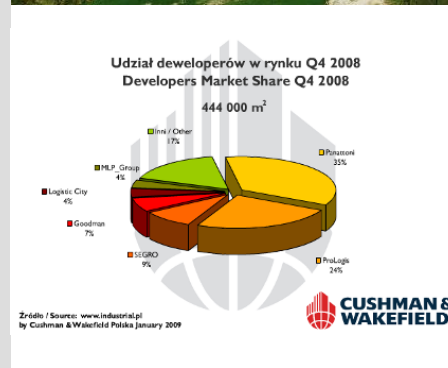


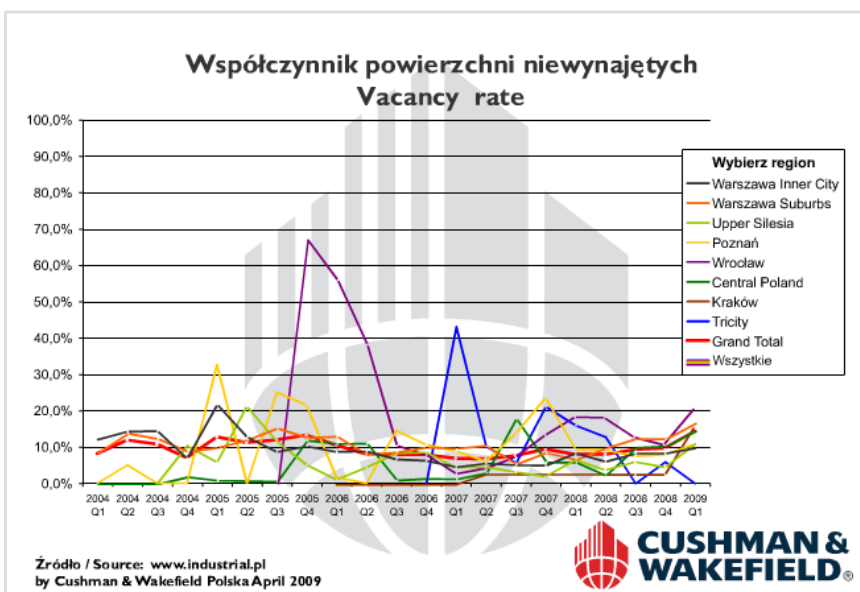
*Szanowni Państwo !*

*Zachęcamy Państwa do zapoznania się z Newsletterem opracowanym przez Dział Powierzchni Przemysłowo Magazynowych firmy Cushman & Wakefield Polska. Chcemy podzielić się z Państwem swoją unikatową wiedzą i wieloletnim doświadczeniem na rynku magazynowym.*



## Przegląd rynku magazynowego

Pierwszy kwartał 2009 był dla polskiego rynku nieruchomości magazynowych okresem wyczekiwania na rozwój sytuacji w globalnej gospodarce. Niepewność co do kierunku dalszego rozwoju rynku najmu spowodowała znaczący spadek liczby nowych inwestycji. Jednocześnie duża podaż ukończonych w I kw. magazynów wpłynęła na wzrost wskaźnika pustostanów do 13.6% w skali kraju (z 10% w IV kw. 2008). Dzięki zwiększonej ilości oferowanej powierzchni, poziom czynszów się ustabilizował, a w drugorzędnych lokalizacjach nawet obniżył. Jednak zachowawcza postawa deweloperów i najemców nie znalazła potwierdzenia w poziomie dynamiki produkcji przemysłowej, który okazał się zdecydowanie lepszy niż oczekiwano (-2% w marcu r/r wobec szacowanych -4,8%).



Zapraszamy na [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)

### SYTUACJA NA RYNKU

<b>NAJWYŻSZE CZYNsze:</b>	Utrzymanie poziomu czynszów w najlepszych lokalizacjach	➔
<b>NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU:</b>	Szacowany wzrost, brak transakcji które mogłyby potwierdzić szacunki	➔
<b>PODAŻ:</b>	W I kw. oddano ponad 491 000 m.kw. magazynów, pierwsze sygnały o wstrzymywaniu/opóźnieniu budów	➔
<b>POPYT:</b>	Spadek popytu, wstrzymywanie decyzji o najmie i wyczekiwanie na rozwój sytuacji	➔

