



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

SIERPIEŃ 2018

# MARKETBEAT

## RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

---

PODSUMOWANIE I POŁOWY 2018 ROKU

Publikacja Cushman & Wakefield

## PODSUMOWANIE

Polska pozostaje jednym z najszybciej rozwijających się rynków logistycznych w Europie. Wysokie zainteresowanie powierzchniami logistycznymi spowodowane jest dobrą koniunkturą gospodarczą z prognozowanym wzrostem PKB na poziomie 4,6% w 2018 roku, dalszą ewolucją rynku handlowego w kierunku e-commerce oraz rozbudową infrastruktury transportowej umożliwiającej dynamiczny rozwój mniejszych rynków regionalnych oraz nowych lokalizacji w obrębie głównych hub-ów logistycznych. W pierwszej połowie 2018 roku deweloperzy ukończyli 734 000 mkw., a całkowite zasoby powierzchni magazynowej przekroczyły 14,32 mln mkw., notując wzrost o 21% rok do roku. W drugiej połowie 2018 roku podaż utrzyma się na bardzo wysokim poziomie. W budowie pozostaje 2,25 mln mkw. w ramach 66 projektów, co oznacza rekordową aktywność deweloperów. Najwięcej nowej powierzchni pojawi się w regionie Polski Centralnej, gdzie w realizacji jest 11 projektów o łącznej powierzchni 628 000 mkw. Dynamicznie rozwija się także rynek Górnego Śląska, gdzie powstaje 12 projektów magazynowych o łącznej powierzchni 338 000 mkw.

Pierwsze półrocze 2018 roku zakończyło się także rekordowym wynikiem po stronie popytu, który wyniósł 2,11 mln mkw. Jest to rezultat o 18% lepszy w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Silny popyt spowodował dalszą kompresję wskaźnika pustostanów, który na koniec czerwca br. osiągnął 4%. Tym samym, odnotowaliśmy najniższy procentowy udział dostępnych wolnych powierzchni w historii prowadzenia pomiarów. Najwyższy poziom wskaźnika powierzchni niewynajętej odnotowano na rynku Warszawa - miasto (10,4%), gdzie wzrósł o 3,5 pp. w ujęciu rocznym ze względu na wygaśnięcie umów najmu w dwóch starszych obiektach magazynowych, a także w rejonie Krakowa

(8,4%), gdzie odnotowaliśmy znaczący spadek o 4,3 pp. w relacji do stanu sprzed roku. Na pozostałych rynkach nie przekraczał poziomu 5,7%.

Ze względu na wysoki popyt i fakt, że inwestycje deweloperskie są zabezpieczone umowami najmu w ok. 75%, wskaźnik pustostanów w Polsce powinien utrzymać się do końca 2018 r. na niskim poziomie, nieprzekraczającym 5%. Po kilku latach stabilizacji, w 2018 roku obserwujemy już wzrost czynszów najmu pozostający w ścisłym związku ze wzrostem kosztów realizacji inwestycji deweloperskich. Choć stawki bazowe pozostają na stabilnym poziomie, czynsze efektywne, uwzględniające zachęty finansowe, wzrosły w niektórych lokalizacjach o ok. 5% w relacji do stanu na koniec 2017 roku. Stawki czynszu w Polsce wciąż należą do najniższych w regionie środkowo-wschodniej Europy. Dla porównania w Czechach i na Węgrzech czynsze za najlepsze powierzchnie logistyczne klasy A są wyższe odpowiednio o 10% i 15%.

Coraz większy wpływ na rynek magazynowy w Polsce wywiera branża e-commerce. W odpowiedzi na potrzeby tego sektora deweloperzy rozwijają zarówno duże regionalne centra dystrybucji, jak i mniejsze formaty magazynowe zlokalizowane w granicach miejskich lub w ich bliskim otoczeniu. Z takich lokalizacji chętnie korzystają operatorzy logistyczni, firmy kurierskie i sklepy internetowe, dla których kluczowa jest jak najkrótsza odległość do konsumenta.

Rozwój sieci dróg ekspresowych w Polsce zwiększa potencjał miast średniej wielkości, co potwierdza dynamiczny rozwój nowych projektów logistycznych wzdłuż trasy S3 m.in. w Zielonej Górze, Bolesławcu, Zgorzelcu, Świecku czy Krośnie Odrzańskim, czy też przy trasie S7 (Kielce, Olsztynek) oraz S8 (Białystok).

## Najważniejsze trendy obserwowane w 2018 roku to:

Rosnący popyt na powierzchnie logistyczne jest generowany przede wszystkim dynamicznym rozwojem sektora e-commerce, branży logistycznej i produkcyjnej

Wysoka popularność inwestycji typu BTS oraz wzrost skłonności deweloperów do realizacji projektów spekulacyjnych w związku z rekordowo niskim wskaźnikiem powierzchni niewynajętej

Dynamiczny wzrost aktywności deweloperskiej zaobserwowany zarówno na głównych rynkach magazynowych, jak i na mniejszych rynkach regionalnych, oferujących coraz lepszy dostęp do infrastruktury transportowej

Wzrost inwestycji w miejskie parki magazynowe wpisujące się w model logistyki „ostatniej mili”

Wzrost czynszów efektywnych będący rezultatem wzrostu kosztów inwestycji deweloperskich i malejącej dostępności wykwalifikowanych pracowników

## Najważniejsze trendy obserwowane w 2018 roku

**+21% r/r**  
**14,32 MLN MKW.**

CAŁKOWITE ZASOBY

**+18% r/r**  
**2,11 MLN MKW.**

REKORDOWY POPYT

**-1,4 pp r/r**  
**4,0%**

NAJNIŻSZY POZIOM WSKAŹNIKA PUSTOSTANÓW

**+1% r/r**  
**734 000 MKW.**

REKORDOWA PODAŻ

**+16% r/r**  
**1,59 MLN MKW.**

POPYT NETTO (NOWE UMOWY I EKSPANSJE)

**+33% r/r**  
**2,25 MLN MKW.**

REKORDOWA ILOŚĆ POWIERZCHNI W BUDOWIE (W 75% ZABEZPIECZONA UMOWAMI NAJMU)



**RYNEK SZCZECINA**

Zasoby (mkw.) ..... 578 000  
 W budowie (mkw.) ..... 71 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%  
 Czynsze nominalne ..... 3,20 - 3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

**RYNEK POZNANIA**

Zasoby (mkw.) ..... 1 880 000  
 W budowie (mkw.) ..... 181 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 4,0%  
 Czynsze nominalne ..... 2,90 - 3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

**RYNEK POLSKI ZACHODNIEJ**

Zasoby (mkw.) ..... 261 000  
 W budowie (mkw.) ..... 183 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%  
 Czynsze nominalne ..... 2,80 - 3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

**RYNEK WROCŁAWIA**

Zasoby (mkw.) ..... 1 580 000  
 W budowie (mkw.) ..... 227 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 3,0%  
 Czynsze nominalne ..... 3,00 - 3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

**RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA**

Zasoby (mkw.) ..... 2 606 000  
 W budowie (mkw.) ..... 338 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 5,5%  
 Czynsze nominalne ..... 2,90 - 3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

**RYNEK KRAKOWA**

Zasoby (mkw.) ..... 394 000  
 W budowie (mkw.) ..... 26 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 8,4%  
 Czynsze nominalne ..... 3,50 - 4,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

**RYNEK TRÓJMIASTA**

Zasoby (mkw.) ..... 447 000  
 W budowie (mkw.) ..... 117 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 0,1%  
 Czynsze nominalne ..... 2,90 - 3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

**RYNEK BYDGOSZCZY - TORUNIA**

Zasoby (mkw.) ..... 295 000  
 W budowie (mkw.) ..... 16 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 0,6%  
 Czynsze nominalne ..... 2,70 - 3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

**RYNEK WARSZAWY**

	<b>miasto</b>	<b>okolice</b>
Zasoby (mkw.)	740 000	3 058 000
W budowie (mkw.)	36 000	193 000
Wskaźnik pustostanów	10,4%	5,7%
Czynsze nominalne	4,00 - 5,25	2,50 - 3,60

(EUR/mkw./miesiąc)

**RYNEK POLSKI CENTRALNEJ**

Zasoby (mkw.) ..... 2 012 000  
 W budowie (mkw.) ..... 628 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 0,4%  
 Czynsze nominalne ..... 2,40 - 3,60  
 (EUR/mkw./miesiąc)

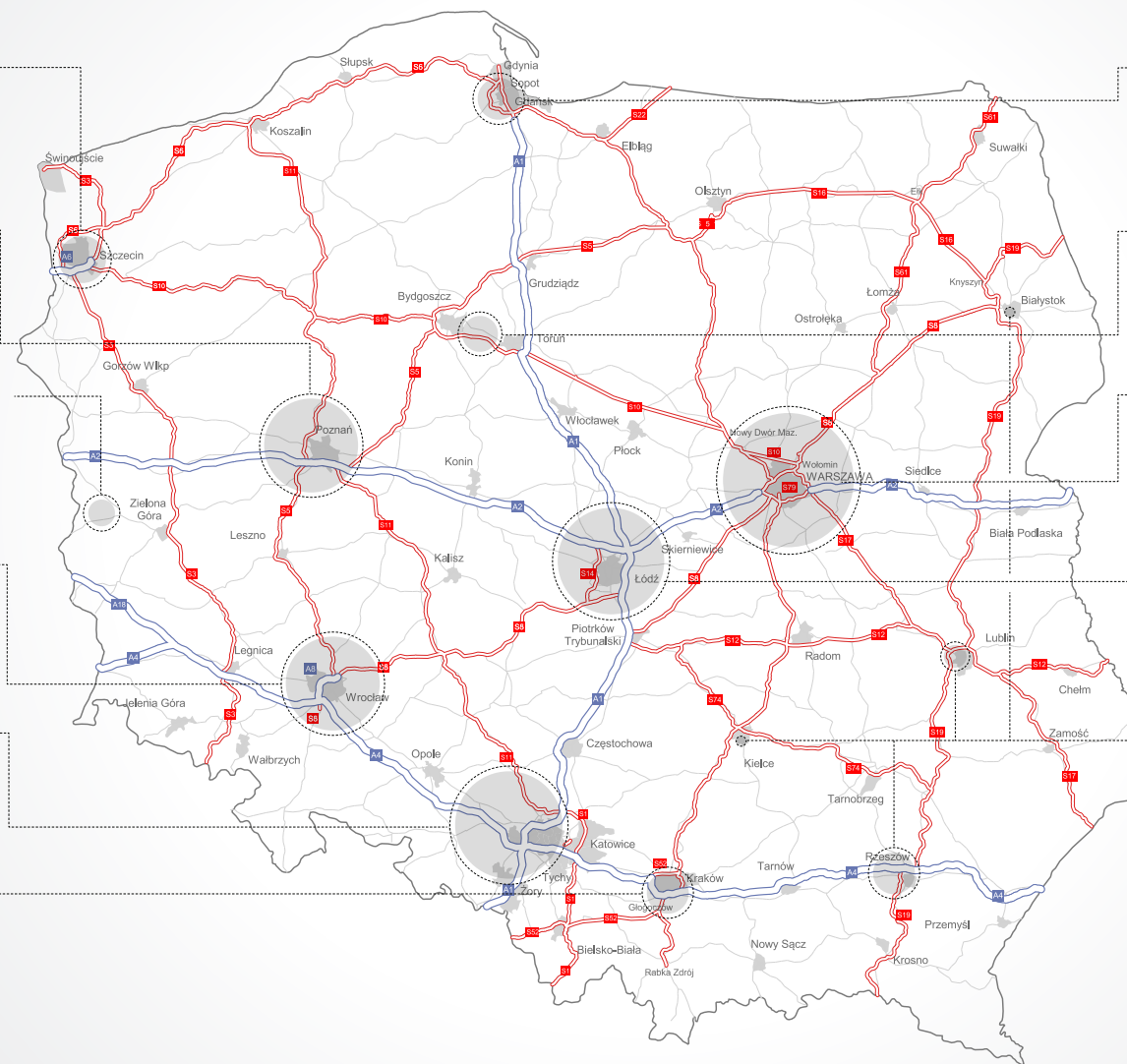
**RYNEK POLSKI WSCHODNIEJ**

	<b>Białystok</b>	<b>Kielce</b>
Zasoby (mkw.)	0	0
W budowie (mkw.)	41 000	42 000
Wskaźnik pustostanów	-	-
Czynsze nominalne	3,30 - 3,50	3,30 - 3,50

(EUR/mkw./miesiąc)

	<b>Lublin</b>	<b>Rzeszów</b>
Zasoby (mkw.)	146 000	325 000
W budowie (mkw.)	35 000	0
Wskaźnik pustostanów	5,5%	2,0%
Czynsze nominalne	3,30 - 3,50	3,20 - 3,50

(EUR/mkw./miesiąc)



**SIEĆ AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH**

DOCELOWY - KIERUNKOWY PRZEBIEG DROGI WG. ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW Z 19 MAJA  
 2016 R. ZMIENIAJĄCE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE SIECI AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

## ZASOBY I PODAŻ

W pierwszej połowie 2018 roku deweloperzy ukończyli budowę 29 projektów o łącznej powierzchni 734 000 mkw., a całkowite zasoby powierzchni magazynowej przekroczyły 14,3 mln mkw., co oznacza wzrost o 21% rok do roku. Region Warszawy i okolic pozostaje największym rynkiem logistycznym z 27%-owym udziałem w całkowitej podaży w Polsce. Kolejne miejsca zajmują: Górny Śląsk (18%), Polska Centralna (14%) Poznań (13%) i Wrocław (11%). Jednocześnie rośnie znaczenie mniejszych rynków regionalnych, które dzięki nowym inwestycjom zrealizowanym w ciągu ostatnich 12 miesięcy zwiększyły swój udział w strukturze całkowitej podaży o 3 pp. do poziomu 17%. Wśród rynków o największej skali nowej podaży

odnotowanej w pierwszym półroczu 2018 roku były Polska Centralna (259 000 mkw.), Górny Śląsk (131 000 mkw.) i okolice Warszawy (114 000 mkw.). Na mniejszych rynkach w znacznym stopniu wzrosły zasoby w regionie Polski Zachodniej (84 000 mkw.) oraz w Szczecinie (64 000 mkw.).

