JONES LANG LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce

2012

magazyny.pl

Spis treści

Wprowadzenie 3
Aktywność najemców 4
Dostępność powierzchni magazynowych 5
Aktywność deweloperów 6
Czynsze 8
Grunty przemysłowe 9
Rynek inwestycyjny 10
Analiza regionów 11
Podsumowanie i prognoza na 2013 rok 22
Transakcje 23

Wprowadzenie

Spowolnienie gospodarcze skutkowało zmniejszeniem popytu, a także wzrostem outsourcingu usług logistycznych. Deweloperzy w dalszym ciągu unikali projektów spekulacyjnych co przyczyniło się do dalszego spadku wskaźnika pustostanów.

Polsce przez długi czas udawało się unikać skutków kryzysu strefy euro. Jednak w 2012 roku dynamika wzrostu PKB spadła do 2,0%. z 4,3% w 2011 roku. W 2013 roku przewiduje się dalsze spowolnienie PKB do 1,5%. Sytuacja ekonomiczna miała przełożenie na to, co działo się na rynku powierzchni magazynowych.

Najważniejszym miernikiem kondycji rynku jest wskaźnik popytu. A ten w 2012 roku znacząco spadł. W sumie wynajęto 1,35 mln m^2, z czego nowe umowy objęły 755 tys. m^2. Wskaźniki te były niższe w porównaniu z 2011 rokiem o odpowiednio: 18% i 24%. Wzrósł natomiast udział operatorów logistycznych w popycie, ponieważ firmy w coraz większym stopniu decydowały się na outsourcing dystrybucji.

Mimo spadku popytu, wskaźniki dostępnej powierzchni w dalszym ciągu spadały, z 11,5% na koniec 2011 do 10,1% w grudniu 2012 roku. Na koniec 2012 roku bez najemcy pozostawało 713 tys. m^2. Występowały jednak pod tym względem znaczne różnice między poszczególnymi regionami, co zostanie przedstawione w dalszych częściach niniejszego raportu.

Spadający poziom pustostanów to w dużej mierze efekt polityki deweloperów, którzy ograniczyli do minimum inwestycje spekulacyjne. Ze względu na spadek popytu i wciąż dość wysoki poziom pustostanów, deweloperzy budowali właściwie tylko na zamówienie (projekty typu BTS i pre-let).

Na koniec 2012 roku projekty spekulacyjne stanowiły jedynie 11% powstającej powierzchni magazynowej.

Wskaźnik powierzchni oddanej do użytku wzrósł w 2012 roku o 40% i objął 518 tys. m^2 (były to głównie projekty zabezpieczone umowami najmu). Dzięki temu polski rynek przekroczył barierę 7 mln m^2 istniejącej powierzchni osiągając w IV kwartale 7,1 mln m^2. W ten sposób Polska pozostała największym rynkiem powierzchni magazynowych w Europie Środkowo-Wschodniej.

Czynsze pozostawały praktycznie na niezmienionym poziomie. Jednak w poszczególnych regionach, a nawet lokalizacjach, mogły występować znaczne różnice w ich wartościach. Tam, gdzie wskaźniki pustostanów były rekordowo wysokie (np. niektóre miejscowości w okolicach Warszawy i w Polsce Centralnej), najemcy mogli liczyć na znaczne ustępstwa ze strony deweloperów. Natomiast w regionach, gdzie zaczyna brakować dostępnych od zaraz magazynów (Poznań, Górny Śląsk, Kraków) deweloperzy byli w trakcie negocjacji znacznie mniej elastyczni.

Inwestycje w nieruchomości magazynowe osiągnęły w 2012 r. rekordową wartość 468 milionów Euro, co było głównie zasługą trzech transakcji porfelowych. Przy dużym zainteresowaniu inwestorów rynkiem polskim, stopy zwrotu za obiekty najlepszej jakości utrzymywały się na poziomie 8,00%, lub niższym w przypadku transakcji wyjątkowych.

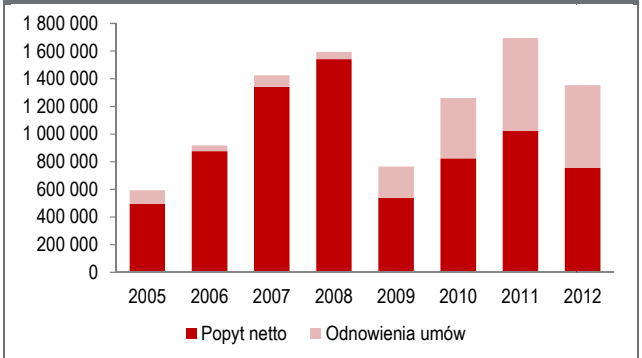
Aktywność najemców

W obliczu niepewnego stanu gospodarki najemcy stali się znacznie ostrożniejsi i szukali możliwości ograniczenia kosztów swojej działalności.

W 2012 roku najemcy obawiali się recesji i dość ostrożnie podchodzili do nowych umów najmu, co sprawiło, że proces decyzyjny znacznie się wydłużył. Wielu z nich, przewidując możliwe zawirowania, przystąpiła do negocjacji jeszcze w 2011, na długo przed wygaśnięciem obowiązujących umów.

W 2012 roku w całej Polsce wynajęto 1,35 mln m^2, z czego w ramach nowych umów – 755 tys. m^2. Były to słabsze wyniki niż w 2011 roku o odpowiednio: 18% i 24%. Wciąż wysoki był udział odnowień w całkowitym popycie - około 44% (o 4 p.p. więcej niż w 2011 roku).

Wykres 1: Popyt na powierzchnie magazynowe w latach 2005-2012 (m^2)



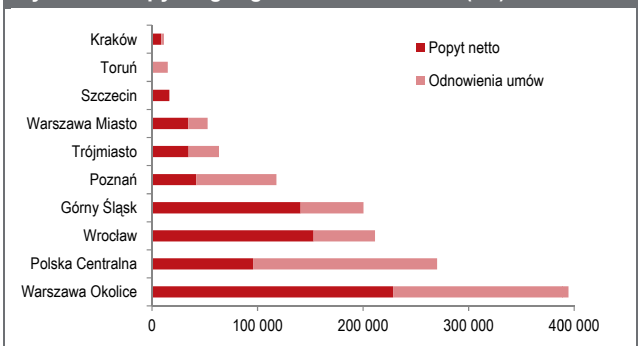
Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Wśród największych transakcji magazynowych w 2012 roku należy wymienić umowy podpisane przez: Leroy Merlin (56 tys. m^2 w Panattoni Park Stryków; odnowienie), DHL (33,8 tys. m^2 w Prologis Park Dąbrowa; nowa umowa), Lear (32 tys m^2 w obiekcie typu built-to-suit w Legnicy), oraz Logwin Air+Ocean (29 tys. m^2 w Diamond Business Park Piaseczno; odnowienie).

Największą popularnością w przypadku nowych umów cieszyły się magazyny zlokalizowane w okolicach Warszawy (229 tys. m^2 popytu netto), we Wrocławiu (153 tys. m^2) oraz na Górnym Śląsku (141 tys. m^2). Najwyższy udział odnowień w całkowitym popycie zanotowano w Polsce Centralnej i okolicach Warszawy.

Najbardziej pożądanymi lokalizacjami były te na obrzeżach wielkich miast oraz posiadające dostęp do nowoczesnych dróg.

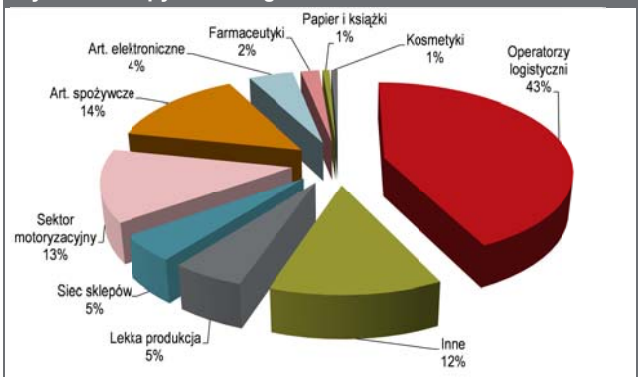
Wykres 2: Popyt wg regionów w 2012 roku (m^2)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Co ciekawe, obecna sytuacja gospodarcza wpływała nie tylko na wielkość całkowitego popytu, ale również jego strukturę branżową. Symptomatyczny był wzrost udziału operatorów logistycznych w popycie netto do 43% (320 tys. m^2). Firmy działające w Polsce, w celu obniżenia kosztów, coraz częściej decydowały się na outsourcing usług logistycznych. Jest to trend dość często obserwowany podczas spowolnienia gospodarki. Duży udział w popycie na magazyny pochodził także od firm z branż: spożywczej (105 tys. m^2 popytu netto) i motoryzacyjnej (99 tys. m^2).

Wykres 3: Popyt netto wg sektorów w 2012 roku



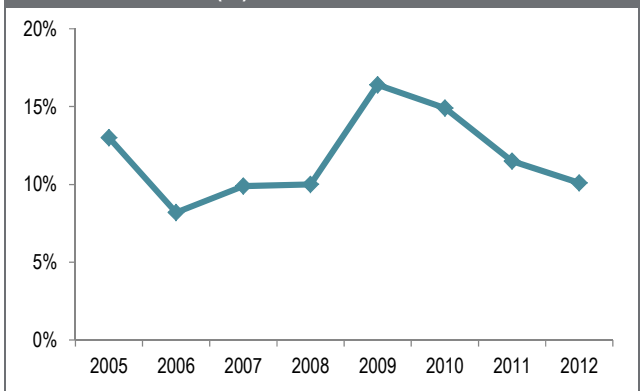
Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Dostępność powierzchni magazynowych

Dalszy spadek poziomu pustostanów spowodowany niewielką aktywnością spekulacyjną deweloperów. Pod koniec 2012 roku bez najemcy pozostawało 713 tys. m^2, a wskaźnik pustostanów wyniósł 10,1%.

W 2012 r. poziom pustostanów nadal ulegał obniżeniu i pod koniec roku wyniósł 10,1%. W całej Polsce niewynajęte było 713 tys. m^2. Dla porównania, rok temu wskaźniki te wyniosły odpowiednio: 11% i 754 tys. m^2.

Wykres 4: Wskaźnik dostępnej powierzchni magazynowej w latach 2005-2012 (%)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

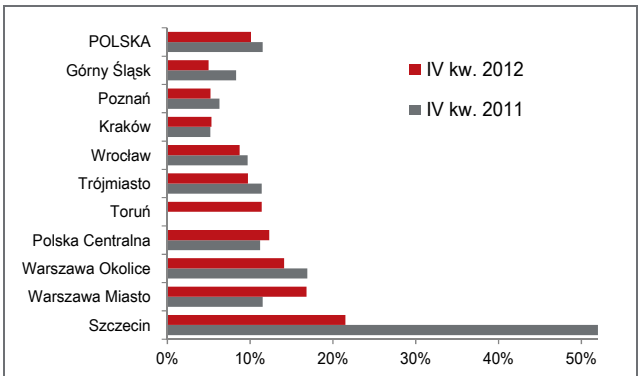
Poszczególne regiony znacznie różniły się między sobą pod względem dostępności powierzchni. Najkorzystniejsza z punktu widzenia najemców była sytuacja w okolicach Warszawy. Bez najemcy pozostawało tutaj 279 tys. m^2, czyli 14,1% powierzchni w regionie.