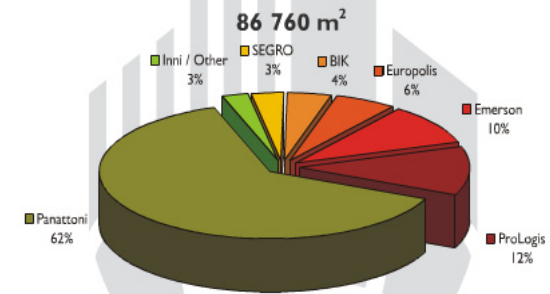
### PROGNOZA KRÓTKOTERMINOWA

	Popyt	Podaż	Czynsze
Warszawa	➔	➔	➔
Górny Śląsk	➔	➔	➔
Polska Centralna	➔	➔	➔
Poznań	➔	➔	➔

## 1Q 2009 - ukończone obiekty magazynowe

Panattoni Park Poznan II	47 600 mkw
Panattoni Park Czeladź	17 000 mkw
Panattoni Park Stryków	44 000 mkw
Panattoni Park Mysłowice	53 000 mkw
ProLogis Park Rawa	20 896 mkw
ProLogis Park Wrocław III	64 323 mkw
Tulipan Gliwice	42 400 mkw

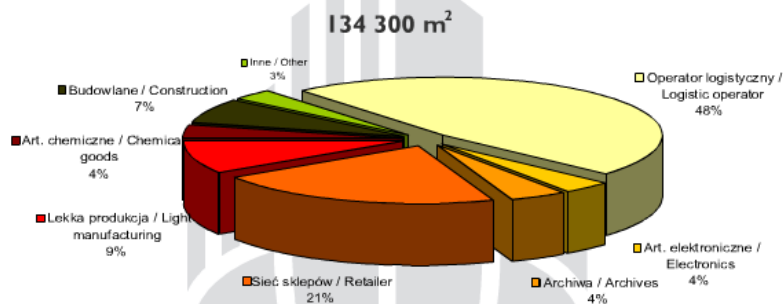
## Developers Market Share in net take - up Q1 2009 Udział deweloperów w rynku według popytu netto w Q1 2009



Termin „popyt netto” obejmuje tylko nowo podpisane transakcje najmu.  
The term „net take up” refers to only new signed lease agreements.

Źródło / Source: [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)  
by Cushman & Wakefield Polska April 2009

## Popyt według sektorów q1 2009 Take up by sector q1 2009



Termin „popyt według sektorów” oznacza podpisane transakcje najmu według branż najemców.  
The term „take up by sector” means signed lease agreements by tenants' business.

Źródło / Source: [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)  
by Cushman & Wakefield Polska January 2009

## NAJWYŻSZE CZYNSZE ZA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWĄ MARZEC 2009

	I kw 2009		IV kw 2008		Trend
	€/m.kw/msc	€/m.kw/rok	€/m.kw/msc	€/m.kw/rok	
Warszawa	4,50	54,0	4,50	54,0	→
Górny Śląsk	4,00	48,0	4,00	48,0	→
Polska Centralna	4,50	54,0	4,50	54,0	→
Poznań	4,00	48,0	4,00	48,0	→

## NAJWYŻSZE STOPY ZWROTU (SZACUNKOWO) MARZEC 2009

	I kw 2009	IV kw 2008	Trend
	%	%	
Warszawa	8,25	8,00	↗
Górny Śląsk	8,75	8,50	↗
Polska Centralna	8,75	8,50	↗
Poznań	8,25	8,00	↗

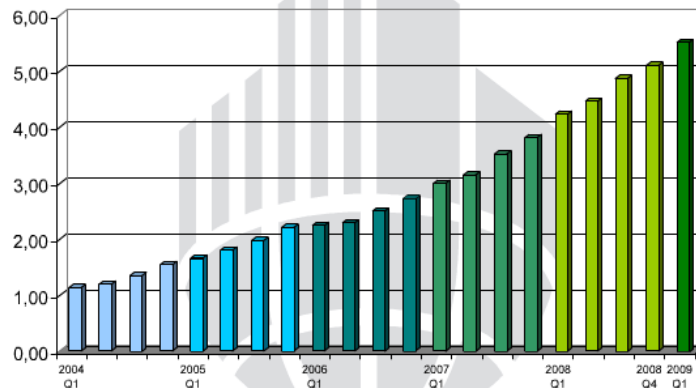
W świetle braku ostatnich danych porównawczych dotyczących rynku w wielu rejonach Europy oraz zmieniającego się charakteru rynku jak również kosztów związanych z przeprowadzaniem transakcji, takich jak koszty finansowania, dane dotyczące stóp kapitalizacji należy traktować jedynie jako dane wytyczne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



