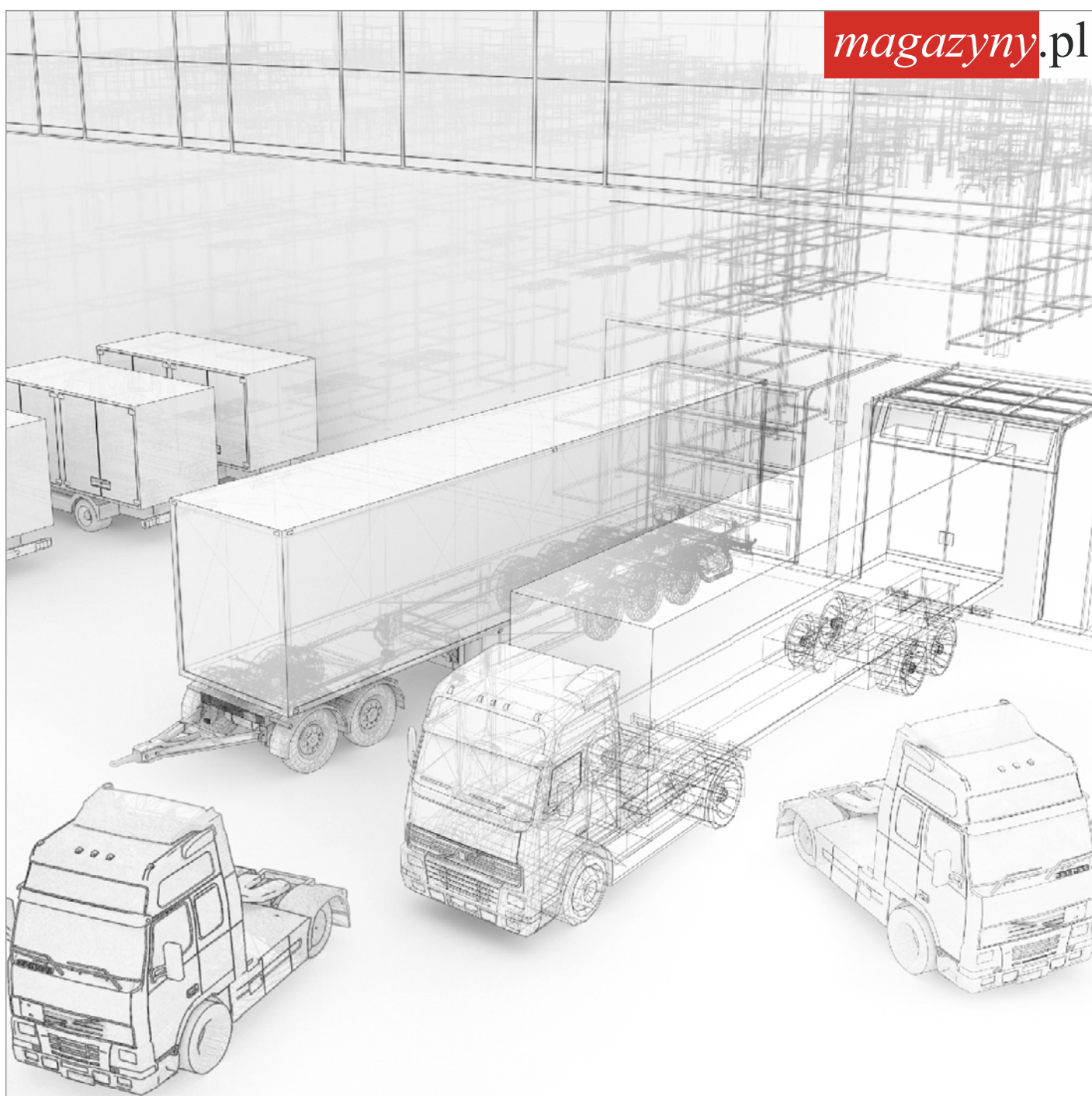


# *Rynek nieruchomości magazynowych w I poł. 2014 r.*

Sierpień 2014



years  
**20** in Poland



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

## Podsumowanie rynku powierzchni magazynowych i przemysłowych w I połowie 2014 r.

	Warszawa Miasto	Okolice Warszawy	Górny Śląsk	Poznań	Polska Centralna	Wrocław	Trójmiasto	Szczecin	Kraków
<b>Podaż (m<sup>2</sup>) II kw. 2014</b>	587 000	2 064 500	1 452 500	1 086 000	1 180 500	815 000	205 000	61 500	99 000
<b>Powierzchnia ukończona I poł 2014 (m<sup>2</sup>)</b>	0	17 500	22 000	82 500	78 000	35 000	16 500	13 000	0
<b>Popyt netto I poł. 2014 (m<sup>2</sup>)</b>	54 500	89 000	49 000	103 000	65 500	88 500	27 000	24 000	11 500
<b>Popyt brutto I poł. 2014 (m<sup>2</sup>)</b>	59 500	245 000	168 000	141 500	80 000	124 000	43 500	24 000	11 500
<b>Wskaźnik pustostanów II kw. 2014</b>	15,6%	11,6%	9,4%	4,7%	17,2%	6,2%	9,5%	3,2%	0%
<b>Czynsze efektywne – magazyny typu big box (€ / m<sup>2</sup> / miesiąc)</b>	-	2,10 – 2,80	2,40 – 3,30	2,25 – 3,15	2,10 – 2,80	2,50 – 3,10	2,50 – 2,90	2,70 – 3,40	3,30 – 4,00
<b>Czynsze efektywne – Small Business Units (€ / m<sup>2</sup> / miesiąc)</b>	3,50 – 5,00	-	-	-	2,75 – 3,70	3,40 – 3,90	-	-	-
Źródło: JLL, magazyny.pl, I poł. 2014									

## Największe transakcje najmu w I połowie 2014 r.

Najemca	Sektor	Park	Rodzaj umowy	Strefa	Powierzchnia
Carrefour	Sieć sklepów	Distribution Park Będzin	Odnowienie umowy	Górny Śląsk	45 800
Najemca poufny	Sieć sklepów	Goodman BTS	Nowa umowa	Poznań	39 600
P&G	FMCG	Prologis Park Sochaczew	Odnowienie umowy	Warszawa Okolice	38 000
