

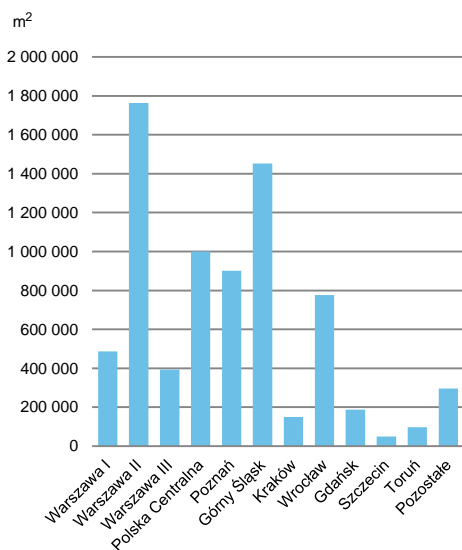
Rynek magazynowy

PODSTAWOWE DANE (POLSKA, I POŁ. 2013)

Podaż	7 553 918 m ²
Popyt	880 425 m ²
Współczynnik wolnych powierzchni	10,5%

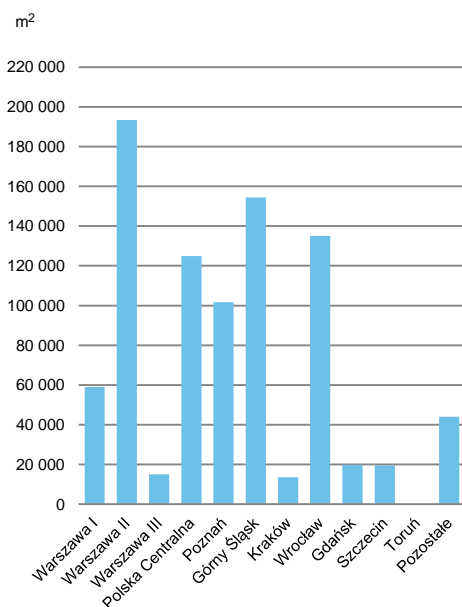
Źródło: Colliers International

CAŁKOWITA PODAŻ



Źródło: Colliers International

CAŁKOWITY POPYT



Źródło: Colliers International

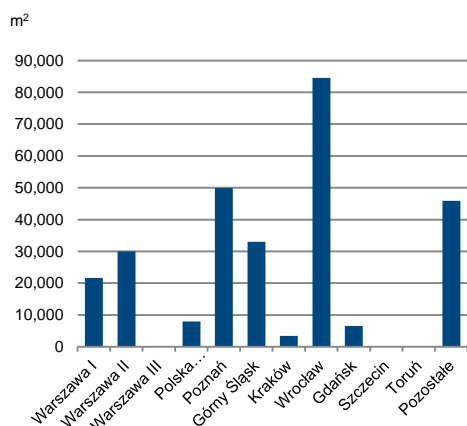
ZARYS OGÓLNY

- Pierwsze półrocze 2013 roku przyniosło widoczny wzrost podaży na rynku magazynowym w Polsce. Od stycznia do czerwca br. na rynek dostarczono blisko 198 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego ok. 65% zostało oddane w pierwszym kwartale. Całkowita podaż w Polsce na koniec II kwartału osiągnęła poziom ok. 7,55 mln m². Obecnie w budowie znajduje się 283 tys. m².
- Począwszy od stycznia 2013 popyt na powierzchnie magazynowe wykazywał tendencję wzrostową. W dwóch pierwszych kwartałach wolumen transakcji wyniósł nieco ponad 880 tys. m², z czego ponad połowę (59%) stanowiły umowy podpisane w II kwartale. W pierwszym półroczu 2013 r. dominowały nowe umowy, które stanowiły 59% wszystkich podpisanych kontraktów. Pozostała część umów (41%) to renowacje. Wśród nowych umów 33% przypadło na umowy typu BTS, a 3% na ekspansje.
- Pod względem wielkości wynajętej powierzchni, największa transakcja została zawarta w regionie Polski Centralnej, w Strykowie, gdzie ok. 50 tys. m² zostało wynajęte od Panattoni przez dużego najemcę z branży DIY. Była to transakcja typu BTS, w której zawarciu pośredniczyła firma Colliers International.
- Współczynnik powierzchni niewynajętej, w porównaniu do analogicznego okresu w 2012 r., obniżył się i na koniec czerwca 2013 r. wyniósł 10,5%. Najniższy poziom pustostanów odnotowano w Szczecinie (0,3%) i Poznaniu (4%).
- Czysze w ciągu dwóch pierwszych kwartałów 2013 r. pozostawały na stabilnym poziomie. Niewielki wzrost stawek czynszu został odnotowany głównie w regionach, gdzie poziom pustostanów obniżył się.
- Odnotowuje się coraz bardziej wyraźny wpływ sektora e-commerce na rynek magazynowy w Polsce, wraz z rozwojem którego rośnie zapotrzebowanie najemców na powierzchnie magazynowe.

