

# MARKETBEAT

## RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

I kwartał 2017 roku





## PODSUMOWANIE RYNKU

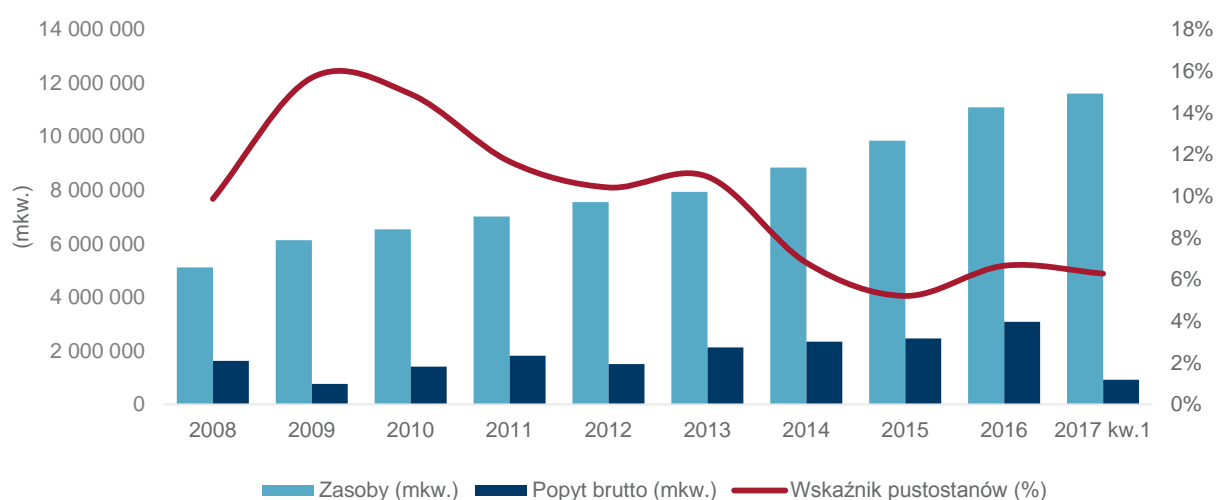
W pierwszym kwartale 2017 roku obserwowaliśmy kontynuację bardzo wysokiej aktywności deweloperów i najemców nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. Popyt i podaż kwartalna osiągnęły rekordowe wyniki.

- W pierwszych trzech miesiącach 2017 roku deweloperzy ukończyli inwestycje na łączną sumę prawie 533 000 mkw. a całkowite zasoby powierzchni magazynowej klasy A w Polsce wzrosły do ponad 11 613 000 mkw. W budowie znajduje się ok. 1 426 000 mkw. z czego zdecydowana większość (ok. 75%) została zabezpieczona umowami przednajmu.
- Popyt całkowity wyniósł 925 000 mkw. znacznie przekraczając wynik odnotowany w I kw. 2016 roku o ok. 45%. Popyt netto uwzględniający nowe umowy oraz ekspansje stanowił 75% wolumenu transakcji najmu, podczas gdy pozostałe 25% było przedmiotem renegotiacji.
- Udział powierzchni niewynajętej w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej utrzymuje się na niskim, stabilnym poziomie. Na koniec marca 2017 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 6,3% odnotowując spadek o 0,4 pp. w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku i wzrost w o 0,4 pp. w stosunku do stanu sprzed 12 miesięcy.
- Na koniec 2016 roku na większości głównych rynków magazynowych czynsze nominalne nie uległy zmianie wahając się w zakresie od 2,40 do 3,60 euro/mkw./miesiąc. Najwyższe czynsze wciąż obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,20-5,25 euro/mkw./miesiąc) oraz w Krakowie (3,50-4,20 euro/mkw./miesiąc).
- Czynsze efektywne, uwzględniające zachęty finansowe dla najemców, pozostały stabilne w pierwszym kwartale bieżącego roku wahając się w zależności od lokalizacji od około 1,90 do 3,20 euro/mkw./miesiąc. Wyższe obowiązują jedynie w strefie miejskiej Warszawy (3,50-4,60 euro/mkw./miesiąc) i Krakowie (ok. 2,80-3,60 euro/mkw./miesiąc).
- Prognozy dla sektora pozostają korzystne. Głównymi czynnikami podtrzymującymi wysokie zapotrzebowanie na powierzchnie logistyczne w Polsce są rosnąca dynamika wzrostu gospodarczego, dalsze inwestycje infrastrukturalne oraz rozwój branży e-commerce i sektora produkcyjnego.

# 11,6 mln mkw.

Całkowite zasoby rynku nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej w Polsce

Rozwój rynku magazynowego w Polsce (2008 – 1 kw. 2017 r.)



Źródło: Cushman & Wakefield

# PODAŻ

Wysoka aktywność budowlana w drugiej połowie 2016 roku przełożyła się na rekordowy wolumen podaży w pierwszym kwartale 2017 roku. Deweloperzy ukończyli 533 000 mkw. a w budowie pozostaje 1 426 000 mkw.

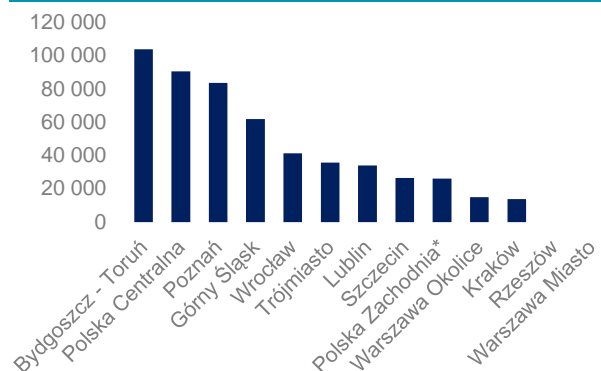
W pierwszym kwartale 2017 roku całkowite zasoby rynku magazynowego wzrosły do poziomu około 11 613 000 mkw. a nowa podaż wyniosła 533 000 mkw. (24 projekty) odnotowując wzrost o 90 000 mkw. w porównaniu do wyniku z 1 kw. 2016 roku. Najwięcej powierzchni ukończono w rejonie Bydgoszczy-Torunia (104 000 mkw., 3 projekty), w Polsce Centralnej (91 000 mkw., 3 projekty), w regionie Poznania (84 000 mkw., 3 projekty) oraz na Górnym Śląsku (62 000 mkw., 3 projekty) i w regionie Wrocławia (41 000 mkw., 2 projekty). W okolicach Warszawy zakończono budowę tylko jednego projektu (15 000 mkw.), co stanowi niewielki ułamek wolumenu inwestycji obecnie realizowanych w tym regionie. Wśród pozostałych rynków regionalnych znacząco wzrosły zasoby w Trójmieście (o 36 000 mkw.) oraz w Lublinie (34 000 mkw.).

