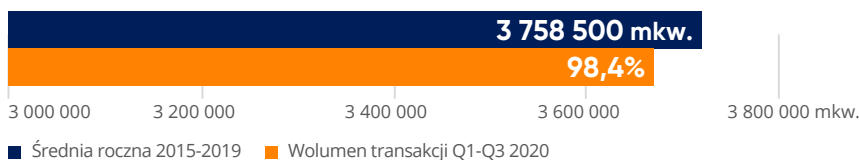
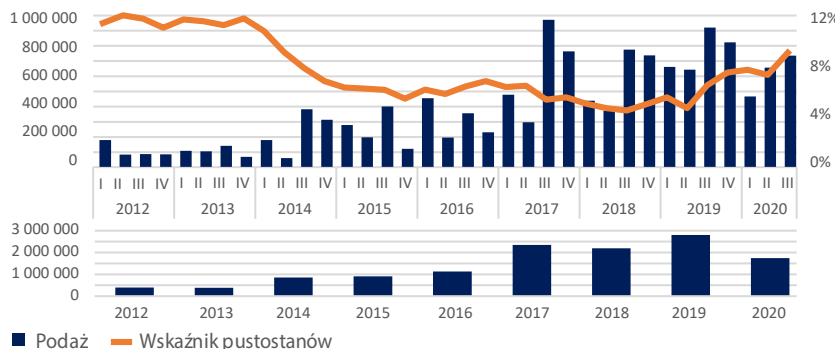


### Wolumen transakcji

Wolumen transakcji w okresie od stycznia do września 2020 roku wyniósł prawie **3,7 mln mkw.** W samym trzecim kwartale bieżącego roku wynajęto 1,3 mln mkw. powierzchni magazynowej - to 1% więcej niż w drugim kwartale i o 21% więcej niż w pierwszym. Największy udział procentowy miały w nim **nowe umowy najmu (48%)**, a w dalszej kolejności **renegocjacje (28%)**, umowy dotyczące obiektów **BTS (19%)** oraz **ekspansje (5%)**. Dodatkowo, w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku najemcy wynajęli **około 380 tys. mkw.** na okres poniżej 1 roku. Bieżący rok może być **rekordowy** pod względem wolumenu transakcji. Najbardziej **aktywnymi najemcami** były firmy z sektora **handlowego, e-commerce i operatorzy logistyczni 3PL**, którzy odpowiadali w analizowanym okresie łącznie za ponad połowę popytu brutto. Największymi transakcjami zawartymi od początku 2020 roku były: wynajęcie przez poufnego najemcę z branży e-commerce **200 400 mkw.** w Panattoni BTS Świebodzin (drugi kwartał) oraz umowa najmu **67 500 mkw.** w kompleksie 7R BTS Radzymin podpisana przez najemcę z sektora handlowego (trzeci kwartał).



### Trendy rynkowe



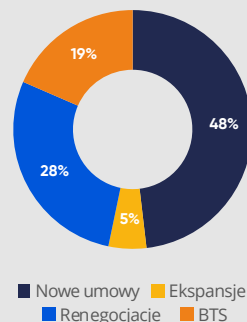
W pierwszych trzech kwartałach 2020 roku na rynek magazynowo-przemysłowy trafiło ponad **1,7 mln mkw.**, z czego najwięcej w **trzecim kwartale – prawie 676 tys. mkw.** Na koniec września w budowie wciąż pozostawało 1,5 mln mkw., z czego około 444 tys. mkw., czyli 29%, to powierzchnia budowana na zasadach spekulacyjnych. Trzema największymi realizowanymi projektami są: Panattoni BTS Świebodzin, rozbudowa Prologis Park Janki oraz Panattoni Park Gdańsk Airport.

Udział **pustostanów** w istniejących zasobach wyniósł **8,5%** na koniec trzeciego kwartału, co oznacza wzrost względem analogicznego okresu poprzedniego roku o 2 p.p., natomiast w stosunku do drugiego kwartału wzrósł on o 1,5 p.p.

