

# Rynek Powierzchni Magazynowych w Polsce

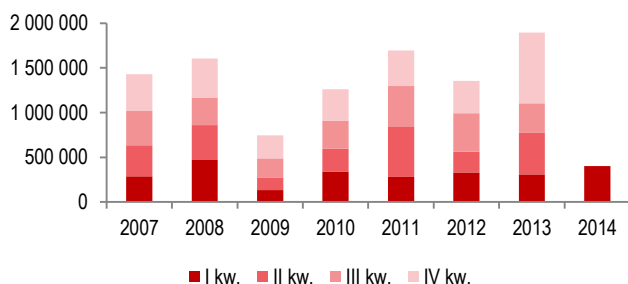
I kw 2014 r.



## Popyt

Po rekordowym pod względem popytu 2013 r. rynek komercyjnych powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce wydaje się nie tracić dynamiki. Całkowite zapotrzebowanie brutto wyniosło w I kw. ponad 400 000 m<sup>2</sup>, co oznaczało najlepszy początek roku od 2008 r. Nowe umowy i ekspansje najemców wyniosły łącznie 269 000 m<sup>2</sup> i stanowiły 67% tej wartości. Pozostałe transakcje zawarto w ramach przedłużania istniejących umów.

### Popyt brutto (m<sup>2</sup>)

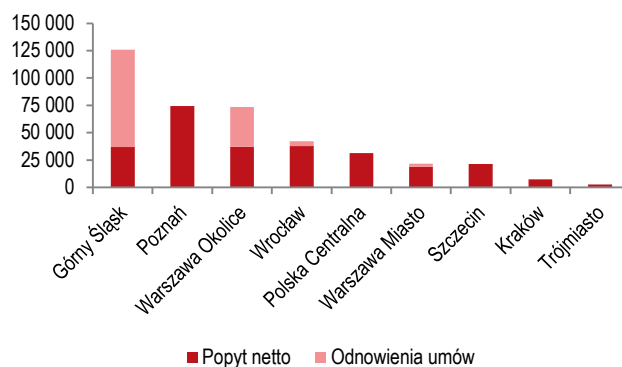


Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2014 r.

Największy popyt zarejestrowano na Górnym Śląsku, gdzie wynajęto łącznie 126 000 m<sup>2</sup>, czyli ponad 31% krajowego zapotrzebowania. Należy zwrócić uwagę na wysoki udział odnowień umów w tym regionie (71%) oraz w Okolicach Warszawy (49%), co świadczy o dojrzałości tych rynków i ich atrakcyjności dla najemców już tam obecnych.

Pod względem nowego popytu na pierwszym miejscu uplasował się region Poznania, gdzie wynajęto ponad 74 000 m<sup>2</sup>. Interesującym rynkiem jest także niewielki Szczecin; w I kwartale wynajęto tam ponad 21 000 m<sup>2</sup>, co stanowi 44% istniejących zasobów powierzchni na tym rynku.

### Popyt w regionach (m<sup>2</sup>)



Po raz kolejny najaktywniejszymi sektorami wśród najemców powierzchni magazynowych okazali się operatorzy logistyczni (z 43% udziałem w nowym popycie) oraz sieci handlowe (29%).

Największymi transakcjami w I kw. było odnowienie przez Carrefour umowy najmu 46 000 m<sup>2</sup> w Distribution Park Będzin oraz umowa z najemcą, dla którego firma Goodman wybuduje pod Koninem obiekt o wielkości 40 000 m<sup>2</sup>. Na ogół wynajmowano jednak mniejsze moduły - średnia wielkość transakcji w I kw. wyniosła niecałe 6 000 m<sup>2</sup> wobec blisko 8 000 m<sup>2</sup> w całym roku 2013.

### Główne transakcje najmu

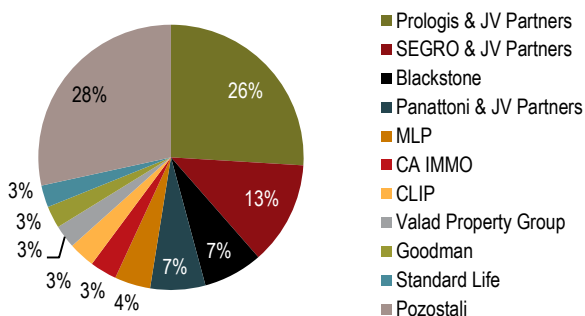
Najemca	Park	Rodzaj umowy	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Carrefour	Distribution Park Będzin	Odnowienie umowy	46 000
Poufny	Goodman BTS Stare Miasto k. Konina	Nowa umowa	40 000
Geodis	Distribution Park Wrocław	Nowa umowa	22 000
ArchiDoc	Prologis Park Chorzów	Odnowienie umowy	16 500
K-Flex	Panattoni BTS Wielenin	Nowa umowa	16 000

Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2014 r.

