

Rynek Magazynowy w Polsce 2008



Czerwiec, 2008 r.
Dział Badań i Analiz

Raport „Rynek Magazynowy w Polsce 2008” przedstawia wyniki monitoringu przeprowadzonego przez Dział Badań i Analiz firmy Emerson. Analizę rynku magazynowego w ośmiu największych regionach Polski opracowano w oparciu o blisko 115 istniejących obiektów logistycznych posiadających nowoczesną powierzchnię magazynową, oraz 24 obiekty realizowane w momencie sporządzania raportu.

Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce

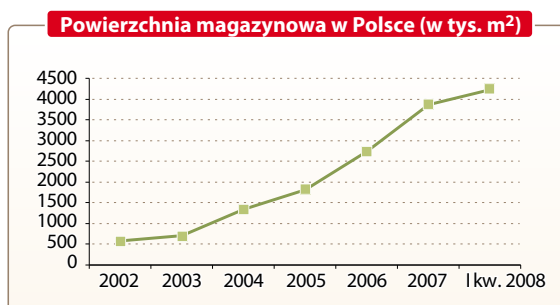
Polska posiada najlepsze perspektywy rozwoju rynku powierzchni logistycznych w Europie. Strategiczna lokalizacja (centrum Europy), stały wzrost gospodarczy, zwiększanie nakładów na budowę infrastruktury transportowej oraz powiększanie Specjalnych Stref Ekonomicznych o nowe obszary to główne czynniki wzrostu zapotrzebowania na nowoczesne powierzchnie magazynowe.

Według szacunków Działu Badań i Analiz firmy Emerson w kwietniu 2008 r. zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych wynosiły ponad 4,19 mln m². Jednocześnie w budowie znajdowało się kolejnych 1 460 tys. m² powierzchni. Najwięcej magazynów powstaje w Poznaniu (420 tys. m²), na Górnym Śląsku (280 tys. m²), w Polsce Centralnej (260 tys. m²) oraz we Wrocławiu (154 tys. m²). Na terenie warszawskich stref realizowanych jest tylko 270 tys. m², co oznacza, że stolica będzie nadal zmniejszała swój udział w powierzchniach magazynowych w stosunku do innych – stale rozwijających się rynków regionalnych. Na uwagę zasługuje Kraków, gdzie obecnie jest w realizacji ok. 50 tys. m² nowoczesnej powierzchni, a w planach jest kolejne 150 tys. m².

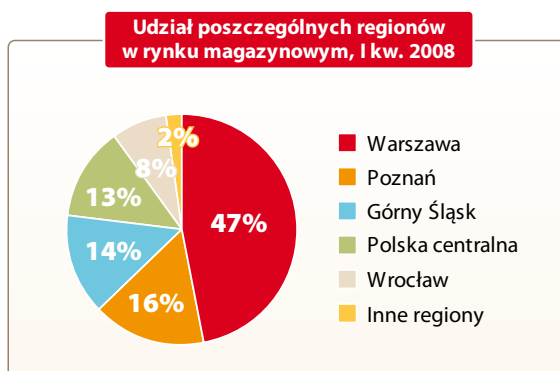
Popyt na powierzchnię magazynową w Polsce

Gwałtownemu przyrostowi powierzchni nowoczesnych magazynów towarzyszy stale rosnący popyt. Pod koniec 2007 roku wynajęto w sumie ponad 1,45 mln m² powierzchni, a w I kw. 2008 r. podpisano umowę najmu na blisko 380 tys. m². Nadal największą popularnością cieszą się obiekty zlokalizowane przede wszystkim na terenach warszawskich stref, a także w większych miastach regionalnych. Natomiast utrzymujący się rozwój infrastruktury drogowej stale sprzyja zarówno kreowaniu nowego popytu jak i relokacji obecnych siedzib i magazynów. Dlatego popyt na ma-

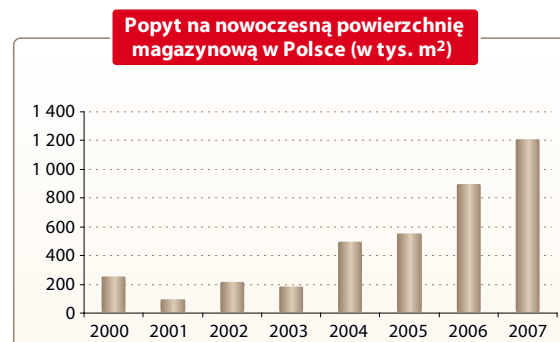
gazyny w 2008 r. będzie rósł także na mniejszych rynkach lokalnych (w szczególności we wschodniej części kraju), gdzie powstają nowe centra logistyczne.



