Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

/pulse/

Polski rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych – Q1 2012

Obiecujący początek 2012 roku.

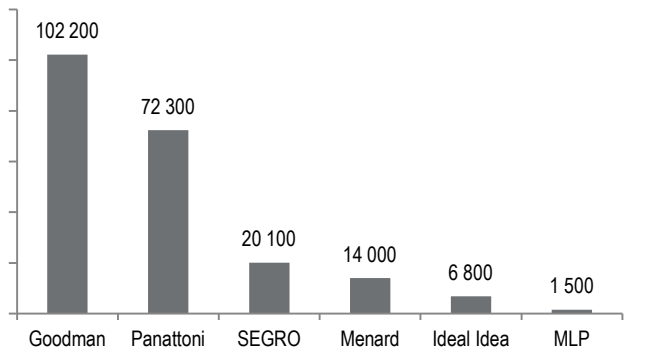
Ten rok będzie bardzo ważny dla polskiego rynku powierzchni magazynowych. Piłkarskie mistrzostwa Europy sprawią, że nasz kraj znajdzie się w centrum zainteresowania nie tylko fanów sportu, ale i przedstawicieli świata biznesu. A inwestycje autostradowe, które planowo będą oddane do użytku w 2012 r., stworzą potężny impuls rozwojowy, przyczyniając się do dalszego rozwoju polskiego rynku powierzchni dystrybucyjnych i powstania nowych lokalizacji magazynowych. Oznaki dobrej sytuacji widać było już w I kw. Rynkowe wskaźniki są obiecujące zarówno po stronie popytu, jak i podaży.

Operatorzy logistyczni najbardziej aktywni

Popyt na powierzchnie magazynowe pozostawał wysoki. Transakcje najmu powierzchni w I kw. 2012 r. obejmowały 329 100 m² (popyt brutto). To więcej niż w tym samym okresie w 2011 r. (279 303 m²). Wprawdzie popyt nie dorównał poziomowi z ostatniego kwartału 2011 r. (398 700 m²), ale należy pamiętać, że pod koniec roku zawsze wynajmowane jest najwięcej powierzchni. Nowe umowy stanowiły 65% wszystkich najmów, a pozostała 1/3 to przedłużenia dotychczasowych.

Najemcy byli szczególnie zainteresowani powierzchniami dystrybucyjnymi w najważniejszych lokalizacjach magazynowych Polski: na Górnym Śląsku (88 400 m²), w Warszawie-Okolicach (64 500 m²) oraz Polsce Centralnej (55 300 m²).

Wykres 1: Magazyny oddane do użytku wg deweloperów



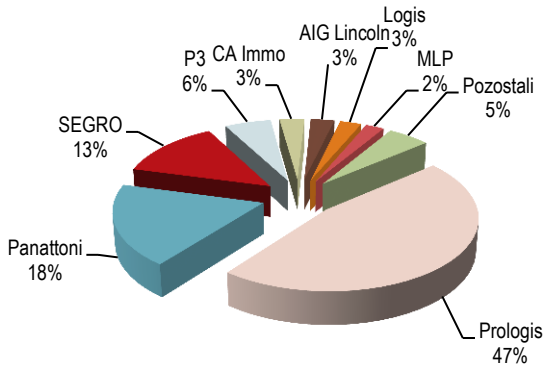
Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Q1 2012

Najaktywniejszy sektor stanowili operatorzy logistyczni, którzy podpisali umowy na 57% powierzchni wynajętej w I kw. 2012 r. Magazyny były też wynajmowane przez sieci sklepów (8%) i firmy sektora lekkiej produkcji (8%).

Deweloperzy wolą budować na zamówienie

Całkowita podaż obiektów magazynowych w Polsce zwiększyła się w I kw. 2012 r. o 216 900 m². W ten sposób zasoby powierzchni dystrybucyjnej w Polsce osiągnęły poziom 6 809 600 m². Na koniec marca 2012 r. w budowie były magazyny o powierzchni 208 000 m². Deweloperzy wciąż wyraźnie preferują projekty typu pre-let i BTS. Projekty spekulacyjne stanowiły jedynie 28% powierzchni będącej w budowie na koniec I kw. 2012 r. Deweloperzy budują spekulacyjnie przede wszystkim w dużych miastach, gdzie wskaźniki wolnej powierzchni są stosunkowo niskie (Warszawa, Kraków czy Trójmiasto).

Wykres 2: Popyt brutto wg deweloperów



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Q1 2012

Ponieważ aktywność najemców skupiała się na kluczowych rynkach regionalnych, deweloperzy realizowali inwestycje głównie w tych lokalizacjach. Nowa podaż była znacząca zwłaszcza w Poznaniu (48 800 m²), w Polsce Centralnej (41 200 m²), na Górnym Śląsku (37 900 m²) i we Wrocławiu (36 600 m²).

