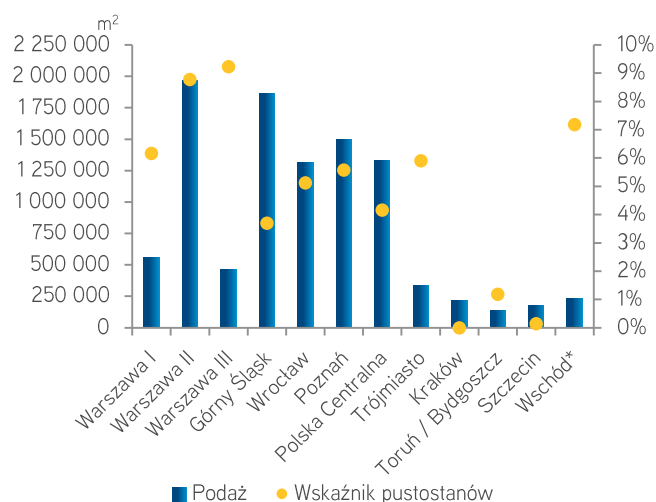


# Rynek magazynowy

## Zarys ogólny

- > Polski rynek magazynowy nadal wykazuje trend wzrostowy. Podaż i popyt utrzymują się na stabilnie wysokim poziomie. W I poł. 2016 r. poziom podaży powierzchni magazynowej wyniósł blisko 660 tys. m<sup>2</sup>, w rezultacie czego na koniec czerwca 2016 r. całkowite zasoby przekroczyły poziom 10,4 mln m<sup>2</sup>.
- > W miesiącach styczeń–czerwiec 2016 r. na polskim rynku magazynowym podpisano 254 umowy, w ramach których wynajęto w sumie ponad 1,4 mln m<sup>2</sup>.
- > W porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku aktywność deweloperów znacznie wzrosła. Poziom podaży był większy o 35% względem roku ubiegłego (489 tys. m<sup>2</sup> w I poł. 2015 r.).

## Całkowite zasoby i wskaźnik pustostanów nagłównych rynkach magazynowych



\*Lublin, Rzeszów i okolice

Źródło: Colliers International

- > Na koniec czerwca 2016 r. wolumen transakcji krótkookresowych (nie są ujmowane w statystykach zbiorczych) wyniósł 96 tys. m<sup>2</sup>.

- > W analizowanym okresie współczynnik pustostanów dla rynku powierzchni magazynowych klasy A ukształtował się na poziomie 5,3% i był wyższy o 0,7 p.p. od wskaźnika odnotowanego na koniec grudnia 2015 r. (4,6%).

