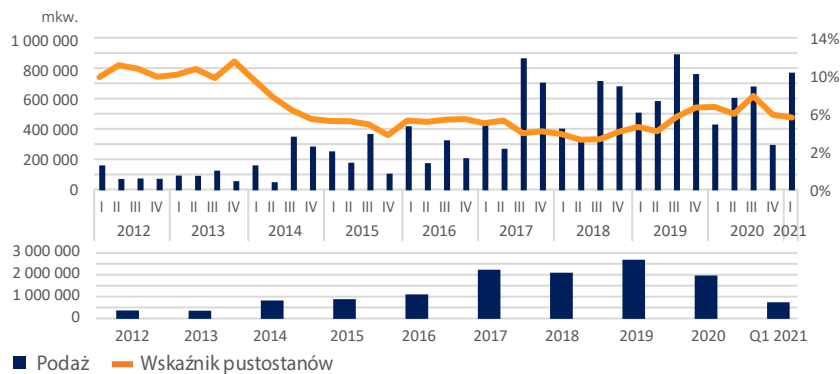


Wolumen transakcji

W pierwszych trzech miesiącach bieżącego roku najemcy wynajęli łącznie **1,6 mln mkw.** (z wyłączeniem umów krótkoterminowych), tj. o **50,8% więcej** niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wynik ten stanowi 46% średniej rocznej z ostatnich 5 lat i oznacza, iż ubiegły kwartał był rekordowy pod względem aktywności najemców. Największą część wolumenu transakcji stanowiły **nowe umowy (66%)**, a następnie **renegocjacje (29%)** i **ekspansje (5%)**. Największą transakcją był wynajem **109 000 mkw.** przez poufnego najemcę z branży logistycznej w Panattoni Park Poznań X.



Trendy rynkowe



W pierwszym kwartale 2021 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej w Polsce powiększyły się o **12,9%** w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku i wyniosły **21,5 mln mkw.** Na rynek dostarczone **766 200 mkw.**, co stanowi trzeci najwyższy wynik nowej podaży w historii. Największą inwestycją oddaną do użytku był budynek BTS, który powstał dla Euro-net w ramach Prologis Park Janki, o powierzchni 73 400 mkw.

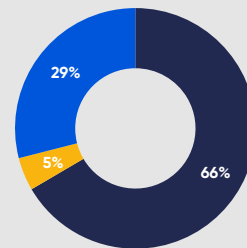
Na koniec marca 2021 roku w budowie pozostawało ponad **2,5 mln mkw.**, z czego 72,3% powierzchni jest zabezpieczonych umowami przednajmu. Świadczy to o utrzymywaniu się pozytywnych nastrojów na rynku zarówno wśród deweloperów, jak i najemców.

Wskaźnik pustostanów obniżył się o **0,3 p.p.** względem poprzedniego kwartału do poziomu **6,6%**, czyli najniższego od drugiego kwartału 2019 roku, co przekłada się na **1,4 mln mkw.** dostępnej powierzchni magazynowo-przemysłowej. Udział powierzchni niewynajętej pozostaje stabilny pomimo wysokiej nowej podaży, co potwierdza **absorpcja** na poziomie **776 900 mkw.**

Ostatnie transakcje na rynku inwestycyjnym w sektorze magazynowo-przemysłowym zawierane były przy stopach kapitalizacji na poziomie około **5,5-6%**, a nawet poniżej 5% w przypadku długich okresów najmu (10 lat +) i pojedynczych aktywów wynajętych silnym podmiotom. W budynkach z wieloma najemcami z krótszymi umowami najmu w głównych lokalizacjach stopy kapitalizacji ulegają kompresji i spodziewamy się, że w 2021 r. w lokalizacjach takich jak Warszawa możliwy do osiągnięcia będzie poziom poniżej 5%.

