

**Raport:** Rynek Powierzchni  
Magazynowych w Polsce -  
Podsumowanie I połowy 2011 roku



## Spis Treści

Aktywność deweloperów	2
Aktywność najemców	4
Dostępna powierzchnia	5
Czynsze	6
Grunty przemysłowe	7
Analiza regionów	8
Podsumowanie rynku magazynowego	10

---

## Rynek powierzchni magazynowych w I połowie 2011 – popyt wzrasta

Pierwsza połowa roku minęła pod znakiem dużego wzrostu popytu. Wskaźnik pustostanów obniżył się do poziomu nie notowanego od początku 2008. W większości lokalizacji logistycznych zaobserwowano niewielki wzrost poziomu czynszów.

Pierwsza połowa 2011 r. udowodniła obserwacje z końca 2010 r. o poprawie sytuacji na rynku, jeśli chodzi o popyt na powierzchnie magazynowo-logistyczne. Już po pierwszych sześciu miesiącach całkowity wolumen wynajętej powierzchni jest wyższy od powierzchni wynajętej w tym samym czasie w 2010 r. o ponad 38%. Wzrost popytu na powierzchnie magazynowe spowodował kolejną obniżkę wskaźnika pustostanów z 16,8% na koniec czerwca 2010 r. do 12,9% na koniec I połowy 2011.

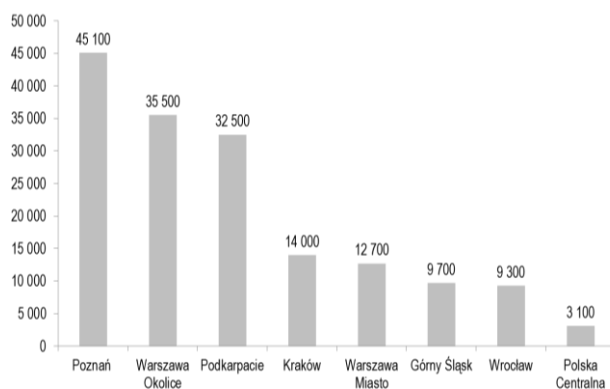
Nowe inwestycje magazynowe to nadal głównie projekty budowane zgodnie z wymaganiami najemców (BTSy) lub te zabezpieczone umową przedwstępnymi. Udział magazynów budowanych spekulacyjnie jest niewielki i stanowi 15% powierzchni w budowie. Mniejsza dostępność powierzchni magazynowej spowodowała kolejny niewielki wzrost poziomu czynszów w większości lokalizacji logistycznych w Polsce.

## Aktywność deweloperów

W pierwszej połowie roku zasoby powierzchni magazynowo-logistycznej zwiększyły się o 161 900 m<sup>2</sup> i jest to wynik ponad dwukrotnie wyższy niż nowa podaż z pierwszej połowy 2010 r. Razem z tą nową powierzchnią całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wynoszą ponad 6 358 000 m<sup>2</sup>. Najwięcej nowej powierzchni, 45 100 m<sup>2</sup> w dwóch budynkach, ukończono w Poznaniu. Niewiele mniej popularnym regionem były okolice Warszawy, gdzie od stycznia ukończono budowę dwóch obiektów o łącznej powierzchni 35 500 m<sup>2</sup>. Największe zakończone budowy to: BTS dla Zelmera w Rzeszowie (Panattoni Park Rzeszów, 32 500 m<sup>2</sup>); hala dla PF Concept w PointPark Poznań (23 000 m<sup>2</sup>) i wynajęty

przez Cursor i CEDC magazyn w GoodPoint Puławska (21 900 m<sup>2</sup>).

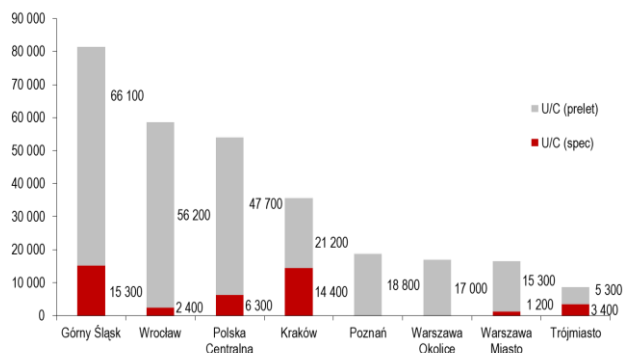
### Magazyny oddane do użytku w I połowie 2011r. według lokalizacji



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, H1 2011

Po raz kolejny Panattoni był najbardziej aktywnym deweloperem i dostarczył na rynek 68 200 m<sup>2</sup> powierzchni. 23 000 m<sup>2</sup> w Poznaniu i 21 900 m<sup>2</sup> w okolicach Warszawy dostarczyli odpowiednio P3 i Real Management. Także Goodman, w swoim pierwszym spekulacyjnym projekcie w Polsce, wybudował i dostarczył 14 000 m<sup>2</sup> na rynek krakowski. Do niedawna deweloper ten znany był głównie z BTSów, takich jak magazyny dla Nippon i Nissin w Toruniu czy Whirlpool we Wrocławiu.