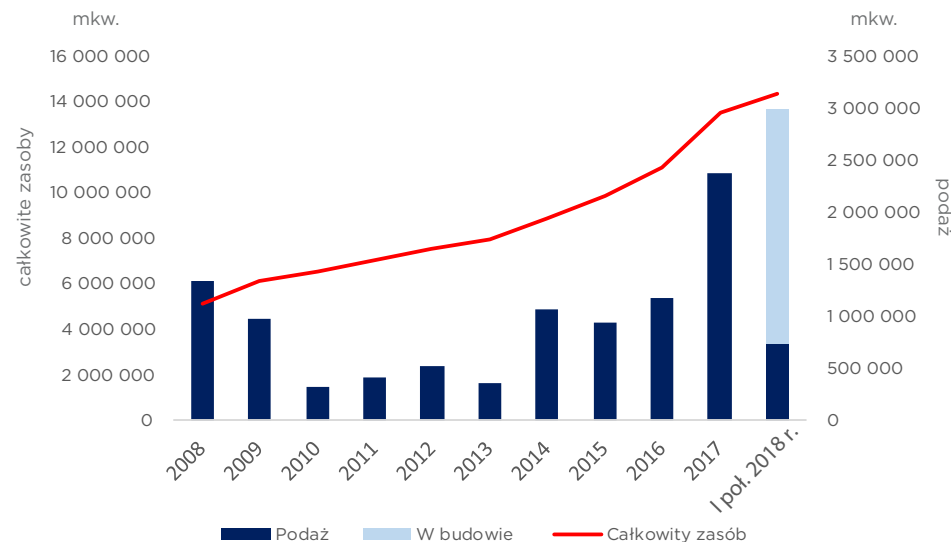
Najbardziej aktywną na rynku firmą deweloperską pozostaje Panattoni. W pierwszym półroczu deweloper ten dostarczył ok. 480 000 mkw. powierzchni magazynowej tj. 66% całkowitej podaży w pierwszym półroczu 2018 r. Wśród pozostałych firm najwięcej powierzchni ukończyły firmy: P3 (93 000 mkw.), Hillwood (42 000 mkw.), Prologis (31 000 mkw.) oraz 7R (26 000 mkw.).

### Wybrane projekty ukończone w I poł. 2018 r.

Nazwa projektu	Rynek	Lokalizacja	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni Central European Logistic Hub	Polska Centralna	Łódź	115 000
P3 Piotrków	Polska Centralna	Piotrków Trybunalski	60 000
Panattoni Park Szczecin I	Szczecin	Szczecin	52 000
Panattoni BTS OBI	Polska Centralna	Nowosolna k. Łodzi	51 000
Panattoni Park Sosnowiec V	Górny Śląsk	Sosnowiec	42 000
Hillwood Świecko	Polska Zachodnia	Świecko	42 000
Panattoni Park Konotopa II	Warszawa - okolice	Konotopa	42 000
P3 Błonie	Warszawa - okolice	Błonie	33 000
Panattoni Park Zielona Góra	Polska Zachodnia	Zielona Góra	33 000
Panattoni Park Gliwice III	Górny Śląsk	Gliwice	30 000

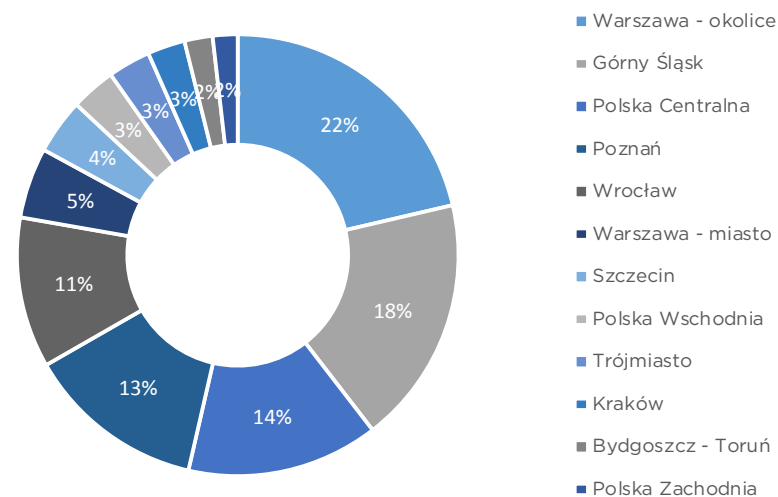
Źródło: Cushman & Wakefield

### Podaż i rozwój zasobów powierzchni magazynowej na przestrzeni ostatnich 10 lat



Źródło: Cushman & Wakefield

### Struktura regionalna zasobów powierzchni magazynowej w Polsce



Źródło: Cushman & Wakefield

## POWIERZCHNIA W BUDOWIE

Na koniec czerwca 2018 roku w budowie pozostawało ok. 2,25 mln mkw. powierzchni magazynowej, co świadczy o rekordowej aktywności deweloperów. W drugim kwartale rozpoczęto budowę ok. 685 000 mkw. Według stanu na koniec czerwca 2018 roku aż 75% wolumenu inwestycji w budowie zostało zabezpieczonych umowami najmu, co świadczy o bardzo wysokim popycie i w dużej mierze wynika ze znaczącego udziału inwestycji typu BTS (40% całkowitego wolumenu powierzchni w budowie). Projekty tego typu realizowane są na potrzeby dużych sieci sklepów i firm z sektora e-commerce (m.in. Zalando, Leroy Merlin, H&M) a także firm produkcyjnych i motoryzacyjnych (m.in. Corning, Ontex, Ideal Automotive). W ujęciu regionalnym, największy wzrost podaży spodziewany jest na rynku Polskiej Centralnej, gdzie w budowie znajduje się aż 628 000 mkw. (w 11 projektach). Wysoką aktywność deweloperską obserwuje się również w regionie Górnego Śląska (338 000 mkw., 12 projektów), Wrocławia (227 000 mkw., 8 projektów), okolicach Warszawy (193 000 mkw., 8 projektów) oraz w Polsce

Zachodniej (183 000 mkw., 4 projekty) i Poznaniu (181 000 mkw., 9 projektów). Z uwagi na wysoki popyt i niską stopę pustostanów, deweloperzy zwiększają liczbę inwestycji o charakterze spekulacyjnym lub też mieszanym, zarówno na głównych rynkach magazynowych cieszących się stabilnym wysokim popytem, jak i na mniejszych rynkach regionalnych, takich jak Szczecin i Trójmiasto, gdzie obserwujemy obecnie deficyt wolnej powierzchni magazynowej.

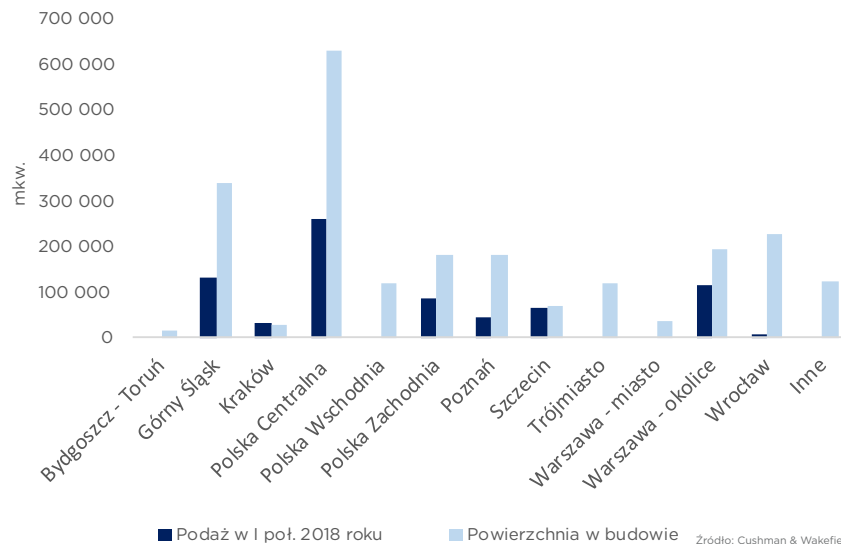
Ze względu na rozwój sektora e-commerce struktura inwestycji deweloperskich ulega zmianie. Presja na szybkość dostaw towarów nabywanych online rośnie, dlatego też na znaczeniu zyskują projekty logistyczne rozwijane na obszarach miejskich w jak najbliższej odległości od konsumentów. Projekty te wpisujące się w model logistyki „ostatniej mili” powstają obecnie w Łodzi, Szczecinie, Wrocławiu i Warszawie.

### Największe projekty w budowie (czerwiec 2018 r.)

Nazwa projektu	Rynek	Lokalizacja	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni BTS Gliwice	Górny Śląsk	Gliwice	146 000
Hillwood Zalando 1	Polska Centralna	Głuchów	126 000
Panattoni BTS Leroy Merlin	Polska Centralna	Piątek	124 000
Hillwood Zalando 2	woj. warmińsko-mazurskie	Olsztynek	121 000
Panattoni Central European Logistic Hub	Polska Centralna	Łódź	99 000
Panattoni Park Stryków III	Polska Centralna	Stryków	91 000
Panattoni Park Gdańsk III	Trójmiasto	Gdańsk	64 000
Panattoni BTS Bolesławiec II	Polska Zachodnia	Bolesławiec	61 000
SEGRO Logistics Park Stryków	Polska Centralna	Stryków	58 000
Goodman Wrocław V Logistics Centre	Wrocław	Magnice	57 000
Hillwood Wrocław II	Wrocław	Żórawina	56 000

Zródło: Cushman & Wakefield

### Podaż na rynkach regionalnych oraz powierzchnia w budowie



### Wybrane nowe projekty usprawniające logistykę miejską

Nazwa projektu	Miasto	Powierzchnia	Status
Panattoni City Logistics Wrocław I	Wrocław	37 000	w budowie
Panattoni City Logistics Łódź I	Łódź	30 000	w budowie
Panattoni City Logistics Warsaw I	Warszawa	25 000	w budowie
Panattoni City Logistics Warsaw Airport	Warszawa	11 000	w budowie
7R Park City Flex Szczecin	Szczecin	10 500	w budowie
7R Park City Flex Gdańsk Airport	Gdańsk	9 500	planowany
7R Park City Flex Łódź	Łódź	11 000	planowany

Zródło: Cushman & Wakefield

## POPYT

Pierwsze półrocze 2018 roku zakończyło się rekordowym popytem na poziomie 2,1 mln mkw., co stanowi 18%-owy wzrost w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Popyt netto, na który składają się nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu, wyniósł 1,59 mln mkw., a pozostałe 0,51 mln mkw. stanowiły przedłużenia dotychczasowych umów.

W ujęciu regionalnym, zdecydowana większość transakcji (około 73% popytu ogółem) dotyczyła głównych rynków magazynowych tj. Polski Centralnej (19%) oraz Warszawy i okolic (19%), Górnego Śląska (13%), a także Poznania (11%) i Wrocławia (11%). Wśród pozostałych rynków największym zainteresowaniem najemców cieszył

się region Polski Zachodniej (109 000 mkw.), Trójmiasto (88 000 mkw.) i Szczecina (78 000 mkw.).

Podobnie jak w poprzednim roku największy popyt zgłaszały firmy z branży logistycznej, posiadające 31%-owy udział w wolumenie transakcji najmu zawartych w pierwszej połowie 2018 roku. Aktywne pozostały także sieci sklepów (17%), branża e-commerce (15%) i lekka produkcja (8%). Prognozy dotyczące popytu pozostają optymistyczne. Coraz większe zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe i wyspecjalizowane usługi logistyczne w dużej mierze wynikać będzie z dynamicznego wzrostu obrotów w branży e-commerce.

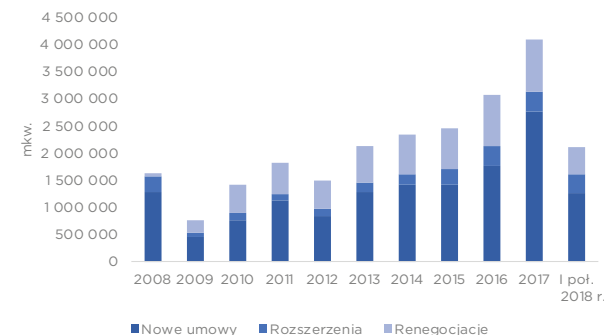
Przykładem transakcji powiązanych z rozwojem branży są umowy zawarte przez sieci sklepów, w tym m.in. Smyk w ramach projektu Central European Logistics Hub w Łodzi (45 000 mkw., Panattoni) czy H&M w SEGRO Logistics Park Poznań-Gądkki (30 000 mkw., SEGRO).

### Wybrane transakcje najmu w II kwartale 2018 r.

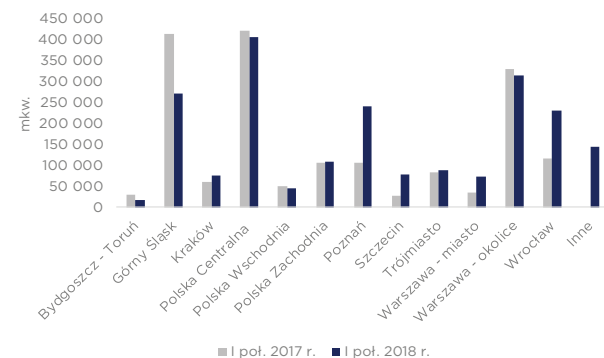
Nazwa projektu	Najemca	Rynek	Typ umowy	Powierzchnia (mkw.)
Hillwood Krapkowice	Metsa Tissue	Górny Śląsk	Renegocjacje i rozszerzenie powierzchni	46 000
Central European Logistics Hub (Panattoni)	Smyk	Polska Centralna	Rozszerzenie powierzchni	45 000
P3 Poznań	Clipper	Poznań	Rozszerzenie powierzchni	34 500
Logicor Łódź II	Flex	Polska Centralna	Renegocjacje	31 000
Segro Logistics Park Poznań, Gądkki	H&M	Poznań	Nowa umowa	30 000
Prologis Park Piotrków	Rohlig Suus	Polska Centralna	Nowa umowa	29 000
SEGRO Logistics Park Poznań-Gądkki	H&M	Poznań	Nowa umowa	30 000
Goodman Racibórz Logistics Centre	DHL Exel Supply Chain	Górny Śląsk	Renegocjacje	22 000
Panattoni BTS K-Flex	K-Flex	Polska Centralna	Nowa umowa	18 500

Źródło: Cushman & Wakefield

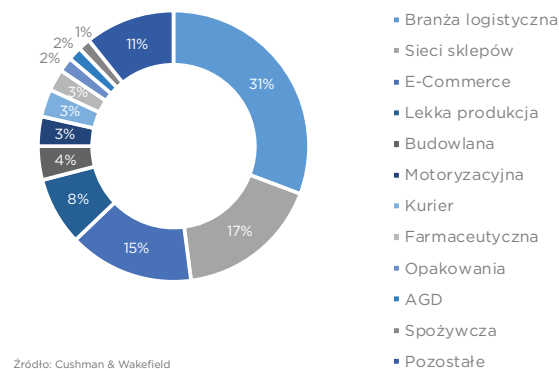
### Struktura popytu na przestrzeni ostatnich lat



### Popyt na powierzchnie magazynowe w regionach (I poł. 2017 r. vs. I poł. 2018 r.)



### Udział procentowy poszczególnych branż w popycie



Źródło: Cushman & Wakefield

## PUSTOSTANY

Na koniec czerwca 2018 roku wskaźnik pustostanów osiągnął rekordowo niski poziom wynoszący 4% (573 000 mkw.), co oznacza spadek o 0,7 pp. w porównaniu do stanu sprzed trzech miesięcy i spadek o 1,4 pp. w porównaniu do stanu sprzed roku. Najwyższy poziom wskaźnika powierzchni niewynajętej odnotowano na rynku Warszawa - miasto (10,4%), gdzie wzrósł o 3,5 pp. w ujęciu rocznym ze względu na wygaśnięcie umów najmu

w dwóch starszych obiektach magazynowych, a także w Krakowie (8,4%), gdzie odnotowaliśmy znaczący spadek o 4,3 pp. w relacji do stanu sprzed roku. Ze względu na wzrost popytu i niewielką skalę nowej podaży, spadki dostępności powierzchni zaobserwowano na rynku Wrocławia (3%, - 4,2 pp.) i Poznania (4,0%, - 4,4 pp.). W przypadku pięciu rynków regionalnych wskaźnik pustostanów ten nie przekroczył 0,5%.