Viva Group	Lekka produkcja	Prologis Park Teresin	Odnowienie umowy	Warszawa Okolice	33 000
Geodis	Operator logistyczny	Distribution Park Wrocław	Nowa umowa	Wrocław	22 200
Hi Logistics	Operator logistyczny	Prologis Park Wrocław V	Nowa umowa	Wrocław	20 600
Eurocash	Sieć sklepów	Prologis Park Błonie II	Odnowienie umowy	Warszawa Okolice	18 400
ArchiDoc	Archiwa	ProLogis Park Chorzów	Odnowienie umowy	Górny Śląsk	16 500
K-Flex	Budowlane	Panattoni BTS K-Flex	Nowa umowa	Central Poland	16 000
Najemca poufny	Operator logistyczny	CLIP Poznań	Nowa umowa	Poznań	15 000
Najemca poufny	Operator logistyczny	Good Point Puławska III	Ekspansja	Warszawa Okolice	14 500
Rhenus	Operator logistyczny	ProLogis Park Błonie	Odnowienie umowy	Warszawa Okolice	13 500
CEVA Logistics	Operator logistyczny	Point Park Poznań	Nowa umowa	Poznań	13 500
Merlin.pl	Sieć sklepów	Good Point Puławska	Nowa umowa	Warszawa Okolice	13 000
Id Logistics	Operator logistyczny	Prologis Park Piotrków	Nowa umowa	Central Poland	13 000
DHL	Operator logistyczny	Panattoni Park Mysłowice	Nowa umowa	Górny Śląsk	12 700
Nexter	Motoryzacyjne	Diamond Business Park Gliwice	Odnowienie umowy	Górny Śląsk	12 600
Bertelsmann	Papier i książki	ProLogis Park Błonie I	Odnowienie umowy	Warszawa Okolice	12 500
VTS	Inne	Prologis Park Nadarzyn	Odnowienie umowy	Warszawa Okolice	12 000
Magna Automotive	Inne	Poznań Distribution Centre	Odnowienie umowy	Poznań	12 000

Źródło: JLL, magazyny.pl, I poł. 2014

## Dobre nastroje na rynku powierzchni magazynowych. Silny popyt stymuluje aktywność deweloperów. W budowie ponad 800 000 m<sup>2</sup>.

