

Stabilnie mimo niepewności

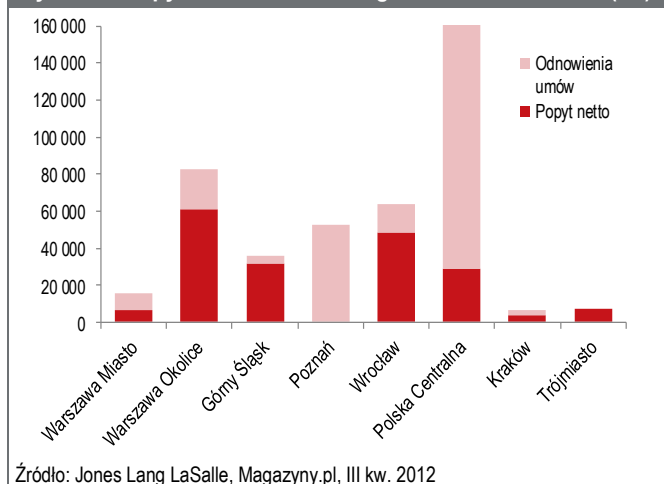
Ostatnie miesiące przyniosły stabilizację na rynku powierzchni magazynowych. Widać to w poziomie pustostanów i czynszów. Jednak struktura popytu, w której przeważają przedłużenia istniejących umów, oraz brak znaczących inwestycji spekulacyjnych to znak, że rynkowi gracze stali się bardzo ostrożni.

Wzrósł popyt na powierzchnie magazynowe

Pod względem popytu brutto okres między lipcem a wrześniem był najlepszym kwartałem 2012 roku. Przedmiotem umów najmu w tym okresie było 430 tys. m² powierzchni magazynowej. Był to wyraźny skok w porównaniu z poprzednim kwartałem, w trakcie którego wynajęto 230 tys. mkw. Popyt netto w III kw. 2012 rok wyniósł 188 tys. m², czyli 44% całkowitego popytu.

Największą uwagę najemców przyciągała w III kw. 2012 roku Polska Centralna. W regionie tym wynajęto 160 tys. m², czyli niewiele mniej niż w całym 2011 roku. Na popyt ten składały się przede wszystkim renowacje istniejących umów (82% popytu brutto w regionie). Inne najpopularniejsze w III kw. lokalizacje to Warszawa Okolice (78 tys. m² popytu brutto), Wrocław (60 tys. m²), Poznań (53 tys. m²) oraz Górny Śląsk (35 tys. m²).

Wykres 1: Popyt brutto i netto w regionach w III kw. 2012 (m²)



Największe umowy podpisane w III kw. to przedłużenia umów: Leroy Merlin w Panattoni Park Stryków (56 tys. m²), Sonoco w Tulipan Park Stryków (27 tys. m²) oraz Raben w Panattoni Park

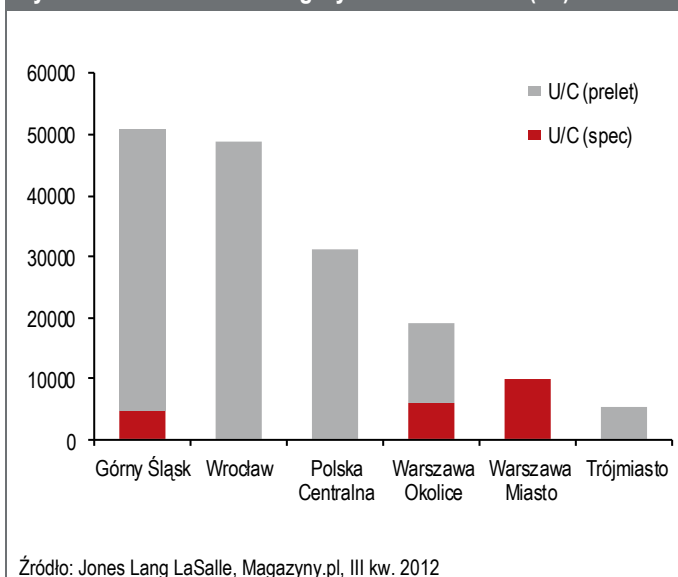
Robakowo (26 tys. m²). Największą nową umową był najem 25 tys. m² przez Rohlig Suus w Prologis Park Janki.