### Powierzchnia w budowie według lokalizacji



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, H1 2011

Mimo że rynek powierzchni magazynowych jest największym rynkiem w Europie Środkowo-Wschodniej to nadal ma duży potencjał rozwoju. Na koniec czerwca 2011 r. w budowie pozostawało 290 600 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. Jest to największa ilość powierzchni w budowie od 2009 r., kiedy to wiele projektów, których budowę rozpoczęto na fali boomu z 2008 było nadal w trakcie realizacji.

Większość budowanej powierzchni jest dedykowana potrzebom określonych najemców (projekty BTS) lub została wynajęta jeszcze przed rozpoczęciem budowy. Liczba magazynów budowanych spekulacyjnie jest ograniczona i poza jednym obiektem (Alliance Silesia Logistic Centre, 7 700 m<sup>2</sup>) jest już w części wynajęta pozostawiając jedynie ułamek dostępnej powierzchni. Z tego powodu obiekty obecnie budowane nie wpłyną w przyszłości znacząco na ilość dostępnej powierzchni magazynowej.

Biorąc pod uwagę powierzchnie w budowie Panattoni, z ponad 128 000 m<sup>2</sup>, nadal dominuje wśród deweloperów. Różnica między nim a drugim w kolejności najbardziej aktywnym deweloperem, czyli SEGRO, jest ogromna i wynosi 72 300 m<sup>2</sup>. Goodman z 49 000 m<sup>2</sup> powierzchni w budowie zajmuje miejsce trzecie. Godnym odnotowania jest fakt, że Prologis, który od kilku kwartałów nie wybudował żadnej powierzchni magazynowej, rozpoczął budowę budynku we Wrocławiu o powierzchni 19 100 m<sup>2</sup>.

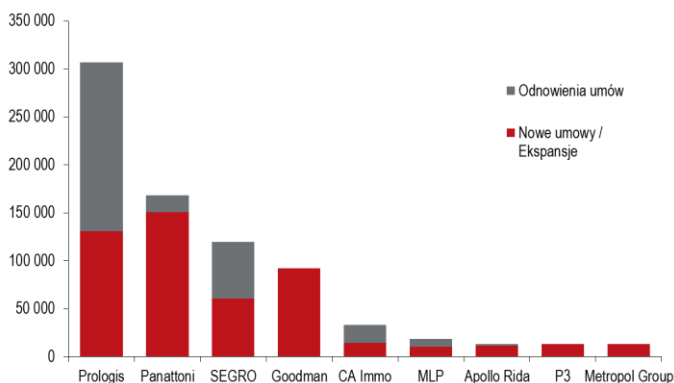
Warto zwrócić uwagę, że część umów podpisanych w ostatnich tygodniach II kw. 2011 r. dotyczyła powierzchni w budynkach, które jeszcze nie istnieją, a ich budowa jeszcze się nie rozpoczęła. Wynika z tego, że w drugiej połowie roku można spodziewać się podobnej, jeśli nie wyższej, ilości powierzchni w budowie.

Popyt na powierzchnie magazynowe był w dużym stopniu kreowany przez te firmy, które przedłużyły umowy najmu i zostały w obecnych lokalizacjach. Przedłużenie umów i renowacje kontraktów stanowiły 34% całkowitego wolumenu transakcji (837 300 m<sup>2</sup>). Prologis, który zarządza ponad 2,2 milionami m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, był liderem wśród deweloperów biorąc pod uwagę całkowity wolumen wynajętej powierzchni. W jego parkach w Polsce wynajęto ponad 307 000 m<sup>2</sup> powierzchni, jednakże ponad 57% z tego stanowiły przedłużenia umów. Panattoni był liderem pod względem popytu netto (bez uwzględnienia renowacji) - ponad 90% wynajętej w jego parkach powierzchni dotyczyło nowych umów i rozszerzeń powierzchni.

Goodman, mimo niewielkiego udziału w zasobach powierzchni magazynowej, odegrał jedną z głównych ról w zaspokojeniu popytu na magazyny.

