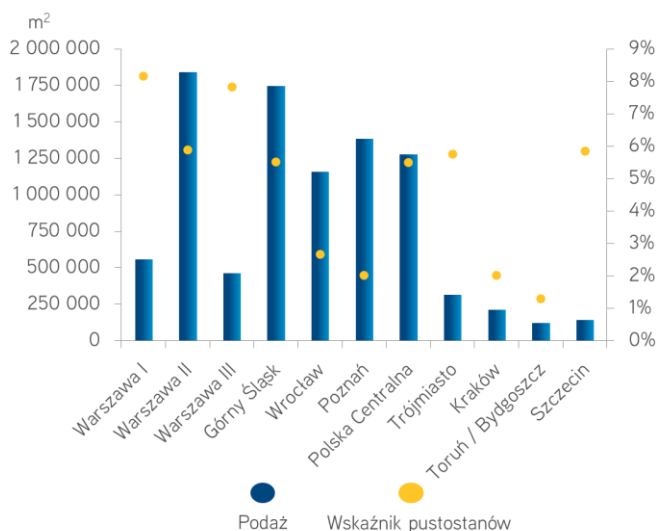


# Rynek magazynowy

## Zarys ogólny

- > W 2015r. tempo rozwoju rynku magazynowego utrzymało się na wysokim poziomie, jednak w porównaniu do roku poprzedniego aktywność deweloperska nieco spadła. Łączna podaż powierzchni magazynowej klasy A dostarczonej na rynek w analizowanym okresie sięgnęła 983 tys. m<sup>2</sup> (w porównaniu do 1,12 mln m<sup>2</sup> dostarczonych w 2014r.).
- > Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na głównych rynkach w Polsce przekroczyła poziom 9,9 mln m<sup>2</sup> na koniec 2015r.

## Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych



Źródło: Colliersinternational

- > 2015 r. pod względem popytu okazał się rekordowym. Wolumen transakcji był o ponad 100 tys. m<sup>2</sup> większy niż w 2014 r. osiągając na koniec IV kw. poziom blisko 2,62 mln m<sup>2</sup>.

- > Dodatkowo, 234 tys. m<sup>2</sup> zostało wynajęte w ramach umów krótkookresowych, które nie są uwzględniane w statystykach zbiorczych.
- > W porównaniu ze stanem na IV kw. 2014 r. (5,5%), wskaźnik pustostanów zmniejszył się o 0,9 p.p. i na koniec 2015 r. wyniósł 4,6%. Jest to kolejny rekordowy wynik, tak niskiego poziomu wolnych powierzchni nie odnotowano na rynku od 2007 r.
- > W ciągu minionego roku nie zaobserwowano większych wahań stawek czynszów na głównych rynkach magazynowych w Polsce.

## Sytuacja na głównych rynkach magazynowych w Polsce

- > Warszawa – na koniec 2015 r. łączne zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech warszawskich strefach wyniosły 2,86 mln m<sup>2</sup>. W ciągu trzech pierwszych kwartałów deweloperzy dostarczyli na warszawski rynek ponad 112 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej. W IV kwartale nie oddano do użytkowania żadnego nowego projektu. Wolumen transakcji dla wszystkich stref na koniec roku wyniósł prawie 672 tys. m<sup>2</sup> w ramach 200 transakcji. Ponad połowę z nich stanowiły nowe umowy, ok. 44% popytu, z kolei renegotjacje 41,5%. Zdecydowana większość powierzchni została wynajęta w strefie II (472,8 tys. m<sup>2</sup>), co daje drugi po Górnym Śląsku najlepszy wynik w kraju i świadczy o tym, że zainteresowanie tą lokalizacją nie maleje (2014 r. – 490 tys. m<sup>2</sup>). Na koniec 2015 r. w Warszawie niewynajęte pozostawało 6,7% powierzchni magazynowych w stosunku do 7,1% odnotowanych przed rokiem. Współczynnik pustostanów w poszczególnych strefach kształtował się na poziomie 8,2% (strefa I), 5,9% (strefa II) oraz 7,8% (strefa III). W budowie aktualnie znajduje się powyżej 200 tys. m<sup>2</sup> w ramach jedenastu projektów, które zlokalizowane będą głównie w strefie II.
- > Górny Śląsk – drugi co do wielkości rynek magazynowy w Polsce, którego całkowita podaż na koniec roku osiągnęła poziom blisko 1,75 mln m<sup>2</sup>. W minionym roku do użytkowania oddano 147,6 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni w ramach ośmiu projektów. W budowie znajduje się

