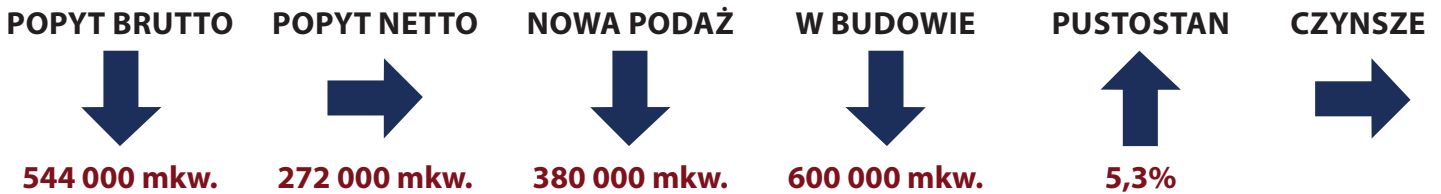


## RAPORT – RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH W 3 KW. 2015 R.



Dane w porównaniu do poprzedniego kwartału

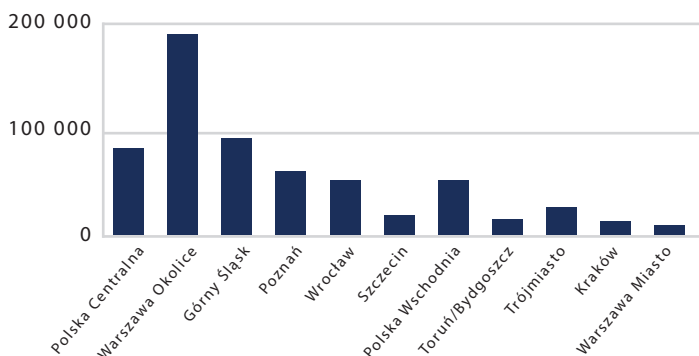
### RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE NA ŚCIEŻCE DALSZEGO ROZWOJU – STABILNY WZROST POPYTU I NOWEJ PODAŻY

Wyniki po stronie popytu i podaży na rynku powierzchni magazynowych pokazują, że 2015 może być kolejnym rekordowym rokiem. Popyt przekroczył 540 000 mkw., z czego 50% stanowiły nowe umowy najmu i ekspansje. Od lipca do września br. podaż wzrosła o 380 000 mkw., z czego najwięcej w regionie Wrocławia i Górnego Śląska. W budowie jest kolejne 600 000 mkw., w tym ponad 150 000 mkw. w regionie Warszawy. W trakcie negocjacji znajduje się kilka dużych projektów, które powinny zamknąć się w ostatnim kwartale, który z reguły jest najlepszym okresem pod względem popytu w ciągu roku.

#### POPYT

■ Popyt w 3 kw. osiągnął poziom 540 000 mkw. z czego najwięcej w okolicach Warszawy: ponad 180 000 mkw. i na Górnym Śląsku: 100 000 mkw. W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku wynik ten jest o 13% wyższy. Najwięcej nowych umów najmu wraz z rozszerzeniami zostało podpisanych w okolicach Warszawy: 98 000 mkw. W strukturze popytu nie nastąpiły znaczące zmiany; nadal dominują firmy logistyczne (30%), następnie sieci handlowe (20%) i lekka produkcja (13%).

#### POPYT W REGIONACH W MKW.



Źródło: AXI IMMO, III kw. 2015

■ Wśród największych nowych kontraktów możemy wymienić projekty BTS Sonoco w ramach Panattoni Park Stryków II (26 600 mkw.), BTS Bombardier we Wrocławiu (19 400 mkw.), który również realizowany jest przez Panattoni, czy ekspansję Euro-net w Prologis Park Janki o blisko 15 000 mkw.

#### PODAŻ

■ W 3 kw. br. deweloperzy oddali do użytku 390 000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej; jest to o 20% mniej w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, ale należy zaznaczyć, że we wrześniu 2014 r. ponad połowę nowej podaży stanowiły dwa projekty dla firmy Amazon. Aktualnie rozkład nowej podaży jest bardziej proporcjonalny. Najwięcej nowych powierzchni magazynowych zostało ukończonych we Wrocławiu (109 000 mkw) w ramach czterech inwestycji i na Górnym Śląsku (61 000 mkw.) w ramach 2 projektów. Blisko 80 000 mkw. to podaż na mniejszych rynkach, takich jak Rzeszów, Lublin i Szczecin.

■ Aktywność deweloperska pozostaje wysoka. Aktualnie w budowie jest ponad 600 000 mkw., z czego 42% to inwestycje spekulacyjne lub częściowo

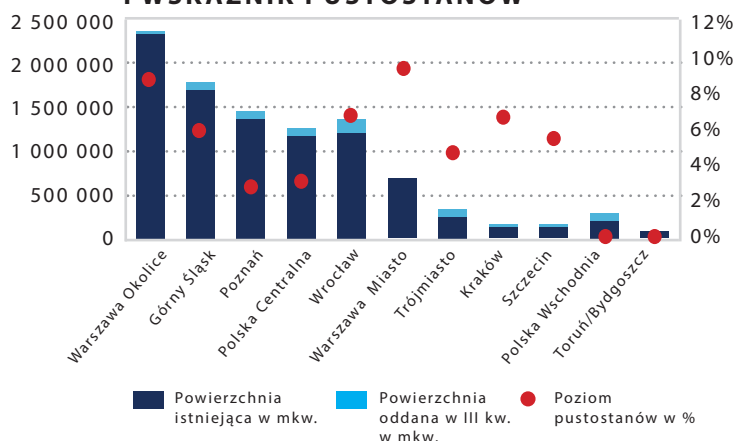
spekulacyjne. Najwięcej nowych projektów jest realizowana w okolicach Warszawy: 155 000 mkw., następnie na Górnym Śląsku: 98 000 mkw. Warto też zaznaczyć obecność deweloperów na mniejszych rynkach, gdzie realizują inwestycje częściowo spekulacyjne. Nowe projekty są uruchamiane w Szczecinie, Bydgoszczy czy Lublinie.