W I połowie 2011 r. w obiektach Goodmana w Polsce wynajęto 92 300 m<sup>2</sup>, co stanowi 17% popytu netto i pozwoliło zająć deweloperowi trzecie miejsce (11% udziału w popycie brutto). Czwartym najbardziej aktywnym deweloperem było SEGRO.

#### Popyt według deweloperów w I połowie 2011 r.



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, H1 2011

## Aktywność najemców

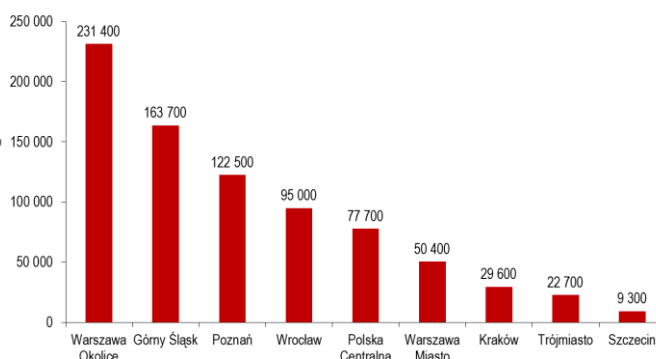
Dobra kondycja polskiej gospodarki i jej odporność na kryzys finansowy ma swoje odzwierciedlenie w pozytywnym wzroście PKB, produkcji przemysłowej i sprzedaży detalicznej obserwowanym od 2009 r. do dzisiaj. Pokazało to wielu firmom, że Polska jest doskonałym miejscem dla inwestycji. Atrakcyjność inwestycyjna Polski i ożywienie aktywności najemców jest oczywiste, gdy rozpatrywany jest wolumen transakcji najmu. W pierwszej połowie roku wynajęto ponad 837 300 m<sup>2</sup> powierzchni. Jest to wynik zbliżony do rekordowego pierwszego półrocza 2008 r. Jest to również 38% więcej niż wolumen transakcji z pierwszej połowy ubiegłego roku.

Większość wynajętej powierzchni, ok. 67%, to nowe umowy (nowy najemca lub zmiana lokalizacji) i powiększenia wynajmowanej powierzchni. Wiele firm zdecydowało się także na przedłużenie kontraktów w obecnej lokalizacji. 33%-owy udział renowacji istniejących kontraktów jest zrozumiały, jeśli weźmie się pod uwagę wielkość rynku i jego historię. Część firm, które podpisały umowy w latach 2006-2008, zamiast przeprowadzać się do nowej lokalizacji wolała przedłużyć umowy w obecnej.

Tradycyjnie większość popytu przypada na największe ośrodki logistyczne w kraju: Warszawę (Okolice i Miasto), Górny Śląsk i Poznań.

W okolicach Warszawy wynajęto 231 400 m<sup>2</sup> (28% całkowitego popytu) i dodatkowe 50 400 m<sup>2</sup> w mieście. Popyt na powierzchnie magazynowe, który odnotowano na Górnym Śląsku, wyniósł 163 700 m<sup>2</sup>, czyli 20% całkowitej powierzchni wynajętej. Poznań, który zajął trzecie miejsce pod względem wolumenu wszystkich transakcji, zamienia się miejscami z Wrocławiem (miejsce czwarte uwzględniając renowacje). Całkowita aktywność na rynku najmu wyniosła 122 500 m<sup>2</sup> w Poznaniu i 95 000 m<sup>2</sup> we Wrocławiu.

#### Popyt brutto według lokalizacji w I połowie 2011r.

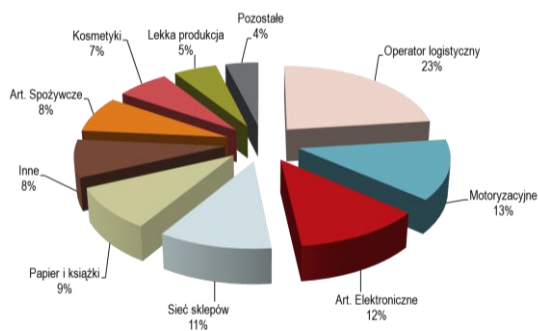


Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, H1 2011

Operatorzy logistyczni stanowią nadal najsilniejszą grupę najemców na rynku, ale ich udział zmniejszył się z 37% w 2010 do 23% w I połowie 2011. Firmy z tego sektora wynajęły ponad 192 600 m<sup>2</sup> powierzchni, a przeciętna wielkość umowy to 5 100 m<sup>2</sup>.