obecnie osiem kolejnych obiektów o łącznej powierzchni ok. 100 tys. m<sup>2</sup>. W ciągu ostatnich 12 miesięcy popyt na powierzchnię magazynową na rynku śląskim osiągnął poziom 0,5 mln m<sup>2</sup>, co stawia Górny Śląsk na drugim miejscu po Warszawie (trzy strefy). Z 80 zawartych transakcji 60% dotyczyło nowych umów najmu. Wskaźnik pustostanów znacznie zmniejszył się z poziomu 8,5% na koniec 2014 r. do 5,5% odnotowanych na koniec minionego roku.

- > Polska Centralna (region łódzki) – całkowite zasoby powierzchni magazynowej na koniec grudnia 2015 r. wyniosły blisko 1,16 mln m<sup>2</sup>. W ostatnim roku do użytku oddano zaledwie 47 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej. Aktualnie w trakcie budowy pozostają dwa projekty (Panattoni Park Stryków II – budynki 1 i 2), które powiększą całkowitą podaż o kolejne 88 tys. m<sup>2</sup>. W 2015 r. w Polsce Centralnej podpisano 36 umów, na łączną powierzchnię prawie 370 tys. m<sup>2</sup>, m.in. BTS dla Leroy Merlin w Panattoni Park Stryków II na 53 tys. m<sup>2</sup> (jedna z największych transakcji zawartych w 2015 r. w Polsce). Współczynnik wolnych powierzchni uległ obniżeniu i ukształtował się na poziomie 2,7% (3,9% w 2014 r.).
- > Poznań – na trzecim co do wielkości rynku magazynowym w Polsce w ostatnim roku dostarczono 226,8 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni magazynowej, najwięcej w porównaniu do aktywności deweloperskiej w innych regionach. Tym samym zasoby powierzchni magazynowej klasy A sięgnęły ponad 1,38 mln m<sup>2</sup>. Wśród nowo oddanych projektów można wyróżnić inwestycję typu BTS wybudowaną w Goodman Poznań Airport Logistics Centre II dla firmy logistycznej TIM S.A., która odpowiada za 36,3% nowo dostarczonej podaży. Rynek poznański jest największy pod względem wolumenu powierzchni pozostającej w budowie (209,3 tys. m<sup>2</sup>). Większość tej powierzchni realizowana jest przez firmę Panattoni. W 2015 r. w Poznaniu podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię 247,8 tys. m<sup>2</sup>. Współczynnik pustostanów wzrósł z najniższego poziomu w Polsce w 2014 r. (0,58%) do 2% na koniec grudnia 2015 r.
- > Wrocław – obecne zasoby powierzchni magazynowej wynoszą blisko 1,28 mln m<sup>2</sup>. W 2015 r. do użytku oddano 111,3 tys. m<sup>2</sup> w ramach pięciu projektów, a około 100 tys. m<sup>2</sup> pozostaje w budowie. Pod względem wolumenu transakcji rok 2015 okazał się słabszy od 2014 r. (353 tys. m<sup>2</sup>). Zawarto 51 umów na łączną powierzchnię 253,8 tys. m<sup>2</sup>. Dużą część popytu objęły realizacje BTS (prawie 20%) oraz renowacje (39%). W analizowanym okresie współczynnik pustostanów wyniósł 5,5%.
- > Trójmiasto – na koniec 2015 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosła 314,3 tys. m<sup>2</sup>. Na rynku pojawiły się dwie kolejne fazy Pomeranian Logistic Centre oraz następny etap Segro

Logistic Park o łącznej powierzchni 66,4 tys. m<sup>2</sup>. W budowie pozostają trzy projekty, których powierzchnia to ponad 50 tys. m<sup>2</sup> (92% stanowią obiekty realizowane w ramach Centrum Logistycznego Kowale IV i Panattoni Park Gdańsk II). Współczynnik powierzchni niewynajętej na koniec 2015 r. sięgnął 5,8%. Popyt w minionych czterech kwartałach wyniósł 78,1 tys. m<sup>2</sup>, w ramach 24 podpisanych umów. Nowe umowy stanowiły 84% wolumenu wszystkich transakcji.