Sporo niewykorzystanej powierzchni jest również w Polsce Centralnej – prawie 123 tys. m^2 (wskaźnik pustostanów 12,3%). Potencjalni najemcy powinni jednak pamiętać, że w obu tych regionach (w okolicach Warszawy i Polsce Centralnej) widoczne są znaczne różnice wskaźnika pustostanów między konkretnymi lokalizacjami.

W przypadku okolic Warszawy, najatrakcyjniejsze lokalizacje w pobliżu autostrady oferowały bardzo niewiele powierzchni dostępnej od zaraz. Np. w Pruszkowie, wskaźnik pustostanów wyniósł zaledwie 2%. Podobnie jest w przypadku Strykowa w Polsce Centralnej (1,4% powierzchni niewynajętej).

Niełatwe zadanie miały firmy, które poszukiwały magazynu na Górnym Śląsku (wskaźnik dostępnej powierzchni 5,0%), w Poznaniu (5,2%), czy Krakowie (5,3%). Ze względu na ograniczoną dostępność istniejących zasobów, należy odpowiednio wcześniej rozpocząć poszukiwania odpowiedniej powierzchni, a także wziąć pod uwagę możliwość zlecenia deweloperowi budowy magazynu (pre-let lub BTS).

Wykres 5: Współczynnik dostępnej powierzchni w poszczególnych regionach w IV kw. 2012 i 2011 roku (%)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Mimo sporego spadku popytu, najemcy nie powinni liczyć na to, że wzrośnie oferta powierzchni dostępnej od zaraz. Deweloperzy ograniczyli do minimum aktywność spekulacyjną, zwłaszcza, że wciąż w wielu istniejących magazynach pozostają wolne powierzchnie. Zdecydowana większość nowych budynków powstaje na podstawie podpisanych wcześniej umów najmu.

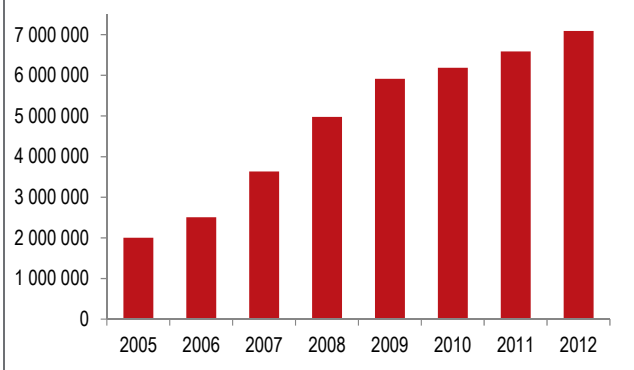
Aktywność deweloperów

Wzrost nowej powierzchni oddanej do użytku o 40% dzięki umowom BTS/pre-let podpisanym jeszcze w 2011 r. Spada natomiast aktywność budowlana.

Całkowita podaż obiektów magazynowych wyniosła pod koniec 2012 roku 7,1 mln m². Tym samym, Polska pozostawała największym rynkiem magazynowym w Europie Środkowo-Wschodniej.

W całym 2012 roku wybudowano 518 tys. m². Było to wynik o 40% wyższy niż rok wcześniej. Lwia część nowej podaży powstała na podstawie zawartej wcześniej umowy najmu (pre-let bądź BTS). Deweloperzy bardzo ostrożnie podchodzili bowiem do projektów spekulacyjnych.

Wykres 6: Istniejąca powierzchnia magazynowa w Polsce w latach 2005-2012 (m²)

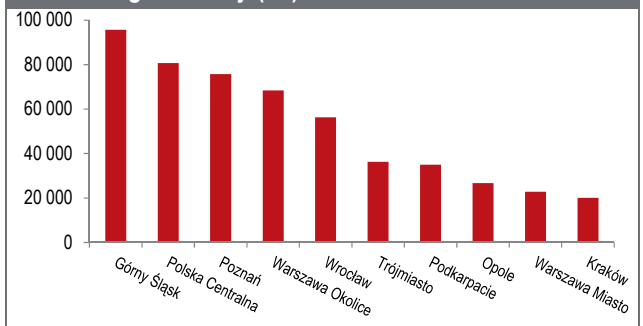


Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Najwięcej powierzchni magazynowych wybudowano na Górnym Śląsku (96 tys. m²), w Polsce Centralnej (81 tys. m²) i w Poznaniu (76 tys. m²). Znaczącą ilość nowej powierzchni oddano także w okolicach Warszawy i we Wrocławiu.

Wśród największych projektów zrealizowanych w 2012 roku przeważały obiekty typu built-to-suit (BTS; dostosowane do indywidualnych wymogów najemcy), wybudowane dla: Nippon Sheet Glass w Tarnobrzegu (35 tys. m²), Manuli w Radomsku (32 tys. m²) oraz Decathlon w Gliwicach (31,7 tys. m²).

Wykres 7: Powierzchnia magazynowa wybudowana w 2012 roku według lokalizacji (m²)

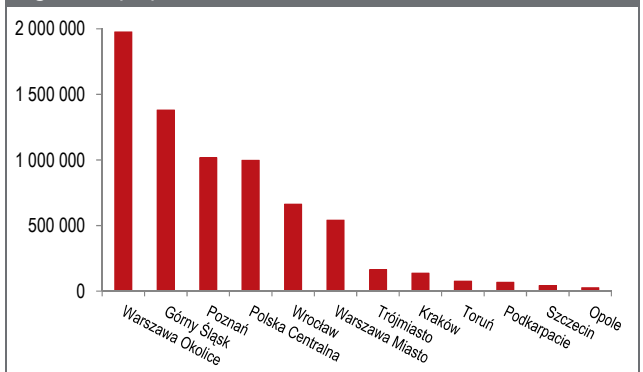


Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Największym regionem magazynowym pod względem istniejącej powierzchni pozostały okolice Warszawy (1,98 mln m²). Drugi w kolejności był Górny Śląsk z 1,38 mln m². Poznań i Polska Centralna to rynki o podobnej wielkości (odpowiednio 1,02 mln m² i 0,98 mln m²). Dużymi rynkami są również Wrocław (663 tys. m²) i Warszawa Miasto (542 tys. m²).

Na czele rankingu najaktywniejszych deweloperów na czele znalazła się firma Panattoni, który oddała do użytku 211 tys. m², (znaczną część tej powierzchni stanowiły projekty BTS). Dużą aktywność wykazały również Goodman i SEGRO (odpowiednio 122 tys. m² i 76 tys. m² oddanej do użytku powierzchni).

Wykres 8: Istniejąca powierzchnia magazynowa wg regionów (m²)

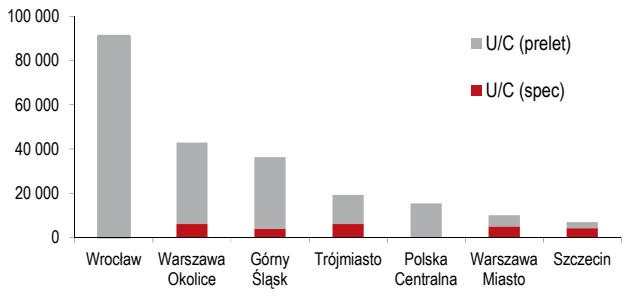


Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

W grudniu 2012 roku w budowie znajdowało się 222 tys. m² powierzchni magazynowej, czyli o 37% mniej niż na koniec 2011

roku). Najwięcej inwestycji magazynowych powstawało we Wrocławiu (91 tys. m²), okolicach Warszawy (43 tys. m²) oraz na Górnym Śląsku (36 tys. m²).

Wykres 9: Powierzchnia w budowie w regionach (m²)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Projekty spekulacyjne stanowiły jedynie 11% powstającej powierzchni (na koniec 2011 roku wskaźnik ten wynosił 18%). Tego rodzaju projekty realizowano w Warszawie (zarówno w mieście, jak i okolicach), na Górnym Śląsku, w Trójmieście i Szczecinie.

Projekty typu BTS

Znaczącą część powierzchni oddanej do użytku w 2012 roku (34% czyli 176 tys. m²) stanowiły obiekty przeznaczone dla konkretnego najemcy i dostosowane do jego indywidualnie określonych wymagań, czyli tzw. built-to-suit (BTS). Te indywidualne wymagania dotyczą nie tylko technologii i wyposażenia budynku, ale często również i lokalizacji (np. oddalonej od dużego miasta, ale oferującej bogate zasoby siły roboczej).

Specyficzne wymagania najemców to dodatkowe koszty inwestycji. Dlatego w wypadku BTS-ów czynsz jest wyraźnie wyższy niż w przypadku standardowych powierzchni, a umowy najmu są podpisywane na stosownie dłuższy okres (od 7 do 10 lat, w niektórych przypadkach nawet 12 lat). Średnia powierzchnia takiego obiektu to ok. 10 tys. m².

Ciekawa jest zmiana w strukturze popytu na obiekty produkcyjne. Polska pozostaje atrakcyjną lokalizacją dla takich inwestycji. Inwestorów przyciągają zwłaszcza Specjalne Strefy Ekonomiczne. Od pewnego czasu inwestorów bardziej interesuje najem niż zakup budynku. Wynika to z faktu, że od 2009 roku do kosztów działalności objętych ulgami podatkowymi można wliczać nie tylko koszt zakupu nieruchomości, ale również jej najem.

Największe obiekty ukończone w 2012 r.

Najemca	Lokalizacja	Deweloper	Powierzchnia (m²)
Nippon Sheet Glass Co.	Tarnobrzeg	Panattoni	35 000 (BTS)
Manuli Hydraulics	Radomsko	Panattoni	32 000 (BTS)
Decathlon	Gliwice	SEGRO	31 700 (BTS)
Amica	Buk, Niepruszewo	Goodman	30 000 (BTS)
TJX	Wrocław	Goodman	28 100 (BTS)

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Największe obiekty w budowie w IV kwartale 2012

Najemca	Lokalizacja	Deweloper	Powierzchnia (m²)
Lear	Legnica	Panattoni	32 000 (BTS)
Żabka	Nadarzyn	SEGRO	24 000
Najemca z branży motoryzacyjnej	Tychy	SEGRO	18 300 (BTS)
Neonet	Wrocław	ProLogis	17 700 (BTS)
Valeo/ CAT LC	Stryków	SEGRO	15 400

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Czynsze

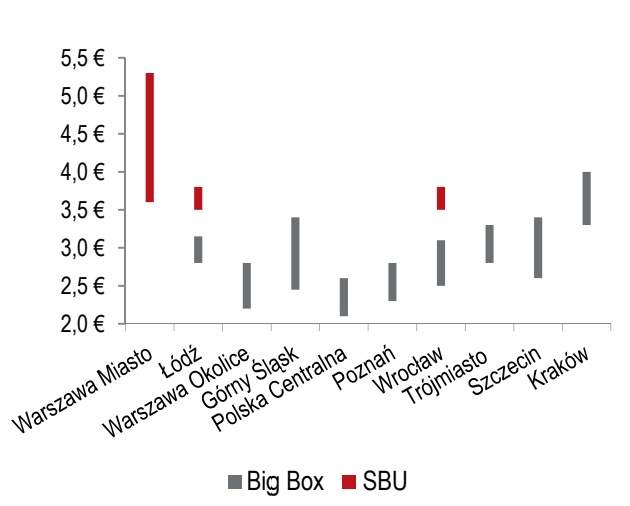
Stawki czynszowe pozostawały stabilne w 2012 r. Ich wysokość zależała od lokalizacji i poziomu pustostanów

Pomimo niższej aktywności najemców, nie zaobserwowano znaczącego spadku stawek czynszowych. Działo się ta m.in. dlatego, że na polskim rynku mamy do czynienia z coraz silniejszą segmentacją ze względu na dostęp do autostrad i innych szybkich dróg. Lokalizacje położone tuż przy autostradzie zyskują na popularności, a oferowane w nich stawki wykazują lekką tendencję wzrostową.

