

PRZEGLĄD RYNKU NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH



TRENDY 2011

PODAŻ



POPYT



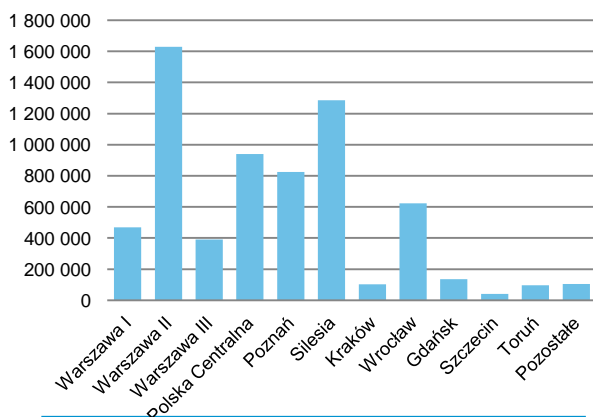
CZYNsze



PUSTOSTANY



PODAŻ POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH
3 KWARTAŁ 2011



Źródło: Colliers International

ZARYS OGÓLNY

- W trzech kwartałach 2011 roku do użytku zostało oddanych blisko 255 tys m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. W III kwartale ukończono ponad 112 tys m² w sześciu projektach. Obecne całkowite zasoby powierzchni magazynowych w Polsce szacowane są na ponad 6,66 mln m².
- Trzeci kwartał okazał się rekordowym pod względem wolumenu transakcji, który wyniósł ponad 550 tys. m², co stanowi 9,5% wzrost w stosunku do II kwartału, 38% w stosunku do pierwszego kwartału 2011r. i aż 45% do analogicznego okresu roku 2010. Nowe umowy stanowiły 67,6% ogółu transakcji, natomiast ekspansje i renegocjacje odpowiednio 7,3% i 25,1%. W porównaniu do ubiegłego kwartału udział nowych umów najmu zwiększył się o około 17,5% a ekspansji o 7%, natomiast liczba renegocjowanych umów spadła o blisko 20%.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej obniżył się o ponad 3% w stosunku do poprzedniego kwartału i wyniósł 11,3%.
- Czynsze za powierzchnie magazynowe generalnie pozostają na stabilnym poziomie, jednakże w regionach, w których współczynnik powierzchni niewynajętej spada widoczna jest już tendencja wzrostowa.

