (42 000 mkw.) czy Panattoni Park Poznań V (32 000 mkw.).

Konsekwencją dobrej koniunktury i wysokiej aktywności najemców jest 1,4 mln mkw. w budowie na koniec marca br. Na pięciu głównych rynkach powstaje prawie 1 mln mkw.,

## Poziom pustostanów

**W** porównaniu do ostatniego kwartału współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł minimalnie z 6% do 6,1%. Aktywność najemców pozostaje wysoka, pomimo intensywnych działań deweloperskich. Dotyczy to nowych podmiotów, jak też firm, które w wyniku zwiększonej liczby zamówień rozszerzają zajmowaną powierzchnię lub relokują się do nowych, większych obiektów. Najniższy poziom pustostanów występuje w Polsce Centralnej i wynosi 1,5%, przy czym w samej Łodzi brak wolnych modułów do wynajęcia. Najwyższy wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej odnotowany został w Szczecinie - z 2,9% do 8,8% i Wrocławiu - z 6,5% do 8,5%. Jednak w liczbach bezwzględnych nadal najczęściej powierzchni dostępnej od zaraz pozostaje w regionie Warszawy.

z czego najwięcej w okolicach Warszawy (350 000 mkw.) i w Szczecinie (291 000 mkw.) w ramach 2 inwestycji. Poza Szczecinem, aktywność deweloperska w mniejszych regionach została ograniczona i nie powstają tam inwestycje bez zabezpieczonych umów najmu.

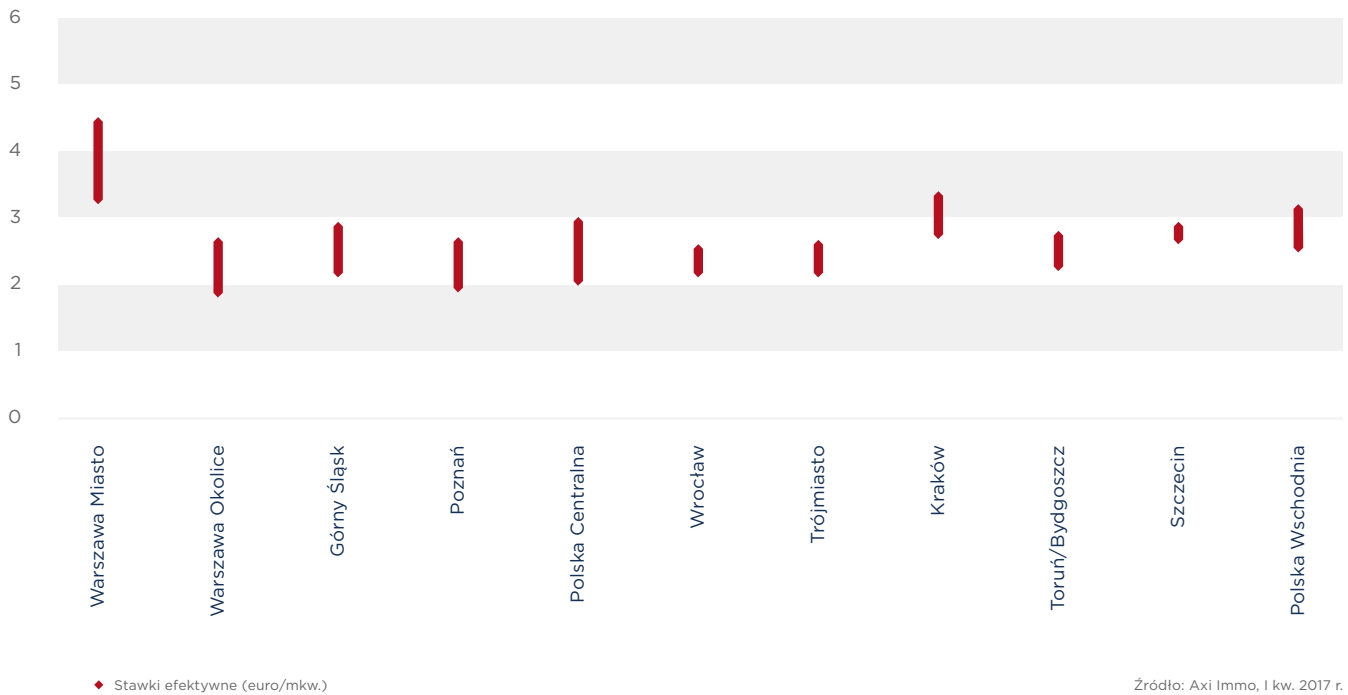
Udział projektów spekulacyjnych utrzymuje się na stabilnym poziomie 30%, jednak dotyczy to przede wszystkim regionu Warszawy, Wrocławia, Górnego Śląska czy Poznania. Na koniec marca br. najczęściej powierzchni spekulacyjnej było w budowie w okolicach Warszawy (138 000 mkw.) i w Poznaniu (110 000 mkw.). Pod względem liczby realizacji inwestycji bez zabezpieczonych umów najmu wyróżniają się deweloperzy Panattoni i Hillwood.