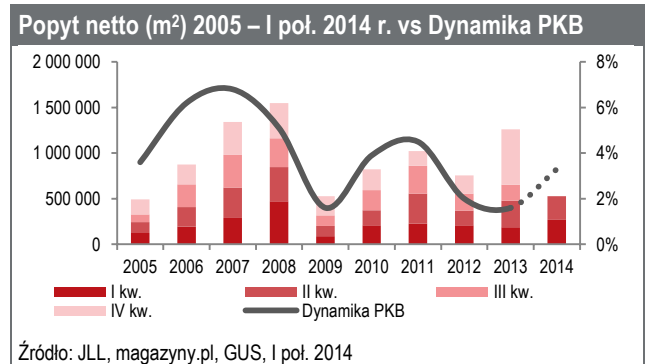
Po udanym roku 2013, kiedy to wynajęto łącznie 1,89 miliona m<sup>2</sup>, zapotrzebowanie najemców na magazyny i obiekty produkcyjne nie traci dynamiki. W pierwszej połowie roku popyt brutto wyniósł 912 000 m<sup>2</sup>. Dobra sytuacja po stronie popytowej znajduje odzwierciedlenie w aktywności firm budujących obiekty przemysłowe. Obecnie w fazie realizacji znajduje się 811 000 m<sup>2</sup>, co sprawi, że jeszcze w tym roku rynek w Polsce osiągnie wielkość prawie 8,6 miliona m<sup>2</sup>. Rynek najmu napędzany jest wciąż przez operatorów logistycznych. Obserwujemy także, że rośnie udział powierzchni przeznaczonej dla obsługi rozwijającego się sektora e-commerce.

Wzrosła liczba projektów realizowanych spekulacyjnie.

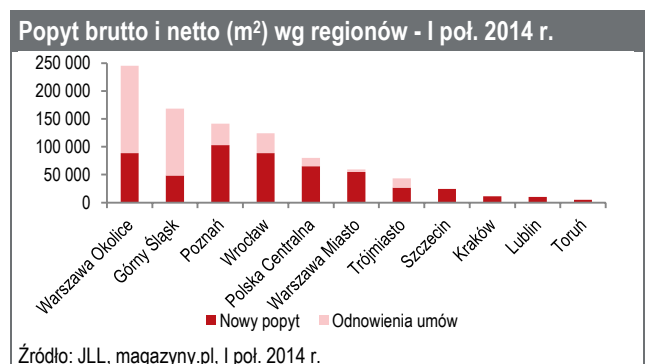
Wprawdzie, ich udział w całkowitej budowanej powierzchni zmniejszył się w stosunku do I poł. 2013 r., ale wynika to zasadniczo z wysokiego wolumenu będącego w budowie. Prawie 80 000 m<sup>2</sup> powstaje obecnie bez umowy z najemcą, co oznacza najwyższy wynik od końca 2009 r.

### Aktywność najemców

Sygnaly dotyczące ożywienia gospodarczego w Polsce pozytywnie wpłynęły na zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe. W pierwszej połowie 2014 r., nowy popyt sięgnął 526 000 m<sup>2</sup>, a więc poziomu nieco wyższego od zarejestrowanego w analogicznym okresie 2013 r. Dodatkowo, odnowiono umowy na kolejne 386 000 m<sup>2</sup>, co oznaczało, że łącznie wynajęto ponad 912 000 m<sup>2</sup>. Przy założeniu, że w kolejnych kwartałach zapotrzebowanie na magazyny nie będzie znacząco słabnąć, realne wydaje się osiągnięcie poziomu 1 miliona m<sup>2</sup> wynajętego w ramach nowych umów w przeciągu całego roku 2014.



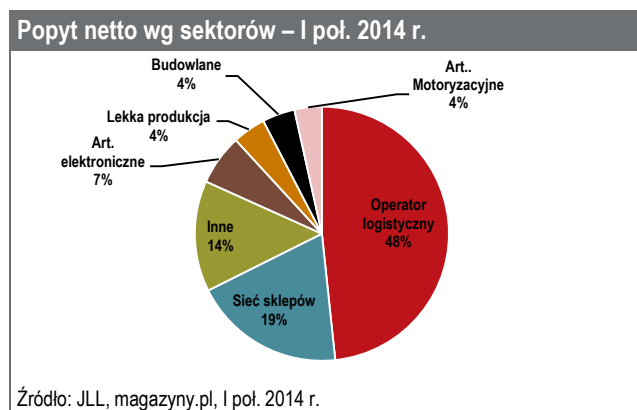
Najwięcej, bo aż 28% krajowego popytu brutto zrealizowano w Okolicach Warszawy (245 000 m<sup>2</sup>). Kolejne 18% wynajęto na Górnym Śląsku. Należy jednak zaznaczyć, że w obu tych regionach najwięcej umów najmu było efektem przedłużeń istniejących już kontraktów, co jest charakterystyczną cechą tych dojrzałych rynków. Pod względem nowego popytu, prym wiodą regiony Poznań (103 000 m<sup>2</sup> wynajęte w ramach nowych umów) oraz Wrocławia (87 000 m<sup>2</sup>). Niewielkie zapotrzebowanie odnotowano także na mniejszych rynkach, tj. w Krakowie, Toruniu i Lublinie.