# Podaż

Całkowita wielkość rynku powierzchni na wynajem wyniosła pod koniec I kw. ponad 7,73 miliona m<sup>2</sup>.<sup>1</sup> Pod względem własności, ponad połowa istniejących zasobów należy do grupy czterech głównych graczy oraz z ich partnerów (Prologis – 2,01 mln m<sup>2</sup>, SEGRO – 0,97 mln m<sup>2</sup>, Blackstone – 0,56 mln m<sup>2</sup> i Panattoni – 0,52 mln m<sup>2</sup>). Właścicielami pozostałych obiektów są zazwyczaj ich deweloperzy, jednak w coraz większym stopniu aktywne na rynku nieruchomości stają się także zagraniczne fundusze, które przejmują najatrakcyjniejsze projekty w Polsce.

## Struktura własnościowa istniejących powierzchni



Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2014 r.

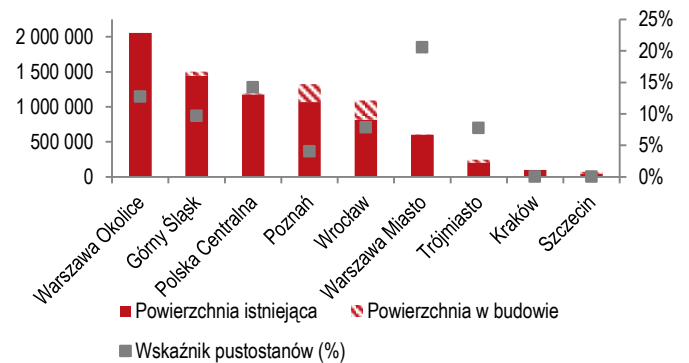
W I kw. w całym kraju do użytku oddano 245 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni, przy czym najwięcej jej powstało w Polsce Centralnej (74 000 m<sup>2</sup>), w Poznaniu (68 000 m<sup>2</sup>), i we Wrocławiu (35 000 m<sup>2</sup>).

Na początku kwietnia br. w budowie znajdowało się 678 000 m<sup>2</sup>, z czego zdecydowana większość stanowiły obiekty powstające w regionach Wrocławia i Poznania (łącznie 530 000 m<sup>2</sup>), co jest w dużej mierze zasługą ubiegłorocznych transakcji firmy Amazon.

Udział projektów budowanych spekulacyjnie pozostaje niski (5,5%), jednak na rynku wrocławskim obserwujemy wyraźne symptomy ożywienia w tym obszarze. Pod koniec I kw. na zasadach spekulacyjnych powstawało tam 24 000 m<sup>2</sup>, a kolejni deweloperzy wyrazili zainteresowanie takimi przedsięwzięciami w tym regionie.

<sup>1</sup> Od I kw. 2013 r. na skutek przeprowadzonej weryfikacji zasobów magazynowych zmianie uległa wielkość podaży na niektórych rynkach regionalnych.

## Powierzchnia istniejąca i w budowie (m<sup>2</sup>) vs pustostany (%)

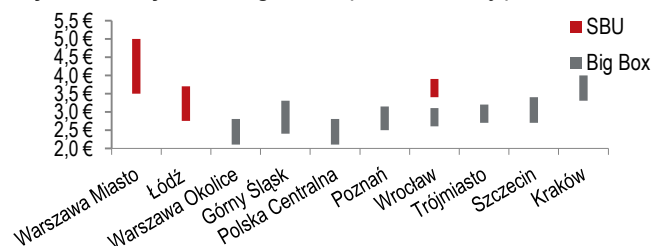


W porównaniu do końca ubiegłego kwartału zmniejszeniu uległ wskaźnik powierzchni niewynajętej, który wynosi obecnie 10,9% wobec 11,3% w grudniu 2013 r. Spośród głównych rynków największy udział pustostanów zanotowano w strefie Warszawa Miasto – 20,5% (spadek o 1,8 p.p. wobec IV kw.) oraz w Polsce Centralnej – 14,2% (spadek o 1 p.p.). Największy spadek obserwowano natomiast we Wrocławiu, gdzie dostępność zmniejszyła się z 11,7% w IV kw. do 7,9% obecnie.

# Czynsze

W I kw. stawki najmu w większości regionów pozostawały stabilne. Jedynie w Polsce Północnej odnotowano niewielką tendencję ich wzrostu, co jest spowodowane ograniczoną istniejącą podażą na rynku, niską dostępnością oraz relatywnie wysokim popytem. W najbliższych miesiącach spodziewamy się także nasilenia presji na podwyżkę czynszów w regionie Poznania i Wrocławia.

## Czynsze efektywne w regionach (€ / m<sup>2</sup> / miesiąc)



Źródło: JLL, magazyny.pl, I kw. 2014 r.

## Jones Lang LaSalle

**Tomasz Olszewski**  
Head of Industrial CEE  
ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Tel. +48 22 318 0000  
Fax +48 22 318 0000  
tomasz.olszewski@eu.jll.com

[magazyny.pl](http://magazyny.pl)  
www.jll.pl

## Jones Lang LaSalle

**Jan Jakub Zombirt**  
Senior Research Analyst  
Research & Consultancy  
ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Tel. +48 22 318 0105  
Fax +48 22 318 0099  
jan.zombirt@eu.jll.com

www.jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.



magazyny.pl