

Popyt brutto

▼ 878 tys. mkw.

Popyt netto

▼ 585 tys. mkw.

Nowa podaż

▲ 586 tys. mkw.

W budowie

◀ 2 mln mkw.

Pustostan\*

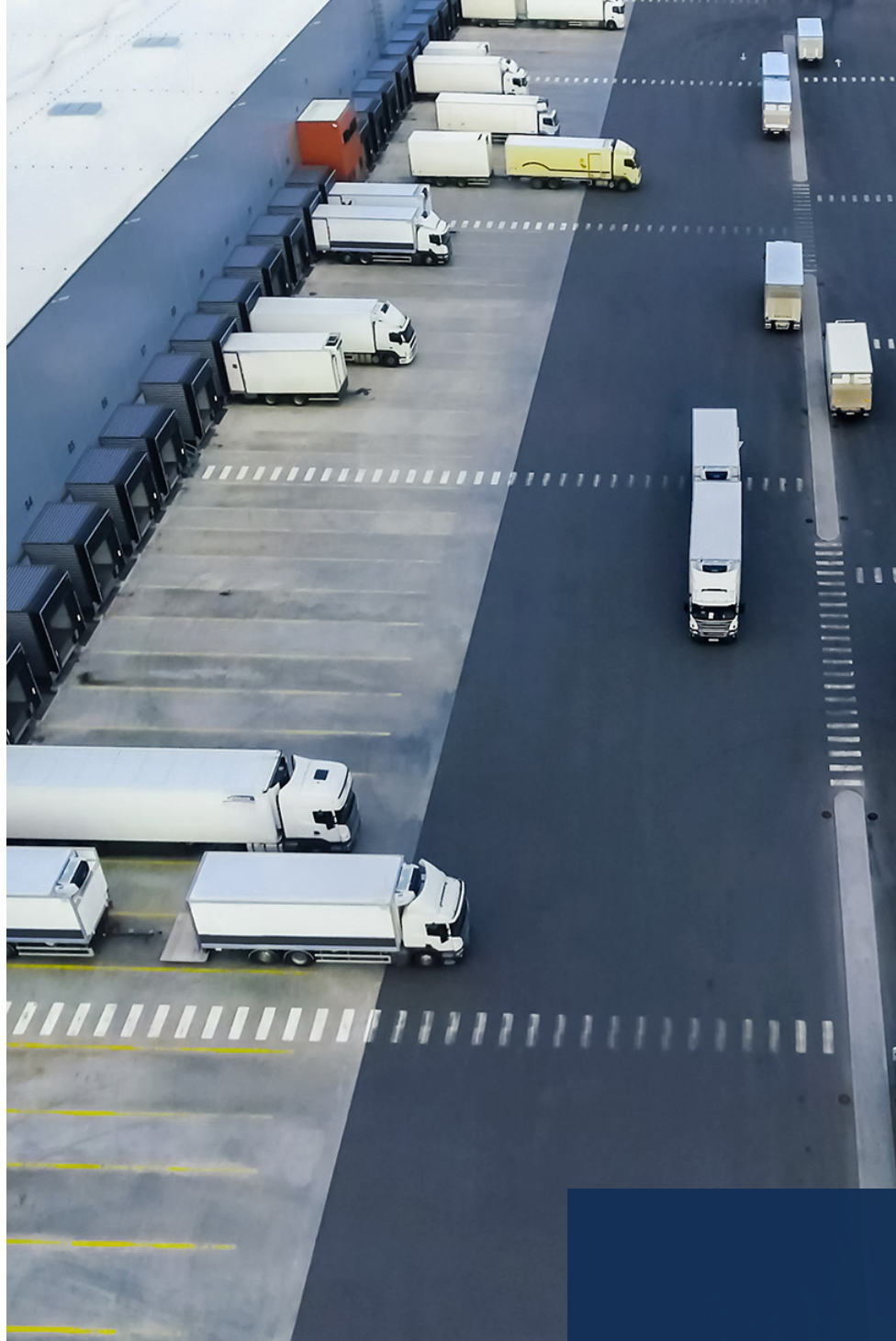
▲ 4,7%

Czynsze

▲

W porównaniu do I kw. 2018 r.