## Podaż na rynku magazynowym

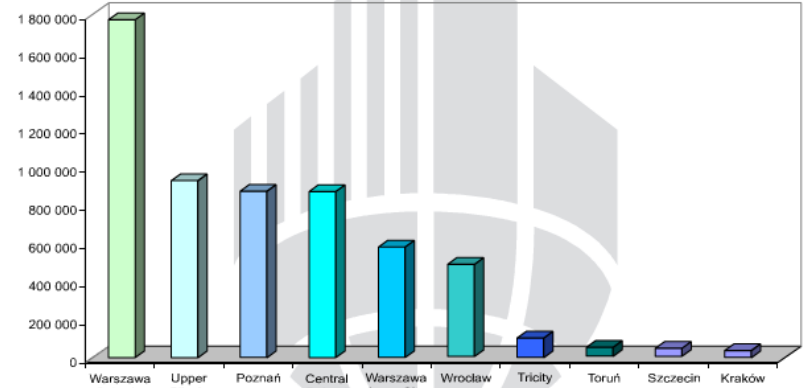
W I kw. 2009 zanotowano w Polsce rekordową podaż nowej powierzchni – do użytku oddano ponad 491 000 mkw. Kumulacja podaży spowodowana jest przede wszystkim tym, że decyzje o budowie dostarczanych obecnie na rynek obiektów podejmowane były w połowie 2008 roku, czyli w momencie gdy notowano rekordowy popyt na powierzchnie magazynowe. Obecnie natomiast w związku z trudną sytuacją na globalnych rynkach finansowych, deweloperzy dążą do minimalizacji ryzyka i ograniczania zaangażowania kapitałowego, na skutek czego odsuwają w czasie planowane inwestycje spekulacyjne, skupiając się na dokończeniu już rozpoczętych projektów oraz realizacji inwestycji przeznaczonych dla określonych najemców (*built-to-suit*).

Zasoby powierzchni magazynowej w mln. mkw.  
Industrial stock in milion sq.m.



Źródło / Source: [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)  
by Cushman & Wakefield Polska April 2009

Zasoby istniejącej powierzchni magazynowej q1 2009  
Existing stock q1 2009  
5 679 000 m<sup>2</sup>

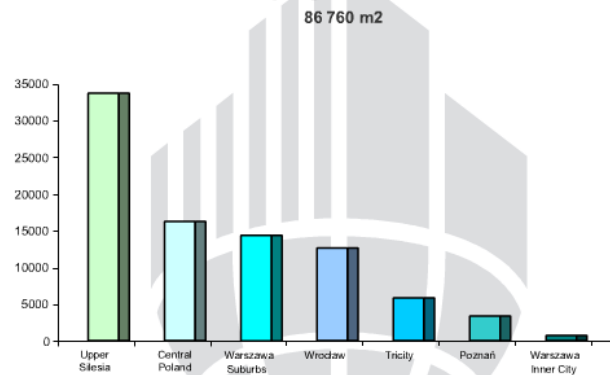


Źródło / Source: [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)  
by Cushman & Wakefield Polska April 2009

## Popyt na rynku magazynowym

W I kw. 2009 wolumen transakcji wyniósł 134 000 m.kw, co stanowi spadek o 68% w stosunku do tego samego okresu roku poprzedniego. W strukturze popytu dominowały nowe umowy (65%). Warszawa zanotowała 20% udział w wolumenie najmu, podczas gdy region Górnego Śląska zdominował rynek (51% wolumenu transakcji) ze względu na wielkość zawartych umów. Choć na większości rynków najlepsze czynsze utrzymały się na poziomie z końca 2008, w drugorzędnych lokalizacjach zauważalna była tendencja do pogłębiania się różnic między czynszami ofertowymi a transakcyjnymi.

