

PRZEGLĄD RYNKU NIERUCHOMOŚCI POLSKA

I POŁOWA 2010

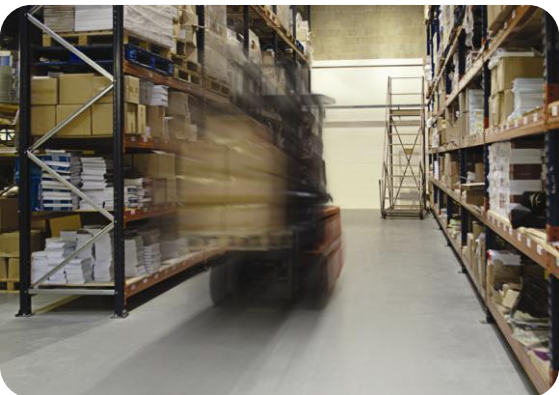
POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

COLLIERS
INTERNATIONAL

Our Knowledge is your Property

POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

W pierwszej połowie roku nastąpił znaczny spadek w dynamice nowej podaży. Jest to konsekwencja wycofania się deweloperów z projektów spekulacyjnych w 2009 roku i realizowania głównie projektów typu BTS.



ZARYS OGÓLNY

W pierwszej połowie roku nastąpił znaczny spadek w dynamice nowej podaży. Jest to konsekwencja wycofania się deweloperów z projektów spekulacyjnych w 2009 roku i realizowania głównie projektów typu BTS. Jednak w pierwszym półroczu 2010 rozpoczęto budowę kilku obiektów spekulacyjnych.

Duża ilość wolnej powierzchni w istniejących obiektach prowadziła do dalszego spadku stawek czynszów.

PODAŻ

Od końca 2009 roku całkowita podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce prawie się nie zmieniła. W pierwszej połowie 2010 roku ukończono zaledwie dwa projekty na rynkach regionalnych, oferujące łącznie 22 400 mkw. Wzrosła natomiast liczba projektów wchodzących w fazę budowy. Obecnie trwają prace nad realizacją ponad 285 000 mkw, z czego około 106 000 mkw będzie dostarczone w postaci projektów typu BTS. Jednak nie wszystkie magazyny znajdujące się obecnie w budowie zostaną ukończone do końca 2010 roku.

W porównaniu z poziomem nowej podaży dostarczonej na rynek w ubiegłym roku (975 000 mkw), w roku 2010 widoczny jest znaczący spadek.

• Warszawa

Rynek stołeczny z całkowitą podażą przekraczającą 2,4 mln mkw powierzchni magazynowych pozostaje największym rynkiem w Polsce. W 2009 roku nowa podaż w Warszawie wyniosła 300 000 mkw,

natomiast na chwilę obecną w fazie budowy znajduje się pięć obiektów o łącznej wielkości 82 830 mkw. Są to: kolejna faza projektu Ideal Idea w I strefie (5130 mkw), trzy budynki realizowane przez Panattoni - BTS dla firmy Torfarm SA (19 100 mkw), dwa budynki w ramach kompleksu Panattoni Park Ożarów (17 600 mkw i 19 100 mkw) oraz druga faza Good Point Puławska (21 900 mkw).

• Regiony

W pierwszej połowie 2010 roku całkowite zasoby rynków regionalnych powiększyły się o 22 400 mkw dzięki oddaniu trzeciego magazynu w ramach parku Panattoni Park Łódź East (17 000 mkw) i projektu BTS dla firmy Farmacol (5400 mkw), ukończonego w Żernikach pod Poznaniem. Dla porównania w 2009 roku na rynkach regionalnych ukończono 675 000 mkw.

Największa ilość powierzchni w fazie budowy (ok. 87 000 mkw) znajduje się obecnie na Górnym Śląsku, który z podażą na poziomie 1,14 mln mkw jest największym rynkiem wśród miast regionalnych. W budowie są trzy obiekty: projekt BTS realizowany przez Panattoni w Gliwicach dla Tesco (57 000 mkw), Panattoni Park Czeladź (20 950 mkw) oraz Alliance Silesia Logistic Center (9130 mkw) również w Czeladzi.