PODAŻ

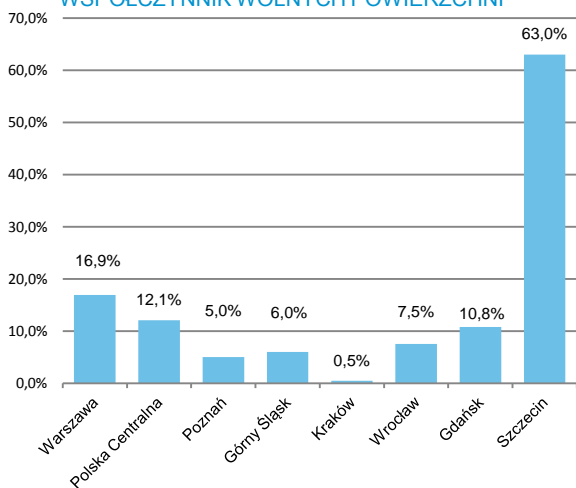
- **Warszawa** – całkowita podaż powierzchni magazynowych w trzech warszawskich strefach na koniec III kwartału 2011 przekroczyła 2,52 mln m². Obecnie w trakcie budowy znajduje się zaledwie 20 tys m².
- **Polska Centralna** – zasoby powierzchni magazynowych w 3 kwartale powiększyły się o ponad 12 tys m² i wyniosły niewiele ponad 940 tys. m². Do użytku został oddany jeden obiekt w Panattoni Park Łódź East. W fazie budowy jest obecnie jeden obiekt o powierzchni około 10 tys. m².
- **Poznań** – biorąc pod uwagę zasoby powierzchni magazynowych, trzeci kwartał 2011r. nie przyniósł żadnych zmian. Istniejąca podaż sięga ponad 812 tys. m², natomiast powierzchnia obiektów będących aktualnie w budowie to około 63 tys. m².
- **Górną Śląsk** – jest drugim po Warszawie rynkiem nieruchomości magazynowych w Polsce. Obecna podaż wynosi 1,28 mln m². W 3 kwartale 2011 do użytku zostało oddanych 50 tys. m² powierzchni magazynowych w czterech projektach: Alliance Silesia Logistic Centre, SEGRO Industrial Park Tychy, Tulipan Park Gliwice i Panattoni Park Gliwice. W trakcie budowy znajduje się aktualnie 87 tys. m².
- **Kraków** – pod względem istniejącej podaży jest nadal jednym z najmniejszych rynków magazynowych w Polsce. Istniejąca podaż w ostatnich dwóch kwartałach zwiększyła się o 50% i na koniec września 2011r. wyniosła ponad 102 tys. m². W III kwartale do użytku został oddany jeden budynek magazynowy o powierzchni blisko 21 tys. m², natomiast w budowie znajduje się obecnie 12,5 tys. m².
- **Wrocław** – całkowita podaż powierzchni magazynowych to ponad 623 tys. m². Do użytku został oddany w ramach Panattoni Park Wrocław II jeden budynek magazynowy o powierzchni 11,5 tys. m². Na koniec III kwartału w budowie znajdowało się około 36,5 tys. m², z czego 11 tys. m² budowane spekulacyjnie.
- **Gdańsk** – całkowite zasoby powierzchni magazynowych na koniec 3 kwartału 2011 wyniosły ponad 134 tys. m². Aktualnie w trakcie budowy znajduje się około 9 tys. m².
- **Toruń** – podaż powierzchni magazynowej w porównaniu do poprzedniego kwartału nie uległa zmianie i wynosi 95,5 tys. m².
- **Szczecin** – biorąc pod uwagę istniejącą podaż powierzchni magazynowych w Polsce, Szczecin jest najmniejszym rynkiem. Całkowite zasoby na koniec kwartału wyniosły blisko 42 tys. m².

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

NAJEMCA	POW. (m ²)	BUDYNEK
Amica	30 000	Poznań Logistics Centre I
Metsa Tissue.	27 000	BTS Krapkowice
Jeronimo Martins	20 300	Point Park Mszczonów
LG Electronics	18 000	Tengelmann Kąty Wrocławskie
Żabka	15 000	SEGRO Industrial Park Tychy
Nagel	11 200	Panattoni Park Święcice II
Willson & Brown	10 500	Manhattan Business & Distribution Center
Kamis	10 000	Prologis Park Nadarzyn
Textil Market (Grupa Redan)	10 000	Panattoni Park Mysłówice
Schenker	7 500	Kraków Airport Logistics Centre

Źródło: Colliers International

WSPÓŁCZYNNIK WOLNYCH POWIERZCHNI



Źródło: Colliers International

EFEKTYWNE STAWKI CZYNISZU (EUR/m²)

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	4,50	5,50
Warszawa II	2,40	2,80
Warszawa III	2,30	2,60
Polska Centralna	2,20	2,85
Poznań	2,35	2,85
Górny Śląsk	2,50	3,10
Kraków	3,50	4,50
Wrocław	2,50	3,00
Gdańsk	2,80	3,30
Szczecin	2,40	2,85

