rynek magazynowy – CO PRZYNIESIE ROK 2014?

Colliers International przewiduje powrót projektów spekulacyjnych oraz rozwój tzw. obiektów Small Business Units

Warszawa, 28 stycznia 2014 r. — Colliers International podsumował aktywność na rynku powierzchni magazynowych w roku 2013. Gdańsk i Poznań z najniższym współczynnikiem wolnych powierzchni, a Polska Centralna oraz II i III strefa warszawska z najniższymi stawkami czynszów w zeszłym roku.

Rynek magazynowy według Colliers International:

ZARYS OGÓLNY

* W ciągu czterech kwartałów na rynek dostarczono ponad 396 tys. m2 nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi ok. 5,4% wzrostu w porównaniu ze stanem z końca grudnia 2012 r.
* Na koniec grudnia 2013 r. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 7,76 mln m2.
* Wolumen transakcji w 2013 r. osiągnął poziom blisko 2,24 mln m2 i był o ok. 32% wyższy niż w 2012 roku.
* W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy na większości rynków nie zaobserwowano większych zmian stawek czynszów. Niewielki wzrost odnotowano na rynkach charakteryzujących się stosunkowo niskim poziomem wskaźników pustostanów oraz dużym popytem.

PODAŻ

Rok 2013 charakteryzował się niższą dynamiką podaży, niż rok poprzedni.

* **Warszawa** – na koniec IV kwartału 2013 łączna podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech strefach miasta przekroczyła 2,72 mln m2, z czego większość została dostarczona w strefie II. Współczynnik dostępnych powierzchni we wszystkich strefach wyniósł 14%, wzrastając o 2,3 punktów procentowych w porównaniu do roku ubiegłego.
* **Górny Śląsk** – to drugi pod względem całkowitej podaży rynek magazynowy w Polsce o ok. 1,49 mln m2. W ciągu 2013 roku dostarczono 8 projektów o powierzchni ok. 91 tys. m2. W budowie znajduje się kolejne 27 tys. m2.
* **Polska Centralna** – w ciągu 2013 r. podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej wzrosła o 27,5 tys. m2, które zostały dostarczone w ramach rozbudowy Panattoni Park Łódź (8 tys. m2) oraz SEGRO Logistic Park Stryków (19,5 tys. m2)
* **Poznań** – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyła 910 tys. m2. Obecnie w budowie znajduje się jeszcze sześć projektów o łącznej powierzchni ponad 217 tys. m2. Największym z nich jest kompleks magazynowy budowany przez Panattoni dla firmy Amazon.
* **Wrocław** – na koniec grudnia 2013 r. całkowita podaż wyniosła 826 tys. m2. Do użytku zostało oddane ok. 105 tys. m2. Współczynnik dostępnych powierzchni wyniósł 10,5%. W budowie w ramach trzech projektów znajduje się jeszcze 259 tys. m2.
* **Gdańsk** –. na tym rynku całkowita podaż powierzchni magazynowej wzrosła o 20,7 tys. m2, osiągając poziom blisko 203,6 tys. m2. Obecnie w budowie znajduje się jeden projekt – SEGRO Logistic Park o powierzchni 24,5 tys. m2.
* **Kraków** – w stosunku do 2012 r. podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych wzrosła w minionym roku o ponad 21 tys. m2, osiągając poziom 160, 5 tys. m2. Obecnie nie ma żadnych inwestycji w budowie.
* **Toruń / Bydgoszcz** –zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wzrosły o 14 tys. m2, dostarczonych w ramach modernizacji istniejącego obiektu. Obecnie, podobnie jak na rynku krakowskim, nie ma żadnych projektów w budowie.
* **Szczecin** – na ten najmniejszy pod względem istniejącej powierzchni rynek magazynowy w Polsce w 2013 r. dostarczono ok. 6,9 tys. m2, podnosząc łączną podaż powierzchni do poziomu 48,7 tys. m2.

POPYT

* **Warszawa** –w minionym roku trzy warszawskie strefy były najaktywniejszym rynkiem pod względem popytu - w sumie podpisano 179 umów najmu na ponad 553 tys. m2 powierzchni, z czego 76% znajdowało się w strefie II.
* **Górny Śląsk** – w analizowanym okresie popyt na powierzchnie magazynowe przekroczył 329 tys. m2, wynajętych w ramach 49 podpisanych umów. Ok. 56% wolumenu transakcji stanowiły renegocjacje.
* **Polska Centralna** – na tym rynku popyt ukształtował się na poziomie ok. 254 tys. m2, wynajętych w ramach 29 umów. W przeciwieństwie do Górnego Śląska, wśród transakcji największy udział miały nowe umowy, które stanowiły 63% popytu.
* **Poznań** – w ramach 36 podpisanych umów wynajęte zostało ponad 429 tys. m2. Miniony rok charakteryzował się znaczną liczbą transakcją typu BTS, które stanowiły 56% wolumenu. Poznański rynek magazynowy cieszy się drugim najniższym poziomem wskaźnika powierzchni niewynajętej w Polsce – na koniec grudnia 2013 r. wyniósł 4,6%.
* **Wrocław** – wolumen transakcji zawartych w całym 2013 r. przekroczył 458 tys. m2, z czego 60% zostało wynajęte w czwartym kwartale.
* **Gdańsk** – w ciągu 2013 r. odnotowano 14 transakcji najmu na łączną powierzchnię 60,7 tys. m2. Gdański rynek magazynowy charakteryzuje się aktualnie najniższym wskaźnikiem pustostanów spośród 9 głównych rynków magazynowych w Polsce.
* **Kraków** – w analizowanym okresie na rynku wynajęto ok. 18,5 tys. m2 w ramach 9 transakcji, z czego 64% stanowiły nowe umowy.
* **Toruń / Bydgoszcz** – w IV kwartale 2013 r. zawarte zostały dwie umowy najmu na łączną powierzchnię 14 tys. m2. Umowy te były jedynymi zawartymi umowami w roku 2013 na rynku toruńsko-bydgoskim.
* **Szczecin** –na szczecińskim rynku wynajęte zostało 28,8 tys. m2 w ramach 8 transakcji. Ponad 78% popytu stanowiły nowe umowy.

