

# MARKETBEAT

POLSKI RYNEK  
MAGAZYNOWY

I KW. 2019 R.

# Najważniejsze wydarzenia

RYNEK MAGAZYNOWY POZOSTAJE W BARDZO DOBREJ KONDYCJI. W PIERWSZYM KWARTALE 2019 ROKU OBSERWOWALIŚMY KONTYNUACJĘ WYSOKIEJ AKTYWNOŚCI NAJEMCÓW I DEWELOPERÓW:



PODAŻ

**506 000** mkw.

+31% R/R



WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

**5,7%** (934 000 mkw.)

+1 PP. R/R



CAŁKOWITE ZASOBY

**16,31 MLN** mkw.

+17% R/R



W BUDOWIE

**2,14 MLN** mkw.

+12% R/R



POPYT

**944 000** mkw.

-21% R/R



W inwestycjach dominuje format dużych parków logistycznych typu „multitenant” oraz projekty typu BTS (Build to Suit)



Czynsze na większości rynków regionalnych pozostały na stabilnym poziomie lub nieznacznie wzrosły



Obserwujemy rosnące zainteresowanie deweloperów nowymi typami magazynów, czego przykładem są projekty wspomagające logistykę miejską



Zmiany dotyczą przede wszystkim stawek efektywnych, choć w najlepszych lokalizacjach obserwujemy również wzrost stawek bazowych

# Polski rynek magazynowy w I kw. 2019 r.

## PODAŻ

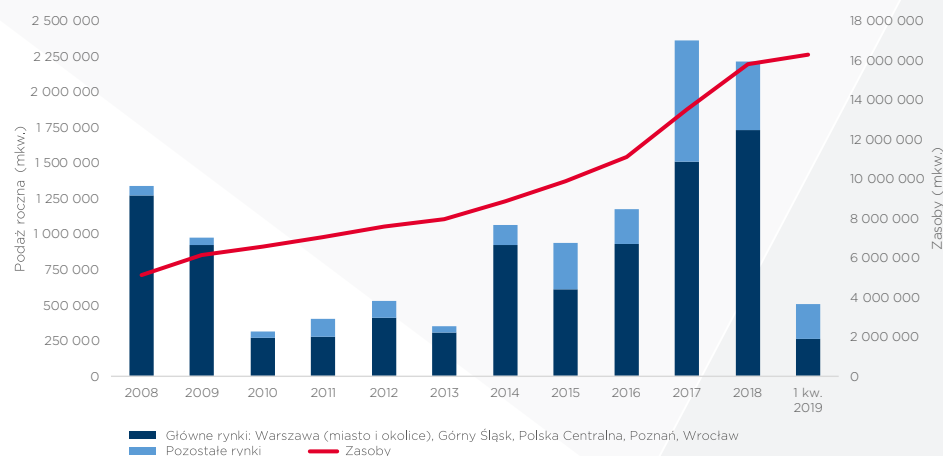
W okresie od stycznia do marca deweloperzy dostarczyli 506 tys. mkw. w ramach 22 projektów, a całkowite zasoby rynku wzrosły do 16,3 mln mkw. Najwięcej powierzchni powstało w Olsztynku, gdzie firma Hillwood zakończyła budowę centrum logistycznego w ramach projektu typu BTS dla Zalando Lounge (121 tys. mkw.), a także na rynku wrocławskim (94 tys. mkw., 4 projekty) oraz w Polsce Centralnej (90 tys. mkw., 5 projektów).

Na koniec marca 2019 roku w budowie pozostawało 2,14 mln mkw. powierzchni magazynowej realizowanej w 72 projektach. Jest to najwyższy w historii wynik aktywności deweloperskiej odnotowany na koniec pierwszego kwartału. Cztery rynki wyróżniają się pod względem skali nowych inwestycji. Są to Górny Śląsk (568 tys. mkw., 13 projektów), Polska Centralna (454 tys. mkw., 10 projektów), Wrocław (221 tys. mkw., 8 projektów) oraz Warszawa-okolice (197 tys. mkw., 9 projektów). Na uwagę zasługuje również znaczący wzrost aktywności deweloperskiej w regionie Polski Wschodniej w rejonie Lublina, Rzeszowa oraz Kielc (łącznie 167 tys. mkw., 4 projekty).

