

POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE



ZARYS OGÓLNY

Po okresie dynamicznego rozwoju rynku powierzchni magazynowych w latach 2007-2008, rok 2009 przyniósł odwrócenie tego trendu. Zanotowano znaczne zmniejszenie aktywności deweloperów oraz duży spadek po stronie popytu.

Ogólne spowolnienie gospodarcze miało przełożenie na kondycję wielu firm, które musiały zweryfikować swoje strategie biznesowe, całkowicie rezygnując lub tymczasowo wstrzymując decyzje o wynajmie powierzchni magazynowych. Mniejsze zainteresowanie najemców nową powierzchnią w połączeniu z brakiem finansowania na nowe inwestycje wpłynęło na zmianę aktywności deweloperów, którzy wycofali się z budowy projektów spekulacyjnych, a skoncentrowali się na wynajmie istniejących powierzchni lub

nowych realizacjach w systemie *built-to-suit*.

Znaczna nowa podaż, która trafiła na rynek w pierwszej połowie roku 2009, przyczyniła się do wzrostu współczynnika pustostanów, co w połączeniu z mniejszą aktywnością najemców miało wpływ na spadek czynszów.

PODAŻ

W 2009 roku na rynek dostarczono w sumie około 975 000 mkw nowej powierzchni magazynowej, z czego przeważającą część ukończono jeszcze w pierwszym półroczu – 820 000 mkw. Znaczna ilość projektów miała zagwarantowane finansowanie jeszcze w okresie prosperity. Duża część powierzchni została zabezpieczona umowami typu *pre-lease*, a ich budowa rozpoczęła się w 2008 roku. Niewielka ilość powierzchni dostarczonej w drugim półroczu i mała liczba rozpoczętych projektów na koniec 2009 roku dobitnie świadczy o wyhamowaniu aktywności przez deweloperów.

Warszawa

W 2009 roku w Warszawie przybyło blisko 300 000 mkw nowych powierzchni magazynowych, dzięki czemu całkowita podaż przekroczyła 2,4 mln mkw. Z tym wynikiem rynek stołeczny pozostaje liderem w Polsce. Warto podkreślić, że znaczną część nowej podaży, bo aż 250 000 mkw, dostarczono w ciągu pierwszych sześciu miesięcy. Prawie cała nowo wybudowana powierzchnia była zlokalizowana w II strefie (10-25 km od centrum) – 112 000 mkw powstało w ramach inwestycji Pro-Logis w Błoniu, kolejne 50 000 mkw przyniosła inwestycja Tulipan Park Warszawa w Nadarzynie, i dodatkowo o 37 000 mkw została powiększona inwestycja Europolis w Błoniu. W granicach I strefy wybudowano II fazę projektu Ideal Idea, oferującą 2400 mkw. W chwili obecnej w budowie

PRZEGLĄD RYNKU WARSZAWSKIEGO – KONIEC 2009

WARSZAWA	PODAŻ (MKW)	POWIERZCHNIA W BUDOWIE (MKW)
Strefa I (do 10 km od centrum)	486 000	28 000
Strefa II (10-25 km od centrum)	1 488 000	0
Strefa III (>25 km od centrum)	431 000	0
Suma	2 405 000	28 000

PRZEGLĄD RYNKÓW REGIONALNYCH – KONIEC 2009

MIASTO/REGION	PODAŻ (MKW)	POWIERZCHNIA W BUDOWIE (MKW)
Polska Centralna	875 000	17 000
Poznań	766 000	41 900
Górny Śląsk	1 119 000	10 400
Wrocław	593 000	20 665
Kraków	68 000	0
Gdańsk	102 000	0
Szczecin	41 000	0
Suma	3 564 000	89 965

znajdują się zaledwie 2 projekty, które zwiększą podaż Warszawy o 28 000 mkw. Są to realizowany przez Panattoni BTS dla firmy Torfarm SA (23 000 mkw) oraz kolejna faza Ideal Idea, która powiększy zasoby I strefy o około 5000 mkw.

Regiony

Analizowane rynki regionalne zanotowały dostarczenie około 675 000 mkw, z czego blisko 570 000 mkw ukończono w pierwszej połowie roku. Najwięcej nowej powierzchni przybyło na Górnym Śląsku, który dysponuje największymi zasobami powierzchni magazynowych wśród rynków regionalnych. Na koniec 2009 roku całkowita podaż w tej lokalizacji przekroczyła 1,1 mln mkw. Drugą pod względem nowej podaży lokalizacją okazał się rejon Polski Centralnej, gdzie dostarczono około 125 000 mkw. Rynek wrocławski odnotował istotny przyrost podaży dzięki ukończeniu 120 000 mkw. W Poznaniu przybyło prawie 95 000 mkw, natomiast zasoby Krakowa dzięki oddaniu 32 000 mkw wzrosły do 68 000 mkw. Ilość powierzchni oferowanej w Gdańsku i Szczecinie pozostała bez zmian.