Operatorzy logistyczni są wciąż zdecydowanym liderem pod względem popytu. Firmy tego sektora odpowiadały za 54% popytu brutto w III kw. 2012 r. Znaczący udział w popycie – 14% - miały również sieci sklepów (ściśle mówiąc, była to efekt jednej, wspomnianej już, transakcji Leroy Merlin w Strykowie). Do deweloperów zgłaszały się również firmy z sektora lekkiej produkcji (8% popytu brutto w III kw. 2012 r.).

Najwięcej buduje się w południowej i centralnej Polsce

Polski rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych to obecnie 7 mln m². W III kw. 2012 roku deweloperzy wybudowali 136 tys. m². Najwięcej nowej powierzchni przybyło na Górnym Śląsku i Podkarpaciu (po 35 tys. m²) oraz w Polsce Centralnej (23 tys. m²).

Wykres 2: Powierzchnia magazynowa w budowie (m²)



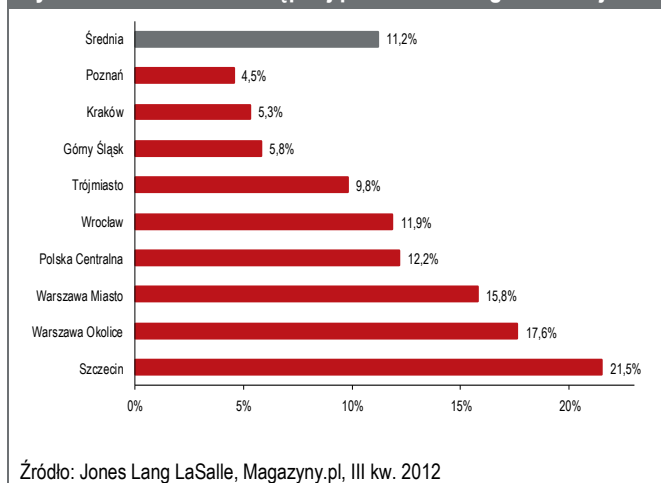
Na koniec III kw. w budowie pozostawało 165 tys. m² magazynów. Deweloperzy najbardziej aktywni są w tym momencie na Górnym Śląsku (50 tys. m² powierzchni w budowie), we Wrocławiu (49 tys. m²) i Polsce Centralnej (31 tys. m²). Niezmiernie niski pozostaje poziom inwestycji spekulacyjnych – na koniec września budynki bez zabezpieczonego najemcy stanowiły tylko 12% powstającej powierzchni. Znaczniejszy udział projektów spekulacyjnych można zaobserwować jedynie w Warszawie i jej okolicach.

Najaktywniejszymi deweloperami w III kw. były SEGRO i Panattoni, które wybudowały po 56 tys. m² magazynów. Duży udział w nowopowstałej podaży należał również do Raiffeisena (16 tys. m²) oraz MLP (8 tys. m²). Firmy te są też w czołówce pod względem powierzchni w budowie. Zdecydowanym liderem jest tu Panattoni z 75 tys. m². SEGRO budowało 46 tys. m², a MLP 17 tys. m² (w tym spekulacyjnie 10 tys. m²).

Wskaźniki pustostanów zróżnicowane w skali kraju

Poziom pustostanów pozostaje stabilny. Na koniec września 2012 roku bez najemcy pozostawało 792 tys. m². Tym samym wskaźnik dostępnej powierzchni obniżył się nieco do 11,2% (z 11,7% zanotowanych pod koniec I półrocza 2012 r.).