Deweloperzy pozostają bardzo aktywni również w Trójmieście, Polsce Zachodniej, Krakowie i Poznaniu – na każdym z powyższych rynków powierzchnia obiektów w budowie przekracza 90 tys. mkw. Nadal większość magazynów (65%) powstaje w oparciu o umowy typu pre-let, w tym BTS, jednakże na poszczególnych rynkach magazynowych ciesząc się dużym zainteresowaniem najemców, widoczny jest wzrost inwestycji o charakterze spekulacyjnym. Na koniec marca około 35% powierzchni w budowie było niewynajęte, wobec 25% rok wcześniej.

Optymistyczne podejście deweloperów ma swoje uzasadnienie w popycie i zainteresowaniu najemców dużymi powierzchniami dostępnymi w terminie krótszym niż 6 miesięcy (minimalny okres nowej inwestycji). W konsekwencji podwyższonej aktywności deweloperów, w perspektywie najbliższych kilkunastu miesięcy, możliwy jest nieznaczny wzrost wskaźnika pustostanów.

## ROZWÓJ ZASOBÓW POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W POLSCE



## WYBRANE PROJEKTY UKOŃCZONE W I KW. 2019 R.

Nazwa projektu	Rynek	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni Park Wrocław IX	Wrocław	45 800
Panattoni Park Warsaw South	Warszawa Okolice	38 000
Hillwood Kutno	Polska Centralna	32 000
Panattoni Park Szczecin I	Szczecin	27 100
7R Park Tczew	Trójmiasto	26 000
7R Park Kraków VII B	Kraków	22 600
Panattoni Park Kielce	Polska Wschodnia	22 200
Panattoni BTS K-Flex	Polska Centralna	18 400
Hillwood Sosnowiec Zagłębie I	Górny Śląsk	18 200
Prologis Park Łódź	Polska Centralna	17 000
Panattoni City Logistics Warsaw II	Warszawa Miasto	13 800

# Polski rynek magazynowy w I kw. 2019 r.

## POPYT

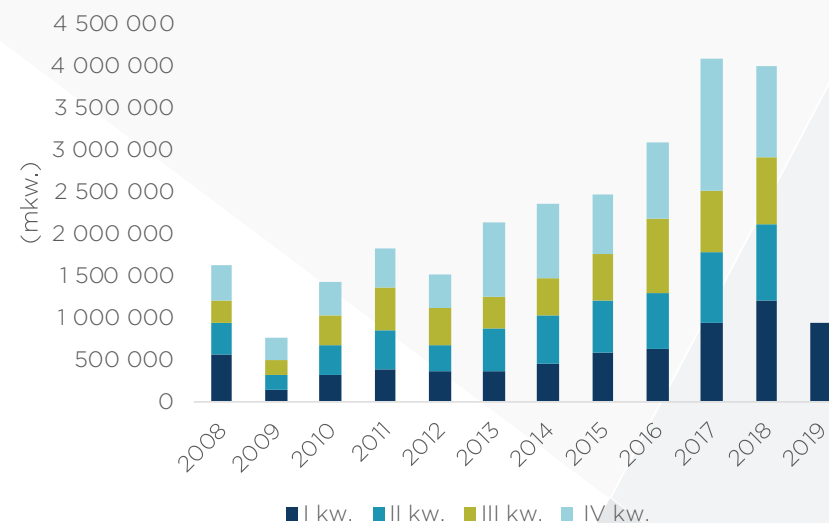
W okresie od stycznia do marca 2019 roku zawarto 154 umowy najmu na łączną powierzchnię 944 tys. mkw. Oznacza to nieznaczny spadek popytu o 5% w porównaniu do średniej kwartalnej z 2018 roku (996 tys. mkw.) i spadek o 21% w porównaniu z pierwszym kwartałem 2018 roku. Należy zaznaczyć, że niższy popyt nie był spowodowany spadkiem liczby zawieranych transakcji, a raczej brakiem umów obejmujących bardzo duże powierzchnie, tj. powyżej 100 000 mkw., które finalizowały się rok wcześniej. Popyt netto uwzględniający nowe umowy i ekspansje wyniósł 699 tys. mkw. (tj. 74% wolumenu transakcji najmu), a na renegocjacje przypadło pozostałe 247 tys. mkw. (26%).