PODAŻ

- **Warszawa** – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech warszawskich strefach na koniec II kwartału 2013 wzrosła nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2012 r. i ukształtowała się na poziomie 2,6 mln m². Największym zasobem powierzchni dysponuje warszawska strefa II, w której znajduje się ok. 1,77 mln m² powierzchni magazynowej, co stanowi blisko 67% całkowitej podaży dla Warszawy. W strefach I oraz II skoncentrowanych jest odpowiednio 18% i 15% tych zasobów. Obecnie w Warszawie w trakcie budowy znajduje się łącznie blisko 51,6 tys. m², z czego większość w strefie II.
- **Polska Centralna** – zasoby powierzchni magazynowych w I połowie 2013 r. osiągnęły zbliżony do końca 2012 r. poziom nieco ponad 1 mln m². W II kwartale do użytku zostało oddanych 19,5 tys. m² w ramach rozbudowy kompleksu Tulipan Park Stryków. Obecnie w trakcie budowy znajduje się 8 tys. m² (Panattoni Park Łódź East).
- **Poznań** – I półrocze 2013 r. nie przyniosło zmian w zasobach powierzchni magazynowych w rejonie Poznania. Istniejąca podaż pozostała na poziomie ok. 900,5 tys. m², natomiast w budowie znajduje się aktualnie blisko 50 tys. m².
- **Górny Śląsk** – niezmiennie pozostaje drugim po Warszawie rynkiem pod względem wielkości zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. Całkowita podaż wzrosła w ciągu dwóch pierwszych kwartałów 2013 r. o 50,5 tys. m² i wyniosła na koniec czerwca 1,45 mln m². W budowie znajduje się obecnie kolejne 33 tys. m².
- **Kraków** – sytuacja na krakowskim rynku magazynowym nie uległa zmianie w ciągu ostatnich 6 miesięcy. Całkowita podaż ukształtowała na poziomie około 149,5 tys. m². Jest to wciąż jeden z trzech najmniejszych rynków magazynowych w Polsce.
- **Wrocław** – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej zwiększyła się w I półroczu 2013 r. o 55,3 tys. m² i wyniosła około 776,7 tys. m². W budowie znajduje się obecnie ponad 84,5 tys. m², z czego aż ok. 71 tys. m² powstaje w ramach rozbudowy kompleksu Prologis Park Wrocław V.
- **Gdańsk** – zasoby powierzchni magazynowych na koniec I półrocza 2013 r. powiększyły się o 14 tys. m² (w ramach Pomorskiego Centrum Logistycznego, które zostało oddane do użytku w I kwartale br.) i wyniosły 187,3 tys. m². W Gdańsku w budowie znajduje się 6,6 tys. m², o które powiększy się jedna z hal należących do kompleksu Panattoni Park Gdańsk

POWIERZCHNIA W BUDOWIE



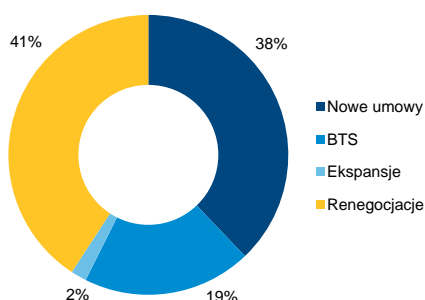
Źródło: Colliers International

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU (I POŁ. 2013)

NAJEMCA	POW. (m²)	BUDYNEK
Branża DIY	50 000	Panattoni Stryków (BTS)
Automotive	35 000	Goodman Sosnowiec Logistic Center (BTS)
Eko Holding	35 000	Prologis Park Wrocław V (BTS)
Polaris	33 600	Panattoni Opole (BTS)
Recticel	20 600	Panattoni Park Łódź South
Dirks Consumer Logistics	20 000	SKALSKI-Logistic Park
Tradis	18 300	Prologis Park Wrocław V (BTS)
Electrolux Poland	17 300	Millennium Park Pruszków I
Volkswagen	17 000	Prologis Park Poznań II
Spedimex	16 800	Panattoni Park Stryków
Intercars	14 800	Panattoni Park Mysłowice
Henkel	14 700	Panattoni Park Poznań II
Fiege	14 600	Prologis Park Dąbrowa
Stalgast	13 200	Prologis Park Warsaw II
No Limit	13 000	Pruszków Distribution Centre
Sonoco	11 000	Prologis Park Wrocław III
Hutchinson	9 300	Panattoni Park Łódź East
Rhenus	8 600	Prologis Park Poznań I
Piotr i Paweł	8 300	Millennium Park Poznań
Flexider	8 200	Millennium Park Bieruń
Żywiec	8 000	Good Point Puławska II