Relatywnie wysoki popyt odnotowano także w granicach Warszawy, gdzie wynajęto łącznie prawie 60,000 m<sup>2</sup>, co dla tego regionu oznaczało najlepsze półrocze od II połowy 2011 r. Co więcej, aż 55,000 m<sup>2</sup> stanowiły nowe umowy, co może oznaczać początek większego ożywienia na tym osobliwym miejskim rynku.

Największe zapotrzebowanie na nową powierzchnię pochodzi tradycyjnie od operatorów logistycznych, którzy w ramach nowych umów zabezpieczyli ponad 254 000 m<sup>2</sup>, co odpowiadało 48% udziałowi w nowym popycie. Natomiast największa pojedyncza umowa najmu dotyczyła sieci handlowej – koło Konina dla najemcy z tego sektora Goodman zbuduje obiekt o powierzchni niemal 40 000 m<sup>2</sup>. W dalszej kolejności znalazły się transakcje operatorów logistycznych: firmy Geodis, która wynajęła 22 000 m<sup>2</sup> w Distribution Park Wrocław, oraz Hi Logistics, dla którego we Wrocławiu powstaje kolejna część Prologis Park V.

Znacznie mniejsze niż przed rokiem okazało się zapotrzebowanie na magazyny ze strony firm motoryzacyjnych. W I półroczu 2014 r. w ramach nowych umów wynajęły one jedynie 18 000 m<sup>2</sup>, a więc znacznie poniżej poziomu 111 000 m<sup>2</sup>, który zaobserwowano w analogicznym okresie 2013 r.



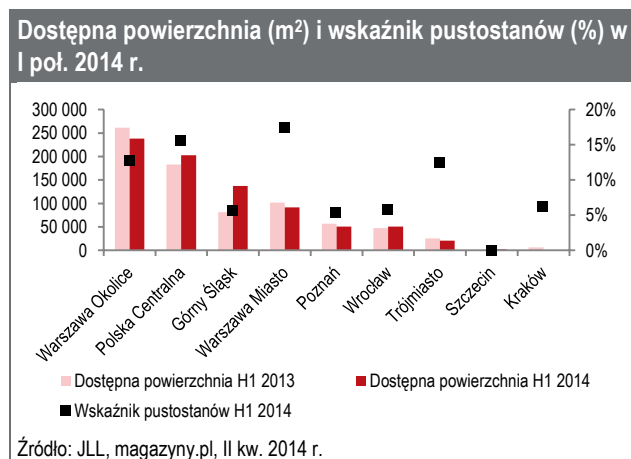
Przeciętna wielkość wynajmowanej powierzchni wynosiła w I poł. roku około 4 700 m<sup>2</sup>. Transakcje duże, czyli te dotyczące powierzchni większych niż 10 000 m<sup>2</sup>, stanowiły 46% popytu netto, ale jednocześnie tylko 14% wszystkich podpisanych kontraktów.

### Dostępna powierzchnia

Od końca 2011 r. wskaźnik pustostanów na rynku polskim pozostaje na stabilnym poziomie między 10% a 12%. Pod koniec I połowy 2014 r. wyniósł on 10,5%, czyli o 80 punktów bazowych mniej niż pod koniec 2013 r. Jednak już w ujęciu regionalnym widoczne są wyraźne wahania dostępności powierzchni.

Obecnie, w całym kraju do dyspozycji najemców pozostaje 817 000 m<sup>2</sup>. Spośród pięciu głównych rynków, największy wakat tradycyjnie już zaobserwowano w Polsce Centralnej (17,2%), gdzie bez najemcy pozostawało niemal 203 000 m<sup>2</sup>. W samym tylko podregionie Piotrkowa do wynajęcia od zaraz jest 102 000 m<sup>2</sup>.

