

# MARKETBEAT RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

III KW. 2018 R.

## NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 15 milionów mkw.. Pod względem podaży dominują największe rynki (region Warszawy i okolic, Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań, Wrocław), ale udział w całkowitym zasobie pozostałych lokalizacji (Trójmiasto, Szczecin, Lublin, Rzeszów, Bydgoszcz-Toruń, Białystok, Zielona Góra) w ciągu ostatnich 12 miesięcy wzrósł z 16% do 18%.

W pierwszych trzech kwartałach 2018 roku popyt osiągnął rekordowy poziom 2,89 miliona mkw. Do największych transakcji zawartych w okresie ostatnich trzech miesięcy należały:

- ekspansja Amazon w ramach realizowanej inwestycji BTS w Gliwicach (62 000 mkw., do 210 000 mkw. łącznie),
- ekspansja Jysk w P3 Piotrków (35 300 mkw.).

Wysokie zapotrzebowanie na powierzchnię logistyczną wynika w dużej mierze z rozwoju branży e-commerce. Aktywne w tym przypadku są zarówno platformy internetowe oraz sieci handlowe rozwijające usługę sprzedaży online, a także firmy świadczące usługi logistyczne i kurierskie.

Na koniec września 2018 roku odnotowano 672 000 mkw. powierzchni niewynajętej (4,5% całkowitej podaży), co oznacza wynik o prawie 100 000 mkw. wyższy w porównaniu do stanu z czerwca 2018 r. Wzrost dostępności wynikał z ukończenia nowych projektów, które częściowo realizowano spekulacyjnie oraz z wygaśnięcia kilku dużych umów najmu m.in. na rynku Warszawskim (Błonie, Targówek) oraz na Górnym Śląsku (Mysłowice, Tychy).

Na rynku obserwujemy dalszy wzrost aktywności deweloperskiej wspierany znaczącym udziałem umów przednajmu wynoszącym 78% wolumenu inwestycji w budowie (2,1 miliona mkw.). W strukturze inwestycji dominują duże centra dystrybucji zlokalizowane wzdłuż głównych szlaków transportowych oraz projekty typu BTS realizowane na potrzeby takich firm jak Amazon, Zalando, Leroy Merlin, BSH, Ideal Automotive, Metsa Tissue, K-Flex. Rośnie zaangażowanie deweloperów w segmencie miejskich obiektów logistycznych, co ma związek z szybkim rozwojem sektora e-commerce i rosnącą presją na skrócenie czasu dostaw.

## Polski rynek magazynowy w III kwartale 2018 roku

+17%\*  
**15,01 MLN MKW.**  
CAŁKOWITE ZASOBY

+17%\*  
**1,42 MLN MKW.**  
NOWA PODAŻ:  
I - III KWARTAŁ 2018 R.

+15%\*  
**2,89 MLN MKW.**  
POPYT BRUTTO:  
I - III KWARTAŁ 2018 R.

+18%\*  
**2,19 MLN MKW.**  
POPYT NETTO:  
I - III KWARTAŁ 2018 R.

+0,5 pp.\*  
**4,5%**  
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

+97%\*  
**2,1 MLN MKW.**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

\* W stosunku do analogicznego okresu w 2017 r.  
\*\* W porównaniu do II kwartału 2018 r.

## PODSUMOWANIE

Rynek magazynowy w Polsce nadal rozwija się w bardzo szybkim tempie. W pierwszych trzech kwartałach 2018 roku deweloperzy dostarczyli 1,42 mln mkw. powierzchni magazynowej, a całkowite zasoby przekroczyły 15 milionów mkw.

W okresie od czerwca do września 2018 roku, deweloperzy ukończyli 687 000 mkw. w ramach 23 projektów. Najwięcej powierzchni dostarczono w regionie Polski Centralnej (210 000 mkw.), gdzie firma Panattoni zakończyła realizację obiektu dla Media Expert w Central European Logistics Hub (74 000 mkw.), a SEGRO rozbudowę SEGRO Logistics Park Stryków (55 000 mkw., w tym 39 000 mkw. dla Corning Optical Communications). Wśród największych oddanych do użytku inwestycji były również: Goodman Wrocław V Logistics Center (57 000 mkw. dla The Hut Group), Hillwood Krosno Odrzańskie (41 500 mkw.) oraz Panattoni Park Białystok (41 000 mkw.).