Po kilku miesiącach stosunkowo niewielkiego zapotrzebowania na magazyny zgłaszanego przez firmy z sektora motoryzacyjnego ich udział w wolumenie wynajętej powierzchni wzrósł z 3% w 2010 do 13% w I połowie 2011 r. Transakcje dotyczyły średnio 10 700 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej.

## Popyt brutto według sektorów



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, H1 2011

25 z 142 umów podpisanych w 2011 r. to kontrakty na wynajem ponad 10 000 m<sup>2</sup>, co stanowi 56% całkowitej wynajętej powierzchni. Największe transakcje z tego roku to m.in. 50 000 m<sup>2</sup> wynajęte przez jednego z największych producentów kosmetyków i produktów higieny osobistej w Prologis Park Sochaczew oraz 30 000 m<sup>2</sup> w Poznaniu w obiekcie, który ma zostać wybudowany przez firmę Goodman dla producenta sprzętu AGD.

Optymistyczne prognozy dla polskiej ekonomii oraz ilość umów, które w chwili obecnej są w trakcie negocjacji pozwalają stwierdzić, że popyt na magazyny będzie nadal silny zarówno w krótko- jak i długookresowej perspektywie. Biorąc pod uwagę powierzchnię wynajętą w pierwszej połowie roku można się spodziewać, że całoroczny wolumen najmu zbliży się do wyniku z rekordowego roku 2008 (1,5 miliona m<sup>2</sup>).

## Dostępna powierzchnia

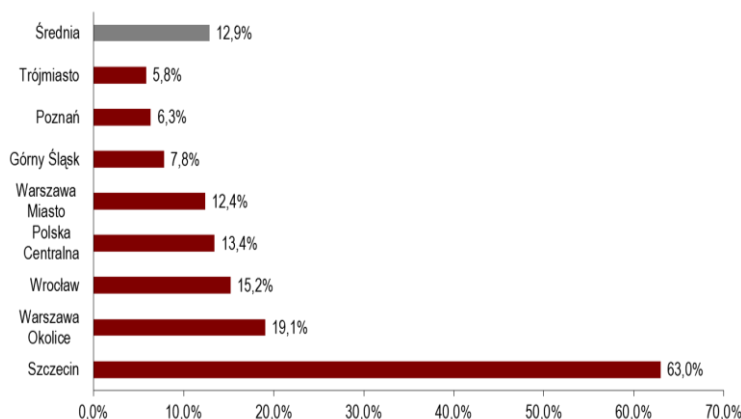
Całkowita dostępność powierzchni magazynowej w Polsce wynosi 817 800 m<sup>2</sup> i jest to najniższy poziom od 1 kw. 2010, kiedy wynosiła ponad 1 milion m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca tego roku był o prawie 4 p.p. niższy niż w tym samym okresie 2010 r. i wynosi 12,9%.

Najniższy wskaźnik odnotowano w Trójmieście (5,8%), Poznaniu (6,3%) i na Górnym Śląsku (7,8%), najwyższy natomiast w Szczecinie (63%). Wartości wskaźnika pustostanów różnią się jednak znacznie między poszczególnymi lokalizacjami w obrębie niektórych regionów, co można zaobserwować głównie w okolicy Warszawy, gdzie

średni współczynnik wynosi 19,1%, ale waha się między 28% w Błoniu i 4% w Pruszkowie, a także w Polsce Centralnej, gdzie średni współczynnik pustostanów wynosi 13,4%, ale w granicach Łodzi jest to tylko 4%, a w Piotrkowie Trybunalskim aż 25%.

Wskaźniki pustostanów w ostatnim półroczu zmalały w większości regionów, a największe spadki dotyczyły Szczecina i Krakowa. Tak duże wahania w tych lokalizacjach wynikają jednak z niewielkiej podaży powierzchni, gdzie za sprawą jednej czy dwóch transakcji obraz rynku może zmienić się drastycznie.

