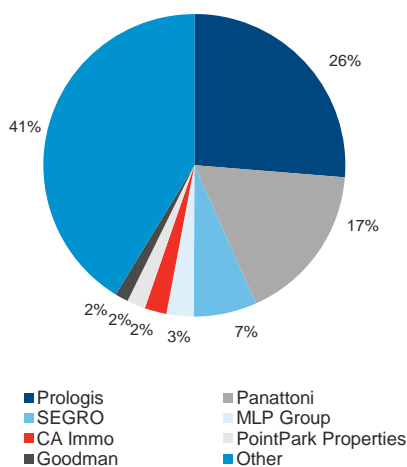


TRENDY 2012



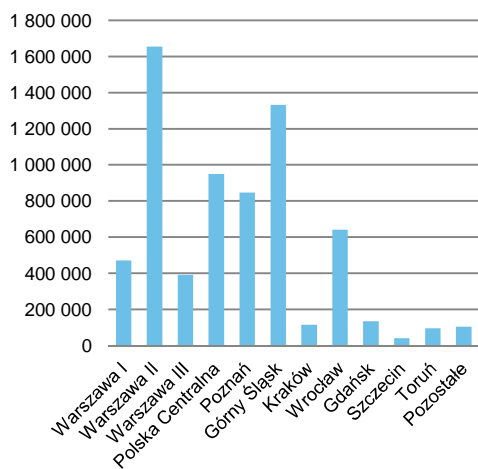
Źródło: Colliers International

DEWELOPERZY – UDZIAŁ W RYNKU WG ISTNIEJĄCEJ PODAŻY



Źródło: Colliers International

CAŁKOWITA PODAŻ



Źródło: Colliers International

Rynek magazynowy

ZARYS OGÓLNY

- Rok 2011 w porównaniu do 2010 okazał się bardzo dobrym okresem dla polskiego rynku nieruchomości magazynowych. W całym roku do użytku oddano blisko 380 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej co stanowi 40% wzrost w stosunku do roku 2010. Najwięcej powierzchni dostarczono na rynek Górnego Śląska. Obecne całkowite zasoby rynku magazynowego w Polsce wynoszą 6,8 mln m².
- Pod względem wolumenu transakcji rok 2011 okazał się znacznie lepszy od 2010. W ciągu czterech kwartałów wynajęto blisko 1,8 mln m² powierzchni magazynowej co stanowi blisko 20% wzrost w stosunku do roku poprzedniego. Popyt w poszczególnych kwartałach rozkładał się dość równomiernie, jednak najlepszy pod względem wolumenu transakcji okazał się 3 kwartał (blisko 30% ogółu transakcji). Najwięcej powierzchni wynajęto w Warszawskiej strefie II oraz na Górnym Śląsku. Najczęściej podpisywano nowe umowy najmu, które stanowiły 60% wszystkich zawartych transakcji, duża część z nich to umowy typu „pre-lease”.
- W stosunku do 4 kwartału 2010r. współczynnik powierzchni niewynajętej w Polsce obniżył się dość znacząco z 13,8% na koniec 2010r. do 11,4% na koniec 2011r. Spadek ilości powierzchni niewynajętej obserwowany był na większości rynków.
- W całym roku czynsze w zasadzie pozostawały na stabilnym poziomie, wzrosty odnotowywane były jedynie w regionach, w których współczynnik powierzchni niewynajętej był niski.