■ Wśród największych inwestycji oddanych w tym kwartale możemy wymienić: II etap Panattoni Park Wrocław III (50 700 mkw.), BTS dla GE w Bielsko-Białej (45 000 mkw.) czy Goodman Wrocław IV Logistics Centre (39 500 mkw.).

## POZIOM PUSTOSTANÓW

■ Na koniec III kw. 2015 r. współczynnik powierzchni niewynajętej wyniósł 5,3%. Jest to wzrost o 0,3% względem II kw. br. We wszystkich regionach dostępność powierzchni jest poniżej 10%. Podobnie jak w II kw. najczęściej wolnych modułów pozostaje w Warszawie (9,8%) oraz okolicach (8,5%), następnie we Wrocławiu (7,2%) w wyniku oddania do użytku blisko 30 000 mkw. bez zabezpieczonych umów najmu.

### POWIERZCHNIA ISTNIEJĄCA I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Źródło: AXI IMMO, III kw. 2015

■ Największe problemy z dostępnością powierzchni od zaraz występują w Poznaniu i Polsce Centralnej, gdzie współczynnik powierzchni niewynajętej wynosi 3%. W I kw. przyszłego roku sytuacja powinna się poprawić w regionie Poznania; w przypadku Łodzi niska dostępność może utrzymać się na tym samym poziomie w perspektywie najbliższych 6–7 miesięcy.

## CZYNSZE

■ Pomimo niskiego poziomu pustostanów obserwujemy tendencję spadku czynszów efektywnych przy nowych, uruchamianych inwestycjach na Górnym Śląsku, w regionie Poznań i Warszawy. Ponadto coraz bardziej pogłębia się różnica pomiędzy oferowanymi stawkami czynszów bazowych i efektywnych. Stabilne stawki utrzymują się w istniejących projektach.

### STAWKI CZYNSZÓW W REGIONACH W III KW. 2015 R. (EUR/MKW.)

REGION	CZYNSZ BAZOWY	CZYNSZ EFEKTYWNY
Warszawa Miasto	4,00 – 5,50	3,40 – 4,80
Warszawa Okolice	2,50 – 3,60	1,90 – 3,00
Górny Śląsk	2,80 – 3,50	2,00 – 2,90
Polska Centralna	2,20 – 3,60	2,00 – 2,90
Poznań	2,80 – 3,50	2,00 – 2,90
Wrocław	2,90 – 3,60	2,20 – 3,00
Trójmiasto	2,50 – 3,40	2,30 – 3,00
Szczecin	3,00 – 3,90	2,40 – 3,50
Kraków	3,60 – 4,90	2,90 – 3,50
Toruń/Bydgoszcz	2,80 – 3,30	2,20 – 2,80
Polska Wschodnia	3,10 – 3,90	2,70 – 2,90

Źródło: AXI IMMO, III kw. 2015

## PROGNOZY

■ Aktualnie na rynku duża liczba projektów jest w fazie zaawansowanych negocjacji, co pozwala stawiać optymistyczne prognozy na kolejne miesiące. Siłą napędową po stronie popytu będą ekspansje i relokacje najemców, związane z potrzebą powiększenia zajmowanej powierzchni magazynowej i produkcyjnej oraz nowe inwestycje bezpośrednie firm krajowych i zagranicznych.

■ Po stronie podaży będziemy obserwować rozwój nowych lokalizacji wzdłuż kolejnych węzłów autostradowych i dróg ekspresowych, jak ma to miejsce w Warszawie (Grodzisk Maz.), w Poznaniu (Wysogotowo) czy Wrocławiu (północno-zachodnia część miasta).

### WYBRANE TRANSAKcje NAJMU W III KW. 2015 R.

NAJEMCA	NAZWA PARKU	RODZAJ UMOWY	REGION	POW. W MKW.
Moto Profil	Prologis Park Chorzów	Przedłużenie	Górny Śląsk	33 100
Schenker	Prologis Park Teresin	Przedłużenie	Warszawa	27 300
Sonoco	Panattoni Park Stryków II	Nowa umowa BTS	Polska Centralna	26 600
Bombardier	Panattoni BTS	Nowa umowa BTS	Wrocław	19 400
Spedimex	Logicor Łódź I	Przedłużenie	Polska Centralna	24 700

Źródło: AXI IMMO, III kw. 2015

## KONTAKT

**Renata Osiecka**  
Partner Zarządzająca  
+48 22 50 58 440  
renata.osiecka@axiimmo.com

**Monika Rykowska**  
PR & Marketing Director  
+ 48 22 50 58 445  
monika.rykowska@axiimmo.com

**Barbara Szymańska-Wieczorek**  
Industrial & Research Coordinator  
+48 32 357 43 15  
b.szymanska-wieczorek@axiimmo.com