## Współczynnik niewynajętej powierzchni według lokalizacji



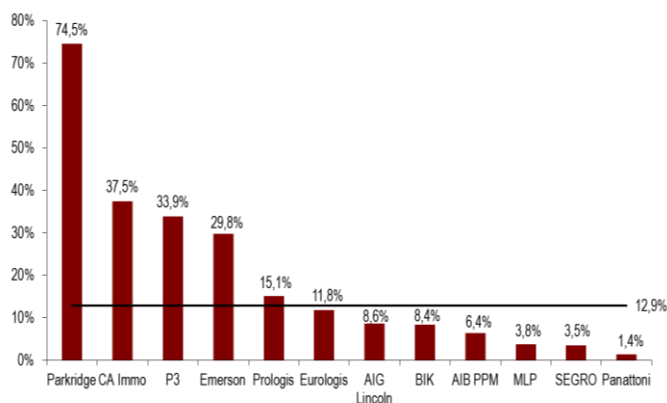
Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, H1 2011

Rozpatrując sytuację poszczególnych deweloperów najwyższe pustostany odnotowują nieruchomości należące do CA Immo, P3 i Emersona. Aż 25% całkowitej powierzchni dostępnej na koniec II kwartału znajdowało się w parkach, których właścicielami są te trzy firmy. Obecnie w magazynach CA Immo wskaźnik pustostanów wynosi 37%, w halach P3 34%, natomiast w budynkach Emersona 29%. Tak wysokie współczynniki pustostanów odnotowywane są przynajmniej od sześciu miesięcy.

Pod względem metrów kwadratowych największa ilość powierzchni niewynajętej znajduje się w parkach Prologis. W magazynach zarządzanych przez tę firmę znajduje się 320 000 m<sup>2</sup> dostępnej powierzchni, co stanowi 39% całkowitej wolnej powierzchni magazynowej w Polsce, ale jedynie 15% całkowitej powierzchni zarządzanej przez Prologis. Większość wolnej powierzchni znajduje się w okolicach Warszawy (147 800 m<sup>2</sup> głównie

w Błoniu i Nadarzynie) oraz na Górnym Śląsku (69 900 m<sup>2</sup> głównie w Dąbrowie Górniczej i Chorzowie). Kolejnym dowodem na nierównomierne rozłożenie dostępnej powierzchni (tym razem ze względu na właściciela) jest sytuacja na Górnym Śląsku, gdzie ponad ¾ dostępnej powierzchni zlokalizowane jest w parkach zarządzanych przez Prologis.

### Współczynnik niewynajętej powierzchni według deweloperów



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, H1 2011

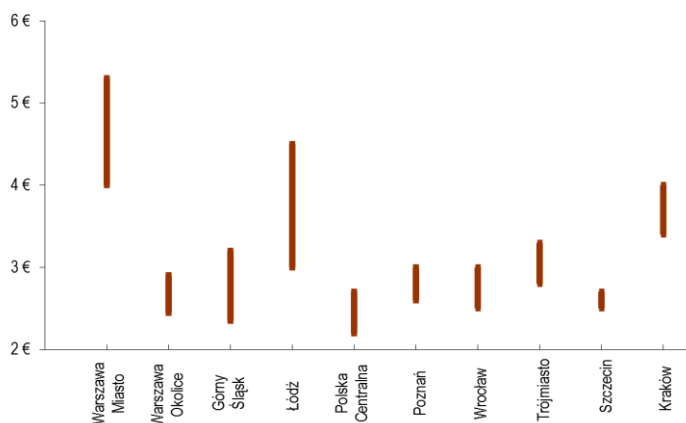
Wspomniane już ożywienie aktywności najemców oraz stosunkowo niewielka ilość projektów budowanych, z których większość stanowią BTSy lub obiekty z zabezpieczonymi umowami najmu, spowodują dalsze spadki współczynnika pustostanów w kraju. W takich lokalizacjach jak Poznań, Trójmiasto czy Górny Śląsk może dojść do sytuacji, w której dostępna podaż będzie niewystarczająca by zaspokoić popyt zgłaszany przez najemców.

## Czynsze

Wraz ze spadkiem dostępnej powierzchni i wzrostem popytu rośnie również poziom czynszów. W większości lokalizacji, a szczególnie tam, gdzie dostępność powierzchni jest niewielka, czynsze efektywne wzrosły nieznacznie w porównaniu z końcem 2010 r. Najwyższe czynsze efektywne oferowane są za powierzchnie zlokalizowane w granicach administracyjnych miast. W Warszawie Miście wynoszą 4,00€ - 5,30€/m<sup>2</sup>/miesiąc, w Krakowie zawierają się między 3,40€ a 4,00€/m<sup>2</sup>/miesiąc, natomiast w granicach Łodzi wahają się między 3,00€ a 4,50€/m<sup>2</sup>/miesiąc. Wysokie czynsze w tych lokalizacjach są konsekwencją nie tylko ograniczonej ilości powierzchni dostępnej od zaraz, ale również dostępności i cen odpowiednich działek pod zabudowę magazynową.