\*W porównaniu do IV kw. 2018 r.



Raport

# Rynek magazynowy w I kw. 2019 r.

Ciekawe zmiany na największych rynkach magazynowych w Polsce: Polska Centralna dogania pod względem całkowitej podaży Górny Śląsk, Dolny Śląsk wkrótce przebijie Poznań. Całkowita podaż powierzchni magazynowej w kraju zbliża się do 16,5 mln, a deweloperzy nie zwalniają

tempa - na koniec marca w całym kraju budowano 2 mln mkw. Stabilny, choć niższy w porównaniu do I kw. 2018 r. popyt, w miesiącach styczeń - marzec br. na poziomie 878 tys. mkw., utrzymuje rynek w bardzo dobrej formie, a rozwój infrastruktury otwiera go na nowe lokalizacje.

Popyt brutto

▼ 878 tys. mkw.

Popyt netto

▼ 585 tys. mkw.

Nowa podaż

▲ 586 tys. mkw.

W budowie

◀ 2 mln mkw.

Pustostan\*

▲ 4,7%

Czynsze

▲

W porównaniu do I kw. 2018 r. \*W porównaniu do IV kw. 2018 r.

## Popyt

W I kwartale 2019 r. podpisano umowy na najem 878 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Wynik ten jest o 24% niższy niż w rekordowym I kwartale 2018 r., mimo to za sprawą rozwoju e-commerce i nowym inwestycjom należy do najwyższych podsumowań kwartalnych w ostatniej dekadzie. Nowe umowy najmu i ekspansje stanowiły 67% popytu w badanych miesiącach.

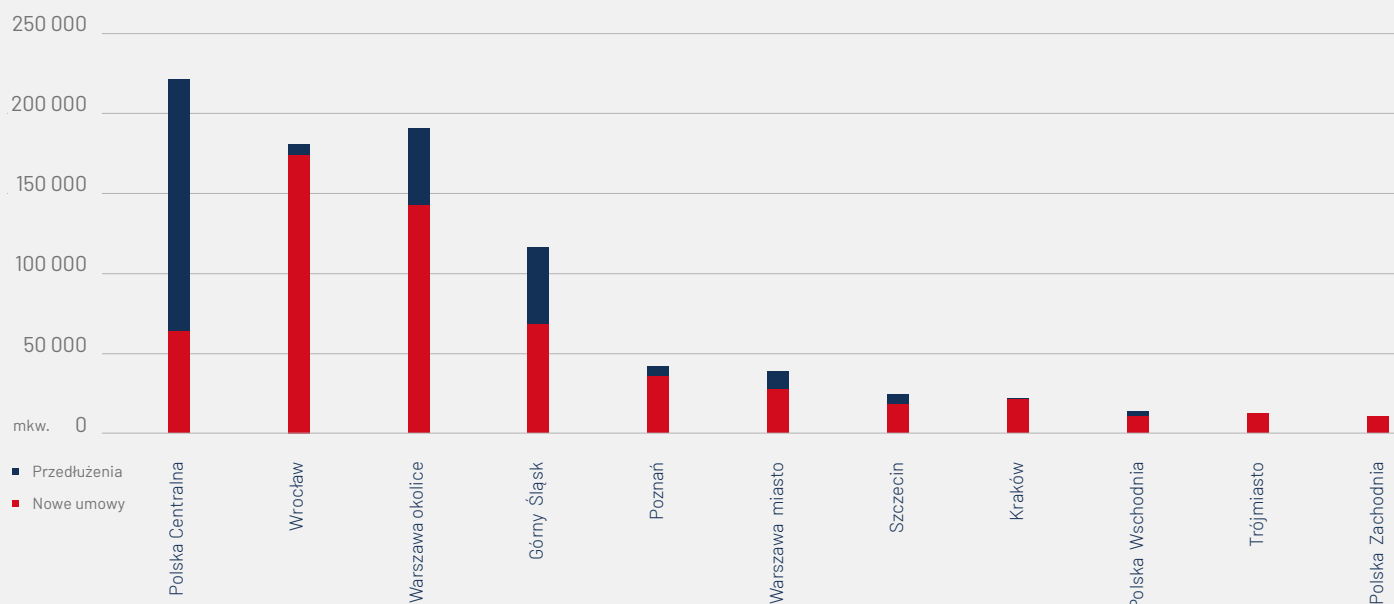
Najwięcej powierzchni magazynowej w okresie styczeń - marzec 2019 r. wynajęte zostało w regionie Warszawy - 232,2 tys. mkw. Doskonały rezultat - 222,5 tys. mkw. wynajętej powierzchni odnotował rynek Polski Centralnej, jednak należy zaznaczyć, iż w 70% został on wygenerowany przez umowy przedłużające najem klientów obecnych w regionie.