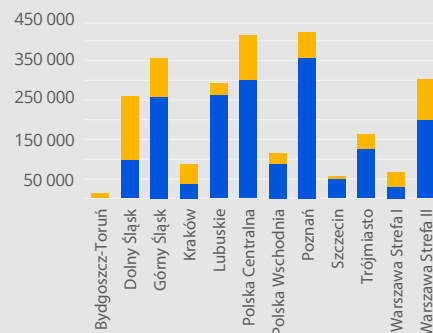
	Q4 2020	Q1 2021		
Zasoby	20 679 900 mkw.	21 457 700 mkw.	▲	+4%
Wolumen transakcji	1 540 600 mkw.	1 629 000 mkw.	▲	+6%
Wskaźnik pustostanów	6,9%	6,6%	▼	-0,3 p.p.
Podaż	296 100 mkw.	766 200 mkw.	▲	+159%
W budowie	2 011 700 mkw.	2 509 900 mkw.	▲	+25%

Struktura wolumenu transakcji Q1 2021



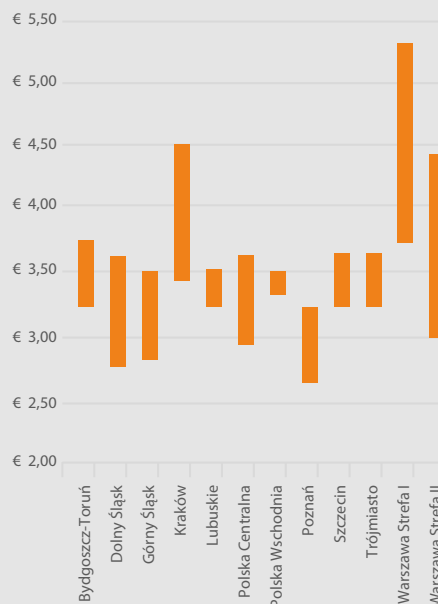
■ Nowe umowy ■ Ekspansje ■ Renegocjacje

Powierzchnia magazynowa w budowie



■ Wolna powierzchnia w budowie ■ Wynajęta powierzchnia w budowie

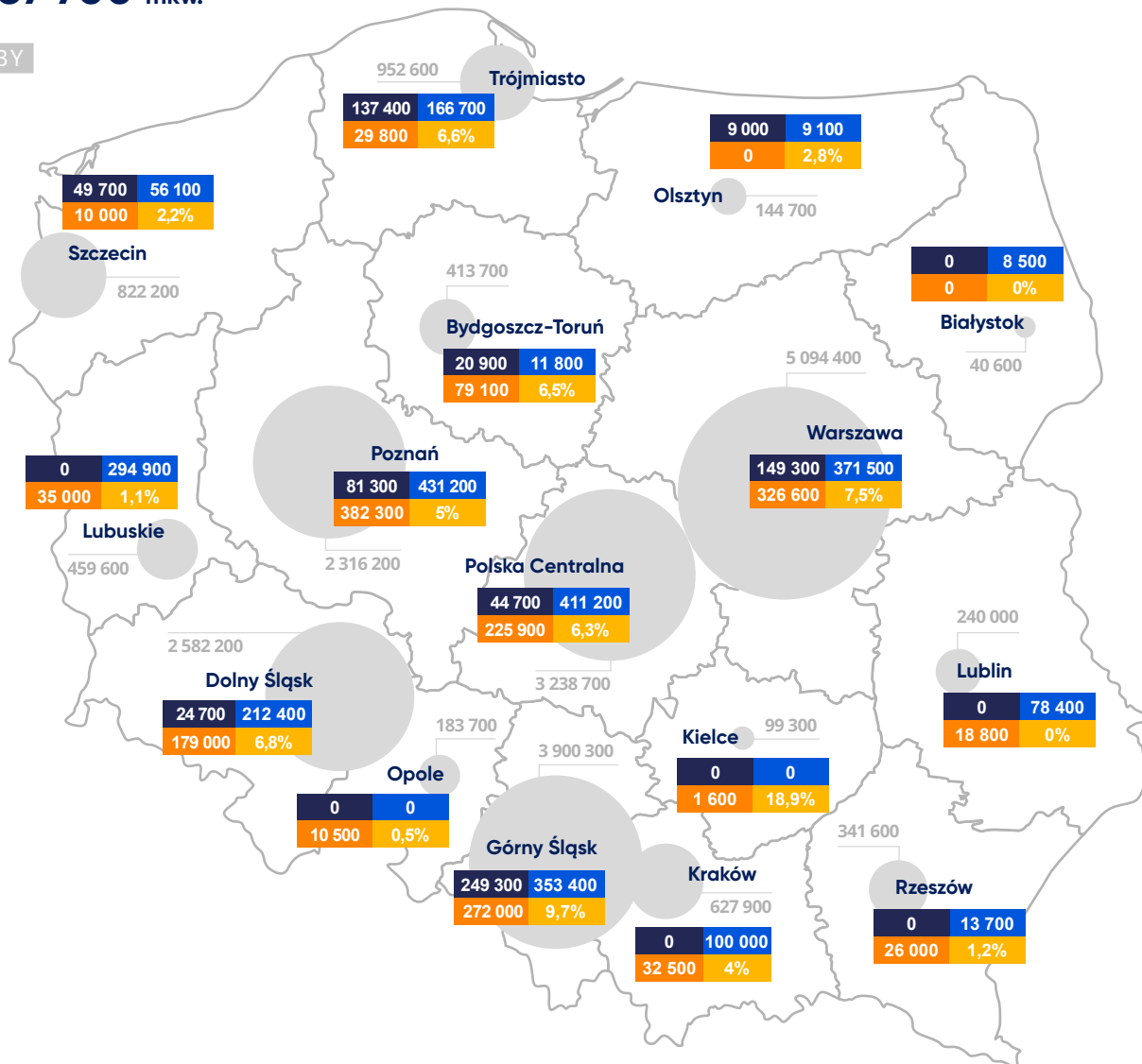
Czynsz bazowy (€/mkw./msc)