Wysoką dostępnością charakteryzują się także obie strefy warszawskie. W Okolicach Warszawy wakat wyniósł 238 000 m<sup>2</sup>, a więc 11,6% całkowitej podaży. W strefie miejskiej dostępnych jest obecnie 92 000 m<sup>2</sup>, czyli 15,6% istniejących zasobów.



Z kolei najniższa dostępność powierzchni charakteryzuje regiony na zachodzie kraju. Zarówno w Poznaniu, jak i Wrocławiu do dyspozycji najemców pozostaje niewiele ponad 50 000 m<sup>2</sup>, co stanowi odpowiednio 4,7% i 6,2% istniejącej podaży. Fakt, że powierzchnia ta jest rozproszona w kilku obiektach, powoduje, że najemcy poszukujący od zaraz większych powierzchni, muszą liczyć się z trudnościami lub rozpatrzyć współpracę z deweloperem przy budowie całkiem nowego obiektu. Co więcej, podczas gdy we Wrocławiu można będzie liczyć na niewielką poprawę sytuacji w najbliższym okresie, co ma związek z uruchomieniem kilku projektów spekulacyjnych, to już w Poznaniu inwestycje tego typu dostarczą na tylko skromne 15 000 m<sup>2</sup>. Z punktu widzenia najemcy sytuacja na tym rynku jest więc niekorzystna.

Na drugim największym rynku w Polsce, jakim jest Górny Śląsk, poziom pustostanów pozostaje stabilny i obecnie kształtuje się

na poziomie 9,4%, co odpowiada 137 000 m<sup>2</sup> niewynajętej powierzchni.

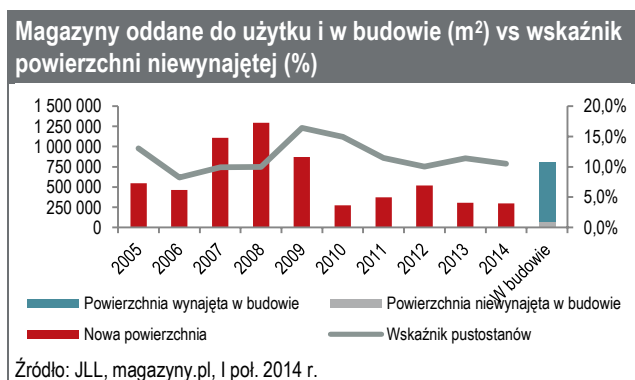
Niewielki wzrost dostępności odnotowano w Trójmieście, gdzie do dyspozycji najemców jest niecałe 20 000 m<sup>2</sup> (9,5%). Z kolei w Krakowie, cała istniejąca powierzchnia jest dziś wynajęta, jednak obecnie w ramach projektu spekulacyjnego firmy Goodman powstaje tam nowy obiekt o powierzchni 11 000 m<sup>2</sup>.

W Szczecinie aktualnie dostępne jest jedynie 2 000 m<sup>2</sup>, czyli 3,2% istniejących na tym rynku zasobów.

### Aktywność deweloperów

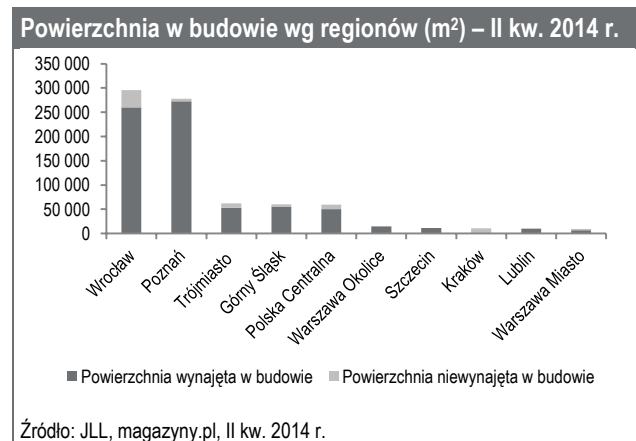
W pierwszym półroczu 2014 r. zasoby powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce zwiększyły się o 298 000 m<sup>2</sup>. Był to wynik o 85% wyższy niż przed rokiem, kiedy to do użytku oddano jedynie 161 000 m<sup>2</sup>. Największe projekty, których budowę ukończono to budynek BTS zrealizowany dla Castoramy w Strykowie (50 000 m<sup>2</sup>), rozbudowa Prologis Park Wrocław V o kolejne 35 000 m<sup>2</sup> oraz „szyty na miarę” obiekt dla firmy motoryzacyjnej Polaris, który powstał w Opolu.