## CZYSNSZE

Na większości rynków regionalnych czynsze bazowe pozostały na stabilnym poziomie, jednak obserwujemy tendencję wzrostu czynszów efektywnych. Ze względu na rosnące koszty materiałów i usług budowlanych, a także wzrost kosztów pracy, inwestycje deweloperskie stają się droższe, a tym samym elastyczność deweloperów w zakresie negocjacji stawek efektywnych znacznie maleje. Pomimo tego, że w trakcie ostatnich 6 miesięcy na niektórych rynkach zaobserwowano wzrost efektywnych stawek czynszów o ok. 5%, to nadal pozostają one bardzo konkurencyjne w porównaniu do krajów Europy Zachodniej.

(Small Business Units) zlokalizowanych głównie w strefie Okęcie. Wysoki czynsz obowiązuje również w granicach administracyjnych Krakowa (max. 4,50 EUR/mkw./miesiąc). Na pozostałych rynkach, w przypadku większych modułów magazynowych typu BIG-BOX (powyżej 2 000 mkw.) stawki czynszu bazowego są znacznie niższe (max. 3,60 EUR/mkw./miesiąc).

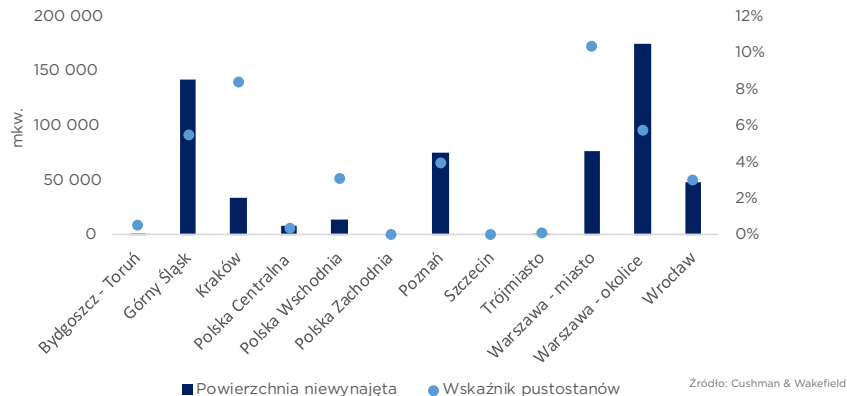
Najwyższy czynsz efektywny, uwzględniający zachęty finansowe dla najemców, takie jak okresy beczynszowe oraz kontrybucję finansową obowiązuje w strefie Warszawa - miasto (max. 4,60 EUR/mkw./miesiąc) i w strefie miejskiej Krakowa (4,00 EUR/mkw./miesiąc). Na pozostałych rynkach stawki te nie przekraczają 3,20 EUR/mkw./miesiąc.

Najwyższy czynsz bazowy obowiązuje niezmiennie w strefie Warszawa - miasto (max. 5,25 EUR/mkw./miesiąc) i dotyczy niewielkich modułów magazynowych typu SBU

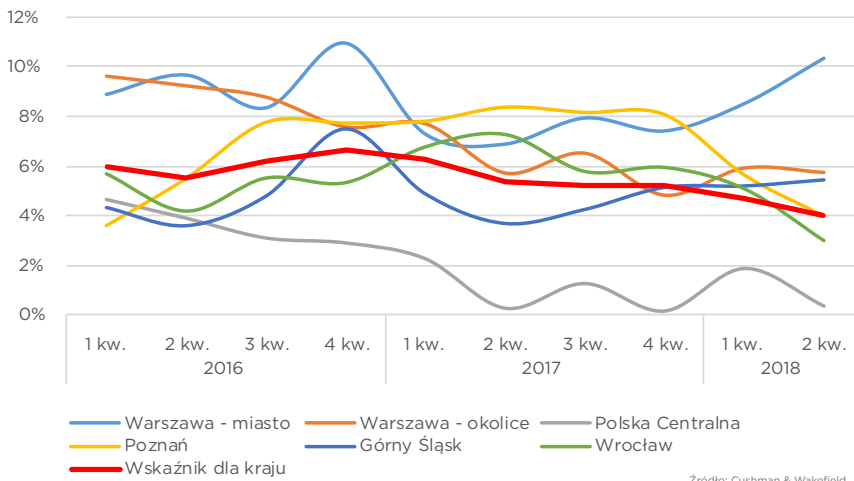
### Stawki czynszów na rynku magazynowym w Polsce (sierpień 2018 r.)

Region	Czynsze bazowe (EUR/mkw./miesiąc)		Czynsze efektywne (EUR/mkw./miesiąc)	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Warszawa - miasto	4,00	5,25	3,50	4,60
Warszawa - okolice	2,50	3,60	2,05	3,00
Górný Śląsk	2,90	3,50	2,10	2,80
Polska Centralna	2,40	3,60	2,10	2,90
Poznań	2,90	3,50	2,10	2,70
Wrocław	3,00	3,50	2,10	3,00
Kraków	3,50	4,50	2,70	4,00
Trójmiasto	2,90	3,50	2,20	2,70
Szczecin	3,20	3,50	2,45	2,90
Bydgoszcz - Toruń	2,70	3,50	2,30	2,90
Polska Zachodnia	2,80	3,50	2,50	2,80
Polska Wschodnia	3,20	3,50	2,50	3,20

### Dostępność powierzchni i wskaźnik pustostanów w regionach (czerwiec 2018 r.)



### Wskaźnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych



## RYNKI /// WARSZAWA

Rozbudowa sieci dróg ekspresowych zwiększa potencjał rozwojowy rynku logistycznego w regionie Warszawy.

Warszawa wraz z okolicami pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce z całkowitymi zasobami na poziomie 3,8 mln mkw. (27% krajowej podaży). Najwyższa koncentracja powierzchni dotyczy strefy Warszawa - okolice, w której znajduje się około 81% całkowitej regionalnej podaży. Pozostałe 19% stanowią projekty zlokalizowane w strefie Warszawa - miasto. W pierwszej połowie 2018 roku w regionie Warszawy deweloperzy ukończyli 114 000 mkw. powierzchni magazynowo-logistycznej (w ramach 5 projektów), czyli o 40% więcej niż w pierwszym półroczu 2017 roku. Aktywność deweloperska pozostaje wysoka, choć łączna podaż w 2018 roku nie będzie aż tak okazała jak w 2017 roku (0,5 mln mkw.) kiedy wyniosła ponad 470 000 mkw.

Na koniec czerwca br. w budowie pozostawało około 193 000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego najwięcej w rejonie południowo-zachodnich okolic Warszawy, w strefie Ożarów/Pruszków oraz Janki (łącznie 130 000 mkw.), a także w rejonie północno-wschodnim w Markach i Radzyminie (łącznie 55 000 mkw.). W pierwszym półroczu popyt całkowity wyniósł 389 000 mkw., w czym duży udział miały renegotiacje umów najmu (52% wolumenu transakcji). Największe zapotrzebowanie na nowe powierzchnie magazynowe zgłaszały firmy z branży logistycznej (33% popytu ogółem), kurierskiej (8%), e-commerce (7%), sieci sklepów (7%) oraz AGD (6%).

Ze względu na wygaśnięcie kilku umów najmu w starszych obiektach magazynowych w Warszawie, wskaźnik powierzchni niewynajętej wzrósł o 3,5 pp. do 10,4% (77 000 mkw.) w strefie Warszawa - miasto, natomiast w okolicach miasta nie zmienił się w relacji do stanu sprzed roku osiągając 5,7% (175 000 mkw.).

W pierwszym półroczu 2018 roku czynsze bazowe pozostały na stabilnym poziomie. Najwyższe stawki czynszu wciąż obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00-5,25 EUR/mkw./ miesiąc) a niższe dotyczą powierzchni magazynowych zlokalizowanych w okolicach Warszawy (2,50-3,60 EUR/mkw./miesiąc)

Czynsze efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców wahają się przedziale 3,50 - 4,50 EUR/ mkw./miesiąc w strefie Warszawa - miasto oraz od 2,05 do 3,00 EUR/ mkw./miesiąc w strefie Warszawa - okolice, gdzie odnotowano wzrost rzędu 0,10 EUR/mkw./ miesiąc w porównaniu do stanu sprzed roku.

### Główne trendy:

Rynek warszawski charakteryzuje wysoka aktywność najemców, w szczególności operatorów logistycznych, firm kurierskich oraz sektora e-commerce. Deweloperzy uruchamiają nowe inwestycje na terenie miasta, wpisujące się model „logistyki ostatniej mili”.

Wzrost kosztów usług generalnego wykonawstwa oraz wysokie ceny gruntów inwestycyjnych w bliskim otoczeniu Warszawy powodują rosnącą presję na czynsze efektywne.

Realizacja kolejnych odcinków dróg ekspresowych S2, S7, S8 i S17 stwarza szansę dla rozwoju nowych lokalizacji logistycznych m.in. w południowo-wschodniej części aglomeracji Warszawskiej.

### Wybrane projekty ukończone w I poł. 2018 r.

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja / Region
Panattoni Park Konotopa II	42 000	Konotopa / Warszawa - okolice
P3 Błonie	33 000	Błonie / Warszawa - okolice
Panattoni Park Warsaw North	28 000	Radzymin / Warszawa - okolice

### Wybrane projekty w budowie

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja / Region
MLP Pruszków II	42 000	Pruszków / Warszawa - okolice
Panattoni Park Warsaw South	38 000	Sękocin / Warszawa - okolice
Hillwood Marki	29 000	Marki / Warszawa - okolice
City Logistics Warsaw I (Panattoni)	25 000	Bielany / Warszawa - miasto

### Wybrane transakcje najmu zawarte w I poł. 2018 r.

Najemca	Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
L'oreal	Prologis Park Błonie II	23 000	renegocjacje
Fiege	P3 Mszczonów	17 000	renegocjacje
Frisco	City Logistics Warsaw I (Panattoni)	12 000	nowa umowa



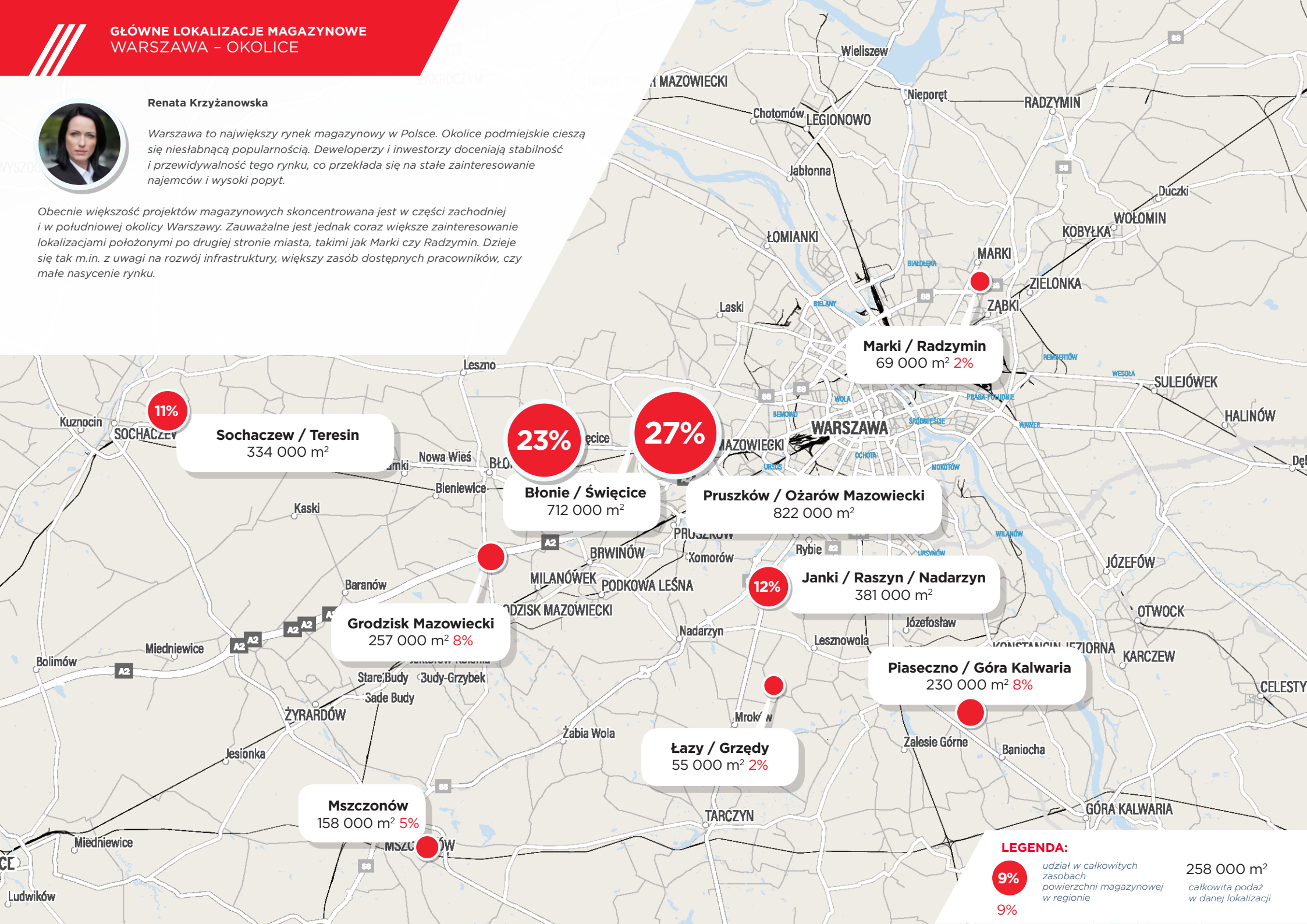
## GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE WARSZAWA - OKOLICE



**Renata Krzyżanowska**

Warszawa to największy rynek magazynowy w Polsce. Okolice podmiejskie cieszą się niestąbną popularnością. Deweloperzy i inwestorzy doceniają stabilność i przewidywalność tego rynku, co przekłada się na stałe zainteresowanie najemców i wysoki popyt.

