

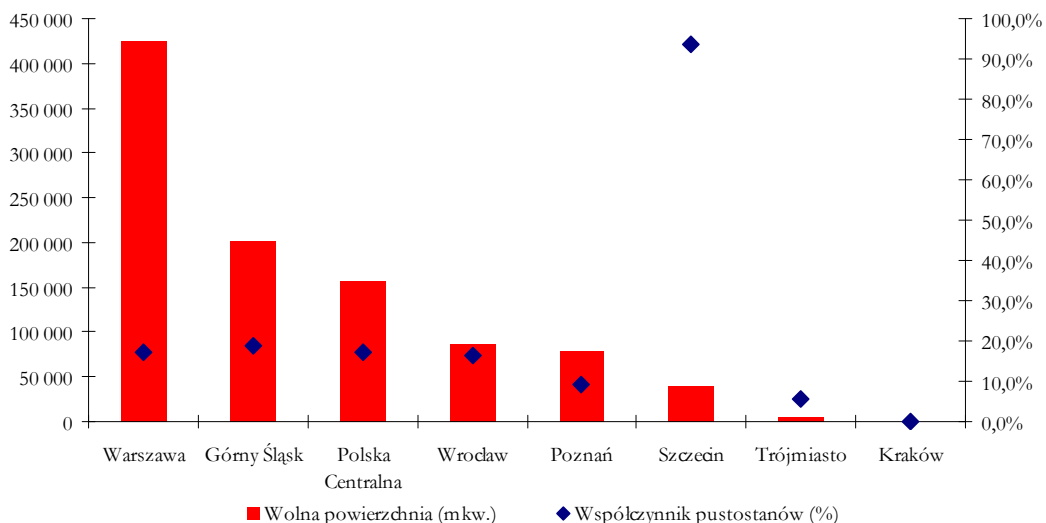
Rynek powierzchni magazynowych w Polsce w 2009 r.

Jak pokazują dane przygotowane przez firmę doradczą Cushman & Wakefield przyrost podaży powierzchni magazynowej w roku 2009 wyhamował. Na skutek wycofania się inwestorów z realizacji projektów spekulacyjnych na rynek weszło jedynie ok. 857.000 m² nowej powierzchni magazynowej, czyli o blisko połowę mniej niż w 2008 r. Całkowite zasoby magazynów w Polsce wyniosły nieco ponad 6 mln m².

Deweloperzy w minionym roku nie tylko zaprzestali spekulacyjnej budowy hal magazynowych, ale także zrezygnowali z powiększania swoich banków ziemi. Nawet spadające ceny gruntów przemysłowych nie zachęciły inwestorów do wznowienia zakupów. Zachowawcze podejście deweloperów do rozszerzania swojej oferty wynikało ze znacznego spadku aktywności najemców oraz z trudności w dostępie do kapitału. Warunkiem koniecznym do rozpoczynania nowych inwestycji było w 2009 roku zabezpieczenie części powierzchni umowami najmu (pre-lease) jeszcze na etapie planowania projektów. Popyt w 2009 r. zmniejszył się dwukrotnie w porównaniu do poprzedniego roku i wyniósł 765.000 m² (wliczając w to renegecje i przedłużanie istniejących kontraktów). Nowe umowy najmu podpisano na jedynie 539.000 m² powierzchni (w roku 2008 aż 1.540.000 m²).

Popyt spadał szybciej niż podaż, co spowodowało wzrost ilości pustostanów w prawie wszystkich regionach. Na koniec 2009 r. w Polsce było blisko 1 mln m² wolnej powierzchni magazynowej, z czego najwięcej w regionie warszawskim – 424.000 m² (17,1% całkowitych zasobów regionu), oraz na Górnym Śląsku – 202.000 m² (18,8% zasobów regionu). W Polsce Centralnej, głównie w regionie Rawy Mazowieckiej i Piotrkowa Trybunalskiego, bez najemców pozostawało około 157.000 m² magazynów (17,1% zasobów). Wrocław oferował 86.000 m² wolnej powierzchni (16,6% zasobów), a Poznań 80.000 m² (9,3% zasobów). Wszystkie te regiony zanotowały wzrost współczynnika pustostanów. Jedynie na trzech rynkach wskaźnik ten nieznacznie spadł w porównaniu z danymi z końca 2008 r.: w Trójmieście z 5,9% do 5,4%, w Szczecinie ze 100% do 93,5% (zawarto pierwszą umowę najmu), w Krakowie z 2,7% do 0%.