Warto również podkreślić wysoki wynik Dolnego Śląska, gdzie podpisano umowy na najem 181,4 tys. mkw., przy czym 94% kontraktów podpisanych we Wrocławiu i okolicach to nowe umowy lub ekspansje.

W całym kraju w strukturze popytu dominują operatorzy logistyczni (46%), sieci handlowe (21%), e-commerce (19%) i motoryzacja (9,5%). Rynek niezmiennie pozostaje pod silnym wpływem e-handlu, który nie tylko generuje popyt, ale wpływa również na dywersyfikację formatów nieruchomości wybieranych przez najemców, w tym wzrost zainteresowania miejskimi magazynami obsługującymi logistykę ostatniej mili.

## Popyt w regionach w I kw. 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I kw. 2019 r.



## Wybrane transakcje najmu w I kw. 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I kw. 2019 r.

Najemca	Obiekt	Region	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Aldi	Prologis Chorzów	Górny Śląsk	Przedłużenie i ekspansja	46 750
Gefco	Panattoni S5 Wrocław North Gate (X)	Wrocław	Nowa umowa	32 500
Hutchinson	SEGRO Logistics Park Łódź	Polska Centralna	Przedłużenie i ekspansja	25 500
Spedimex	Logicor Łódź I	Polska Centralna	Przedłużenie	19 980
Rockwell Automation	BTS Panattoni Rockwell	Górny Śląsk	Nowa umowa	11 300

## Podaż

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na koniec I kw. 2019 r. wyniosła 16,5 mlnmkw. Od stycznia do końca marca br. oddanych do użytkowania zostało 585,8 tys. mkw., co oznacza wzrost o 86% w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku (314 tys. mkw.). Największym rynkiem pozostaje region Warszawy (ponad 4 mln mkw.), jednak w czołówce lokalizacji magazynowych w minionym kwartale obserwujemy

interesującą zmianę: niemal zrównanie się zasobów magazynowych Polski Centralnej (2,7 mln mkw.), z podażą w regionie Górnego Śląska (2,75 mln mkw.).

Łódź i okolice to region, gdzie w miesiącach styczeń – marzec ukończono najwięcej inwestycji. Ponad 26% nowej podaży przypadło właśnie na obiekty w Polsce Centralnej (153,3 tys. mkw.). Szczególną uwagę pod

względem wolumenu oddanej do użytkowania powierzchni przykuwają rynki Polski Wschodniej, na które przypadło w okresie od stycznia do marca 20,1% nowej podaży (120,4 tys.mkw.). Wynik ten uplasował Polskę Wschodnią na drugim miejscu, jednak należy zaznaczyć, że dotyczy on w całości ukończenia budowy centrum logistycznego Zalando Lounge pod Olsztynkiem.

