

MARKETBEAT

POLSKI RYNEK MAGAZYNOWY PRZEGLĄD KWARTALNY

PUBLIKACJA DZIAŁU DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD



II kw. 2009

PRZEGLĄD

Drugi kwartał 2009 był na polskim rynku nieruchomości magazynowych okresem poprawy nastrojów, co szczególnie ujawniło się po stronie popytowej. Firmy poszukujące powierzchni na wynajem, które odłożyły plany rozwoju z powodu sytuacji w światowej gospodarce powróciły do negocjacji finalizując je umowami najmu. Z drugiej strony, wstrzymywanie realizacji planowanych inwestycji przez deweloperów sprawia, że zmniejsza się ilość powierzchni w budowie oraz wolumen magazynów dostarczanych na rynek. Z powodu kurczącej się ilości atrakcyjnej powierzchni na wynajem, poziom czynszów w pierwszorzędnym lokalizacjach delikatnie wzrósł; ogólnym trendem była stabilizacja kosztów najmu.

TRENDY W PODAŻY

W II kwartale 2009 łączne zasoby wolnej powierzchni magazynowej w całej Polsce wyniosły ok. 1 mln mkw. Najwięcej niewynajętych budynków znajdowało się w lokalizacjach takich jak: Szczecin, Chorzów (Górny Śląsk), Blonie, Sochaczew i Mszczonów (okolice Warszawy), Stryków i Piotrków Trybunalski (Centralna Polska) oraz we Wrocławiu i jego okolicach. W odniesieniu do całkowitych zasobów istniejącej powierzchni, współczynnik pustostanów wyniósł w skali kraju 16,5%, co skutecznie zniechęca deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji spekulacyjnych. Jednocześnie należy pamiętać, że na poszczególnych lokalnych rynkach jedna lub dwie większe transakcje mogą całkowicie zmienić ilość dostępnej powierzchni, a tym samym przyczynić się do skokowego wzrostu czynszów w danej lokalizacji.

TRENDY W POPYCIU

W II kw. 2009 roku wolumen transakcji najmu wyniósł 174.800 mkw., co oznacza wzrost o 30% w porównaniu z I kwartałem br. Po okresie spowolnienia sfinalizowano kilka znaczących transakcji, choć najemcy wciąż wykazywali się dużą ostrożnością w doborze skali i lokalizacji powierzchni. Około 92% całkowitego wolumenu najmu stanowiły nowe umowy wraz z rozszerzeniami powierzchni, natomiast odnowienia umów najmu objęły zaledwie 8% wynajętej w tym kwartale powierzchni. Zainteresowanie potencjalnych najemców skupiało się głównie na atrakcyjnie zlokalizowanych obiektach o najwyższej klasie we Wrocławiu, w Warszawie i na Górnym Śląsku.

PROGNOZA

Dalsze ograniczanie nowych inwestycji deweloperskich oraz oczekiwany wzrost realnego popytu może w średniej perspektywie sprawić, że zasoby atrakcyjnej powierzchni na wynajem zmniejszą się znacząco. Spadek współczynnika pustostanów spodziewany w następnych kwartałach prawdopodobnie przełoży się na wzrost czynszów za najlepsze powierzchnie magazynowe w perspektywie średnioterminowej. Równocześnie można oczekiwać, że drugorzędne obiekty będą obniżały stawki czynszowe ze względu na brak zainteresowania wśród najemców. Spodziewamy się, że atrakcyjne czynsze oraz kurczące się zasoby powierzchni na wynajem zachęcą deweloperów do wznowienia procesów inwestycyjnych w średnim terminie.

