

Powierzchnie magazynowe

ZARYS OGÓLNY

Rok 2010 charakteryzował się wyjątkowo niską aktywnością deweloperów, którzy prawie całkowicie wycofali się z projektów spekulacyjnych, koncentrując się na projektach typu BTS. Niemniej jednak kilka projektów spekulacyjnych weszło w fazę budowy.

Pomimo ograniczonej podaży popyt na powierzchnie magazynowe był znacznie wyższy niż w 2009 roku.

Poziom pustostanów w Warszawie pozostał na wysokim poziomie. Natomiast rynki regionalne odnotowały stopniową absorpcję wolnej powierzchni.

Po utrzymującym się okresie znaczących spadków w poziomie czynszów, pod koniec 2010 roku w niektórych miastach regionalnych zaobserwowano niewielkie wzrosty.

PODAŻ

W 2010 roku polski rynek powierzchni magazynowych powiększył się o prawie 252 000 mkw, dostarczonych w ramach 14 projektów. Ponad połowa nowej powierzchni została zrealizowana w postaci magazynów BTS. Pozostałe projekty to obiekty spekulacyjne, których rozpoczęcie było uzależnione od podpisania przedwstępnych umów najmu. Większość nowej powierzchni została oddana do użytkowania w czwartym kwartale 2010 (około 140 000 mkw). Największy przyrost powierzchni odnotował region Górnego Śląska.

Warto zaznaczyć, że Panattoni jest obecnie jednym z najaktywniejszych deweloperów, który rozpoczął budowę wielu nowych projektów pomimo niekorzystnych warunków rynkowych. W 2010 roku firma dostarczyła prawie 220 000 mkw powierzchni magazynowych w różnych częściach Polski.

Pod koniec roku w fazie realizacji było około 196 000 mkw powierzchni magazynowych, których przewidywana data ukończenia jest planowana na 2011 rok.

Warszawa

Na rynek warszawski dostarczono tylko 3 nowe projekty: kolejną fazę Ideal Idea w Strefie I oraz 2 obiekty zlokalizowane w kompleksie Panattoni Park Ożarów. Dzięki nowej podaży całkowite zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Warszawie wzrosły o 42 830 mkw, przekraczając tym samym 2,45 mln mkw na koniec 2010 roku.

Prawie 60 000 mkw powierzchni magazynowej znajdowało się w budowie. Są to druga faza Good Point Puławska, 2 magazyny w ramach Żerań Park II, projekt typu BTS realizowany przez Panattoni w Świecicach i magazyn w Annopol Logistic Park IV firmy ECI SA.

Regiony

Całkowita podaż na rynkach regionalnych zwiększyła się o ponad 210 000 mkw. Największe zakończone projekty to 3 magazyny typu BTS zrealizowane przez Panattoni dla Tesco (56 700 mkw) w Gliwicach, H&M (30 000 mkw) w Gądkach k. Poznania oraz dla Cereal Partners (30 000 mkw) w Toruniu.

Dzięki ponad 86 000 mkw ukończonym na Górnym Śląsku rynek ten zajął pierwsze miejsce pod względem dostarczonej powierzchni. Poznań z nową podażą na poziomie 38 000 mkw był drugi wśród regionów, a Toruń trzeci (30 000 mkw). Nowe projekty zostały również ukończone w Centralnej Polsce (26 000 mkw), Trójmieście (18 685 mkw) i we Wrocławiu (9 700 mkw).

Na rynkach regionalnych najwięcej nowej powierzchni powstaje w Poznaniu (45 100 mkw w ramach 3 projektów – BTS dla firmy Neuca SA, realizowanego przez Panattoni i 2 obiektów spekulacyjnych) oraz w Rzeszowie, gdzie Panattoni buduje BTS dla firmy Zelmer o powierzchni 32 500 mkw. Kraków jest trzeci pod względem powierzchni w budowie (blisko 25 850 mkw w projektach firmy Goodman i MARR). We Wrocławiu, na Górnym Śląsku i w Toruniu powstają projekty o wielkości ok. 10 000 mkw, natomiast w Polsce Centralnej wystartowała budowa projektu, który dostarczy 3 300 mkw.