Stawki czynszów różniły się też w zależności od typu magazynu. Parki biznesowe łączące niewielkie moduły magazynowe i reprezentacyjną powierzchnię biurową („small business units", SBU) są zlokalizowane w granicach dużych miast, natomiast typowe duże obiekty dystrybucyjne („big box") powstają na obszarach podmiejskich. Stawki dla SBU są wyższe ze względu na deficyt odpowiednich działek w granicach miast, wysokie ceny gruntów oraz rozmiary oferowanych powierzchni (zazwyczaj do 1 tys. m^2). Czynsze w takich obiektach znajdowały się w przedziale 3,60 - 5,30 €/m^2/miesiąc (stawka efektywna) w Warszawie, 3,50 – 3,80 €/m^2/miesiąc w Łodzi oraz 3,50 – 3,80 €/m^2/miesiąc we Wrocławiu. Ze względu na wyższe czynsze, tego rodzaju nieruchomości stanowią ofertę głównie dla firm działających lokalnie, które muszą mieć do dyspozycji magazyn w granicach miasta (np. branża logistyczna, FMCG).

Na niższe stawki mogli liczyć najemcy w parkach zlokalizowanych na przedmieściach dużych miast. Stawki dla okolic Warszawy wahały się między 2,20 a 2,80 €/m^2/miesiąc (czynsz efektywny). Podobnie atrakcyjne stawki były oferowane w Polsce Centralnej (bez Łodzi): 2,10 – 2,60 €/m^2/miesiąc. W innych regionach czynsze wahały się między 2,30 a 3,40 €/m^2/miesiąc. Wyższe czynsze płacono natomiast w Krakowie (3,30 – 4,00 €/m^2/miesiąc).

Wykres 10: Czynsze efektywne w poszczególnych regionach (€/m^2/miesiąc)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Polski rynek powierzchni magazynowych jest już na tyle rozwinięty, że trudno mówić o jednolitej strukturze czynszów. Jeszcze kilka lat temu, magazyny zlokalizowane np. 20 km od jakiegokolwiek dużego miasta w Polsce oferowały podobne stawki. Dziś czynsze zależą przede wszystkim od wskaźnika pustostanów w danej lokalizacji.

Dobrym przykładem jest sytuacja w okolicach Warszawy. W Błoniu czy Nadarzynie, czyli miejscowościach z wysokimi wskaźnikami pustostanów (odpowiednio 25% i 17%), najemca może spodziewać się ofert na poziomie 2,00 €/m^2/miesiąc (a nawet mniej). Zaledwie 20 km dalej, w Pruszkowie, oferowane czynsze potrafią być nawet dwukrotnie wyższe. Powodem jest niski wskaźnik pustostanów w Pruszkowie (2%) przy jednoczesnym dużym popycie i braku projektów spekulacyjnych.

Warto też zwrócić uwagę na zmniejszanie się różnicy między czynszami bazowymi a efektywnymi. Deweloperzy ograniczyli nieco ofertę rabatów i zwolnień z opłat czynszowych.

Grunty przemysłowe
Zwiększona podaż gruntów wpływa na podwyższenie standardów rynkowych.

Podaż
Obrót gruntami inwestycyjnymi w 2012 r. można określić jako rynek kupującego. Z powodu zwiększonej podaży i zmniejszającego się popytu, inwestorzy wnikliwie analizowali oferowane tereny. Ich zwiększone oczekiwania dotyczące jakości gruntów spowodowały, że na rynku pojawiło się dużo dobrze przygotowanych działek, które są obecnie dostępne w rozsądnych cenach.

Zwiększona podaż to zasługa trzech czynników. Po pierwsze rozwój infrastruktury, a głównie nowoczesnych dróg szybkiego ruchu, wygenerował liczne nowe lokalizacje. Po drugie, władze samorządowe, licząc na przyciągnięcie inwestycji logistycznych, kontynuowały swoją ekspansywną politykę przestrzenną zmieniając przeznaczenie terenów w planach miejscowych. W końcu, podaż wykreowały instytucje (banki, deweloperzy), którzy wyprzedawali swoje portfele nieruchomości gruntowych.

Działki znajdujące się w Specjalnych Strefach Ekonomicznych pozostają atrakcyjną lokalizacją dla zakładów produkcyjnych. Nieruchomości te charakteryzują się tym, że są uzbrojone i często oferują szereg zachęt i ułatwień dla inwestora. Okazjonalnie są także wystawiane po promocyjnych cenach.

Popyt
Obecnie kupujący skrzętnie analizują potencjalne lokalizacje, a ich oczekiwania dotyczące jakości działek znacząco się zwiększyły. Doprowadziło to do wydłużenia procesu transakcyjnego, który trwa teraz średnio od 12 do 18 miesięcy. Kupujący spodziewają się dziś m.in. ważnej decyzji środowiskowej, a czasem także i pozwolenia na budowę. Przygotowanie działki, do którego należy m.in. podłączenie do układu drogowego oraz także wszystkich niezbędnych mediów (woda, kanalizacja, elektryczność, łącza telekomunikacyjne) to dziś najczęściej zadanie sprzedającego.

Zmieniła się także tradycyjna rola agenta. Aby świadomie dokonać wyboru najoptymalniejszej nieruchomości inwestorzy wymagają dziś nie tylko powiązania ze sobą stron transakcji, ale także zapewnienia doradztwa prawnego i technicznego. W celu ułatwienia zbycia swoich nieruchomości, także sprzedający dostosowali się do zmieniających się warunków rynkowych i starają się sprostać rosnącym wymaganiom inwestorów.

Popyt na tereny spekulacyjne w 2012 r. uległ zmniejszeniu, gdyż deweloperzy nabywali grunty przeważnie dla najemców obiektów BTS i użytkowników końcowych, głównie z sektora spożywczego.

Opcje pozostają popularnym sposobem na tymczasowe zabezpieczenie interesujących działek bez konieczności ponoszenia kosztów i ryzyka związanego z faktycznym zakupem. Taki tytuł prawny do nieruchomości gruntowej daje deweloperowi pewność, że czas od znalezienia najemcy do ukończenia procesu budowlanego nie będzie dłuższy niż 10 miesięcy.

Ceny
Ceny gruntów kształtowały się na poziomach podobnych do tych z lat ubiegłych, pomimo wzrostu kosztu przygotowania działek. W 2013 r. nie przewidujemy większych wahań cen na tym rynku.

Region	Cena (PLN/m²)
Warsaw Miasto	400-700
Warsaw Okolice	80-230
Polska Centralna	60-160
Poznań	150-240
Wrocław	150-240
Górny Śląsk	150-220
Kraków	250-400
Gdańsk	100-200

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

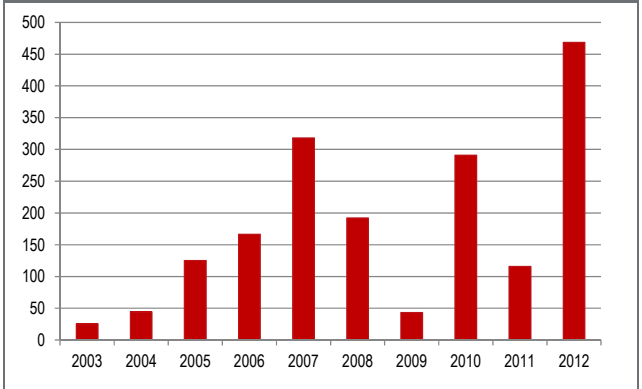
Rynek inwestycyjny

Rekordowa wartość transakcji w 2012 r., pomimo mniejszej oferty inwestycyjnej.

Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce charakteryzuje się relatywnie niskim wolumenem inwestycyjnym w porównaniu do rynku biur czy centrów handlowych. Strona popytowa jest zdominowana głównie przez uznanych inwestorów magazynowych, a także fundusze inwestycyjne, które są zobowiązane do alokacji kapitału również w tym sektorze rynku. Warto również wspomnieć, że w ciągu ostatnich 24-36 miesięcy oferta inwestycyjna uległa zmniejszeniu, ponieważ inwestorzy zawęzili swoje zainteresowania tylko do najlepszych obiektów na rynku.

W 2012 byliśmy świadkami znacznego wzrostu nakładów inwestycyjnych w sektorze magazynowym, które wyniosły 468 millionów Euro (o 300 millionów Euro więcej niż w dotychczas najlepszym 2007 roku). Właściciele nieruchomości zachęceni pozytywnymi wynikami transakcji zawieranych w latach 2010 i 2011 oraz liczący na utrzymanie pozytywnej tendencji zmniejszających się stóp kapitalizacji, byli bardziej skłonni do wystawiania na sprzedaż swoich obiektów. Polska znalazła się tym samym na czele państw regionu CEE pod względem atrakcyjności inwestycyjnej.

Wykres 11: Wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym (miliony Euro)

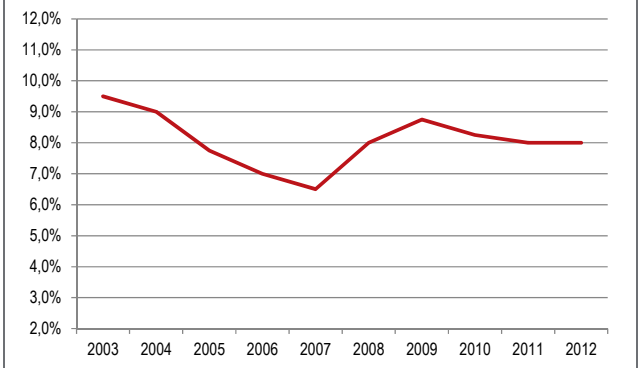


Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

W 2012 r. na rynku zawarto dziewięć transakcji inwestycyjnych, z których trzy dotyczyły większych portfeli (np. grupa nieruchomości Prologis, którą kupił Hines oraz dwa portfele kupione przez Blackstone od firmy Panattoni). Całkowity wolumen transakcji magazynowych był ponad czterokrotnie wyższy niż w 2011 r. i odpowiadał za 17% wartości wszystkich transakcji na rynku nieruchomości w 2012 r. Oznacza to, że udział sektora magazynowego w całkowitym wolumenie transakcji wzrósł czterokrotnie w porównaniu do 2011 r.

Równolegle ze zwiększonym zainteresowaniem inwestorów rynkiem polskim, stopy kapitalizacji za najlepsze obiekty magazynowe utrzymywały się na poziomie ok. 8% (lub niższym w przypadku transakcji wyjątkowych). Wartość ta ma zastosowanie do dobrze zlokalizowanych, niedawno oddanych budynków zabezpieczonych długoterminową (minimum 10 lat) umową najmu. W przypadku obiektów z krótszym okresem najmu oraz tych gorszej jakości, osiągalna cena musi zostać odpowiednio obniżona. Spodziewamy się, że w 2013 r. stopy kapitalizacji w sektorze magazynowym utrzymają się na podobnym poziomie. Obecnie różnica między stopami dla obiektów pierwszej i drugiej klasy wynosi od 100 do 250 p.b. Dopóki popyt inwestycyjny na obiekty niższych klas nie wzrośnie, nie spodziewamy się większych wahań w tym zakresie.