Źródło: opracowanie własne

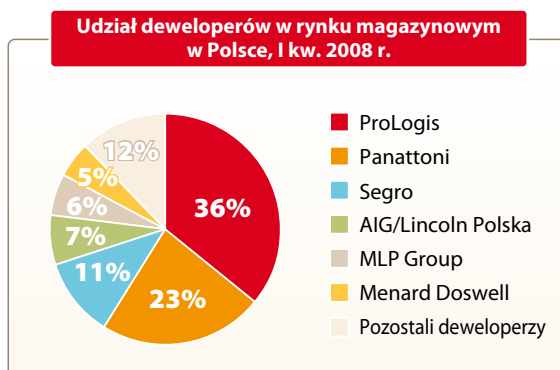


Źródło: opracowanie własne



Źródło: opracowanie własne

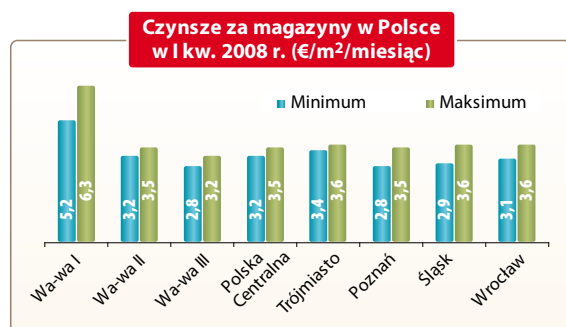
Deweloperzy



Źródło: opracowanie własne

Podaż magazynów kontrolowana jest przez bardzo ograniczoną liczbę deweloperów. Do grupy budującej najwięcej nowoczesnych hal magazynowych należą ProLogis, Panattoni oraz Segro, które łącznie wybudowały blisko 2,76 mln m² powierzchni (stan na koniec I kw. 2008 r.).

Stawki najmu



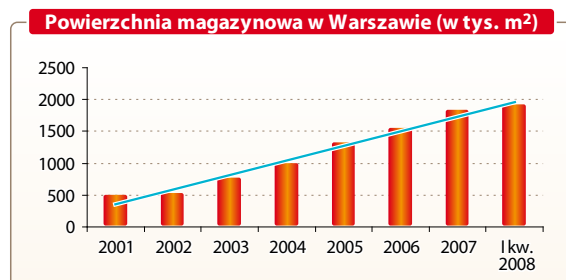
Źródło: opracowanie własne

Czynsz efektywny w magazynie klasy A o dużej powierzchni kształtował się w I kw. 2008 r. na poziomie blisko 3 €/m². Taka sytuacja ma miejsce zarówno w drugiej jak i w trzeciej strefie magazynowej Warszawy. Wyjątek stanowi strefa pierwsza (do 15 km od centrum miasta) gdzie czynsz wywoławczy zaczyna się od 5,20 €/m².

Warszawski rynek powierzchni magazynowej

Warszawa jest obecnie największym pod względem dostępnych zasobów rynkiem powierzchni magazynowych w Polsce. Podaż (blisko 1,9 mln m²) stanowi około 46% powierzchni logistycznej w kraju. Niemniej jednak udział ten cechuje trend spadkowy, który jest powodowany wzrostem popularności innych regionów Polski.

