



Rynek Magazynowy

Zarys ogólny

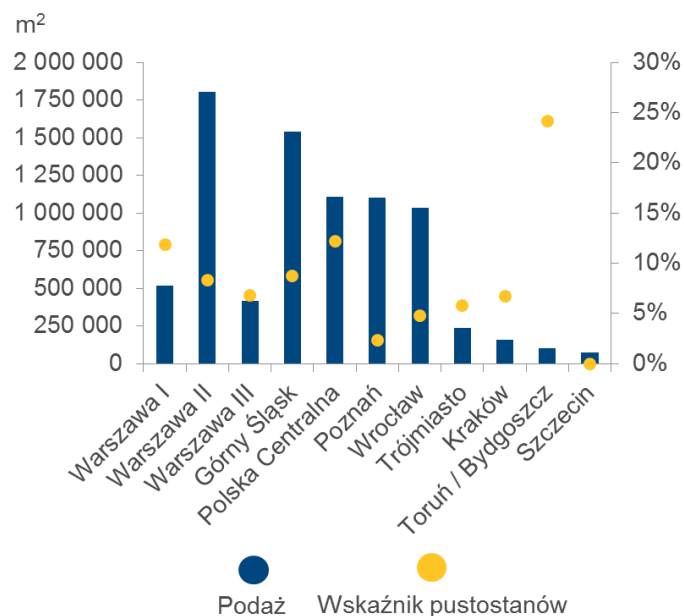
- > Rynek magazynowy w Polsce nadal rozwija się bardzo dynamicznie. W III kw. nowa podaż osiągnęła rekordowy poziom blisko 400 tys. m² wobec ok. 327 tys. m² w pierwszym półroczu. Tym samym na koniec września całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej osiągnęły poziom blisko 8,5 mln m².
- > Odnotowano również wysoką aktywność najemców. W analizowanym okresie podpisano umowy na łączną powierzchnię ponad 0,5 mln m².
- > W stosunku do poprzednich dwóch kwartałów wolumen umów krótkookresowych znacznie zmalał i wyniósł niewiele ponad 23 tys. m²
- > W analizowanym okresie współczynnik pustostanów na większości rynków nadal wykazywał tendencję spadkową. Na koniec września 2014 r. dostępnych pozostawało 7,7% istniejącej nowoczesnej powierzchni magazynowej wobec 8,8% odnotowanych na koniec II kw. br.
- > Stawki czynszu na większości głównych rynków magazynowych w Polsce pozostały na stabilnym poziomie.

Sytuacja na głównych rynkach magazynowych w Polsce

- > Warszawa – będąc największym rynkiem magazynowym w Polsce, Warszawa oferuje ponad 2,7 mln m² nowoczesnej powierzchni, podzielonej pomiędzy trzy strefy. W III kw. roku do użytku oddano zaledwie jeden obiekt o powierzchni około 6,5 tys. m². W budowie pozostaje około 55 tys. m². Warszawa jest również jednym z rynków o największej aktywności najemców. W omawianym okresie wyższy poziom popytu

odnotowany został jedynie na Górnym Śląsku. W okresie od czerwca do września w trzech warszawskich strefach magazynowych podpisano umowy na blisko 114 tys. m², co stanowiło 22,7% całkowitego popytu na polskim rynku magazynowym. Współczynnik pustostanów na warszawskim rynku odnotował znaczący spadek i osiągnął 8,8% wobec 11,8% na koniec pierwszego półrocza. W poszczególnych strefach wyniósł odpowiednio: 11,8% (Warszawa I), 8,3% (Warszawa II) oraz 6,8% (Warszawa III).