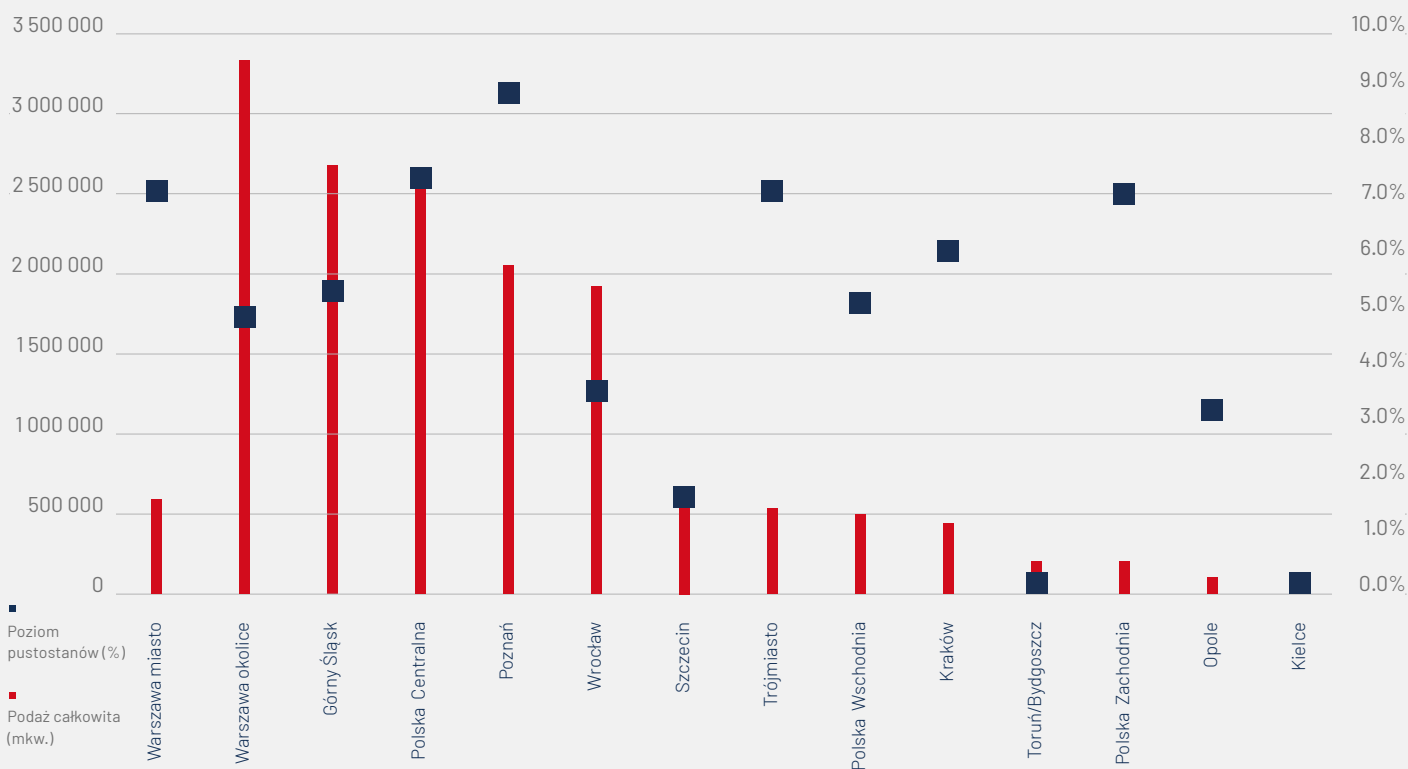
Na trzecim miejscu znalazł się Dolny Śląsk z wynikiem 101,8 tys. mkw. i udziałem w nowej podaży kraju na poziomie 17,4%, głównie za sprawą ukończenia dwóch parków magazynowych Panattoni Europe – łącznie deweloper dostarczył 68,3 tys. mkw., czyli 67% nowej podaży regionu.

