

MARKETBEAT

RYNEK MAGAZYNOWO-PRZEMYSŁOWY W POLSCE - RAPORT

PUBLIKACJA DZIAŁU BADAŃ FIRMY CUSHMAN & WAKEFIELD



I kw. 2011

PRZEGLĄD

W Polsce firmy wykazują optymizm wynikający z silnego wzrostu gospodarczego, który w ubiegłym roku był najwyższy spośród państw Europy Środkowej. W 2011 r. trend wzrostowy może się utrzymać, co dla rynku magazynowo-przemysłowego oznacza wzrost aktywności. W ostatnim kwartale czynsze za powierzchnie produkcyjne utrzymały się na stabilnym poziomie we wszystkich lokalizacjach z wyjątkiem Krakowa, gdzie nieznacznie się obniżyły ze względu na mniejszy wolumen transakcji najmu. Natomiast sytuacja na rynku powierzchni logistycznych jest bardziej zróżnicowana. Czysze w Krakowie, Katowicach i Gdańsku wzrosły, ale w Warszawie zmniejszyły się wskutek najwyższych wskaźników pustostanów w lokalizacjach wokół stolicy kraju.

TRENDY NA RYNKU NAJMU

O poprawie warunków rynkowych i większym optymizmie wśród firm świadczy to, że liczba nowych transakcji najmu jest większa niż liczba umów przedłużanych. Nowe umowy najmu to wynik głównie ekspansji niż obserwowanej w wielu innych krajach europejskich racjonalizacji zajmowanej powierzchni.

Obecnie w budowie znajduje się stosunkowo duża ilość powierzchni, ale realizowane inwestycje są rozproszone po całym kraju i raczej nie zwiększą w istotny sposób zasobów żadnego pojedynczego miasta. Ze względu na dotychczasowe trudności z pozyskiwaniem finansowania na budowę obiektów magazynowych i przemysłowych w celach spekulacyjnych aktualnie realizowane inwestycje zostały niemal w całości zabezpieczone umowami typu *pre-let*.

TRENDY NA RYNKU INWESTYCYJNYM

Tak jak w poprzednich kilku kwartałach, w pierwszym kwartale br. aktywa magazynowo-przemysłowe także nie cieszyły się zbyt dużym zainteresowaniem. Najpopularniejszymi są głównie obiekty budowane w systemie BTS (*built-to-suit*) lub z umowami najmu zawartymi ze stabilnymi najemcami na długi okres. Nieruchomościami magazynowo-przemysłowymi interesują się raczej inwestorzy zagraniczni, którzy wykazywali w ostatnich kilku kwartałach największą aktywność na rynku. Istotną transakcją w pierwszym kwartale był zakup przez CA Immo dwóch obiektów logistycznych należących do Europolis AG. W bieżącym roku na sprzedaż zostanie wystawiona stosunkowo duża liczba obiektów wysokiej jakości, co przyczyni się do podtrzymania aktywności na tym rynku inwestycyjnym.

PROGNOZA

Prognozy dla polskiej gospodarki na resztę roku 2011 są obecnie optymistyczne, dzięki czemu nadal będzie rosł popyt na powierzchnie magazynowo-przemysłowe. Jednak czynsze pozostaną na stosunkowo stabilnym poziomie ze względu na utrzymujące się stopy pustostanów. Dalsze wzrosty stawek czynszu są natomiast możliwe w miastach o niższych wskaźnikach pustostanów. Wolumen transakcji na rynku inwestycyjnym w 2011 r. będzie podobny do ubiegłorocznego, wskutek czego stopy kapitalizacji nie ulegną większym zmianom w ciągu roku.

