

## Rynek magazynowy

### ZARYS OGÓLNY

- W 1 kwartale 2012r. do użytku zostało oddanych ponad 194 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. W stosunku do tego samego okresu roku ubiegłego nowa podaż zwiększyła się prawie sześciokrotnie. Obecne całkowite zasoby powierzchni magazynowych w Polsce szacowane są na ponad 7 mln m<sup>2</sup>. W budowie znajduje się natomiast ponad 230 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. Na uwagę zasługuje fakt, że ponad 70% tej powierzchni jest już wynajęta.
- W pierwszych trzech miesiącach roku wolumen transakcji osiągnął poziom ponad 394,6 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi nieznaczny spadek w stosunku do analogicznego okresu roku 2011. Nowe umowy stanowiły 65,9% ogółu transakcji, natomiast ekspansje i renegecje odpowiednio 3,6% i 30,5%
- Współczynnik powierzchni niewynajętej obniżył się o ponad 4 p.p. w stosunku do analogicznego okresu 2011r. i o blisko 0,4 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału.
- Czynsze za powierzchnie magazynowe nie uległy zmianie w stosunku do poprzedniego kwartału, jednakże w regionach, w których współczynnik powierzchni niewynajętej spada możemy obserwować niewielką tendencję wzrostową.

### TRENDY 2012

PODAŻ



POPYT



CZYNsze



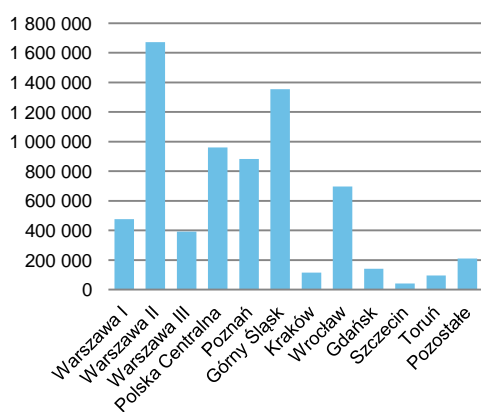
PUSTOSTANY



### PODAŻ

- **Warszawa** – całkowita podaż powierzchni magazynowych w trzech warszawskich strefach na koniec I kwartału 2012 zbliżyła się do 2,54 mln m<sup>2</sup>. Obecnie w trakcie budowy znajduje się około 80 tys. m<sup>2</sup>, z czego 73% jest już wynajęte.
- **Polska Centralna** – zasoby powierzchni magazynowych w I kwartale powiększyły się zaledwie o 9,6 tys. m<sup>2</sup> i wyniosły blisko 960 tys. m<sup>2</sup>. Do użytku został oddany jeden obiekt w Łódź Logistic Centre należący do firmy Goodman. W fazie budowy jest obecnie 12,5 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej.
- **Poznań** – biorąc pod uwagę zasoby powierzchni magazynowych, I kwartał 2012r. nie przyniósł znaczącej zmiany. Do użytku zostało oddanych prawie 36 tys. m<sup>2</sup> w ramach trzech obiektów, największy z nich to projekt BTS dla firmy Amica – 30 tys. m<sup>2</sup>. Tym samym istniejąca podaż przekroczyła poziom 882 tys. m<sup>2</sup>. Aktualnie w budowie znajduje się blisko 28 tys. m<sup>2</sup>, z czego 66% jest już wynajęta.
- **Górny Śląsk** – pozostaje drugim po Warszawie rynkiem nieruchomości magazynowych w Polsce. Obecna podaż wynosi blisko 1,35 mln m<sup>2</sup>. W I kwartale roku do użytku został oddany jeden budynek o powierzchni prawie 15 tys. m<sup>2</sup> w ramach projektu Alliance Silesia Logistics Center firmy Menard Doswell & Co.
- **Kraków** – chociaż podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w ostatnim roku znacząco się zwiększyła, Kraków nadal pozostaje jednym z najmniejszych rynków magazynowych w Polsce. Istniejąca podaż na koniec I kwartału 2012r. wyniosła około 115 tys. m<sup>2</sup>. W budowie znajdują się obecnie dwa budynki o łącznej powierzchni blisko 19 tys. m<sup>2</sup>, z czego 50% jest już wynajęte.
- **Wrocław** – całkowita podaż powierzchni magazynowych to prawie 697 tys. m<sup>2</sup>. Do użytku zostały oddane dwa obiekty BTS, wybudowane przez firmę Goodman o łącznej powierzchni ponad 35 tys. m<sup>2</sup>. Na koniec I kwartału w budowie znajdowało się 17 tys. m<sup>2</sup>.
- **Gdańsk** – całkowite zasoby powierzchni magazynowych na koniec I kwartału 2012 wzrosły do poziomu 142 tys. m<sup>2</sup>. Do użytku firma Panattoni oddała jeden obiekt o powierzchni 6,5 tys. m<sup>2</sup>. Aktualnie w trakcie budowy znajduje się około 28 tys. m<sup>2</sup>, z czego większość jest już wynajęta.
- **Toruń** – podaż powierzchni magazynowej w porównaniu do poprzedniego kwartału nie uległa zmianie i wynosi 95,5 tys. m<sup>2</sup>.
- **Szczecin** – biorąc pod uwagę istniejącą podaż powierzchni magazynowych w Polsce, Szczecin jest najmniejszym rynkiem. Całkowite zasoby na koniec kwartału wynosiły blisko 42 tys. m<sup>2</sup>.
- **Inne miasta** – w 1 kwartale roku do użytku zostały oddane trzy projekty BTS o łącznej powierzchni ponad 76 tys. m<sup>2</sup>, w tym dwa obiekty wybudowane przez Panattoni (Gorzów Wielkopolski, Radomsko) i jeden przez firmę Goodman (Krapkowice).