Całkowity popyt w okresie od stycznia do września 2018 roku wyniósł rekordowe 2,89 miliona mkw. i był wyższy o 15% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Prawie 2,18 miliona mkw. zostało wynajęte na pięciu głównych rynkach magazynowych, najwięcej w regionie Górnego Śląska (515 000 mkw.), w Polsce Centralnej (495 000 mkw.) i w okolicach Warszawy (460 000 mkw.). Wzrost aktywności najemców obserwuje się na takich rynkach jak Wrocław, Poznań, Szczecin i Kraków. W strukturze popytu największy udział miały branże: logistyczna (33%), sieci sklepów (17%), e-commerce (15%) i produkcyjna (8%). Popyt netto uwzględniający nowe umowy i ekspansje wyniósł 2,19 miliona mkw., co stanowiło 76% wolumenu transakcji najmu. Pozostałe 700 000 mkw. (24% całkowitego popytu) stanowiły renegecje.

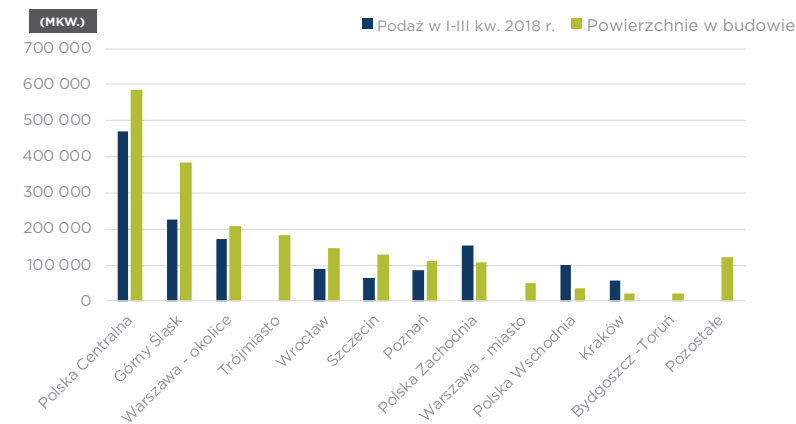
Na koniec września 2018 roku udział powierzchni niewynajętej wyniósł 4,5%, co stanowiło 672 000 mkw. Około 80% tej powierzchni jest koncentrowane w czterech rynkach: w okolicach Warszawy (184 000 mkw.), na Górnym Śląsku (178 000 mkw.), w Poznaniu (86 000 mkw.) i w Warszawie – miasto (78 000 mkw.). Wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się niskim poziomem i na koniec września br. wyniósł 4,5%, co oznacza nieznaczny wzrost o 0,5 pp. w porównaniu do stanu na koniec II kw. 2018 r. oraz spadek o 0,8 pp. w relacji do stanu sprzed roku. Najwyższy poziom wskaźnika utrzymał się w Warszawie (10,6%, wzrost o 0,2 pp. w porównaniu do II kw. 2018 r.) oraz w Krakowie (7,9%, -0,5 pp.), a najniższy był w Trójmieście (1,4%, +1,3 pp.), Polska Centralnej (1,5%, +1,1 pp.) i we Wrocławiu (2,1%, -0,9 pp.). Na trzech rynkach nie zarejestrowano pustostanów (Szczecin, Polska Zachodnia, Bydgoszcz-Toruń).

Wysoki popyt oraz niski poziom pustostanów zachęca deweloperów do realizacji kolejnych inwestycji. Na koniec września 2018 r. w budowie znajdowało się aż 2,1 miliona mkw. w ramach 61 projektów. Najwięcej powierzchni magazynowej powstaje w Polsce Centralnej (584 000 mkw.), na Górnym Śląsku (383 000 mkw.) oraz w regionie Warszawy (miasto i okolice: 259 000 mkw.). Znaczący wzrost zasobów spodziewany jest również w północnej i zachodniej części kraju, m.in. w Trójmieście (183 000 mkw.), Wrocławiu (145 000 mkw.) i w Szczecinie (130 000 mkw.). Około 78% powierzchni w budowie zostało zabezpieczone umowami przednajmu. Najwięcej powierzchni w budowie niezabezpieczonej umowami najmu odnotowano w okolicach Warszawy (91 000 mkw.), w Trójmieście (również 91 000 mkw.), a także Wrocławiu (61 000 mkw.), Poznaniu (52 000 mkw.), Górnym Śląsku (44 000 mkw.) oraz w Polsce Centralnej (38 000 mkw.).