Obecnie większość projektów magazynowych skoncentrowana jest w części zachodniej i w południowej okolicy Warszawy. Zauważalne jest jednak coraz większe zainteresowanie lokalizacjami położonymi po drugiej stronie miasta, takimi jak Marki czy Radzymin. Dzieje się tak m.in. z uwagi na rozwój infrastruktury, większy zasób dostępnych pracowników, czy małe nasycenie rynku.



### LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

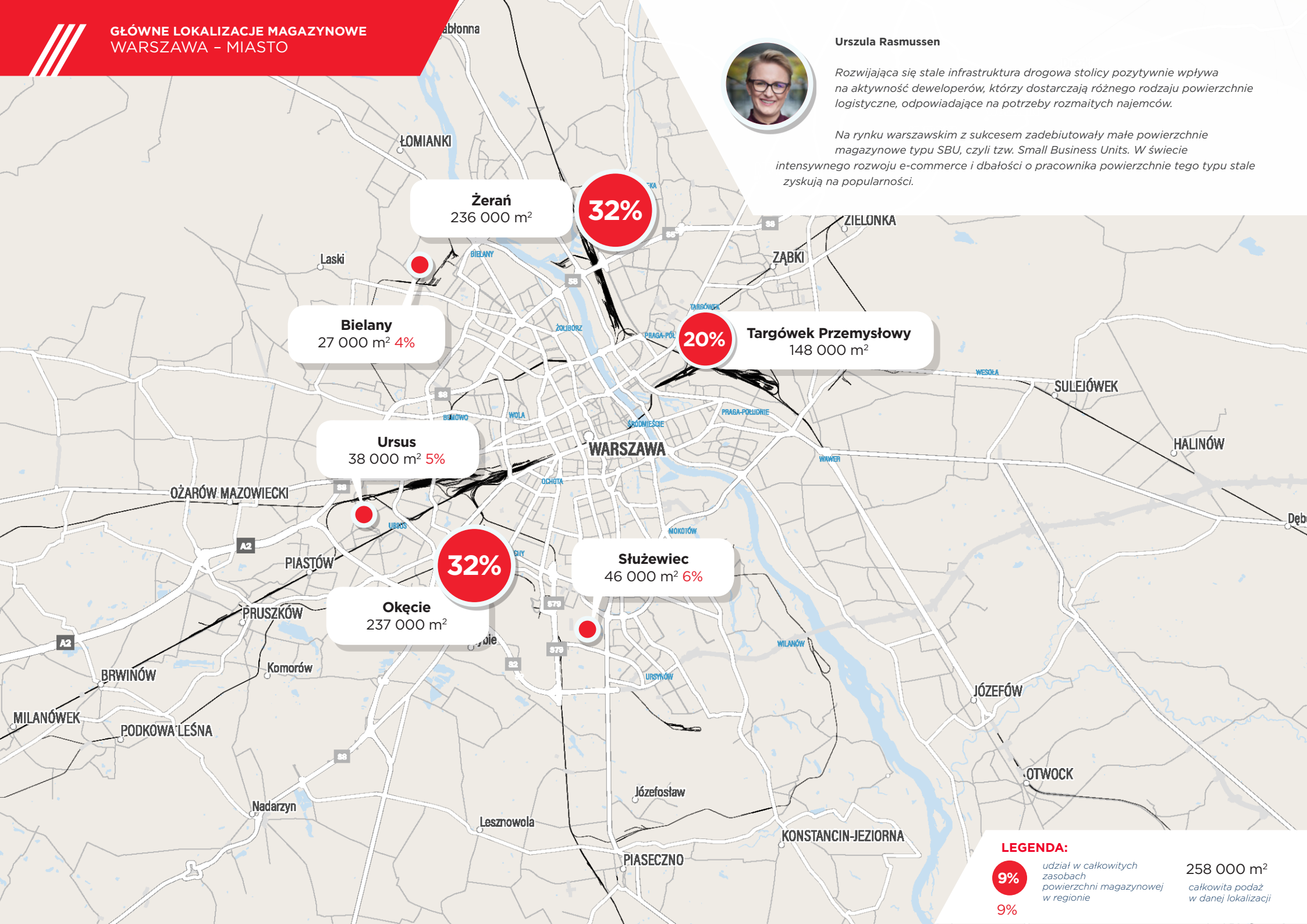
258 000 m<sup>2</sup>  
całkowita podaż w danej lokalizacji



**Urszula Rasmussen**

Rozwijająca się stale infrastruktura drogowa stolicy pozytywnie wpływa na aktywność deweloperów, którzy dostarczają różnego rodzaju powierzchnie logistyczne, odpowiadające na potrzeby rozmaitych najemców.

Na rynku warszawskim z sukcesem zadebiutowały małe powierzchnie magazynowe typu SBU, czyli tzw. Small Business Units. W świecie intensywnego rozwoju e-commerce i dbałości o pracownika powierzchnie tego typu stale zyskują na popularności.



**LEGENDA:**

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m<sup>2</sup>  
całkowita podaż w danej lokalizacji

## RYNKI /// GÓRNY ŚLĄSK

Górny Śląsk pozostaje jedną z najbardziej pożądanymi lokalizacjami wśród najemców powierzchni przemysłowych i logistycznych.

Górny Śląsk to drugi pod względem wielkości rynek przemysłowo-magazynowy w Polsce z całkowitymi zasobami na poziomie 2,61 mln mkw. (18% całkowitej podaży w Polsce). W pierwszym półroczu 2018 roku deweloperzy oddali do użytku 131 000 mkw. w ośmiu projektach, czyli o 54% więcej w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku. Deweloperzy pozostają bardzo aktywni realizując w regionie ok. 338 000 mkw. powierzchni magazynowej w ramach dwunastu projektów, z czego najwięcej powstaje w Gliwicach (200 000 mkw. – 4 projekty), a także w Sosnowcu (46 000 mkw. – 2 projekty).

W pierwszym półroczu 2018 roku popyt wyniósł 273 000 mkw., co jest wynikiem znacznie niższym w porównaniu do 414 000 mkw. zanotowanych w I poł. 2017 r., kiedy zawarto rekordową transakcję na realizację obiektu BTS w Gliwicach (146 000 mkw., Panattoni). Struktura popytu nie uległa znaczącym zmianom. Większość zawieranych na rynku transakcji to nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu, stanowiące 65% całkowitego popytu, a pozostałe 35% było udziałem renegotjacji. Największy popyt generowały branże: logistyczna (34%), produkcyjna (23%), a także kurierska (11%) i motoryzacyjna (9%).

Nowa podaż w 2018 roku przyczyniła się do wzrostu dostępności powierzchni magazynowej. Na koniec czerwca br., wskaźnik powierzchni niewynajętej wyniósł 5,5% (142 000 mkw.), notując wzrost o 1,8 pp. w relacji do stanu sprzed roku. Czysze bazowe pozostały na stabilnym poziomie i zawierały się przedziale 2,90-3,50 EUR/mkw./miesiąc. Czysze efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców wynosiły od 2,10 do 2,80 EUR/mkw./miesiąc.

### Główne trendy:

Aktywność najemców z branży logistycznej i produkcyjnej utrzymuje się na wysokim poziomie. <

Deweloperzy planują kolejne duże inwestycje w regionie m.in.: Goodman Łęczyny Logistics Center (112 000 mkw.), Hillwood Ruda Śląska (100 000 mkw.) oraz Panattoni Park Opole (53 000 mkw.). <

Interesującą lokalizacją jest Częstochowa, która po zakończeniu budowy A1 uzyska szybkie połączenie z aglomeracją górnośląską, Łodzią, Warszawą i Trójmiastem. <

### Wybrane projekty ukończone w I poł. 2018 r.

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja
Panattoni Park Sosnowiec IV	42 000	Sosnowiec
Panattoni park Gliwice III	33 000	Gliwice
Panattoni BTS Axa Stenman	14 000	Zawiercie
BIK Śląskie Centrum Logistyczne	11 500	Sosnowiec

### Wybrane projekty w budowie

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja
Panattoni BTS Gliwice	146 000	Gliwice
Panattoni Park Gliwice III	30 000	Gliwice
Hillwood Zagłębie	29 000	Sosnowiec
7R Beskid Park	29 000	Czechowice-Dziedzice

### Wybrane transakcje najmu zawarte w I poł. 2018 r.

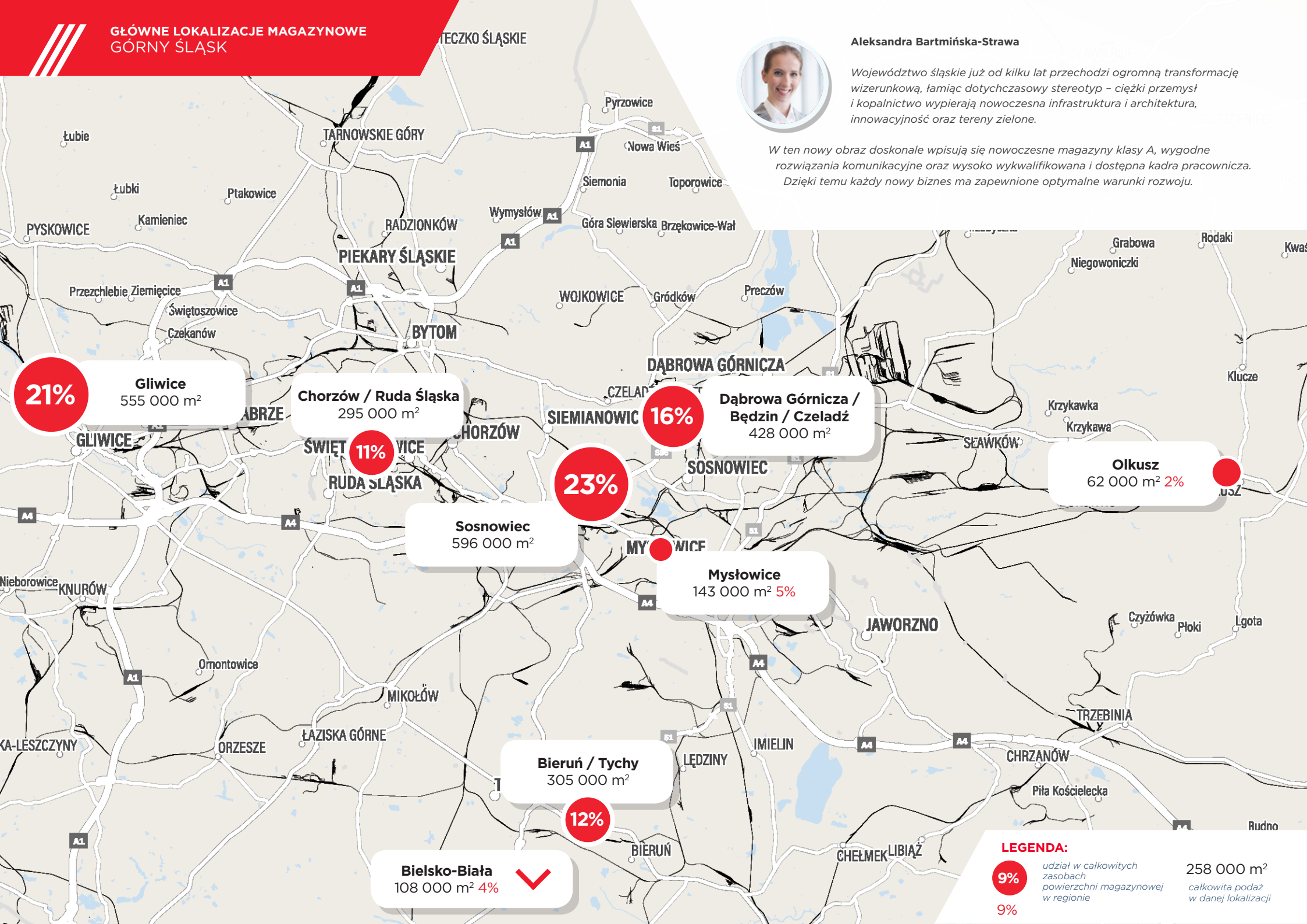
Najemca	Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Metsa Tissue	Hillwood BTS Krapkowice	27 000 + 19 000	renegocjacje + rozszerzenie powierzchni
Auto Partner	MLP Bieruń	12 000	rozszerzenie powierzchni
Galicja Tomaszek	Panattoni Park Sosnowiec V	11 000	nowa umowa



**Aleksandra Bartmińska-Strawa**

Województwo śląskie już od kilku lat przechodzi ogromną transformację wizerunkową, łamiąc dotychczasowy stereotyp – ciężki przemysł i kopalnictwo wypierają nowoczesna infrastruktura i architektura, innowacyjność oraz tereny zielone.

W ten nowy obraz doskonale wpisują się nowoczesne magazyny klasy A, wygodne rozwiązania komunikacyjne oraz wysoko wykwalifikowana i dostępna kadra pracownicza. Dzięki temu każdy nowy biznes ma zapewnione optymalne warunki rozwoju.



**LEGENDA:**

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m<sup>2</sup>  
całkowita podaż w danej lokalizacji

## RYNKI /// POLSKA CENTRALNA

Polska Centralna jest obecnie najszybciej rozwijającym się rynkiem magazynowym w kraju. W strukturze podaży wciąż dominują projekty typu BTS.