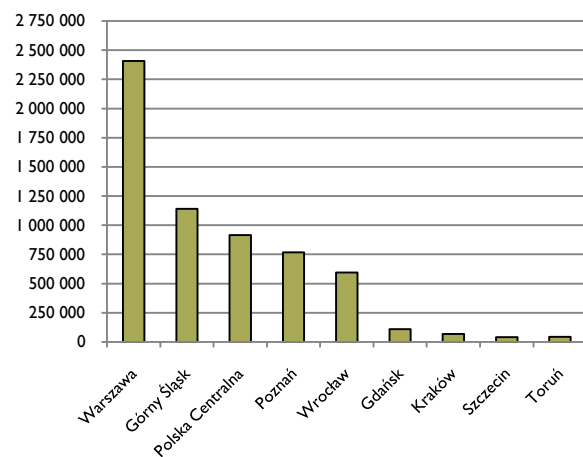
Poznań z całkowitą podażą przekraczającą 765 000 mkw jest drugą lokalizacją o największej ilości powierzchni w budowie. Realizowane są: magazyn typu

W pierwszej połowie 2010 roku ukończono zaledwie dwa projekty.

Obecnie trwają prace nad realizacją ponad 285 000 mkw, z czego około 106 000 mkw będzie dostarczone w postaci projektów typu BTS.



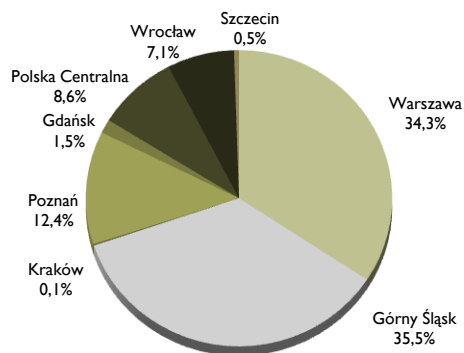
CAŁKOWITA PODAŻ WG REGIONÓW (MKW)



POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

W pierwszej połowie 2010 roku całkowita aktywność (nowe umowy, przedłużenia i renegecje oraz ekspansje) osiągnęła 700 000 mkw.

UDZIAŁ REGIONÓW W POPYCI



BTS przez Panattoni dla H&M (30 000 mkw) oraz pierwsza faza projektu MLP (6900 mkw).

Toruń, który jest młodą lokalizacją zdominowaną przez obiekty „szyte na miarę” o łącznej wielkości 45 000 mkw, powiększy się o kolejny projekt typu BTS o wielkości 30 000 mkw, realizowany przez Panattoni dla Cereal Partners.

W Trójmieście (całkowita podaż: 108 000 mkw) ponad 18 600 mkw znajduje się w budowie w ramach dwóch obiektów: Centrum Logistycznego Kowale (11 115 mkw) i Panattoni Park Gdańsk (7570 mkw).

Natomiast w Krakowie (całkowita podaż: 67 900 mkw) trwa realizacja magazynów MARR (12 500 mkw), a firma Goodman zaczęła prace ziemne nad projektem w Modlniczce (13 350 mkw).

Trwa również realizacja obiektów Panattoni w Polsce Centralnej (całkowita podaż: 915 000 mkw) i we Wrocławiu (całkowita podaż: 594 000 mkw), z których każdy dostarczy po około 9000 mkw powierzchni magazynowych.

POPYT

W pierwszej połowie 2010 roku całkowita aktywność (nowe umowy, przedłużenia i renegecje oraz ekspansje) osiągnęła 700 000 mkw, co stanowi istotny wzrost na poziomie 64% w porównaniu z analogicznym okresem 2009 roku. Nowe umowy stanowiły około 58% całkowitej aktywności, podczas gdy renegecje i przedłużenia miały udział na poziomie 32%. Jednakże wolumen umów zawartych w drugim kwartale był o 27% niższy od aktywności odnotowanej w pierwszym kwartale.

• Warszawa

Na rynku stołecznym zawarto umowy na łączną wielkość 240 000 mkw, czyli o 100 000 mkw więcej niż w analogicznym okresie 2009 roku. Jest to również 34% całkowitej aktywności odnotowanej w pierwszym półroczu. Ponad 60% wynajętej powierzchni przypadło na drugą strefę.

• Regiony

Całkowity wolumen umów zawartych na rynkach regionalnych wyniósł 460 000 mkw,

Nowe umowy stanowiły około 58% całkowitej aktywności.

Na rynku stołecznym wolumen zawartych umów wyniósł 240 000 mkw.