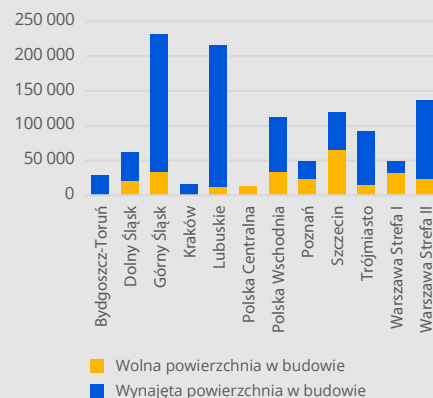
**Zasoby** powierzchni magazynowo-przemysłowej wzrosły na koniec września do **20,2 mln mkw.**, czyli powiększyły się w ciągu roku o **15%**. Średnioroczne tempo wzrostu na przestrzeni ostatnich 5 lat wynosi 16%.

	Q2 2020	Q3 2020		
<b>Zasoby</b>	19 633 100 mkw.	20 229 100 mkw.	▲	<b>+3%</b>
<b>Wolumen transakcji</b>	1 304 900 mkw.	1 313 800 mkw.	▲	<b>+1%</b>
<b>Wskaźnik pustostanów</b>	7,0%	8,5%	▲	<b>+1,5 p.p.</b>
<b>Podaż</b>	602 200 mkw.	676 000 mkw.	▲	<b>+12%</b>
<b>W budowie</b>	1 902 500 mkw.	1 534 400 mkw.	▼	<b>-19%</b>