Deweloperzy nie zwalniają tempa – na koniec marca 2019 w całym kraju w budowie było 2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 54% obejmowały

inwestycje Górnego Śląska (561,2 tys. mkw.) oraz Polski Centralnej (526,1 tys. mkw.). Podobnie jak w przypadku popytu oraz inwestycji oddanych do użytkowania, pod względem wolumenu powierzchni w budowie trzecią lokatę zajął region Wrocławia – na koniec marca 2019 r. powstawało tam 275 tys. mkw. Po ukończeniu rozpoczętych inwestycji całkowita podaż tego rynku przekroczy 2,2 mln mkw. i z dużym prawdopodobieństwem w tym roku wyprzedzi rynek Poznania. W Warszawie i okolicach na koniec marca 2019 r. w budowie pozostawało 172,7 tys. mkw. Naturalnie, większe inwestycje koncentrują się głównie poza granicami miasta – m.in. w Pruszkowie, Jankach i przy węźle Konotopa. W samym mieście powstaje ponad 34,4 tys. mkw., skoncentrowane w obiektach typowo miejskich o metrażu w granicach 10 -15 tys. mkw. zlokalizowanych w przeważającej większości w zachodniej i południowo-zachodniej części miasta.

## Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów na koniec I kw. 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I kw. 2019 r.



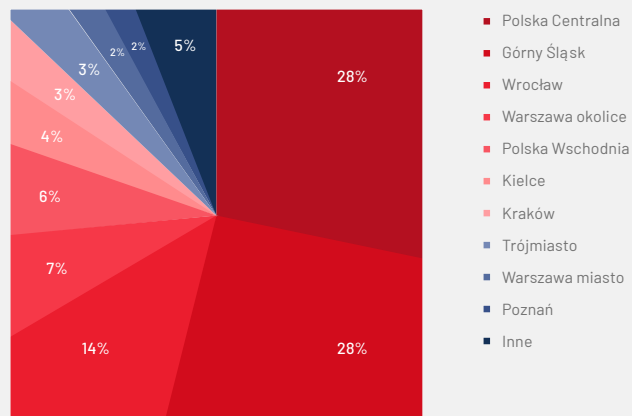
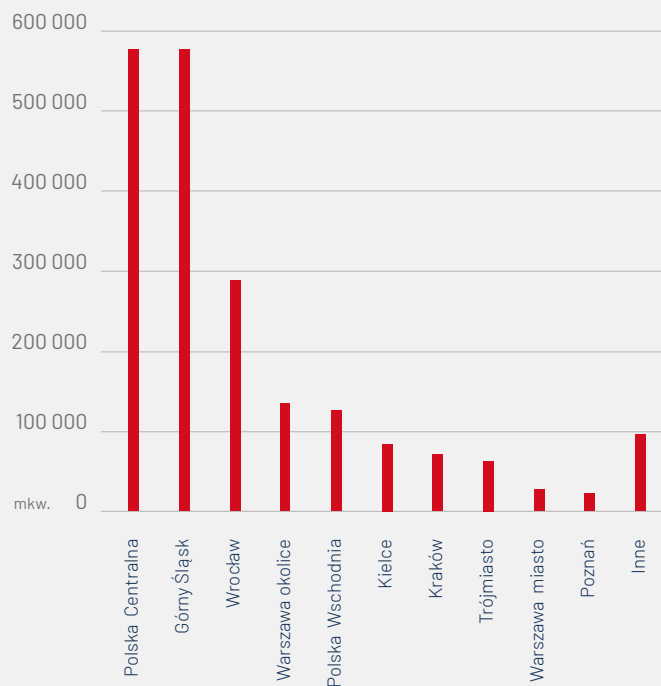
## Wybrane projekty oddane do użytku w I kw. 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I kw. 2019 r.