Do największych zakończonych inwestycji zaliczają się obiekty zrealizowane w formule BTS z przeznaczeniem dla sieci handlowych Kaufland (45 000 mkw., Panattoni) oraz Carrefour (38 000 mkw., Panattoni) w Bydgoszczy a także dla Agata Meble w Piotrkowie Trybunalskim (42 000 mkw., Prologis). Wśród pozostałych znaczących projektów były m.in. kolejny etap rozbudowy centrum logistycznego CLIP w Swarzędzu k. Poznania (38 000 mkw.), inwestycja dewelopera CLM w Lublinie (34 000 mkw.) oraz rozbudowa centrum logistycznego w Kowalach k. Gdańska (32 000 mkw., Hillwood / 7R), a także druga faza ukończona w ramach projektu Panattoni Park Wrocław VII (30 000 mkw.).

**Kolejny, już piąty projekt firmy Amazon w Polsce, o wielkości 135 000 mkw., firma Panattoni wybuduje w Sosnowcu na Górnym Śląsku.**

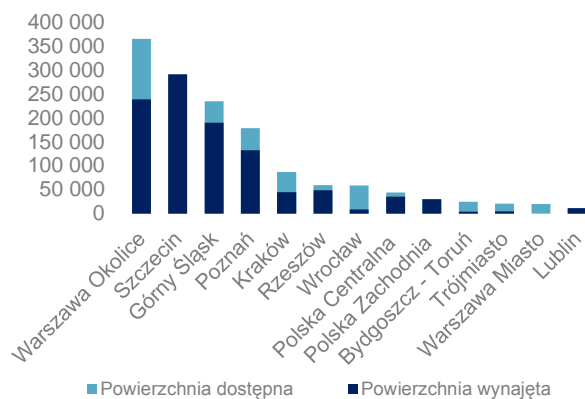
W okresie styczeń – marzec bieżącego roku rozpoczęto budowę około 490 000 mkw. w ramach 17 nowych projektów inwestycyjnych. Całkowity zasób powierzchni w trakcie realizacji wyniósł aż 1 426 000 mkw. (ok. 75% tej powierzchni zostało zabezpieczone umowami przednajmu). Największa aktywność budowlana utrzymuje się w okolicach Warszawy (365 000 mkw., 11 projektów), w Szczecinie (291 000 mkw. – Amazon, Zalando), na Górnym Śląsku (235 000 mkw., 6 projektów) i w regionie Poznania (178 000 mkw., 6 projektów), z kolei niższa jest we Wrocławiu (59 000 mkw., 4 projekty) i Polsce Centralnej (44 000 mkw., 3 projekty). Rośnie aktywność deweloperska w Krakowie (87 000 mkw., 4 projekty) oraz Rzeszowie (60 000 mkw., 3 projekty).

Podaż w 1 kw. 2017 roku (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Powierzchnia w budowie, marzec 2017 (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

Największe projekty w budowie, marzec 2017 r.

Budynek Lokalizacja	Deweloper	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni BTS Amazon Szczecin, Kołbaskowo	Panattoni	161 000
Panattoni BTS Amazon Górny Śląsk, Sosnowiec	Panattoni	135 000
Goodman BTS Zalando Szczecin, Gryfino	Goodman	130 000
Panattoni Park Grodzisk III Warszawa - Okolice	Panattoni	66 000
P3 Poznań Poznań, Robakowo	P3	64 000
P3 Błonie Warszawa - Okolice	P3	47 000
Panattoni Park Poznań VIII Komorniki	Panattoni	47 000

Źródło: Cushman & Wakefield

\*Począwszy od 1 kwartału 2017 roku w podziale geograficznym rynku magazynowego w Polsce wydzielono nowy region – Polskę Zachodnią, obejmujący swoim zasięgiem inwestycje zlokalizowane w obszarze województwa Lubuskiego oraz zachodniej części województwa Dolnośląskiego.

# POPYT

W okresie styczeń-marzec 2017 roku popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe osiągnął 925 000 mkw. co oznacza rekordowy wolumen transakcji najmu odnotowany na polskim rynku magazynowym w okresie jednego kwartału.

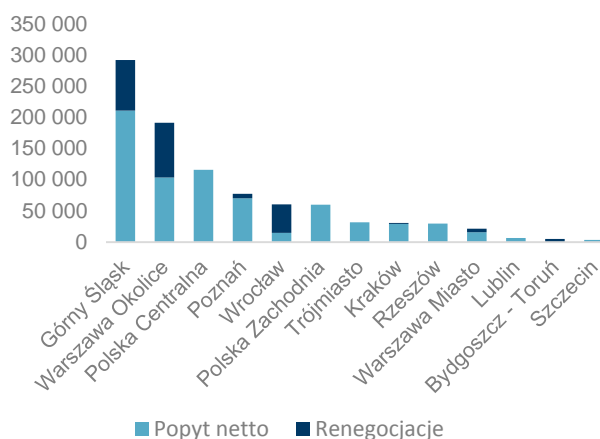
Aktywność najemców utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. W pierwszym kwartale 2017 roku zawarto 120 umów najmu na łączną sumę 925 000 mkw. co oznacza wzrost popytu o 45% w porównaniu do tego samego okresu poprzedniego roku. Popyt netto obejmujący nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu wyniósł 691 000 mkw. przy czym około 70% tej powierzchni wynajęto w ramach umów typu pre-let.