W Poznaniu i Wrocławiu czynsze efektywne wynoszą odpowiednio 2,60€ - 3,00€/m<sup>2</sup>/miesiąc i 2,50€ - 3,00€/m<sup>2</sup>/miesiąc.

### Czynsze efektywne według lokalizacji w połowie 2011 roku (€/m<sup>2</sup>/miesiąc)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, H1 2011

Duże zróżnicowanie pod względem dostępności powierzchni między poszczególnymi lokalizacjami w ramach jednego rynku spowodowały także duże różnice w poziomie czynszów w rejonie Warszawy i w Polsce Centralnej. W okolicach Warszawy najniższe czynsze efektywne oferowane są w Błoniu, a najwyższe w parkach położonych w Pruszkowie. W Błoniu, gdzie pustostany stanowią 28% powierzchni, a większość powierzchni znajduje się w parkach CA Immo (39% dostępnej powierzchni) i Prologis (36%), najemca może liczyć

na ofertę z czynszem efektywnym na poziomie ok. 2,10€/m<sup>2</sup>/miesiąc. Podobna sytuacja jest w Piotrkowie Trybunalskim w Polsce Centralnej, gdzie w związku z dużą motywacją właścicieli do wynajęcia wolnej powierzchni oferty czynszowe są bardzo atrakcyjne. Dopóki znaczna część dostępnej powierzchni nie zostanie wchłonięta przez najemców dysproporcje w poziomach czynszu między lokalizacjami będą w dalszym ciągu duże.

Do końca roku poziom czynszów nadal będzie wykazywał niewielką tendencję zwyżkową, większą w tych regionach, gdzie popyt jest wyższy niż oferowana dostępna powierzchnia lub dostępna powierzchnia stanowi niewielki ułamek zasobów. Największych podwyżek spodziewamy się zatem w Warszawie Miście, Poznaniu, Trójmieście i Łodzi.

## Grunty przemysłowe

W pierwszej połowie 2011 r. zainteresowanie inwestorów gruntami przemysłowymi było bardziej widoczne niż w ubiegłym roku. Większość inwestorów koncentruje się jednak raczej na zabezpieczaniu gruntów umowami przedwstępnymi, a zakupy gruntów ograniczone są do tych sytuacji, w których została już podpisana umowa z najemcą przyszłego budynku. Deweloperzy magazynowi poszukują lokalizacji najatrakcyjniejszych pod względem logistycznym (bliskość autostrad) oraz cenowym. Natomiast dla firm z sektora produkcyjnego atrakcyjne są przede wszystkim tereny w obrębie Specjalnych Stref Ekonomicznych oferujące zachęty dla inwestorów.

W porównaniu z najbardziej dynamicznym dla rynku okresem (2006-2008), kiedy nabywano duże działki o powierzchni nawet 30 ha, obecnie największą popularnością cieszą się mniejsze grunty liczące od 5 do 10 ha.

Paradoksalnie, podaż atrakcyjnych terenów przemysłowych w Polsce rośnie. Dzieje się tak głównie za sprawą rozwoju infrastruktury drogowej, przekwalifikowaniem przez wyspecjalizowane firmy (tzw. *land developers*) gruntów rolnych i tych z różnymi wadami technicznymi na działki przemysłowe, przygotowaniem gruntów inwestycyjnych w Specjalnych Strefach Ekonomicznych oraz uchwalaniu coraz większej

ilości planów miejscowych otwierających nowe lokalizacje.

Ceny gruntów inwestycyjnych różnią się w zależności od lokalizacji i jakości działki. W najlepszych regionach ceny kształtują się, na poziomie 150-240 PLN/m<sup>2</sup> (okolice Warszawy i Górnego Śląska), 120-180 PLN/m<sup>2</sup> (rejon Poznania, Wrocławia, Łodzi i Gdańska). Stawki na terenach Specjalnych Stref Ekonomicznych są niższe i kształtują się na poziomie 60 – 120 PLN/m<sup>2</sup> za grunt o powierzchni 5 – 10 ha, który często jest w pełni przygotowany pod inwestycję.

Biorąc pod uwagę rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe, zmniejszający się wskaźnik pustostanów i coraz większą ekspansję najemców spodziewamy się stabilnego wzrostu popytu na tereny przemysłowe w długiej perspektywie czasowej. Wybór lokalizacji w znacznym stopniu będzie jednak zależał od preferencji klienta. Pozycja Specjalnych Stref Ekonomicznych umocni się wraz ze wzrostem popytu na mniejsze działki przemysłowe.