Jeszcze w pierwszej połowie 2007 r. zasoby powierzchni magazynowej w Warszawie wynosiły łącznie



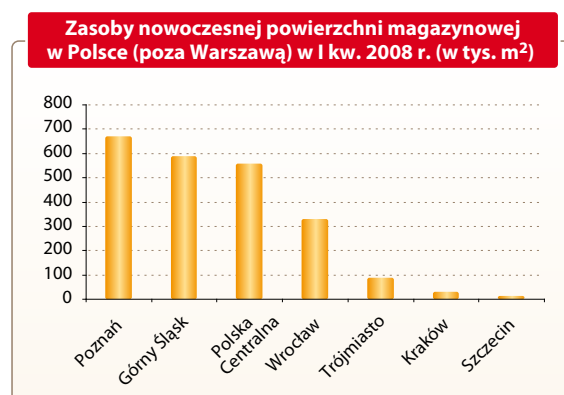
Źródło: opracowanie własne

1,65 mln m². Natomiast stan na koniec I kw. bieżącego roku wynosił już ponad 1,9 mln m² powierzchni, a kolejne 270 tys. m² znajduje się obecnie w budowie. Najwięcej parków logistycznych zlokalizowanych jest w II strefie, w której znajduje się ponad 30 obiektów, co stanowi 60% całego warszawskiego rynku magazynowego.

Do głównych lokalizacji magazynów w Warszawie należą Ursynów, Włochy, Praga Północ (strefa I), Piaseczno, Błonie, Pruszków, Ożarów Mazowiecki (strefa II) oraz Teresin i Mszczonów (strefa III).

Według szacunków Działu Badań i Analiz firmy Emerson, w 2006 roku w Polsce wynajęto ponad 800 tys. m², a ubiegły rok pod tym względem był rekordowy, gdyż łącznie wynajęto blisko 1 mln m² nowej powierzchni magazynowej. Prawie co czwarta transakcja dotyczyła powierzchni magazynowej w Warszawie i okolicach.

Powierzchnie magazynowe rynków regionalnych



Źródło: opracowanie własne

Centra logistyczne, które cieszą się największą popularnością wśród regionalnych rynków logistycznych, zlokalizowane są na Górnym Śląsku, w Polsce Centralnej, Poznaniu oraz Wrocławiu. Według szacunków Działu Badań i Analiz firmy Emerson łączna powierzchnia magazynowa tych czterech regionów, wynosiła pod koniec I kwartału 2008 r. blisko 2 140 tys. m². Pozostałe lokalizacje dysponują obecnie jeszcze bardzo niewielką podażą nowoczesnych magazynów, jednakże plany dalszego rozwoju na najbliższe lata są bardzo perspektywiczne.

Wschodzące rynki regionalne

Poza największymi aglomeracjami w Polsce, inwestorzy są coraz bardziej zainteresowani miastami, w których do tej pory nie budowano nowoczesnych magazynów. Do takich miast należą m.in., położone blisko siebie Bydgoszcz i Toruń. W tym rejonie budowę swoich logistycznych obiektów rozpoczął Goodman (25 tys. m² powierzchni magazynowej powstanie w Łysomicach, 7 km na północ od Torunia) oraz Panattoni (40 tys. m² powierzchni znajdzie się w pobliżu Bydgoszczy). Wzrost znaczenia tych dwóch miast na logistycznej mapie Polski jest związany z budową autostrady A1 oraz z inwestycjami realizowanymi w Łysomicach przez japoński koncern Sharp.

Do innych rozwojowych pod względem logistyki miast należą Pilzno, Dębica, Mielec oraz Rzeszów. Położone wzdłuż budowanej autostrady A4 (zakończenie prac przewidziane jest na rok 2012), a obecnej drogi krajowej nr 4, stają się coraz bardziej atrakcyjne dla wielu inwestorów. Poza infrastrukturą drogową, czynnikiem przemawiającym za wybudowaniem w tym regionie centrów logistycznych jest bliskość do granicy ukraińskiej, ułatwiająca dystrybucję towarów na rynki wschodnie. Dodatkowym atutem jest także dostęp do rzeszowskiej, świetnie wykwalifikowanej i stosunkowo taniej siły roboczej.

Prognozy dla polskiego rynku magazynowo-logistycznego

Położenie i stosunkowo duża dostępność transportowa sprawia, że polski rynek magazynowy ma znaczącą pozycję na logistycznej mapie Europy. Rozwojowi logistyki w Polsce na pewno będą sprzyjać planowane inwestycje drogowe, wymuszane m.in. przez organizację Euro 2012 i Unię Europejską.