W ujęciu regionalnym najwyższy popyt obserwowano w regionie Górnego Śląska, gdzie zawarto 22 umowy najmu na sumę 292 000 mkw. (w tym 135 000 mkw. dla firmy Amazon), a także w okolicach Warszawy (192 000 mkw., 34 umowy). Trzeci, najwyższy pod względem wolumenu transakcji najmu wynik odnotowano w Polsce Centralnej (116 000 mkw., 4 umowy), głównie za sprawą nowej umowy na realizację inwestycji typu BTS przez Panattoni dla firmy BSH w Łodzi (79 000 mkw.). Popyt na powierzchnie magazynowe w regionie Poznania (77 000 mkw., 11 umów) i Wrocławia (60 000 mkw., 9 umów) utrzymuje się na dość stabilnym poziomie, jednakże ze względu na niską dostępność pracowników w tych aglomeracjach obserwuje się stopniowy odpływ inwestycji na rzecz innych lokalizacji w regionie zachodniej Polski. Potwierdzeniem tego trendu jest coraz szybszy rozwój nowych projektów w województwie Lubuskim i zachodniej części województwa Dolnośląskiego.

## 925 000 mkw.

Popyt całkowity w 1 kw. 2017 roku

Popyt w regionach - 1 kw. 2017 r. (mkw.)



Źródło: Cushman & Wakefield

W strukturze popytu wciąż dominują operatorzy logistyczni z 26% udziałem w wolumenie transakcji najmu w I kw. 2017 roku. Wśród pozostałych branż najbardziej aktywne były: e-commerce (16%), sieci handlowe (12%), AGD (11%), opakowania (7%), sektor motoryzacyjny (6%) oraz lekkiej produkcji (6%).

### Największe transakcje najmu zawarte w 1 kw. 2017 roku w Polsce

Najemca	Park	Region	Pow. wynajęta (mkw.)	Typ transakcji
Amazon	Panattoni BTS (Sosnowiec)	Górny Śląsk	135 000	Nowa umowa (BTS)
BSH	Panattoni BTS (Łódź)	Polska Centralna	79 000	Nowa umowa (BTS)
H&M	Panattoni BTS (Bolesławiec)	Polska Zachodnia	60 000	Nowa umowa (BTS)
DHL	Prologis Park Dąbrowa	Górny Śląsk	45 000	Renegocjacja
Dirks	Hillwood Wrocław II	Wrocław	29 000	Renegocjacja
Electrolux	MLP Pruszków I	Warszawa Okolice	27 000	Renegocjacja i ekspansja
Multidekor	Panattoni Park Konotopa II	Warszawa Okolice	22 000	Nowa umowa (pre let)
Sonoco	Panattoni Park Stryków II	Polska Centralna	18 000	Nowa umowa (pre let)

Źródło: Cushman & Wakefield

# PUSTOSTANY I CZYNSZE

## Pustostany

Na koniec marca 2017 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 6,3%, co stanowi spadek o 0,4 pp. w porównaniu do stanu odnotowanego na koniec IV kw. 2016 roku (6,7%) oraz wzrost o 0,4 pp. w relacji do stanu sprzed roku (5,9%).

Na koniec marca 2017 roku, wolumen dostępnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniósł 730 000 mkw., stanowiąc 6,3% całkowitej podaży. Wśród głównych rynków magazynowych najwyższy poziom współczynnika pustostanów odnotowano w Krakowie (12%), gdzie od początku 2016 roku obserwuje się wzrost podaży o charakterze spekulacyjnym. Podobny trend dotyczy regionu Poznania (7,8%), choć w tym przypadku wskaźnik pustostanów jest znacznie niższy.

Pomimo znaczącej skali nowej podaży w regionie Warszawy obserwujemy stopniowy spadek wskaźnika pustostanów (7,7% - Warszawa – Okolice i 7,3% - Warszawa – Miasto), co świadczy o silnym popycie. W regionie Trójmiasta pozostał na zbliżonym poziomie w relacji do stanu na koniec 1 kw. 2016 roku (7,2%), natomiast we Wrocławiu wzrósł nieznacznie o ok. 1,1 pp. (6,8%). Najniższy udział dostępnej powierzchni dotyczył zasobów magazynowych na rynku Górnego Śląska (4,9%) oraz tradycyjnie w regionie Polski Centralnej (2,3%).

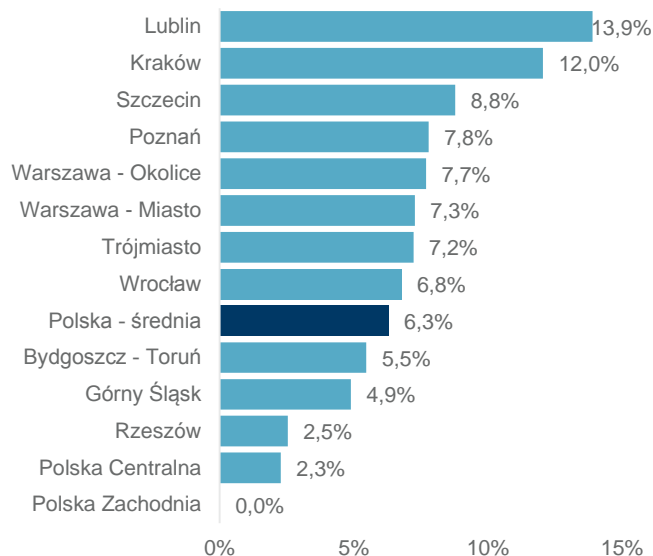
Na mniejszych rynkach regionalnych wskaźnik pustostanów cechuje się większą amplitudą wahań. Najwyższy jest w Lublinie (13,9%) oraz w Szczecinie (8,8%). W obu przypadkach wzrost dostępności był konsekwencją dostarczenia nowej powierzchni w 1 kw. 2017 roku.

## Czynsze najmu

Najwyższe stawki wciąż obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00–5,25 euro/mkw./ miesiąc), a najniższe pozostają w Polsce Centralnej (2,40–3,60 euro/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach Warszawy (2,50–3,60 euro/mkw./miesiąc).

Czynsze nominalne na większości rynków magazynowych w Polsce pozostały na stabilnym poziomie. Rosnąca konkurencja wśród deweloperów spowodowała, że w niektórych lokalizacjach najemcy znaleźli się w uprzywilejowanej pozycji negocjacyjnej, jak np. w Poznaniu czy Krakowie. Z kolei na tych rynkach, gdzie dostępność powierzchni magazynowej jest ograniczona (np. Łódź, Bielsko-Biała) odnotowano niewielką tendencję wzrostową stawek czynszu najmu.

