



Raport Luty 2019

# Rynek magazynowy w Polsce Centralnej bez tajemnic

# 2018 rokiem stabilnego wzrostu i rozwoju Polski Centralnej

W przeciągu ostatnich dziesięciu lat rynek magazynowy Centralnej Polski przeszedł ścieżkę dynamicznego wzrostu i rozwoju. Chociaż w roku 2013 utracił trzecią pozycję w rankingu najbardziej pożądanym lokalizacji logistycznych w Polsce, wyprzedzony przez dynamicznie rosnące rynki Poznania i Wrocławia, w bardzo szybkim tempie odbudował swoją przewagę, aby w 2017 r. znów być wśród liderów. Z rekordowym popytem na poziomie 960 tys. mkw. i nowymi projektami w budowie ugruntował swoją pozycję w pierwszej trójce regionów magazynowych, obok Warszawy i Górnego Śląska. 2018 był dla Polski Centralnej rokiem stabilnego wzrostu i rozwoju. Aktywność najemców utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie, a deweloperzy aktywnie poszukują terenów pod rozwój nowych projektów, zarówno w głównych subregionach Łodzi, Strykowa i Piotrkowa Trybunalskiego, jak również w dotąd mniej popularnych lokalizacjach regionu.

Popyt brutto

▼ 690 tys. mkw.

Popyt netto

▼ 600 tys. mkw.

Nowa podaż

▲ 720 tys. mkw.

Podaż całkowita

▲ 2,55 mln mkw.

W budowie

▲ 465 tys. mkw.

Pustostan

▲ 5,3%

Czynsze

▲

Porównanie do IV kw. 2017 r.

Polska Centralna to jeden z głównych rynków magazynowo-dystrybucyjnych kraju. Strategiczne położenie Polski Centralnej w połączeniu z dobrze rozwiniętą siecią dróg ekspresowych i autostrad (S8, A1 i A2) czyni ten region jedną z najbardziej pożądanymi lokalizacjami logistycznymi w Europie Środkowo-Wschodniej, a także jednym z głównych rynków magazynowo-dystrybucyjnych kraju.

Z biegiem lat w obrębie rynku Polski Centralnej wykształciły się 3 subregiony: Łódź – lokalizacja głównie dedykowana dla dystrybucji miejskiej oraz lekkiej produkcji, Stryków – popularny wśród logistyków o

zasięgach międzynarodowych oraz Piotrków Trybunalski – dedykowany do obsługi rynku krajowego. Analizy danych rynkowych Polski Centralnej potwierdzają wyraźną segmentację geograficzną regionu.

W ostatnich latach na popularności coraz bardziej zyskują inne, mniejsze lokalizacje takie jak Kutno czy Rawa Mazowiecka. O ich atrakcyjności decyduje w głównej mierze większa dostępność potencjalnych pracowników niż w Łodzi czy Strykowie, gdzie poziom bezrobocia utrzymuje się na niskim poziomie oscylującym w granicach 5,6% - 5,8% a firmy mają trudności z pozyskaniem pracowników.

## Rynek magazynowy Polski Centralnej w ostatniej dekadzie – przełomowe momenty

Ze względu na strategiczne położenie regionu od początku formowania się polskiego rynku rejon Polski Centralnej znajdował się wśród lokalizacji magazynowych z największym potencjałem rozwoju. W 2009 r. podaż w regionie oscylowała w granicach 875 tys. mkw., niecałą dekadę później - w 2018 r. przekroczyła 2,55 mln mkw., co plasuje go na trzecim miejscu pod względem podaży, zaraz za Warszawą oraz Górnym Śląskiem.

Analiza danych rynkowych pokazuje jednak, że w ostatniej dekadzie Polska Centralna jako hub logistyczny miała dwa momenty krytyczne. Pierwszy z nich wynikał z przetasowań w rankingu lokalizacji magazynowo-logistycznych na rzecz rynków po zachodniej stronie kraju (Poznań i Wrocław), drugi - ze zmiany przepisów prawa mocno ograniczających możliwości nabywania gruntów rolnych.

