

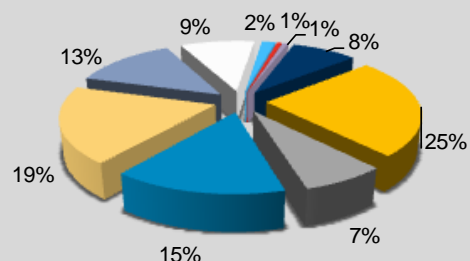
# The Knowledge Report

COLLIERS INTERNATIONAL POLAND | RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH | III Kw. 2009 |

## Przegląd rynków

Warszawa	Podaż (mkw)	W budowie (mkw)
Strefa I (do 10 km od centrum)	486 000	0
Strefa II (10 - 25 km od centrum)	1 447 000	37 000
Strefa III (>25 km od centrum)	431 000	0
<b>Suma</b>	<b>2 364 000</b>	<b>37 000</b>
Miasto/Region	Podaż (mkw)	W budowie (mkw)
Polska Centralna	875 000	17 000
Poznań	766 000	0
Śląsk	1 111 000	11 100
Wrocław	556 000	41 300
Kraków	36 000	32 000
Gdańsk	102 000	0
Szczecin	41 000	0
<b>Suma</b>	<b>3 487 000</b>	<b>101 400</b>

Całkowita podaż pow. magazynowych



■ Warszawa strefa I	■ Warszawa strefa II	■ Warszawa strefa III
■ Polska Centralna	■ Śląsk	■ Poznań
■ Wrocław	■ Gdańsk	■ Kraków
■ Szczecin		

## ZARYS OGÓLNY

III kwartał nie przyniósł znaczących zmian na rynku powierzchni magazynowych. Zgodnie z oczekiwaniami przyrost podaży wyhamował na skutek wycofania się inwestorów z realizacji projektów spekulacyjnych. Na rynek trafiły zaledwie 2 projekty magazynowe. Inwestorzy nadal najchętniej angażują się w budowę obiektów typu BTS lub projektów zabezpieczonych umowami typu *pre-lease*. Oprócz tych dwóch opcji najemcy oczywiście nadal mogą wynająć powierzchnię w istniejących obiektach, której wciąż jest na rynku pod dostatkiem.

Wolumen umów zawartych w III kwartale utrzymał się na poziomie porównywalnym do tego z II kwartału. Warto zwrócić uwagę, iż renegocjacja umów staje się coraz popularniejszym rozwiązaniem wśród najemców. Mała nowa podaż i umiarkowany popyt tylko w nieznaczny sposób odbiły się na wskaźnikach pustostanów, prowadząc do ich wzrostu w Warszawie i spadku w większości regionów. Czynsze wykazały nieznaczny trend spadkowy.

## PODAŻ

W III kwartale na rynku warszawskim do użytku oddano zaledwie 1 projekt w II strefie. Była to inwestycja Altmaster w Pęcicach, która powiększyła całkowitą podaż o około 10 000 mkw. Obecnie całkowite zasoby trzech warszawskich stref obejmują około **2 364 000 mkw** nowoczesnych powierzchni magazynowych. Do końca roku mogą się one powiększyć o kolejne 37 000 mkw, zlokalizowane również w II strefie, będące obecnie w budowie.

Wśród rynków regionalnych przyrost powierzchni zanotował jedynie rynek śląski, gdzie oddano do użytku 27 300 mkw w ramach inwestycji Panattoni Park Mysłowice. Rynki regionalne oferują obecnie około 3 487 000 mkw, a w najbliższych miesiącach planowane jest dostarczenie około 100 000 mkw zlokalizowanych na Śląsku, we Wrocławiu i w Krakowie.

Na skutek nieznacznej nowej podaży udział poszczególnych regionów w rynku pozostał praktycznie bez zmian. Rynek warszawski, a w szczególności II strefa, pozostaje głównym miejscem koncentracji powierzchni magazynowych. W samej II strefie zlokalizowane jest 25% całkowitych zasobów magazynowych. Natomiast udział wszystkich stref w rynku wynosi 40%.