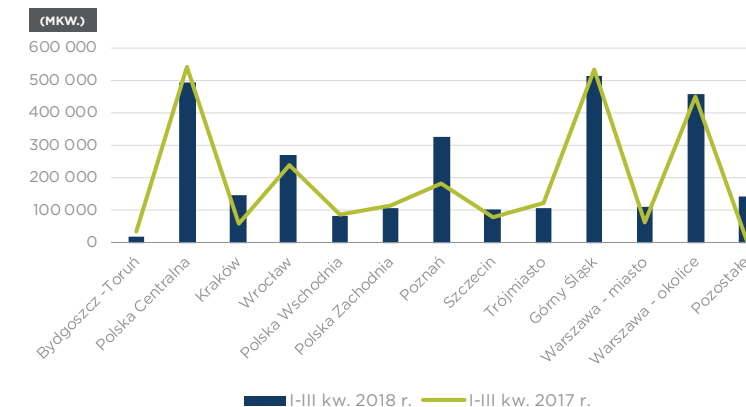
W trzecim kwartale 2018 roku u większości analizowanych rynków stawki czynszów bazowych utrzymały się na stabilnym poziomie. Najwyższy czynsz bazowy obowiązuje niezmiennie w strefie Warszawa – miasto (max. 5,25 EUR/mkw./miesiąc) i dotyczy niewielkich modułów magazynowych typu SBU (Small Business Units). 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 – 5 000 mkw.) stawki czynszu bazowego są znacznie niższe (max. 3,60 EUR/mkw./miesiąc).

Najwyższy czynsz efektywny, uwzględniający zachęty finansowe dla najemców, takie jak okresy bezczynszowe 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. Rosnące koszty usług budowlanych ograniczają elastyczność deweloperów w zakresie negocjacji czynszów, co prowadzi do zmniejszenia luki pomiędzy stawkami bazowymi a efektywnymi. Równolegle obserwujemy wzrost skłonności deweloperów do realizacji inwestycji o charakterze spekulacyjnym, co powinno obniżyć presję na wzrost czynszów w perspektywie najbliższych miesięcy.

## PODAŻ ORAZ POWIERZCHNIE W BUDOWIE WEDŁUG REGIONÓW



## POPYT W PODZIALE NA REGIONY



## WYBRANE TRANSAKCJE

Najemca	Powierzchnia	Nazwa projektu	Rynek / Lokalizacja	Typ umowy
Amazon	62 000	Panattoni BTS Amazon	Górny Śląsk	Ekspansja
Jysk	35 300	P3 Piotrków	Polska Centralna	Ekspansja
Intermarche	27 800	Distribution Park Mysłowice	Górny Śląsk	Odnowienie
Partnerspol	22 200	MLP Teresin	Warszawa - okolice	Nowa umowa
Agata Meble	16 400	Prologis Park Piotrków II	Polska Centralna	Ekspansja
Gefco	16 000	Distribution Park Grodzisk Mazowiecki	Warszawa - okolice	Odnowienie
Data Modul	16 300	Panattoni Park Lublin II	Polska Wschodnia	Nowa umowa

**RYNEK SZCZECINA**

Zasoby ..... 578 000 mkw.  
 W budowie ..... 130 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%  
 Czynsze nominalne ..... 3,20 - 3,50\*

**RYNEK POZNAŃ**

Zasoby ..... 1 923 000 mkw.  
 W budowie ..... 111 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów .. 4,5%  
 Czynsze nominalne ..... 2,90 - 3,50\*

**RYNEK POLSKI ZACHODNIEJ**

Zasoby ..... 332 000 mkw.  
 W budowie ..... 107 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%  
 Czynsze nominalne ..... 2,80 - 3,50\*

**RYNEK WROCŁAWIA**

Zasoby ..... 1 662 000 mkw.  
 W budowie ..... 145 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów .. 2,1%  
 Czynsze nominalne ..... 3,00 - 3,50\*

**RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA**

Zasoby ..... 2 702 000 mkw.  
 W budowie ..... 383 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów .. 6,6%  
 Czynsze nominalne ..... 2,90 - 3,50\*

**RYNEK KRAKOWA**

Zasoby ..... 420 000 mkw.  
 W budowie ..... 22 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów .. 7,9%  
 Czynsze nominalne ..... 3,50 - 4,50\*

**RYNEK TRÓJMIASTA**

Zasoby ..... 447 000 mkw.  
 W budowie ..... 183 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów .. 1,4%  
 Czynsze nominalne ..... 2,90 - 3,50\*

**RYNEK BYDGOSZCZY - TORUNIA**

Zasoby ..... 295 000 mkw.  
 W budowie ..... 21 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%  
 Czynsze nominalne ..... 2,70 - 3,50\*