Całkowita podaż i wskaźnik pustostanów na głównych rynkach magazynowych



Źródło: Colliers International

- > Górny Śląsk – jest drugim pod względem wielkości rynkiem magazynowy w Polsce. Całkowita podaż na tym rynku na koniec września 2014 r. przekroczyła poziom 1,53 mln m². Do użytku oddano blisko 29 tys. m², a w budowie pozostaje ok. 60 tys. m² powierzchni magazynowej. Na Śląsku odnotowano najwyższą wśród pozostałych rynków aktywność najemców. Wolumen transakcji osiągnął poziom ok. 120 tys. m² wynajętych w ramach 17 umów. Warto zauważyć, że 83% aktywności najemców stanowiły nowe umowy, wobec 17% renegeacji. Współczynnik pustostanów na koniec III kwartału wyniósł 8,7%.
- > Polska Centralna (region łódzki) – na koniec września 2014 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyła poziom 1,1 mln m². Do użytku oddano ponad 35 tys. m². W budowie pozostaje 38 tys. m², które zostaną dostarczone na rynek w ramach dwóch obiektów firmy Panattoni. Aktywność najemców w minionym kwartale nieznacznie się zwiększyła i wyniosła blisko 42 tys. m², 100% zawartych transakcji stanowiły nowe umowy. Wskaźnik pustostanów wykazywał dalszą tendencję spadkową i na koniec omawianego okresu wynosił 12,2%.
- > Poznań – w III kw. 2014 r. podaż na poznańskim rynku wzrosła o ponad 124 tys. m², w ramach trzech ukończonych projektów. Najważniejszą inwestycją oddaną do użytku był obiekt o powierzchni 100 tys. m² dla firmy Amazon (deweloper – Panattoni). W efekcie, na koniec III kwartału całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyły 1,1 mln m². Poznań charakteryzuje się najwyższą spośród analizowanych rynków magazynowych sumą powierzchni w budowie, która obecnie przekracza 200 tys. m². Popyt w analizowanym okresie pozostawał na stabilnym poziomie i osiągnął 94 tys. m². W dalszym ciągu Poznań pozostaje rynkiem o jednym z najniższych wskaźników pustostanów, który na koniec III kwartału wyniósł 2,3%.
- > Wrocław – w III kwartale do użytku oddano ponad 172 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej w tym 123 tys. m² dla firmy Amazon (deweloper – Goodman), tym samym zwiększając całkowitą podaż na do ponad 1 mln m². Obecnie w budowie znajduje się około 138 tys. m². W III kw. podpisano umowy na łączną powierzchnię ok. 62 tys. m² (125 tys. m² w pierwszym półroczu). Na koniec omawianego okresu współczynnik wolnych powierzchni spadł z 6,2% na koniec II kwartału do poziomu 4,7%.
- > Trójmiasto – w III kw. 2014 r. zasoby powierzchni magazynowej na trójmiejskim rynku wzrosły o 18 tys. m², w efekcie całkowita podaż osiągnęła poziom 238 tys. m². Obecnie trwają rozbudowy dwóch projektów: Segro Logistic Park Gdańsk oraz Panattoni Park Gdańsk. Łączna powierzchnia tych obiektów to 44,5 tys. m². W analizowanym okresie wynajęto ponad 20 tys. m²

powierzchni magazynowej. Współczynnik pustostanów na koniec III kwartału wyniósł 5,8%.

- > Kraków – podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej pozostała na niezmiennym poziomie 160 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się kolejna faza Goodman Kraków Airport Logistics Center o powierzchni około 22,8 tys. m². W omawianym okresie wynajęto blisko 19 tys. m². Współczynnik pustostanów w stosunku do poprzedniego kwartału wzrósł, co spowodowane było wygaśnięciem niektórych umów najmu. Na koniec września 2014 r. wyniósł on 6,7%.

Wybrane transakcje najmu w III kw. 2014 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	POW. (m ²)	RODZAJ UMOWY
Wilshire Holding	Europolis Park Błonie	20 200	Renegocjacja / Ekspansja
UPS	Panattoni Park Stryków	14 000	BTS
CEVA Logistics	PointPark Poznań	13 500	Nowa umowa
I Logistics	Tiner Logistic Park	12 500	Nowa umowa
KMC Services	Goodman Kraków Airport Logistics Center	11 200	Renegocjacja
Hi Logistics	Prologis Park Wrocław IV	11 050	Renegocjacja
Delta Packaging	Panattoni Park Gliwice II	10 600	BTS
Pilkington	BTS Pilkington	10 500	BTS