## Stopy pustostanów w podziale na regiony, marzec 2017



Źródło: Cushman & Wakefield

# 2,40-5,25 euro

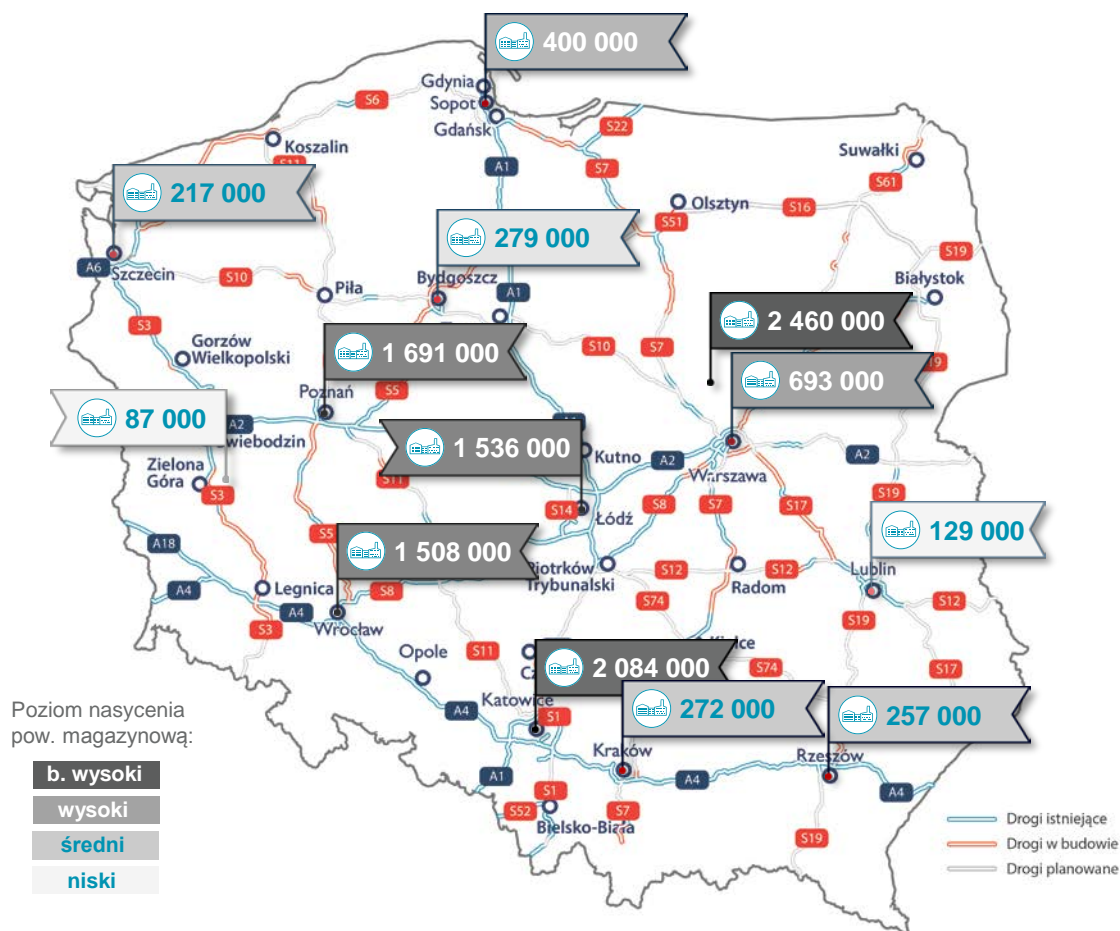
Czynsze nominalne dla najwyższej klasy powierzchni magazynowych w Polsce

## Zakres czynszów na rynkach regionalnych, marzec 2017

Region	Czynsz nominalny (euro/mkw./miesiąc)	Czynsz efektywny (euro/mkw./miesiąc)
Warszawa – Miasto	4,00 – 5,25	3,50 – 4,60
Warszawa – Okolice	2,50 – 3,60	1,90 – 2,90
Górny Śląsk	2,80 – 3,50	2,10 – 2,90
Poznań	2,75 – 3,50	2,10 – 2,70
Polska Centralna	2,40 – 3,60	1,90 – 2,90
Wrocław	2,90 – 3,50	2,00 – 3,00
Trójmiasto	2,80 – 3,35	2,20 – 2,60
Kraków	3,50 – 4,20	2,80 – 3,60
Szczecin	3,20 – 3,70	2,45 – 3,50
Toruń – Bydgoszcz	2,70 – 3,50	2,20 – 2,90
Rzeszów	3,20 – 3,50	2,50 – 3,20
Lublin	3,30 – 3,80	2,60 – 3,20
Polska Zachodnia	2,80 – 3,50	2,50 – 2,70

Źródło: Cushman & Wakefield

# KLUCZOWE DANE RYNKOWE

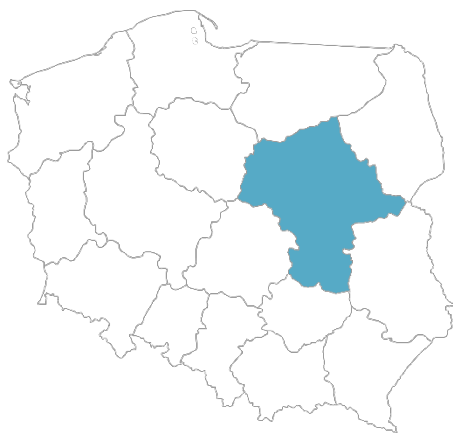


## PODSUMOWANIE 1 kw. 2017

Region	Zasoby (mkw.)	Stopa pustostanów	Podaż (mkw.)	Powierzchnia w budowie (mkw.)	Roczny wolumen transakcji (mkw.)
Warszawa - Okolice	2 460 000	7,7%	15 000	365 000	192 000
Górny Śląsk	2 084 000	4,9%	62 000	235 000	292 000
Poznań	1 691 000	7,8%	84 000	178 000	77 000
Polska Centralna	1 536 000	2,3%	91 000	44 000	116 000
Wrocław	1 508 000	6,8%	41 000	59 000	60 000
Warszawa - Miasto	693 000	7,3%	-	20 000	21 000
Trójmiasto	400 000	7,2%	36 000	21 000	32 000
Bydgoszcz - Toruń	279 000	5,5%	104 000	25 000	5 000
Kraków	272 000	12,0%	14 000	87 000	31 000
Rzeszów	257 000	2,5%	-	60 000	29 000
Szczecin	217 000	8,8%	26 000	291 000	4 000
Lublin	129 000	13,9%	34 000	11 000	6 000
Polska Zachodnia	87 000	0,0%	26 000	30 000	60 000
<b>OGÓŁEM</b>	<b>11 613 000</b>	<b>6,3%</b>	<b>533 000</b>	<b>1 426 000</b>	<b>925 000</b>