### PODAŻ POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH I KWARTAŁ 2012

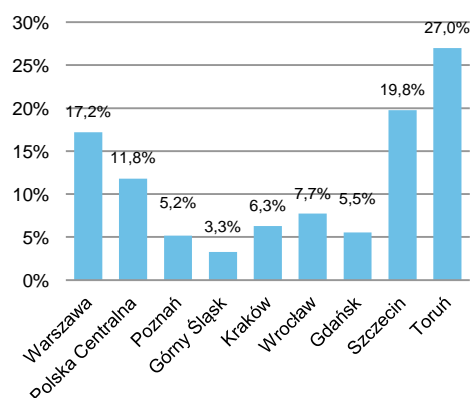


Źródło: Colliers International

**WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU**

NAJEMCA	POW. (m <sup>2</sup> )	BUDYNEK
Pilkington Automotive	35 000	Panattoni BTS Tarnobrzeg
DHL	33 837	Prologis Park Dąbrowa
ID Logistics	14 817	PointPark Mszczonów
Rhenus	13 759	Prologis Park Szczecin
Flexlink	12 200	Tulipan Park Poznań
Media Expert	12 000	Panattoni Park Łódź East
DSV	11 167	Prologis Park Poznań II
Raben	11 000	Panattoni Park Stryków
Manuli Hydraulics	9 300	Panattoni Park Mysłowice
Kompania Piwowarska	8 790	City Point
Delta Plus	8 310	Prologis Park Sosnowiec
Logwin	7 000	Prologis Park Janki
DPD	7 000	Segro Industrial Park Wrocław

Źródło: Colliers International

**WSPÓŁCZYNNIK WOLNYCH POWIERZCHNI**


Źródło: Colliers International

**EFEKTYWNE STAWKI CZYNYSZU (EUR/m<sup>2</sup>)**

REGION	MIN. (EUR/m <sup>2</sup> )	MAX. (EUR/m <sup>2</sup> )
Warszawa I	4,00	5,50
Warszawa II	2,10	2,80
Warszawa III	2,10	2,50
Polska Centralna	2,00	2,85
Poznań	2,35	2,85
Górny Śląsk	2,50	3,10
Kraków	3,50	4,50
Wrocław	2,50	3,00
Gdańsk	2,80	3,30
Szczecin	2,40	2,85