## Rok 2013 – wzrastająca konkurencja zachodnich regionów kraju

W latach 2008 - 2009 Polska Centralna miała silną pozycję wśród pierwszej trójki rynków magazynowych w Polsce. W kolejnych kwartałach stopniowo rozwijały się inne regiony, a w 2013 odnotowano wyraźne zmiany w zestawieniu najpopularniejszych lokalizacji magazynowo-przemysłowych. Wprawdzie podaż na rynku Polski Centralnej przekroczyła wtedy 1 mln mkw., ale zarówno

pod kątem dynamiki podaży, jak i popytu wyraźnie wyprzedzała ją Poznań ( na koniec 2013 r. w budowie było tam 910 tys. mkw., a w Polsce Centralnej 67 tys. mkw., popyt w Poznaniu wyniósł 423 tys. mkw. i był najlepszym wynikiem w kraju). Polska Centralna przestała być 3. największym rynkiem magazynowym w Polsce i rywalizowała z rosnącym rynkiem wrocławskim

o 4. miejsce ( w 2013 r. rynek ten zajmował 2. miejsce pod względem popytu na poziomie 415 tys. mkw., a w 2014 r. miał największy w kraju wzrost podaży na poziomie 348,8 tys. mkw.). W omawianym regionie był wówczas najwyższy w kraju poziom pustostanu - 15,8%. Szczególnie dużo

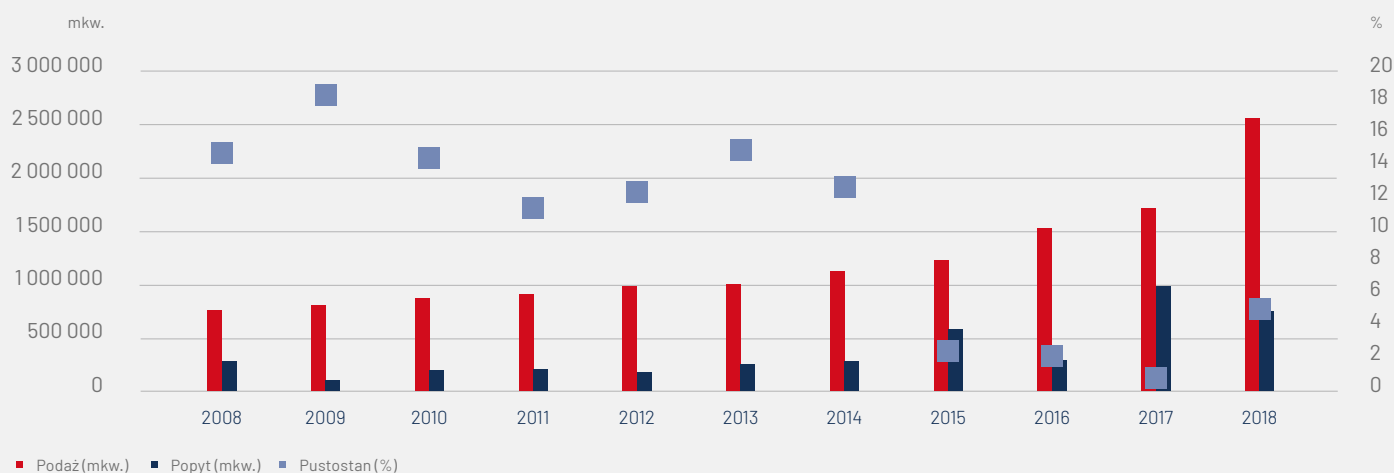
wolnej powierzchni było w Piotrkowie Trybunalskim, gdzie średnie stawki efektywne spadły do poziomu poniżej 2 EUR/mkw. Sytuacja wróciła do normy po dwóch latach – w 2015 roku, kiedy po raz pierwszy odnotowano w tym regionie poziom popytu przekraczający 550 tys. mkw.