# RYNKI MAGAZYNOWE W POLSCE

## 1 KW. 2017



### Warszawa

Warszawa pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce z całkowitymi zasobami na poziomie 3,15 mln mkw. W pierwszym kwartale 2017 roku podaż wzrosła o 15 000 mkw. w ramach inwestycji BTS zrealizowanej przez Panattoni dla firmy Harper Hygienics w okolicach Mińska Mazowieckiego

Popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe w regionie utrzymuje się na wysokim poziomie. Wolumen transakcji najmu zawartych w pierwszych 3 miesiącach 2017 roku wyniósł 213 000 mkw. co oznacza 30% wzrost w porównaniu do tego samego okresu poprzedniego roku. Większość powierzchni wynajęto w okolicach Warszawy (ok. 192 000 mkw.) a pozostała część dotyczyła obiektów zlokalizowanych w stolicy (ok. 21 000 m kw.). Popyt netto obejmujący nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu stanowił 56% wolumenu transakcji, a pozostałe 44% było udziałem renegotjacji. Silny popyt oraz spadek wskaźnika pustostanów magazynowych zachęca deweloperów do wzrostu aktywności budowlanej.

Na koniec marca 2017 roku w budowie pozostawało ok. 385 000 mkw. powierzchni magazynowej w ramach 13 projektów, w tym dwóch o łącznej pow. 20 000 mkw. zlokalizowanych w Warszawie. Wskaźnik pustostanów spadł w relacji do wartości sprzed roku o 1,6 pp. do 7,3% (50 000 m kw.) w granicach miasta oraz o 1,9 pp. do 7,7% (189 000 m kw.) na jego obrzeżach.



### Górny Śląsk

Drugim największym rynkiem magazynowym w Polsce pozostaje Górny Śląsk. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie wynoszą ok. 2 084 000 mkw.

W pierwszym kwartale bieżącego roku deweloperzy ukończyli 62 000 mkw. w ramach 3 projektów. Region wciąż charakteryzuje się wysoką aktywnością najemców z popytem na poziomie 292 000 mkw. wynajętej powierzchni magazynowej w 1 kw. 2017 roku. Warto odnotować, że prawie połowa tego wolumenu (135 000 mkw.) inwestycji Panattoni dla firmy Amazon, tym razem w Sosnowcu. Popyt netto stanowił 74% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 26% było udziałem renegotjacji. Na koniec marca 2017 roku w budowie pozostawało około 235.000 mkw. powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów w tym czasie wyniósł 4,9% (102 000 mkw.), co stanowi nieznaczny wzrost o 0,6 pp. w relacji do wartości odnotowanej na koniec 1 kw. 2016 roku.

*Podobnie jak w zeszłym roku Warszawa oraz Górny Śląsk były najszybciej rozwijającymi się rynkami magazynowymi w Polsce.*

# RYNKI MAGAZYNOWE W POLSCE

## 1 KW. 2017

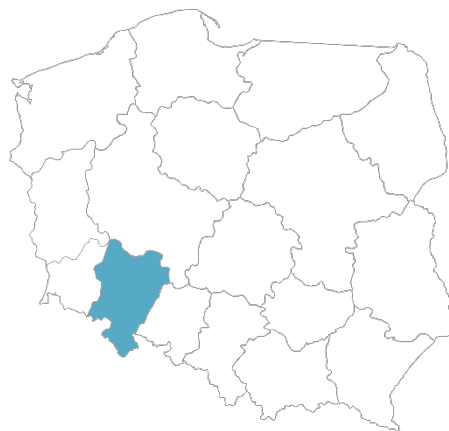


### Poznań

Poznań jest największym rynkiem magazynowym w zachodniej części kraju z całkowitymi zasobami na poziomie około 1 691 000 mkw.

W okresie pierwszych trzech miesięcy 2017 roku deweloperzy oddali do użytku 84 000 mkw. co stanowi ok. 50% wolumenu podaży w całym 2016 roku. Popyt całkowity wyniósł 77 000 mkw., odnotowując 15% wzrost w porównaniu do wyniku odnotowanego w 1 kw. 2016 roku. Popyt netto stanowił 91% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 9% było udziałem renegotjacji jednej umowy najmu. Na koniec marca 2017 roku około 178 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie. Znacząca skala podaży spowodowała wzrost wskaźnika pustostanów, który na koniec marca 2017 roku wyniósł 7,8% (132 000 mkw.) o 4.2 pp. więcej niż rok wcześniej (3,6%).

*Pomimo stabilnego popytu wskaźnik pustostanów wzrósł znacząco do 7,8%.*



### Wrocław

Region Wrocławia jest drugim po Poznaniu, największym rynkiem magazynowym w zachodniej Polsce (1 508 000 mkw.).

Wyniki po pierwszym kwartale wskazują na osłabienie dynamiki rozwoju rynku w regionie. W badanym okresie podaż w regionie Wrocławia wyniosła 41 000 mkw. (2 projekty). Wolumen transakcji najmu wyniósł 60 000 mkw., mniej o ok. 10 000 mkw. w porównaniu do wyniku odnotowanego w 1 kw. 2016 roku. Renegocjacje umów najmu miały 76% udział w popycie całkowitym, podczas gdy popyt netto stanowił pozostałe 24%. Pod koniec pierwszego kwartału 2017 roku w budowie pozostawało 59 000 mkw. Wskaźnik pustostanów wzrósł o 1,1 pp. w ujęciu rocznym i wyniósł 6,8%, czyli ok. 102 000 mkw. dostępnej w regionie powierzchni magazynowej.