Wśród regionów niezmiennie przodują Aglomeracja Śląska i Polska Centralna, których udział w rynku wynosi odpowiednio 19% i 15%.



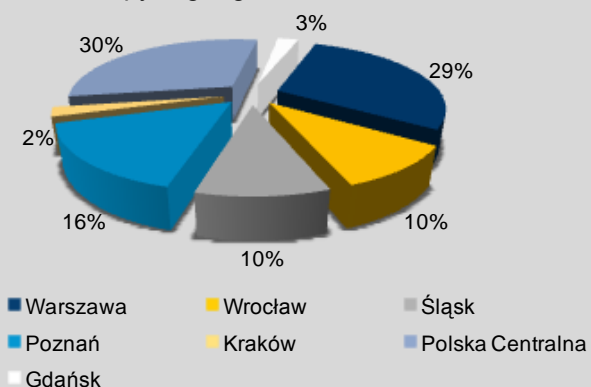
# The Knowledge Report

COLLIERS INTERNATIONAL POLAND | RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH | III Kw. 2009 |

## Wybrane umowy najmu III kw. 2009

Najemca	Budynek	Powierzchnia (mkw)	Strefa
<b>Warszawa</b>			
Schenker	ProLogis Park Teresin	26 250	Warszawa III
Optimum Distribution	ProLogis Park Błonie	7 560	Warszawa II
CAT LC	Panattoni Park Pruszków	5 450	Warszawa II
Ama	City Point	3 400	Warszawa I
<b>Miasta regionalne</b>			
FM Logisitcs	Europolis Park Poland Central	33 890	Polska Centralna
Eurocash	Tulipan Park Poznań	23 500	Poznań
RR Donnelley	Panattoni Park Łódź East	10 850	Polska Centralna
Gefco	ProLogis Park Wrocław IV	9 750	Wrocław
Newell Rubbermaid	Panattoni Park Poznań II	5 950	Poznań

Popyt wg regionów w III kw. 2009



## POPYT

W III kwartale zawarto umowy na blisko **233 000 mkw**, co stanowi 70% wolumenu umów zawartych w analogicznym okresie w roku ubiegłym i jest najlepszym wynikiem w bieżącym roku. Od początku 2009 roku doszło do zawarcia umów dotyczących najmu blisko 660 000 mkw nowoczesnych powierzchni magazynowych.

W Warszawie w III kwartale odnotowano umowy na blisko 68 000 mkw, co daje rynkowi stołecznemu 29% udział w całkowitym wolumenie transakcji. Tradycyjnie już ponad połowa wynajętej powierzchni w Warszawie była zlokalizowana w II strefie. Jednak największa transakcja, która miała miejsce na rynku warszawskim, dotyczyła przedłużenia umowy najmu 26 250 mkw powierzchni przez firmę Schenker w parku magazynowym ProLogis Park Teresin, zlokalizowanym w III strefie.

Można powiedzieć, że w III kwartale Polska Centralna powróciła do łask najemców. Po stosunkowo małym wolumenie transakcji, które miały miejsce w tym regionie w pierwszej połowie roku, III kwartał przyniósł ożywienie i to tu wynajęto najwięcej, bo nieco ponad 70 000 mkw nowoczesnych powierzchni magazynowych. Ta wartość przekłada się na 30% całkowitej aktywności. Na Polskę Centralną przypadła również największa transakcja najmu w III kwartale, czyli 33 890 mkw wynajęte przez firmę FM Logistics w Europolis Park.

Kolejną najbardziej popularną wśród najemców lokalizacją był Poznań, gdzie wynajęto około 37 000 mkw, co stanowi 16% aktywności w III kwartale.