## Lata 2015 - 2017 – Centralna Polska w obliczu luki podażowej

W regionie z całkowitą podażą sięgającą 1,3 mln mkw. wystąpił wówczas znaczny spadek powierzchni dostępnej od zaraz – do 3,7%. Ze względu na zmiany przepisów związanych z obrotem gruntami rolnymi i idące za nimi trudności z pozyskaniem działek pod budowę nowych inwestycji, poziom pustostanów sukcesywnie spadał i nastąpił wzrost stawek czynszów. W rekordowym pod

względem popytu 2017 roku (960 tys. mkw. wynajętej powierzchni) poziom pustostanów osiągnął najniższą wartość w kraju - 0,2%, wynajęte zostały nawet długo dostępne na rynku powierzchnie w Piotrkowie Trybunalskim. W 2018 r. deweloperzy dostarczyli na rynek blisko 720 tys. mkw. nowej powierzchni, co ustabilizowało sytuację na rynku.

### Zmiany popytu, podaży i wskaźnika pustostanów w latach 2008-2018 w Polsce Centralnej



## Rynek magazynowy Polski Centralnej w 2018 r.

### Popyt

Po rekordowym 2017 r., w którym popyt w Polsce Centralnej osiągnął 960 tys. mkw., w 2018 r. region wciąż cieszył się dużym zainteresowaniem najemców osiągając wynik 690 tys. mkw. wynajętej powierzchni, z czego 87% objęły nowe umowy najmu. Rezultat ten plasuje Polskę Centralną na drugim miejscu w rankingu najbardziej pożądanym lokalizacji logistycznych w kraju.

Region przyciąga głównie duże firmy logistyczne i sieci handlowe, które zgłaszają zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe, przystosowane do obsługi operacji logistycznych m.in. dla sektora e-commerce. Aktywne na rynku są również podmioty działające w branżach elektroniki i budownictwa.

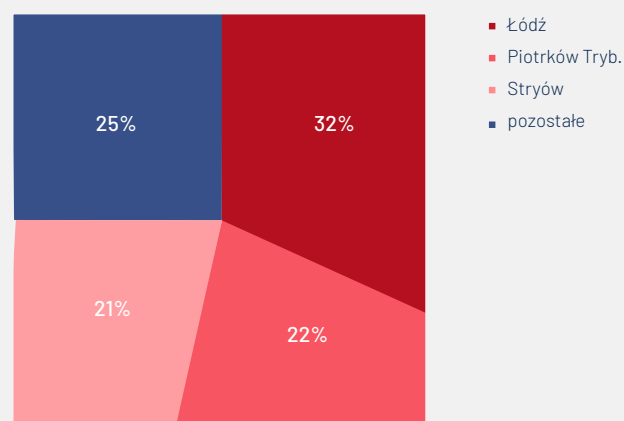
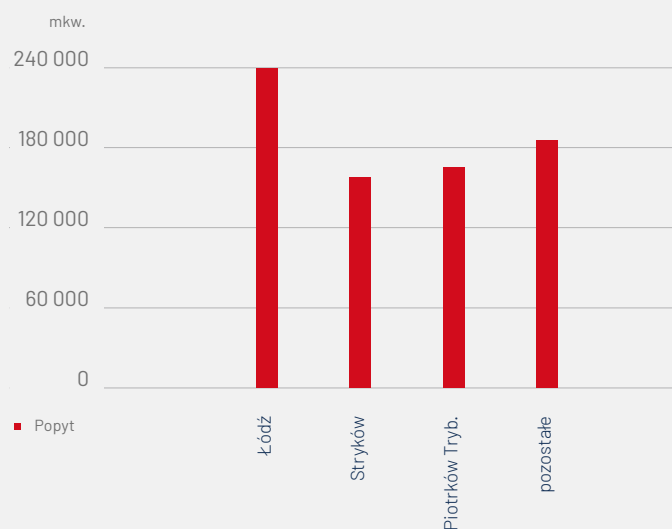
W 2018 r. zainteresowanie trzema głównymi lokalizacjami w regionie rozkładało się relatywnie proporcjonalnie, a uwagę najemców przyciągnęły też mniejsze lokalizacje tego regionu m.in. Kutno. Udział Łodzi w całkowitym wolumenie wynajętej powierzchni w regionie wyniósł w 2018 r. 32 %, a Strykowa i Piotrkowa Trybunalskiego odpowiednio – 21% i 22%. W pozostałych lokalizacjach regionu podpisano umowy najmu obejmujące 25% powierzchni. Dla porównania w 2017 r. w Łodzi wynajętych zostało 71% powierzchni, a tylko 29%

w pozostałych lokalizacjach (głównie w Strykowie i Piotrkowie Trybunalskim).