*Planowane ukończenie drogi ekspresowej S3 może skierować kolejne inwestycje w regionie Dolnego Śląska.*



# RYNKI MAGAZYNOWE W POLSCE

## 1 KW. 2017



### Kraków

Zarówno najemcy jak i deweloperzy pozostają aktywni w regionie Krakowa. Całkowite zasoby powierzchni magazynowej w 1 kw. 2017 wyniosły 272.000 mkw.

W pierwszym kwartale 2017 roku firma 7R zakończyła budowę drugiej fazy Centrum Logistycznego Kokotów (14 000 mkw.). W regionie zawarto pięć umów najmu na sumę ok. 31 000 mkw. Na koniec marca 2017 roku w budowie pozostawało 87 000 mkw. powierzchni magazynowej realizowanej w ramach 4 nowych projektów inwestycyjnych. Dostępność powierzchni magazynowej rośnie w szybkim tempie i wynosi ok. 33 000 mkw. Oznacza to znaczący wzrost wskaźnika pustostanów do poziomu około 12% wobec ok. 2% odnotowanych rok wcześniej.

*Aktywność deweloperska utrzymuje się na wysokim poziomie z około 87 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostającej w budowie.*



### Polska Centralna

Na koniec pierwszego kwartału 2017 roku, całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej osiągnęły poziom 1 536 000 mkw.

Od początku roku deweloperzy dostarczyli 91 000 mkw. (3 projekty). Popyt osiągnął poziom 116 000 mkw., co oznacza 36% wzrost w porównaniu do wyniku odnotowanego po 1 kw. 2016 roku (85 000 mkw.). Na koniec marca 2017 roku w budowie pozostawało 44 000 mkw. powierzchni magazynowej. Silny popyt oraz niska podaż projektów spekulacyjnych spowodowała spadek poziomu wskaźnika pustostanów o 2,4 pp. w ujęciu rocznym do poziomu 2,3% czyli 35 000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

*Polska Centralna jest logistycznym ośrodkiem kraju charakteryzującym się bardzo niskim wskaźnikiem pustostanów (2,3%).*

# RYNKI MAGAZYNOWE W POLSCE

## 1 KW. 2017



### Rzeszów

Na koniec marca 2017 roku zasoby powierzchni magazynowej w regionie Rzeszowa wyniosły prawie 257 000 mkw. i nie wzrosły w trakcie ostatnich trzech miesięcy.

Wolumen transakcji najmu wyniósł około 29.000 mkw. co oznacza znaczący wzrost popytu w porównaniu do wyniku osiągniętego w pierwszym kwartale 2016 roku (ok. 5 000 mkw.). Na koniec marca 2017 w budowie znajdowało się 60 000 mkw. powierzchni magazynowej w tym większość w ramach dwóch projektów realizowanych w okolicach Dębicy (55 000 mkw.). Wskaźnik pustostanów w regionie Rzeszowa wynosi 2,5% (6 500 mkw.) o 3 pp. mniej w porównaniu do poziomu odnotowanego rok wcześniej.

***Popyt na powierzchnie magazynowe wzrósł w regionie Rzeszowa, natomiast w Lublinie pozostał na niskim poziomie.***



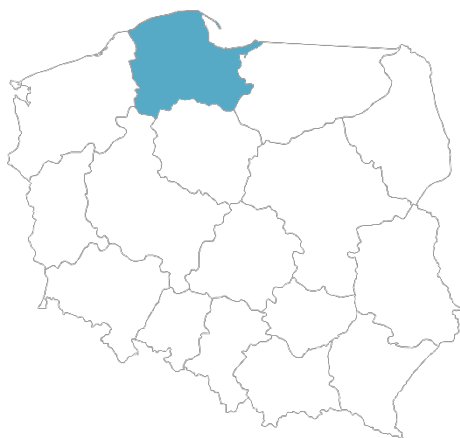
### Lublin

W pierwszym kwartale 2016 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Lublina wzrosły o 34 000 mkw. do poziomu 129 000 mkw.

Nowym projektem w regionie był drugi etap rozbudowy w ramach Centrum Logistycznego Mełgiewska. Podobnie jak w całym 2016 roku popyt był skromny i wyniósł 6 000 mkw. powierzchni magazynowej wynajętej w ramach czterech umów najmu w Panattoni Park Lublin. Na koniec marca 2017 roku w budowie pozostawało 11 000 mkw. w ramach parków Panattoni Park Lublin oraz MLP Lublin. Wskaźnik pustostanów wynosi 13,9% (lub 18 000 mkw.), odnotowując znaczący wzrost o ok. 9.7 pp. w perspektywie rocznej.

# RYNKI MAGAZYNOWE W POLSCE

## 1 KW. 2017

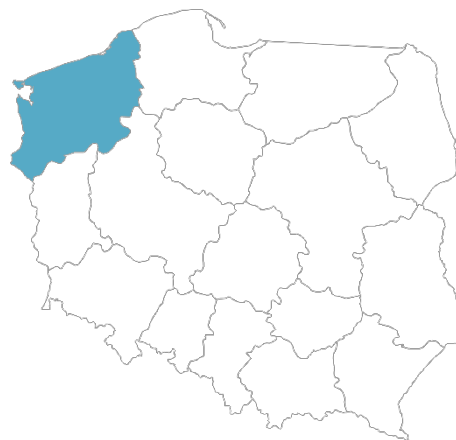


### Trójmiasto

Na koniec marca 2017 roku całkowite zasoby rynku magazynowego w Trójmieście wynosiły ok. 400 000 mkw., rosnąc o 36 000 mkw. od początku roku.

