

Najemcy pozostają ostrożni. Ograniczona aktywność budowlana

W I kw. 2013 r. na polskim rynku magazynowym nie pojawiły się nowe znaczące czynniki, które mogłyby zaburzyć stabilność, panującą w tym sektorze w 2012 r. Obecny klimat ekonomiczny wciąż wpływa na wysokość popytu na powierzchnie magazynowe i skłania deweloperów do ograniczenia budownictwa spekulacyjnego. Czynniki kształtujące lokalne rynki różnią się jednak między sobą, często powodując odmienne trendy.

Popyt

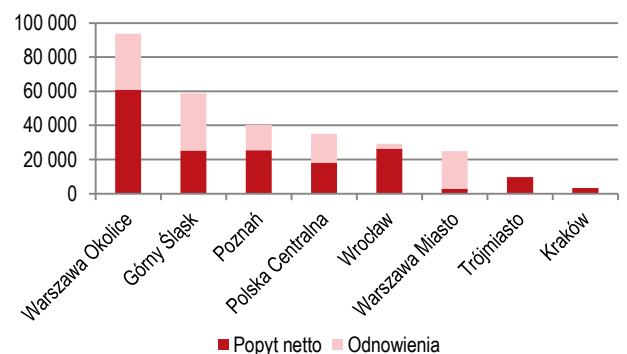
Popyt brutto na magazyny w I kw. wyniósł 295 000 m² i był o 19% niższy niż poprzednim kwartale oraz o 11% niższy niż w analogicznym okresie roku 2012. Siłą napędową rynku były nowe umowy oraz rozszerzenia powierzchni, na które przypadło łącznie 58% całkowitego popytu. Odnowienia umów stanowiły pozostałe 42% popytu. Wysokość popytu netto spadła o 14% w porównaniu do IV kw. 2012 i wyniosła 172 000 m².

Najbardziej atrakcyjną lokalizacją magazynową były Okolice Warszawy, na które przypadło 35,4% nowego popytu. Na drugim miejscu – z udziałem na poziomie 15,3% – uplasował się Wrocław. Uwzględniając jednak odnowienia umów, drugim najpopularniejszym wśród najemców regionem był Górny Śląsk z całkowitym popytem rzędu 59 000 m². Odnowienia były także głównym motorem napędowym rynku Warszawa Miasto, gdzie stanowiły aż 88% popytu. Do największych transakcji I kw. 2013 należą: odnowienie i rozszerzenie powierzchni wynajmowanej przez Żabkę w SEGRO Industrial Park Tychy (19 000 + 2 500 m²), odnowienie umowy przez Spedimex w Panattoni Park Stryków (17 000 m²) oraz nowa umowa Volkswagen'a zawarta z ProLogis Park Poznań II (16 000 m²).

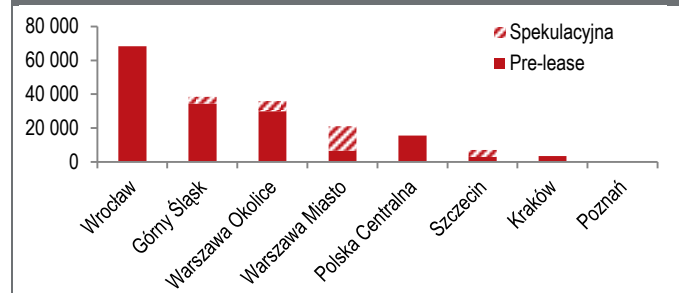
Największy udział w popycie netto (48%) po raz kolejny osiągnęli operatorzy logistyczni. Przedsiębiorstwa nadal skupiają się na zwiększeniu efektywności operacyjnej i poszukiwaniu oszczędności na wielu płaszczyznach. W ramach optymalizacji kosztów, operacje logistyczne zlecane są wyspecjalizowanym zewnętrznym