Wśród największych kontraktów podpisanych w 2018 r. znalazły się: Leroy Merlin w Panattoni BTS Stryków (123 tys. mkw., nowa umowa), BTS BSH w Panattoni Central European Logistics HUB (58 tys. mkw., nowa umowa), Flex w Logicor Łódź II (38 tys. mkw., przedłużenie i ekspansja), AQ Wiring w Segro Logistics Park Łódź II (12,25 tys. mkw., ekspansja).

## Popyt w subregionach Polski Centralnej w 2018 r.

Źródło: RAPORT AXI IMMO, IV kw. 2018 r.



## Wybrane transakcje najmu w 2018 r.

Źródło: RAPORT AXI IMMO, IV kw. 2018 r.

Najemca	Obiekt	Subregion	Rodzaj umowy	Powierzchnia w mkw.
Leroy Merlin	Panattoni BTS Stryków	Stryków	Nowa umowa	123 600
Arvato	Panattoni Park Stryków III	Stryków	Nowa umowa	43 000
Flex	Logicor Łódź II	Łódź	Przedłużenie i ekspansja	38 000
Jysk	P3 Park Piotrków Trybunalski	Piotrków Tryb.	Nowa umowa	35 300
K-Flex Polska	Panattoni BTS	Pozostałe	Ekspansja	18 400
AQ Wiring	Segro Logistics Park Łódź II	Łódź	Ekspansja	12 250

# Podaż

W 2018 r. podaż powierzchni magazynowej w Polsce Centralnej przekroczyła 2,55 mln mkw., co stanowi 16,2% istniejącej powierzchni dostępnej w Polsce. W całym regionie do użytkowania oddano niemalże 720 tys. mkw. powierzchni magazynowej. Wynik ten stanowi ponad 32% w nowej podaży w Polsce i znacznie dystansuje inne rynki pod tym względem (wyższy o prawie 10 p.proc. od wyniku drugiego rynku pod względem udziału w nowej podaży, czyli Górnego Śląska).

Najwięcej nowej powierzchni oddano do użytkowania w Łodzi – 278 tys. mkw., co stanowi 39% nowej podaży regionu. W Strykowie i Piotrkowie Trybunalskim nowa podaż wyniosła odpowiednio 187,1 tys. mkw. (26% nowej podaży regionu) i ponad 33,8 tys. mkw. (5% nowej podaży regionu). Znaczny udział w nowej podaży – na poziomie 30% odnotowały lokalizacje poza głównymi subrynkami.

Wśród deweloperów największy udział w nowej podaży miała firma Panattoni Europe – 64%, następnie deweloperzy Hillwood – 21% i Segro – 8,6%. Do największych zakończonych projektów należą m.in.: BTS dla Zalando dewelopera Hillwood (125 tys. mkw.), BTS

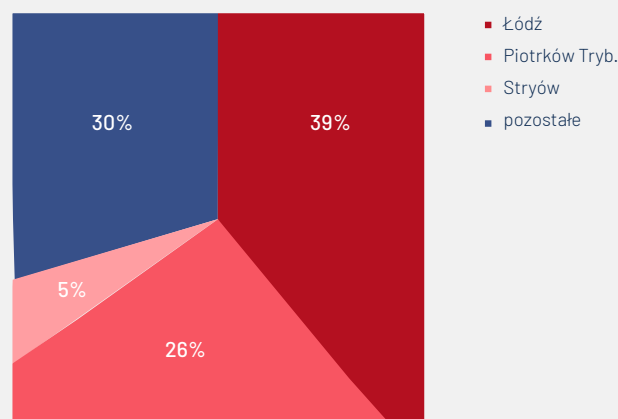
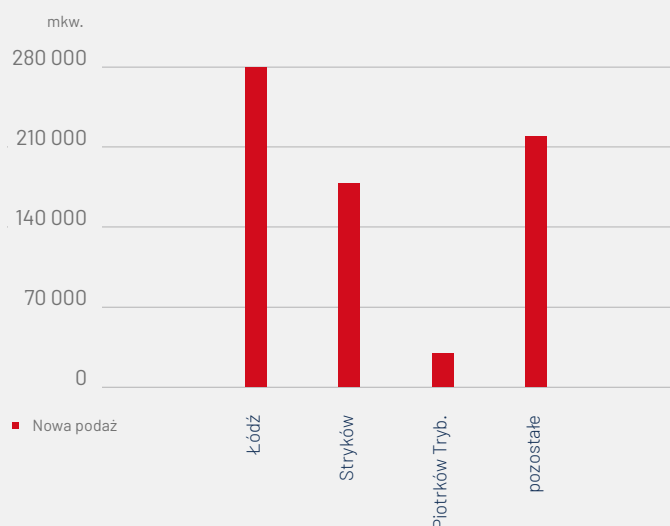
dla BSH w ramach Panattoni Central European Logistics Hub (79 tys. mkw.). Na koniec 2018 r. w Polsce Centralnej w budowie znajdowało się 465 tys. mkw., co stanowi 21% budowanej powierzchni magazynowej w kraju. 89% tej powierzchni stanowią projekty typu pre-let i BTS, zaś projekty spekulacyjne – 11%.