Polska Centralna z całkowitymi zasobami na poziomie 2,01 mln mkw. stała się trzecim największym rynkiem magazynowym w Polsce (13% całkowitej podaży). W pierwszym półroczu 2018 roku na rynek dostarczono 259 000 mkw. (w 6 projektach), co oznacza 2,5-krotny wzrost w porównaniu z analogicznym okresem 2017 roku. Prawie 628 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostaje w budowie, co jest absolutnie rekordowym wynikiem aktywności budowlanej na rynkach regionalnych. Większość inwestycji (82%) jest zabezpieczona umowami najmu, na co wpływ ma znaczna liczba projektów typu BTS powstająca w odpowiedzi na zapotrzebowanie firm z branży sieci sklepów (m.in. Leroy Merlin, Smyk, Media Expert, e-commerce (Zalando), produkcyjnej (Corning, Ontex, Sonoco) i logistycznej (Arvato).

Aktywność najemców utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Popyt całkowity osiągnął 408 000 mkw., co stanowi wynik nieznacznie niższy w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 roku (422 000 mkw.). W strukturze branżowej popytu dominowały sieci sklepów (51%) i operatorzy logistyczni (34%). Nowe umowy i rozszerzenia powierzchni najmu stanowiły 91% całkowitego popytu, a pozostałe 9% było udziałem renegeacji.

Dostępność powierzchni magazynowej w regionie Polski Centralnej pozostaje na bardzo niskim poziomie. Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca wyniósł 0,4% (7 500 mkw.). Czynsze bazowe zawierają się w przedziale od 2,40 do 3,60 EUR/mkw./miesiąc. Czynsze efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców wynosiły od 2,10 do 2,90 EUR/mkw./miesiąc i wzrosły o ok. 10% w relacji do stanu sprzed roku. W odpowiedzi na bardzo niską dostępność powierzchni magazynowej w regionie, deweloperzy zwiększyli zakres inwestycji spekulacyjnych, które pod koniec czerwca 2018 roku obejmowały 110 000 mkw. w ramach takich projektów jak: Hillwood Kutno (32 000 mkw.), Panattoni City Logistics Łódź 1 (30 000 mkw.) oraz Hillwood Stryków (25 000 mkw.).

### Główne trendy:

Ze względu na strategiczną lokalizację na przecięciu tras A1 i A2 region Polski Centralnej przyciąga największą liczbę dużych projektów logistycznych realizowanych w formule BTS, co przekłada się na rekordowy wolumen nowych inwestycji w budowie.

W odpowiedzi na rosnący popyt oraz niską dostępność powierzchni magazynowej, deweloperzy zwiększają liczbę projektów typu „multitenant”.

### Wybrane projekty ukończone w I poł. 2018 r.

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja
Central European Logistic Hub	115 000	Łódź
P3 Piotrków	60 000	Piotrków Trybunalski
Panattoni BTS OBI	51 000	Nowosolna k. Łodzi
Panattoni Park Stryków II	23 000	Stryków

### Wybrane projekty w budowie

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja
Hillwood Zalando 1	126 000	Głuchów
Central European Logistics Hub	99 000	Łódź
Panattoni Park Stryków III	91 000	Stryków
SEGRO Logistics Park Stryków	58 000	Stryków
Hillwood Kutno	32 000	Kutno

### Wybrane transakcje najmu zawarte w I poł. 2018 r.

Najemca	Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Leroy Merlin	Panattoni BTS Leroy Merlin	124 000	nowa umowa
Smyk	Central European Logistics Hub (Panattoni)	45 000	rozszerzenie powierzchni
Rohlig Suus	Prologis Park Piotrków	24 000	nowa umowa

9%

udział w całkowitych  
zasobach  
powierzchni magazynowej  
w regionie

258 000 m<sup>2</sup>

całkowita podaż  
w danej lokalizacji

9%



**Kutno**

40 000 m<sup>2</sup> 2%

34%

**Stryków**

682 000 m<sup>2</sup>



**Uniejów**

32 000 m<sup>2</sup> 2%

31%

**Łódź**

622 000 m<sup>2</sup>

**Rawa Mazowiecka**

39 000 m<sup>2</sup> 2%

**Piotrków Trybunalski**

512 000 m<sup>2</sup>

25%

**PIOTRKÓW TRYBUNALSKI**

**Radomsko**

32 000 m<sup>2</sup> 2%



**Paulina Kozłowska**

*Polska Centralna to znakomita lokalizacja dla centrów dystrybucyjnych, o czym świadczą rekordowe wyniki po stronie popytu i niespotykana na żadnym innym rynku regionalnym skala nowych inwestycji deweloperskich.*

*Dynamiczny rozwój rynku jest konsekwencją odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej i centralnego położenia, które zapewniają możliwość sprawnej dystrybucji na terenie całego kraju.*

*Polska Centralna coraz częściej wybierana jest również jako lokalizacja centrów logistycznych dla krajów regionu CEE oraz krajów bałtyckich. Szczególnie chętnie wybierają ją największe sieci handlowe oraz firmy związane ze sprzedażą internetową, dlatego też zawierane tu transakcje najmu należą do największych na polskim rynku i najczęściej dotyczą dużych projektów realizowanych w formule BTS.*

## RYNKI /// POZNAŃ

Poznań, największy rynek w zachodniej części Polski, odnotował znaczący wzrost aktywności najemców w porównaniu do zeszłego roku.

Na koniec czerwca 2018 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w regionie Poznania wyniosły 1,88 mln mkw. (13% całkowitej podaży w Polsce). W pierwszej połowie roku na rynek dostarczono 43 000 mkw., ponad dwukrotnie mniej niż w analogicznym okresie 2017 roku (112 000 mkw.). Podaż w całym 2018 roku powinna osiągnąć wysoki poziom ze względu na znaczny wolumen inwestycji pozostających w budowie (181 000 mkw. - w 9 projektach). Najwięcej powierzchni powstaje wzdłuż trasy A2, w rejonie Gądkki (71 000 mkw.), Komorniki (36 000 mkw.), a także przy trasie S11 w rejonie Tarnowo Podgórskie, przy zachodniej granicy Poznania.

W pierwszym półroczu 2018 roku popyt na powierzchnie magazynowe wyniósł 240 000 mkw., co oznacza ponad dwukrotny wzrost w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku (108 000 mkw.).

Nowe umowy oraz rozszerzenia powierzchni stanowiły 76% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 24% przypadło na renegotiacje. Największy popyt zgłosili operatorzy logistyczni (46%), sieci sklepów (26%), branża e-commerce (12%) i lekkiej produkcji (7%).

Wysoki popyt przyczynił się do znaczącego zmniejszenia poziomu wskaźnika powierzchni niewynajętej, który pod koniec czerwca wyniósł 4,0% i spadł o 4 pp. w relacji do stanu sprzed roku. Spadek dostępności powierzchni magazynowej oraz wzrost kosztów deweloperskich przyczynił się do wzrostu czynszów o ok. 0,10 EUR/mkw./miesiąc. Czynniki bazowe zawierają się obecnie w przedziale 2,90-3,50 EUR/mkw./miesiąc, natomiast czynsze efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców wynoszą od 2,10 do 2,70 EUR/mkw./miesiąc.

### Główne trendy:

Wzrost popytu przyczynia się do kompresji wskaźnika pustostanów, który osiągnął poziom najniższy od dwóch lat. <

Na pozycję negocjacyjną najemców korzystnie wpływa zróżnicowana oferta deweloperów. Swoje inwestycje realizują tu zarówno główni gracze jak Panattoni, P3 czy MLP Group, ale także firmy lokalne jak CLIP, Luvena i Doxler. <

Potencjał logistyczny regionu wzrośnie po ukończeniu trasy S5, która zapewni szybkie połączenie Poznania z Dolnym Śląskiem i Pomorzem. <

### Wybrane projekty ukończone w I poł. 2018 r.

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja
Panattoni Park Poznań VII	25 000	Gądkki
Panattoni Park Poznań VI	18 000	Gądkki

### Wybrane projekty w budowie

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja
Panattoni Park Poznań VIII	36 000	Komorniki
P3 Poznań	26 370	Gądkki
CLIP Poznań	25 000	Swarzędz
Panattoni Park Poznań IX	20 000	Tarnowo Podgórne
Prologis Park Poznań III	13 000 (Small Business Units)	Tarnowo Podgórne

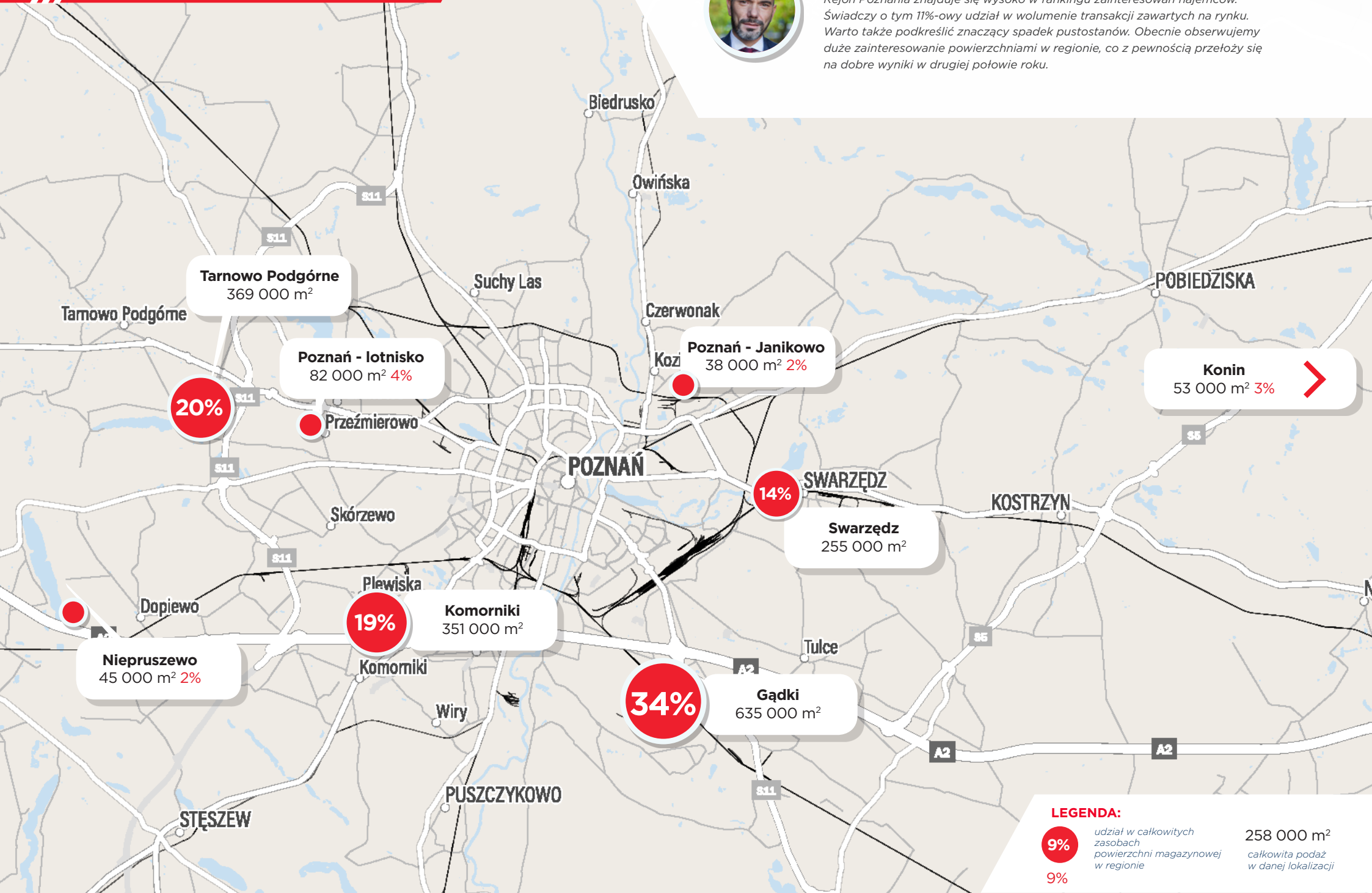
### Wybrane transakcje najmu zawarte w I poł. 2018 r.

Najemca	Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
H&M	Segro Logistics Park Poznań-Gądkki	30 000	nowa umowa
Clipper	P3 Poznań	35 000	rozszerzenie powierzchni
Eurocash	Panattoni Park Sosnowiec VIII	15 000	nowa umowa



**Maciej Szczepański**

Rejon Poznania znajduje się wysoko w rankingu zainteresowań najemców. Świadczy o tym 11%-owy udział w wolumenie transakcji zawartych na rynku. Warto także podkreślić znaczący spadek pustostanów. Obecnie obserwujemy duże zainteresowanie powierzchniami w regionie, co z pewnością przełoży się na dobre wyniki w drugiej połowie roku.



**LEGENDA:**

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

całkowita podaż w danej lokalizacji

258 000 m<sup>2</sup>



## RYNKI /// WROCŁAW

Wzrost popytu na rynku wrocławskim spowodował znaczący spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej. Sytuacja ta skłania deweloperów do rozwoju nowych inwestycji w regionie.

Na koniec czerwca 2018 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia wyniosły 1,58 mln mkw. (11% całkowitej podaży w Polsce). Podaż w pierwszej połowie roku okazała się niska i ograniczyła się do jednego projektu w ramach Prologis Park Wrocław V (8 000 mkw.) zrealizowanego w rejonie Bielany Wrocławskie. Znacznie większej podaży możemy spodziewać się w drugim półroczu, ze względu na znaczący wolumen inwestycji w budowie (227 000 mkw., 7 projektów.). Najwięcej powierzchni magazynowej powstaje wzdłuż trasy A4 w rejonie Bielany Wrocławskich (57 000 mkw.), Żórawiny (56 000 mkw.) oraz w strefie miejskiej Wrocławia, przy ul. Kwiatkowskiego (37 000 mkw.).

Przez pierwsze sześć miesięcy roku na rynku wrocławskim zawarto transakcje najmu na 231 000 mkw. powierzchni magazynowej, co oznacza prawie dwukrotny wzrost popytu w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku (117 000 mkw.). Nowe umowy oraz rozszerzenia powierzchni stanowiły 69% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 31% było udziałem renegotiacji. W strukturze branżowej popytu największy udział mieli operatorzy logistyczni (30%) oraz branże: motoryzacyjna (13%), lekkiej produkcji (13%), farmaceutyczna (13%), e-commerce (12%) oraz budowlana (7%).