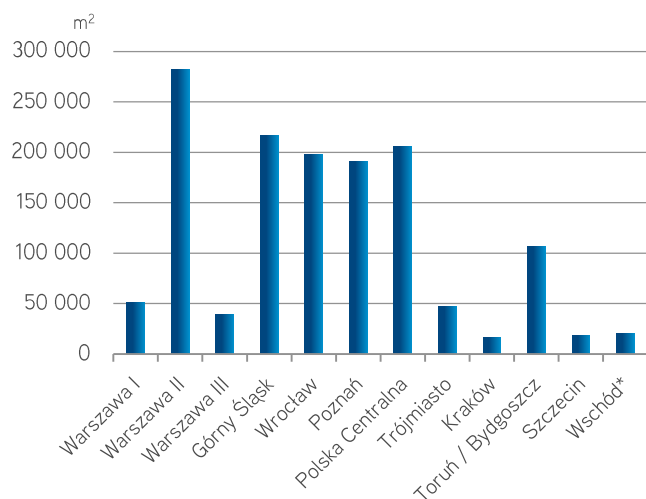
## Podaż

- > W I poł. 2016 r. najwyższy poziom aktywności deweloperów został zaobserwowany w Warszawie (strefa II). W tej lokalizacji oddano do użytkowania 144 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowiło 22% całkowitej powierzchni oddanej do użytkowania w tym okresie w Polsce.
- > Wysokim poziomem podaży charakteryzowały się również rynek poznański (122 tys. m<sup>2</sup>) oraz region polski centralnej (115 tys. m<sup>2</sup>). Pozostałe rynki regionalne odnotowały znacznie mniejsze przyrosty nowej powierzchni magazynowej (do 86 tys. m<sup>2</sup> na rynku śląskim).
- > Do największych obiektów magazynowych ukończonych w ciągu minionych dwóch kwartałów należą m.in.: cztery projekty dostarczone przez Panattoni, w tym w Strykowie (60 tys. m<sup>2</sup>), Poznaniu (31,4 tys. m<sup>2</sup>), Pruszkowie (30,7 tys. m<sup>2</sup>) i Łodzi (30,1 tys. m<sup>2</sup>), jak również magazyn wybudowany w ramach Centrum Logistyczno-Inwestycyjnego w Poznaniu (31,4 tys. m<sup>2</sup>) oraz obiekt typu BTS (29,5 tys. m<sup>2</sup>) w parku logistycznym Hillwood Wrocław 3.

## Popyt

- > W analizowanym okresie zaobserwowany został 8% wzrost poziomu popytu (1,3 mln m<sup>2</sup> w I poł. 2015 r.) w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Wolumen transakcji na koniec czerwca 2016 r. przekroczył 1,4 mln m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni magazynowej w ramach 254 umów najmu.
- > Najwięcej powierzchni zostało wynajętej na rynku warszawskim, gdzie podpisano umowy na 373 tys. m<sup>2</sup>, z czego 76% w strefie II (282 tys. m<sup>2</sup>). Rynkami, które charakteryzowały się również wysokim poziomem popytu były Śląsk, Wrocław, Polska Centralna i Poznań – w każdym z tych regionów wynajęto ponad 190 tys. m<sup>2</sup>.

## Popyt na głównych rynkach magazynowych w I poł. 2016 r.



\*Lublin, Rzeszów i okolice

Źródło: Colliers International

## Wybrane transakcje najmu w I poł. 2016 r.

Najemca	Lokalizacja	Pow. (m²)	Rodzaj umowy
Kaufland	Panattoni BTS Bydgoszcz	45 600	BTS
Agata Meble	Prologis Park Piotrków II	42 900	BTS
Raben	Panattoni Park Grodzisk III	42 500	Nowa umowa
Carrefour	Panattoni BTS Bydgoszcz II	38 200	BTS
Trioline	Panattoni Park Poznań V	32 300	Nowa umowa
Euro Net	Panattoni Park Pruszków	23 000	BTS
DHL	Prologis Park Chorzów	17 800	Ekspansja
Orange TP SA	Segro Logistics Park Warsaw, Pruszków	17 300	Renegocjacja
Archidoc	Prologis Park Chorzów	16 700	Renegocjacja
InPost	P3 Piotrków	15 300	BTS

Źródło: Colliers International

- > W I poł. 2016 r. nowe umowy stanowiły 59% wszystkich transakcji (w tym 15% przypadło na powierzchnie typu BTS), natomiast renegocjacje objęły 38% umów.
- > Najemcy z sektora logistycznego mieli największy udział (15%) w tworzeniu popytu w miesiącach styczeń-czerwiec.

## Dostępne powierzchnie

- > Na koniec czerwca 2016 r. na analizowanych rynkach niewynajęte pozostawało 563 tys. m² powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów wyniósł 5,3%.
- > Najwięcej niewynajętej powierzchni jest dostępne na rynku warszawskim, gdzie średni współczynnik wolnych powierzchni sięgnął 8,4%.
- > Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w Szczecinie oraz Toruniu i Bydgoszczy, natomiast w Krakowie na koniec I poł. roku wszystkie istniejące powierzchnie były wynajęte.