Najwyższą aktywność najemców obserwowano w okolicach Warszawy (236 tys. mkw.), Wrocławiu (197 tys. mkw.), Polsce Centralnej (178 tys. mkw.) i na Górnym Śląsku (154 tys. mkw.). Rynki te odpowiadały za 81% wolumenu transakcji najmu zawartych w I kw. 2019 roku. W strukturze branżowej popytu największy udział miały firmy z branży logistycznej (42% wolumenu transakcji najmu). Aktywne pozostają firmy z sektora handlowego, branży spożywczej, lekkiej produkcji, a także z sektora AGD i motoryzacyjnego.

## WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIEWYNAJĘTEJ

Wskaźnik pustostanów wzrósł tylko nieznacznie o 1 pp. w ujęciu rocznym i na koniec marca 2019 roku wyniósł 5,7% (lub 934 tys. mkw.). Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano na rynku Warszawa-miasto (11,6% lub 89 tys. mkw.) oraz w Poznaniu (8,8% lub 175 tys. mkw.). Znaczący wzrost dostępności obserwowany jest w regionie Polski Centralnej (7,7% lub 202 tys. mkw.) będący następstwem, zarówno zaplanowanych relokacji kilku dużych najemców do nowych inwestycji zlokalizowanych w regionie, jak również zwiększonej podaży o charakterze spekulacyjnym. Na pozostałych rynkach wskaźnik wahał się w zakresie od 3,1% w regionie Wrocławia (lub 58 tys. mkw.) do 6,1% w Krakowie (27 tys. mkw.).

## POPYT CAŁKOWITY



## WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU W I KW. 2019 R.

Tenant	Obiekt	Typ umowy	Rynek	Powierzchnia (mkw.)
Aldi	Prologis Park Chorzów	Odnowienie umowy i ekspansja	Górny Śląsk	46 800
Gefco	S5 Wrocław North Gate (X)	Nowa umowa	Wrocław	32 500
Hutchinson	SEGRO Logistics Park Łódź	Odnowienie umowy i ekspansja	Polska Centralna	25 500
Magna Automotive	Logistic Park Tychy	Odnowienie umowy i ekspansja	Górny Śląsk	21 100
Spedimex	Logisor Łódź I	Odnowienie umowy	Polska Centralna	20 000
Dachser	BIK Park Wrocław I	Nowa umowa	Wrocław	15 500
Rockwell Automation	Panattoni BTS Rockwell Automation	Nowa umowa	Górny Śląsk	11 300
Angel Bio	Hillwood Janki	Nowa umowa	Warszawa - okolice	10 200
Logwin Logistics	Hillwood Wrocław Wschód I	Nowa umowa	Wrocław	9 700
DB Schenker	Panattoni Park Poznań VIII	Nowa umowa	Poznań	8 600
Raben Group	Panattoni Park Gliwice III	Nowa umowa	Górny Śląsk	8 200

# Polski rynek magazynowy w I kw. 2019 r.

## CZYNsze

W I kwartale 2019 roku czynsze na większości rynków magazynowych w Polsce pozostały na niezmiennym poziomie lub nieznacznie wzrosły. Ze względu na wysoki popyt czy też wzrost cen gruntów w niektórych lokalizacjach, deweloperzy wykazują mniejszą skłonność do negocjacji cen czynszów. W efekcie zmniejszyła się różnica pomiędzy stawkami bazowymi a efektywnymi uwzględniającymi niższy zakres zachęt finansowych, oferowanych najemcom.