Zasoby wolnej powierzchni i współczynnik pustostanów



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

W regionach oferujących najwięcej wolnej powierzchni na wynajem najemcom łatwiej było wynegocjować bardzo atrakcyjne warunki najmu. Wzrost pustostanów miał również wpływ na spadek czynszów oraz rozszerzanie ofert zachęt pozaczynszowych, obniżających efektywny koszt najmu magazynu, co zachęciło najemców do renegocjowania warunków dotychczasowych umów. Jednak w lokalizacjach takich jak Łódź, Gdańsk czy Kraków, gdzie dostępność atrakcyjnej powierzchni była minimalna, stawki czynszów odnotowały wzrost zarówno w wymiarze nominalnym, jak i efektywnym. Równocześnie wzrosły koszty najmu powierzchni w projektach realizowanych na specjalne zamówienie najemcy.

Rynek Warszawy

Region Warszawy, skupiający blisko 2,5 mln m² magazynów, pozostaje największym rynkiem magazynowym w Polsce. Podaż nowej powierzchni w 2009 r. w regionie stołecznym wyniosła 282.000 m². Z tego jedynie około 5.800 m² dostarczono w strefie Warszawa Miasto. Pozostałą powierzchnię oddano do użytku w strefie Warszawa Okolice, m.in. w nowo powstałych parkach magazynowych: ProLogis Park Błonie II, Panattoni Park Ożarów, Tulipan Park Warszawa, oraz w rozbudowywanych o nowe magazyny istniejących parkach: Europolis Park Błonie czy ProLogis Park Nadarzyn.

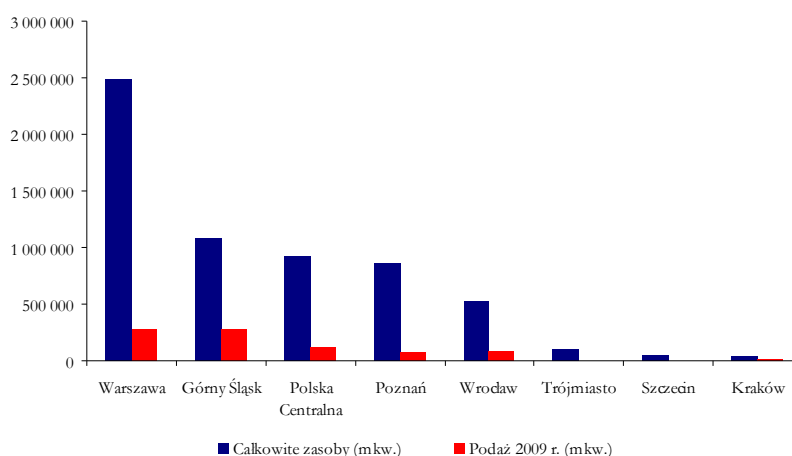
W minionym roku Warszawa była niekwestionowanym liderem na rynku najmu, z popytem na poziomie 216.000 m², co dało rynkowi stołecznemu 28% udział w całkowitym wolumenie transakcji. Zarejestrowany popyt był jednak o 59% niższy niż w roku poprzednim. Tradycyjnie już ponad 80% powierzchni wynajętej na rynku stołecznym przypadło na strefę Warszawa Okolice. Głównymi najemcami w strefie Warszawa Okolice byli operatorzy logistyczni, a w strefie Warszawa Miasto firmy dystrybuujące dobra szybkozbywalne oraz artykuły biurowe i papiernicze.

Mała dostępność wolnej powierzchni w strefie Warszawa Miasto, spowodowała wzrost stawek czynszowych w tym rejonie. Najwyższe nominalne czynsze kształtowały się w przedziale 4,50-6,25 EUR/m²/miesiąc, a efektywne – 3,80-5,75 EUR/m²/miesiąc.

Rynki regionalne

Największą podaż nowej powierzchni magazynowej zanotowano w 2009 r. na Górnym Śląsku (283.000 m²). Na koniec roku zasoby powierzchni magazynowej wyniosły w tym regionie 1 mln m². Podaż powierzchni w regionie Polski Centralnej wyniosła w 2009 r. ok. 120.000 m². Zasoby Wrocławia wzrosły o 86.000 m², a Poznania o 70.000 m². W Krakowie ukończony został Panattoni Park Kraków o powierzchni 16.900 m².