Wykres 12: Stopy kapitalizacji na rynku magazynowym w Polsce w latach 2003-2012 (%)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Kondycja rynku inwestycyjnego w najbliższych latach będzie zależała głównie od dostępu do finansowania bankowego. W ostatnich latach dostępność środków finansujących

nieruchomości komercyjne był ograniczony ze względu na kryzys finansowy i restrykcyjną politykę instytucji kredytujących względem poziomu wynajęcia projektów inwestycyjnych. Z drugiej strony, projekty typu BTS pozwalają na obniżenie ryzyka kredytowego.

Analiza regionów

Coraz większa dojrzałość polskiego rynku magazynowego objawia się poprzez rozwój rynków regionalnych.

Na początku 2013 r. w Polsce znajdowało się 7,1 miliona m^2 powierzchni magazynowej, zlokalizowanej w ośmiu regionach. W tej sekcji raportu opisane zostaną główne cechy i obserwowane trendy na poszczególnych rynkach. Obecnie coraz bardziej uwidaczniają się różnice pomiędzy regionami. Dość wspomnieć, że podczas gdy wskaźnik pustostanów na Górnym Śląsku czy Poznaniu wahał się w granicach 5%, w okolicach Warszawy czy w Polsce Centralnej przekraczał wyraźnie 10%, a najemcy mogli wybierać pośród wielu dostępnych budynków.

Największe regiony magazynowe pod względem istniejącej powierzchni to okolice Warszawy i Górny Śląsk. Bardzo dynamicznie rozwijają się inne duże rynki: Poznań, Polska Centralna (Łódź), Wrocław. Potencjałem dysponują również mniejsze rynki: Polska Północna (Trójmiasto i Szczecin) oraz Kraków. W najbliższych latach głównym czynnikiem rozwoju poszczególnych regionów będą autostrady i drogi ekspresowe. To w ich pobliżu będą się koncentrować nowe inwestycje magazynowe.

Warszawa Miasto

Najstarszy, ale nieco nietypowy rynek powierzchni magazynowych podążający w kierunku *small business units*.

Warszawa była pierwszą lokalizacją w kraju, w której powstały nowoczesne magazyny (było to w połowie lat 90.). Pozostałością po tym pionierskim okresie jest duży – jak na typowo miejską lokalizację – poziom istniejącej podaży (542 tys. m^2).

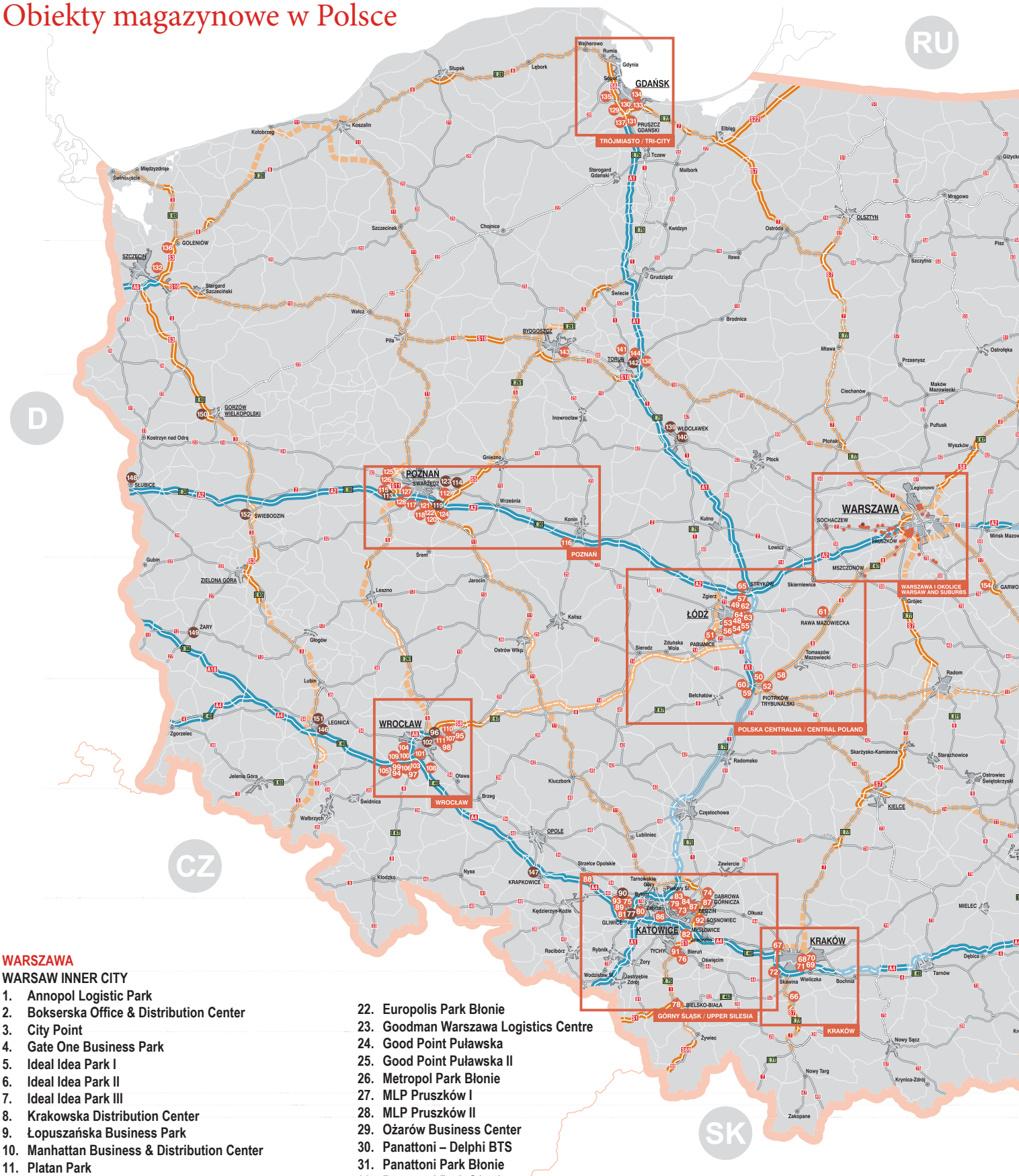
Specyfika wielkiego miasta ma ogromny wpływ na lokalny rynek magazynowy. W Warszawie jest niewiele działek odpowiednich do zabudowy magazynowych i siłą rzeczy są one drogie. Stąd, charakterystyczną cechą stolicy jest rozdrobnienie rynku, zarówno pod względem ilości lokalizacji, jak i deweloperów.

Specyficzne dla wielkomiejskiego rynku, jakim jest Warszawa, są również parki typu small business units (SBU), które oferują niewielkie moduły magazynowe wraz z reprezentacyjną powierzchnią biurową. Jest to wygodne rozwiązanie dla mniejszych firm, dla których możliwość połączenia siedziby i magazynu ułatwia działalność zarówno pod względem kosztów, jak i logistyki.

Wysokie czynsze powodują, że magazyny w Warszawie wynajmują głównie te firmy, które zmuszone są do obecności w granicach miasta aby sprawnie obsłużyć lokalny rynek, czyli przede wszystkim przedstawiciele branży logistycznej i FMCG.

W 2012 roku najemcy wynajęli prawie 53 tys. m^2 powierzchni magazynowej zlokalizowanej w granicach Warszawy. Było to ponad dwukrotnie mniej niż w 2011 roku. Najemcy wybierali niewielkie moduły (przeciętnie 1,5 tys. m^2). Do najważniejszych umów należały te podpisane przez: Kompanię Piwowarską (8 tys. m^2 w City Point; odnowienie), Solid (3,5 tys. m^2 w Ideal

Obiekty magazynowe w Polsce



WARSZAWA

WARSAW INNER CITY

1. Annopol Logistic Park
2. Bokserska Office & Distribution Center
3. City Point
4. Gate One Business Park
5. Ideal Idea Park I
6. Ideal Idea Park II
7. Ideal Idea Park III
8. Krakowska Distribution Center
9. Łopuszańska Business Park
10. Manhattan Business & Distribution Center
11. Platan Park
12. Prologis Park Warsaw
13. Prologis Park Warsaw II
14. Prologis Park Warsaw III
15. Space Distribution Center
16. Ursus Logistic Center
17. Warsaw Distribution Center
18. Żerań Park I
19. Żerań Park II