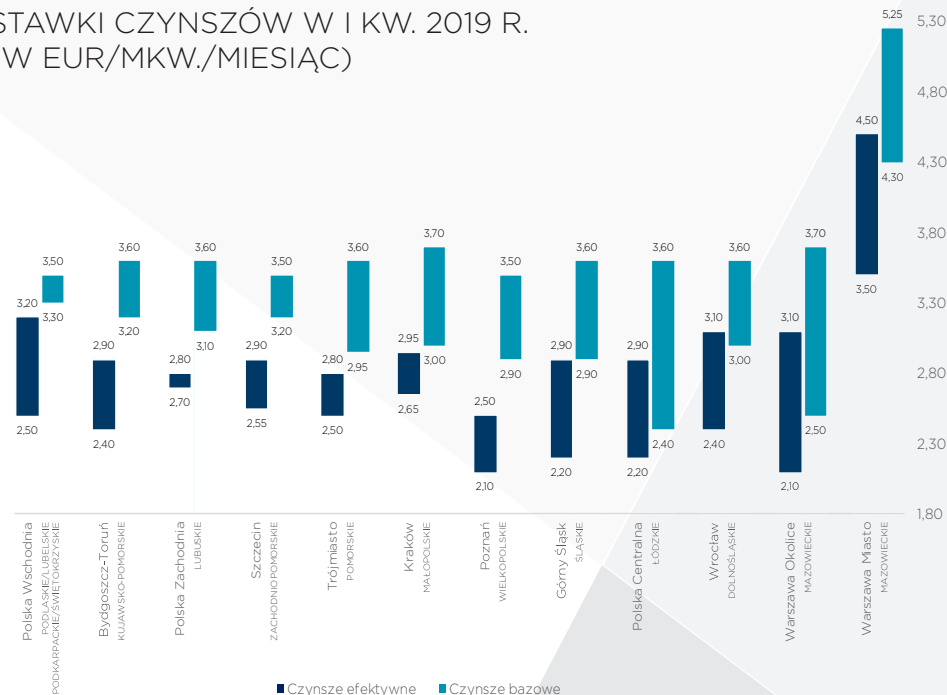
Najwyższe stawki czynszów bazowych niezmiennie dotyczą rynku Warszawa – miasto, gdzie większość transakcji obejmuje niewielkie moduły magazynowe typu Small Business Units o powierzchni od ok. 500 do 1 500 mkw. W przypadku większych modułów typu BIG-BOX zlokalizowanych w dużych parkach magazynowych, najwyższe czynsze bazowe obowiązują w regionie Krakowa oraz w lokalizacjach takich jak Janki czy Konotopa położonych na pograniczu z Warszawą (max. 3,70 EUR/mkw./miesiąc). Najniższe czynsze są możliwe do uzyskania w regionie Polski Centralnej oraz w pojedynczych lokalizacjach w okolicach Warszawy. W pozostałych regionach czynsze bazowe kształtują się na poziomie 2,90-3,60 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). Na pozostałych rynkach stawki te nie przekraczają 3,20 EUR/mkw./miesiąc. W niektórych lokalizacjach m.in. w Poznaniu (2,10-2,50 EUR/mkw./miesiąc) siła negocjacyjna najemców wzrosła z uwagi na relatywnie wysoki odsetek powierzchni niewynajętej i silną konkurencję wśród deweloperów.

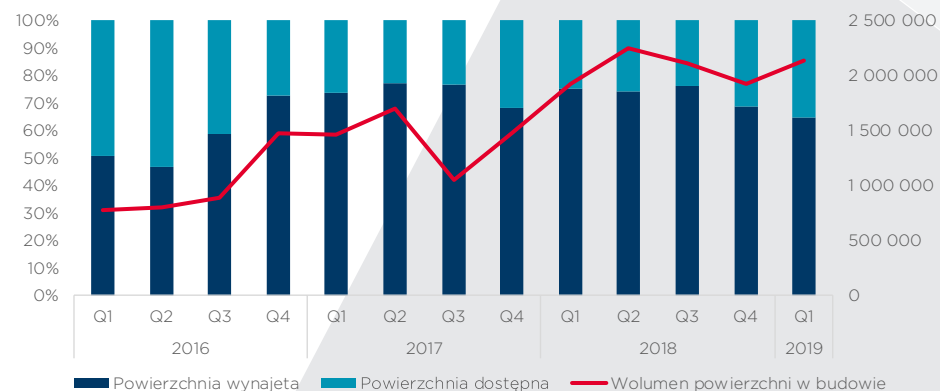
## PROGNOZA

Perspektywy rozwoju rynku magazynowego w kolejnych miesiącach 2019 roku pozostają korzystne. Silny popyt zawdzięczamy dobrej koniunkturze gospodarczej w Polsce, pomimo spowolnienia obserwowanego już w krajach Europy Zachodniej. Motorem napędowym rynku pozostaje dynamiczny rozwój handlu internetowego – przekłada się on na wzrost wolumenu powierzchni logistycznej potrzebnej do obsługi zarówno krajowego rynku e-commerce jak i zamówień zagranicznych. Powyższe czynniki w połączeniu z konkurencyjnymi czynszami za powierzchnie magazynową i rozwojem sieci drogowej stanowią o silnych fundamentach rynku magazynowego w Polsce.