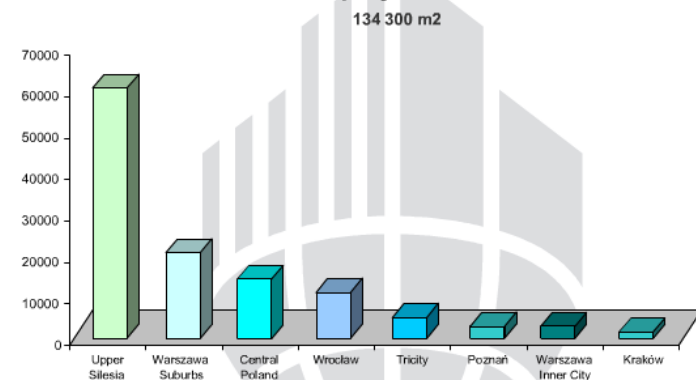
**Popyt netto według lokalizacji Q1 2009**  
Net take up by location Q1 2009



Termin "popyt netto według lokalizacji" oznacza sumę podpisanych nowych transakcji najmu (zawiera pre-lease)  
The term "net take up by location" means new lease agreements signed (include pre-lease)

Źródło / Source: [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)  
by Cushman & Wakefield Polska April 2009

**Popyt brutto według lokalizacji Q1 2009**  
Gross take up by location Q1 2009



Termin "popyt brutto według lokalizacji" oznacza podpisane transakcje najmu.  
The term "take up by location" means signed lease agreements.

Źródło / Source: [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)  
by Cushman & Wakefield Polska April 2009

Zapraszamy na [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)

## Tulipan Park Gliwice rośnie w siłę

Tulipan Park Gliwice faza II jest już ukończona. Centrum logistyczne oferuje aktualnie 115 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej. W chwili obecnej inwestycja składa się z 4 budynków, w 70% już wynajętych. Pozostałe powierzchnie magazynowe klasy A są dostępne do wynajęcia od zaraz. Atuty Tulipan Park Gliwice, tj. jego doskonała lokalizacja i perspektywa dalszej rozbudowy zostały potwierdzone dużym zainteresowaniem na rynku. Oferowana powierzchnia przeznaczona jest do prowadzenia dwójakiej działalności biznesowej: magazynowania i lekkiej produkcji. Ogromną zaletą Tulipan Park Gliwice jest jego strategiczna lokalizacja na Górnym Śląsku, w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A4 łączącej Kraków z Wrocławiem i zachodnią granicą Polski oraz drogi krajowej nr 88. W odległości kilka kilometrów od Parku znajdzie się przyszłe skrzyżowanie autostrad A1 i A4. Tulipan Park Gliwice jest położony na terenie 48 ha i docelowo będzie oferował 200 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni przeznaczonej na magazyny i lekką produkcję. Minimalne moduły do wynajęcia zaczynają się od 4 000 m<sup>2</sup> i mogą zostać zaprojektowane oraz wybudowane zgodnie ze szczegółowymi wymaganiami najemcy, łącznie z możliwością umieszczenia pomieszczeń biurowych na antresoli.

## ProLogis przyznał nagrodę European Performance Award

Prologis wiodący deweloper na rynku powierzchni magazynowych, ogłosił zwycięzców ProLogis European Performance Award. Nagrodę otrzymała firma Cushman & Wakefield. Laureaci Tomasz Olszewski oraz Tomasz Mika z Cushman & Wakefield Polska otrzymali nagrodę za ich doskonałą współpracę z ProLogis w procesie wynajmu 51.200 mkw. powierzchni magazynowej w ProLogis Park Błonie II (Polska) dla firmy Easytruck, część grupy Antalis. Nagroda została przekazana przez Macieja Madejaka (First Vice President i Market Officer, ProLogis Poland), w siedzibie Cushman & Wakefield w Warszawie 19 lutego 2009. "Jesteśmy bardzo zadowoleni z przyznania European Performance Award Tomaszowi Olszewskiem i Tomaszowi Mice. Ich doświadczenie i zaangażowanie przyczyniło się do pomyślnego sfinalizowania jednej z największych transakcji na polskim rynku powierzchni magazynowych w 2008 r. Życzymy im kolejnych sukcesów na rynku nieruchomości przemysłowych i liczymy na dalszą owocną współpracę", powiedział Maciej Madejak.