Rozpoczęte budowy z powierzchniami spekulacyjnymi w regionie na koniec grudnia 2018 r. znajdowały się w Łodzi – w ramach parków Prologis Łódź (13,2 tys. mkw.) oraz Panattoni Central European Logistics Hub (5,4 tys. mkw.), a także w Kutnie, gdzie deweloper Hillwood w pierwszej połowie 2019 r. dostarczy na rynek inwestycję o powierzchni 32 tys. mkw.

Region cieszy się dużym zainteresowaniem deweloperów aktywnie poszukujących tam gruntów inwestycyjnych. Zarówno duże firmy międzynarodowe, jak i mniejsi krajowi inwestorzy szczególnie koncertują się na rynku łódzkim. Swoje projekty w Polsce Centralnej rozwijają lub planują: Panattoni, SEGRO, Prologis, MLP, Hillwood, Goodman, Logicor, White Star, P3, Exeter, 7R i inni.

## Nowa podaż w subregionach w 2018 r.

Źródło: RAPORT AXI IMMO, IV kw. 2018 r.



## Projekty oddane do użytku w 2018 r.

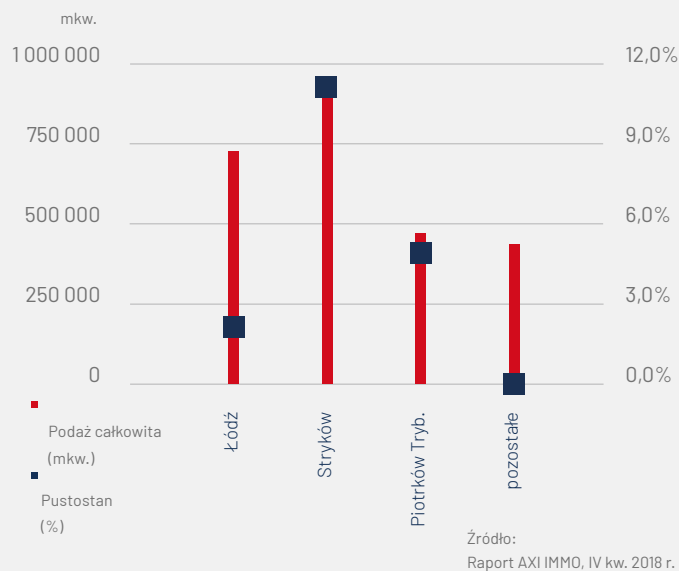
Źródło: Raport AXI IMMO, IV kw. 2018 r.

Region	Projekt	Powierzchnia w mkw.	Deweloper
Łódź	Panattoni Central European Hub	214 000	Panattoni Europe
Pozostałe	BTS Zalando Głuchów	125 000	Hillwood
Stryków	Panattoni Park Stryków III	74 000	Panattoni Europe
Pozostałe	BTS Leroy Merlin (I faza)	62 000	Panattoni Europe
Stryków	Segro Logistics Park Stryków	55 000	Segro
Łódź	BTS OBI	51 000	Panattoni Europe
Łódź	Panattoni City Logistics Łódź I	30 100	Panattoni Europe
Stryków	Hillwood Stryków	25 300	Hillwood
Pozostałe	BTS Ontex	26 000	Panattoni Europe
Piotrków Tryb.	P3 Park Piotrków	23 500	P3
Stryków	Panattoni Park Stryków II	23 000	Panattoni Europe
Piotrków Tryb.	Exeter Piotrków	10 400	Exeter
Stryków	Diamond Business Park	9 600	White Star
Łódź	Segro Logistics Park Łódź I	6 600	Segro