Jeśli chodzi o nowe projekty na rynkach regionalnych, na koniec 2009 roku w fazie budowy znajdowało się blisko 90 000 mkw, z czego 30 000 mkw zlokalizowane było w ramach inwestycji typu *built-to-suit* realizowanej przez Panattoni dla firmy H&M w Poznaniu.

POPYT

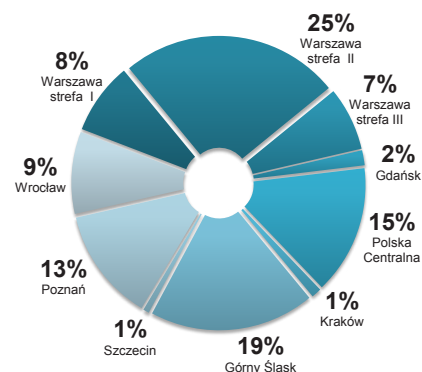
W 2009 roku wolumen transakcji (nowych umów, renegocjacji, przedłużeń i ekspansji) osiągnął około 940 000 mkw, co w porównaniu z 2008 rokiem stanowi spadek aktywności najemców o ponad 30%. Warto jednak zauważyć, iż w drugiej połowie roku doszło do podpisania umów przewyższających wolumen transakcji z pierwszego półrocza – był to wzrost

rzędu 20%. Najwięcej umów dotyczyło najmu powierzchni w Warszawie i okolicach, a w przypadku rynków regionalnych zdecydowanie przodowały Górny i Dolny Śląsk.

Warszawa

Rynek warszawski cieszył się największym zainteresowaniem najemców. Zawarte umowy najmu dotyczyły blisko 290 000 mkw, co stanowi 31% całkowitej aktywności rynkowej i odpowiada udziałowi rynku stołecznego w popycie w 2008 roku. Największa aktywność najemców przypadła na II strefę i stanowiła ponad 60% wolumenu transakcji zawartych na rynku stołecznym. Z kolei największa umowa dotyczyła przedłużenia najmu 26 250 mkw powierzchni przez firmę Schenker w ProLogis Park Teresin, zlokalizowanym w III strefie. Do największych nowych umów zawartych na rynku stołecznym należy transakcja dotycząca realizacji projektu typu BTS dla firmy farmaceutycznej Torfarm (23 000 mkw).

PODAŻ WG REGIONÓW W 2009

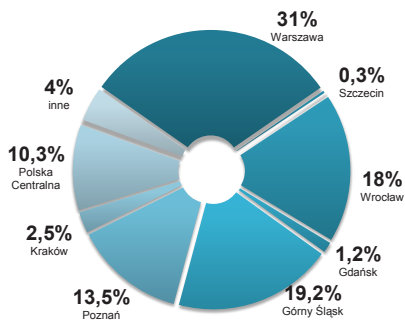


WYBRANE UMOWY NAJMU W 2009

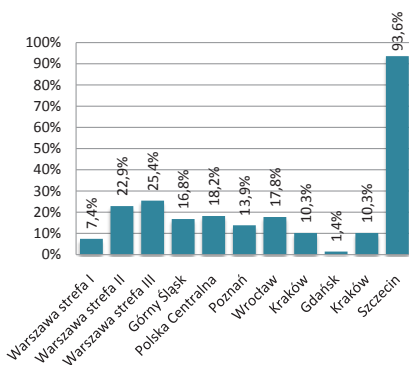
NAJEMCA	BUDYNEK	POWIERZCHNIA (MKW)	STREFA
WARSZAWA			
Schenker	ProLogis Park Teresin	26 250	Warszawa III
Torfarm	Panattoni BTS	23 000	Warszawa
L'Oreal	ProLogis Park Błonie II	19 546	Warszawa II
Fiege	Point Park Mszczonów	10 720	Warszawa III
Optimum Distribution	ProLogis Park Błonie	7 560	Warszawa II
CAT LC	Panattoni Park Pruszków	5 450	Warszawa II
MIASTA REGIONALNE			
FM Logisitcs	Europolis Park Poland Central	33 890	Polska Centralna
H&M	Panattoni Park Poznań I	30 000	Poznań
Cereal Partners	Panattoni Park Toruń	30 000	Toruń
Intermarche	Panattoni Park Mysłowice	28 500	Górny Śląsk
Eurocash	Tulipan Park Poznań	23 500	Poznań
Acer	ProLogis Park Wrocław III	20 000	Wrocław

POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

POPYT WG REGIONÓW W 2009



WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Regiony

Aktywność na rynkach regionalnych wyniosła blisko 650 000 mkw, co stanowi około 72% ubiegłorocznej aktywności na tych rynkach. Druga połowa roku przyniosła poprawę nastrojów wśród najemców tak, że zanotowana aktywność była większa o ponad 30% w porównaniu z pierwszymi sześcioma miesiącami.