## Stawki czynszów

**C**zynsze bazowe w większości regionów w pierwszych miesiącach roku pozostały na stabilnym poziomie, z tendencją wzrostową w regionie Wrocławia i wybranych lokalizacjach Górnego Śląska. Najniższe czynsze efektywne oferują deweloperzy w okolicach Warszawy, w Poznaniu oraz na Śląsku. Przy dużych powierzchniach możliwe są do uzyskania stawki poniżej 2,0 euro za mkw. Najwięcej za powierzchnię magazynową trzeba nadal zapłacić w granicach stolicy od 3,2 do 4,5 euro/mkw. i Krakowie, gdzie stawki efektywne utrzymują się w przedziale od 2,7 do 3,4 euro/mkw.

W porównaniu do poprzedniego roku, przy transakcjach średniej wielkości deweloperzy nie są skłonni do dużych ustępstw. Na nowych rynkach, gdzie lokalizacja inwestycji magazynowych jest w granicach miasta, na wysokość stawki wyjściowej mają duży wpływ ceny działek, które często są wyższe w porównaniu do lokalizacji w okolicach dużych ośrodków.

## Czynsze efektywne w regionach (EUR/mkw./m-c) w I kw. 2017 r.



## Prognozy

Pierwsze miesiące roku pozwalają stawiać optymistyczne prognozy na kolejne miesiące na rynku magazynowym. Wielkość nowego popytu budują przede wszystkim duże transakcje firm, które rozpatrują oferty w skali całego kraju biorąc pod uwagę nie tylko lokalizację, ale też dostępność pracowników, odległość od głównych producentów czy otoczenie biznesowe.

Ponadto, pomimo dużej aktywności deweloperów, projekty w rozwijających się lokalizacjach magazynowych to przede wszystkim inwestycje typu BTS lub pre-let. Relatywnie niski potencjał lokalnych firm sprawia, że deweloperzy nie uruchamiają projektów typowo spekulacyjnych.

Zaangażowanie deweloperów w budowę nowych obiektów na głównych rynkach utrzyma się na stabilnym, wysokim poziomie. W wybranych lokalizacjach, jak okolice Warszawy, Poznań czy Wrocław liczba nowych inwestycji wykazywała tendencję spadkową, ze względu na perspektywę uwolnienia dużych modułów w związku z relokacją klientów.

W drugiej połowie roku brak powierzchni dostępnej od zaraz będzie szczególnie odczuwalny w Polsce Centralnej, zwłaszcza w Łodzi. Przedłużające się procedury w tym regionie związane z pozyskaniem gruntu i uzyskaniem pozwolenia na budowę powodują, że nowej powierzchni magazynowej możemy oczekiwać dopiero na koniec roku i w I połowie 2018.

# Kontakt

**Renata Osiecka**

Partner Zarządzająca

+48 601 295 533

[renata.osiecka@axiimmo.com](mailto:renata.osiecka@axiimmo.com)

**Monika Rykowska**

PR & Marketing Director

+48 725 900 100

[monika.rykowska@axiimmo.com](mailto:monika.rykowska@axiimmo.com)

**Barbara Szymańska-Wieczorek**

Industrial & Research Coordinator

+ 48 32 320 97 22

[b.szymanska-wieczorek@axiimmo.com](mailto:b.szymanska-wieczorek@axiimmo.com)



Prawa autorskie© AXI IMMO 2017. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź w żaden inny sposób przetwarzany bez uprzedniej zgody autorów publikacji. Publikacja jest oparta na materiałach i danych, które zostały przygotowane w sposób sumienny i w dobrej wierze, jednak nie udziela się żadnych gwarancji, co do ich dokładności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wprowadzenia korekty.