## Start piątego budynku w Mysłowicach

Panattoni Europe poinformował o rozpoczęciu budowy kolejnego magazynu w jednym z największych parków logistycznych w Polsce. Powierzchnia nowego budynku wyniesie 28 500 m<sup>2</sup>. Pomimo trudnej sytuacji na rynku nieruchomości przemysłowych Panattoni nie zaprzestaje rozbudowy swoich inwestycji. W marcu deweloper rozpoczyna budowę hali F o powierzchni 28,5 tys. m<sup>2</sup>, w jednym z największych parków logistycznych w Polsce, Panattoni Park Mysłowice. Planowany termin oddania inwestycji do użytku to III kwartał 2009 r. Rejon Śląska wykazuje rosnący popyt na nieruchomości przemysłowe. W odpowiedzi na zapotrzebowanie tego rynku deweloper zamierza w ciągu najbliższych miesięcy dostarczyć w tym rejonie około 100 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowo-biurowej. W aktualnie trwającej fazie budowy, park powiększy się o kolejne 3 budynki: halę D o powierzchni 23 117 m<sup>2</sup>, halę C o powierzchni 22 256 m<sup>2</sup> oraz halę G - 33 415 m<sup>2</sup>. Hala F będzie piątym budynkiem centrum. W planach jest również 6-ty budynek o powierzchni 51 tys. m<sup>2</sup>. Po zakończeniu prac Panattoni Park Mysłowice będzie jednym z największych parków w Polsce, którego całkowita powierzchnia wyniesie 190 500 m<sup>2</sup>.

## BIK kończy magazyn

Biuro Inwestycji Kapitałowych zakończyło budowę hali magazynowej w ramach II etapu Śląskiego Centrum Logistycznego. Obiekt o powierzchni 35 tys. mkw. jest obecnie wynajęty w 30 procentach firmie Dachser Polska, która zajmuje 3,4 tys. mkw. powierzchni magazynowej i 400 mkw. powierzchni biurowej. Docelowo kompleks, powstający na działce o powierzchni 13,5 ha, będzie miał 65 tys. mkw. powierzchni.



## Apreo Logistics w Panattoni Park Wrocław II

Panattoni Europe, jeden z największych deweloperów powierzchni magazynowych w Europie, poinformował o podpisaniu umowy z firmą Apreo Logistics. Klient zajmie ok. 5 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej, zlokalizowanej w nowej inwestycji dewelopera, Panattoni Park Wrocław II. Przy negocjacjach najmu pośredniczyła firma Cushman & Wakefield Polska. Nowy najemca Panattoni Apreo Logistics SA to spedytor i dostawca usług logistycznych na terenie Polski i Europy. Dzięki wynajętej powierzchni Apreo zaoferuje swoim klientom usługi logistyki magazynowej na powierzchni 5000 m<sup>2</sup> z możliwością szybkiej ekspansji do ponad 20 000 m<sup>2</sup>. Spółka w ramach nowego serwisu zamierza świadczyć również usługi drobnicowe (LTL). Centrum dystrybucyjne Panattoni, z którego korzystać będzie Apreo, zlokalizowane jest w Nowej Wsi Wrocławskiej, u zbiegu autostrady A4, międzynarodowej drogi E-67 oraz budowanej autostrady A8, ok. 11 km od centrum Wrocławia. Oprócz doskonałej lokalizacji, blisko aglomeracji wrocławskiej i ważnych węzłów komunikacyjnych, dodatkowym atutem magazynu jest fakt, że znajduje się on w środku specjalnej strefy ekonomicznej, co zapewnia sprawną logistykę podmiotów tam funkcjonujących, ich dostawców oraz firm, które chcą utworzyć swoje zaplecze logistyczne pod kątem obsługi rozwijającego się rynku wrocławskiego.



