

# PRZEGLĄD RYNKU NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH



## ZARYS OGÓLNY

- Pierwsze półrocze 2011 roku przyniosło widoczny wzrost liczby nowych inwestycji magazynowych. W dwóch kwartałach ukończono blisko 140 tys. m<sup>2</sup> w dziesięciu projektach, z czego ponad 75% w drugim kwartale. Całkowite zasoby powierzchni magazynowych w Polsce na koniec pierwszego półrocza 2011r. wynosiły około 6,55 mln m<sup>2</sup>. Obecnie w aktywnej budowie znajduje się około 347 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej.
- Wolumen transakcji wyniósł ponad 800 tys. m<sup>2</sup>, z czego ponad 51% stanowiły umowy podpisane w drugim kwartale. W porównaniu do pierwszego kwartału nastąpił wzrost wolumenu transakcji o blisko 7%. Ponad 64% ogółu transakcji stanowiły nowe umowy, pozostałe 36% to renegecje i ekspansje.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej wykazał niewielką tendencję spadkową i na koniec drugiego kwartału 2011r. wynosił 13,3%.
- Czynsze za powierzchnie magazynowe pozostają generalnie na stabilnym poziomie z niewielką tendencją wzrostową.

## PODAŻ

- **Warszawa** – całkowita podaż powierzchni magazynowych w trzech warszawskich strefach na koniec 2 kwartału 2011 wyniosła blisko 2,5 mln m<sup>2</sup> (w stosunku do 1 kwartału podaż zwiększyła się o ponad 48 tys. m<sup>2</sup>). Ponad 65,8% warszawskich zasobów zlokalizowanych jest w warszawskiej strefie II. Na koniec 2 kwartału w fazie czynnej budowy znajdowało się ponad 26 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej (strefa I i II), w fazie planowania - 1,2 mln m<sup>2</sup> powierzchni z czego 61% w warszawskiej strefie II.
- **Polska Centralna** – zasoby powierzchni magazynowych na koniec 1 półrocza wyniosły niewiele ponad 930 tys. m<sup>2</sup>. Do użytku został oddany jeden obiekt w Tulipan Park Łódź, tak zwany 'small business unit' oferujący małe moduły. Obecnie w budowie znajduje się około 22 tys. m<sup>2</sup>.
- **Poznań** – powierzchnia magazynowa w 1 półroczu 2011r. zwiększyła się o blisko 21,5 tys. m<sup>2</sup>. Do użytku zostały oddane dwa obiekty w Panattoni Park Poznań I. Istniejąca podaż zwiększyła się obecnie do blisko 824 tys. m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia obiektów będących aktualnie w budowie to około 54,5 tys. m<sup>2</sup>.
- **Górny Śląsk** – jest drugim co do wielkości rynkiem nieruchomości magazynowych w Polsce. Obecna podaż wynosi ponad 1,23 mln m<sup>2</sup>. Powierzchnia znajdująca się aktualnie w budowie to ponad 80 tys. m<sup>2</sup>.
- **Kraków** – pod względem istniejącej podaży jest to jeden z najmniejszych rynków magazynowych w Polsce. Istniejąca podaż na koniec 2 kwartału 2011r. wynosiła niewiele ponad 81 tys. m<sup>2</sup>. W 1 półroczu zostało oddane do użytku ponad 13 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. W budowie obecnie jest około 33 tys. m<sup>2</sup>.
- **Wrocław** – całkowita powierzchnia magazynowa to ponad 617 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie w budowie znajduje się około 67 tys. m<sup>2</sup>.
- **Gdańsk** – zasoby powierzchni magazynowych na koniec 2 kwartału 2011 wyniosły około 134 tys. m<sup>2</sup>.
- **Toruń** – podaż powierzchni magazynowej wynosi obecnie 95,6 tys. m<sup>2</sup>. W trakcie budowy jest obecnie zaledwie jeden budynek o powierzchni 1,1 tys. m<sup>2</sup>, w fazie planowania na koniec 2 kwartału 2011r. było natomiast ponad 106 tys. m<sup>2</sup>.
- **Szczecin** – biorąc pod uwagę istniejącą podaż powierzchni magazynowych w Polsce, Szczecin jest najmniejszym rynkiem. Całkowite zasoby na koniec 2 kwartału wyniosły niespełna 42 tys. m<sup>2</sup>.

## TRENDY 2011

PODAŻ



POPYT



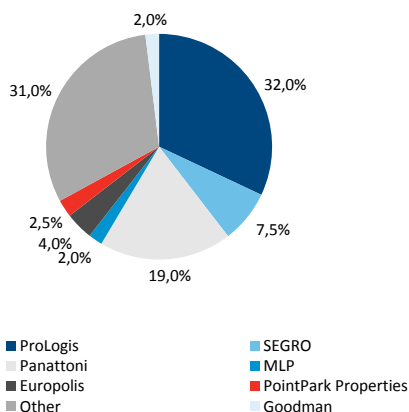
CZYNsze



PUSTOSTANY



## DEWELOPERZY UDZIAŁ W RYNKU (WG ISTNIEJĄCEJ PODAŻY)

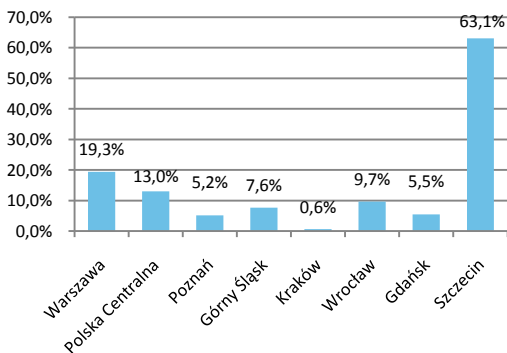


WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU  
W 1 PÓŁROCZU 2011R.