Największy wolumen transakcji wśród rynków regionalnych został odnotowany na Górnym Śląsku, gdzie łączny metraż wynajętej powierzchni magazynowej wyniósł nieco ponad 180 000 mkw. Stolica Dolnego Śląska doświadczyła nieznacznego wzrostu aktywności najemców w porównaniu z 2008 rokiem. W tej lokalizacji wolumen transakcji wyniósł blisko 170 000 mkw. Trzecia pod względem wynajętej powierzchni była stolica Wielkopolski. W Poznaniu łącznie podpisano umowy najmu na blisko 130 000 mkw. Rejon Polski Centralnej, który miał największy udział w popycie w 2008 roku wśród rynków regionalnych, w 2009 roku cieszył się mniejszym zainteresowaniem najemców, a wolumen transakcji nie osiągnął 100 000 mkw. Jednak to właśnie w tej części Polski miała miejsce największa umowa najmu w 2009 roku czyli najem 33 890 mkw powierzchni przez FM Logistics w Europolis Park Poland Central. Dzięki dostarczeniu nowej podaży rynek krakowski odnotował największą aktywność najemców w swojej dotychczasowej historii. Podpisane umowy najmu przekroczyły 24 000 mkw. O połowę mniejsza aktywność miała miejsce w Gdańsku. W 2009 roku doszło również do podpisania pierwszej umowy najmu w inwestycji magazynowej w Szczecinie.

Warto zwrócić uwagę na fakt, iż w 2009 roku podpisano kilka znaczących umów na projekty typu BTS i to głównie na tego typu projektach koncentrują się obecnie deweloperzy. Jedną z takich transakcji sta-

nowi umowa pomiędzy Panattoni a Cereal Partners, która dotyczy realizacji projektu o powierzchni 30 000 mkw w okolicy Torunia. Będzie to już kolejny magazyn wybudowany w tej lokalizacji na potrzeby konkretnego najemcy.

WOLNA POWIERZCHNIA

Warszawa

Średni poziom pustostanów na koniec 2009 roku dla Warszawy wyniósł 20,2%, co stanowi znaczny wzrost w porównaniu z dostępnością powierzchni na koniec 2008 roku (12,8%). Współczynnik niewynajętych powierzchni w strefie I nieznacznie spadł, osiągając 7,4%, co można łatwo wyjaśnić aktywnością najemców przewyższającą niewielką nową podaż w tej lokalizacji. Znaczna ilość nowych projektów ukończonych w strefie II, z których duża część nie znalazła jeszcze najemców, miała przełożenie na wzrost współczynnika wolnych powierzchni. Na koniec roku osiągnął on poziom 22,9%. Brak nowych projektów w strefie III w połączeniu z niskim popytem na powierzchnię w tym obszarze przyniósł nieznaczny spadek współczynnika do 25,4% w porównaniu z 28,7% na koniec 2008 roku.

Regiony

Współczynnik niewynajętej powierzchni dla regionów zmieniał się na przestrzeni 2009 roku. W wyniku pojawienia się znacznej nowej podaży oraz zwolnienia powierzchni przez obecnych najemców umiarkowanego popytu poziom pustostanów osiągnął 20% na koniec pierwszego półrocza, co w porównaniu ze współczynnikiem pustostanów na poziomie 12,7% z końca 2008 roku świadczy o znacznym wzroście dostępności powierzchni. Wyhamowana aktywność deweloperów w drugiej połowie roku i nieco wyższy popyt w porównaniu z pierwszymi sześcioma

miesiącami miały przełożenie na spadek wskaźnika do poziomu 17%. Warto jednak podkreślić, iż na koniec 2009 roku na rynkach regionalnych bez najemców pozostawało ponad 600 000 mkw.