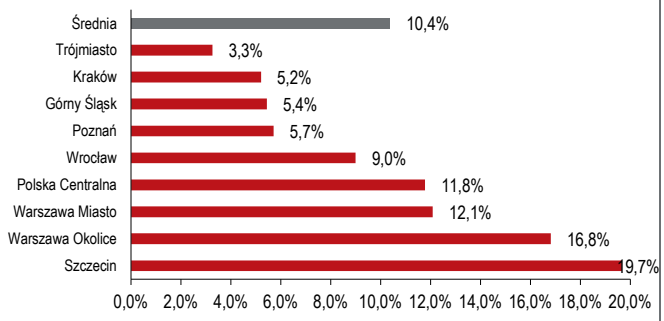
Do najbardziej aktywnych deweloperów pod względem oddanej do użytku należeli Goodman (102 200 m²), Panattoni (72 300 m²) i SEGRO (20 100 m²).

Prawie połowa wszystkich umów w I kw. 2012 r. zawarta została w parkach Prologis (47%). Najemcy chętnie wynajmowali też powierzchnię w parkach Panattoni (18%) i SEGRO (13%).

Wskaźnik dostępnej powierzchni ciągle spada

Wskaźnik dostępnej powierzchni dla całej Polski powoli obniżał się. Biorąc pod uwagę rynki regionalne, najbardziej wyraźne spadki miały miejsce w Szczecinie (z 52% na koniec 2011 roku do 20% w I kw. 2012 r.), Trójmieście (odpowiednio: 11% i 3%) i na Górnym Śląsku (z 8% do 5%).

Wykres 3: Wskaźnik dostępnej powierzchni wg lokalizacji



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Q1 2012

W skali całego kraju, pozostawało dostępne 707 100 m² a współczynnik wolnej powierzchni wyniósł 10,4% w porównaniu z 11,5% na koniec IV kw. 2011 r.

Nieunikniony wzrost czynszów

Poziom czynszów w I kw. 2012 r. wykazywał tendencję do wzrostu. Był to efekt dalszej aktywności najemców i spadającego wskaźnika dostępnej powierzchni magazynowej.

Najdroższymi rynkami regionalnymi pozostają duże miasta, takie jak Warszawa, Kraków oraz Łódź. Najwyższe stawki są oferowane w Warszawie (3,60 – 5,30 EUR / m²/ miesiąc). Nieco niższe czynsze dotyczą Krakowa (3,40 – 4,00 EUR/ m²/ miesiąc) i Łodzi (od 2,80 do 4,50 EUR/ m²/ miesiąc).

Sporo tańsze są parki dystrybucyjne w okolicach Warszawy (między 2,30 a 2,90 EUR/ m²/ miesiąc), we Wrocławiu (2,50 – 2,90 EUR/ m²/ miesiąc) oraz w Polsce Centralnej (2,20 – 2,70 EUR/ m²/ miesiąc).

Widoczne jest zróżnicowanie czynszów w ramach poszczególnych regionów w zależności od lokalizacji danego parku, zwłaszcza ze względu na dostęp do sieci drogowej i autostradowej. Magazyny z gorszą lokalizacją stają się atrakcyjną cenowo alternatywą dla parków dogodnie skomunikowanych z autostradami, ale droższych.

Przyszłość w jasnych barwach?

Czy obiecujące wyniki I kw. 2012 r. przełożą się na całoroczną koniunkturę? Wiele zależy od tego, jak na popyt wpłynie najważniejsze w tym roku wydarzenie, czyli EURO 2012: czy wielkie zainteresowanie naszym krajem zachęci potencjalnych najemców do inwestycji, czy też tak wielka sportowa impreza skłoni ich raczej do odłożenia decyzji na później.

Liczba nowych projektów, które znajdowały się w budowie na koniec I kw. 2012 r. pokazuje, że podaż będzie rosnąć. Jednak większość projektów realizowana jest na zasadzie pre-let bądź BTS. Deweloperzy niechętnie biorą na siebie całości ryzyka związanego z inwestycjami i ograniczają się do projektów zabezpieczonych umową najmu. Z powodu ograniczonej podaży powierzchni magazynowej, obiekty dystrybucyjne będą coraz droższe (zwłaszcza w najatrakcyjniejszych lokalizacjach)

W tym roku zakończona będzie duża część inwestycji drogowych i autostradowych. W związku z tym należy spodziewać się, że w pobliżu nowych autostrad będą powstawać nowe lokalizacje. magazynowe.

Warto przy tym wspomnieć o rosnącej roli e-commerce. Jest to trend, który w przyszłości będzie generował coraz większy popyt na powierzchnie magazynowe dla potrzeb sprzedaży wysyłkowej.

Prologis Park Dąbrowa

Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

Jones Lang LaSalle contacts:

Tomasz Olszewski
Head of Industrial CEE
Poland, Warsaw
+48 22 318 00 00
Tomasz.Olszewski@eu.jll.com

Tomasz Mika
Head of Industrial Department
Poland, Warsaw
+48 22 318 00 00
Tomasz.Mika@eu.jll.com

Marcin Kałuski
Research Analyst & PR Specialist
Poland, Warsaw
+48 22 318 00 70
Marcin.Kaluski@eu.jll.com

Poland Industrial Market – Q1 2012
Pulse reports from Jones Lang LaSalle are frequent updates on real estate market dynamics.

www.joneslanglasalle.pl

magazyny.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2012. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.