NAJEMCA	POW. (m <sup>2</sup> )	BUDYNEK
TK Maxx	25 500	Goodman Wrocław
Faurecia	17 600	Panattoni Park Gorzów
Valeo	16 700	Cracow Airport Logistics Center
Tech Data	15 900	Panattoni Park Świącice
Geodis	10 000	ProLogis Park Wrocław
Rhenus Contract Logistics	16 900	ProLogis Park Błonie
Willson & Brown	12 000	Manhattan Business & Distribution Center
Hellmann Worldwide Logistics	15 000	Tulipan Park Stryków
RUCH S.A.	12 000	Annopol Logistic Park

Źródło: Colliers International

WSPÓŁCZYNNIK WOLNYCH POWIERZCHNI



Źródło: Colliers International

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU (EUR/m<sup>2</sup>)

REGION	MIN. (EUR/m <sup>2</sup> )	MAX. (EUR/m <sup>2</sup> )
Warszawa I	4,00	5,50
Warszawa II	2,20	2,80
Warszawa III	2,10	2,50
Polska Centralna	2,10	2,85
Poznań	2,45	2,85
Górny Śląsk	2,50	2,95
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 półroczu 2011 był stosunkowo wysoki. Wynajętych zostało blisko 371 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych, co stanowiło około 43% wolumenu transakcji dla całej Polski. Najwięcej powierzchni bo ponad 184 tys. m<sup>2</sup> wynajęto w strefie II.
- Polska Centralna** – całkowita powierzchnia wynajęta w 2 kwartałach 2011r. wyniosła ponad 78,8 tys. m<sup>2</sup>, z czego około 77% wynajęto tylko w 2 kwartałe.
- Poznań** – powierzchnia wynajęta w 1 półroczu osiągnęła poziom ponad 70 tys. m<sup>2</sup>. Ponad 56% powierzchni wynajętej przypadło na 1 kwartał b.r.
- Górny Śląsk** – w pierwszych sześciu miesiącach 2011 roku podpisano 32 umowy najmu na łączną powierzchnię ponad 159 tys. m<sup>2</sup>. Pod względem wolumenu transakcji Górny Śląsk plasuje się na drugim miejscu po Warszawie.
- Kraków** – podpisano 5 umów najmu na niewiele ponad 28 tys. m<sup>2</sup>, z czego przeważającą większość w 2 kwartałe.
- Wrocław** – w 1 półroczu 2011r. podpisano 14 umów najmu na łączną powierzchnię ponad 84 tys. m<sup>2</sup>.
- Gdańsk** – w okresie od stycznia do czerwca 2011 wynajęto blisko 25 000 m<sup>2</sup>.
- Szczecin** – w dwóch kwartałach odnotowano niewielką aktywność najemców, podpisane zostały zaledwie dwie umowy na łączną powierzchnię 9 tys. m<sup>2</sup>.
- Toruń** - w 2 pierwszych kwartałach nie odnotowano żadnej transakcji najmu, co związane jest brakiem dostępności powierzchni magazynowej.

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- Współczynnik powierzchni niewynajętej w Polsce na koniec 2 kwartału 2011 zmniejszył się o 1,36% w stosunku do 1 kwartału i wynosił 13,02%.
- Warszawa** – współczynnik wolnych powierzchni na koniec 2 kwartału wyniósł 19,3% (19,8% w 1 kwartałe). Dla poszczególnych stref kształtował się odpowiednio na poziomie 11,9% (strefa I), 21,3% (strefa II), 19,3% (strefa III).
- Miasta regionalne** – najniższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotował Toruń (0,0%), Kraków (0,6%) i Gdańsk (5,5%), najwyższy Szczecin (63%), Region Polski Centralnej (13%) i Wrocław (9,65%). Największy spadek poziomu powierzchni niewynajętej w stosunku do poprzedniego kwartału odnotowano w Szczecinie, Wrocławiu i Krakowie.

STAWKI CZYNSZU

- Tendencja spadkowa, zapoczątkowana w 2009 i utrzymująca się w 2010, wyraźnie wyhamowała. Od końca 2010 obserwowana była stabilizacja stawek czynszu na większości rynków. 1 półroczu 2011r. to generalnie kontynuacja tego trendu na całym rynku powierzchni magazynowych, niewielką tendencją wzrostową obserwujemy tylko na rynkach, gdzie występuje niski współczynnik powierzchni dostępnych.

PROGNOZY

- Obserwuje się wzrost liczby planowanych inwestycji w dużej części spekulacyjnych. Na zainteresowanie deweloperów mogą liczyć przede wszystkim rynki o niskich współczynnikach powierzchni wolnej i małej całkowitej podaży powierzchni magazynowej np. Kraków i 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 warunki najmu), jak również w pozostałych regionach Polski.
- Można oczekiwać, że stawki czynszu pozostaną w najbliższym czasie stabilne, jednakże na rynkach, które cechuje niedobór powierzchni, będziemy nadal obserwować tendencję zwyżkową.