Zasoby powierzchni magazynowej i roczna podaż

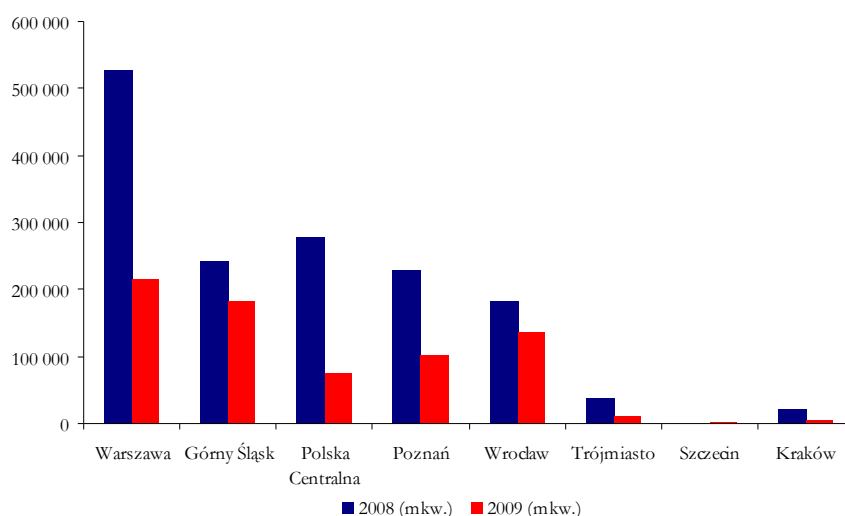


Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

Wśród rynków regionalnych największy popyt zanotowano na Górnym Śląsku. W regionie tym wynajęto 184.000 m², czyli 24% mniej niż rok wcześniej, roczny spadek popytu był tu najniższy w kraju. Znaczący spadek popytu odczuł region Polski Centralnej, gdzie firmy wynajęły jedynie 75.000 m², czyli 3,5-krotnie mniej niż w roku ubiegłym. W regionie Polski Centralnej (w Woli Bykowskiej niedaleko Piotrkowa Trybunalskiego) zawarto największą umowę na rynku nieruchomości magazynowych w 2009 r. – wynajem 35.000 m² w Europolis Park Poland Central przez firmę FM Logistic.

We Wrocławiu z kolei popyt wyniósł 137.000 m², czyli 25% mniej niż w 2008 r. W Poznaniu wynajęto 102.000 m² i tu zawarto drugą największą zeszłoroczną transakcję najmu – wynajem 30.000 m² w Panattoni Park Poznań I przez firmę odzieżową H&M. Specjalnie na potrzeby firmy deweloper wybuduje pierwszy w Polsce magazyn ekologiczny.

Popyt na rynku powierzchni magazynowej



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, styczeń 2010

Na rynkach regionalnych najemcy mogli liczyć na czynsz za wynajem powierzchni magazynowych już od 3,00 EUR/m²/miesiąc. Najniższe stawki odnotowano w regionach o dużej dostępności wolnej powierzchni, czyli w Rawie Mazowieckiej i Piotrkowie Trybunalskim. Regiony o niskich zasobach wolnej powierzchni notowały najwyższe stawki czynszu nominalnego. Czynsze w magazynach zlokalizowanych w Krakowie osiągały poziom 5,5 EUR/m²/miesiąc.

Prognoza

Na koniec 2009 r. na skutek spadku aktywności deweloperskiej w Polsce w budowie pozostawało jedynie 159.000 m² powierzchni magazynowej. Dla porównania na koniec 2008 r. było to ponad 1 mln m².

Tomasz Olszewski, Partner, Dyrektor działu powierzchni przemysłowych i magazynowych w Cushman & Wakefield, powiedział: *Jeśli nie zostaną rozpoczęte nowe inwestycje, to już w połowie 2010 roku może zabraknąć atrakcyjnej powierzchni na wynajem w wielu regionach Polski. W związku z tym oczekujemy, że w pierwszej kolejności deweloperzy wznovią realizację projektów na rynkach o niskim udziale wolnej powierzchni w całkowitych zasobach magazynowych.*