PROGNOZA

CZYSZYSZE:	Utrzymają się w większości na stabilnym poziomie.	➔
STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI:	Aktywność inwestycyjna i stopy kapitalizacji utrzymają się na stałym poziomie.	➔
PODAŻ:	Nowe inwestycje to głównie obiekty BTS, które nie wpłyną na poziom podaży.	➔
POPYT:	Wzrost popytu na powierzchnie magazynowo-przemysłowe dzięki poprawie nastrojów na rynku.	➔

NAJWYŻSZE CZYSZYSZE - POW. MAGAZYNOWE (marzec 2011)

	Najwyższy czynsz			Łączny wzrost roczny w %	
	EUR mkw./lmc	EUR mkw./lrok	USD st.kw./lrok	5 lat	1 rok
Warszawa	5,25	63,0	7,85	16,0	0,0
Kraków	4,50	54,0	6,73	8,4	0,0
Wrocław	3,70	44,4	5,53	7,3	2,8

NAJWYŻSZE CZYSZYSZE - POW. PRODUKCYJNE (marzec 2011)

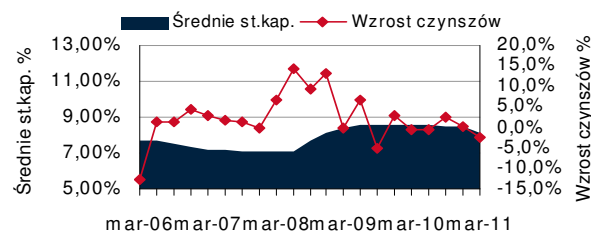
	Najwyższy czynsz			Łączny wzrost roczny w %	
	EUR mkw./lmc	EUR mkw./lrok	USD st.kw./lrok	5 lat	1 rok
Warszawa	5,25	63,0	7,85	7,0	0,0
Kraków	4,50	54,0	6,73	5,2	0,0
Wrocław	3,80	45,6	5,68	4,8	-2,6

STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH POW. LOGISTYCZNYCH (marzec 2011)

	Najlepsze st. kapitalizacji (%)			Okres 10 lat	
	Bieżący kwartał	Ubiegły kwartał	Ubiegły rok	Wysokie	Niskie
Warszawa	8,00	8,50	8,50	13,00	6,75
Kraków	8,00	8,50	8,75	16,00	7,50
Wrocław	8,25	8,50	8,50	16,75	7,25

W związku z brakiem ostatnich danych porównawczych dotyczących rynku w wielu rejonach Europy oraz zmiennego charakteru rynku jak również kosztów związanych z przeprowadzaniem transakcji, takich jak koszty finansowania, dane dotyczące stóp kapitalizacji należy traktować jedynie jako dane orientacyjne przedstawiające przewidywany trend oraz kierunek zmian i nie powinny być traktowane jako dane porównawcze dla jakiejkolwiek nieruchomości czy transakcji bez uwzględnienia jej specyficznego charakteru.

NAJNOWSZE WYNIKI



Źródło: Cushman & Wakefield LLP, 2011

Więcej informacji: Dział Badań C&W:

Cushman & Wakefield LLP
43-45 Portman Square
London W1A 3BG

www.cushmanwakefield.com

Niniejszy raport został sporządzony przez firmę Cushman & Wakefield do użytku osób zainteresowanych nieruchomościami komercyjnymi wyłącznie w celach informacyjnych. Raport nie stanowi kompletnego opisu rynków ani inwestycji w nim omawianych. Przedstawione informacje pochodzą ze źródeł publicznych i uważane są za prawidłowe i kompletne, jednak ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. Firma Cushman & Wakefield nie udziela żadnej gwarancji ani nie składa żadnego oświadczenia, wyraźnego ani dorozumianego, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Firma Cushman & Wakefield nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec czytelnika niniejszego raportu ani osób trzecich. Wszystkie opinie mogą ulec zmianie. Kopiowanie niniejszego raportu w całości lub części wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody. Jeśli nie chcą Państwo otrzymywać informacji od firmy Cushman & Wakefield lub podmiotu powiązanego, proszę przesłać swoje dane na adres: unsubscribe@eur.cushmanwake.com wpisując je w treść wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”. ©2011 Cushman & Wakefield LLP. Wszystkie prawa zastrzeżone.