Co ważniejsze, w przeciągu ostatnich 12 miesięcy, aktywność budowlana deweloperów wzrosła lawinowo. Pod koniec I połowy 2013 r. w budowie znajdowało się niecałe 250 000 m<sup>2</sup>, a obecnie w fazie realizacji jest aż 811 000 m<sup>2</sup>. Jest to zarazem najwyższy wynik zanotowany na rynku od początku światowego kryzysu finansowego w roku 2008. Zdecydowana większość tej powierzchni jest planowana do oddania do użytku jeszcze w tym roku, co oznacza, że całkowite zasoby na polskim rynku osiągną prawie 8,6 miliona m<sup>2</sup>.



Tak wielki poziom aktywności stanowi odpowiedź deweloperów na rosnący popyt. Wydawać by się mogło, że firmy te wciąż nie są skłonne do inwestowania „na zapas”, gdyż zdecydowana większość powstającej powierzchni, bo aż 90,4% jest już wynajęta. Jednakże pozostałe 9,6%, które stanowią projekty spekulacyjne przekłada się na prawie 80 000 m<sup>2</sup>, co jest wynikiem najwyższym od 2009 r.

Firmy deweloperskie wciąż koncentrują się dziś głównie na projektach typu BTS lub pre-let. W przypadku tych pierwszych, umowy najmu zawierane są z reguły na okres powyżej siedmiu lat, a stawki najmu są na ogół wyższe, z uwagi na częste dostosowanie projektów budowlanych do indywidualnych wymagań najemcy. Jednak ograniczające deweloperów wymagania instytucji finansujących projekty magazynowe dziś wydają się być nieco luźniejsze, a zatem i oferta banków atrakcyjniejsza. Otwiera to więc pole do pewnych działań spekulacyjnych, aczkolwiek projekty takie najczęściej realizowane są jako dodatkowa powierzchnia przy obiektach powstających dla konkretnych klientów, którzy podpisali już umowy najmu.



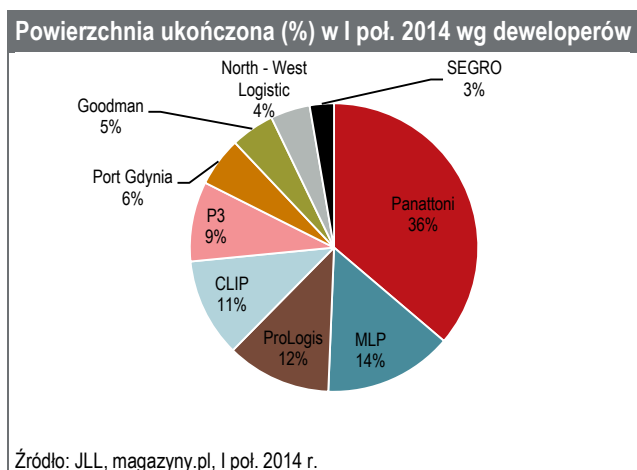
Najwięcej projektów niezabezpieczonych umowami najmu, bo aż cztery, których łączna powierzchnia to ponad 35 000 m<sup>2</sup> powstaje obecnie w regionie Wrocławia. Inwestycje tego typu mają też miejsce w Krakowie (11 000 m<sup>2</sup>), Poznaniu (15 000 m<sup>2</sup>), w Polsce Centralnej (10 000 m<sup>2</sup>) i w Trójmieście (10 000 m<sup>2</sup>).

Spśród wszystkich realizowanych obecnie projektów, do największych należą trzy hale budowane dla firmy Amazon we

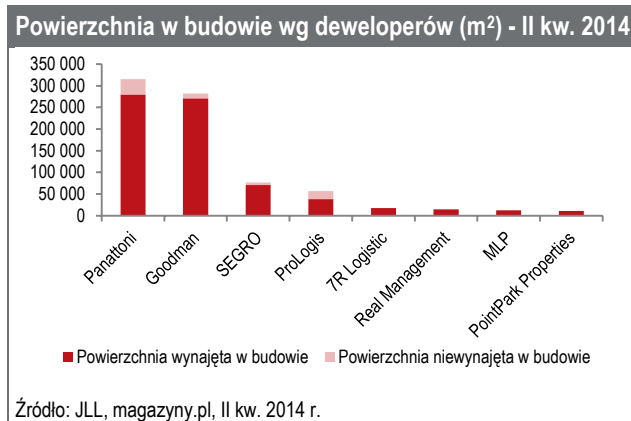
Wrocławiu i Poznaniu (łącznie powierzchnia 324 000 m<sup>2</sup>), budynek o powierzchni ponad 82 000 m<sup>2</sup> budowany przez firmę Goodman dla sieci handlowej ITM pod Poznaniem, oraz wspomniany już wcześniej obiekt koło Konina o powierzchni niemal 40 000 m<sup>2</sup>, także realizowany przez Goodmana dla najemcy z branży handlowej.