PODAŻ

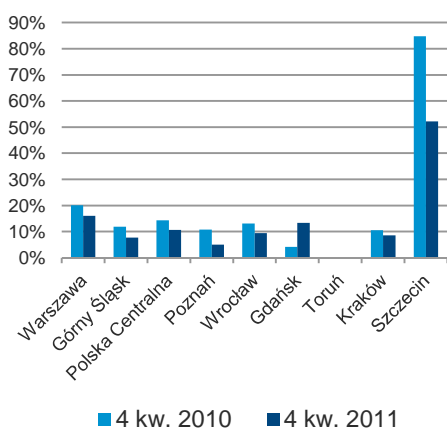
- Warszawa – podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech warszawskich strefach na koniec 2011r. wyniosła 2,54 mln m². W całym roku na rynek dostarczono około 80 tys. m², z czego blisko 74% w warszawskiej strefie II. Przyrost powierzchni w stosunku do 2010r. był większy o ponad 44%. Pod względem nowej podaży Warszawa znalazła się na drugim miejscu zaraz po Górnym Śląsku. W budowie jest aktualnie 77 tys. m², z czego 73% w warszawskiej strefie II.
- Polska Centralna – na koniec 2011r. całkowite zasoby powierzchni magazynowych w Centralnej Polsce wynosiły 950 tys. m². W całym roku do użytku zostało oddanych około 25,5 tys. m² w trzech projektach, należących do Panattoni i Segro. Nowa podaż osiągnęła w zasadzie poziom z 2010r.
- Poznań – istniejąca podaż wyniosła niewiele ponad 846 tys. m². Oddano do użytku blisko 45 tys. m² z czego połowę w 3 kwartałe 2011r. Obecnie w budowie znajduje się 50 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, której termin realizacji przewidziany jest na rok 2012.
- Góry Śląsk – jest drugim co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce, obecne zasoby szacowane są na ponad 1,33 mln m². Do użytku oddano około 109 tys. m² w 8 projektach, natomiast w budowie znajduje się obecnie około 20 tys. m².
- Kraków – pod względem wielkości Kraków nadal jest jednym z najmniejszych rynków magazynowych w Polsce. Całkowite zasoby wynoszą około 115 tys. m², z czego 40% została oddana do użytku w 2011r. Na koniec roku w budowie znajdowało się blisko 19 tys. m² powierzchni magazynowej.
- Wrocław – obecna podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej wynosi ponad 640 tys. m². W 2011r. ukończono 22 tys. m², na rok 2012 planowane jest oddanie do użytku kolejnych 64 tys. m².
- Gdańsk – na koniec 4 kwartału 2011r. zasoby powierzchni magazynowych w Gdańsku osiągnęły poziom 136 tys. m². W ciągu roku podaż zwiększyła się zaledwie o 6%. W trakcie budowy znajduje się obecnie blisko 30 tys. m².
- Toruń – na koniec roku miasto dysponowało niespełna 100 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, w ciągu roku zasoby zwiększyły się o niewiele ponad 10%. Na rynek został dostarczony zaledwie jeden projekt BTS o powierzchni około 10 tys. m² w Goodman Toruń Logistics Centre.
- Szczecin – pod względem istniejącej nowoczesnej podaży jest najmniejszym rynkiem magazynowym w Polsce. Jego zasoby pozostają niezmiennie od kilku lat i wynoszą blisko 42 tys. m².

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU W 2011r.

NAJEMCA	POW. (m ²)	BUDYNEK
Unilever	50 300	Prologis Park Piotrków I
DSV	36 500	Panattoni Park Teresin
Amica	30 000	Poznań Logistics Centre (Goodman)
Metsa Tissue	27 700	BTS Krapkowice (Goodman)
TJX (TK Maxx)	25 500	Wrocław East Logistics Centre
Delphi	21 600	Panattoni Park Błonie
Faurecia	17 600	BTS Gorzów Wlk. (Panattoni)
Rhenus	16 900	Prologis Park Błonie
Textil Market	16 700	Cracow Airport Logistics Centre (Goodman)
Hellmann	15 000	Tulipan Park Stryków (Segro)

Źródło: Colliers International

WSPÓŁCZYNNIK DOSTĘPNYCH POWIERZCHNI



Źródło: Colliers International

POPYT

- Warszawa – pod względem wolumenu transakcji trzy strefy Warszawskie zdominowały rynek. W całym roku wynajęto ponad 735 tys. m², z czego około 52% przypadło na Warszawską strefę II. Najwięcej powierzchni zostało wynajętej w 3 kwartale. Spośród zawieranych umów dominowały nowe umowy, które stanowiły około 58% oraz przedłużenia 36%.
- Polska Centralna – powierzchnia wynajęta w 2011r. przekroczyła poziom 200 tys. m². Najwięcej powierzchni zostało wynajętej w drugiej połowie roku. Wśród umów dominowały renegocjacje, które stanowiły blisko 52% wszystkich transakcji.
- Poznań – rok 2011 okazał się rekordowym pod względem wynajętej powierzchni. Wolumen transakcji osiągnął poziom około 168,5 tys. m². Dominowały renegocjacje i nowe umowy, których udział w rynku wyniósł odpowiednio 47,5% i 51%.
- Kraków – w roku 2011 obserwowany był podobnie jak w Gdańsku znaczny wzrost zainteresowania najemców Krakowem, nowe umowy stanowiły ponad 90% wszystkich transakcji. W całym roku wolumen transakcji przekroczył 54 tys. m² i był rekordowym od początku istnienia tego rynku. Blisko 61% wynajętej powierzchni to umowy typu „pre-lease”.
- Wrocław – wolumen transakcji w porównaniu do roku 2010 wrósł o ponad 30% i na koniec 2011r. osiągnął poziom ponad 226 tys. m². Najwięcej umów podpisano w 1 i 3 kwartale 2011r. Blisko 59% wszystkich transakcji stanowiły nowe umowy.
- Gdańsk – region ten również odnotował znaczący wzrost zainteresowania wśród najemców, wolumen transakcji wyniósł blisko 55,5 tys. m², wobec 15 tys. m² wynajętych w 2010r. Co ciekawe ponad 90% wynajętej powierzchni to umowy typu „pre-lease”.
- Toruń – jest jedynym regionem w Polsce, który nie odnotował w 2011r. żadnej transakcji najmu nowoczesnej powierzchni magazynowej.
- Szczecin – w ostatnim roku Szczecin odnotował wzrost liczby zawartych transakcji. Podpisane zostały 3 umowy najmu na łączną powierzchnię 13,5 tys. m². W porównaniu do roku 2010 i 2009 jest to znaczący wzrost.