## Dwa regiony wyróżniające się w I połowie 2011 roku.

Niewielka dostępność powierzchni magazynowych przy rosnącym zapotrzebowaniu na nie oraz tendencja wzrostowa stawek czynszu efektywnego to cechy charakteryzujące Górny Śląsk i Poznań w pierwszej połowie 2011 roku.

### Górny Śląsk

Region jest obecnie największym placem budowy hal magazynowych w Polsce (81 400 m<sup>2</sup>), za czym stoi rosnące zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe i zmniejszająca się ich podaż.

Górny Śląsk pozostaje jednym z najpopularniejszych zagłębi magazynowych wśród najemców. Od początku 2011 roku wynajęto tu 163 700m<sup>2</sup> brutto i 112 900m<sup>2</sup> netto powierzchni magazynowej i był to drugi, po rejonie Warszawy, wynik w Polsce. Regionem tym interesowały się przede wszystkim firmy z sektora motoryzacyjnego i logistycznego (odpowiednio 22% i 19% całkowitego popytu). Największe transakcje magazynowe na Górnym Śląsku zrealizowane zostały przez ID Logistics w Prologis Park Chorzów (20 000m<sup>2</sup>) oraz przez Żabkę w Segro Industrial Park w Tychach (19 800 m<sup>2</sup>).

Pod koniec czerwca 2011 roku jedynie 92 000m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej na Górnym Śląsku pozostawało niewynajęte. Stanowi to równowartość 7,8% całkowitych zasobów. Wynik ten jest wyraźnie niższy niż średnia krajowa (12,9%). W przeciągu ostatnich dwunastu miesięcy wskaźnik pustostanów zanotował duży spadek o 10,5 p.p. Większość dostępnej powierzchni zlokalizowana jest w Chorzowie (35%), Dąbrowie Górniczej (24%) oraz Tychach (13,3%). Natomiast w Gliwicach i Bielsko-Białej nie ma wolnych powierzchni gotowych do wynajęcia od zaraz.

W naszej opinii, górnośląskie zagłębie logistyczne będzie nadal przyciągać uwagę wielu najemców.

Deweloperzy dostrzegają również potencjał inwestycyjny rejonu węzła autostradowego Sośnica w Gliwicach, gdzie przecinają się autostrady A1 i A2. Przewidujemy, że w najbliższym czasie wskaźnik powierzchni niewynajętej będzie się nadal obniżać natomiast stawki czynszu efektywnego zanotują niewielki wzrost z obecnych 2,35€ – 3,20€/m<sup>2</sup>/miesiąc.



Górny Śląsk	
Podaż	1 178 600 m <sup>2</sup>
Popyt netto w I połowie 2011 r.	112 900 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w I połowie 2011 r.	163 700 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	7,8%
Czynsz bazowy	3,10 – 3,80 €/m <sup>2</sup> /miesiąc
<p><b>ID Logistics</b> - 20 000 m<sup>2</sup> w Prologis Park Chorzów</p> <p><b>Żabka</b> - 19 800 m<sup>2</sup> w SEGRO Industrial Park Tychy</p> <p><b>Latex</b> - 11 000 m<sup>2</sup> w Prologis Park Chorzów</p>	
Główne transakcje w I połowie 2011 r.	



## Poznań

Brak powierzchni budowanej spekulacyjnie i bardzo ograniczona dostępność powierzchni magazynowej to dwie główne cechy rejonu Poznania w pierwszym półroczu 2011 r.

W pierwszej połowie roku zasoby powierzchni magazynowej w Poznaniu powiększyły się o 45 100 m<sup>2</sup>. Kolejnych 18 800 m<sup>2</sup>, które obecnie znajduje się w budowie, zostanie oddane do użytku z końcem 2011 roku. Powierzchnia ta jest już zarezerwowana przez określonych najemców. Jednym z nich jest Faurecia, dla której w Gorzowie powstaje obiekt o powierzchni 17 600 m<sup>2</sup>.

Aktywność najemców w regionie zwiększa się. W pierwszej połowie 2011 roku wynajęto ponad 122 500 m<sup>2</sup> powierzchni brutto. Wynik ten już jest ponad dwukrotnie wyższy niż ilość powierzchni wynajętej w tym samym okresie w ubiegłym roku. Dowodem na atrakcyjność Poznania są również renegecje, które stanowiły 36% zrealizowanego popytu i świadczą o chęci najemców do pozostania w regionie. Największymi transakcjami podpisanymi w pierwszej połowie 2011 roku były: umowa typu BTS zawarta przez Goodman z producentem sprzętu AGD (30 000 m<sup>2</sup>), wynajęcie 23 500 m<sup>2</sup> przez dystrybutora FMCG w Tulipan Park Poznań oraz umowa typu BTS między Faurecia a Panattoni.