Region	Projekt/Park	Powierzchnia w mkw.	Deweloper
Polska Wschodnia	BTS Zalando	120 450	Hillwood
Dolny Śląsk	Panattoni Wrocław IX	45 800	Panattoni Europe
Polska Centralna	Panattoni Central European Hub	44 000	Panattoni Europe
Warszawa Okolice	Panattoni Warsaw South	38 000	Panattoni Europe
Polska Centralna	P3 Park Piotrków	36 700	P3
Polska Centralna	Hillwood Kutno	34 000	Hillwood
Górny Śląsk	Hillwood Zagłębie	19 000	Hillwood
Dolny Śląsk	Prologis Park Wrocław V	16 000	Prologis

## Powierzchnia w budowie w I kw. 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I kw. 2019 r.



Wśród mniejszych rynków wyróżniają się Kielce, gdzie powstaje 73,7 tys. mkw. powierzchni o charakterze spekulacyjnym. Lwia część tej powierzchni, prawie 70 tys. mkw., powstaje w ramach parku 7R Park Kielce, który ma być ukończony w 2019 r. Warto również zwrócić

uwagę na spadek inwestycji w regionie Poznania – na koniec marca w budowie znajdowało się tam 30,7 tys. mkw., podczas gdy w analogicznym okresie ubiegłego roku w budowano tam 96,4 tys. mkw.

## Wskaźnik pustostanów

W I kwartale 2019 r. średni współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 4,7%, co oznacza zmianę o 0,5 p. proc. w porównaniu do wyniku na koniec 2018 r. Największe wzrosty wskaźników pustostanów w przeciągu minionego kwartału odnotowano w Polsce Centralnej (z 5,3% do 7,2%) oraz Trójmieście (z 4,8% do 6,3%). Podobnie jak w ostatnim kwartale ubiegłego roku, najwięcej wolnej powierzchni dostępnej od zaraz

znajduje się w Poznaniu – stanowi ona 8,7% zasobów regionu. Wysoki współczynnik powierzchni niewynajętej w tym regionie jest konsekwencją oddania w ciągły ostatnich kilku kwartałów kolejnych powierzchni spekulacyjnych. Poziom pustostanów sukcesywnie spada m.in. we Wrocławiu, gdzie na przestrzeni 12 miesięcy odnotowano zmianę z 7,4% do 3%.

## Czynsze

Większość lokalizacji magazynowych w minionym kwartale wpisała się w delikatny trend wzrostowy w zakresie stawek czynszów. Największe wzrosty czynszów w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku odnotowano na rynkach Wrocławia i Trójmiasta, (odpowiednio 2.7 – 2.9 euro/mkw.

oraz 2.6 – 2.9 euro/mkw.). W I kw. 2019 najatrakcyjniejsze stawki efektywne najemcy mogli uzyskać w okolicach Warszawy i Poznania (2,2 – 2,5 euro/mkw.). Najwyższe czynsze efektywne utrzymują się w granicach administracyjnych Warszawy (3,85 – 4,40 euro/mkw.).

### Stawki w regionach na koniec I kw. 2019 r.

Źródło: AXI IMMO, I kw. 2019 r.

Region	Czynsz bazowy EUR/mkw./m-c	Czynsz efektywny EUR/mkw./m-c
Warszawa miasto	4,70 – 5,25	3,85 – 4,40
Warszawa okolice	3,20 – 3,60	2,20 – 3,10
Górny Śląsk	3,10 – 3,50	2,30 – 2,80
Polska Centralna	3,00 – 3,60	2,20 – 2,70
Poznań	3,10 – 3,60	2,10 – 2,75
Wrocław	3,30 – 3,60	2,70 – 2,90

Region	Czynsz bazowy EUR/mkw./m-c	Czynsz efektywny EUR/mkw./m-c
Trójmiasto	3,40 – 3,60	2,60 – 2,90
Kraków	3,40 – 3,60	2,60 – 3,00
Szczecin	3,50 – 3,65	2,60 – 2,90
Bydgoszcz i Toruń	3,50 – 3,60	2,60 – 2,90
Polska Wschodnia	3,50 – 3,65	2,80 – 3,30
Polska Zachodnia	3,50 – 3,60	2,60 – 2,90