POPYT

Całkowita aktywność rynkowa w 2010 osiągnęła prawie 1 440 000 mkw, co stanowi znaczący wzrost w porównaniu z 2009 roku, kiedy to wolumen zawartych transakcji wyniósł 940 000 mkw.

Nowe umowy najmu i ekspansje wyniosły 990 000 mkw, natomiast przedłużenia umów najmu i renowacje stanowiły pozostałe 450 000 mkw.

Warszawa

Najwyższy poziom aktywności najemców został zanotowany w Warszawie, gdzie wolumen transakcji wyniósł blisko 440 000 mkw. Nowe umowy obejmowały ponad 315 000 mkw, natomiast przedłużenia stanowiły około 125 000 mkw.

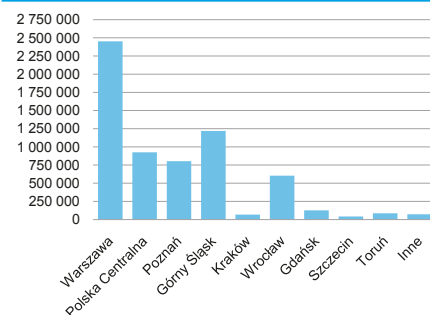
Rok 2010 charakteryzował się wyjątkowo niską aktywnością deweloperów, którzy prawie całkowicie wycofali się z projektów spekulacyjnych, koncentrując się na projektach typu BTS.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

WSKAŹNIK	WARTOŚĆ
Całkowita podaż	6,4 mln mkw*
Całkowita aktywność rynkowa	1 440 000 mkw
Wskaźnik pustostanów	15,6%

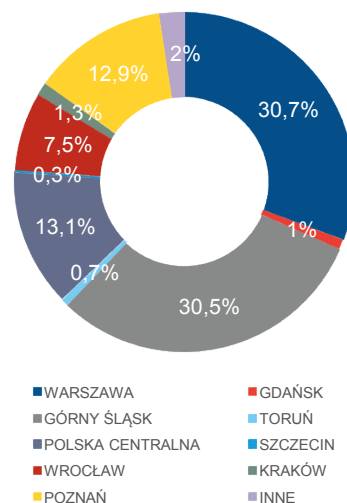
*wartość powiększona o projekty poza głównymi rynkami
Źródło: Colliers International

PODAŻ WG REGIONÓW (mkw)



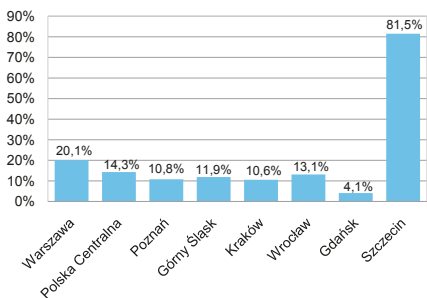
Źródło: Colliers International

POPYT WG REGIONÓW



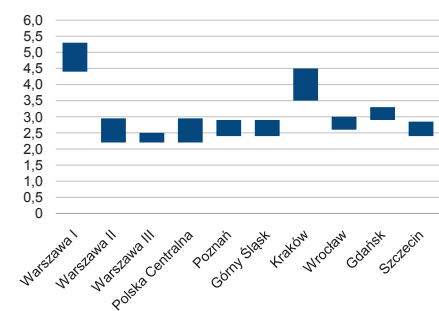
Źródło: Colliers International

WSPÓŁCZYNNIK WOLNYCH POWIERZCHNI



Źródło: Colliers International

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU (EUR/mkw)



Źródło: Colliers International

Regiony

Aktywność najemców na Górnym Śląsku była na poziomie porównywalnym do wolumenu transakcji w Warszawie. Jednak udział przedłużeń umów w całkowitej aktywności był większy i wyniósł blisko 190 000 mkw, natomiast nowe umowy najmu i rozszerzenia objęły blisko 250 000 mkw. Największą transakcją 2010 roku była umowa zawarta między Tesco a Panattoni. W jej wyniku powstał w Gliwicach magazyn typu BTS o powierzchni 56 700 mkw.