Popyt netto na powierzchnie magazynowe wyniósł 32 000 mkw., o 33% więcej niż w pierwszym kwartale 2016 roku (nie odnotowano renegocjacji umów najmu). Pod koniec marca 2017 około 21 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie. Wskaźnik pustostanów obniżył się w porównaniu do stanu sprzed roku o 1,6 pp. i wyniósł 7,2%, co stanowiło ok. 29 000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

*Operatorzy logistyczni pozostali najbardziej aktywną grupą najemców z udziałem około 85% w wolumenie transakcji w regionie Trójmiasta.*



### Szczecin

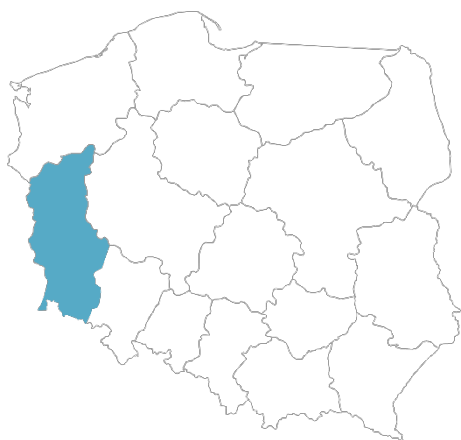
W okresie pierwszych trzech miesięcy 2017 roku w regionie Szczecina ukończono około 26 000 mkw. powierzchni magazynowej (3 projekty) a łączne jej zasoby wzrosły do poziomu 217 000 mkw.

W tym czasie zawarto tylko jedną umowę najmu 3 500 mkw. dla firmy Advansor w Panattoni Park Szczecin, co oznacza spadek popytu o ok. 6 500 mkw. w porównaniu do wyniku odnotowanego w 1 kw. 2016 roku. Na koniec marca 2017 roku w budowie pozostawało 291 000 mkw. powierzchni magazynowej, w ramach rozpoczętych w 2016 roku inwestycji dla firmy Amazon w Kołbaskowie (161 000 mkw., Panattoni) oraz dla firmy Zalando w Gryfinie (130 000 mkw., Goodman). Wskaźnik pustostanów wyniósł 8,8%, co oznacza ok. 19 000 mkw. wolnej powierzchni magazynowej i znaczący wzrost wobec jej braku w tym samym okresie poprzedniego roku.

*Firmy skandynawskie wciąż zgłaszają popyt na powierzchnie magazynowe na rynku Szczecińskim.*

# RYNKI MAGAZYNOWE W POLSCE

## 1 KW. 2017

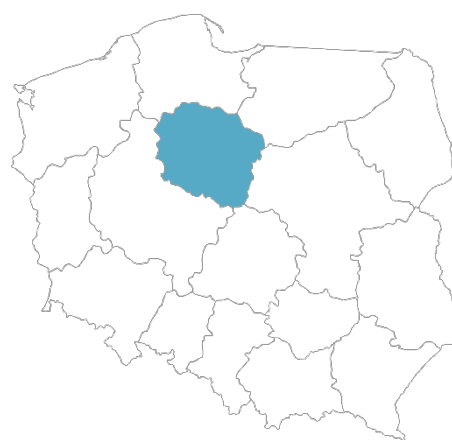


### Polska Zachodnia

Region Polski Zachodniej jest nowym rynkiem na mapie nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. Swym zasięgiem obejmuje obszar województwa Lubuskiego oraz zachodnią strefę województwa Dolnośląskiego wzdłuż realizowanej drogi ekspresowej S3.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce Zachodniej wynoszą 87 000 mkw. i obejmują przede wszystkim projekty przemysłowe wybudowane w trakcie ostatnich 5 lat przez firmę Panattoni w ramach inwestycji typu BTS z przeznaczeniem głównie dla firm z branży motoryzacyjnej jak np. Faurecia, Ideal Automotive, Syncreon, Recaro, STS Acoustics, Sanden Manufacturing a ostatnio również dla branży budowlanej – Panattoni buduje obiekt o powierzchni 30 000 mkw. dla firmy Reuss Seifert w Nowej Soli. W pierwszym kwartale ten sam deweloper zawarł dużą transakcję z siecią odzieżową H&M, w ramach której w Bolesławcu powstanie centrum dystrybucyjne o powierzchni 60 000 mkw.

Ze względu na postępujące prace przy budowie trasy S3 będącej częścią korytarza paneuropejskiego – Środkowoeuropejskiego Korytarza Transportowego (CETC - The Central European Transport Corridor) obserwujemy wzrost aktywności najemców oraz coraz szerszą bazę gruntów inwestycyjnych zabezpieczonych przez czołowych deweloperów w takich lokalizacjach jak Zielona Góra, Świebodzin czy Zgorzelec.



### Bydgoszcz & Toruń

Na koniec marca 2017 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w rejonie Bydgoszczy-Torunia przekroczyły 279 000 mkw.

Podaż w pierwszym kwartale wyniosła 104,000 mkw. w ramach trzech projektów Panattoni, w tym dwóch znaczących inwestycji typu BTS zrealizowanych sieci handlowych Kaufland (46 000 mkw.) i Carrefour (38 000 mkw.). Wobec braku transakcji o podobnej skali w pierwszym kwartale bieżącego roku popyt okazał się znacznie niższy niż w 1 kw. 2016 (54 000 mkw.) ograniczając się do jednej, nowej umowy najmu ok. 5 000 mkw. w parku Logistic & Business Park, Bydgoszcz. Na koniec marca 2017 roku w budowie pozostawało około 25 000 mkw. powierzchni magazynowej w ramach projektu Waimea Logistic Park Bydgoszcz. Wskaźnik pustostanów wzrósł w ujęciu rocznym o 4,5 pp. do poziomu ok. 5,5%, co stanowi ok. 15 000 mkw. dostępnej powierzchni magazynowej.

***Strategiczna lokalizacja z dostępem do autostrady A1 powoduje dynamiczny rozwój rynku magazynowego w regionie Bydgoszczy-Torunia.***

# PODSUMOWANIE I PROGNOZA

## Kontynuacja trendu wzrostowego na rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych.

W pierwszym kwartale 2017 roku obserwowaliśmy kontynuację dynamicznego rozwoju rynku magazynowego w Polsce. Wolumen transakcji najmu wyniósł 925 000 mkw. co stanowi rekordowy poziom popytu w okresie kwartalnym. W tym czasie deweloperzy zakończyli budowę około 533 000 mkw. powierzchni magazynowej a dodatkowo 1 426 000 mkw. znajduje się w budowie i jest w większości zabezpieczone umowami najmu (75%). Podobnie jak na przestrzeni poprzedniego roku najszybciej rozwijały się rynki magazynowe w okolicach Warszawy i na

Górnym Śląsku o czym świadczy 55% udział tych regionów w całkowitym popycie oraz największa koncentracja inwestycji deweloperskich. Wśród pozostałych rynków regionalnych aktywność najemców utrzymała się na stabilnym poziomie choć w południowo-wschodniej Polsce znacząco wzrosła w przypadku Krakowa i Rzeszowa.

