

# Rynek magazynowo-przemysłowy

Pierwszy kwartał 2019 roku był kolejnym udanym okresem dla rynku magazynowo-przemysłowym w Polsce, a zasoby istniejącej powierzchni wzrosły do blisko 16,5 mln mkw. Na rynku w dalszym ciągu panuje optymizm, czego potwierdzeniem jest rekordowa ilość powierzchni w budowie (2,16 mln mkw.).

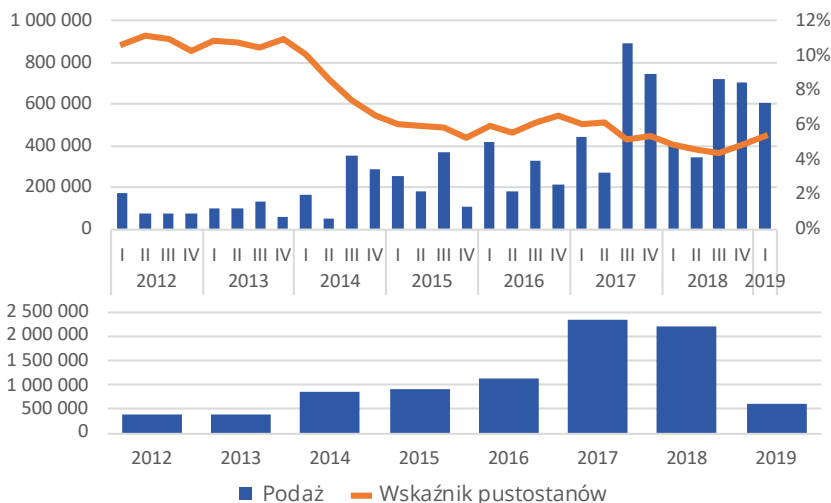
W okresie od stycznia do marca zanotowano również doskonały wynik pod względem nowej podaży. Do użytku oddano 600 tys. mkw., czyli o 8,1% więcej niż wyniosła średnia kwartalna w ostatnich 2 latach. Największą inwestycją oddaną do użytku był obiekt wybudowany pod Olsztynem dla potentata e-commerce, firmy Zalando (ponad 120 tys. mkw.), co potwierdza silną pozycję segmentu sprzedaży internetowej jako jednego z głównych sektorów generujących popyt na powierzchnie magazynowe.

Wolumen transakcji osiągnął poziom blisko 1 mln mkw., a największym zainteresowaniem najemców cieszyły się regiony Warszawy, Polski Centralnej oraz Dolnego Śląska. Jednocześnie zanotowano niski wskaźnik pustostanów, oscylujący od ponad roku wokół 5% (5,3% na koniec I kw. 2019 r.).

Perspektywy rozwoju rynku wyglądają nadal bardzo obiecująco, a szanse przeważają nad potencjalnymi zagrożeniami zewnętrznymi. Obserwowany w ostatnich kilku latach wzrost kosztów realizacji inwestycji spowalnia, ale deweloperzy nieco ostrożniej podchodzą do planowania terminów oddawania do użytku nowych obiektów. Najlepsze stopy kapitalizacji osiągnęły już poziom 6,5%, ale mogą ulegać dalszej kompresji ze względu na silny popyt inwestycyjny na tę klasę aktywów. Przewidujemy, że dobre nastroje wśród inwestorów utrzymają się w całym 2019 roku i że podobnie jak w ubiegłym roku znaczna liczba transakcji będzie miała charakter portfelowy.



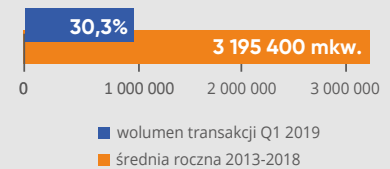
## Podaż i wskaźnik pustostanów



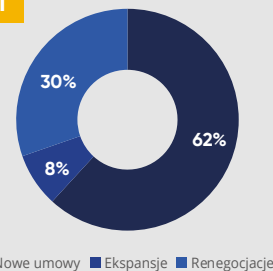
## Największe transakcje najmu Q1 2019

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
Pantos Logistics	Nowa umowa	Panattoni Park Wrocław IX	59 200 mkw.
Poufny	Nowa umowa	P3 Mszczonów	58 500 mkw.
Aldi	Renegocjacje + ekspansja	Prologis Park Chorzów	46 750 mkw.
Gefco	Nowa umowa	S5 Wrocław North Gate	32 500 mkw.
Nissin Logistics	Renegocjacje	Goodman Toruń Logistics Centre	25 000 mkw.