#### Wybrane transakcje najmu w 2015 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	POW. (m <sup>2</sup> )	RODZAJ UMOWY
Good Year	Tarnów Logistic Park	56 000	Renegocjacja & ekspansja
Leroy Merlin	Panattoni Park Stryków II	53 000	BTS
Moto Profil	Prologis Park Chorzów	33 104	Renegocjacja
FM Logistic	P3 Piotrków	32 088	Renegocjacja
Media Expert	Panattoni Business Center Łódź III	30 084	Nowa umowa
TIM S.A.	BTS Wrocław	30 000	BTS
Kellogg's	BTS Kellogg	27 237	BTS
Stokrotka	Prologis Park Teresin	27 156	Renegocjacja
Spedimex	Logicor Łódź I	24 972	Renegocjacja
Bombardier	Fee dev Wrocław	19 377	BTS

Źródło: Colliersinternational

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

REGION	MIN. (EUR/m <sup>2</sup> )	MAX. (EUR/m <sup>2</sup> )
Warszawa I	3,50	4,80
Warszawa II	2,00	2,90
Warszawa III	2,00	2,90
Polska Centralna	2,00	2,90
Poznań	2,20	3,00
Górny Śląsk	2,00	3,00
Kraków	3,30	4,50
Wrocław	2,50	3,20
Trójmiasto	2,50	3,50
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,40	3,50

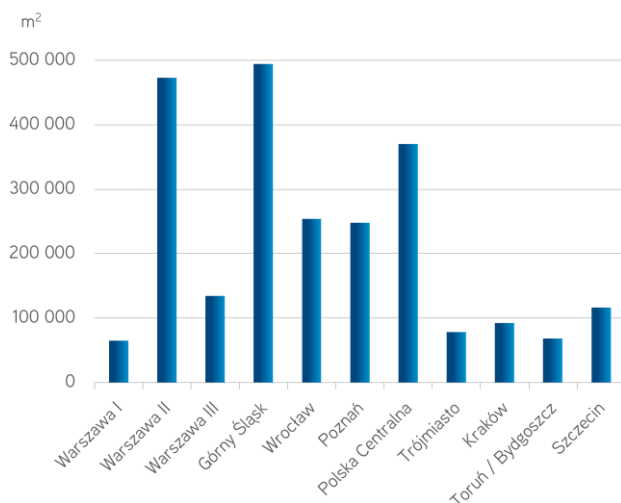
Źródło: Colliersinternational

- > Kraków – w minionym roku na rynku krakowskim do użytkowania oddano 40,3 tys. m<sup>2</sup> w ramach trzech projektów – pierwszego etapu Centrum Logistycznego Kraków-Kokotów, kolejnej fazy Goodman Kraków Airport Logistics Center oraz Panattoni Park Kraków II. Tym samym zasoby powierzchni magazynowych Krakowa osiągnęły poziom 212,6 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie w budowie znajduje się kolejny etap Centrum Logistycznego Kraków-

Kokotów o powierzchni 13,7 tys. m<sup>2</sup>. W analizowanym okresie podpisano 23 umowy najmu na łączną powierzchnię 92,2 tys. m<sup>2</sup>. Blisko 74% całkowitego popytu stanowiły nowe umowy. Na koniec grudnia 2015 r. niewynajęte pozostawało 2% powierzchni, co jest sporym spadkiem w stosunku do 5,8% z końca 2014 r.

- > Toruń / Bydgoszcz – pod względem podaży jest to obecnie najmniejszy rynek magazynowy w Polsce. Na koniec 2015 r. całkowite zasoby pozostały na niezmiennym poziomie 123 tys. m<sup>2</sup>. W budowie znajduje się obecnie 16,4 tys. m<sup>2</sup> – projekt należący do Panattoni Park Bydgoszcz. Wskaźnik pustostanów znacząco spadł, z poziomu 29,1% odnotowanych przed rokiem, do 1,3% na koniec grudnia 2015 r. i jest najniższy na tle innych regionów. W minionym roku podpisano siedem umów na łączną powierzchnię 68 tys. m<sup>2</sup>. 82% popytu stanowiły nowe umowy.

