

PRZEGLĄD RYNKU NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH



TRENDY 2011

PODAŻ



POPYT



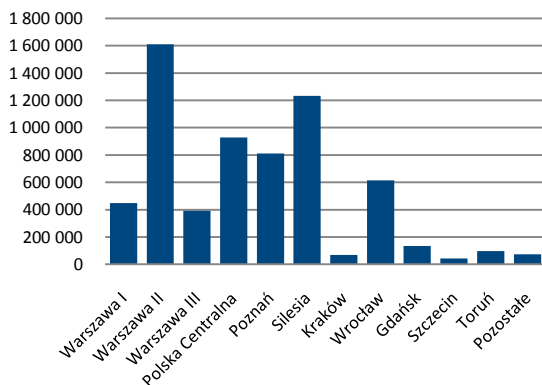
CZYNsze



PUSTOSTANY



PODAŻ POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH
1 KWARTAŁ 2011



ZARYS OGÓLNY

- Początek roku 2011 przyniósł niewielki wzrost powierzchni magazynowej oddanej do użytku. W 1 kwartale ukończono blisko 33 800 m² w czterech projektach. Całkowite zasoby powierzchni magazynowych w Polsce na koniec kwartału wynosiły ponad 6,45 mln m².
- Wolumen transakcji wyniósł ponad 376 tys. m², co stanowi 14,7% wzrost w stosunku do 4 kwartału roku 2010. Ponad 78% ogółu transakcji stanowiły nowe umowy, pozostałe 22% to renegecje i ekspansje.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej pozostał na zbliżonym poziomie w stosunku do poprzedniego kwartału i wyniósł 14,38%.
- Czynniki za powierzchnie magazynowe pozostają na stabilnym poziomie z niewielką tendencją wzrostową.

PODAŻ

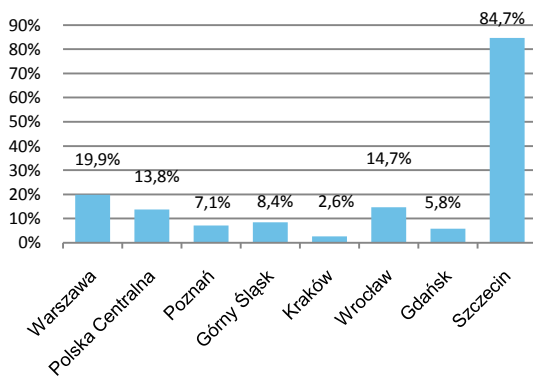
- **Warszawa** – całkowita podaż powierzchni magazynowych w trzech warszawskich strefach na koniec 1 kwartału 2011 wyniosła 2,45 mln m². Ponad 65% warszawskich zasobów zlokalizowanych jest w II strefie. Obecnie w strefach I i II w budowie znajduje się ponad 58 tys. m² powierzchni magazynowej.
- **Polska Centralna** – zasoby powierzchni magazynowych na koniec 1 kwartału powiększyły się o 3 300 m² i wyniosły 928 tys. m². Do użytku został oddany jeden obiekt w Tulipan Park Łódź, tak zwany 'small business unit' oferujący małe moduły.
- **Poznań** - powierzchnia magazynowa w 1 kwartale zwiększyła się o 10 700 m². Do użytku został oddany BTS dla firmy Neuca SA w Panattoni Park Poznań I. Istniejąca podaż sięga ponad 812 tys. m², powierzchnia obiektów będących aktualnie w budowie to około 54,5 tys. m².
- **Górny Śląsk** - to drugi co do wielkości rynek nieruchomości magazynowych w Polsce. Obecna podaż wynosi ponad 1,23 mln m². W 1 kwartale 2011 do użytku został oddany jeden budynek magazynowy Segro Business Park Gliwice, o powierzchni 9 700 m². Powierzchnia znajdująca się aktualnie w budowie to 37 000 m².
- **Kraków** – pod względem istniejącej podaży jest to jeden z najmniejszych rynków magazynowych w Polsce, jednak o dużym potencjale. Istniejąca podaż to zaledwie 68,000 m², powierzchnia w budowie - 47 000 m².
- **Wrocław** – całkowita powierzchnia magazynowa to ponad 617 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się około 67 000 m².
- **Gdańsk** – zasoby powierzchni magazynowych na koniec 1 kwartału 2011 wyniosły ponad 134 tys. m².
- **Toruń** – podaż powierzchni magazynowej wynosi obecnie 95 500 m². W 1 kwartale bieżącego roku do użytku oddano 10 000 m² w Toruń Logistics Centre, należącym do firmy Goodman.
- **Szczecin** – biorąc pod uwagę istniejącą podaż powierzchni magazynowych w Polsce, Szczecin jest najmniejszym rynkiem. Całkowite zasoby na koniec kwartału wyniosły niespełna 42 000 m².