Budowa nowych powierzchni magazynowych to odpowiedź na rosnący popyt, który w 2007 r. sięgnął ponad 1,4 mln m². Popyt na magazyny kreują przede wszystkim operatorzy logistyczni oraz stale rozrastające się sieci handlowe. Analitycy Działu Badań i Analiz firmy Emerson szacują, że w najbliższych miesiącach popyt utrzyma się na bardzo podobnym poziomie jak w roku ubiegłym, natomiast podaż w nowobudowanych kompleksach wyniesie ok. 1,1 mln m².

W najbliższej przyszłości, centra logistyczne planuje zainwestować swój kapitał kilka międzynarodowych firm deweloperskich, m.in.: Real Management, Pinnacle Central & Eastern Europe, CTP Invest oraz polska firma transportowo-logistyczna Pekaes.

Na drugie półrocze 2008 r. przewidywane są dalsze wzrosty podaży i popytu na magazyny, które będą skoncentrowane przede wszystkim na rynkach regionalnych. Szacujemy, że do końca III kwartału zostanie wybudowane blisko 460 tys. m² powierzchni magazynowej. Pomimo wzrostu zasobu powierzchni, stawki czynszowe w większości regionów nie zostaną obniżone i będą utrzymywać się na zbliżonym poziomie do obecnego (przewidujemy jedynie 3-5% wzrosty czynszów w mniejszych miastach regionalnych).



NASZA OFERTA

BADANIA I ANALIZY

Analizy efektywności i opłacalności inwestycji

Przeprowadzamy analizę projektu inwestycyjnego, badamy czynniki ryzyka związane z projektem oraz efektywność inwestycji ze względu na rodzaj oraz źródła jej finansowania. Tworząc scenariusze inwestycyjne, opieramy się na najbardziej aktualnych danych i stawkach rynkowych.

Analizy finansowe

Opracowujemy rzetelne i kompleksowe analizy finansowe. Każde opracowanie zawiera plan finansowy inwestycji wraz z szacunkowymi wyliczeniami nakładów inwestycyjnych oraz przepływów finansowych. Analizujemy także ryzyko związane z projektem oraz wrażliwość inwestycji.

Biznes plany

Analizujemy inwestycje pod kątem jej konkurencyjności na rynku, silnych i słabych stron oraz grup potencjalnych nabywców. Opracowujemy plan marketingowy i sprzedażowy inwestycji oraz harmonogram prac budowlanych. Dzięki szczegółowej analizie Inwestor uzyskuje przejrzystą informację, na podstawie której może dokonać wyboru określonego wariantu inwestycyjnego.

Badania preferencji nabywców

Badamy preferencje kupujących mieszkania pod kątem różnych parametrów, m.in. ceny, powierzchni, lokalizacji, liczby pokoi. Na życzenie Zleceniodawcy przeprowadzamy dodatkowe badania ankietowe wśród Klientów naszej firmy.

Analizy lokalizacji inwestycji

Badamy specyficzne aspekty lokalizacji danej inwestycji oraz wszystkie istotne parametry decydujące o stopniu jej atrakcyjności.

Analizy konkurencji

Przeprowadzamy szczegółowy monitoring konkurencyjnych projektów położonych, realizowanych lub planowanych w rejonie planowanej inwestycji.

Analizy SWOT

Wykonujemy kompleksowe analizy przedsięwzięć deweloperskich według metodologii analizy SWOT: identyfikację i analizę szans i zagrożeń, mocnych i słabych stron, określenie pozycji strategicznej i kierunków rozwoju.

Strategie marketingu i sprzedaży inwestycji

Opracowujemy strategie marketingu i sprzedaży mające na celu uzyskanie możliwie jak największego zwrotu z inwestycji. Są one poprzedzane badaniami rynku, służącymi weryfikacji trafności proponowanych rozwiązań.

Analizy projektów mieszkaniowych

Oferujemy analizy projektów mieszkaniowych, zawierające w szczególności: analizę konkurencji, opinię marketingową o projekcie i strukturze mieszkań, wskazanie potencjalnych grup docelowych, rekomendację odnośnie sugerowanego poziomu cen w inwestycji.