**RYNEK WARSZAWY**

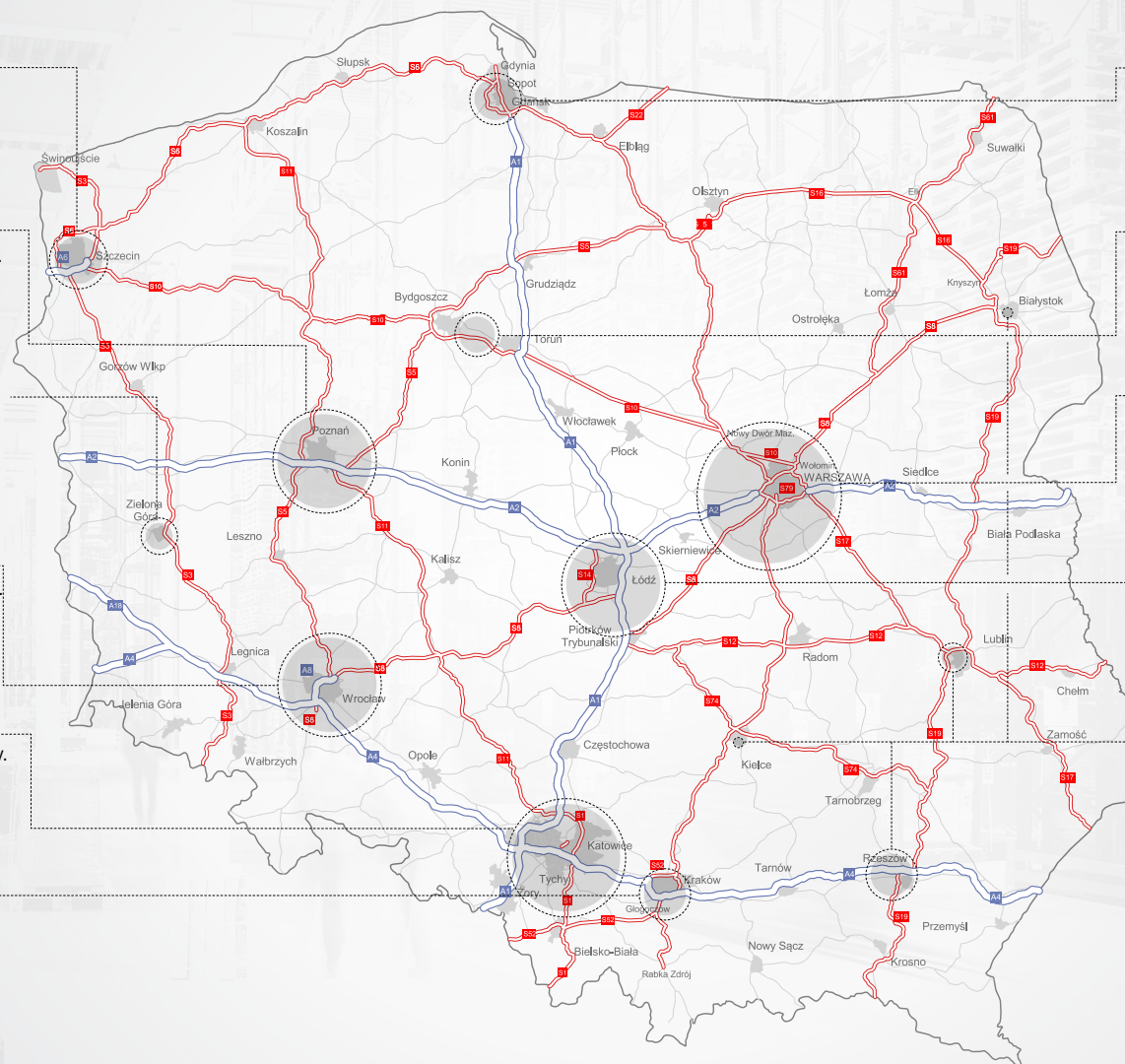
	miasto	okolice
Zasoby	740 000	3 114 000 mkw.
W budowie	50 000	209 000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	10,6%	5,9%
Czynsze nominalne	4,00 - 5,25*	2,50 - 3,60*

**RYNEK POLSKI CENTRALNEJ**

Zasoby ..... 1 947 000 mkw.  
 W budowie ..... 584 000 mkw.  
 Wskaźnik pustostanów .. 1,5%  
 Czynsze nominalne ..... 2,40 - 3,60\*

**RYNEK POLSKI WSCHODNIEJ**

	Białystok	Kielce
Zasoby	41 000	26 500 mkw.
W budowie	0	23 400 mkw.
Wskaźnik pustostanów	48%	0,0%
Czynsze nominalne	3,30 - 3,50*	3,30 - 3,50*
	Lublin	Rzeszów
Zasoby	181 000	325 000 mkw.
W budowie	12 000	0 mkw.
Wskaźnik pustostanów	6,6%	2,0%
Czynsze nominalne	3,30 - 3,50*	3,20 - 3,50*



## SIĘĆ 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

\*EUR/mkw./mies.

## 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 renegotjacje.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów czy renegotjacji.
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, Head of Capital  
Markets, Poland

[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

Head of Operations,  
Asset Services, Poland

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