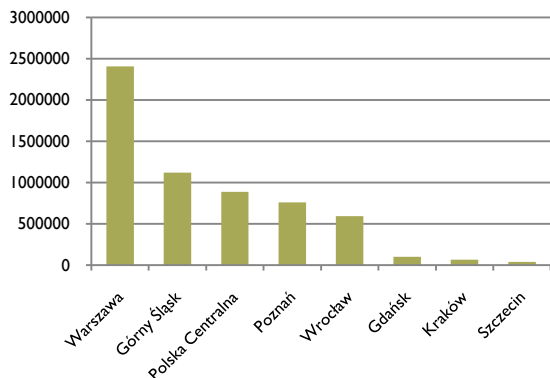


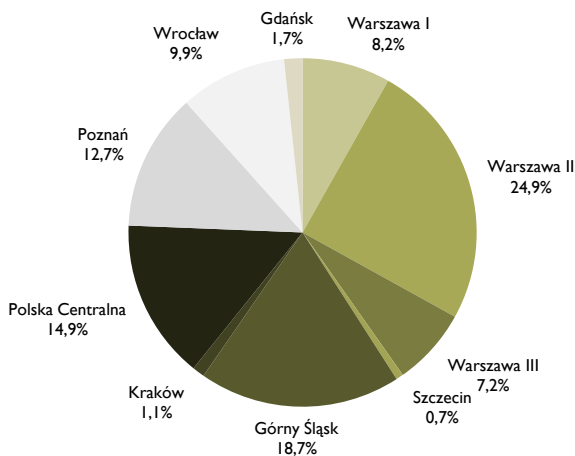
POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

Co prawda strona podażowa odczuwa skutki decyzji deweloperów o zaprzestaniu prac nad spekulacyjnymi projektami, ale zauważalne są pozytywne tendencje po stronie popytu.

CAŁKOWITA PODAŻ WG REGIONÓW (MKW)



UDZIAŁ REGIONÓW W PODAŻY



ZARYS OGÓLNY

I kwartał na rynku powierzchni magazynowych w Polsce należy uznać za udany. Co prawda strona podażowa odczuwa skutki podjętych przez deweloperów w ubiegłym roku decyzji o zaprzestaniu prac nad spekulacyjnymi projektami, ale zauważalne są pozytywne tendencje po stronie popytu na powierzchnie magazynowe.

Aktywność najemców znacznie przewyższyła wyniki zanotowane w analogicznym okresie 2009 roku, wciąż jednak znaczną część transakcji stanowią renegotjacje i przedłużenia umów najmu, co sprawia, że współczynniki niewynajętej powierzchni maleją w wolniejszym tempie niż mogłoby to sugerować wysoki poziom aktywności najemców. Na kilku rynkach zanotowano nawet wzrost poziomu pustostanów.

Z uwagi na dużą dostępność wolnych powierzchni czynsze wywoławcze pozostają na niskim poziomie.

PODAŻ

I kwartał nie przyniósł znacznych zmian pod względem całkowitej podaży powierzchni magazynowych w Polsce. Do użytku oddano zaledwie jeden projekt. Rozpoczęto realizację pojedynczych inwestycji magazynowych, do których zdołano pozyskać najemców na wcześniejszym etapie.

• Warszawa

Na rynku warszawskim nie ukończono żadnego nowego obiektu. Zasoby powierzchni magazynowych pozostają na poziomie z IV kwartału 2009 i wynoszą nieco ponad 2,4 mln mkw. Obecnie w budowie znajdują się 3 obiekty oferujące łącznie około 42 000 mkw – kolejna faza Ideal Idea w I strefie (5130 mkw), oraz 2 obiekty realizowane przez firmę Panattoni – BTS dla firmy Torfarm SA (19 100 mkw) i drugi budynek w ramach Panattoni Park Ożarów (17 900 mkw).

• Regiony

Wśród rynków regionalnych wzrosła jedynie podaż w Polsce Centralnej (do 890 000 mkw), gdzie do użytku oddano trzecią halę (17 000 mkw) w Panattoni Park Łódź East. Żaden nowy obiekt nie wszedł w fazę realizacji na tym rynku w I kwartale.

Górny Śląsk z podażą na poziomie przewyższającym 1,1 mln mkw niezmiennie króluje wśród rynków regionalnych. Obecnie w budowie znajduje się projekt Panattoni Park Czeladź (21 000 mkw). W Poznaniu, gdzie całkowite zasoby powierzchni magazynowych wynoszą przeszło 760 000 mkw, trwa budowa trzech obiektów. Dwa z nich to realizowane przez Panattoni w systemie BTS magazyny na potrzeby firm Farmacol (5400 mkw) i H&M (30 000 mkw), natomiast trzeci obiekt to inwestycja MLP Group (6900 mkw).

Wśród rynków

regionalnych wzrosła jedynie podaż w Polsce Centralnej.