Analizy projektów komercyjnych

Wykonujemy analizy projektów biurowych, handlowych, magazynowych i wielofunkcyjnych. W ramach analizy proponujemy m.in. optymalną strukturę projektu oraz profil potencjalnego nabywcy-najemcy i chłonności rynku, a także charakterystykę rynku, ze szczególnym uwzględnieniem aktualnie realizowanych i planowanych inwestycji podobnego typu.

RAPORTY

Raporty o rynku nieruchomości

Diagnostujemy bieżącą sytuację na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz komercyjnych. Obejmujemy monitoringiem największe polskie miasta, a także wschodzące rynki mniejszych miast. Prognozujemy kierunki rozwoju sytuacji na rynku nieruchomości.

Raporty o polskim rynku budowlanym

Zestawiając dane historyczne z aktualnymi sygnałami i informacjami rynkowymi, tworzymy wiarygodne i rzetelne prognozy rozwoju sytuacji w budownictwie.

Raporty o polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych

Dysponując danymi i informacjami od kilkuset naszych doradców i pośredników z całego kraju oraz monitorując pierwotny i wtórny rynek sprzedaży oraz rynek wynajmu, tworzymy rzetelne raporty, prezentujące aktualną sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Raporty o polskim rynku nieruchomości komercyjnych

Opracowujemy raporty w ścisłej współpracy z naszymi doradcami i pośrednikami na rynku nieruchomości komercyjnych oraz wykorzystując systematycznie zbierane dane o nowych inwestycjach. Nasze raporty to doskonałe źródło wiedzy rynkowej.

Raporty o lokalnych rynkach nieruchomości

Dzięki dokładnemu monitoringowi, a także analizie transakcji i ofert, nasze raporty o rynkach lokalnych stanowią bogate kompendium wiedzy o sytuacji w poszczególnych miastach, z przejrzystym i kompletnym obrazem danego rynku.

OFERTA FIRMY

Emmerson powstał w 1994 roku i jest obecnie jedną z największych polskich firm zajmujących się nieruchomościami. Naszą ofertę kierujemy do osób prywatnych, firm oraz instytucji krajowych i zagranicznych. Oferujemy szeroki zakres usług.

NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWE

Na rynku wtórnym pośredniczymy w sprzedaży/kupnie mieszkań, apartamentów, domów, rezydencji oraz działek budowlanych. Dzięki ścisłej współpracy z prawnikami, doradcami kredytowymi, projektantami wnętrz, architektami i specjalistami w zakresie reklamy jesteśmy w stanie zapewnić Państwu kompleksową opiekę i doradztwo. W ofercie działu wynajmu znajdują Państwo bogaty wybór nieruchomości na cele mieszkalne, od studia do willi z ogrodem.

NOWE INWESTYCJE

Na rynku pierwotnym współpracujemy z czołowymi deweloperami i inwestorami. W ramach kompleksowej obsługi procesu inwestycyjnego oferujemy m.in. poszukiwanie gruntów na cele inwestycyjne, badania rynku mieszkaniowego, opracowanie planów marketingowych, organizację sprzedaży i zarządzanie realizowanymi projektami. Klientom indywidualnym zainteresowanym kupnem nieruchomości w atrakcyjnej miejscowości wypoczynkowej w Polsce lub zagranicą zapewniamy pomoc w wyborze optymalnej oferty i realizacji transakcji. Oferujemy doradztwo prawne i kredytowe.

NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNE

Oferujemy wszechstronne usługi związane z obsługą transakcji najmu, wynajmu, kupna i sprzedaży powierzchni biurowych, magazynowych i handlowych oraz pośrednictwo przy pozyskiwaniu nowych terenów i projektów pod inwestycje. Obsługujemy właścicieli nieruchomości, najemców oraz inwestorów. Do grona naszych klientów należą korporacje międzynarodowe, instytucje państwowe i finansowe, organizacje sektora publicznego oraz deweloperzy krajowi i zagraniczni.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Oferujemy profesjonalne usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi, biurowymi, handlowymi, magazynowymi i przemysłowymi: administrowanie nieruchomościami, obsługę techniczną budynków, ochronę, utrzymanie czystości, usługi cateringowe i inne. Na zlecenie zajmujemy się także aranżacją, wykończeniem, umeblowaniem i wyposażeniem wnętrz w dowolnym standardzie.