Więcej informacji Dział Doradztwa C&W

Cushman & Wakefield Polska Sp z oo.
00-078 Warszawa
Pl. Piłsudskiego 1
Metropolitan
+48/22/820 20 20
www.cushmanwakefield.com

Niniejszy raport został sporządzony przez firmę Cushman & Wakefield do użytku osób zainteresowanych nieruchomościami komercyjnymi wyłącznie w celach informacyjnych. Raport nie stanowi kompletnego opisu rynków ani inwestycji w nim omawianych. Przedstawione informacje pochodzą ze źródeł publicznych i uważane są za prawidłowe i kompletne, jednak ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. Firma Cushman & Wakefield nie udziela żadnej gwarancji ani nie składa żadnego oświadczenia, wyraźnego ani dorozumianego, co do prawidłowości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Firma Cushman & Wakefield nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec czytelnika niniejszego raportu ani osób trzecich. Wszystkie opinie mogą ulec zmianie. Kopiowanie niniejszego raportu w całości lub części wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody.
Jeśli nie chcą Państwo otrzymywać informacji od firmy Cushman & Wakefield lub podmiotu powiązanego, proszę przesłać swoje dane na adres: unsubscribe@eur.cushwake.com wpisując je w treści wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”.

SYTUACJA NA RYNKU

NAJWYŻSZE CZYNsze:	Stabilizacja poziomu czynszów, delikatny wzrost w najlepszych lokalizacjach	➔
NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU:	Szacowany wzrost, brak transakcji, które mogłyby potwierdzić szacunki	➔
PODAŻ:	W II kw. do użytku oddano ponad 309 000 mkw. magazynów, około 133 000 mkw. pozostawało w budowie	➘
POPYT:	Delikatny wzrost popytu, powrót do negocjacji wstrzymanych w I kwartale	➔

PROGNOZA KRÓTKOTERMINOWA

	Popyt	Podaż	Czynsze
Warszawa	➔	➘	➔
Górny Śląsk	➔	➘	➔
Polska Centralna	➔	➘	➔
Poznań	➔	➘	➔
Wrocław	➔	➘	➔

NAJWYŻSZE CZYNsze ZA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWĄ LPIEC 2009

	II kw 2009		I kw 2009		Trend
	€/mkw./msc	€/mkw./rok	€/mkw./msc	€/mkw./rok	
Warszawa	5,00	60,0	4,50	54,0	➔
Górny Śląsk	4,00	48,0	4,00	48,0	➔
Polska Centralna	5,00	60,0	4,50	54,0	➔
Poznań	4,00	48,0	4,00	48,0	➔
Wrocław	4,15	49,8	4,00	48,0	➔

NAJWYŻSZE STOPY ZWROTU (SZACUNKOWO) LPIEC 2009

	II kw 2009		I kw 2009		Trend
	%	%	%	%	
Warszawa	8,50	8,25	8,25	8,25	➔
Górny Śląsk	8,75	8,75	8,75	8,75	➔
Polska Centralna	8,75	8,75	8,75	8,75	➔
Poznań	8,50	8,25	8,25	8,25	➔
Wrocław	8,50	8,25	8,25	8,25	➔

W świetle braku ostatnich danych porównawczych dotyczących rynku w wielu rejonach Europy oraz zmieniającego się charakteru rynku jak również kosztów związanych z przeprowadzaniem transakcji, takich jak koszty finansowania, dane dotyczące stóp kapitalizacji należy traktować jedynie jako dane wyliczone przedstawiające przewidywany trend oraz kierunek zmian i nie powinny być traktowane jako dane porównawcze dla jakiegokolwiek nieruchomości czy transakcji bez uwzględnienia jej specyficznego charakteru.

WYBRANE TRANSAKcje NAJMU MARZEC – LPIEC 2009

Najemca	Powierzchn. mkw.	Obiekt	Region
FagorMastercook (nowa umowa)	21.600	ProLogis Park Wrocław II	Wrocław
Asplex (Acer) (nowa umowa)	19.315	ProLogis Park Wrocław III	Wrocław
Fiege (rozszerzenie umowy)	9.800	Point Park	Warszawa Okolice
Outokumpu (nowa umowa)	4.400	Panattoni Park Mysłowice	Górny Śląsk