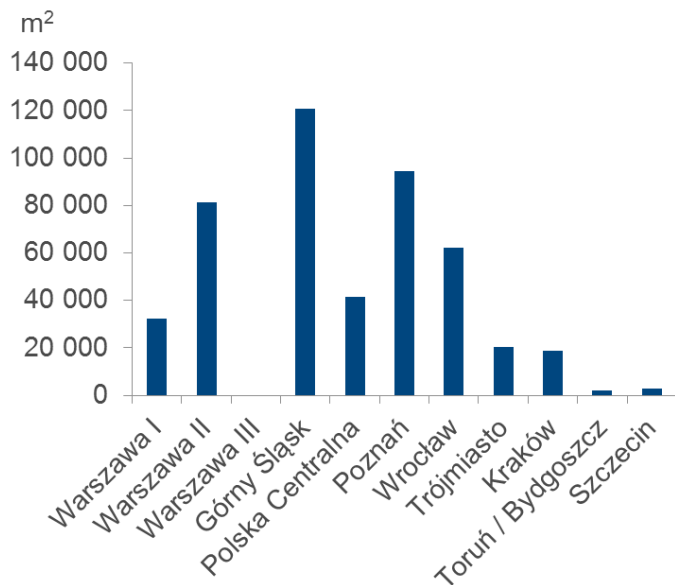
Źródło: Colliers International

Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

EFEKTYWNE STAWKI CZYN SZU (EUR/m ²)		
REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	3,20	5,00
Warszawa II	2,00	2,90
Warszawa III	2,00	2,90
Polska Centralna	1,90	2,90
Poznań	2,20	2,90
Górny Śląsk	2,00	3,00
Kraków	3,70	4,60
Wrocław	2,70	3,20
Trójmiasto	2,80	3,50
Toruń/Bydgoszcz	2,40	2,80
Szczecin	2,80	3,50

Źródło: Colliers International

Całkowity popyt w III kwartale 2014 r. na głównych rynkach magazynowych



Źródło: Colliers International

- > Toruń / Bydgoszcz – na koniec III kwartału całkowita podaż powierzchni magazynowej na tym rynku pozostała na niezmiennym poziomie 101 tys. m². Obecnie w budowie znajduje się jeden obiekt o powierzchni 13,5 tys. m², zlokalizowany w Toruniu. W omawianym okresie wynajętych zostało nieco ponad 2 tys. m². Współczynnik dostępnych powierzchni magazynowych na koniec września osiągnął poziom 24,1%.
- > Szczecin – w III kw. 2014 r. całkowita podaż powierzchni magazynowych wzrosła o ponad 11 tys. m², które zostały oddane do użytku w ramach kompleksu Prologis Park Szczecin. Tym samym na koniec września całkowite zasoby przekraczały 73 tys. m². W budowie znajduje się 14 tys. m² w ramach kompleksu Nort-West Logistic Park. W analizowanym okresie wynajęto zaledwie 3 tys. m². Szczecin pozostaje jedynym rynkiem, gdzie wszystkie istniejące projekty magazynowe klasy A są w pełni wynajęte.

Prognozy

- > Zauważalny jest wzrost zainteresowania inwestycjami w mniejszych regionach, gdzie dotychczas brakowało nowoczesnych obiektów magazynowych (np. Rzeszów, Lublin, Szczecin).
- > Rośnie popyt na lokalizacje w zachodniej Polsce, a konkretnie na mniejsze miejscowości, w których łatwiej jest pozyskać pracowników niż w dużych miastach, takich jak Poznań, czy Wrocław.

- > Obserwowany jest wzrost możliwości i zainteresowania opcją sale&leaseback (z modernizacją obiektów lub nie), czyli sprzedaż własnych magazynów na rzecz profesjonalnych deweloperów i wynajmowanie ich.

Grunty pod inwestycje magazynowe

- > Obserwujemy nadal rosnące zainteresowanie terenami inwestycyjnymi objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz posiadającymi uregulowany stan prawny, a także rozpoznane kwestie mediów.
- > Największym zainteresowaniem cieszą się tereny przy głównych arteriach drogowych (autostrada A1, A2, A4 oraz drogi ekspresowe), w pobliżu Warszawy, Łodzi, Poznania, Wrocławia i Katowic.
- > Jednym z najistotniejszych kryteriów wyboru gruntu przez inwestorów jest stopień przygotowania terenu pod zabudowę „od zaraz” oraz elastyczność właścicieli w negocjacjach.
- > W nadchodzącym czasie spodziewamy się wzrostu liczby umów przedwstępnych – warunkowych, jednakże nie przewidujemy wzrostu udziału transakcji spekulacyjnych w sektorze deweloperskim.