W warunkach wysokiej aktywności najemców, niewielka skala nowej podaży doprowadziła do wyraźnego spadku dostępności powierzchni magazynowej w regionie. Na koniec czerwca 2018 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 3,0% (48 000 mkw.), co oznacza, że spadł on o 4,2 pp. w ujęciu rocznym. Czysze bazowe pozostały na stabilnym poziomie i zawierają się w przedziale 3,00-3,50 EUR/mkw./miesiąc. Czysze efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców wzrosły od początku roku o ok. 0,10 EUR/mkw./miesiąc i wynoszą od 2,10 do 3,00 EUR/mkw./miesiąc.

### Główne trendy:

Region tradycyjnie cieszy się wysoką aktywnością najemców z branży logistycznej, a także motoryzacyjnej i produkcyjnej, czego przykładem są umowy na duże powierzchnie zawarte przez firmy takie jak Ideal Automotive, Danfoss oraz Investa.

Niska dostępność powierzchni magazynowej w regionie Wrocławia wpływa na wzrost aktywności deweloperskiej firm takich jak Panattoni, Hillwood, Goodman, MLP i 7R.

### Wybrane projekty w budowie

Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja
Goodman Wrocław V Logistics Centre	57 000	Bielany Wrocławskie
Hillwood Wrocław II	56 000	Żórawina
Panattoni City Logistics Wrocław I	37 000	Wrocław

### Wybrane transakcje najmu zawarte w I poł. 2018 r.

Najemca	Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Ideal Automotive	Panattoni BTS Świdnica	27 000	nowa umowa
Danfoss	Hillwood Wrocław I	11 000	rozszerzenie powierzchni
TIM S.A.	Hillwood Wrocław III	11 000	rozszerzenie powierzchni

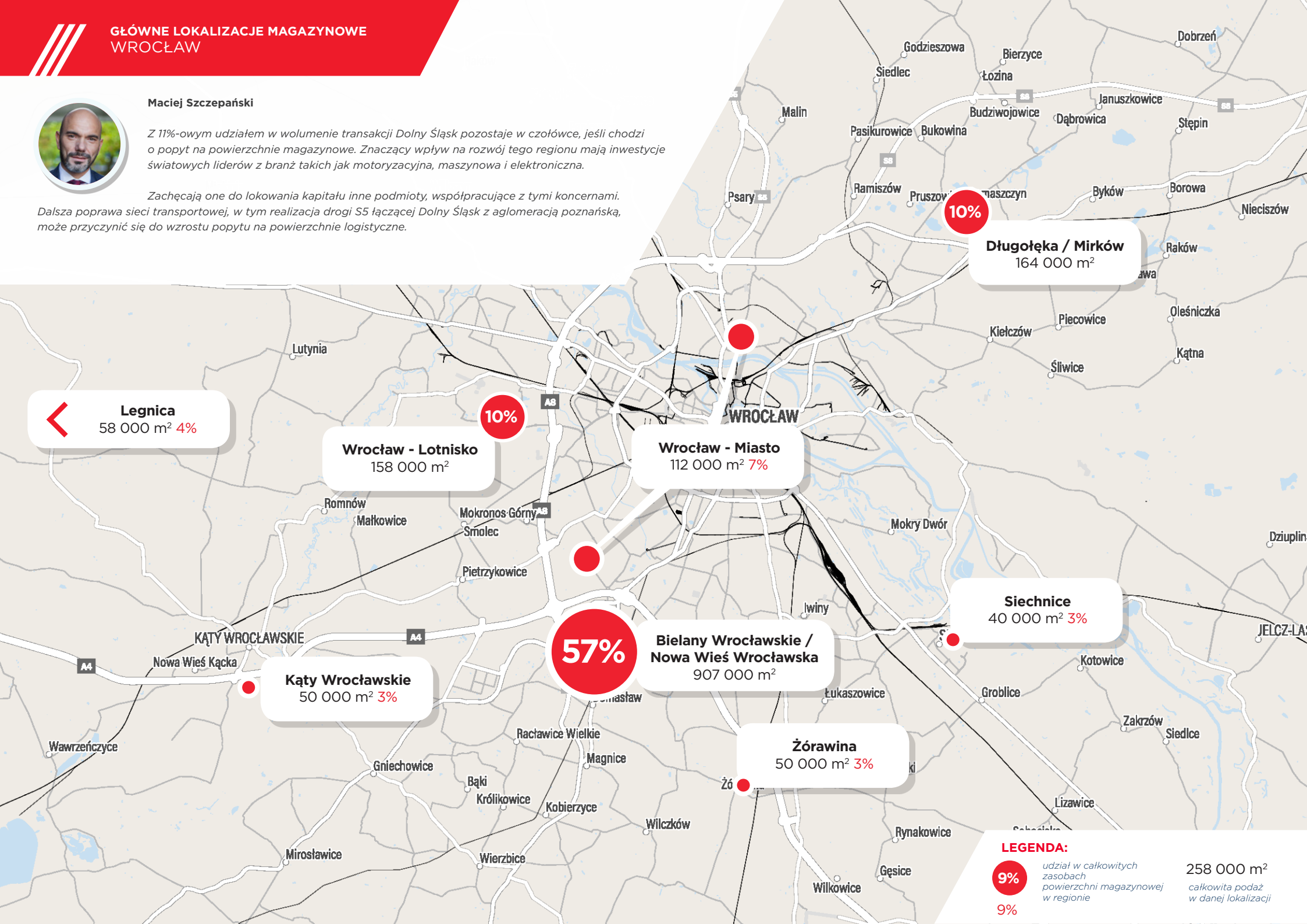
# GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE WROCLAW



**Maciej Szczepański**

Z 11%-owym udziałem w wolumenie transakcji Dolny Śląsk pozostaje w czołówce, jeśli chodzi o popyt na powierzchnie magazynowe. Znaczący wpływ na rozwój tego regionu mają inwestycje światowych liderów z branż takich jak motoryzacyjna, maszynowa i elektroniczna.

Zachęcają one do lokowania kapitału inne podmioty, współpracujące z tymi koncernami. Dalsza poprawa sieci transportowej, w tym realizacja drogi S5 łączącej Dolny Śląsk z aglomeracją poznańską, może przyczynić się do wzrostu popytu na powierzchnie logistyczne.



## LEGENDA:

9%

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

258 000 m<sup>2</sup>  
całkowita podaż w danej lokalizacji

## /// MNIEJSZE RYNKI REGIONALNE

Rośnie znaczenie mniejszych rynków regionalnych i miast średniej wielkości. Ma na to wpływ coraz lepsza infrastruktura transportowa oraz malejące zasoby ludzkie na głównych rynkach magazynowych w Polsce.

### KRAKÓW

Zarówno najemcy jak i deweloperzy pozostają aktywni w regionie Krakowa. Całkowite zasoby powierzchni magazynowej na koniec pierwszego półrocza 2018 roku wyniosły 394 000 mkw. Od początku roku deweloperzy dostarczyli 31 000 mkw. (2 projekty). Popyt na powierzchnię magazynową wyniósł 75 000 mkw., co oznacza rekordową aktywność najemców oraz wzrost o 25% w porównaniu do wyniku z pierwszego półrocza 2017 roku. Najwięcej powierzchni wynajęły firmy z branży sieci sklepów i logistycznej z udziałem odpowiednio 39% i 15% w całkowitym wolumenie transakcji. Na koniec czerwca 2018 roku w budowie pozostawało 26 000 mkw. w ramach kolejnej fazy projektu 7R Park Kraków. Wskaźnik pustostanów wyniósł 8,4% (33 000 mkw.), odnotowując znaczący spadek o 4,3 pp. r/r.

### TRÓJMIASTO

Na koniec czerwca 2018 roku całkowite zasoby rynku magazynowego w Trójmieście wynosiły ok. 447 000 mkw. i nie zmieniły się w ciągu ostatnich 6 miesięcy. Wzrostu podażi spodziewamy się dopiero w drugiej połowie roku, kiedy deweloperzy dostarczą większość ze 117 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostającej obecnie w budowie. Aktywność najemców utrzymuje się na wysokim poziomie, a popyt całkowity w pierwszej połowie roku wyniósł 88 000 mkw., czyli o 6% więcej w porównaniu z pierwszym półroczem 2017 roku. W strukturze popytu największy udział

miały firmy z branży budowlanej (23%), farmaceutycznej (23%), sieci sklepów (23%) i logistycznej (17%). Na koniec czerwca 2018 roku nie odnotowano dostępnej powierzchni magazynowej, o czym świadczy bardzo niski wskaźnik pustostanów na poziomie 0,1%. Wzrost dostępności może nastąpić w kolejnych kwartałach wraz z ukończeniem bieżących projektów logistycznych, w których około 50% powierzchni magazynowej nie było zabezpieczone umowami najmu na koniec czerwca 2018 roku.

### SZCZECIN

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 roku w regionie Szczecina ukończono 64 000 mkw. powierzchni magazynowej, a łączne jej zasoby wzrosły do 578 000 mkw.. Popyt całkowity wyniósł 77 000 mkw., co oznacza ok. trzykrotny wzrost w porównaniu do pierwszego półrocza 2017 roku. Szczególnie aktywni byli najemcy z branży e-commerce (47% całkowitego wolumenu transakcji) oraz logistycznej (39%). Na koniec czerwca 2018 roku w budowie pozostawało 71 000 mkw. powierzchni magazynowej, z czego około 75% zostało zabezpieczone umowami najmu. Brak dostępnej powierzchni magazynowej odnotowany na koniec drugiego kwartału 2018 roku powinien przełożyć się na dalszy wzrost aktywności deweloperskiej w regionie.

### Główne trendy:

Popyt na powierzchnie magazynowe w lokalizacjach poza głównymi rynkami magazynowymi osiągnął rekordowy poziom 630 000 mkw. <

Niższe koszty pracy oraz spodziewana znacząca poprawa sieci transportowej w najbliższych latach, przyczyni się do wzrostu potencjału logistycznego regionu Polski Wschodniej. <

Niski wskaźnik powierzchni niewynajętej wpływa na wzrost aktywności deweloperskiej. <

Wśród nowych punktów na magazynowej mapie Polski wkrótce pojawią się: Białystok i Kielce (Polska Wschodnia), Bolesławiec, Zielona Góra, Krosno Odrzańskie i Świecko (Polska Zachodnia), Olsztynek, Słupsk i Tczew (region północny). <

### Wybrane projekty w budowie

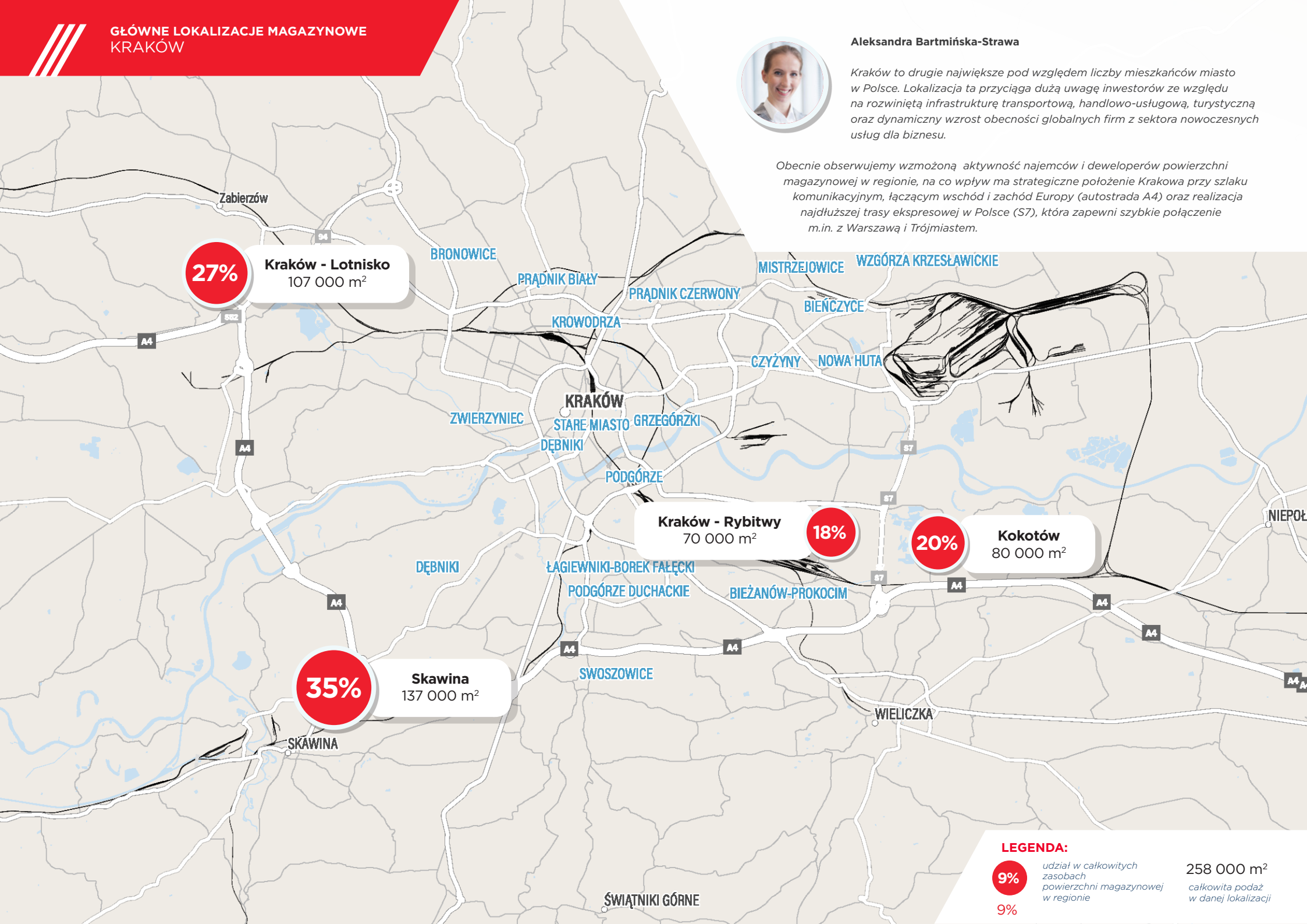
Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja / Region
Hillwood Zalando 2	121 000	Olsztynek / woj. warmińsko-mazurskie
Panattoni Park Gdańsk III	64 000	Gdańsk / Trójmiasto
Panattoni BTS Bolesławiec 2	61 000	Bolesławiec / Polska Zachodnia
Panattoni Park Zielona Góra	47 000	Zielona Góra / Polska Zachodnia
Hillwood Krosno Odrzańskie	45 000	Krosno Odrzańskie / Polska Zachodnia
Panattoni Park Kielce	42 000	Kielce / Polska Wschodnia
Panattoni Park Białystok	41 000	Białystok / Polska Wschodnia
Panattoni Park Szczecin I	38 000	Szczecin
Goodman Pomorskie Centrum Logistyczne	37 000	Gdańsk / Trójmiasto
Panattoni Park Lublin	35 000	Lublin / Polska Wschodnia
Hillwood Świecko	31 000	Świecko / Polska Zachodnia
7R Park Kraków IV	26 000	Kokotów / Kraków



**Aleksandra Bartmińska-Strawa**

Kraków to drugie największe pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce. Lokalizacja ta przyciąga dużą uwagę inwestorów ze względu na rozwiniętą infrastrukturę transportową, handlowo-usługową, turystyczną oraz dynamiczny wzrost obecności globalnych firm z sektora nowoczesnych usług dla biznesu.