WYBRANE UMOWY NAJMU W I POŁOWIE 2010

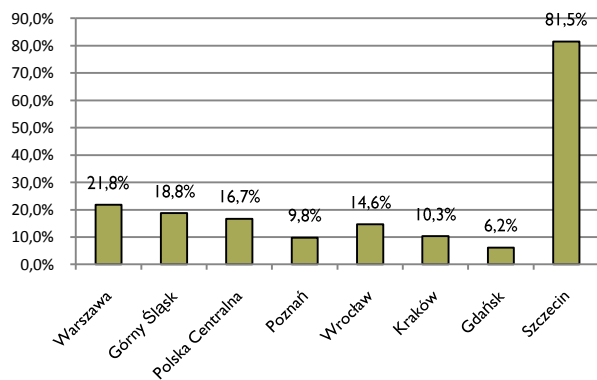
NAJEMCA	BUDYNEK	WIELKOŚĆ (MKW)	STREFA
WARSZAWA			
Viva Group	ProLogis Park Teresin	23 480 & 9600	III
CEDC	Good Point Puławska	15 000	II
Era PTC	Panattoni Park Ożarów	9910	II
Piotr i Paweł	Panattoni Park Błonie I	5330	II
Phoenix Pharma	Panattoni Park Pruszków	4700	II
REGIONY			
Tesco (BTS)	Panattoni Park Gliwice	57 000	Górnym Śląsku
Motoprofil	ProLogis Park Chorzów	20 000	Górnym Śląsku
FM Logistic	Prologis Park Chorzów	19 420	Górnym Śląsku
Kuehne+Nagel	ProLogis Park Wrocław	11 910	Wrocław
Azymut	Tulipan Park Stryków	8360	Polska Centralna
DSV	Panattoni Park Czeladź	4800	Górnym Śląsku



POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE

Pomimo relatywnie wysokiej aktywności odnotowanej w pierwszej połowie tego roku, współczynniki powierzchni wolnej pozostają na wysokim poziomie na większości rynków regionalnych.

POZIOM PUSTOSTANÓW



EFEKTYWNE STAWKI CZYNISZU (EUR/mkw)

WARSZAWA

Strefa I (do 10 km od centrum)	4,45 - 5,20
Strefa II (10 - 25 km od centrum)	2,40 - 3,00
Strefa III (>25 km od centrum)	2,20 - 2,50

RYNKI REGIONALNE

Polska Centralna	2,40 - 3,00
Poznań	2,60 - 2,90
Górny Śląsk	2,40 - 2,95
Wrocław	2,60 - 3,10
Kraków	3,50 - 4,50
Gdańsk	2,85 - 3,25
Szczecin	2,75 - 2,85

co stanowi wzrost na poziomie 67% w porównaniu z pierwszą połową 2009 roku. Aktywność najemców była największa na Górnym Śląsku i wyniosła 250 000 mkw, z czego renowacje i przedłużenia umów stanowiły 48% aktywności zanotowanej na tym rynku.

Poznań i Polska Centralna są następne pod względem ilości wynajętej powierzchni. Na rynkach tych wynajęto odpowiednio 87 000 mkw i 60 000 mkw powierzchni magazynowych.

WOLNA POWIERZCHNIA

- Warszawa

Na koniec pierwszego półrocza 2010 średni współczynnik powierzchni wolnej dla Warszawy nieznacznie wzrósł, osiągając 21,8%. Jest to poziom nieco wyższy niż odnotowany w analogicznym okresie 2009 roku (19,2%). Druga strefa jest lokalizacją dysponującą największą ilością wolnej powierzchni w Polsce.

- Regiony

Pomimo relatywnie wysokiej aktywności odnotowanej w pierwszej połowie tego roku, współczynniki powierzchni wolnej pozostają na wysokim poziomie na większości rynków regionalnych. Jednakże, jeśli porównać je z poziomem pustostanów sprzed roku i pierwszego kwartału 2010, widać tendencję zniżkową. Oznacza to, że nadmiar powierzchni zaczął być wchłaniany.

Ponieważ znaczna część powierzchni została zwolniona przez najemców lub podnajęta, absorpcja niewynajętej powierzchni zachodzi

w bardzo wolnym tempie. Górny Śląsk pozostaje lokalizacją o największej liczbie pustostanów, głównie ze względu na dużą nową podaż dostarczoną na rynek w 2009 roku, która nie znalazła jeszcze najemców.

CZYNISZE

Czynsze spadały na przestrzeni ostatnich osiemnastu miesięcy. W prawie wszystkich lokalizacjach, oprócz warszawskiej pierwszej strefy i Krakowa, można osiągnąć efektywne stawki najmu poniżej 3 EUR/mkw.

PROGNOZY

Z uwagi na dużą ilość niewynajętej powierzchni deweloperzy będą rozpoczynać nowe projekty tylko po podpisaniu koniecznych umów typu *pre-lease* lub w lokalizacjach z małą dostępnością powierzchni magazynowej. Oczekiwana jest stabilizacja stawek czynszu.