Źródło: Colliers International

**POPYT**

- **Warszawa** – w I kwartale 2012r. wynajęto ponad 93,5 tys. m<sup>2</sup>, co stanowiło blisko 24% wolumenu transakcji dla całej Polski. Najwięcej, bo 51%, wynajęto w warszawskiej strefie III. 52,6% ogółu transakcji stanowiły renegecje, natomiast 44,2% nowe umowy.
- **Polska Centralna** – wolumen transakcji w I kwartale osiągnął poziom blisko 39 tys. m<sup>2</sup>. Udział nowych umów najmu i renegecji był na poziomie 50% każdy.
- **Poznań** – w porównaniu do IV kwartału 2011r. wolumen transakcji dla Poznania zwiększył się w I kwartale bieżącego roku blisko dwukrotnie i osiągnął poziom ponad 61,5 tys. m<sup>2</sup>. Nowe umowy stanowiły ponad 49% wolumenu transakcji, natomiast renegecje prawie 42%. Pod względem wielkości zawartych transakcji Poznań znajduje się na trzecim miejscu, po Warszawie i Śląsku.
- **Górny Śląsk** – w I kwartale 2012 roku zostało podpisanych 11 umów najmu na łączną powierzchnię ponad 88,2 tys. m<sup>2</sup>. Dominowały nowe umowy, stanowiące 68,8% ogółu. Pod względem wolumenu transakcji Górny Śląsk znalazł się na drugim miejscu po Warszawie.
- **Kraków** – I kwartał 2012r. pod względem wolumenu transakcji zamknął się na zbliżonym poziomie do tego samego kresu roku 2011. Podpisano dwie nowe umowy najmu na 4,4 tys. m<sup>2</sup>.
- **Wrocław** – podpisano siedem umów najmu na łączną powierzchnię ponad 32 tys. m<sup>2</sup>. Podobnie jak na Górnym Śląsku, dominowały tu nowe umowy stanowiące ponad 88%.
- **Gdańsk** – w I kwartale 2012 zawarte zostały cztery nowe umowy najmu (w tym jedna umowa pre-lease) na łączną powierzchnię 20,5 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi około 25% wzrost w stosunku do poprzedniego kwartału. Warto również zwrócić uwagę, że stanowi to blisko 42,5% całkowitego wolumenu transakcji odnotowanego w 2011r. w tym regionie.
- **Toruń** - w I kwartale roku w Toruniu nie odnotowano żadnej aktywności najemców.
- **Szczecin** – w pierwszych trzech miesiącach roku na rynku szczecińskim odnotowano jedną umowę najmu na blisko 14 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej.

**DOSTĘPNE POWIERZCHNIE**

- W I kwartale b.r. współczynnik powierzchni niewynajętej w Polsce obniżył się w stosunku do IV kwartału 2011 o blisko 0,4 p.p. i wynosił 11,1%.
- **Warszawa** – współczynnik wolnych powierzchni w I kwartale 2012r. wyniósł 17,2%. Dla poszczególnych stref kształtował się odpowiednio na poziomie: 12% (strefa I), 20,4% (strefa II), 10,1% (strefa III). Tendencja spadkowa odnotowana została w strefie III, natomiast niewielki wzrost w strefach I i II.
- **Miasta regionalne** – najniższy współczynnik powierzchni niewynajętej odnotowany został w Gdańsku, na Górnym Śląsku i w Krakowie, najwyższy w Toruniu i Szczecinie.

**STAWKI CZYNYSZU**

- Czynsze w I kwartale roku utrzymywały się na niezmiennym poziomie na większości rynków. Niewielka tendencja wzrostowa obserwowana była jedynie w regionach, gdzie dostępność powierzchni była bardzo ograniczona.

**PROGNOZY**

- Obecnie w budowie znajduje się ponad 230 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych. Blisko 79% tej powierzchni jest planowana do oddania na 2012r. Warto zauważyć, że ponad 73% budowanej powierzchni jest już wynajęta. W związku z powyższym możemy spodziewać się dalszego spadku współczynnika powierzchni niewynajętej.
- Szacuje się, że popyt na większości rynków będzie utrzymywał się na stabilnym poziomie.
- Można oczekiwać, że stawki czynszu w związku z malejącym współczynnikiem powierzchni niewynajętej będą wykazywały tendencję wzrostową na wybranych rynkach.