Źródło: Colliers International

STRUKTURA POPYTU



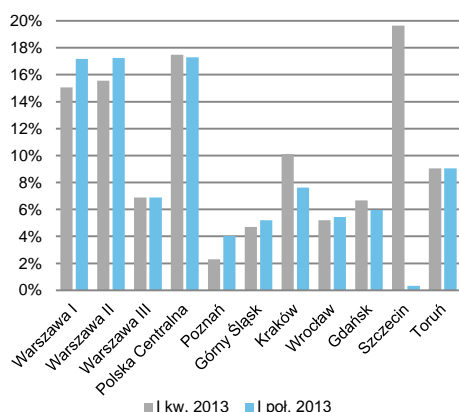
Źródło: Colliers International

- **Toruń** – podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2013 r. nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na koniec grudnia 2012 i wynosi ok. 96,2 tys. m². Aktualnie nie ma w Toruniu żadnych projektów w budowie.
- **Szczecin** – niezmiennie pozostaje najmniejszym rynkiem magazynowym w Polsce. Całkowite zasoby wzrosły w ciągu I półrocza o 6,9 tys. m² (w ramach pierwszego etapu inwestycji North-West Logistic Park oddanego do użytku w II kwartale) i wyniosły na koniec czerwca br. 48,7 tys. m². Obecnie nie ma w Szczecinie obiektów magazynowych w budowie.

POPYT

- **Warszawa** – w I półroczu 2013 r. trzy warszawskie strefy były najbardziej aktywnym rynkiem pod względem wolumenu transakcji. Podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię ponad 267 tys. m², co stanowi 30% wolumenu dla całej Polski. Jest to wynik lepszy niż w analogicznym okresie 2012 r., kiedy to w pierwszych dwóch kwartałach wynajętych zostało 191 tys. m². Najwięcej, bo aż 72% powierzchni wynajętej w Warszawie w I połowie 2013 r., znajdowało się w strefie II, natomiast najmniej w strefie III (6%). 52% wolumenu transakcji stanowiły renegocjacje, a 48% przypadło na nowe umowy.
- **Polska Centralna** – aktywność najemców w pierwszym półroczu osiągnęła wysoki poziom blisko 125 tys. m², co stanowi 14% wolumenu transakcji dla całej Polski. Rynek został zdominowany przez nowe umowy, których udział wyniósł 66% wszystkich transakcji, podczas gdy na renegocjacje przypadło 34%.
- **Poznań** – wolumen transakcji zawartych w Poznaniu w I połowie 2013 r. ukształtował się na poziomie zbliżonym do odnotowanego w analogicznym okresie 2012 r. i wyniósł 101,8 tys. m². Podobnie jak w I kwartale br. dominowały nowe umowy, które stanowiły 55% ogółu transakcji. Pod względem ilości podpisanych umów, Poznań plasuje się na drugiej pozycji po Warszawie, natomiast pod względem wielkości transakcji – na piątej.
- **Górny Śląsk** – w I półroczu 2013 r. wynajęto łącznie nieco ponad 154 tys. m², co reprezentowało 18% wolumenu dla Polski. Jest to drugi najlepszy wynik w kraju pod względem wielkości transakcji. Wśród umów dominowały renegocjacje, stanowiące 52% ogółu. Wśród nowych umów, prawie połowa powierzchni (35 tys. m²) została wynajęta w ramach jednej transakcji typu BTS.
- **Kraków** – I półroczu 2013 r. na krakowskim rynku zamknęło się z wolumenem transakcji na poziomie 13,6 tys. m². Jest to wynik lepszy niż odnotowany w I półroczu ubiegłego roku, kiedy to w ramach 4 transakcji zostało wynajętych 8,4 tys. m².
- **Wrocław** – we Wrocławiu w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2013 r. podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię ok. 135 tys. m². W przeważającym stopniu dominowały nowe umowy (72%), z których ponad połowa (53,3 tys. m²) przypadła na dwie transakcje typu BTS. Transakcje zawarte we Wrocławiu stanowiły 15% aktywności najemców w Polsce, co plasuje ten region, pod względem wielkości wolumenu, na trzeciej pozycji, zaraz po Warszawie i Górnym Śląsku.
- **Gdańsk** – w I półroczu 2013 r. wielkość transakcji osiągnęła poziom blisko 20 tys. m², co stanowi zaledwie 2% wolumenu w kraju. Zawarte zostały dwie nowe umowy najmu na łączną powierzchnię 8,8 tys. m² oraz dwie renegocjacje (ponad 11,1 tys. m²). Dla porównania, w analogicznym okresie roku ubiegłego wolumen transakcji kształtował się na poziomie 22,2 tys. m².
- **Toruń** – podobnie jak w ciągu trzech pierwszych miesięcy bieżącego roku, tak i w półroczu nie odnotowano w Toruniu żadnej aktywności najemców.
- **Szczecin** – zgodnie z naszymi przewidywaniami, w drugim kwartale 2013 r. sytuacja w Szczecinie uległa poprawie. Podczas gdy w pierwszym kwartale zawarta została tylko jedna nowa umowa najmu na łączną powierzchnię 2,1 tys. m², tak w ciągu trzech ostatnich miesięcy podpisano 4 nowe umowy najmu, w ramach których wynajętych zostało ponad 17,4 tys. m², co pozwala zamknąć półrocze w Szczecinie z wolumenem transakcji na poziomie blisko 19,5 tys. m². Wynik ten świadczy o zwiększeniu aktywności najemców na tym rynku w porównaniu do analogicznego okresu w roku ubiegłym (13,7 tys. m² w ramach jednej nowej umowy).