WARSZAWA OKOLICE

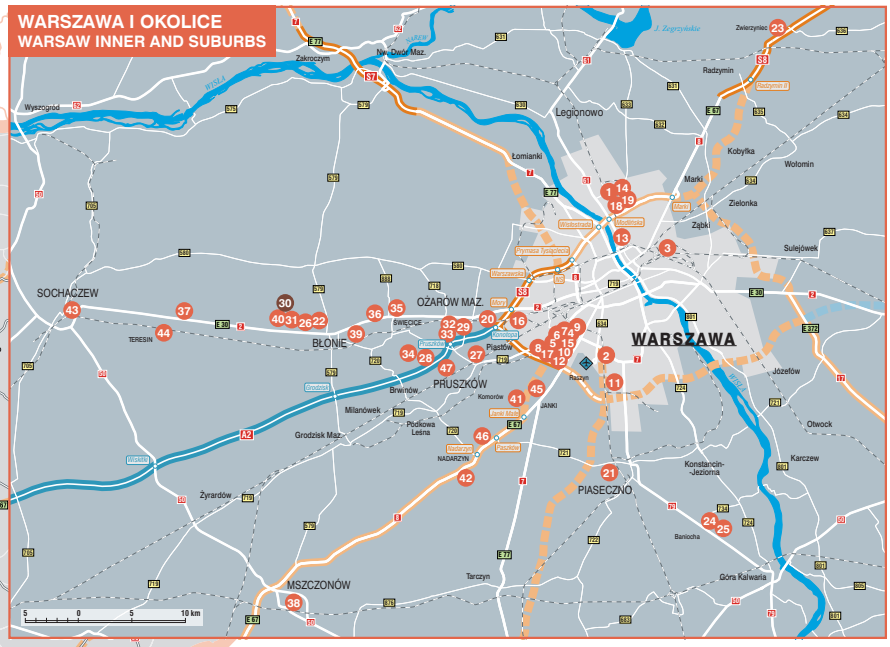
WARSAW SUBURBS

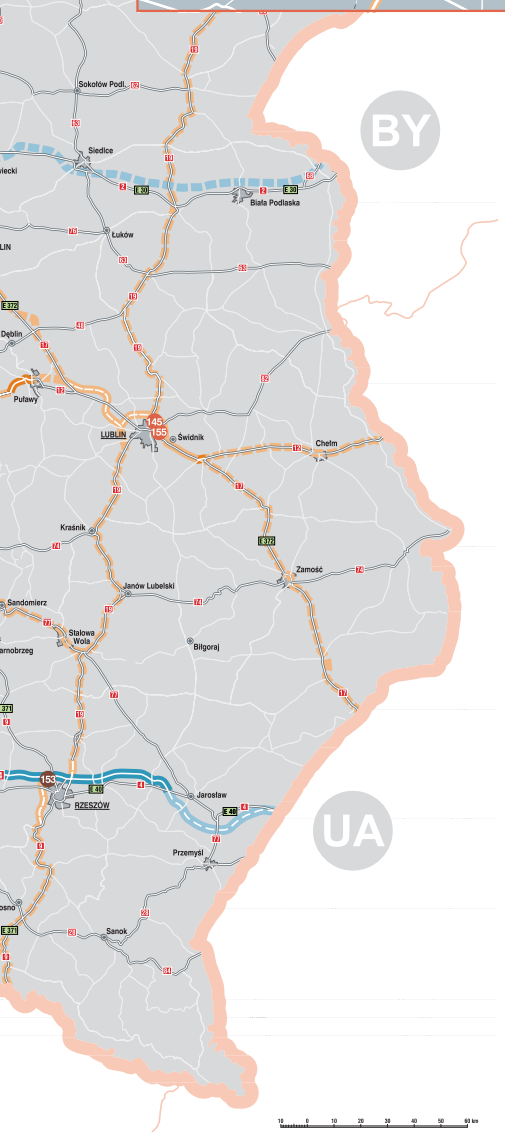
20. Centrum Logistyczne Ożarów
21. Diamond Business Park Piaseczno
22. Europolis Park Błonie
23. Goodman Warszawa Logistics Centre
24. Good Point Puławska
25. Good Point Puławska II
26. Metropol Park Błonie
27. MLP Pruszków I
28. MLP Pruszków II
29. Ożarów Business Center
30. Panattoni – Delphi BTS
31. Panattoni Park Błonie
32. Panattoni Park Ożarów
33. Panattoni Park Pruszków
34. Panattoni Park Pruszków II
35. Panattoni Park Święcice
36. Panattoni Park Święcice II
37. Panattoni Park Teresin
38. PointPark Mszczonów
39. Prologis Park Błonie
40. Prologis Park Błonie II
41. Prologis Park Janki
42. Prologis Park Nadarzyn
43. Prologis Park Sochaczew
44. Prologis Park Teresin
45. Raszyn Business Park
46. Tulipan Park Warszawa
47. WAN Pruszków

POLSKA CENTRALNA

CENTRAL POLAND

48. Diamond Business Park Łódź
49. Diamond Business Park Stryków
50. Europolis Park Poland Central
51. Goodman Łódź Logistics Centre
52. Logistic City
53. Łódź Business Park
54. Panattoni Park Business Center Łódź





55. Panattoni Park Łódź East
56. Panattoni Park Łódź South
57. Panattoni Park Stryków
58. Partner Logistic
59. Prologis Park Piotrków
60. Prologis Park Piotrków II
61. Prologis Park Rawa
62. Prologis Park Stryków
63. SEGRO Business Park Łódź I
64. SEGRO Business Park Łódź II
65. Tulipan Park Stryków

KRAKÓW

66. Business Park Cracovia
67. GoodmanKrakówAirportLogisticsCentre
68. Logistics Center Kraków I
69. Logistics Center Kraków II
70. MARR Business Park
71. MK Logistic
72. Panattoni Park Kraków

GÓRNY ŚLĄSK
UPPER SILESIA

73. Alliance Silesia Logistics Center
74. DEVPOL
75. Diamond Business Park Gliwice
76. MLP Tychy
77. Panattoni – TESCO BTS
78. Panattoni Park Bielsko-Biała
79. Panattoni Park Czeladź
80. Panattoni Park Gliwice
81. Panattoni Park Gliwice II
82. Panattoni Park Mysłowice
83. Prologis Park Będzin
84. Prologis Park Będzin II
85. Prologis Park Chorzów
86. Prologis Park Dąbrowa
87. Prologis Park Sosnowiec
88. Prologis Park Ujazd
89. SEGRO Business Park Gliwice
90. SEGRO Decathlon BTS
91. SEGRO Industrial Park Tychy
92. Silesian Logistics Centre
93. Tulipan Park Gliwice

WROCŁAW

94. Euro Park Logistics
95. Eurologis
96. Goodman – Whirlpool BTS
97. Goodman Wrocław Logistics Centre
98. Panattoni Park Wrocław I
99. Panattoni Park Wrocław II
100. Panattoni Park Wrocław III
101. Panattoni Industrial Park Wrocław
102. Prologis – Fagor-Mastercook BTS
103. Prologis Park Wrocław I
104. Prologis Park Wrocław III
105. Prologis Park Wrocław IV
106. Prologis Park Wrocław V
107. SEGRO Industrial Park Wrocław
108. Skalski Logistic Park
109. TINER
110. Vatt-Invest
111. Wrocław Business Park

POZNAŃ

112. CLIP
113. IL-D – Univeg BTS
114. IIG – Biedronka BTS Kostrzyn
115. Goodman Poznań Logistics Centre
116. Logit
117. Luvena
118. MLP Poznań
119. Panattoni – Raben BTS
120. Panattoni Park Poznań I
121. Panattoni Park Poznań II
122. Panattoni Park Poznań III
123. PDC – Magna BTS Swarzędz
124. PointPark Poznań
125. Prologis Park Poznań I
126. Prologis Park Poznań II
127. Prologis Park Poznań III
128. Tulipan Park Poznań I, II, III

POLSKA PÓŁNOCNA
NORTH POLAND

129. 7r Logistic Park Gdańsk
130. Diamond Business Park Gdańsk
131. Logistic Center Pruszcz Gdański
132. North-West Logistic Park
133. Panattoni Park Gdańsk
134. Pomorskie Centrum Logistyczne
135. Prologis Park Gdańsk
136. Prologis Park Szczecin
137. SEGRO Logistics Park Gdańsk

KUJAWY

138. Diamond Business Park Toruń
139. IL-D – Newell Poland Production BTS Włocławek
140. IL-D – Teutonia BTS
141. Goodman Toruń Logistics Centre
142. Panattoni – Nestle BTS
143. Panattoni Park Bydgoszcz
144. Panattoni Park Toruń

INNE
OTHER

145. Centrum Logistyczne Mełgiewska
146. Goodman – CaseTech BTS Legnica
147. Goodman – Metsa Tissue BTS Opole/Krapkowice
148. IIG – BMW BTS Słubice
149. Panattoni – Compuspar BTS Żary
150. Panattoni – Faurecia BTS Gorzów Wlkp.
151. Panattoni – Lear Corporation BTS Legnica
152. Panattoni – Recaro BTS Świebodzin
153. Panattoni – Zelmer BTS Rzeszów
154. Panattoni Park Garwolin
155. Wikana Lublin

KEY TO SYMBOLS
Objaśnienia znaków

- 80 — Warehouse Parks / *Parki magazynowe*
- 99 — BTS buildings / *Obiekty BTS*
- A4 — Motorways / *Autostrady*
- Motorways to be completed by 2015 / *Autostrady planowane do oddania po 2015*
- Other planned motorways / *Autostrady projektowane*
- S 8 — Express roads / *Drogi ekspresowe*
- Express roads to be completed by 2015 / *Drogi ekspresowe planowane do oddania po 2015*
- Other planned express roads / *Drogi ekspresowe planowane*
- 15, 5 — Main roads / *Drogi główne*
- 340 — Secondary roads / *Drogi drugorzędne*
- Railways / *Koleje*
- Roads under construction / *Drogi w budowie*
- E 75 — Numbers of International Roads / *Numery dróg międzynarodowych*
- Cities over 50,000 inhabitants / *Miasta powyżej 50 000 mieszkańców*
- Cities 10,000-50,000 inhabitants / *Miasta 10 000-50 000 mieszkańców*

Idea Park III; nowa umowa) oraz dwie umowy najmu w City Point (odpowiednio 3,3 tys. i 3 tys. m^2).

Pod koniec 2012 roku w granicach Warszawy bez najemcy pozostawało około 91 tys. m^2. Wskaźnik pustostanów sięgnął zatem 16,8% (w porównaniu z 11,5% w grudniu 2011 roku).

Całkowita powierzchnia magazynowa w stolicy wynosiła pod koniec roku ok. 542 tys. m^2, czyli znacznie mniej niż w regionie Okolic Warszawy (1,98 milliona m^2). W ciągu roku do użytku oddano 23 tys. m^2 w ramach dwóch projektów: Gate One (16 tys. m^2) oraz Ideal Idea II (7 tys. m^2).

Na etapie budowy znajdowało się kolejne 10 tys. m^2 w parku Ideal Idea III. Warto zwrócić uwagę, że Ideal Idea III to projekt realizowany w połowie na zasadach spekulacyjnych.

Czynsze w Warszawie dotyczą tzw. *small business units*. Na koniec 2012 roku stawki efektywne wahały się między 3,60 a 5,30 €/m^2/miesiąc.

Mimo wysokich stawek czynszów, Warszawa Miasto jest bardzo atrakcyjnym rynkiem oferującym dostęp do ogromnego i bogatego rynku zbytu.

Warszawa Miasto	
Powierzchnia istniejąca	542 000 m^2
Całkowity popyt w 2012 r.	53 000 m^2
Popyt netto w 2012 r.	35 000 m^2
Wskaźnik pustostanów	16,8%
Czynsz bazowy	4.10 to 5.80 EUR/ m^2 / miesiąc
Czynsz efektywny	3.60 to 5.30 EUR/ m^2 / miesiąc
Główne transakcje najmu	**Kompania Piwowarska** – 8 000 m^2, City Point **Solid** – 3 500 m^2 Ideal Idea III **Imtech** – 2 800 m^2 Żerań Park I

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Warszawa Okolice

Największy regionalny rynek w Polsce z wciąż ogromnym potencjałem. Autostrada A2 otwiera przed nim nowe perspektywy.

Ze względu na bliskość stolicy, okolice Warszawy są od lat niekwestionowanym regionalnym liderem pod względem istniejącej powierzchni. Podwarszawskie magazyny zajmowały w sumie 1,98 mln m^2 (co oznaczało 28% podaży w całym kraju).

Dowodem na niesłabnące zainteresowanie najemców jest najwyższy w kraju poziom popytu. W 2012 roku najemcy wynajęli w okolicach Warszawy 395 tys. m^2 (popyt brutto; był to wynik słabszy od zanotowanego w 2011 roku o 113 tys. m^2). Popyt netto wyniósł 229 tys. m^2.

Najaktywniejszą branżę wśród najemców stanowiły operatorzy logistyczni. Firmy tej branży wynajęły ponad 247 tys. m^2, czyli aż 64% całkowitego popytu brutto w regionie, a transakcje przez

nich dokonane: Logwin Air+Ocean wynajął 29 tys. m² w Diamond Business Park Piaseczno (odnowienie umowy), Schenker 25,6 tys. m² w Prologis Park Teresin (odnowienie), a Rohlig 25 tys. m² w Prologis Park Janki (nowa umowa). Wśród największych najmów w okolicach Warszawy znalazły się również nowe umowy podpisane przez dwie duże sieci spożywcze: Stokrotkę (27 tys. m² w Prologis Park Teresin) oraz Żabkę (23,5 tys. m² w Tulipan Park Warszawa).

W 2012 roku w okolicach Warszawy wybudowano 68 tys. m². Najważniejsze obiekty, które powstały w 2012 roku to: BTS Delphi wybudowany przez Panattoni w Błoniu (22 tys. m²), Prologis Park Janki (18 tys. m²) oraz MLP Pruszków II (15 tys. m²). 43 tys. m² było na etapie budowy pod koniec grudnia 2012: Tulipan Park Warszawa (24 tys. m²), MLP Pruszków II (13 tys. m²) and Prologis Park Janki (6 tys. m²).