Aktywność najemców

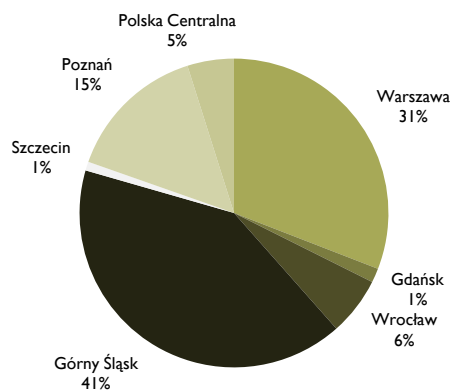
znacznie przewyższyła wyniki zanotowane w analogicznym okresie 2009 roku.



POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

Aktywność najemców zanotowana w I kwartale 2010 roku z pewnością pozytywnie zaskoczyła wszystkich graczy rynkowych.

UDZIAŁ REGIONÓW W POPYCIE



WYBRANE UMOWY NAJMU I KW. 2010

NAJEMCA	BUDYNEK	(MKW)	STREFA
WARSZAWA			
Viva Group	ProLogis Park Teresin	24 420	Warszawa III
Era PTC	Panattoni Park Ożarów	9910	Warszawa II
TCL	ProLogis Park Teresin	8453	Warszawa III
Loxess Transteam	Panattoni Park Ożarów	7656	Warszawa II
Edelmann	Millennium Logistic Park Pruszków	6801	Warszawa II
Piotr i Paweł	Panattoni Park Błonie I	5608	Warszawa II
REGIONY			
Tesco	Panattoni BTS Gliwice	56 700	Górnym Śląsku
FM Logistic	ProLogis Park Chorzów	19 425	Górnym Śląsku
Raben	ProLogis Park Chorzów	19 234	Górnym Śląsku
Norbert Detressangle	PointPark Poznań	13 499	Poznań
Azymut	Tulipan Park Stryków	8700	Polska Centralna
Wincanton	ProLogis Park Poznań	7795	Poznań

We Wrocławiu, którego zasoby wynoszą przeszło 590 000 mkw, trwa obecnie budowa kolejnej fazy inwestycji Panattoni (9700 mkw).

W Trójmieście, gdzie całkowita podaż jest na poziomie 102 000 mkw, toczą się prace nad Centrum Logistycznym Gdańsk-Kowale (11 000 mkw). Wkrótce ma się rozpocząć budowa pierwszej inwestycji Panattoni na tym rynku. Nowy obiekt będzie oferował około 6000 mkw.

Natomiast w Krakowie, którego całkowita podaż wynosi 68 000 mkw, w trakcie realizacji znajduje się inwestycja MARR (12 500 mkw). Niebawem również firma Goodman rozpocznie realizację swojego pierwszego obiektu w Małopolsce.

POPYT

Aktywność najemców zanotowana w I kwartale 2010 roku z pewnością pozytywnie zaskoczyła wszystkich graczy rynkowych. Choć prognozowano poprawę nastrojów na rynku, nie spodziewano się, że ta zmiana będzie tak znacząca. Wolumen transakcji zamkniętych w I kwartale 2010 roku wyniósł przeszło 390 000 mkw, co stanowi niemal podwojenie aktywności zanotowanej w analogicznym okresie ubiegłego roku. Nowe umowy najmu i ekspansje obejmowały blisko 285 000 mkw, natomiast renegotiacje i przedłużenia umów najmu stanowiły niemal 27% aktywności. Największa liczba zawartych umów dotyczyła najmu powierzchni poniżej 5000 mkw.

• Warszawa

Na rynku warszawskim zanotowano umowy, które łącznie obejmowały nieco ponad 120 000 mkw, co daje rynkowi stołecznemu udział w całkowitej aktywności najemców na poziomie blisko 31%. Około 1/3 wolumenu transakcji stanowiły przedłużenia i renegotiacje umów najmu. Największą transakcją na rynku warszawskim było przedłużenie umowy najmu 24 420 mkw powierzchni przez Viva Group w ProLogis Park Teresin.

• Regiony

Największy wolumen transakcji został zanotowany na Górnym Śląsku – przeszło 160 000 mkw, co stanowi blisko 41% aktywności. Tak dobry wynik jest w dużej mierze zasługą znacznej liczby renegotiacji i przedłużeń najmu na łączną wielkość 56 000 mkw oraz zawarcia przez Panattoni umowy z Tesco na budowę projektu typu BTS o wielkości 56 700 mkw w Gliwicach. Była to największa umowa na polskim rynku powierzchni magazynowych w I kwartale 2010 roku.