STAWKI CZYNszÓw W I KW. 2019 R.  
(W EUR/MKW./MIESIĄC)



POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA W BUDOWIE



# Główne lokalizacje magazynowe w Polsce

## RYNEK SZCZECINA

Zasoby (mkw.) ..... 650 000  
 W budowie (mkw.) ..... 68 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 3,4%  
 Czynsze nominalne ..... 3,20-3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

## RYNEK POZNANIA

Zasoby (mkw.) ..... 1 992 000  
 W budowie (mkw.) ..... 90 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 8,8%  
 Czynsze nominalne ..... 2,90-3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

## RYNEK ZACHODNIEJ POLSKI

Zasoby (mkw.) ..... 368 000  
 W budowie (mkw.) ..... 93 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%  
 Czynsze nominalne ..... 3,10-3,60  
 (EUR/mkw./miesiąc)

## RYNEK WROCŁAWIA

Zasoby (mkw.) ..... 1 885 000  
 W budowie (mkw.) ..... 221 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 3,1%  
 Czynsze nominalne ..... 3,00-3,60  
 (EUR/mkw./miesiąc)

## RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA

Zasoby (mkw.) ..... 2 800 000  
 W budowie (mkw.) ..... 568 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 5,4%  
 Czynsze nominalne ..... 2,90-3,60  
 (EUR/mkw./miesiąc)

## RYNEK KRAKOWA

Zasoby (mkw.) ..... 448 000  
 W budowie (mkw.) ..... 91 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 6,1%  
 Czynsze nominalne ..... 3,00-4,20  
 (EUR/mkw./miesiąc)

## RYNEK TRÓJMIASTA

Zasoby (mkw.) ..... 510 000  
 W budowie (mkw.) ..... 121 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 4,1%  
 Czynsze nominalne ..... 2,95-3,60  
 (EUR/mkw./miesiąc)

## RYNEK BYDGOSZCZY I TORUNIA

Zasoby (mkw.) ..... 324 000  
 W budowie (mkw.) ..... 36 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 4,2%  
 Czynsze nominalne ..... 3,20-3,50  
 (EUR/mkw./miesiąc)

## RYNEK WARSZAWY

	<b>miasto</b>	<b>okolice</b>
Zasoby (mkw.) .....	768 000	3 213 000
W budowie (mkw.) .....	36 000	197 000
Wskaźnik pustostanów ..	11,6%	4,7%
Czynsze nominalne .....	4,30-5,25	2,50-3,70

(EUR/mkw./miesiąc)

## RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

Zasoby (mkw.) ..... 2 635 000  
 W budowie (mkw.) ..... 454 000  
 Wskaźnik pustostanów .. 7,7%  
 Czynsze nominalne ..... 2,40-3,60  
 (EUR/mkw./miesiąc)