Źródło: Colliers International

POPYT

- Warszawa** – popyt na powierzchnie magazynowe w III kwartale pozostał na wysokim poziomie. Wynajętych zostało ponad 200 tys. m² powierzchni magazynowych, co stanowiło ponad 37% wolumenu transakcji dla całej Polski. Najwięcej, bo ponad 155 tys. powierzchni wynajęto w warszawskiej strefie II. 30% ogółu transakcji stanowiły renowacje, natomiast 61% nowe umowy.
- Polska Centralna** – wolumen transakcji w III kwartale osiągnął poziom ponad 50 tys. m², co w porównaniu do I kwartału b.r. stanowi ponad 65% wzrost. Spośród zawartych transakcji ponad 67% stanowiły nowe umowy.
- Poznań** – pod względem wielkości transakcji najmu III kwartał okazał się rekordowym, wynajęto blisko 78 tys. m², czyli więcej niż w I i II kwartale łącznie. Nowe umowy stanowiły ponad 56% wolumenu transakcji. Pod względem wielkości zawartych transakcji Poznań znajduje się na trzecim miejscu, po Warszawie i Śląsku.
- Górny Śląsk** – w III kwartale 2011 roku zostało podpisanych 13 umów najmu na łączną powierzchnię ponad 111 tys. m². Dominowały nowe umowy, stanowiące 71,6% ogółu. Pod względem wolumenu transakcji Górny Śląsk plasuje się na drugim miejscu po Warszawie.
- Kraków** – w III kwartale sfinalizowano dwie umowy najmu na łączną powierzchnię 11 tys. m².
- Wrocław** – podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię ponad 54 tys. m², co stanowi 40% wzrost w stosunku do II kwartału.
- Gdańsk** – w III kwartale 2011 podpisane zostały 4 umowy najmu na łączną powierzchnię ponad 13 tys. m², z czego blisko 45% stanowiły renowacje.
- Toruń i Szczecin** – w tych dwóch miastach w III kwartale nie odnotowano aktywności najemców.

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- W III kwartale b.r. współczynnik powierzchni niewynajętej w Polsce obniżył się w stosunku do II kwartału o około 3% i wyniósł 11,2%.
- Warszawa** – współczynnik wolnych powierzchni w III kwartale 2011r. wykazywał tendencję spadkową i na koniec kwartału wyniósł 16,9%. Dla poszczególnych stref kształtował się odpowiednio na poziomie: 10,2% (strefa I), 18,9% (strefa II), 16,5% (strefa III). Tendencja spadkowa odnotowana została w strefie II i III, natomiast niewielki wzrost w strefie I.
- Miasta regionalne** – najniższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotowany został w Toruniu (0,0%), Krakowie (0,5%) i Poznaniu (5%), najwyższy w Szczecinie (63%) i Polsce Centralnej (12%). Największy spadek poziomu powierzchni niewynajętej w stosunku do poprzedniego kwartału odnotowano we Wrocławiu oraz na Górnym Śląsku

STAWKI CZYNISZU

- Czynsze w III kwartale utrzymywały się na stabilnym poziomie na większości rynków. Tendencja wzrostowa obserwowana była jedynie w regionach, gdzie współczynnik powierzchni niewynajętej wyraźnie się obniżył.

PROGNOZY

- Obecnie w budowie znajduje się ponad 330 tys. m² powierzchni magazynowych z czego około 40% powinno zostać oddanych do użytku jeszcze w tym roku. Warto zauważyć, że 66,5% budowanej powierzchni jest już wynajęta. Projekty spekulacyjne nadal mają niewielki udział w rynku, chociaż biorąc pod uwagę fakt, że współczynnik powierzchni niewynajętej utrzymuje cały czas tendencję spadkową możemy spodziewać się wzrostu liczby planowanych inwestycji w dużej części spekulacyjnych. Rynki o niskich współczynnikach powierzchni wolnej i małej całkowitej podaży powierzchni magazynowej, jak np. Kraków, będą nadal w kręgu zainteresowań deweloperów, natomiast dla najemców projekty typu BTS będą interesującą opcją.
- Prognozowany jest dalszy wzrost popytu zarówno w strefach warszawskich, jak również w pozostałych regionach.
- Można oczekiwać, że stawki czynszu w związku z malejącym współczynnikiem powierzchni niewynajętej na większości rynków, będą wykazywać tendencję wzrostową w kolejnych kilku kwartałach.