Najwięcej dostępnej powierzchni było na Górnym Śląsku, co jest związane z relatywnie dużą nową podażą, która nie została jeszcze wchłonięta. Na koniec roku współczynnik pustostanów dla tego regionu wyniósł 16,8% w porównaniu z 6,3% na koniec 2008 roku. Znaczący wzrost wolnej powierzchni nastąpił także w Polsce Centralnej, gdzie wskaźnik niewynajętych powierzchni osiągnął 18,2% (na koniec 2008 roku 11,8%). Z jednej strony lokalizacja ta odnotowała dostarczenie relatywnie dużej ilości nowej powierzchni, a z drugiej wyjątkowo odczuła spadek popytu na powierzchnie magazynowe.

W przypadku Poznania współczynnik wolnej powierzchni prawie nie uległ zmianie i na koniec 2009 roku wyniósł 13,9% (14% na koniec 2008). W Gdańsku, gdzie w grudniu 2008 nie było wolnej powierzchni, wskaźnik niewynajętych powierzchni nieznacznie wzrósł do poziomu 1,4%. Na rynku krakowskim dostarczenie nowej powierzchni zaktywizowało najemców, dzięki czemu roku poziom pustostanów spadł z 29,2% na koniec 2008 do 10,3% na koniec 2009. Również Wrocław zaobserwował spadek współczynnika wolnych powierzchni z 23,1% na koniec 2008 roku do 17,8%. Szczecin, który pozostawał miejscem niedocenianym przez najemców, doczekał się pierwszej umowy najmu, co wpłynęło na obniżenie się poziomu pustostanów.

POZIOM CZYNSZÓW

W drugiej połowie 2008 roku na skutek symptomów spowolnienia i związanego z nim braku dostępności do finansowania deweloperzy zdecydowali się na podniesienie stawek czynszu, w niektórych wypad-

kach nawet o 20%. Jednak zmniejszona aktywność najemców i rosnąca dostępność powierzchni magazynowej wymogła na inwestorach zmianę podejścia. Znaczący spadek czynszów był widoczny zarówno na rynkach regionalnych jak i w Warszawie. Na skutek dużej ilości nowej podaży w II strefie, zmniejszyły się różnice między stawkami oferowanymi w obrębie II i III strefy. Podobnie na rynkach regionalnych, w większości lokalizacji z wyjątkiem Krakowa, duża dostępność powierzchni doprowadziła do spadku czynszów efektywnych do poziomu poniżej 3 EUR/mkw. Najwyższe czynsze tradycyjnie już pozostają na rynku stołecznym w I strefie i kształtują się na poziomie 4,50–5,50 EUR/mkw.

PROGNOZA

Z uwagi na dużą ilość powierzchni dostępnej na większości rynków, w nadchodzącym czasie nie przewidujemy większych zmian w obszarze aktywności deweloperów, którzy będą się raczej koncentrować na wynajmie powierzchni w istniejących obiektach. Jeśli chodzi o nowe inwestycje, realizowane będą jedynie projekty pod konkretnych najemców czyli *built-to-suit* lub zabezpieczone w znacznym stopniu umowami typu *pre-lease*.

Ze względu na niewielką liczbę projektów znajdujących się obecnie w fazie budowy (około 120 000 mkw) przewidujemy, iż aktywność najemców doprowadzi do stopniowego spadku współczynnika pustostanów w poszczególnych lokalizacjach. Jednak z powodu relatywnie dużej ilości wciąż dostępnej powierzchni czynsze powinny pozostać stabilne w najbliższych miesiącach. W dłuższej perspektywie może nastąpić zmiana trendu wywołana aktywnością najemców, zmuszonych do podjęcia wstrzymanych wcześniej decyzji i zachęconych niewysokimi stawkami czynszu, za którą może nie nadążyć strona podaźowa.

CZYNSZE NA KONIEC 2009

WARSZAWA	CZYNSZ EFEKTYWNY (EUR/MKW)
Strefa I (do 10 km od centrum)	4,50 - 5,50
Strefa II (10-25 km od centrum)	2,60 - 3,20
Strefa III (>25 km od centrum)	2,35 - 2,60
RYNKI REGIONALNE	CZYNSZ EFEKTYWNY (EUR/MKW)
Polska Centralna	2,55 - 3,20
Poznań	2,65 - 3,10
Górny Śląsk	2,55 - 3,20
Wrocław	2,65 - 3,20
Kraków	3,70 - 4,50
Gdańsk	2,85 - 3,30
Szczecin	2,80 - 2,90

Ze względu na niewielką liczbę projektów znajdujących się obecnie w fazie budowy przewidujemy, iż aktywność najemców doprowadzi do stopniowego spadku współczynnika pustostanów w poszczególnych lokalizacjach. Jednak z powodu relatywnie dużej ilości wciąż dostępnej powierzchni czynsze powinny pozostać stabilne w najbliższych miesiącach..