Udział Poznania w wolumenie transakcji wyniósł 15% (58 000 mkw). Wrocław (blisko 24 000 mkw) i Polska Centralna (19 000 mkw) miały udział w rynku na poziomie odpowiednio 6% i 5%. Minimalna aktywność została odnotowana w Gdańsku (5800 mkw) i Szczecinie (3650 mkw). Natomiast na rynku krakowskim nie doszło do zawarcia żadnych nowych umów najmu.

Nowe umowy najmu i ekspansje obejmowały blisko 285 000 mkw.

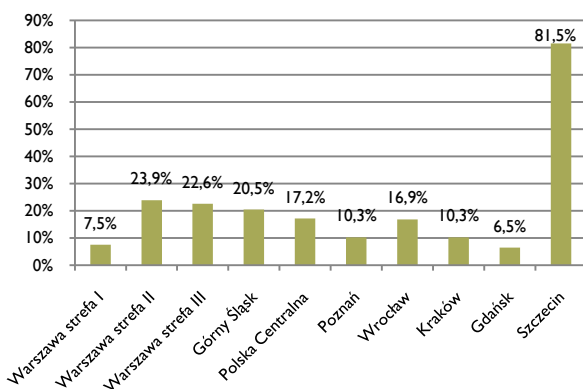
Największa liczba zawartych umów dotyczyła najmu powierzchni poniżej 5000 mkw.



POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

Ze względu na dużą ilość niewynajętej powierzchni w najbliższym czasie nadal będą powstawać głównie magazyny szyte na miarę.

WSPÓŁCZYNNIK WOLNYCH POWIERZCHNI



EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU (EUR/mkw)

WARSZAWA

Strefa I (do 10 km od centrum)	4,50 - 5,20
Strefa II (10 - 25 km od centrum)	2,50 - 3,00
Strefa III (>25 km od centrum)	2,20 - 2,60

RYNKI REGIONALNE

Polska Centralna	2,45 - 3,00
Poznań	2,60 - 2,90
Górny Śląsk	2,45 - 2,90
Wrocław	2,65 - 3,20
Kraków	3,50 - 4,50
Gdańsk	2,85 - 3,30
Szczecin	2,75 - 2,85

WOLNA POWIERZCHNIA

- **Warszawa**
Średni współczynnik wolnych powierzchni dla Warszawy pozostaje na poziomie porównywalnym do końca 2009 roku i wynosi 20,4%. Nastąpiły nieznaczne wzrosty w dostępności powierzchni w I i II strefie, natomiast w III strefie utrzymuje się delikatna tendencja spadkowa współczynnika niewynajętych powierzchni. Najwięcej wolnej powierzchni w Polsce, bo aż powyżej 355 000 mkw, pozostaje w warszawskiej II strefie.

- **Regiony**
Niewielkie spadki poziomu pustostanów odnotowano we Wrocławiu, w Polsce Centralnej i Szczecinie, gdzie została podpisana druga umowa najmu. Najwięcej powierzchni zaabsorbował rynek poznański i spadek współczynnika wolnej powierzchni ma tu największe znaczenie – z 13,9% na koniec 2009 do 10,3% na koniec I kwartału. W przypadku Gdańska i Górnego Śląska doszło do wzrostu wolnych powierzchni w porównaniu z końcem 2009 roku. Górny Śląsk jest obecnie lokalizacją, która wśród rynków regionalnych dysponuje największą ilością niewynajętych powierzchni, bo aż około 230 000 mkw, co oznacza, że poziom pustostanów w tym regionie podwoił się w porównaniu z I kwartałem 2009 roku.

CZYNsze

- **Warszawa**
Rynek warszawski cechuje znaczna rozpiętość stawek czynszów w zależności od lokalizacji. Obiekty zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie centrum są tradycyjnie najdroższe i stawki efektywne wahają się w przedziale od 4,50 do 5,20 EUR/mkw, natomiast w obiektach położonych w II i III strefie stawki są znacznie niższe, poniżej 3 EUR/mkw.

- **Regiony**
Na przeważającej części rynków regionalnych efektywne stawki czynszów osiągają poziom poniżej 3 EUR/mkw. Jedynie lokalizacje o niewielkich zasobach wolnej powierzchni, cieszące się popularnością wśród najemców oferują wyższe stawki.

PROGNOZY

Ze względu na dużą ilość niewynajętej powierzchni w najbliższym czasie nadal będą powstawać głównie magazyny szyte na miarę. Również stawki czynszów powinny pozostać stabilne, choć w niektórych regionach, gdzie współczynnik wolnych powierzchni jest niski, może dojść do niewielkiego wzrostu stawek. Z uwagi na bardzo korzystne dla najemców warunki najmu można się liczyć z utrzymaniem znaczącej liczby renegotiacji umów w najbliższym czasie.

Najwięcej wolnej powierzchni w Polsce pozostaje w warszawskiej II strefie.

Na przeważającej części rynków regionalnych efektywne stawki czynszów osiągają poziom poniżej 3 EUR/mkw.