## Wolumen transakcji Q1 2019



## Struktura transakcji



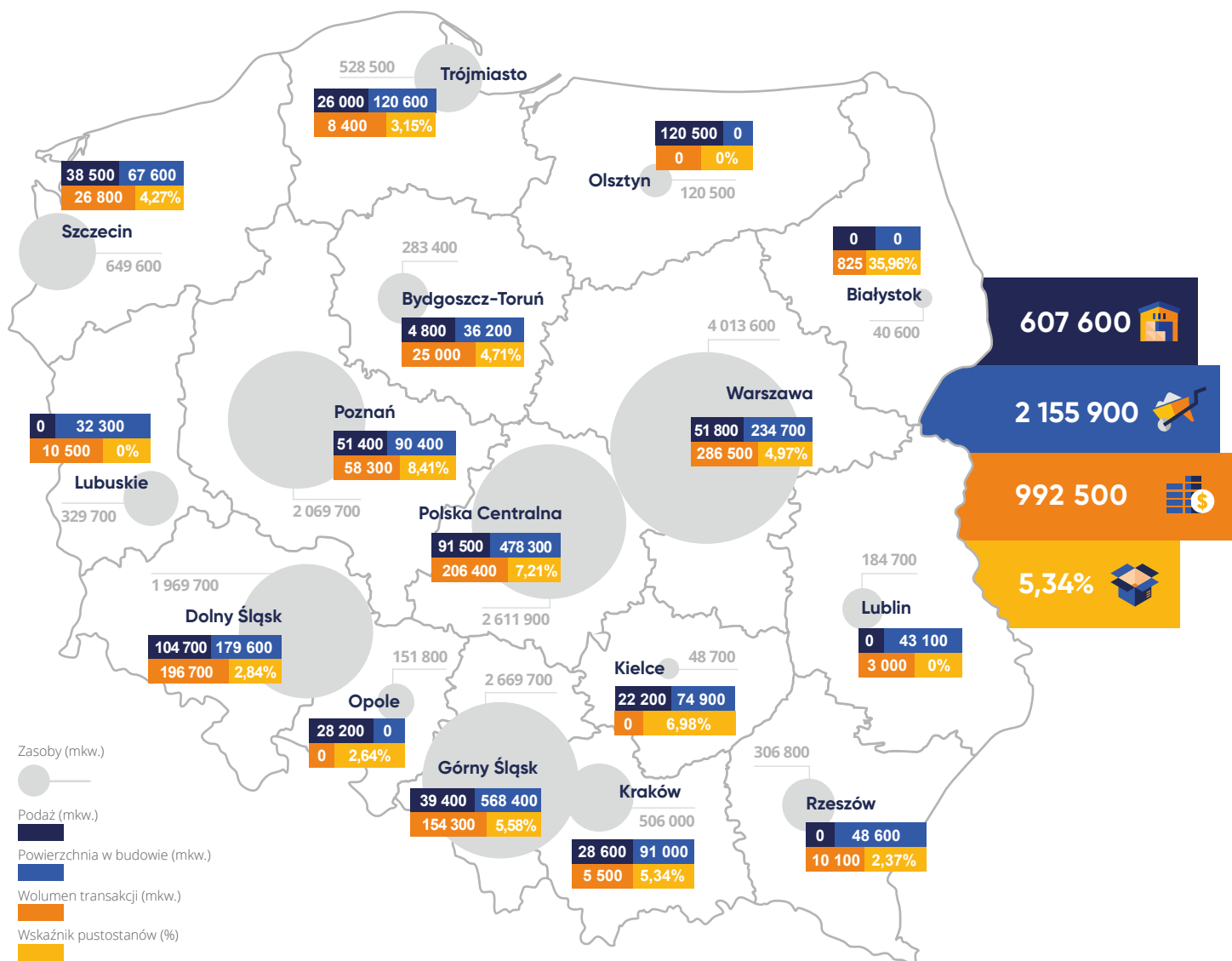
## Udział w rynku TOP 5

Panattoni	20%
Prologis	11%
Segro	8%
Logicor	7%
Hillwood	6%

## Czynsze bazowe

Region	(€/mkw./msc)
Warszawa Strefa I	3,90 - 5,25
Kraków	3,40 - 3,80
Olsztyn	3,30 - 3,90
Lublin	3,30 - 3,50
Białystok	3,30 - 3,50
Rzeszów	3,30 - 3,50
Kielce	3,30 - 3,50
Trójmiasto	3,30 - 3,50
Lubuskie	3,20 - 3,50
Szczecin	3,20 - 3,60
Bydgoszcz-Toruń	3,20 - 3,70
Polska Centralna	2,90 - 3,60
Poznań	2,90 - 3,50
Opole	2,90 - 3,50
Górny Śląsk	2,80 - 3,50
Dolny Śląsk	2,70 - 3,60
Warszawa Strefa II	2,50 - 3,70

# 16 485 000 mkw.



Zasoby (mkw.)  
 Podaż (mkw.)  
 Powierzchnia w budowie (mkw.)  
 Wolumen transakcji (mkw.)  
 Wskaźnik pustostanów (%)

## Podaż

Nowa podaż nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej w pierwszym kwartale 2019 roku wyniosła ponad 600 tys. mkw. i była o ponad 50% większa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Najwięcej nowej powierzchni zostało oddane do użytku w regionie Olsztyna za sprawą obiektu wybudowanego dla firmy Zalando.

## Powierzchnia w budowie

Pierwszy kwartał bieżącego roku był rekordowy pod względem powierzchni w obiektach będących w fazie realizacji. W całym kraju w budowie znajdowało się 2,16 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej, czyli o 40 tys. mkw. więcej niż w rekordowym drugim kwartale 2018 roku.

## Wolumen transakcji

W pierwszym kwartale 2019 roku wolumen transakcji umów najmu wyniósł prawie 1 milion mkw., czyli o ponad 6% więcej niż średnia kwartalna z ostatnich 3 lat. Zdecydowaną większość stanowiły nowe umowy, bo aż 62%, a w dalszej kolejności renegecja - 30%. Resztę stanowiły ekspansje.

## Wskaźnik pustostanów

Wskaźnik powierzchni niewy najętej przekroczył 5%, aczkolwiek przez cały 2018 rok znajdował się poniżej tego poziomu i wzrósł w porównaniu z czwartym kwartałem ubiegłego roku o 0,4 p.p. do 5,3%. Regionami z największym odsetkiem wolnej powierzchni magazynowej są okolice Białegostoku (36,0%) oraz Poznania (8,4%).

### Autorzy:

**Dr Bolesław Kolodziejczyk, MBA, MRICS**  
 Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa  
 +48 661 111 070  
 boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

**Rafał Goluch**  
 Analityk  
 +48 607 039 500  
 rafal.goluch@cresa.com

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone - jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.