### Całkowity popyt w 2015 r. na głównych rynkach magazynowych w Polsce



Źródło: Colliers International

- > Szczecin – w 2015 r. do użytku oddano 70,2 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni w ramach trzech projektów (kolejne dwa etapy North-West Logistic Park i Prologis Park Szczecin). Tym samym całkowite zasoby powierzchni magazynowej na szczecińskim rynku osiągnęły poziom 143,5 tys. m<sup>2</sup>. Rosnąca podaż przyczyniła się do podwyższenia wskaźnika pustostanów, który na koniec roku osiągnął poziom 5,8%. Aktualnie na rynku w budowie znajdują się 32 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, która powstanie w ramach nowego parku Panattoni Park Szczecin oraz piątego etapu North-West Park Logistic. W 2015 r. na szczecińskim rynku obserwowany był znaczny wzrost popytu w stosunku do analogicznego okresu 2014 r. Wolumen transakcji ukształtował się na poziomie 116 tys. m<sup>2</sup> (34,6 tys. m<sup>2</sup> w 2014 r.), z czego ok. 70% to nowe umowy.

## Prognozy 2016

- > Obecnie w budowie znajduje się ponad 893 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 68% jest już wynajęte. Warto zauważyć, że deweloperzy coraz częściej decydują się na inwestycje częściowo spekulacyjnie.
- > W 2016 r. przewidujemy dalszy rozwój mniejszych rynków magazynowych (Toruń/Bydgoszcz, Lublin, Rzeszów, Szczecin).
- > Obok umów typu BTS na rynku będziemy obserwowali pojawiające się transakcje typu BTO (znane również jako *fee development*), w których klient zleca deweloperowi budowę magazynu na własność.
- > Rozwijać się będą mniejsze firmy z sektora e-commerce, co przełoży się może na zwiększone zainteresowanie obiektami Small Business Units (SBU).
- > W dalszym ciągu spodziewamy się ekspansji firm niemieckich i skandynawskich, które lokują swoje centra dystrybucyjne przede wszystkim w zachodnich regionach Polski. Obserwujemy również napływający przemysł z innych europejskich krajów oraz z USA.
- > Fundusze zagraniczne pozytywnie postrzegają polski rynek i będą na nim inwestować. Zaczynają zwracać uwagę także na mniejsze regiony.
- > Pomimo niskiej stopy pustostanów, efektywne stawki czynszów pozostaną stabilne.
- > Popyt na powierzchnię magazynową przez najbliższy rok będzie utrzymywał się na stabilnym poziomie.

# SZUKASZ NOWEJ NIERUCHOMOŚCI?

NASZE WYSZUKIWARKI	TWOJA NOWA LOKALIZACJA
NASZA WIEDZA	

Mapa ulic  
i centrów handlowych

**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)



Accelerating success.

---

# 502 biura w 67 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **140**

Kanada: **31**

Ameryka Łacińska: **24**

Azja Pacyfik: **199**

EMEA: **108**

---

## 1,75 mld €

roczny przychód w 2014

## 160 mln m<sup>2</sup>

powierzchni w zarządzaniu

## 16 300

pracowników

### KONTAKT:

Dominika Jędrak

Dyrektor | Polska

+48 666 819 242

Dominika.jedrak@colliers.com

Colliers International Poland

Pl. Piłsudskiego 3

00-078 Warszawa | Polska

+48 22 331 78 00



## About Colliers International Grup Inc.

Colliers International Group Inc. (NASDAQ: CIGI; TSX: CIG) jest globalną firmą doradcą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada sieć 502 biur w 67 krajach zatrudniającą ponad 16 300 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. Więcej na [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 200 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. Więcej o nas na [www.colliers.pl](http://www.colliers.pl).

Wszelkie prawa zastrzeżone © 2015 Colliers International. Informacja zawarte w niniejszym dokumencie zostały pozyskane ze źródeł uważanych za rzetelne. Pomimo dołożenia 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.



Accelerating success.