Obecnie obserwujemy wzmożoną aktywność najemców i deweloperów powierzchni magazynowej w regionie, na co wpływ ma strategiczne położenie Krakowa przy szlaku komunikacyjnym, łączącym wschód i zachód Europy (autostrada A4) oraz realizacja najdłuższej trasy ekspresowej w Polsce (S7), która zapewni szybkie połączenie m.in. z Warszawą i Trójmiastem.



**LEGENDA:**

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

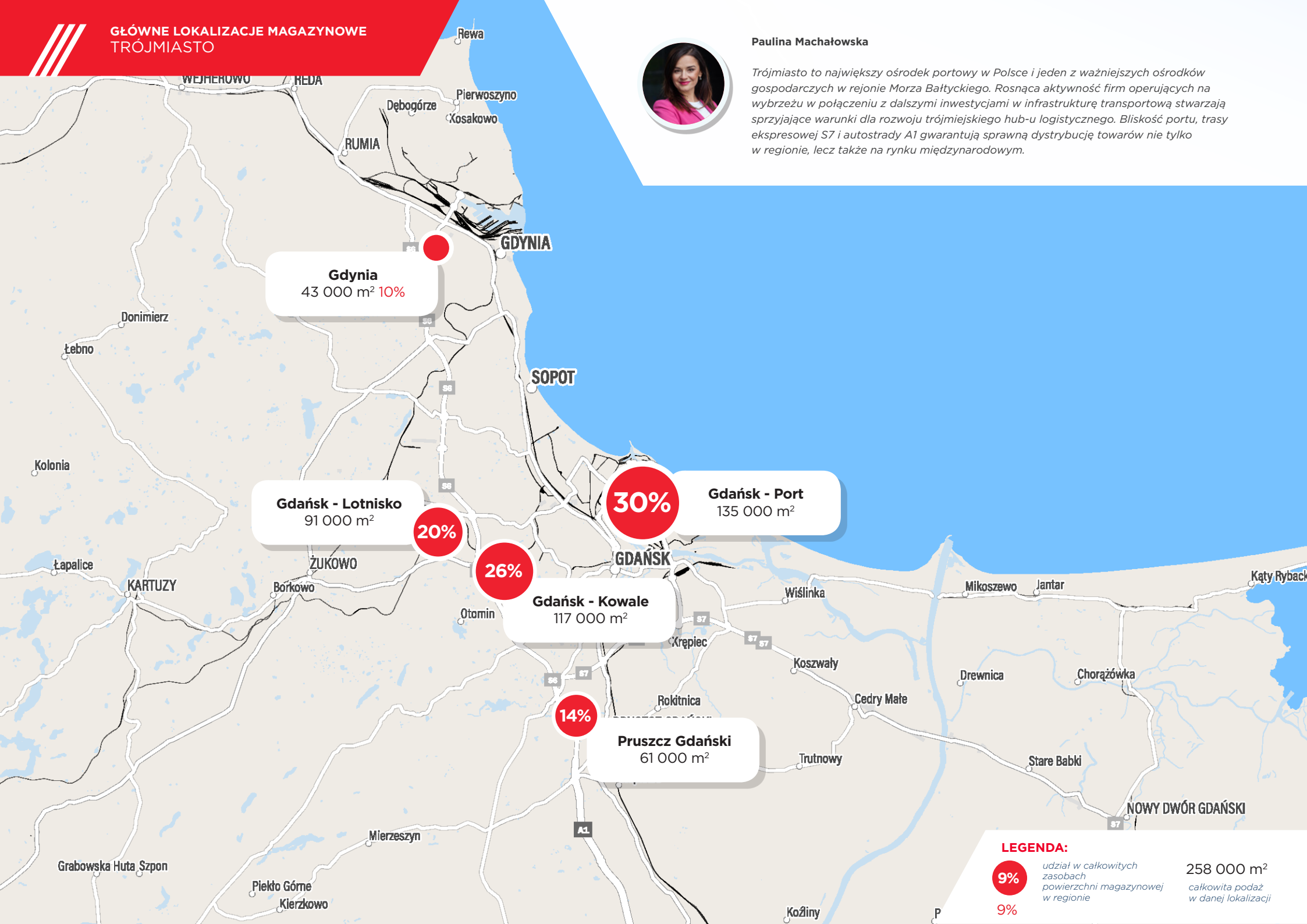
258 000 m<sup>2</sup>  
całkowita podaż w danej lokalizacji

# GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE TRÓJMIASTO



Paulina Machałowska

Trójmiasto to największy ośrodek portowy w Polsce i jeden z ważniejszych ośrodków gospodarczych w rejonie Morza Bałtyckiego. Rosnąca aktywność firm operujących na wybrzeżu w połączeniu z dalszymi inwestycjami w infrastrukturę transportową stwarzają sprzyjające warunki dla rozwoju trójmiejskiego hub-u logistycznego. Bliskość portu, trasy ekspresowej S7 i autostrady A1 gwarantują sprawną dystrybucję towarów nie tylko w regionie, lecz także na rynku międzynarodowym.



**Gdynia**  
43 000 m<sup>2</sup> 10%

**Gdańsk - Lotnisko**  
91 000 m<sup>2</sup> 20%

26%

**Gdańsk - Kowale**  
117 000 m<sup>2</sup>

30%

**Gdańsk - Port**  
135 000 m<sup>2</sup>

14%

**Pruszcz Gdański**  
61 000 m<sup>2</sup>

## LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m<sup>2</sup>  
całkowita podaż w danej lokalizacji

LEGENDA:

9%

udział w całkowitych  
zasobach  
powierzchni magazynowej  
w regionie

258 000 m<sup>2</sup>

całkowita podaż  
w danej lokalizacji

9%

18%

Goleniów  
102 000 m<sup>2</sup>

32%

Szczecin  
185 000 m<sup>2</sup>

28%

Kołbaskowo (BTS Amazon)  
161 000 m<sup>2</sup>

23%

Gryfino (BTS Zalando)  
130 000 m<sup>2</sup>



Paulina Machałowska

Od kilku lat obserwujemy dynamiczny rozwój inwestycji logistycznych w rejonie Szczecina. Ze względu na bardzo korzystną lokalizację, w pobliżu granicy z Niemcami i Skandynawią, a także położenie przy trasie S3, będącej najważniejszym szlakiem transportowym zachodniej Polski, region ten przyciąga dużą uwagę najemców z branży logistycznej, kurierskiej oraz e-commerce.

## /// MNIEJSZE RYNKI REGIONALNE

### POLSKA ZACHODNIA

Na koniec czerwca 2018 roku całkowite zasoby rynku magazynowego w regionie Polski Zachodniej przekroczyły 260 000 mkw. W trakcie ostatnich 6 miesięcy deweloperzy dostarczyli 84 000 mkw. w ramach trzech projektów. W pierwszej połowie roku na rynku zawarto 6 znaczących transakcji najmu, w tym zlecenie realizacji projektu BTS w Bolesławcu (61 000 mkw., Panattoni) z przeznaczeniem dla firmy z sektora e-commerce. Łączny popyt wyniósł 109 000 mkw., co oznacza wynik nieznacznie wyższy w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku (106 000 mkw.). W budowie pozostaje aż 183 000 mkw. (10 projektów), z czego zdecydowana większość (96%) została zabezpieczona umowami najmu.

### BYDGOSZCZ - TORUŃ

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w rejonie Bydgoszczy-Torunia wynoszą 295 000 mkw. W pierwszym półroczu nie odnotowano nowej podaży. W budowie znajduje się tylko jeden projekt - Waimea Logistics Park Bydgoszcz (16 000 mkw.). Według stanu na koniec czerwca 2018 roku, istniejące projekty były w pełni skomercjalizowane. W pierwszym półroczu 2018 r. zawarto dwie umowy najmu - renegotiację kontraktu Yusen w Goodman Toruń Logistics Center (15 000 mkw.) oraz nową umowę BKT Elektronik w parku Waimea Logistics Park Bydgoszcz (1 700 mkw.).

### POLSKA WSCHODNIA

Na koniec czerwca 2018 roku całkowite zasoby rynku magazynowego w regionie Polski Wschodniej przekroczyły 471 000 mkw. W pierwszym półroczu nie odnotowano nowej podaży. Obecnie w regionie powstaje 117 000 mkw., dzięki trzem projektom Panattoni w Kielcach (42 000 mkw.), Białymstoku (41 000 mkw.) i Lublinie (35 000 mkw.). Najemcy pozostają aktywni w regionie, choć skala wolumenu transakcji (47 000 mkw.) jest wciąż znacznie niższa w porównaniu do rynków Szczecina i Trójmiasta. Pozytywnym trendem jest rosnąca liczba nowych transakcji, w tym tak dużych jak w przypadku umowy Pilkington IGP w Panattoni Park Białystok (9,000 mkw.). Na koniec czerwca 2018 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 3%, jednakże spodziewany jest jego wzrost ze względu na fakt, że bieżące projekty realizowane są częściowo na zasadach spekulacyjnych.

### Wybrane transakcje najmu zawarte w I poł. 2018 r.

Najemca	Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Poufny	Panattoni BTS Bolesławiec	61 000	Nowa umowa
Grupa Dovista	7R Park Tczew	20 000	Nowa umowa
LPP	Panattoni Park Gdańsk III	16 000	Nowa umowa
Apteka Gemini	Prologis Park Gdańsk - Airport	16 000	Rozszerzenie powierzchni
Yusen	Goodman Toruń Logistic Centre	15 000	Odnowienie umowy
CHL Logistik	Hillwood Świecko	14 500	Nowa umowa
Pilkington IGP	Panattoni Park Białystok	10 000	Nowa umowa
Turck	MLP Lublin	6 500	Nowa umowa
Leroy Merlin	Goodman Pomeranian Logistics Centre	3 500	Nowa umowa
Euro-net	7R Park City Flex Szczecin	1 700	Nowa umowa

### Wybrane projekty ukończone w I poł. 2018 r.

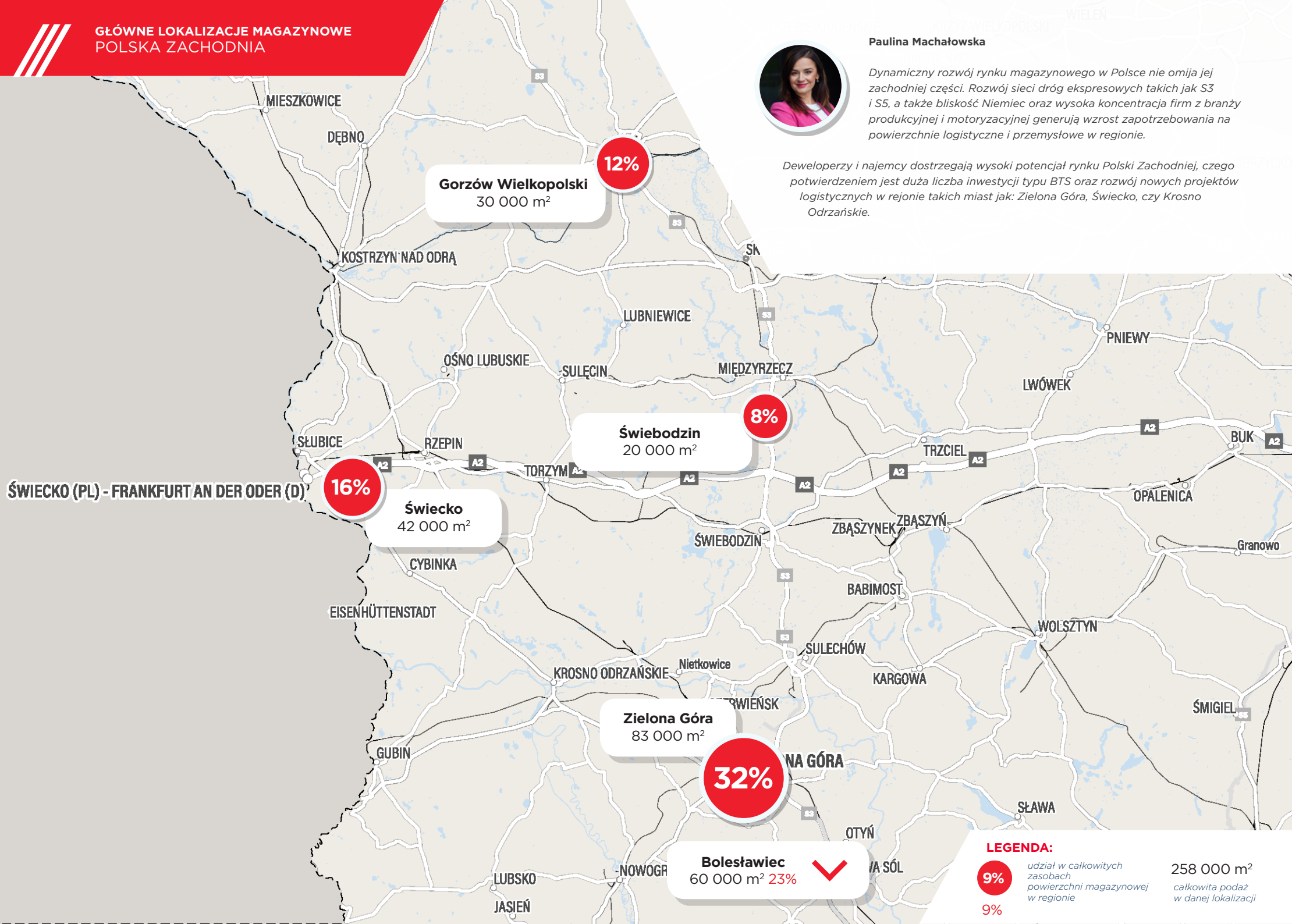
Nazwa projektu	Powierzchnia (mkw.)	Lokalizacja / Region
Panattoni Park Szczecin I (Załom)	52 000	Szczecin
Hillwood Świecko	42 000	Świecko / Polska Zachodnia
Panattoni Park Zielona Góra	33 000	Zielona Góra / Polska Zachodnia
7R Park Kraków VI	26 000	Kokotów / Kraków
Prologis Park Szczecin I	12 000	Goleniów / Szczecin



Paulina Machałowska

Dynamiczny rozwój rynku magazynowego w Polsce nie omija jej zachodniej części. Rozwój sieci dróg ekspresowych takich jak S3 i S5, a także bliskość Niemiec oraz wysoka koncentracja firm z branży produkcyjnej i motoryzacyjnej generują wzrost zapotrzebowania na powierzchnie logistyczne i przemysłowe w regionie.