21 457 700 mkw.

+13% rdr

ZASOBY



766 200 mkw.

+79% rdr

PODAŻ

W pierwszym kwartale 2021 roku na rynek dostarczone **766 200 mkw.** nowej powierzchni magazynowo-przemysłowej, czyli aż **o 79% więcej** niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Najwięcej powierzchni oddano do użytku w regionie **Górnego Śląska (249 300 mkw.)** oraz **Mazowsza (149 300 mkw.)**. Prawie 80% powierzchni magazynowo-przemysłowej w kraju skupione jest w 5 województwach: mazowieckim, śląskim, łódzkim, dolnośląskim oraz wielkopolskim.

2 509 900 mkw.

+15% rdr

W BUDOWIE

Na koniec pierwszego kwartału w realizacji pozostawało ponad **2,5 mln mkw.** nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej, tj. **o 15% więcej** niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Najwięcej buduje się w województwie **wielkopolskim (431 200 mkw.)** i **łódzkim (411 200 mkw.)**. Największą inwestycją w fazie realizacji jest obiekt typu BTS budowany przez Panattoni dla firmy Amazon w Świebodzinie (203 500 mkw.).

1 629 000 mkw.

+51% rdr

WOLUMEN
TRANSAKCJI

W pierwszym kwartale bieżącego roku popyt brutto na powierzchnie magazynowo-przemysłowe sięgnął **1,6 mln mkw.**, **o 51% więcej** niż w pierwszych trzech miesiącach ubiegłego roku. Najemcy pozostawali najbardziej aktywni w **Wielkopolsce (382 300 mkw.)** i na **Mazowszu (326 600 mkw.)**.

6,6%

-1 p.p. rdr

WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

Na koniec pierwszego kwartału 2021 roku stosunek powierzchni niewynajętej do całkowitych zasobów wyniósł **6,6%**, co oznacza **spadek o 1 p.p.** rok do roku. Województwami o najwyższym wskaźniku pustostanów było **świętokrzyskie (18,9%)** i **śląskie (9,7%)**, natomiast w okolicach Białegostoku oraz Lublina nie odnotowano wolnej powierzchni.

Autorzy:

Iga Kraśniewska
Research Manager
+48 734 141 435
iga.krasniewska@cresa.com

Tom Listowski
Partner, Head of Industrial & Warehouse
Department, CEE
+48 607 039 500 | tom.listowski@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.