Co ciekawe, pierwsze komercyjne magazyny powstają w Lublinie, czyli regionie, który był dotychczas omijany przez tego typu inwestycje. Pionierską rolę wzięła na siebie firma MLP, która rozpoczęła w tym mieście budowę magazynu o powierzchni 10 000 m<sup>2</sup>, która w całości została wynajęta firmie motoryzacyjnej ABM Greiffenberger.

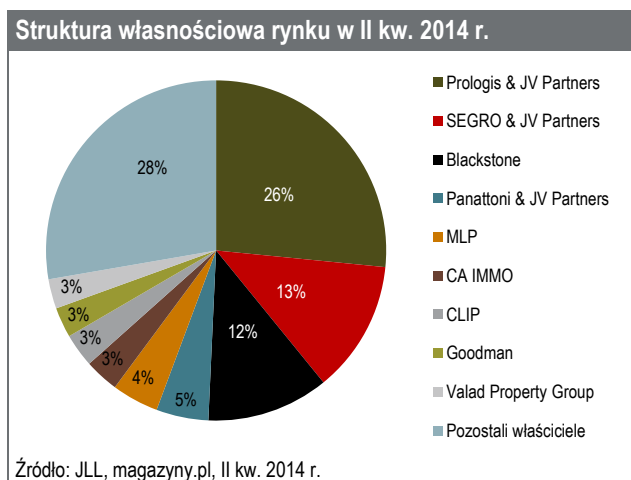
W I połowie 2014 r. największą aktywnością budowlaną wykazała się firma Panattoni, która zrealizowała w tym okresie 108 000 m<sup>2</sup>, co dało jej 36% udział w ukończonej nowej podaży. Na kolejnych miejscach uplasowało się MLP, które ukończyło budowę 43 000 m<sup>2</sup> (14%) oraz Prologis, który oddał do użytku 35 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni (12%).



Obecnie, dzięki budowie dużych obiektów dla Amazon, najbardziej aktywnymi deweloperami pozostają Panattoni i Goodman, których łączna realizowana powierzchnia liczy odpowiednio 315 000 m<sup>2</sup> i 282 000 m<sup>2</sup>. Na kolejnym miejscu, z dużo niższym udziałem uplasowało się SEGRO, które dostarcza na rynek prawie 77 000 m<sup>2</sup>.



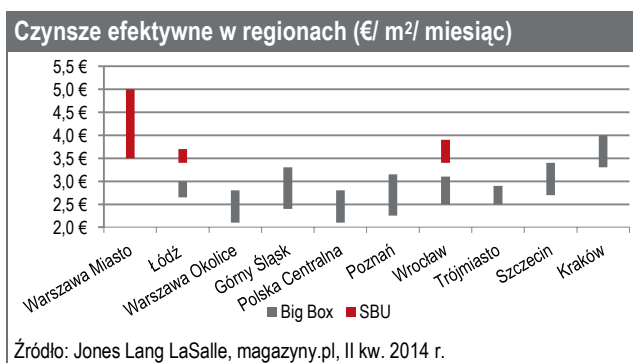
Pod względem struktury właścicielskiej rynku polskiego, ponad połowa istniejącej powierzchni skupiona jest w rękach trzech największych graczy oraz ich partnerów biznesowych. Wciąż najwięcej zasobów należy do firmy Prologis (26%), SEGRO (13%) oraz Blackstone (12%). Największy wzrost udziału zanotowała właśnie ta ostatnia firma, której stan posiadania od końca I kw. zwiększył się z ok 10% do 12%. Na kolejnym miejscu znalazła się firma Panattoni, która jest wprawdzie najbardziej aktywnym deweloperem, ale wraz ze swoimi partnerami posiada tylko niecałe 5% istniejącej podaży, co wynika z jej strategii sprzedaży ukończonych już projektów.