Deweloperzy i najemcy dostrzegają wysoki potencjał rynku Polski Zachodniej, czego potwierdzeniem jest duża liczba inwestycji typu BTS oraz rozwój nowych projektów logistycznych w rejonie takich miast jak: Zielona Góra, Świecko, czy Krosno Odrzańskie.



**LEGENDA:**

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

258 000 m<sup>2</sup>  
całkowita podaż w danej lokalizacji

9%



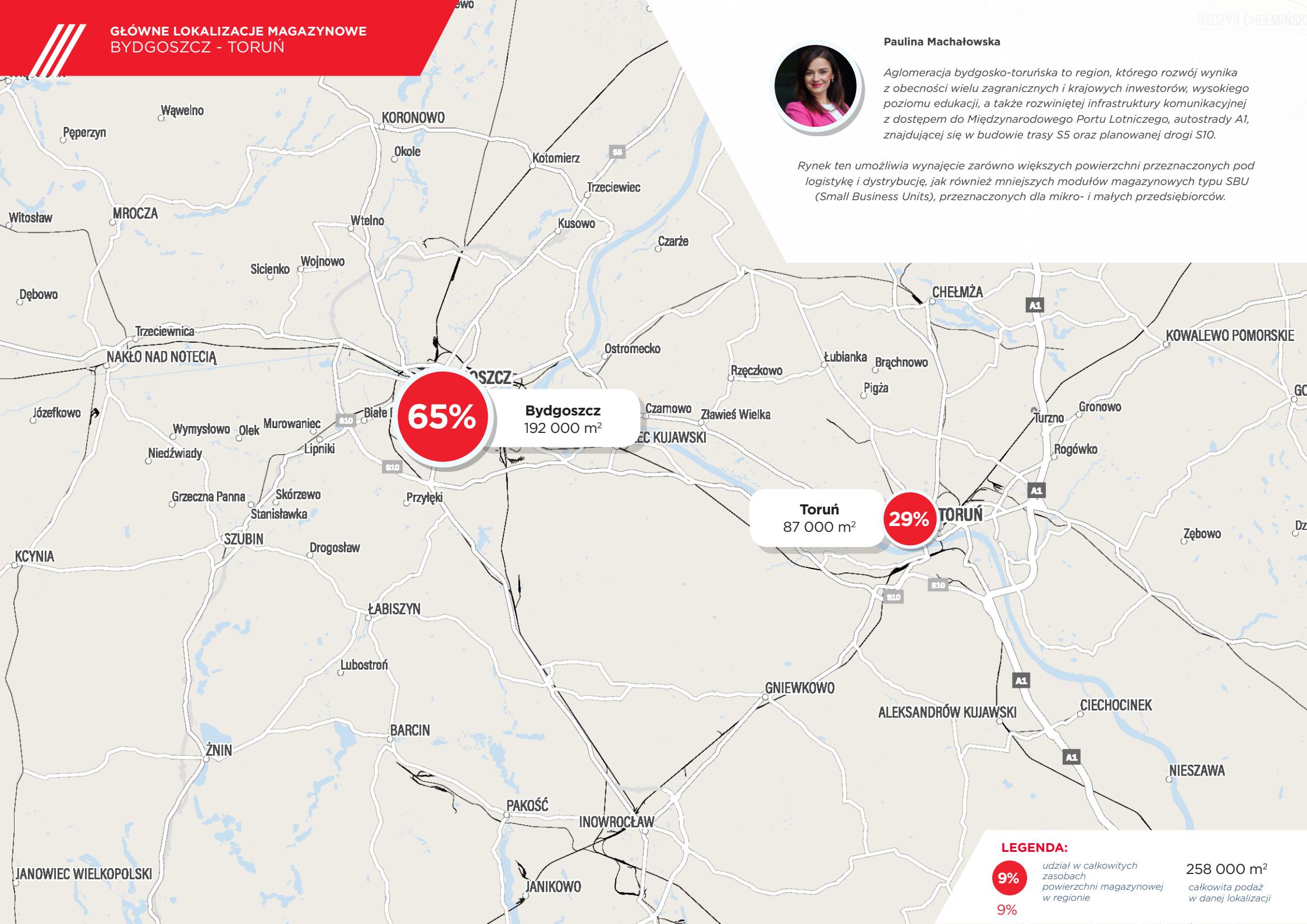
## GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE BYDGOSZCZ - TORUŃ



Paulina Machałowska

Aglomeracja bydgosko-toruńska to region, którego rozwój wynika z obecności wielu zagranicznych i krajowych inwestorów, wysokiego poziomu edukacji, a także rozwiniętej infrastruktury komunikacyjnej z dostępem do Międzynarodowego Portu Lotniczego, autostrady A1, znajdującej się w budowie trasy S5 oraz planowanej drogi S10.

Rynek ten umożliwia wynajęcie zarówno większych powierzchni przeznaczonych pod logistykę i dystrybucję, jak również mniejszych modułów magazynowych typu SBU (Small Business Units), przeznaczonych dla mikro- i małych przedsiębiorców.



### LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m<sup>2</sup>  
całkowita podaż w danej lokalizacji



**Tarnobrzeg**  
67 000 m<sup>2</sup> 14%

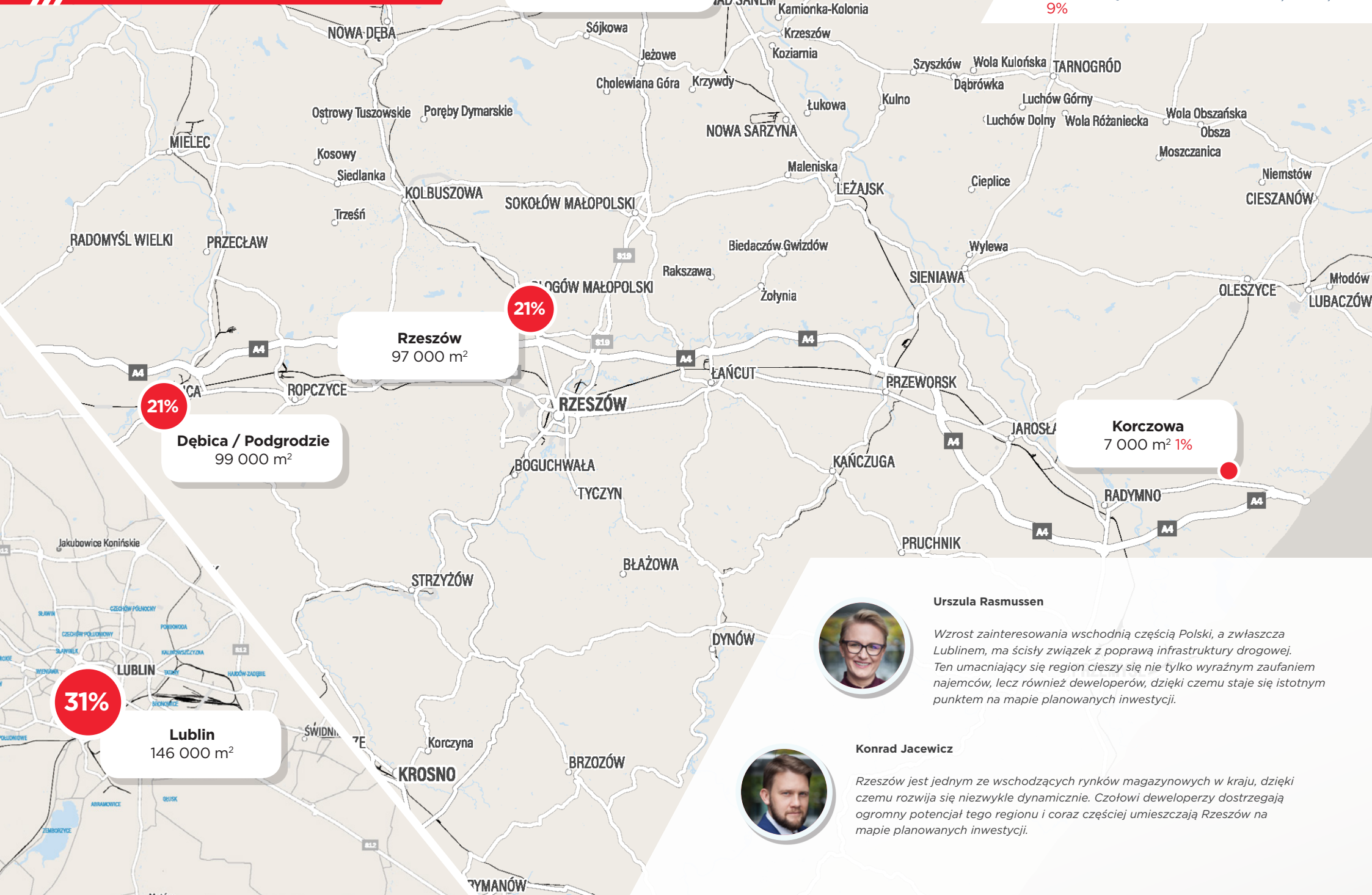
**LEGENDA:**

9%

udział w całkowitych  
zasobach  
powierzchni magazynowej  
w regionie

258 000 m<sup>2</sup>  
całkowita podaż  
w danej lokalizacji

9%



21%

**Dębica / Podgródzie**  
99 000 m<sup>2</sup>

**Rzeszów**  
97 000 m<sup>2</sup>

21%

31%

**Lublin**  
146 000 m<sup>2</sup>

**Korczowa**  
7 000 m<sup>2</sup> 1%



**Urszula Rasmussen**

Wzrost zainteresowania wschodnią częścią Polski, a zwłaszcza Lublinem, ma ścisły związek z poprawą infrastruktury drogowej. Ten umacniający się region cieszy się nie tylko wyraźnym zaufaniem najemców, lecz również deweloperów, dzięki czemu staje się istotnym punktem na mapie planowanych inwestycji.



**Konrad Jacewicz**

Rzeszów jest jednym ze wschodzących rynków magazynowych w kraju, dzięki czemu rozwija się niezwykle dynamicznie. Czołowi deweloperzy dostrzegają ogromny potencjał tego regionu i coraz częściej umieszczają Rzeszów na mapie planowanych inwestycji.

## PODSUMOWANIE

*„Znakomite wyniki po stronie popytowej oraz optymistyczne prognozy w tym zakresie, pozostają główną siłą napędową polskiego rynku magazynowego. Za rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe i wyspecjalizowane usługi logistyczne, odpowiadają przede wszystkim dobra koniunktura gospodarcza, wzrost konsumpcji i dynamiczny rozwój branży e-commerce.”*

*Dodatkowo, dzięki rozwojowi infrastruktury transportowej Polska zyskuje na znaczeniu, jako największy ośrodek logistyczny regionu CEE - strategiczna, centralna lokalizacja na mapie Europy umożliwia sprawną dystrybucję w skali międzynarodowej.*

*Mimo wyzwań w postaci rosnących kosztów realizacji inwestycji oraz ograniczeń związanych z rynkiem pracy, szczególnie w głównych lokalizacjach magazynowych, stabilna sytuacja po stronie podażowej i duże zainteresowanie inwestorów polskim rynkiem, pozwalają spokojnie patrzeć na najbliższe miesiące. Oczekujemy, że rok 2018 zakończy się kolejnymi rekordami.*



**Joanna Sinkiewicz**

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych



## DEFINICJE

### STANDARDOWE WARUNKI UMÓW NAJMU

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

### DEFINICJE

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

## O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera najemców i właścicieli nieruchomości w realizacji ich planów biznesowych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości oraz zatrudnia 48 tysięcy pracowników w ok. 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2017 roku jej przychody wyniosły 6,9 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji na stronie [www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl) oraz na Twitterze: @CushWakeCE

## AUTORZY PUBLIKACJI

### Joanna Sinkiewicz

Partner, Head of Industrial  
& Logistics Agency

Tel: +48 722 202 011  
[joanna.sinkiewicz@cushwake.com](mailto:joanna.sinkiewicz@cushwake.com)

### Adrian Semaan

Research Consultant  
Industrial & Logistics Agency

Tel: +48 722 202 894  
[adrian.semaan@cushwake.com](mailto:adrian.semaan@cushwake.com)

ul. Złota 59 | 00-120 Warszawa  
+48 22 222 30 00  
Plac Piłsudskiego 1 | 00-078 Warszawa  
+48 22 820 20 20  
[www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl)



## NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI MAGAZYNÓW

### DZIAŁ POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I LOGISTYCZNYCH

#### Joanna Sinkiewicz

Partner, Head of Industrial  
& Logistics Agency

[joanna.sinkiewicz@cushwake.com](mailto:joanna.sinkiewicz@cushwake.com)

### WYCENY I DORADZTWO

#### Mark Freeman

Partner, Head of  
Valuation Department

[mark.freeman@cushwake.com](mailto:mark.freeman@cushwake.com)

### RYNKI KAPITAŁOWE

#### Soren Rodian Olsen

Partner,  
Capital Markets

[soren.olsen@cushwake.com](mailto:soren.olsen@cushwake.com)

### PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

#### Andrew Frizell

Partner, Head of Project  
& Development Services CEE

[andrew.frizell@cushwake.com](mailto:andrew.frizell@cushwake.com)

### ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

#### Zuzanna Paciorkiewicz

Partner, Business Space  
Asset Services

[zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com](mailto:zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com)