## Nowy najemca w Panattoni Park Poznań II

Cushman & Wakefield, wiodąca firma doradcza na rynku nieruchomości na świecie, reprezentowała firmę Panattoni Poland w negocjacjach umowy najmu z firmą C. Hartwig Gdynia S.A wiodącym polskim operatorem logistycznym, działającym na rynku międzynarodowym. Firma C. Hartwig Gdynia S.A, wynajęła 3 055 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej oraz 300 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w centrum logistycznym Panattoni Park Poznań II w miejscowości Żerniki na południe od Poznania. Żerniki położone są przy drodze ekspresowej S11, w sąsiedztwie węzła Autostrady A2 Krzesiny. C. Hartwig Gdynia S.A. to wiodący polski operator logistyczny, działający na rynku międzynarodowym.





## Logus w Panattoni Park Błonie

Panattoni Europe, jeden z największych deweloperów powierzchni przemysłowych w Europie poinformował o podpisaniu umowy najmu w regionie Warszawy. Firma Logus Sp. z o.o. zajmie 2850 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowo-biurowej w Panattoni Park Błonie II. Firma wprowadzi się do parku w sierpniu 2009 roku i zajmie 2 850 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. - Oferowanie Klientom nowoczesnych powierzchni magazynowych, dostosowanych ściśle do ich potrzeb, to silny punkt w ofercie naszej firmy - mówi Jacek Oskiera, dyrektor handlowy w Logus Sp. z o.o. Firma Logus działa w Polsce od 2002 roku i świadczy kompleksowe usługi logistyczne wspierające procesy magazynowania, konfekcjonowania i dystrybucji. Nowa powierzchnia w Błoniu posłuży klientowi jako centrum logistyczne w rejonie Warszawy. - Cieszymy się, że kolejny renomowany operator logistyczny docenił wysoką jakość i korzystną lokalizację naszych obiektów - komentuje Robert Dobrzycki, Partner Zarządzający na Europę Środkowo-Wschodnią w Panattoni Europe.



## Nowi najemcy w Panattoni Park Pruszków

Panattoni poinformował o dwóch transakcjach zawartych w Panattoni Park Pruszków. Firma Teoma SA podpisała umowę na 1700 m<sup>2</sup>, a Modecom SA na 4700 m<sup>2</sup>. Panattoni Park Pruszków III to ostatnia faza inwestycji dewelopera, zlokalizowanej w Pruszkowie, w odległości około 15 km od centrum Warszawy. Centrum położone jest niedaleko trasy E30 biegnącej z Warszawy do Poznania oraz w pobliżu planowanej autostrady A2 z Berlina do Moskwy. Dzięki doskonałej infrastrukturze transportowej, łączącą go z innymi regionami Polski, rejon Pruszkowa jest atrakcyjną lokalizacją dla firm logistycznych oraz producentów i dystrybutorów towarów konsumpcyjnych, zaopatrujących lokalny rynek konsumencki, a także produkujących na rynek europejski. Ważnym czynnikiem, który wpłynie na atrakcyjność tego rejonu będzie ukończenie budowy autostrady A-2, która zostanie wkrótce doprowadzona do Warszawy od zachodu do węzła Konotopa, z projektowanymi drogami ekspresowymi S-2 i S-8. Dwie pierwsze fazy budowy, dwa budynki o łącznej powierzchni prawie 68 tys. m<sup>2</sup>, zostały oddane do użytku w III kwartale 2008 r. Ostatnia, trzecia faza budowy - ukończona w styczniu 2009 r. - oferuje najemcom 13 tys. m<sup>2</sup>.



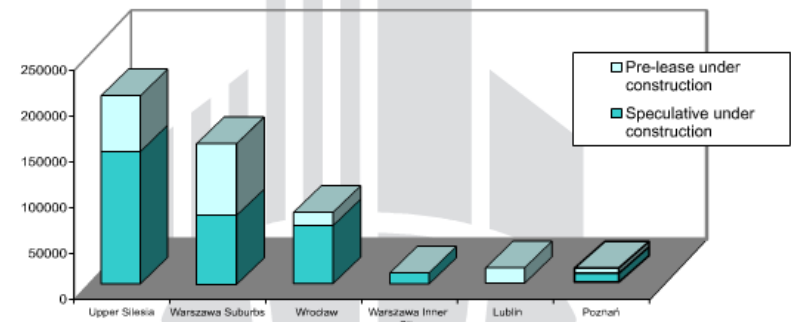
## Plany na przyszłość

Aktualnie w budowie pozostaje 518 000 mkw. magazynów, które wejdą na rynek w 2009 roku. Dalsze plany inwestycyjne deweloperów zostały istotnie ograniczone. Zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe w Polsce wciąż oceniane jest wysoko, pomimo dostrzegalnego obecnie spadku popytu. Ze względu na dużą dostępność powierzchni, w krótkim terminie spodziewany jest wzrost wolumenu transakcji oraz delikatna korekta czynszów. W średnim terminie natomiast drastyczne ograniczenie podaży może skutkować odwróceniem obecnego trendu.