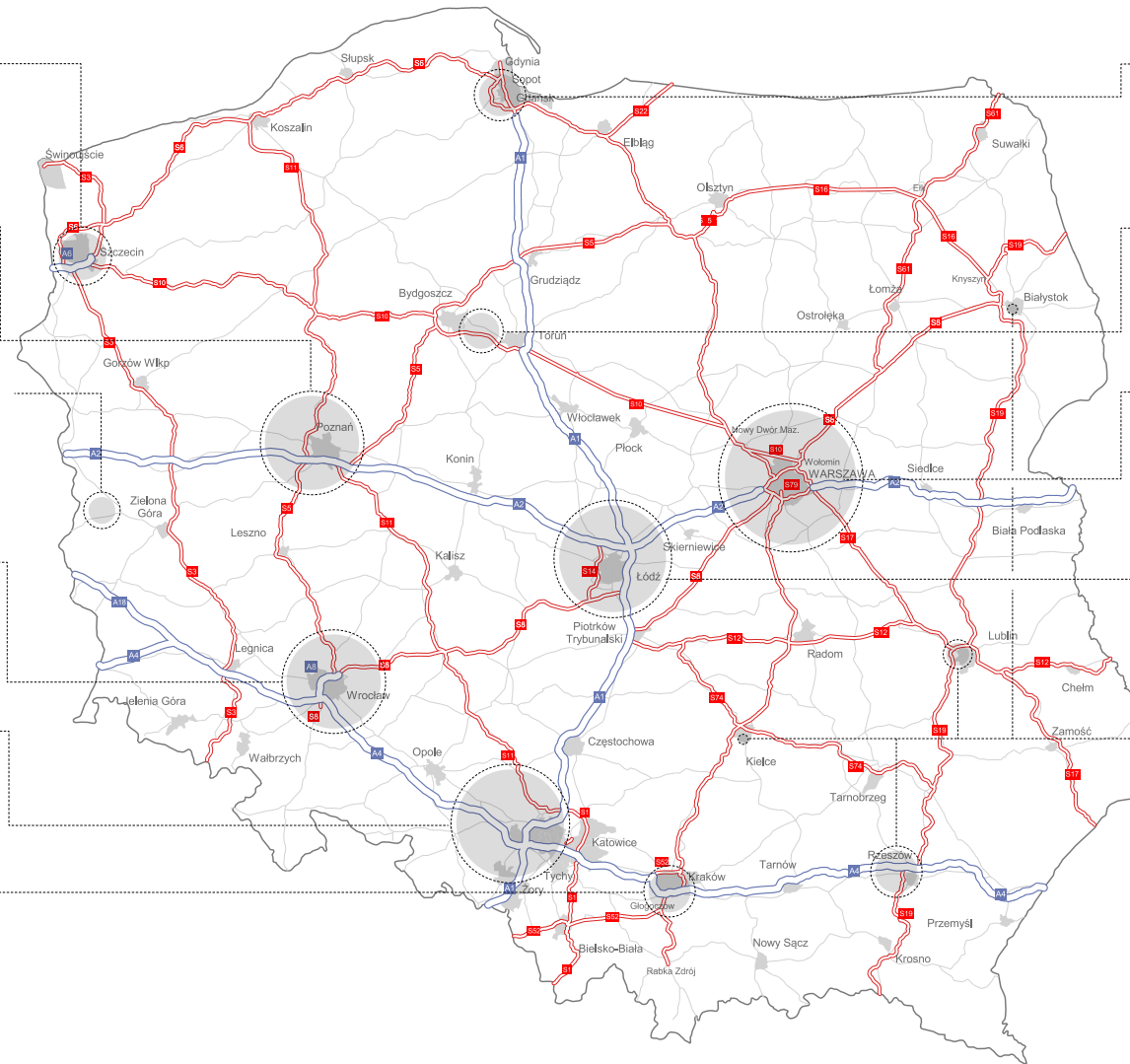
## RYNEK WSCHODNIEJ POLSKI

	<b>Białystok</b>	<b>Kielce</b>
Zasoby (mkw.) .....	41 000	49 000
W budowie (mkw.) .....	0	75 000
Wskaźnik pustostanów ..	36,0%	1,8%
Czynsze nominalne .....	3,30-3,50	3,30-3,50

	<b>Lublin</b>	<b>Rzeszów</b>
Zasoby (mkw.) .....	180 500	325 000
W budowie (mkw.) .....	43 000	49 000
Wskaźnik pustostanów ..	0,0%	2,2%
Czynsze nominalne .....	3,30-3,50	3,30-3,50

(EUR/mkw./miesiąc)



## SIĘĆ AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

DOCELOWY - KIERUNKOWY PRZEBIEG DROGI WG. ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW

Z 19 MAJA 2016 R. ZMIENIAJĄCE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE SIĘCI AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