Warszawa Okolice to region z dość wysokim wskaźnikiem pustostanów. Na koniec 2012 r. w regionie bez najemcy pozostawało ponad 279 tys. m², co stanowiło 14,1% całkowitej powierzchni magazynowej. Dość wysoki poziom pustostanów to w dużej mierze wpływ rekordowo wysokich wskaźników w lokalizacjach, które ze względu oddanie autostrady A2 relatywnie straciły na atrakcyjności (Błonie, Teresin).

Czynsze dla magazynów w okolicach Warszawy pozostawały stabilne. Na koniec grudnia ich stawki efektywne rozpoczynały się od 2,20, a kończyły na 2,80 €/m²/miesiąc. Należy przy tym pamiętać, że czynsze będą się różnić między poszczególnymi miejscowościami. W najbardziej poszukiwanych lokalizacjach przy A2, mogą być nawet dwukrotnie wyższe niż w innych miejscowościach.

Struktura podwarszawskiego rynku będzie się w najbliższych latach znacząco zmieniać. Powodem takiego stanu rzeczy jest przede wszystkim autostrada A2. Przed oddaniem do użytku odcinka prowadzącego z Warszawy do Łodzi, parki magazynowe powstawały wzdłuż dróg wyjazdowych w kierunku zachodnim (Błonie, Teresin, Sochaczew) i południowym (Janki, Nadarzyn, Mszczonów). Autostrada spowodowała, że zainteresowanie najemców, a co za tym idzie, również deweloperów, skupia się obecnie przede wszystkim w okolicach A2. Dlatego najtrakcyjniejsze obecnie lokalizacje w tym regionie to Pruszków i Grodzisk Mazowiecki.

Warszawa Okolice	
Powierzchnia istniejąca	1 977 000 m²
Całkowity popyt w 2012 r.	395 000 m²
Popyt netto w 2012 r.	229 000 m²
Wskaźnik pustostanów	14,1%
Czynsz bazowy	2.70 to 3.60 EUR / m² / miesiąc
Czynsz efektywny	2.20 to 2.80 EUR/ m² / miesiąc
Główne transakcje najmu	**Logwin Air+Ocean** – 29 000 m² Diamond Business Park Piaseczno **Stokrotka** – 27 000 m² Prologis Park Teresin **Schenker** – 25 600 m² Prologis Park Teresin

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Będzie to zatem pierwszy w Polsce rynek regionalny, na którym powinno dojść do wyraźnej segmentacji rynku na najlepsze obiekty „prime" oraz „secondary", czyli nowoczesnych budynków, ale mniej atrakcyjnych ze względu na lokalizacje (np. w Błoniu). Najemcy, dla których najważniejszym czynnikiem jest stawka czynszu, skłonni będą wybierać parki słabiej zlokalizowane, ale atrakcyjniejsze cenowo.

W najbliższych latach będziemy też zapewne obserwować proces spajania okolic Warszawy i tych lokalizacji w Polsce Centralnej, z których można wygodnie obsługiwać Warszawę (głównie Stryków).

Górny Śląsk

Duży rynek lokalny, skrzyżowanie autostrad i bliskość południowej granicy napędzają popyt w tym dynamicznym regionie.

Drugi po okolicach Warszawy największy rynek magazynowy Polski nie traci rozpędu. W 2012 roku powstało tu ponad 96 tys. m² nowej powierzchni, a całkowity wolumen śląskich parków magazynowych osiągnął poziom 1,38 mln m².

Dynamiczny rozwój rynku magazynowego na Górnym Śląsku nie jest zaskoczeniem. Aglomeracja katowicka jest jednym z największych i najatrakcyjniejszych rynków lokalnych. Lokalna sieć drogowa należy do najlepiej rozwiniętych w kraju. Skrzyżowanie autostrad A1 i A4 w gliwickiej Sośnicy przyciąga najemców zainteresowanych nie tylko rynkiem lokalnym, ale też obsługą dytrybucyjną Polski i całego regionu Europy Środkowo-Wschodniej (przejazd autostradą z Sośnicy do przejścia granicznego w Gorzyczkach zajmuje niecałą godzinę). Doskonale rozwinięta infrastruktura drogowa sprawiła, że ten region przejął niemal w całości rolę logistycznego zaplecza dla Krakowa i Małopolski.

Poziom całkowitego popytu na Górnym Śląsku wyniósł w 2012 roku 201 tys. m² i był jednym z najwyższych kraju. Popyt netto objął 141 tys. m². Dla porównania, w 2011 roku wskaźniki te wyniosły odpowiednio: 308 tys. m² oraz 224 tys. m². Jeśli spojrzymy na branżową strukturę popytu, to prym wiodły przedsiębiorstwa logistyczne (109 tys. m² popytu brutto) i motoryzacyjne (40 tys. m²). Do najważniejszych umów należały najmy podpisane przez DHL w Prologis Park Dąbrowa (33,8 tys. m²), firmę z sektora motoryzacyjnego w SEGRO Industrial Park Tychy (18 tys. m²) oraz odnowienie umowy Mid Ocean Holding w Prologis Park Chorzów (12 tys. m²).

Wśród głównych projektów oddanych do użytku w 2012 roku były: BTS Decathlon wybudowany przez SEGRO w Gliwicach (32 tys. m²), SEGRO Industrial Park Tychy (19 tys. m²) i Panattoni Park Mysłowice (18 tys. m²). W budowie znajdowało się 36 tys. m² (w SEGRO Industrial Park Tychy (18 tys. m²), Panattoni Park Mysłowice (10 tys. m²) oraz MLP Tychy (8 tys m²).

W przeciwieństwie do okolic Warszawy, na Górnym Śląsku jest niewiele wolnej powierzchni. Wskaźnik pustostanów na koniec grudnia wyniósł zaledwie 5% (69 tys. m² wolnej powierzchni). Jest to najniższy wskaźnik w całym kraju. Dodatkowo, wolna powierzchnia była z reguły rozdzielona na niewielkie moduły po 3-8 tys. m². Najemcy poszukujący magazynów o powierzchni 10 tys. m² i większej powinni wziąć pod uwagę możliwość budowy nowego dedykowanego magazynu.

Czynsze efektywne na Górnym Śląsku pozostały stabilne. Ich stawki efektywne wahały się między 2,45 a 3,40 €/m²/miesiąc.

Górny Śląsk	
Powierzchnia istniejąca	1 381 000 m²
Całkowity popyt w 2012 r.	201 000 m²
Popyt netto w 2012 r.	141 000 m²
Wskaźnik pustostanów	5,0%
Czynsz bazowy	3.10 to 3.90 EUR/ m² / miesiąc
Czynsz efektywny	2.45 to 3.40 EUR / m² / miesiąc
Główne transakcje najmu	**DHL** – 33 000 m² Prologis Park Dąbrowa **Automotive sector** – 18 000 m², SEGRO Industrial Park Tychy **CEVA** – 9 500 m² Panattoni Park Mysłowice

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Poznań

Dynamicznie rynek z niskim poziomem pustostanów. Poznań utrzymuje pozycję w ścisłej czołówce najatrakcyjniejszych lokalizacji magazynowych Polski.

Prężny rozwój Poznania jako lokalizacji magazynowej spowodował, że ten region wyprzedził pod względem istniejącej podaży Polskę Centralną. Główne atuty Poznania to bliskość granicy z Niemcami (w tym kontekście ważna jest rola autostrady A2) oraz znaczenie regionu jako jednego z najlepiej rozwiniętych gospodarczo w Polsce. Ze względu na bliskość granicy z Niemcami, Poznań jest bardzo interesującą lokalizacją dla firm z Europy Zachodniej. Oprócz dobrej lokalizacji, Wielkopolska może im zaoferować niższe czynsze i koszty pracy.

W 2012 roku w regionie Poznania wynajęto 118 tys. m^2. To wynik słabszy od zanotowanego w 2011 roku o 84 tys. m^2 (popyt brutto). Najwięcej powierzchni magazynowej wynajęły firmy z branży logistycznej (43 tys. m^2).

Całkowita powierzchnia magazynowa w rejonie Poznania to 1,02 mln m^2, co dawało temu regionowi trzecie miejsce w kraju pod względem istniejącej powierzchni.

Największymi transakcjami 2012 roku były umowy podpisane przez: Raben (26 tys. m^2 w Panattoni Park Robakowo), Huntleigh (17 tys. m^2 w Tulipan Park Poznań) oraz Flexlink (12 tys. m^2 w Tulipan Park Poznań).

W 2012 rynek powiększył się o 76 tys. m^2. Nowa powierzchnia powstała m.in. w Poznań Logistics Centre firmy Goodman, (30 tys. m^2), obiektu typu BTS wybudowanego dla firmy Faurecia przez Panattoni w Gorzowie Wielkopolskim (17,6 tys. m^2) oraz Tulipan Park Poznań firmy SEGRO (12 tys. m^2). Pod koniec 2012 r. nie powstawał żaden nowy obiekt magazynowy.

Poziom pustostanów w Poznaniu należy od dawna do jednych z najniższych w kraju. Na koniec 2012 roku bez najemcy pozostawało 53 tys. m^2, czyli 5,2% powierzchni magazynowej w regionie. Dlatego firmy, które poważnie myślą o wynajęciu magazynu w Wielkopolsce powinny rozpocząć poszukiwanie odpowiednio wcześnie i przygotować się na to, że zlecenie budowy nowego magazynu może okazać się najlepszą opcją.

Stawki czynszu w Poznaniu to 2,30 – 2,80 €/m^2/miesiąc. Utrzymujący się na niskim poziomie wskaźnik dostępnej powierzchni sugeruje, że czynsze pozostaną stabilne, a nawet może pojawić się tendencja do ich nieznacznego wzrostu. Zwłaszcza, że mimo niskiego wskaźnika pustostanów, deweloperzy unikali projektów spekulacyjnych.

Poznań	
Powierzchnia istniejąca	1 017 000 m^2
Całkowity popyt w 2012 r.	118 000 m^2
Popyt netto w 2012 r.	42 000 m^2
Wskaźnik pustostanów	5,2%
Czynsz bazowy	3.00 to 3.80 EUR / m^2 / miesiąc
Czynsz efektywny	2.30 to 2.80 EUR / m^2 / miesiąc
Główne transakcje najmu	**Raben** – 26 400 m^2 Panattoni Park Robakowo **Huntleigh** – 17 000 m^2 Tulipan Park Poznań **Flexlink** – 12 200 m^2 Tulipan Park Poznań

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Polska Centralna

Dzięki węzłowi autostrad A1 i A2 w Strykowie, region Łodzi może w pełni wykorzystać swoje położenie w sercu Polski.

Pod względem wolumenu magazynów, Polska Centralna od lat znajduje się w czołówce regionów. Po ukończeniu w 2012 r. 81 tys. m^2, całkowita podaż magazynów wzrosła do 977 tys. m^2.