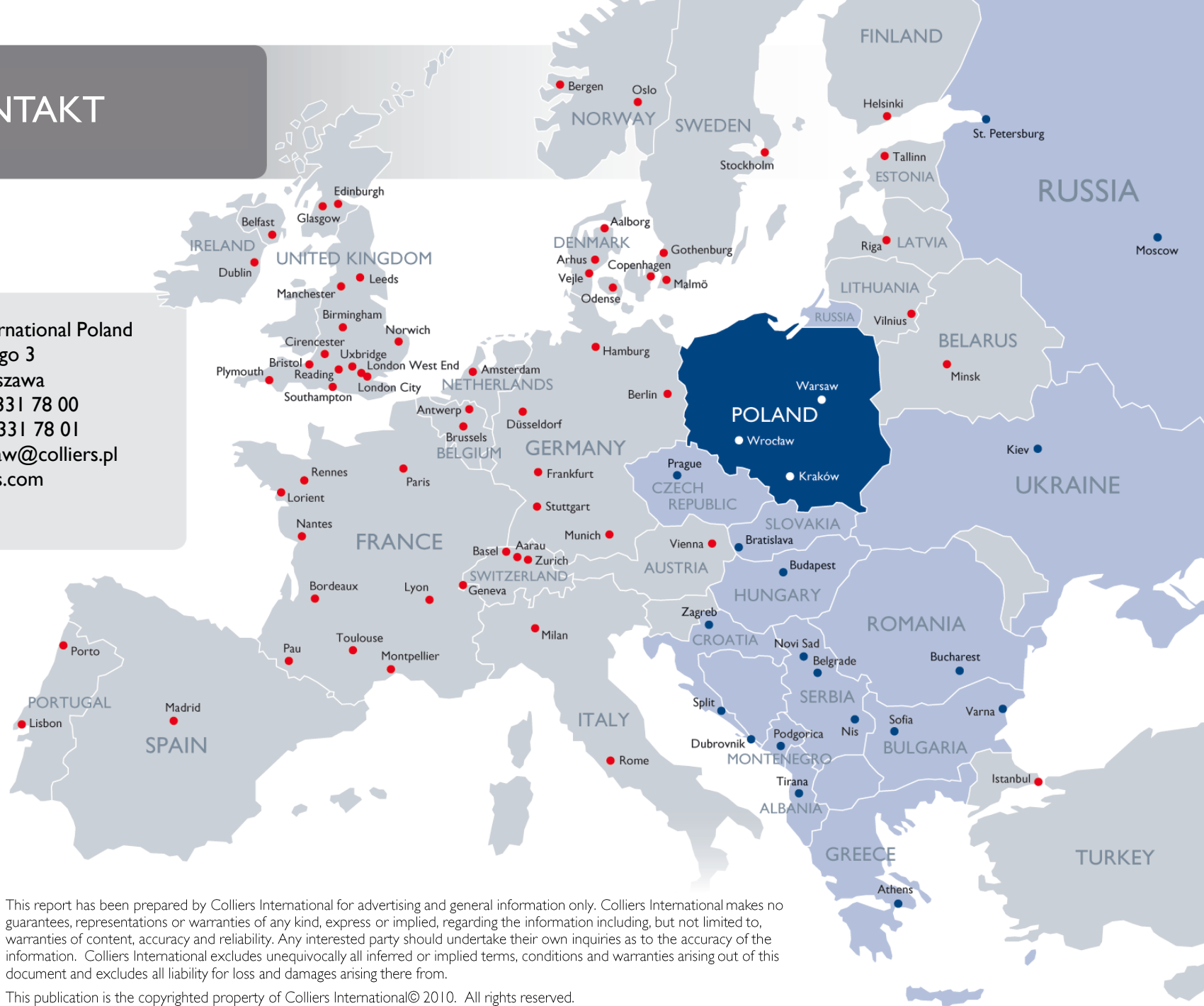
Druga strefa jest lokalizacją dysponującą największą ilością wolnej powierzchni w Polsce.

W prawie wszystkich lokalizacjach, oprócz warszawskiej pierwszej strefy i Krakowa, można osiągnąć efektywne stawki najmu poniżej 3 EUR/mkw.



KONTAKT

Colliers International Poland
Pl. Piłsudskiego 3
00-078 Warszawa
Tel: +48 22 331 78 00
Fax: +48 22 331 78 01
e-mail: warsaw@colliers.pl
www.colliers.com



This report has been prepared by Colliers International for advertising and general information only. Colliers International makes no guarantees, representations or warranties of any kind, express or implied, regarding the information including, but not limited to, warranties of content, accuracy and reliability. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from.

This publication is the copyrighted property of Colliers International© 2010. All rights reserved.