# Prognozy

Rok 2019 będzie okresem spowolnienia gospodarczego dla krajów europejskich, co w pewnym stopniu może odbić się na kondycji rynku nieruchomości magazynowych, zwłaszcza na rynkach mocno powiązanych w krajami zachodnimi. Prognozy Komisji Europejskiej co do wzrostu PKB Polski w najbliższych latach są jednak pozytywne – w 2019 r. przewidywany jest wzrost PKB rzędu 4,2%, natomiast w roku kolejnym na poziomie 3,6%. Optymizmem napawa również wysoki udział inwestycji związanych z rozwojem sektora e-commerce oraz przeprojektowywaniem łańcuchów dostaw pod ten kanał sprzedaży.

Ze względu na niską dostępność pracowników, w głównych hubach logistycznych kraju zarówno deweloperzy, jak i najemcy będą poszukiwać nowych, atrakcyjnych pod względem infrastruktury drogowej oraz rynku pracy lokalizacji. Przykładem są planowane projekty w takich miejscowościach jak Olsztyn, Rzeszów czy Świebodzin.

W zakresie dostępności powierzchni magazynowej duże zmiany zauważalne będą zwłaszcza w Centralnej Polsce, gdzie powstaje dużo wielometrażowych inwestycji i planowane są relokacje najemców. Naturalną konsekwencją pojawienia się na rynku nowej powierzchni

o charakterze spekulacyjnym oraz zwolnienia modułów istniejących będzie presja na obniżenie stawek efektywnych, zwłaszcza w starszych obiektach tego regionu.

W większości lokalizacji w kraju wiodący będzie trend stabilizacji lub dalszego wzrostu stawek czynszów w nadchodzących kwartałach.

W najbliższych miesiącach na rynku inwestycyjnym zainteresowanie produktami magazynowymi będzie się utrzymywało na dotychczasowym, relatywnie wysokim poziomie. Lokując swój kapitał inwestorzy wciąż koncentrować się będą na obiektach typu prime i dobrze wynajętych inwestycjach w miastach.

Najemcy, którym kończą się umowy najmu podpisane 3-5 lat temu muszą mieć na uwadze, że w aktualnych warunkach rynkowych stawki czynszu porównywalne do tych z bieżącej umowy, zwłaszcza w nowych projektach, będą trudne do uzyskania. Wynika to ze wzrostu kosztów budowy oraz zainteresowania produktami magazynowymi wśród uczestników rynku inwestycyjnego. Czynniki te wpływają na zmniejszenie elastyczności deweloperów w zakresie ustalania stawek za wynajem powierzchni magazynowych.

# Otwieramy na zmiany od 10 lat na rynku nieruchomości komercyjnych

**Anna Głowacz**

Head of Industrial - Leasing Agency

[anna.glowacz@axiimmo.com](mailto:anna.glowacz@axiimmo.com)

+48 797 420 950

**Monika Rykowska**

PR & Marketing Director

[monika.rykowska@axiimmo.com](mailto:monika.rykowska@axiimmo.com)

+48 725 900 100

**Barbara Staśkiewicz-Wieczorek**

Industrial & Research Coordinator

[b.staskiewicz-wieczorek@axiimmo.com](mailto:b.staskiewicz-wieczorek@axiimmo.com)

+ 48 885 777 111



Prawa autorskie© AXI IMMO 2019. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź w żaden inny sposób przetwarzany bez uprzedniej zgody autorów publikacji. Publikacja jest oparta na materiałach i danych, które zostały przygotowane w sposób sumienny i w dobrej wierze, jednak nie udziela się żadnych gwarancji, co do ich dokładności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wprowadzenia korekty.