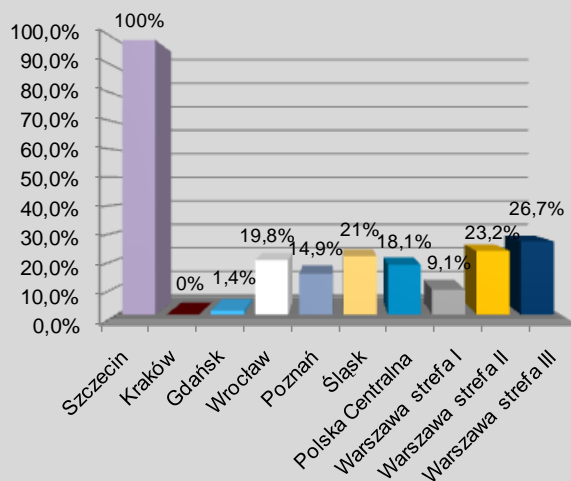
Warto zauważyć, iż po nienajlepszej I połowie roku III kwartał przyniósł poprawę nastrojów wśród największych operatorów logistycznych. Wzrost bowiem i to w znaczący sposób udział tego sektora w wynajmowanej powierzchni. Firmy z branży logistycznej wynajęły niemal 114 000 mkw powierzchni magazynowych, co odpowiada blisko 49% całkowitej aktywności. Wzrosła także aktywność firm z sektora handlu detalicznego, co przełożyło się na prawie 20% udział w wynajętej powierzchni.



# The Knowledge Report

COLLIERS INTERNATIONAL POLAND | RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH | III Kw. 2009 |

Wskaźnik pustostanów wg regionów



Stawki czynszu III kw. 2009

Warszawa	Czynsz efektywny (EUR/mkw)
Strefa I (do 10 km od centrum)	4,50 - 6,00
Strefa II (10 - 25 km od centrum)	2,75 - 3,50
Strefa III (>25 km od centrum)	2,60 - 2,80
Rynki regionalne	Czynsz efektywny (EUR/mkw)
Polska Centralna	2,70 - 3,50
Poznań	2,80 - 3,20
Śląsk	2,90 - 3,50
Wrocław	2,90 - 3,50
Kraków	4,00 - 4,80
Gdańsk	3,10 - 3,40
Szczecin	2,90

## WOLNA POWIERZCHNIA

Średni wskaźnik powierzchni wolnej w Warszawie wzrósł z 19,2% do blisko 21% na koniec III kwartału. Jak można przypuszczać największy wzrost pustostanów odnotowano w II strefie, w której oddano do użytku nowy projekt wciąż dysponujący wolną powierzchnią, a wielu najemców zdecydowało się zwolnić zajmowane powierzchnie; współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł z 20,7% do 23,2%. Jednak najwyższy poziom pustostanów dla Warszawy pozostaje w III strefie, gdzie wynosi 26,7%.

Jeśli chodzi o regiony, współczynnik powierzchni niewynajętych spadł w większości lokalizacji z wyjątkiem Poznania, gdzie nieznacznie wzrósł, i Szczecina, gdzie utrzymuje się bez zmian. Aktywność najemców w stolicy Wielkopolski nie przełożyła się na spadek wskaźnika powierzchni wolnej, gdyż zawarte umowy najmu w większości nie dotyczyły istniejącej wolnej powierzchni (przedłużenie i umowa typu *fee-development*).

Największe spadki współczynnika pustostanów zanotowano w Gdańsku i w Krakowie. W pierwszej lokalizacji wynosi on obecnie 1,4%, natomiast w stolicy Małopolski na dzień dzisiejszy wszystkie nowoczesne powierzchnie magazynowe są wynajęte, ale sytuacja ta ulegnie zmianie w najbliższych tygodniach, kiedy zostanie oddany do użytku obiekt, który wciąż oferuje powierzchnię na wynajem.

## STAWKI CZYNSZU

W III kwartale wywoławcze stawki czynszu nieznacznie spadły, choć trend ten dotyczył w głównej mierze rynków regionalnych. W I strefie o stabilnej sytuacji wciąż oferowane są najwyższe czynsze w przedziale 4,50 – 6,00 EUR/mkw. W regionach najemcy mogą liczyć na oferty już od 2,70 EUR/mkw.

