



# Rynek Magazynowy

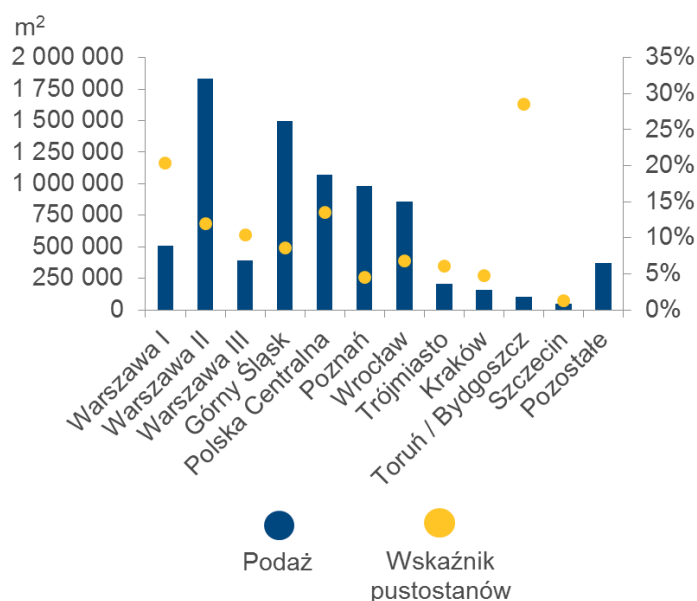
## Zarys ogólny

- > Początek 2014 r. charakteryzował się wyjątkowo wysoką dynamiką podaży. W okresie styczeń – marzec na polski rynek magazynowy dostarczono łącznie około 270 tys. m<sup>2</sup>, czyli niemal pięciokrotnie więcej niż w IV kw. 2013 r. (55 tys. m<sup>2</sup>). Największy wzrost podaży zaobserwowano na rynku poznańskim (około 70 tys. m<sup>2</sup>).
- > W efekcie tak znaczącego wzrostu podaży, w I kw. 2014 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły poziom 8 milionów m<sup>2</sup> i wyniosły na koniec marca 8,03 miliona m<sup>2</sup>.
- > W porównaniu z ubiegłym kwartałem, współczynnik dostępnych powierzchni magazynowych obniżył się o około 0,6 punktu procentowego i na koniec marca 2014 r. wyniósł 10,2%.
- > Wolumen transakcji zawartych w analizowanym okresie wyniósł 483 tys. m<sup>2</sup> i był niższy od rekordowego poziomu odnotowanego w IV kw. 2013 r. (908 tys. m<sup>2</sup>). Nowe umowy stanowiły 69% popytu, podczas gdy na renegecje przypadło 31%. Ponadto, w I kw. 2014 r. ok. 50 tys. m<sup>2</sup> zostało wynajętych w ramach umów short term, nie wliczanych do wolumenu transakcji.
- > W ciągu ostatnich miesięcy na większości rynków zaobserwowano stabilizację stawek czynszów. Niewielki wzrost odnotowano jedynie na rynkach charakteryzujących się stosunkowo niskim poziomem wskaźników pustostanów oraz dużym popytem.

## Sytuacja na głównych rynkach magazynowych w Polsce

- > Warszawa – całkowita podaż na tym największym w Polsce rynku magazynowym przekroczyła w I kw. 2014 r. 2,73 miliona m<sup>2</sup>. W okresie styczeń – marzec 2014 r. do użytku oddano dwa obiekty zlokalizowane w strefie II, o łącznej powierzchni ok. 14 tys. m<sup>2</sup>. W budowie znajduje się 6.2 tys. m<sup>2</sup> w ramach położonego w strefie I kompleksu Ideal Idea Park III. Wolumen transakcji zawartych w analizowanym okresie wyniósł ok. 140 tys. m<sup>2</sup>, co było najwyższym wynikiem wśród wszystkich rynków magazynowych. Na koniec I kw. 2014 r. wskaźnik pustostanów na warszawskim rynku wyniósł 13,3%. W poszczególnych strefach kształtował się on na poziomach odpowiednio: 20,4% (Warszawa I), 12% (Warszawa II) oraz 10,4% (Warszawa III).

### Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów



Źródło: Colliers International

- > Górny Śląsk – to drugi pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w Polsce (blisko 1,5 miliona m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej). W I kw. 2014 r. do użytku oddano kolejny etap MLP Bieruń o powierzchni 8,3 tys. m<sup>2</sup>, natomiast w budowie pozostaje ponad 52 tys. m<sup>2</sup>. Wolumen transakcji wyniósł około 122 tys. m<sup>2</sup> wynajętych w ramach 13 umów.
- > Polska Centralna – na trzecim pod względem podaży rynku magazynowym w Polsce w pierwszych trzech miesiącach 2014 r. dostarczono ponad 61 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co zwiększyło całkowitą podaż do poziomu 1,07 miliona m<sup>2</sup>. W budowie znajdują się trzy obiekty, których łączna powierzchnia wynosi 17,5 tys. m<sup>2</sup>. W I kw. 2014 r. podpisano 8 umów najmu na łączną powierzchnię 48 tys. m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów pozostał na poziomie zbliżonym do odnotowanego na koniec 2013 r. i wyniósł 13,6%.
- > Poznań – w I kw. 2014 r. na poznański rynek dostarczono niemal 70 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co było największym wzrostem spośród analizowanych rynków regionalnych. W efekcie, całkowita podaż na koniec marca 2014 r. przekroczyła poziom 980 tys. m<sup>2</sup>. Ukończone projekty to m.in. kolejny etap Centrum Logistyczno - Inwestycyjnego Poznań (35 tys. m<sup>2</sup>) oraz nowa hala oddana w ramach kompleksu PointPark Poznań o powierzchni przekraczającej 26 tys. m<sup>2</sup>. Kolejne kwartały przyniosą dalszy dynamiczny rozwój poznańskiego rynku magazynowego: w budowie pozostaje ok. 240 tys. m<sup>2</sup>, z czego około 183 tys. m<sup>2</sup> powstaje pod dwa projekty BTS. Poznań pozostaje rynkiem o jednym z najniższych wskaźników pustostanów w Polsce. W marcu 2014 r. wyniósł on 4,5%, czyli o 0,1 punktu procentowego mniej niż na koniec 2013 r.
- > Wrocław – całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wyniosły na koniec marca 2014 r. 861 tys. m<sup>2</sup>. W budowie pozostaje obecnie blisko 260 tys. m<sup>2</sup> (z czego ponad 220 tys. m<sup>2</sup> stanowią dwa magazyny budowane dla firmy Amazon). Oddanie do użytku projektów znajdujących się w budowie spowoduje wzrost istniejącej podaży o niemal 40%. W I kw. 2014 r. wolumen transakcji na wrocławskim rynku wyniósł około 49,5 tys. m<sup>2</sup>, wynajętych w ramach 10 umów. 71% popytu stanowiły nowe umowy, wobec 29% renegeacji.
- > Trójmiasto – od końca września 2013 r. podaż utrzymywała się na niezmiennym poziomie około 204 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie w budowie znajdują się dwa projekty: SEGRO Logistics Park Gdańsk o powierzchni 24,5 tys. m<sup>2</sup> oraz magazyn Zarządu Morskiego Portu Gdynia, którego powierzchnia przekroczy 16,5 tys. m<sup>2</sup>. Współczynnik dostępnych powierzchni wzrósł w porównaniu z IV kw. 2013 r. o niecałe 4 punkty procentowe do poziomu 6,1% odnotowanego na koniec marca 2014 r.

- > Kraków – podaż na krakowskim rynku pozostała na niezmiennym poziomie w porównaniu z końcem 2013 r. i wynosi ok. 160 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie w Krakowie nie ma projektów w budowie. W okresie styczeń – marzec 2014 r. podpisano 5 umów najmu na łączną powierzchnię około 14,8 tys. m<sup>2</sup>. W porównaniu z grudniem 2013 r. zaobserwowano znaczny spadek wskaźnika pustostanów (o 5 punktów procentowych). Na koniec I kw. 2014 r. kształtował się on na poziomie 4,7%, co było drugim najniższym wynikiem w Polsce.

## Wybrane transakcje najmu w I kw. 2014 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	POW. (m <sup>2</sup> )	RODZAJ UMOWY
Sieć supermarketów	Distribution Park Będzin	45 778	Renegocjacja
Sieć supermarketów	Goodman Konin	39 666	Nowa umowa
Rhenus	CLIP Poznań	30 800	Nowa umowa
Geodis	Distribution Park Wrocław	22 198	Nowa umowa
K-Flex	Panattoni Łódź	16 000	BTS
Merlin.pl	Good Point Puławska I	13 000	Nowa umowa
Produkcja	Logistic City Piotrków	11 509	Renegocjacja
Prime Cargo	Prologis Park Szczecin	11 050	BTS
XBS Logistics	Europolis Park Blonie	7 500	Renegocjacja
Wojnarowscy	Panattoni Park Mysłowice	4 590	Nowa umowa

Źródło: Colliers International

## Efektywne stawki czynszu (EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc)

REGION	MIN. (EUR/m <sup>2</sup> )	MAX. (EUR/m <sup>2</sup> )
Warszawa I	3,20	5,00
Warszawa II	1,80	2,90
Warszawa III	1,90	2,90
Polska Centralna	1,90	2,90
Poznań	2,70	3,30
Górny Śląsk	2,40	3,30
Kraków	3,70	4,50
Wrocław	2,80	3,20
Trójmiasto	2,80	3,50
Toruń/Bydgoszcz	2,50	2,80
Szczecin	2,80	3,50