Wzrost gospodarczy, rozwój inwestycji infrastrukturalnych oraz niskie i stabilne czynsze najmu wciąż generują silny popyt na powierzchnie logistyczne i przemysłowe w Polsce. Przy zachowaniu obecnych uwarunkowań rynkowych prognoza rozwoju dla sektora magazynowego w Polsce pozostaje korzystna.

## WYBRANE TRANSAKCJE CUSHMAN & WAKEFIELD Z 1 KW. 2017

W 1 kw. 2017 Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych Cushman & Wakefield doradzał w transakcjach najmu o całkowitej powierzchni ok. **110 000 mkw.**, z których wszystkie projekty to nowoczesne magazyny klasy A.

Najemca	Park	Region	Pow. wynajęta (mkw.)	Typ transakcji
Sonoco	Panattoni Park Stryków II	Polska Centralna	18 000	Nowa transakcja
DEDRA-EXIM	MLP Pruszków I	Warszawa - Okolice	12 000	Renegocjacje i ekspansja
DSV Road	Panattoni Park Sosnowiec	Górny Śląsk	7 000	Nowa transakcja
AD Polska	Wrocław Logistic Centre	Wrocław	6 000	Renegocjacje
Nagel-Group	Panattoni Park Poznań VIII	Wrocław	6 000	Nowa transakcja
Farutex	Panattoni Park Lublin	Lublin	5 000	Nowa transakcja

# DEFINICJE

## Standardowe warunki umów najmu

<b>Czynsz</b>	Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN.
<b>Indeksacja</b>	Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HCPI
<b>Opłata eksploatacyjna</b>	Opłata ponoszona przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni magazynowej: zarządzenie nieruchomością, podatki lokalne, ochrona obiektu, utrzymanie czystości, odśnieżanie, utrzymanie terenów zielonych, oświetlenie placów manewrowych. Ustalana i płatna w PLN.
<b>Długość trwania umowy najmu</b>	Standardowo 3-5 lat Dla obiektów typu BTS: 7-15 lat
<b>Zachęty dla najemców</b>	Częściowa lub pełna aranżacja wynajmowanej powierzchni oraz okres wolny od płatności czynszu: standardowo na początku okresu najmu oferuje się 4-8 miesięcy wolnych od płatności (w zależności od wielkości transakcji i długości okresu najmu).
<b>Kaucja</b>	Gwarancja bankowa lub depozyt gotówkowy w wysokości 3-6 miesięcznych czynszów oraz opłat eksploatacyjnych; powiększone o VAT.

## Definicje

<b>Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej</b>	Całkowity zasób powierzchni magazynowych dostarczonych na rynek po 2000 roku.
<b>Podaż</b>	Wolumen powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w badanym okresie czasu.
<b>Współczynnik pustostanów</b>	Relacja pomiędzy powierzchnią niewynajętą a całkowitym zasobem na koniec analizowanego okresu.
<b>Popyt brutto</b>	Łączny wolumen transakcji najmu, obejmujący nowe umowy, umowy typu pre-let (przednajmu), rozszerzenia dotychczasowej powierzchni, jak również przedłużenia dotychczasowych umów / renegotiacji.
<b>Popyt netto</b>	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renegotiacji.
<b>Czynsz nominalny</b>	Oferowana przez właściciela obiektu, wyjściowa stawka płacona za 1 mkw. powierzchni magazynowej.
<b>Czynsz efektywny</b>	Czynsz nominalny, pomniejszony o różnego rodzaju zachęty finansowe, których zakres i wartość ustalana jest w drodze negocjacji pomiędzy najemcą i właścicielem obiektu.
<b>Inwestycja Build-to-Suit (BTS)</b>	Obiekt „szyty na miarę”, którego lokalizacja, powierzchnia oraz parametry techniczno-użytkowe uzgadniane są z najemcą przed rozpoczęciem inwestycji.
<b>Transakcja pre-let</b>	Umowa najmu zawarta przed rozpoczęciem inwestycji lub w trakcie jej realizacji.

## DANE KONTAKTOWE

### Adrian Semaan

Konsultant  
Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

+48 722 202 894  
adrian.semaan@cushwake.com

### Tom Listowski

Partner  
Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych w Polsce oraz  
Relacji z Klientami Korporacyjnymi w Regionie Europy Środkowo-Wschodniej

+48 509 510 429  
tom.listowski@cushwake.com

### Cushman & Wakefield

Plac Piłsudskiego 1	ul. Złota 59
00-078 Warszawa	00-120 Warszawa
Tel. +48 22 820 20 20	Tel. +48 22 222 3000

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com)

#### Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera klientów w podejmowaniu decyzji wpływających na sposób, w jaki ludzie pracują, robią zakupy i spędzają wolny czas. Dogłębna znajomość rynków lokalnych oraz globalna perspektywa naszych 43 tysięcy pracowników w ponad 60 krajach, a także wykorzystanie unikalnej platformy nowoczesnych rozwiązań, pozwalają inwestorom na optymalizację wartości nieruchomości. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych na świecie. Jej przychody są szacowane na 5 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą pośrednictwo w wynajmie powierzchni, kompleksowe zarządzanie nieruchomościami, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, zarządzanie obiektami (C&W Services), globalna obsługa najemców, zarządzanie inwestycjami i aktywami (DTZ Investors) oraz usługi w zakresie realizacji projektów i inwestycji deweloperskich, reprezentacji najemców, wyceny i doradztwa. Więcej informacji na stronie [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) oraz na Twitterze: @CushWake.

#### Zastrzeżenie

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak Cushman & Wakefield nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. Informacje zawarte w raporcie nie powinny być, w całości lub w części, publikowane, powielane oraz nie powinno się na nie powoływać bez wcześniej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na Cushman & Wakefield jako źródło danych