## Czynsze

Stawki czynszowe za projekty magazynowe zależą od szeregu czynników i osiągają różne pułapy, w zależności od regionu, a nawet podregionu, w którym znajduje się dany obiekt, jakości projektu czy dostępności powierzchni na danym rynku.

Najwyższe stawki są domeną rynków wewnątrzmijskich, a takich możemy obecnie wyróżnić trzy: Warszawa Miasto, Łódź i Wrocław. Charakterystycznym formatem magazynowym w tego typu lokalizacjach są tzw. SBU (ang. *Small Business Units*), czyli obiekty, które łączą reprezentacyjną funkcję biurową z niewielką (przeważnie do 2 tys. m<sup>2</sup>) przestrzenią magazynową lub produkcyjną. Czynniki efektywne w tych lokalizacjach osiągają poziom 5 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc w Warszawie, 3,9 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc we Wrocławiu i ok. 3,7 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc w Łodzi.



Obiekty typu Big Box, zlokalizowane są najczęściej poza obszarami zurbanizowanymi, a zatem ze względu na mniejszy koszt zakupu gruntu, stawki tam obowiązujące są także niższe. Najdroższymi lokalizacjami są przeważnie rynki małe, takie jak Kraków, gdzie stawki za m<sup>2</sup> mogą osiągnąć do 4 €/ miesiąc czy Szczecin, gdzie za najem trzeba zapłacić do 3,4 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc/

I połowa roku nie przyniosła dużych zmian w zakresach obowiązujących stawek efektywnych. Co ciekawe, nawet na rynkach o niskiej dostępności, takich jak np. Poznań, właściciele i deweloperzy nie zdecydowali się na podwyżki, gdyż to mogłoby negatywnie wpłynąć na rywalizację o kluczowych najemców. Obecnie stawki efektywne w Poznaniu wynoszą od 2,25 do 3,3 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc. Rynek Okolic Warszawy oferuje powierzchnie od 2,1 do 2,8 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc, a drugi największy region w Polsce

– Górny Śląsk od 2,4 do 3,3 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc. Za magazyn w regionie Polski Centralnej najemcy zapłacą od 2,1 do 2,8 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc, a we Wrocławiu od 2,5 do 3,1 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc.

## Grunty Przemysłowe

Głównym czynnikiem kształtującym popyt na grunty inwestycyjne w I poł. 2014 r. była zapowiadana zmiana zasad przyznawania pomocy regionalnej w Specjalnych Strefach Ekonomicznych. Nowe regulacje, które weszły w życie 1 lipca, premiuje inwestycje we wschodnich regionach, a zatem firmy, które chciały skorzystać z pomocy oferowanej jeszcze na starych zasadach, ruszyły po pozwolenia na działalność w SSE. Sprawilo to, że strefy za notowały w I półroczu rekordowe zainteresowanie.

Rozwój infrastruktury drogowej pozostaje kolejnym kluczowym czynnikiem determinującym geografie popytu na grunty. Opóźniona budowa odcinka autostrady A1 w okolicach Łodzi powoduje, że deweloperzy także wstrzymują się z decyzjami dotyczącymi zabezpieczeniu działek w tym rejonie. Z kolei na rynku warszawskim zainteresowanie deweloperów i najemców powierzchni magazynowych stopniowo przenosi się w okolice budowanej trasy S8, która po oddaniu do użytku stanowić będzie nowy wylot z Warszawy w kierunku południowym.

Region	Cena (PLN/ m <sup>2</sup> )
Warszawa Miasto	350 – 550
Warszawa Okolice	50 – 300
Polska Centralna	60 - 140
Poznań	140 - 200
Wrocław	120 - 240
Górny Śląsk	90 - 200
Kraków	80 - 300
Trójmiasto	100 - 200

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



---

## Kontakty

**Tomasz Olszewski**  
**Head of Industrial CEE**  
+48 22 318 0220  
tomasz.olszewski@eu.jll.com

**Tomasz Mika**  
**Head of Industrial Poland**  
+48 22 318 0221  
tomasz.mika@eu.jll.com

**Anna Bartoszewicz-Wnuk**  
**Head of Research & Consultancy  
Poland**  
+48 22 318 0417  
anna.bartoszewicz-wnuk@eu.jll.com

**Jan Jakub Zombirt**  
**Senior Research Analyst  
Poland**  
+48 22 318 0105  
jan.zombirt@eu.jll.com