Wykres 3: Wskaźnik dostępnej powierzchni wg lokalizacji



Poznań, Kraków i Górny Śląsk to regiony z najniższymi wskaźnikami dostępnej powierzchni. Zdecydowanie łatwiej jest natomiast znaleźć wolny obiekt w Szczecinie, okolicach Warszawy i Polsce Centralnej.

Stabilizacja czynszowych stawek

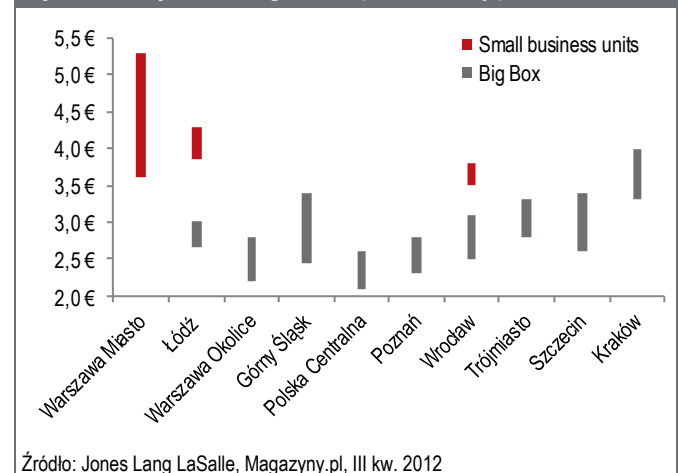
Stabilny poziom dostępnej powierzchni magazynowej sprawia, że również czynsze pozostają od miesięcy praktycznie na niezmiennym poziomie.

Z najwyższym poziomem stawek najmu mamy do czynienia w magazynach zlokalizowanych w granicach dużych miast. W Warszawie czynsze wahają się między 3,60 a 5,30 €/m²/miesiąc. W Krakowie najem magazynu to koszt rzędu 3,30-4,00 €/m²/miesiąc, a w Łodzi (małe magazyny typu small business units) - 3,85 – 4,30 €/m²/miesiąc.

Znacznie taniej jest w typowych lokalizacjach podmiejskich. Najniższe efektywne stawki zaczynają się od 2,10 €/m²/miesiąc

(Polska Centralna) a kończą na 3,40 €/m²/miesiąc (maksymalne stawki na Górnym Śląsku i Szczecinie).

Wykres 4: Czynsze w regionach (€/m²/miesiąc)



Firmy poszukujące powierzchni magazynowej muszą jednak wziąć pod uwagę fakt, że ostateczny poziom czynszu zależy od sytuacji konkretnego obiektu: jego lokalizacji (w cenie jest zwłaszcza dostęp do autostrad) i poziomu pustostanów.

Rozważni najemcy i deweloperzy

Obecna sytuacja ekonomiczna powoduje, że wśród najemców odczuwalna jest atmosfera niepewności. To zaś powoduje, że proces podejmowania przez nich decyzji o najmie trwa znacznie dłużej niż przed kryzysem.

Pomorskie Centrum Logistyczne Ostrożniejsi stali się również deweloperzy, czego wyrazem jest widoczne faworyzowanie projektów realizowanych dla konkretnego najemcy. Dla firm poszukujących powierzchni, zwłaszcza w najpopularniejszych obecnie lokalizacjach w pobliżu autostrad, to znak, że w grę wchodzić będzie najpewniej budowa nowego obiektu. Zaletą tej opcji jest możliwość dostosowania budynku do potrzeb klienta. Trzeba się jednak liczyć z koniecznością co najmniej półrocznego oczekiwania na gotowy do użytku magazyn.



Pomorskie Centrum Logistyczne firmy Goodman w Gdańsku



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 Kaluski

Research Analyst & PR Specialist

Poland, Warsaw

+48 22 318 00 70

Marcin.Kaluski@eu.jll.com

Poland Industrial Market – Q3 2012

Pulse reports from Jones Lang LaSalle are frequent updates on real estate market dynamics.

www.joneslanglasalle.pl

magazyny.pl