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

NAJEMCA	POW. (m ²)	BUDYNEK
TJX (TK Maxx)	25 500	Goodman Wrocław
TP S.A.	17 300	Panattoni Park Pruszków
Rhenus	16 900	ProLogis Park Błonie I
Latex Groehl Gerard	11 600	ProLogis Park Chorzów
Action S.A.	8 000	Tulipan Park Warszawa
Navo	6 000	Segro Industrial Park Tychy

Źródło: Colliers International

WSPÓŁCZYNNIK WOLNYCH POWIERZCHNI



Źródło: Colliers International

EFEKTYWNE STAWKI CZYN SZU (EUR/m²)

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	4,20	5,30
Warszawa II	2,20	2,75
Warszawa III	2,10	2,50
Polska Centralna	2,10	2,95
Poznań	2,35	2,85
Górny Śląsk	2,40	2,80
Kraków	3,50	4,50
Wrocław	2,50	3,00
Gdańsk	2,90	3,30
Szczecin	2,40	2,85

Źródło: Colliers International

POPYT

- **Warszawa** – popyt na powierzchnie magazynowe w 1 kwartale 2011 był stosunkowo wysoki. Wynajętych zostało 155 tys. m² powierzchni magazynowych, co stanowi 38% wolumenu transakcji dla całej Polski. Najwięcej powierzchni wynajęto w strefie II.
- **Polska Centralna** – całkowita powierzchnia wynajęta w 1 kwartale wyniosła ponad 17 000 m².
- **Poznań** – powierzchnia wynajęta w 1 kwartale osiągnęła poziom blisko 40 000 m².
- **Górny Śląsk** – w 1 kwartale 2011 roku zostało podpisanych 18 umów najmu na łączną powierzchnię ponad 105 tys. m². Pod względem wolumenu transakcji Górny Śląsk plasuje się na drugim miejscu po Warszawie.
- **Kraków** – podpisano zaledwie jedną umowę najmu na niewiele ponad 5 000 m².
- **Wrocław** – podpisano 8 umów najmu na łączną powierzchnię 61 000 m².
- **Gdańsk** – w 1 kwartale 2011 wynajęto blisko 15 000 m².
- **Toruń i Szczecin** – w tych dwóch miastach w 1 kwartale nie odnotowano aktywności najemców.

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

Współczynnik powierzchni niewynajętej w Polsce w 1 kwartale 2011. Pozostawał na zbliżonym poziomie do wyników z 4 kwartału 2010 i wynosił 14,38%

- **Warszawa** – współczynnik wolnych powierzchni na koniec kwartału wyniósł 19,8% i pozostał w zasadzie na niezmiennym poziomie. Dla poszczególnych stref kształtował się odpowiednio na poziomie 8,1% (strefa I), 22,5% (strefa II), 22,5% (strefa III).
- **Miasta regionalne** – najniższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotował Toruń (0,0%), Kraków (2,6%) i Gdańsk (5,8%), najwyższy Szczecin (84,7%) i Wrocław (14,7%). Największy spadek poziomu powierzchni niewynajętej w stosunku do poprzedniego kwartału odnotowano w Krakowie, Poznaniu i na Górnym Śląsku.

STAWKI CZYN SZU

- Tendencja spadkowa, zapoczątkowana w 2009 i utrzymująca się w 2010, wyraźnie wyhamowała. Pod koniec 4 kwartału 2010 obserwowana była stabilizacja stawek czynszu na wybranych rynkach. 1 kwartał 2011 to kontynuacja tego trendu na całym rynku powierzchni magazynowych, z niewielką tendencją wzrostową.

PROGNOZY

- Biorąc pod uwagę projekty będące obecnie w budowie, szacuje się, że podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w 2011 zwiększy się o blisko 5%. Obserwuje się wzrost liczby planowanych inwestycji w dużej części spekulacyjnych. Na zainteresowanie deweloperów mogą liczyć rynki o niskich współczynnikach powierzchni wolnej i małej całkowitej podaży powierzchni magazynowej np. Gdańsk. W dalszym ciągu projekty BTS będą cieszyły się zainteresowaniem najemców.
- Prognozuje się dalszy wzrost popytu zarówno w rejonie Warszawy (szczególnie w II strefie, gdzie współczynnik wolnej powierzchni wciąż jest wysoki, co przekłada się na korzystne czynsze), jak również w pozostałych regionach.
- Można oczekiwać, że stawki czynszu pozostaną w najbliższym czasie stabilne, natomiast na rynkach, które cechuje niedobór powierzchni, będziemy obserwować niewielki wzrost czynszów.