WSPÓŁCZYNNIK DOSTĘPNYCH POWIERZCHNI



Źródło: Colliers International

EFEKTYWNE STAWKI CZYNISZU

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	3,70	5,50
Warszawa II	1,90	2,80
Warszawa III	2,20	2,50
Polska Centralna	1,90	3,10
Poznań	2,70	3,10
Górny Śląsk	2,75	3,35
Kraków	3,55	4,50
Wrocław	2,85	3,25
Gdańsk	2,80	3,50
Toruń	2,50	2,90
Szczecin	2,80	3,50

Źródło: Colliers International

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- Współczynnik powierzchni niewynajętej w Polsce wyniósł na koniec czerwca 2013 r. 10,5%, wykazując spadek w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, kiedy to wskaźnik pustostanów wyniósł 11,5%.
- **Warszawa** – współczynnik wolnych powierzchni na koniec II kwartału 2013 r. wyniósł 15,7% (14,2% na koniec I kwartału). Dla poszczególnych stref kształtował się on na poziomie: 17,2% (strefa I), 17,3% (strefa II), 6,9% (strefa III). Największą zmianę w stosunku do stanu odnotowanego w analogicznym okresie 2012 r. zaobserwowano w strefie III, gdzie współczynnik ten spadł o ponad 6 punktów procentowych.
- **Miasta regionalne** – najniższy poziom współczynnika powierzchni niewynajętej odnotowano w Szczecinie (0,3%) i Poznaniu (4%), najwyższy natomiast w Polsce Centralnej (17,3%). Największy spadek wskaźnika pustostanów w porównaniu do stanu na koniec I kwartału 2013 r. zaobserwowano w Szczecinie, gdzie na koniec marca kształtował się on na poziomie 19,7%, natomiast w tej chwili praktycznie cała istniejąca nowoczesna powierzchnia magazynowa jest wynajęta.

STAWKI CZYNISZU

- W ciągu pierwszych sześciu miesięcy bieżącego roku czynsze znajdowały się na niezmiennym poziomie w przypadku większości rynków. W regionach, gdzie wskaźnik pustostanów obniżył się, zaobserwowana została niewielka tendencja wzrostowa.

PROGNOZY

W drugim półroczu 2013 r. nie przewiduje się znaczących zmian w sytuacji na rynku powierzchni magazynowej w Polsce:

- W dalszym ciągu nie jest spodziewany wzrost liczby projektów budowanych spekulacyjnie, popularność utrzymają umowy typu BTS.
- Szacuje się, że w drugim półroczu popyt dalej będzie znajdował się na stabilnym, dość wysokim poziomie, zarówno w Warszawie jak i w przypadku rynków regionalnych. Nie wyklucza się jednak możliwości niewielkich spadków wolumenu transakcji.
- W dalszym ciągu obserwowany będzie wzrost popytu w regionach, takich jak Górny Śląsk, Wrocław czy Poznań.
- Prognozuje się dalsze napędzanie popytu na powierzchnie magazynowe przez dynamiczny rozwój sektora handlu i usług internetowych.