Podsumowanie	I kw. 2013	Zmiana kw-d-kw	Zmiana r-d-r	Prognoza 12 m-cy
Podaż (m ²)	7 197 000	+1,5%	+5,7%	▲
Popyt brutto (m ²)	295 000	-18,7%	-10,7%	▶
Popyt netto (m ²)	172 000	-13,9%	-17,0%	▶
Wskaźnik pustostanów	10,2%	+0,10%	-0,20%	▼
Pustostany (m ²)	736 000	+23 000	+29 000	▼
Powierzchnia oddana (m ²)	86 000	+79,5%	-60,4%	▶
Powierzchnia w budowie (m ²)	163 000	-26,5%	-21,6%	▶

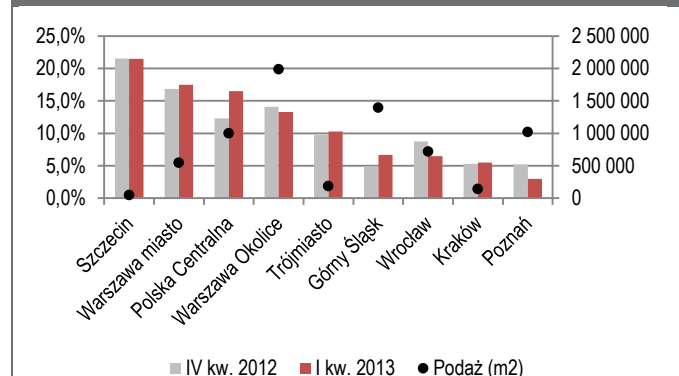
Popyt w regionach w I kw. 2013 (m²)



Powierzchnia w budowie (m²)



Wskaźnik pustostanów w I kw. 2013 vs IV kw. 2012



operatorom. Znaczący udział w popycie osiągnęły również firmy motoryzacyjne (22%), podmioty z branży lekkiej produkcji (9%) oraz sieci handlowe (9%).

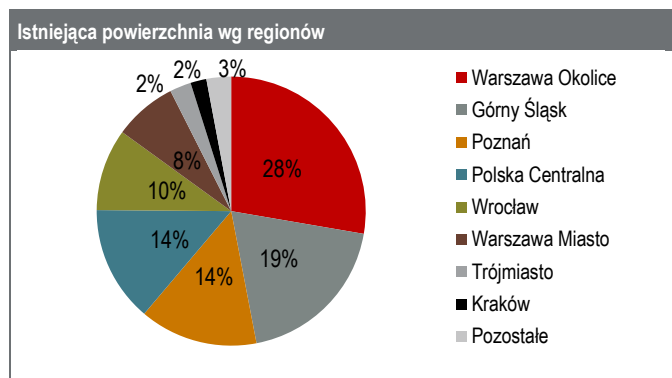
Aktywność budowlana wzrasta na południu Polski

W I kw. do użytku oddano łącznie 86 000 m² powierzchni w ramach 7 projektów. Największym ukończonym obiektem był budynek typu BTS zbudowany przez Panattoni dla Lear w Legnicy (32 000 m²). Kolejne projekty to m.in. pierwsza faza (14 000 m²) Pomorskiego Centrum Logistycznego firmy Goodman w Porcie Gdańskim oraz budynek BTS zrealizowany przez Panattoni dla Syncreon w Żarach (11 000 m²).



Projekt Pomorskiego Centrum Logistycznego firmy Goodman w Gdańsku

Okolice Warszawy wciąż dysponują największym wolumenem (prawie 2 miliony m²) powierzchni magazynowych w Polsce. W dalszej kolejności znajdują się rynki Górnego Śląska (1,38 mln m²) oraz Poznania (1,01 mln m²). W I kw. największym placem budowy był Wrocław, gdzie ukończono 50 000 m² nowej powierzchni. W I kw. 2013 r. spośród deweloperów największą aktywnością wykazał się Panattoni, który oddał do użytku 79 000 m². Na drugim miejscu z wynikiem 14 000 m² znalazł się Goodman.