BADANIA I ANALIZY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Dzięki wieloletniej działalności dysponujemy wszechstronną wiedzą na temat rynku nieruchomości. Oferujemy raporty o lokalnym rynku, analizy projektów inwestycyjnych i konsultacje. Dysponujemy danymi porównawczymi z różnych etapów rozwoju rynku i różnych jego segmentów. Bogate archiwum transakcyjne oraz stała współpraca z innymi działami firmy Emmerson zapewniają naszym klientom najbardziej aktualne opracowania.

NASZE ODDZIAŁY

WARSZAWA

ATRIUM CENTRUM

Al. Jana Pawła II 27, 00-867 Warszawa
tel. 022 827 00 00, fax 022 828 92 97
e-mail: emmerson@emmerson.pl

BIAŁOLEKA

ul. Światowida 61a, 03-144 Warszawa
tel. 022 380 15 30, fax 022 380 15 31
e-mail: bialoleka@emmerson.pl

PRAGA POŁUDNIE

ul. Grochowska 8c, 04-217 Warszawa
tel. 022 512 68 68, fax 022 512 68 69
e-mail: praga@emmerson.pl

ŚRÓDMIEŚCIE

ul. Wspólna 35, 00-519 Warszawa
tel. 022 380 34 34, fax 022 380 34 34 w. 109
e-mail: srodmiescie@emmerson.pl

URSYNÓW

ul. Przy Bażantarni 11, 02-793 Warszawa
tel. 022 649 36 62, fax 022 545 52 81
e-mail: ursynow@emmerson.pl

WOLA

Al. Solidarności 129/131, 00-898 Warszawa
tel. 022 595 24 50, fax 022 595 24 59
e-mail: wola@emmerson.pl

ŻOLIBORZ

ul. Hanki Czakaj 2, 01-588 Warszawa
tel. 022 569 60 10, fax 022 569 60 19
e-mail: zoliborz@emmerson.pl

KRAKÓW

ul. Karmelicka 29/1, 31-131 Kraków
tel. 012 631 39 00, fax 012 631 39 10
e-mail: krakow.karmelicka@emmerson.pl

ul. Raciborska 17, 30-384 Kraków
tel. 012 257 36 90, fax 012 257 36 91
e-mail: krakow.raciborska@emmerson.pl

ul. Starowiślna 16, 31-032 Kraków
tel. 012 356 10 00, fax 012 356 10 50
e-mail: krakow.starowislina@emmerson.pl

POZNAŃ

ul. Dąbrowskiego 18, 60-839 Poznań
tel. 061 641 40 00, fax 061 641 40 07
e-mail: poznan.dabrowskiego@emmerson.pl

TRÓJMIASTO

GDAŃSK

Al. Grunwaldzka 26, 80-229 Gdańsk
tel. 058 522 66 66, fax 058 522 66 67
e-mail: gdansk.grunwaldzka@emmerson.pl

GDAŃSK

ul. Podwale Staromiejskie 106, 80-844 Gdańsk
tel. 058 321 97 00, fax 58 321 97 10
e-mail: gdansk.podwale.staromiejskie@emmerson.pl

SOPOT

Al. Niepodległości 771, 81-838 Sopot
tel. 058 347 09 49, fax 58 347 09 50
e-mail: sopot.niepodleglosci@emmerson.pl

WROCŁAW

ul. Szewska 3a, 50-053 Wrocław
tel. 071 337 40 00, fax 071 337 40 10
e-mail: wroclaw.szewska@emmerson.pl

ul. Piłsudskiego 104, 50-014 Wrocław
tel. 071 750 50 00, fax 071 750 00 10
e-mail: wroclaw.pilsudskiego@emmerson.pl

ul. Grabiszyńska 281, 53-234 Wrocław
tel. 071 750 50 30
e-mail: wroclaw.grabiszynska@emmerson.pl