Polska Centralna i Poznań były następne pod względem aktywności najemców, wynajęto tam odpowiednio 188 500 mkw i 185 400 mkw. Również Wrocław zanotował wolumen umów przekraczający 100 000 mkw (dokładnie 107 000 mkw).

W Krakowie i Gdańsku wynajęto stosunkowo mało powierzchni, odpowiednio 18 000 mkw i 15 000 mkw. Należy jednak wziąć poprawkę na niewielkie całkowite zasoby tych rynków. W 2010 roku doszło również do podpisania umów w Rzeszowie (BTS dla firmy Zelmer – 32 500 mkw), Toruniu (BTS dla firmy Nissin – 10 250 mkw) i w Szczecinie (3650 mkw).

WOLNA POWIERZCHNIA

Już od ponad roku średni poziom pustostanów w Warszawie pozostaje bez zmian i wynosi około 20%. Zmiany dotyczyły głównie rynków regionalnych – w szczególności rejonów Polski Centralnej, Górnego Śląska, Wrocławia, Poznania i Szczecina, gdzie wskaźniki powierzchni wolnych uległy obniżeniu na przestrzeni roku.

Wyjątkami są Kraków oraz Gdańsk. W Krakowie, podobnie jak w Warszawie, pustostany pozostały na praktycznie niezmiennym poziomie. Natomiast w Gdańsku dostępność wolnych powierzchni nieznacznie wzrosła.

Pod koniec 2010 roku lokalizacjami o największej ilości wolnych powierzchni były warszawska Strefa II, a w przypadku rynków regionalnych – Górny Śląsk i Polska Centralna.

CZYNSZE

Od początku 2009 roku czynsze systematycznie spadały z uwagi na dużą ilość nowej podaży, która nie została wchłonięta przez rynek. Pomimo wyższej aktywności najemców w 2010 roku, tendencja malejąca utrzymywała się na wszystkich rynkach przez pierwsze sześć miesięcy roku.

Warszawskie Strefy II i III, jak również Poznań i Szczecin zanotowały dalsze spadki w poziomie czynszów na koniec 2010 roku.

Tymczasem na rynkach charakteryzujących się niską dostępnością powierzchni (np. Gdańsk) bądź rosnącą aktywnością najemców (warszawska Strefa I i Górny Śląsk) po raz pierwszy od ponad dwunastu miesięcy stawki czynszów wzrosły. Niemniej jednak efektywne stawki czynszów są nadal niższe w porównaniu do poziomu z końca 2009 roku.

PROGNOZA

Rosnący popyt ze strony najemców spowoduje wzrost stawek czynszów, szczególnie na rynkach o malejącej dostępności powierzchni. Dotyczy to Poznania, Wrocławia i Górnego Śląska.

Biorąc pod uwagę dużą ilość wolnej powierzchni pod wynajem w Strefie II w Warszawie, na Górnym Śląsku oraz w Polsce Centralnej jest mało prawdopodobne, że zostaną rozpoczęte nowe inwestycje deweloperskie, o ile nie będą poprzedzone podpisanymi przedwstępными umowami najmu.

Wzrost podaży możliwy jest tylko w przypadku rynków o niskim wskaźniku pustostanów. Należy tu wymienić Gdańsk (firmy Segro i Goodman już ogłosiły plany realizacji nowych inwestycji w tym rejonie), a także Kraków, gdzie niektóre projekty są już w fazie realizacji (Goodman i MARR).

Deweloperzy będą koncentrować się głównie na projektach typu BTS, które niosą ze sobą o wiele niższe ryzyko niż inwestycje spekulacyjne, oraz na projektach zabezpieczonych umowami przedwstępными.

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (mkw)	BUDYNEK	RODZAJ UMOWY
Tesco	56 700	Panattoni Park Gliwice	BTS
Fiege	36 520	ProLogis Park Dąbrowa	Renegocjacja i ekspansja
Viva Group	33 080	ProLogis Park Teresin	Renegocjacja i ekspansja
Zelmer	32 500	Panattoni Park Rzeszów	BTS
Kaufland	24 500	Tulipan Park Gliwice	Nowa umowa
PF Concept	23 000	Point Park Poznań	Nowa umowa
Moto-Profil	20 000	ProLogis Park Chorzów	Nowa umowa

Źródło: Colliers International