Źródło: Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, I kw. 2013

Obecnie w całym kraju w budowie znajduje się ponad 163 000 m² nowej powierzchni (o 26% mniej niż w IV kw. 2012 r.), z czego jedynie 17% powstaje spekulacyjnie, a 83% jest zabezpieczone umową najmu. Najwięcej podaży powstaje obecnie w regionie

Wrocławia (42 000 m²) oraz kolejno Górny Śląsk (38 000 m²) i Okolice Warszawy (36 000 m²). Regionami, w których powstaje najwięcej powierzchni spekulacyjnej są Warszawa Miasto (69%) oraz Szczecin (61%). Spodziewamy się, że w II kw. br. aktywność budowlana deweloperów wzrośnie. Branża budowlana cechuje się sezonowością, a tegoroczny długi okres zimowy może skłonić deweloperów do przyspieszenia planowanych prac.

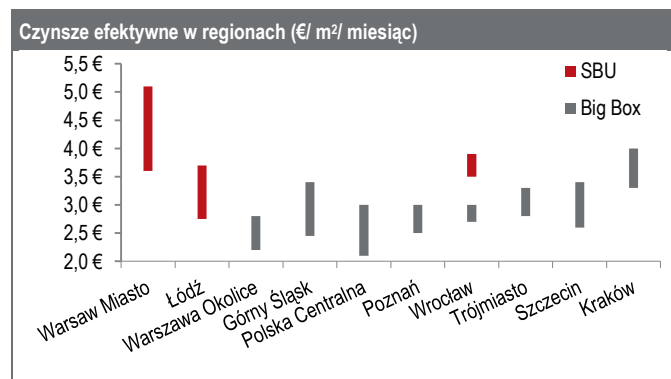
Więcej pustostanów w Polsce Centralnej, mniej w Poznaniu

Stopa pustostanów na rynku podniosła się nieznacznie z 10,1% w IV kw. do 10,2% w I kw. br. Największy wzrost odnotowano w Polsce Centralnej (z 12,3% w IV kw. do 16,5% obecnie). Wskaźnik powierzchni dostępnej „od zaraz” spadł m.in. w Okolicach Warszawy (13,3%), we Wrocławiu (6,5%) czy Poznaniu (3%), gdzie trudności ze znalezieniem powierzchni zaczynają się już powyżej 6 000 m².

Czystsze kształtowane przez pustostany

Stawki za obiekty magazynowe nie ulegały większym wahaniom podczas I kw. W większości regionów stawki bazowe pozostały na niezmiennym poziomie. Jedynym rynkiem, gdzie doszło do ich podwyżki był Poznań, gdzie dostępność powierzchni znacznie się zmniejszyła. Czynsze transakcyjne (uwzględniające zachęty inwestycyjne, np. okresy wolne od czynszu) odzwierciedlały trendy stawek bazowych, za wyjątkiem Polski Centralnej, Wrocławia oraz wspomnianego już Poznania, gdzie zanotowano wzrosty.

Lokalizacje wewnątrz miast, typowe dla obiektów typu SBU (*Small Business Units*) odznaczały się najwyższymi stawkami efektywnymi, które oscylowały w przedziale od 2,75-3,7€/ m²/ miesiąc w Łodzi do 3,6-5,1/ m²/ miesiąc w Warszawie. Stawki za obiekty typu Big Box są najatrakcyjniejsze w Polsce Centralnej (2,1-3,0€/ m²/ miesiąc), a najwyższe w regionach o ograniczonej dostępnej podaży jak Kraków (3,3-4,0€/ m²/ miesiąc) czy Górny Śląsk (2,45-3,4€/ m²/ miesiąc).



Źródło: Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, I kw. 2013



Real value in a changing world

Kontakty Jones Lang LaSalle:

Tomasz Olszewski

Head of Industrial CEE

Poland, Warsaw

+48 22 318 00 00

Tomasz.Olszewski@eu.jll.com

Tomasz Mika

Head of Industrial Department

Poland, Warsaw

+48 22 318 00 00

Tomasz.Mika@eu.jll.com

Jan Jakub Zombirt

Senior Research Analyst

Poland, Warsaw

+48 22 318 00 70

Jan.Zombirt@eu.jll.com

Polski rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych – I kw. 2013 r.

Pulse reports from Jones Lang LaSalle are frequent updates on real estate market dynamics.

www.joneslanglasalle.pl

magazyny.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2009. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

Printing information: paper, inks, printing process, recycle directive.