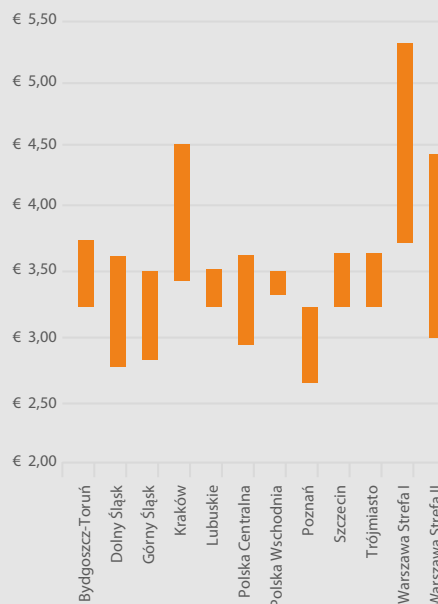
### Struktura transakcji Q1-Q3 2020



### Powierzchnia magazynowa w budowie



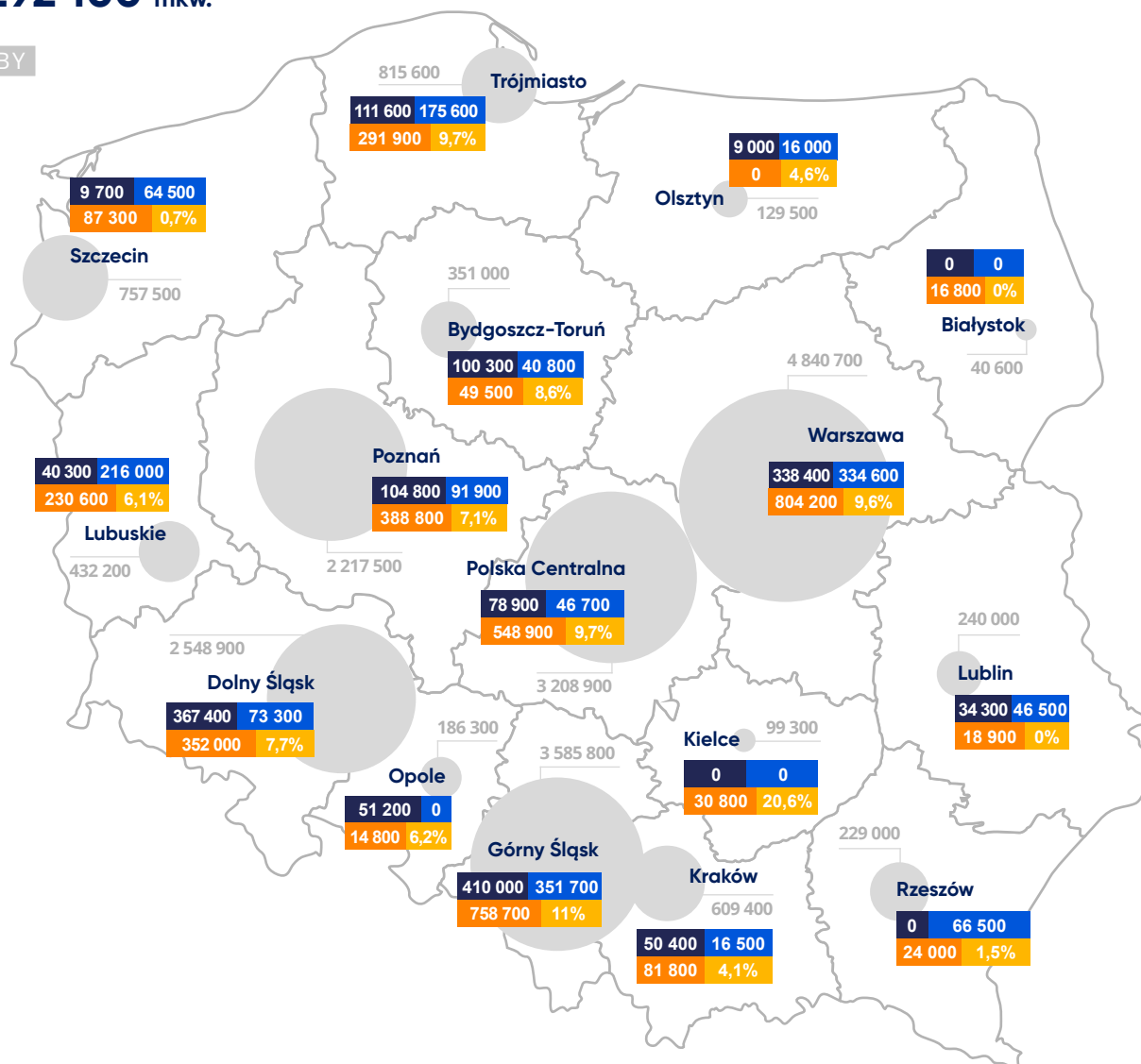
### Czynsz bazowy (€/mkw./msc)



### 20 292 100 mkw.

+15% rdr

ZASOBY



### 1 706 200 mkw.

-13,5% rdr

PODAŻ

W pierwszych trzech kwartałach 2020 roku deweloperzy dostarczyli ponad 1,7 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej. Największy wzrost nowej podaży odnotowano w województwie śląskim oraz dolnośląskim, w których pojawiło się odpowiednio 410 tys mkw. i 367,4 tys. mkw. nowej podaży.

### 1 534 400 mkw.

-10,4% rdr

W BUDOWIE

Na koniec trzeciego kwartału 2020 roku w budowie znajdowało się łącznie ponad 1,5 mkw. powierzchni magazynowej. Najwięcej nowej powierzchni magazynowo-przemysłowej powstaje w województwie śląskim i mazowieckim.

### 3 699 000 mkw.

+31% rdr

WOLUMEN TRANSAKCYJ

W okresie od stycznia do września 2020 roku w całej Polsce zawarto umowę na prawie 3,7 mln mkw. (bez umów krótkoterminowych), co jest wynikiem o 31% wyższym niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Największą aktywność najemców odnotowano w województwie mazowieckim i śląskim, których udział w całkowitym wolumenie transakcji wyniósł odpowiednio 22% i 20%.

### 8,5%

+2 p.p. rdr

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wzrost współczynnika pustostanów na koniec trzeciego kwartału wynika przede wszystkim z efektu zwiększonej bazy, do czego przyczyniła się nowa podaż, której kulminacja przypadła właśnie na okres od lipca do września. Najwyższe wskaźniki powierzchni niewynajętej występowały w województwie świętokrzyskim (20,6%) oraz śląskim (11%).

#### Autorzy:

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

Iga Kraśniewska  
Research Manager  
+48 607 039 500  
iga.krasniewska@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 komercyjnie lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.