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

* W stosunku do stanu z IV kwartału 2012 r., współczynnik dostępnych powierzchni magazynowych w Polsce uległ zwiększeniu o 1,6 punktu procentowego osiągając poziom 10,8%.
* Warszawa – w trzech warszawskich strefach odnotowano wzrost współczynnika wolnych powierzchni o 2,3 punktów procentowych w stosunku do 2012 roku. W poszczególnych strefach wskaźnik pustostanów kształtował się na poziomach 21,6% (strefa I), 12,6% (strefa II) oraz 10,4% (strefa III).
* Miasta regionalne – rynki o najniższym poziomie współczynnika powierzchni niewynajętych to: Gdańsk na pierwszym miejscu z wartością 2,5% i Poznań na drugim (4,6%). Najwyższymi wartościami wskaźnika natomiast charakteryzują się rynki Centralnej Polski (13,7%) oraz Torunia i Bydgoszczy (13,3%).

STAWKI CZYNSZU

Na większości rynków nie zaobserwowano większych zmian stawek czynszów. Najwyższe stawki odnotowano w Krakowie (3.7-4.5 €/m2), I strefie warszawskiej (3.3-5.5 €/m2) oraz Szczecinie (2.9-4 €/m2). Najniższym poziomem charakteryzowały się stawki w Polsce Centralnej (1.9-3 €/m2) oraz II i III warszawskiej strefie (1.8-2.9 €/m2).

PROGNOZY

*„Obecnie w budowie znajduje się blisko 707 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 91% zostało już wynajęte. W związku z powyższym możemy spodziewać się stopniowego spadku współczynnika powierzchni niewynajętych, czego prawdopodobnym skutkiem będzie niewielka tendencja wzrostowa czynszów na wybranych rynkach, a także wzrost ich zróżnicowania w zależności od atrakcyjności danej powierzchni. W 2014 r. umowy typu BTS wciąż będą cieszyć się dużą popularnością, zwłaszcza wśród najemców z branży produkcyjnej. Przewidywany jest stopniowy powrót inwestycji spekulacyjnych w regionach o niskim poziomie dostępnej powierzchni, jak Poznań czy Kraków. Rok 2014 przyniesie również rozwój tzw. obiektów Small Business Units (SBU) oferujących najemcom najmniejsze powierzchnie, już od 600 m2.”* – komentuje **Tomasz Kasperowicz**, Dyrektor, Dział Powierzchni Logistycznych i Przemysłowych, Colliers International.

###

**Colliers International**

Colliers International jest globalną firmą doradczą działającą w obszarze rynku nieruchomości komercyjnych poprzez sieć 482 biur w 62 krajach i zatrudniającą ponad 13 500 pracowników. Jako część spółki giełdowej FirstService Corporation Colliers oferuje pełen zakres usług podmiotom związanym z rynkiem nieruchomości. Colliers doradza najemcom komercyjnym, właścicielom nieruchomości oraz inwestorom. Zajmuje się pośrednictwem w zakresie wynajmu, sprzedaży i zarządzania nieruchomościami, a także doradztwem na rynku inwestycji hotelowych i rekreacyjnych, nadzorem budowlanym, wyceną oraz badaniami rynku. Według najnowszego rankingu sporządzonego przez Lipsey Company Colliers International jest drugą na świecie najbardziej rozpoznawalną firmą działającą w obszarze nieruchomości komercyjnych.

W Polsce firma działa od 1997 roku i posiada biura w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Szczecinie i Gdańsku, w których łącznie zatrudnia ponad 200 specjalistów.

Colliers International został uhonorowany tytułem Agencja Roku w kategorii powierzchni magazynowych, Agencja Roku w kategorii powierzchni biurowych oraz Firma Roku w kategorii zarządcy nieruchomości wg CEE Real Estate Quality Awards 2012. Już po raz czwarty Colliers został laureatem nagród przyznanych przez tą instytucję. Najnowszym wyróżnieniem zdobytym przez Colliers jest tytuł International Real Estate Agency of the Year przyznany w listopadzie tego roku przez magazyn CEE CiJ.

Colliers International otrzymał notę 5\* w kategorii Najlepsza Firma Doradcza na rynku nieruchomości w Polsce w konkursie International Property Awards, organizowanym przy wsparciu RICS.

Colliers zwyciężył w trzech kategoriach nagród Eurobuild Awards: Warehouse Agency Team of the Year, Office Agency Team of the Year oraz Retail Agency Team of the Year 2012. W najnowszej edycji konkursu CEE Quality Awards 2013 Colliers został uhonorowany tytułem Agencji Roku w kategorii powierzchni magazynowych oraz Firmy Roku w kategorii Zarządzania Nieruchomościami.

Więcej na: <http://www.colliers.com/en-pl/poland>

Obserwuj Colliers na:

  