Podobnie jak okolice Warszawy, jest to jeden z najstarszych rynków regionalnych w kraju i zdążył już wykreować trzy wyraźne podstrefy o odmiennej specyfice. W Łodzi popularne są obiekty typu „small business units", typowe dla lokalizacji miejskich, łączące przestrzeń magazynową z biurową. Dodatkowo w granicach miasta istnieją także duże magazyny („big box"). Druga podstrefa to Stryków – jeden z najważniejszych punktów na mapie magazynowej Polski. Skrzyżowanie autostrad A1/A2 to niezwykle mocny atut tej lokalizacji, a wskaźnik pustostanów jest tam w przeciwieństwie do całego regionu Polski Centralnej bardzo niski (1,4% na koniec grudnia 2012 roku). W końcu, trzecią podstrefę tworzą miejscowości bardziej oddalone od Łodzi, jak Piotrków Trybunalski i Rawa Mazowiecka, w których spora część obiektów pozostaje niewynajęta.

W 2012 r. przedmiotem umów najmu było 270 tys. m^2 magazynów zlokalizowanych w Polsce Centralnej. Był to o niemal 100 tys. m^2 lepszy wynik niż w 2011 r. Również popyt netto był wyższy (96 tys. m^2 w 2012 roku vs. 71 tys. m^2 w 2011 roku). Wśród najemców, którzy podpisali umowy w 2012 roku przeważały firmy logistyczne (83 tys. m^2), sieci handlowe (79 tys. m^2) i firmy produkcyjne (43 tys. m^2).

Polska Centralna to region ze stosunkowo wysokim wskaźnikiem pustostanów. Pod koniec 2012 r. wyniósł on 12,3% (wobec 11% w grudniu 2011 r.). W zależności od lokalizacji, rynek Polski Centralnej bardzo się różni pod względem dostępności powierzchnii. Jak wspomniano, o wolną powierzchnię trudno w Strykowie (poziom pustostanów 1,4%). Ale już w Piotrkowie Trybunalskim najemcy mogą przebierać w ofertach – bez najemcy pozostawało tam 26% istniejącej powierzchni magazynowej.

Struktura czynszów w Polsce Centralnej jest nieco skomplikowana. W lokalizacjach poza Łodzią ceny wahają się między 2,10 a 2,60 €/m^2/miesiąc. W granicach Łodzi stawki w obiektach typu SBU są nieco wyższe i wynoszą od 3,50 do 3,80 €/m^2/miesiąc.

Najemcy doceniają atuty tego regionu: centralne położenie, skrzyżowanie autostrad oraz bliskość aglomeracji łódzkiej. Dzięki autostradzie, z Polski Centralnej (zwłaszcza ze Strykowa) można też sprawnie obsługiwać Warszawę. Dlatego coraz więcej firm będzie się decydować na jedną lokalizację w Polsce Centralnej lub w okolicach Warszawy, aby to z niej obsługiwać oba regiony.

Polska Centralna	
Powierzchnia istniejąca	977 000 m^2
Całkowity popyt w 2012 r.	270 000 m^2
Popyt netto w 2012 r.	96 000 m^2
Wskaźnik pustostanów	12,3%
Czynsz bazowy	
Big Box	2.60 to 3.40 EUR/ m^2 / miesiąc
Small Business Unit	3.85 to 4.30 EUR/ m^2 / miesiąc
Czynsz efektywny	
Big Box	2.10 to 2.60 EUR/ m^2 / miesiąc
Small Business Unit	3.50 to 3.80 EUR/ m^2 / miesiąc
Główne transakcje najmu	**Leroy Merlin** – 56,000 m^2 Panattoni Park Stryków **Sonoco** – 27,000 m^2 Tulipan Park Stryków **FM Logistics** – 25,200 m^2 Europolis Park Poland Central

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Wrocław

Wrocław to wciąż średniej wielkości rynek magazynowy, ale z potencjałem by dołączyć do największych regionów.

Dolny Śląsk ma dużę szansę na to, aby dołączyć do czołówki polskich rynków magazynowych. Na razie - z 663 tys. m² - pozostaje między grupą największych rynków regionalnymi (okolice Warszawy, Górny Śląsk, Poznań i Polska Centralna), a mniejszymi regionami Trójmiasta czy Krakowa.

Wrocław może zaoferować potencjalnym najemcom kilka mocnych atutuów. Pierwszym jest aglomeracja Wrocławia, jednego z najdynamiczniej rozwijających się w ostatnich latach miast Polski. Z punktu widzenia logistyki, jego zaletą jest dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa. Przez Wrocław przechodzi autostrada A4, którą najprawdopodobniej już w 2014 będzie można dojechać do granicy z Ukrainą. Dogodną możliwość objazdu miasta z A4 w kierunku Warszawy tworzy natomiast Autostradowa Obwodnica Wrocławia (autostrada A8).

Autostrady to mocny atut regionu, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę położenie Wrocławia – blisko granicy z Niemcami i Czechami. To atrakcyjna lokalizacja dla najemców, którzy planują stworzenie dużego centrum dystrybucyjnego dla całej Europy Środkowo-Wschodniej.

Rynkowy potencjał Wrocławia potwierdzają wskaźniki popytu, należące w 2012 do najwyższych w Polsce. W 2012 roku podpisano umowy dotyczące najmu 211 tys. m², (z czego nowe umowy – 153 tys. m²). Najbardziej aktywnymi klientami były firmy z sektora logistycznego, które wynajęły 87 tys. m². Duża część popytu pochodziła również od firm motoryzacyjnych (54 tys. m²).

Magazyny wybudowane w regionie Wrocławia w 2012 roku zajmowały w sumie 56 tys. m². Natomiast w budowie było 91 tys. m² (był to najlepszy wynik w kraju): BTS Lear w Legnicy budowany przez Panattoni (32 tys. m²), Prologis Park Wrocław V (17,7 tys. m²) oraz obiekty typu BTS: Faurecia w Legnicy (14 tys. m²) oraz Syncreon w Żarach (11 tys. m²). Wkrótce we Wrocławiu powinny pojawić się również pierwsze obiekty typu small business units, przeznaczone dla mniejszych najemców.

Wskaźnik pustostanów we Wrocławiu osiągnął poziom 8,7% (58 tys. m² dostępnej powierzchni). Widoczny jest systematyczny spadek tego wskaźnika: pod koniec 2011 roku wynosił on 10%, a w grudniu 2010 roku - 18%. Tendencja spadkowa w przypadku wskaźnika dostępnej powierzchni to wskazówka, że czynsze powinny w najbliższych miesiącach pozostać na stabilnym poziomie. Na koniec 2012 roku stawki efektywne dla magazynów we Wrocławiu wahały się w granicach 2,50 - 3,10 €/m²/miesiąc.

Jeden z największych wskaźników powierzchni magazynowej w budowie (91 tys. m²) to sygnał, że wrocławski rynek będzie w najbliższym roku dalej wzmacniać swoją pozycję.

Wrocław	
Powierzchnia istniejąca	663 000 m²
Całkowity popyt w 2012 r.	211 000 m²
Popyt netto w 2012 r.	153 000 m²
Wskaźnik pustostanów	8,7%
Czynsz bazowy	3.00 to 3.80 EUR/ m² / miesiąc
Czynsz efektywny	2.50 to 3.10 EUR/ m² / miesiąc
Główne transakcje najmu	**Lear** – 32 000 m² Panattoni BTS Legnica **Neonet** – 16 700 m² Prologis Park Wrocław V **Faurecia** – 13 600 m² Panattoni BTS Legnica

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Polska Północna

Ciekawy rynek obejmujący całą nadmorską część Polski wraz z głównymi portami. Trójmiasto i Szczecin tworzą jednak wciąż niewielki rynek magazynowy.

W przypadku Polski Północnej należy wyróżnic dwa podregiony, które różnią się między sobą pod względem struktury i wielkości rynku. Trójmiasto jest lepiej rozwiniętym rynkiem. W okolicach Gdańska istnieją cztery nowoczesne parki magazynowe o łącznej powierzchni 164 tys. m². Z tą lokalizacją duże nadzieje łączą właściwie wszyscy najwięksi deweloperzy magazynowi.

Szczecin to natomiast wciąż rynek raczkujący. W stolicy Pomorza Zachodniego istnieją tylko dwa parki o łącznej powierzchni 42 tys. m². Dzięki portom morskim (Szczecin i Świnoujście) oraz położeniu przy granicy z Niemcami, jest to jednak perspektywiczna lokalizacja, zwłaszcza z punktu widzenia firm, które są zainteresowane logistyczną obsługą Europy Zachodniej (przez autostradę A6 łączącą Szczecin z Berlinem).

W 2012 r. w Trójmieście wynajęto 64 tys. m² (popyt brutto), co było wynikiem bardzo podobnym do 2011 roku. W Szczecinie natomiast wynik był znacznie lepszy niż w 2011 r.: 16 tys. m² (9 tys. m² w 2011 r.). Największe umowy w tym regionie zawierały firmy logistyczne: Tradis wynajął 18 tys. m² w Prologis Park Gdańsk (odnowienie), natomiast w Szczecinie Rhenus podpisał umowę dotyczącą 14 tys. m² w Prologis Park Szczecin.

W 2012 roku w Polsce Północnej oddano do użytku 36 tys. m² w ramach dwóch parków: 7R Logistic Park Gdańsk (23 tys. m²) oraz Panattoni Park Gdańsk (13 tys. m²). W budowie było natomiast 26 tys. m²: w Pomorskim Centrum Logistycznym firmy Goodman (14 tys. m²), North-West Logistic Park (7 tys. m²) w Szczecinie oraz SEGRO Logistics Park Gdańsk (5 tys. m²).

Trójmiasto i Szczecin różnią się dość mocno pod względem wskaźnika pustostanów. W Gdańsku i okolicach bez najemcy pozostawało 16 tys. m², a wskaźnik dostępnej powierzchni osiągnął poziom 9,7%. Dość wysoki, ale najemcy poszukujący większych powierzchni, tj. powyżej 5 tys. m², mogą mieć trudność ze znalezieniem odpowiedniej oferty.

W Szczecinie wskaźnik pustostanów pozostaje najwyższy w kraju i wyniósł 21,5% (cały czas jednak stopniowo spada - na koniec 2010 było to aż 82%). Za tym wysokim wskaźnikiem kryje się jednak niewielka powierzchnia, bo niecałe 9 tys. m².

Czynsze efektywne w Polsce Północnej pozostawały na stabilnym poziomie. W Trójmieście wahały się między 2,80 a 3,30 €/m²/miesiąc. Magazyny zlokalizowane w Szczecinie oferowały dość podobne stawki: od 2,60 do 3,40 €/m²/miesiąc.

Polska Północna pozostaje jednym z mniejszych i słabiej rozwiniętych rynków magazynowych w Polsce. Ten region ma jednak potencjał i w najbliższych latach powinniśmy spodziewać się jego stopniowego rozwoju (przede wszystkim w Trójmieście).

	Trójmiasto	Szczecin
Powierzchnia istniejąca	164 000 m²	42 000 m²
Całkowity popyt w 2012 r.	64 000 m²	17 000 m²
Popyt netto w 2012 r.	35 000 m²	17 000 m²
Wskaźnik pustostanów	9,7%	21,5%
Czynsz bazowy	3.20 to 3.95 EUR / m² / miesiąc	2.80 to 3.60 EUR/ m² / miesiąc
Czynsz efektywny	2.80 to 3.30 EUR/ m² / miesiąc	2.60 to 3.40 / m² / miesiąc
Główne transakcje najmu	**Tradis** – 17 800 m² Prologis Park Gdańsk **Schenker** – 5 200 m² SEGRO Logistics Park	**Rhenus** – 13 800 m² Prologis Park Szczecin

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Kraków

Specyficzna miejska lokalizacja: duża aglomeracja z atrakcyjnym rynkiem zbytu, ale z deficytem odpowiednich działek.