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- Współczynnik wolnych powierzchni w Polsce w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2011r. regularnie spadał, natomiast w czwartym kwartale nieznacznie wzrósł i wyniósł niespełna 11,4%. W porównaniu do 2010r. współczynnik wolnych powierzchni spadł praktycznie we wszystkich regionach Polski.
- Warszawa – współczynnik powierzchni niewynajętej w 2011r. wykazywał tendencję spadkową i na koniec roku wynosił 16%. W poszczególnych strefach kształtował się on następująco: 8,5% (strefa I); 18,9% (strefa II) i 12,7% (strefa III). Spadek odnotowany został w warszawskiej strefie I i III, natomiast nieznaczny wzrost w II.
- Miasta regionalne – w stosunku do końca 2010r. współczynnik powierzchni niewynajętej spadł w większości regionów. Najniższy współczynnik odnotowany został w Toruniu i Poznaniu, najwyższy natomiast w Szczecinie, choć warto zauważyć że właśnie w tym regionie nastąpił największy spadek współczynnika wolnych powierzchni.



Źródło: Colliers International

EFEKTYWNE STAWKI CZYNSZU (EUR/m²)

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	4,00	5,50
Warszawa II	2,20	2,80
Warszawa III	2,10	2,50
Polska Centralna	2,00	2,85
Poznań	2,35	2,85
Górny Śląsk	2,60	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

STAWKI CZYNSZU

- Stawki czynszów przez cały rok utrzymywały się na względnie stabilnym poziomie, z niewielką tendencją wzrostową w regionach, w których popyt był najwyższy, a wskaźniki pustostanów najniższe.

PROGNOZY

- Szacuje się, że nowa podaż w 2012r. osiągnie poziom zbliżony do tego z 2011r. W trakcie budowy na koniec 2011r. było około 340 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 74% z planowanym terminem oddania do użytku na rok 2012. Warto zaznaczyć, że około 72% powierzchni planowanej do oddania do użytku w 2012r. jest już wynajęta. W związku z powyższym możemy spodziewać się w nadchodzących kwartałach dalszego spadku współczynnika powierzchni niewynajętej. Rynki o niskim współczynniku powierzchni niewynajętej oraz stosunkowo niewielkiej całkowitej podaży, będą nadal w kręgu zainteresowań developerów. Możemy spodziewać się również wzrostu liczby projektów budowanych spekulacyjnie, natomiast na pewno nie będziemy mieli do czynienia z kolejnym boorem, co związane jest z restrykcjami dotyczącymi pozyskania finansowania. Szansę będą mieli zatem najsilniejsi, najbardziej doświadczeniu deweloperzy, którzy mogą finansować inwestycje z własnych środków lub mają ułatwiony dostęp do finansowania zewnętrznego.
- Przewiduje się że w roku 2012 popyt będzie utrzymywał się na dość stabilnym poziomie, zarówno w Warszawie jak i na większości rynków regionalnych, chociaż nie wyklucza się niewielkich spadków w drugiej połowie roku.
- Biorąc pod uwagę stosunkowo niewielką podaż planowaną na rok 2012, oraz fakt że ponad 70% tej powierzchni jest już wynajęta, możemy spodziewać się, że w najbliższych dwóch kwartałach współczynnik wolnych powierzchni będzie stopniowo się obniżał, natomiast czynsze nieznacznie będą wzrastały na wybranych rynkach.