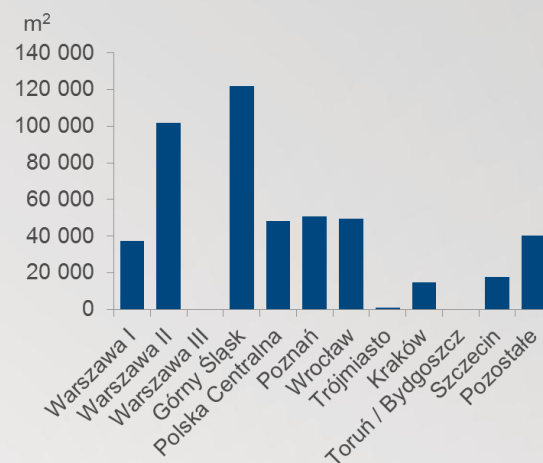
Źródło: Colliers International

- > Toruń / Bydgoszcz – w analizowanym okresie zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej pozostały na niezmiennym poziomie 101 tys. m<sup>2</sup>. Plany deweloperów na 2014 r. obejmują przebudowę oraz oddanie do użytku obiektu magazynowego o powierzchni 14 tys. m<sup>2</sup>. W I kw. 2014 r. nie odnotowano w tym regionie transakcji najmu. Współczynnik dostępnych powierzchni magazynowych wyniósł na koniec marca 2014 r. 28,6%.
- > Szczecin – na ten najmniejszy z analizowanych rynków w ostatnich trzech miesiącach nie dostarczono nowej powierzchni magazynowej. Natomiast w budowie znajdują się dwa obiekty o łącznej powierzchni około 25 tys. m<sup>2</sup>: kolejny budynek w North-West Logistic Park oraz rozbudowa Prologis Park Szczecin I. W I kw. 2014 r. na szczecińskim rynku odnotowano 3 transakcje najmu na łączną powierzchnię 17,5 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie w Szczecinie znajduje się zaledwie 650 m<sup>2</sup> wolnej powierzchni magazynowej, a współczynnik pustostanów jest najniższym wśród rynków regionalnych. Na koniec marca 2014 r. wyniósł on 1,3%.

## Grunty pod inwestycje magazynowe

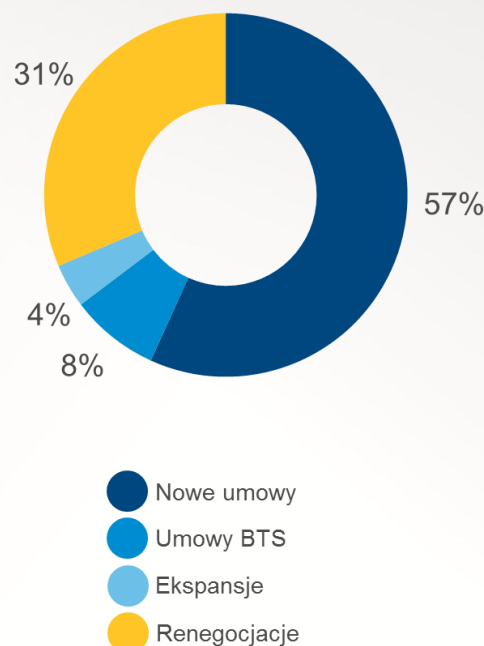
- > Inwestorzy w dalszym ciągu dosyć nieufnie podchodzą do kwestii spekulacyjnego zakupu terenów inwestycyjnych. Tylko odpowiednio dobrze przygotowany teren (dokładne zapisy planistyczne, uregulowany stan prawny, wstępne ustalenia z dostawcami mediów, precyzyjne regulacje dotyczące komunikacji drogowej) ma szansę na skuteczny zakup przez inwestora.
- > Inwestorzy będą realizowali zakup tylko w przypadku podpisania umowy najmu, obsługi logistycznej lub ostatecznej decyzji budowy nowego zakładu produkcyjnego.
- > Obecnie wielu inwestorów znajduje się w wstępnym etapie wyboru terenów inwestycyjnych (tereny przemysłowe o średniej wielkości ponad 10 ha), których zakup przewidywany jest na II-III kw. 2014 r.
- > Największym zainteresowaniem wśród inwestorów nadal cieszą się regiony Warszawy, Łodzi, Wrocławia, Poznania oraz Górnego Śląska.
- > Od 1 lipca 2014 r. wprowadzone zostaną nowe zasady przyznawania dotacji publicznych, mające na celu szczególne wsparcie regionów wschodniej Polski. Planowana zmiana przepisów o pomocy regionalnej prawdopodobnie wpłynie na zachowania inwestorów.

Całkowity popyt w I kw. 2014 r.



Źródło: Colliers International

Struktura umów najmu w I kw. 2014 r. (według wynajętej powierzchni)



Źródło: Colliers International