W porównaniu z rezultatami z I poł. 2010 roku, wskaźnik pustostanów w Poznaniu zmniejszył się o 2 p.p. i wynosi 6,3%, co jest drugim najniższym wynikiem w kraju. Ponieważ popyt ze strony najemców jest coraz wyższy, a deweloperzy nie realizują w chwili obecnej żadnych projektów spekulacyjnych, spodziewamy się, iż wskaźnik pustostanów nadal będzie się zmniejszał. W perspektywie krótkookresowej możliwa jest również przewaga popytu na powierzchnię magazynową nad jej podażą.

Wynikiem niskiego wskaźnika pustostanów jest podwyższenie czynszów efektywnych do poziomu 2,60 – 3,00€/m<sup>2</sup>/m-c. Biorąc pod uwagę ograniczoną ilość dostępnej powierzchni najmu stawki te mogą ulec dalszemu wzrostowi.

Region nadal będzie korzystał ze swojej bliskości do krajów zachodnich. Popyt na powierzchnię magazynową i produkcyjną, w połączeniu z niskim



wskaźnikiem pustostanów mogą zachęcić deweloperów do inwestowania w projekty spekulacyjne.

Poznań	
Podaż	941 600 m <sup>2</sup>
Popyt netto w I połowie 2011 r.	78 700 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w I połowie 2011 r.	122 500 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	6,3%
Czynsz bazowy	3,20 – 4,00 €/m <sup>2</sup> /miesiąc

**Producent AGD** - 30 000 m<sup>2</sup>  
BTS Goodman

Główne transakcje w I połowie 2011 r. **Dystrybutor FMCG** - 23 500 m<sup>2</sup>  
w Tulipan Park Poznań

**Faurecia** - 17 600 m<sup>2</sup>  
BTS Panattoni

Tabela podsumowująca rynek magazynowy w I połowie 2011 r.

	Warszawa Miasto	Warszawa Okolice	Górny Śląsk	Polska Centralna	Poznań	Wrocław	Trójmiasto	Szczecin	Kraków
<b>Podaż (m<sup>2</sup>)</b>	505 800	1 881 000	1 178 600	915 200	941 600	584 100	119 500	41 700	81 600
<b>Nowa podaż I poł. 2011 r. (m<sup>2</sup>)</b>	12 700	35 500	9 700	3 100	45 100	9 300	0	0	14 000
<b>Popyt netto I poł. 2011 r. (m<sup>2</sup>)</b>	45 000	121 300	112 900	33 700	78 700	87 300	6 200	9 300	29 600
<b>Popyt brutto I poł. 2011 r. (m<sup>2</sup>)</b>	50 400	231 400	163 700	77 700	122 500	95 000	22 700	9 300	29 600
<b>Wskaźnik pustostanów I poł. 2011 r.</b>	12,4%	19,1%	7,8%	13,4%	6,3%	15,2%	5,8%	63,0%	0%
<b>Czynsze bazowe (€/m<sup>2</sup>/miesiąc)</b>	4,50-5,80	2,70-3,70	3,10-3,80	2,70-5,10	3,20-4,00	3,20-3,80	3,20-3,95	2,80-3,20	4,00-4,80
<b>Czynsze efektywne (€/m<sup>2</sup>/miesiąc)</b>	4,00-5,30	2,45-2,90	2,35-3,20	2,20-4,50	2,60-3,00	2,50-3,00	2,80-3,30	2,50-2,70	3,40-4,00

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, H1 2011



*Real value in a changing world*

### Osoby kontaktowe

**Tomasz Olszewski**

National Director  
Head of Industrial Department CEE  
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000  
tomasz.olszewski@eu.jll.com

**Tomasz Mika**

Associate Director  
Head of Industrial Department  
Poland  
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000  
tomasz.mika@eu.jll.com

**Anna Bartoszewicz-Wnuk**

National Director  
Head of Research and PR  
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000  
anna.bartoszewicz-  
wnuk@eu.jll.com

**Wioleta Wojtczak**

Research Analyst  
Research  
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000  
wioleta.wojtczak@eu.jll.com

Industrial Report – August 2011  
[www.magazyny.pl](http://www.magazyny.pl)

**OnPoint** reports from Jones Lang LaSalle include quarterly and annual highlights of real estate activity, performance and specialised surveys and forecasts that uncover emerging trends.  
[www.joneslanglasalle.com](http://www.joneslanglasalle.com)