## Planowane obiekty magazynowe

Panattoni Park Ożarów - 30 000 mkw  
 Panattoni Park Wrocław II - 40 000 mkw  
 Prologis Park Blonie II - 67 000 mkw  
 Prologis Park Mysłowice - 28 000 mkw  
 Prologis Park Chorzów - 88 500 mkw

Zasoby w budowie Q1 2009  
 Stock under construction Q1 2009



Termin „budynki w budowie” oznacza, że na koniec kwartału za który zbierane są dane, zostały już rozpoczęte roboty budowlane. Budynek przyjmujemy za istniejący, jeżeli jego budowa została już fizycznie zakończona.

The term “buildings under construction” means that at the end of the quarter, for which data is collected, the construction works has already been started. We assume building as existing, if its construction has been completed.

Źródło / Source: [www.industrial.pl](http://www.industrial.pl)  
 by Cushman & Wakefield Polska April 2009

## Prologis Park Błonie 28900 mkw do wynajęcia

ProLogis Park Błonie to nowoczesne centrum dystrybucyjne położone na zachodnich obrzeżach Warszawy w bezpośrednim sąsiedztwie trasy E30. Oferuje magazyny do wynajęcia począwszy od około 3000 m<sup>2</sup>. Nowoczesne hale magazynowe wybudowane zostały tak aby sprostać wymaganiom współczesnej logistyki. Istnieje możliwość adaptowania niektórych powierzchni magazynowych na hale produkcyjne do wynajęcia.



## Panattoni Park Poznań 5200 mkw do wynajęcia

Panattoni Park Poznań to duże centrum logistyczne zlokalizowane w Gądkach koło Poznania, bezpośrednio przy drodze ekspresowej S11 i jedynie 2 kilometry od węzła Krzesiny na Autostradzie A2. Dzięki unikalnemu projektowi park ten oferuje powierzchnie magazynowe do wynajęcia zarówno dla małych jak i bardzo dużych najemców. Hale przystosowane są zarówno dla potrzeb logistyki i magazynowania jak również prowadzenia lekkiej produkcji i konfekcjonowania. Adaptacja powierzchni magazynowych na hale produkcyjne wymaga wcześniejszego uzgodnienia z Wynajmującym.





TOMASZ OLSZEWSKI

SZEF DZIAŁU POWIERZCHNI  
PRZEMYSŁOWO MAGAZYNOWYCH

[tomasz.olszewski@eur.cushwake.com](mailto:tomasz.olszewski@eur.cushwake.com)

+ 48 607 550 225



TOMASZ MIKA

RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA  
KRAKOWA, GDAŃSKA

[tomasz.mika@eur.cushwake.com](mailto:tomasz.mika@eur.cushwake.com)

+ 48 695 340 298



MICHAŁ ŚNIADAŁA

RYNEK WARSZAWSKI

[michal.sniadala@eur.cushwake.com](mailto:michal.sniadala@eur.cushwake.com)

+ 48 691 745 451



JAN BARBASIEWICZ

RYNEK WROCŁAWIA, POZNANIA

[jan.barbasiewicz@eur.cushwake.com](mailto:jan.barbasiewicz@eur.cushwake.com)

+ 48 603 754 177



WOJCIECH ZOŃ

RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

[wojciech.zon@eur.cushwake.com](mailto:wojciech.zon@eur.cushwake.com)

+ 48 603 089 414



AGNIESZKA SŁOMKA

POŚREDNICTWO W SPRZEDAŻY I  
ZAKUPIE GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH

[agnieszka.slomka@eur.cushwake.com](mailto:agnieszka.slomka@eur.cushwake.com)

+ 48 22 820 20 20