## Wskaźnik pustostanów

Wskaźnik pustostanów dla poszczególnych subregionów na koniec 2018 r. kształtował się następująco: Łódź - 2,3%, Stryków 11,3%, Piotrków Trybunalski - 5%. W roku 2019 spodziewane są wyraźne zmiany tych wskaźników ze względu na planowane relokacje najemców do nowobudowanych obiektów oraz planowane oddanie do użytkowania powierzchni spekulacyjnych.

## Całkowita podaż i wskaźnik poziomu pustostanów w Polsce Centralnej na koniec 2018 r.



## Stawki czynszów

### Stawki czynszów w 2018 r.

Źródło: Raport AXI IMMO, IV kw. 2018 r.

Region	Czynsz bazowy EUR/mkw./m-c	Czynsz efektywny EUR/mkw./m-c
Łódź	3.20 - 3.60	2.50 - 2.90
Stryków	3.00 - 3.40	2.20 - 2.60
Piotrków Trybunalski	2.60 - 2.90	2.10 - 2.50

Najwyższe czynsze efektywne za wynajem metra kwadratowego powierzchni magazynowej odnotowuje się w Łodzi - 2,50-2,90 EUR/mkw. Czynsze w stolicy regionu od dłuższego czasu pozostają na stabilnym poziomie. W Strykowie i Piotrkowie Trybunalskim, lokalizacjach o większej elastyczności pod tym względem, stawki efektywne oscylowały w granicach odpowiednio 2,20-2,60 EUR/mkw. oraz 2,10-2,50 EUR/mkw. Dla porównania w 2017. stawki te wynosiły odpowiednio: w Łodzi - 2,50-3,0 EUR/mkw., Strykowie - 2,00-2,50 EUR/mkw., Piotrkowie Trybunalskim - 1,90-2,30 EUR/mkw.



# Prognozy

Ze względu na położenie region Polski Centralnej pozostanie jedną z kluczowych lokalizacji logistycznych na mapie Europy. Dalszy dynamiczny rozwój tego rynku będzie podporządkowany trendom sektora e-commerce, który wymaga szybkich dostosowań do zmian w łańcuchach dostaw. Spodziewany jest dalszy wzrost liczby projektów typu pre-let oraz BTS dla e-handlu oraz obsługujących ten kanał sprzedaży operatorów logistycznych.

W odpowiedzi na potrzeby najemców a także indywidualizację ich wymagań, spodziewany jest wzrost różnorodności projektów oferowanych przez deweloperów. Obok wzrostu udziału obiektów BTS i BTO w wolumenie transakcji, obserwowany będzie znaczny rozwój inwestycji miejskich SBU oraz nieco większych dedykowanych do obsługi „logistyki ostatniej mili”. Wysoka aktywność deweloperów i relatywnie duży

wolumen inwestycji z komponentem spekulacyjnym spowodują, że dostępność powierzchni magazynowych będzie rosła. Prognozowane jest jednak utrzymanie się dotychczasowych poziomów średnich stawek za wynajem powierzchni w regionie. Ze względu na nową strukturę właścicielską na rynku oraz politykę funduszy inwestycyjnych trudno będzie uzyskać atrakcyjne warunki w przypadku kontraktów krótszych niż 5 lat.

Wyzwaniem dla regionu Polski Centralnej będą rozciągnięte w czasie harmonogramy procesów inwestycyjnych ze względu na ograniczoną dostępność firm budowlanych, rosnące koszty pracy oraz deficyt pracowników, w szczególności w Łodzi i Strykowie. Region będzie coraz mocniej rozwijał się w nowych lokalizacjach, poza głównymi subregionami. Szlaki przetrze oddany w 2019 r. park magazynowo-logistyczny Hillwood Kutno.



# 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.