## Prognozy

- > W całej Polsce na koniec II kw. 2016 r. w budowie pozostawało 856 tys. m² powierzchni magazynowej, z czego ok. 60% zostało już wynajęte.
- > Dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej i bliskość ośrodków akademickich coraz częściej są decydującymi czynnikami przy wyborze lokalizacji przez firmy produkcyjne.
- > Oczekujemy, że mniejsze rynki magazynowe będą przyciągały kolejnych najemców, podnosząc swoją pozycję na logistycznej mapie Polski.
- > W najbliższych kwartałach przewidujemy wciąż wysokie zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowo-przemysłowe.
- > Obserwowana jest stabilizacja stawek czynszowych, jednakże koszty najmu na rynkach z niskim wskaźnikiem pustostanów mogą wzrosnąć.

## Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

Region	Min. (EUR/m²)	Max. (EUR/m²)
Warszawa I	3,50	4,80
Warszawa II	1,90	2,90
Warszawa III	1,90	2,70
Polska Centralna	1,90	2,90
Poznań	2,10	2,70
Górny Śląsk	2,00	2,70
Kraków	2,80	4,50
Wrocław	1,90	3,20
Trójmiasto	2,20	2,90
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,40	3,50
Lublin	2,40	2,90
Rzeszów	2,50	3,20

Źródło: Colliers International

# 554 biura w 66 krajach na 6 kontynentach

Stany Zjednoczone: **153**

Kanada: **34**

Ameryka Łacińska: **24**

Azja Pacyfik: **231**

EMEA: **112**

## 2,3 mld €

roczny przychód w 2015

## 185 mln m<sup>2</sup>

powierzchni w zarządzaniu

## 16 000

pracowników

### About Colliers International Group Inc.

*Colliers International Group Inc. (NASDAQ: CIGI; TSX: CIG) jest globalną firmą doradczą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych. Posiada sieć 554 biur w 66 krajach zatrudniającą 16 000 pracowników. Colliers International oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Firma doradza najemcom, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom na całym świecie. Oferuje pośrednictwo w zakresie wynajmu i sprzedaży, globalne rozwiązania korporacyjne, obsługę transakcji inwestycyjnych i rynków kapitałowych, zarządzanie projektami, usługi w zakresie workplace strategy, zarządzanie nieruchomościami oraz majątkiem spółek, wycenę nieruchomości, a także badania rynku dostosowane do potrzeb klientów oraz doradztwo strategiczne. Colliers International znalazł się w rankingu Global Outsourcing 100 – liście czołowych firm działających w sektorze outsourcingu. Spółka została wyróżniona już po raz dziesiąty z rzędu, czyli więcej niż którakolwiek spośród firm doradzających na rynku nieruchomości. Autorem rankingu jest International Association of Outsourcing Professionals.*

Więcej na [www.colliers.com](http://www.colliers.com).

*Colliers International w Polsce działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Gdańsku, Katowicach i Łodzi, w których łącznie zatrudnia ponad 200 specjalistów. Firma została uhonorowana wieloma prestiżowymi nagrodami przyznanymi m.in. w konkursach: Eurobuild, CIJ Journal, CEE Quality Awards, International Property Awards. Ostatnio otrzymane przez Colliers wyróżnienia to nagroda Outsourcing Star dla jednej z firm nieruchomościowych najprężniej działających w sektorze outsourcingu oraz Gazele Biznesu przyznawane najdynamiczniej rozwijającym się firmom w Polsce.*

Więcej o nas na [www.colliers.pl](http://www.colliers.pl).

Obserwuj Colliers na:



### KONTAKT:

Research and Consultancy Services

Dominika Jędrak

Director

+48 666 819 242

[dominika.jedrak@colliers.com](mailto:dominika.jedrak@colliers.com)

Colliers International

Pl. Piłsudskiego 3

00-078 Warszawa

+48 22 331 78 00