# Szukasz przestrzeni dla swojego biznesu?

ZNAJDŹ JĄ W NOWEJ WYSZUKIWARCE WWW.INDUSTRIAL.PL



KOMPLEKSOWA OFERTA WYNAJMU

## NIERUCHOMOŚCI W CAŁEJ POLSCE



INTERAKTYWNE

## MAPY LOKALIZACJI Z MOŻLIWOŚCIĄ WYTYCZENIA TRASY DO

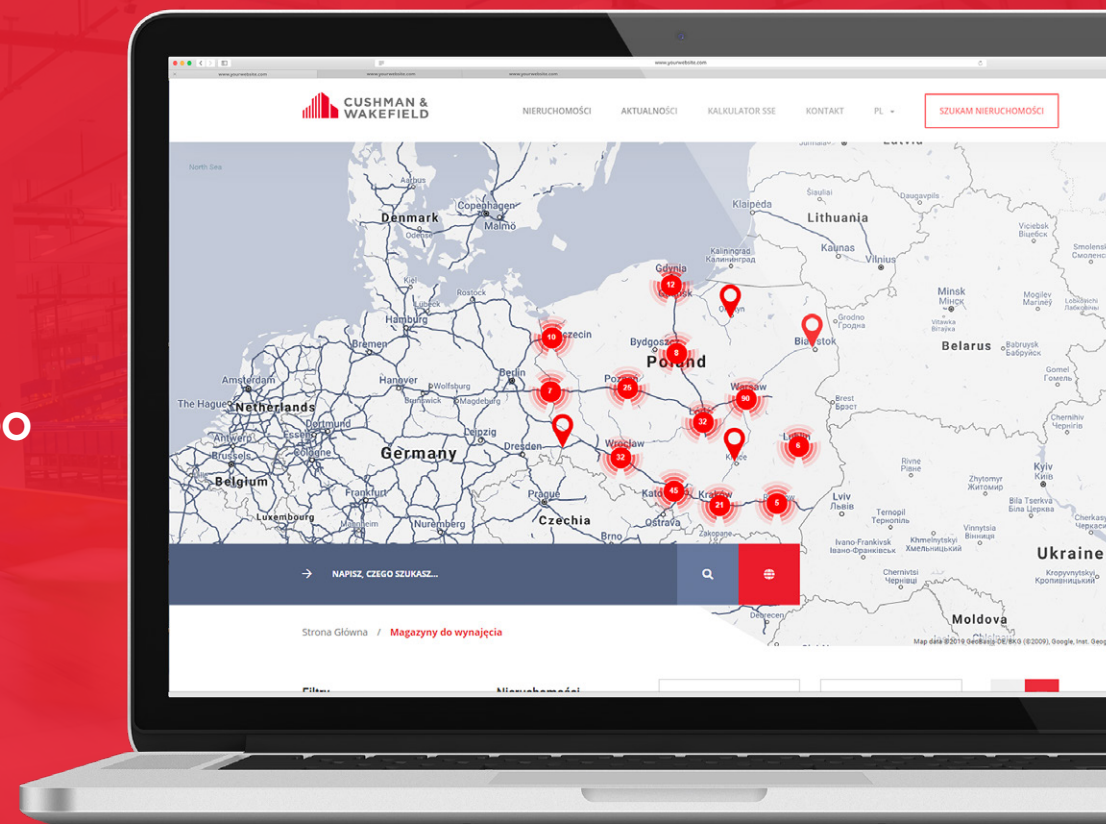
- AUTOSTRAD
- LOTNISK
- PORTÓW
- MIAST
- I INNYCH KLUCZOWYCH PUNKTÓW



## KALKULATOR

POLSKIEJ STREFY INWESTYCJI

SPRAWDŹ, NA JAKĄ POMOC PUBLICZNĄ  
MOŻE LICZYĆ TWOJA FIRMA W WYBRANEJ  
STREFIE EKONOMICZNEJ



## O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 51 tysięcy pracowników w 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2018 roku jej przychody wyniosły 8,2 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 można uzyskać na stronie: [www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl) lub na Twitterze: @CushWakeCE

## AUTOR 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 BIUR

### WYCENY I DORADZTWO

#### Mark Freeman

Partner, Head of Valuation  
& Advisory 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

Partner, Head of Operations  
Asset Services Poland

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

### REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

#### Krzysztof Misiak

International Partner,  
Head of Office Agency  
Poland

[krzysztof.misiak@cushwake.com](mailto:krzysztof.misiak@cushwake.com)