Kraków jest nietypowym rynkiem magazynowym. Jako drugie największe miasto Polski jest potencjalnie bardzo atrakcyjną lokalizacją, jednak nie przyciąga zbyt wielu inwestycji magazynowych. Całkowita powierzchnia krakowskich magazynów to zaledwie 137 tys. m^2 (2% powierzchni magazynowej w Polsce). Jest to z jednej strony efekt tego, że tak duże miasto jak Kraków nie jest zbyt przyjazną lokalizacją dla magazynów. Brakuje gruntów przeznaczonych na taką zabudowę, a ceny nielicznych działek, na których można postawić obiekty dystrybucyjne, są bardzo wysokie.

Z drugiej strony, możliwości rozwoju Krakowa jako rynku magazynowego są ograniczone bliskością Górnego Śląska. Ten region ma doskonałe połączenie drogowe z Krakowem, więc najemcy często wykorzystują górnośląskie magazyny do logistycznej obsługi stolicy Małopolski.

Mimo to dla części firm najem magazynu w Krakowie lub jego bliskich okolicach jest atrakcyjną opcją. W 2012 roku wynajęto w Krakowie 11 tys. m^2 (popyt brutto; w 2011 wyniósł on 61 tys m^2). Wśród firm, które zdecydowały się na transakcje były: Schenker (4 tys. m^2) i Royal Canin (3,3 tys. m^2. Obie dotyczyły powierzchni w Kraków Airport Logistics Centre firmy Goodman.

Z reguły najemcy krakowskich magazynów szukają jednak nieco mniejszych modułów o powierzchni 1 - 1,5 tys m^2. Trzeba przy tym zwrócić uwagę na to, że w Krakowie nie ma obiektów typu „small business units".

W 2012 roku w Krakowie wybudowano w sumie 20 tys. m^2. (w Kraków Airport Logistics Centre). Na koniec 2012 roku nie budowano żadnej powierzchni magazynowej.

W Krakowie mamy do czynienia z jednym z najniższych wskaźników pustostanów. Zaledwie 5,3% istniejącej w Krakowie powierzchni nie miało najemcy (7,3 tys. m^2).

Niski wskaźnik pustostanów przekłada się na poziom czynszów efektywnych. Wynajęcie modułu w krakowskich magazynach wiąże się z koniecznością płacenia 3,30 – 4,00 €/m^2/miesiąc. Są to więc, obok Warszawy Miasta, najwyższe stawki w całej Polsce. Ze względu na niski poziom dostępnej powierzchni pozostaną one na stabilnym poziomie.

Szansą na bardziej dynamiczny rozwój dla Małopolski jest autostrada A4. W momencie, gdy zostanie ona doprowadzona do granicy z Ukrainą, Kraków powinien przyciągać zainteresowanie najemców wybierających Polskę jako lokalizację dla centrów dystrybucyjnych obsługujących rynki wschodnie.

Kraków	
Powierzchnia istniejąca	137 000 m^2
Całkowity popyt w 2012 r.	11 000 m^2
Popyt netto w 2012 r.	9 000 m^2
Wskaźnik pustostanów	5,3%
Czynsz bazowy	4.00 to 4.80 EUR / m^2 / miesiąc
Czynsz efektywny	3.30 to 4.00 EUR/ m^2 / miesiąc
Główne transakcje najmu	**Schenker** – 4 000 m^2 Krakow Airport Logistics Centre **Royal Canin** – 3 300 m^2 Krakow Airport Logistics Centre

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Podsumowanie i prognoza na 2013 rok

Rok 2013 zapewne nie będzie należał do najłatwiejszych. Wiele zależy od tego, czy pojawią się oznaki ożywienia gospodarczego.

Stan europejskiej gospodarki coraz mocniej wpływa na to, co dzieje się w Polsce. Doświadczyliśmy tego w 2012 roku i będzie to z pewnością widoczne również i w 2013 roku.

Najemcy będą w dalszym ciągu ostrożnie podejmować decyzje o najmie, przynajmniej jeśli chodzi o nowe umowy. Firmy chcą się rozwijać i czują potrzebę, że ich obecne zasoby dystrybucyjne coraz bardziej ograniczają ich potencjał. Wstrzymują się jednak z transakcjami licząc na to, że sytuacja w gospodarce się w końcu ustabilizuje.

Deweloperzy doskonale zdają sobie sprawę z tego, że oni też muszą prowadzić teraz wyważoną politykę. Przejawia się ona przede wszystkim w ograniczeniu do minimum projektów spekulacyjnych i budowaniu nowych magazynów jedynie po podpisaniu umowy najmu, co jest też związane z restrykcyjną polityką banków, które wymagają wysokiego współczynnika wynajęcia przed udzieleniem finansowania projektowi. Jednocześnie jednak deweloperzy nie chcą przegapić momentu, kiedy krzyzys minie, a najemcy ruszą na poszukiwania najatrakcyjniejszych ofert. Dlatego firmy deweloperskie zbudowały odpowiednio zasobne banki gruntów dla klientów w najważniejszych regionach magazynowych Polski. Przy czym – i tu znów daje o sobie znać ostrożność – są to z reguły grunty zabezpieczone opcją zakupu i nie będące własnością deweloperów. Ten sposób działania pozwala uniknąć niepotrzebnego zamrażania środków finansowych.

Dobrym prognostykiem na nadchodzący rok jest fakt, iż na bardzo zaawansowanym etapie są negocjacje dotyczące kilku znaczących transakcji. Jeśli dojdą one do skutku, wpłynie to pozytywnie na nastroje rynkowe i być może zachęci inne firmy do odważniejszego podejmowania decyzji o najmie.

	Warszawa Miasto	Warszawa Okolice	Górny Śląsk	Poznań	Polska Centralna	Wrocław	Trójmiasto	Szczecin	Kraków
Istniejąca podaż (m²)	542 000	1 977 000	1 381 000	1 017 000	997 000	663 000	164 000	42 000	137 000
Nowa podaż (m²)	23 000	68 000	96 000	76 000	81 000	56 000	36 000	0	20 000
Popyt brutto w 2012 r. (m²)	53 000	395 000	201 000	118 000	270 000	211 000	64 000	17 000	11 000
Popyt netto w 2012 r. (m²)	35 000	229 000	141 000	42 000	96 000	153 000	35 000	17 000	9 000
Wskaźnik pustostanów	16,8%	14,1%	5,0%	5,2%	12,3%	8,7%	9,7%	21,5%	5,3%
Czynsze bazowe (€/m²/miesiąc)	4,10 – 5,80*	2,70 – 3,60	3,10 – 3,90	3,00 – 3,80	2,60 – 4,30*	3,00 – 3,80*	3,20 – 3,95	2,80 – 3,60	4,00 – 4,80
Czynsze efektywne (€/m²/miesiąc)	3,60 – 5,30*	2,20 – 2,80	2,45 – 3,40	2,30 – 2,80	2,10 – 3,80*	2,50 – 3,10*	2,80 – 3,30	2,60 – 3,40	3,30 – 4,00

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

*stawki w granicach miasta za obiekty typu SBU

Transakcje

Najważniejsze umowy najmu w 2012 r.

Kwartał	Region	Park	Powierzchnia (m²)	Najemca
Q1	Górny Śląsk	Prologis Park Dąbrowa	33 800	DHL
Q2	Wrocław	Panattoni BTS Legnica	32 000	Lear
Q4	Warszawa Okolice	Prologis Park Teresin	27 000	Stokrotka
Q3	Warszawa Okolice	Prologis Park Janki	25 000	Rohlig
Q4	Warszawa Okolice	Tulipan Park Warszawa	23 500	Żabka
Q3	Warszawa Okolice	Prologis Park Błonie II	18 400	Tradis
Q2	Wrocław	Prologis Park Wrocław V	16 700	Neonet
Q4	Warszawa Okolice	PointPark Mszczonów	15 000	Id Logistics

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Najważniejsze odnowienia umów w 2012 roku

Kwartał	Region	Park	Powierzchnia (m²)	Najemca
Q3	Polska Centralna	Panattoni Park Stryków	56 000	Leroy Merlin Polska
Q4	Warszawa Okolice	Piaseczno Diamond Business Park	29 000	Logwin Air+Ocean
Q3	Polska Centralna	Tulipan Park Stryków	27 000	Sonoco
Q3	Poznań	Panattoni Park Robakowo	26 400	Raben
Q1	Warszawa Okolice	ProLogis Park Teresin	25 600	Schenker
Q3	Polska Centralna	Europolis Park Poland Central	25 200	FM Logistic
Q3	Warszawa Okolice	PointPark Mszczonów	20 000	Fiege
Q4	Polska Północna	ProLogis Park Gdańsk	17 800	Tradis

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Najważniejsze transakcje inwestycyjne w 2012 r.

Kwartał	Lokalizacja	Nazwa obiektu	Powierzchnia (m²)	Szacowana cena (miliony Euro)	Sprzedający	Kupujący
Q4	Wiele lokalizacji	Panattoni Portfolios	402 000	ca. 240	Panattoni	Blackstone
Q1	Wiele lokalizacji	Prologis portfolio	211 000	ca. 120	Prologis	Hines
Q4	Rejon Warszawy	Ozarów & Pruszków Logistics Parks	47 000	ca. 54	Panattoni	RREEF
Q4	Warszawa	Warsaw Distribution Center	34 000	ca. 25	Polonia Fund	CBREGI
Q3	Warszawa	Ożarów Business Center	36 600	ca. 14	Orco Fund	Segro
Q3	Bielsko-Biała	Finnveden Portfolio	44 000	ca. 12	Kungsleden	Private Individual
Q2	Warszawa	Ideal Idea Park II	9 500	ca. 9.3	Ideal Idea	BPH
Q2	Legnica	BTS for Case Tech	8 000	ca. 5	Goodman	Private Individual

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2012

Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

Tomasz Olszewski
Head of Industrial CEE
+48 22 318 0220
tomasz.olszewski@eu.jll.com

Tomasz Puch
Head of Office and Industrial Capital Markets Poland
+48 22 318 0025
tomasz.puch@eu.jll.com

Tomasz Mika
Head of Industrial Poland
+48 22 318 0221
tomasz.mika@eu.jll.com

Patricia Lannoije
Head of Research & Consultancy Poland
+48 22 318 0417
patricia.lannoije@eu.jll.com

Jan Jakub Zombirt
Senior Research Analyst Poland
+48 22 318 0105
jan.zombirt@eu.jll.com

On Point • Rynek powierzchni magazynowych w Polsce • luty 2013

OnPoint reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends.

www.joneslanglasalle.pl

Prawa Autorskie © Jones Lang LaSalle IP, INC. 2011. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź rozpowszechniany w żaden sposób (w formie elektronicznej, mechanicznie, kserograficznie lub w jakikolwiek inny sposób) bez uprzedniej pisemnej zgody autorów publikacji. Publikacja opiera się na materiale, który został opracowany sumiennie i w dobrej wierze. Dołożono wszelkich starań w celu zapewnienia rzetelności danych zawartych w publikacji, aczkolwiek nie udziela się żadnej gwarancji, co do ich dokładności lub rzetelności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wniesienia korekty.