



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

on.point

Sierpień 2013

Rynek powierzchni
magazynowych w Polsce
Pierwsza połowa 2013 r.



magazyny.pl

Podsumowanie rynku powierzchni magazynowych i przemysłowych w I połowie 2013 r.

| | Warszawa Miasto | Okolice Warszawy | Górny Śląsk | Poznań | Polska Centralna | Wrocław | Trójmiasto | Szczecin | Kraków |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|-------------|-------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Podaż (m²) II kw. 2013 | 542 000 | 1 990 000 | 1 413 000 | 1 017 000 | 1 013 000 | 738 000 | 184 000 | 49 000 | 137 000 |
| Powierzchnia ukończona I poł 2013 (m²) | 0 | 6 000 | 22 000 | 0 | 15 000 | 25 000 | 0 | 7 000 | 0 |
| Popyt netto I poł. 2013 (m²) | 9 000 | 100 000 | 81 000 | 52 000 | 76 000 | 94 000 | 10 000 | 19 000 | 5 000 |
| Popyt brutto I poł. 2013 (m²) | 32 000 | 166 000 | 161 000 | 108 000 | 117 000 | 118 000 | 15 000 | 19 000 | 9 000 |
| Wskaźnik pustostanów II kw. 2013 | 18,8% | 13,1% | 5,8% | 5,6% | 18,1% | 6,4% | 13,8% | 0,0% | 4,4% |
| Czynsze efektywne – magazyny typu big box (€ / m² / miesiąc) | - | 2,10 – 2,80 | 2,45 – 3,40 | 2,50 – 3,10 | 2,10 – 3,00 | 2,70 – 3,10 | 2,80 – 3,30 | 2,80 – 3,40 | 3,30 – 4,00 |
| Czynsze efektywne – Small Business Units (€ / m² / miesiąc) | 3,60 – 5,10 | - | - | - | 2,75 – 3,70 | 3,50 – 3,90 | - | - | - |

Źródło: Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, I poł. 2013

Największe transakcje najmu w I połowie 2013 r.

| Najemca | Sektor | Park | Rodzaj umowy | Strefa | Metraż |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|--------|
| Castorama | Sieć sklepów | BTS Castorama Stryków | Nowa umowa | Polska Centralna | 50 000 |
| Eko Holding | Art. spożywcze | Prologis Park Wrocław V | Nowa umowa | Wrocław | 35 000 |
| Polaris | Art. motoryzacyjne | BTS Polaris Opole | Nowa umowa | Opole | 34 000 |
| Inter Cars | Art. motoryzacyjne | Goodman Sosnowiec Logistic Centre | Nowa umowa | Górny Śląsk | 25 000 |
| Recticel | Inne | Panattoni Park Łódź South | Odnowienie umowy | Polska Centralna | 20 000 |
| Żabka | Sieć sklepów | SEGRO Industrial Park Tychy | Odnowienie umowy | Górny Śląsk | 19 000 |
| Tradis BTS | Operator logistyczny | Prologis Park Wrocław V | Nowa umowa | Wrocław | 18 000 |
| France Telecom Group | Inne | Panattoni Park Pruszków | Odnowienie umowy | Okolice Warszawy | 17 000 |
| Volkswagen | Art. motoryzacyjne | Prologis Park Poznań II | Nowa umowa | Poznań | 17 000 |
| Spedimex | Operator logistyczny | Panattoni Park Stryków | Odnowienie umowy | Polska Centralna | 17 000 |
| Coca Cola | Art. spożywcze | Panattoni Park Mysłowice | Odnowienie umowy | Górny Śląsk | 17 000 |
| Dirks Consumer Logistics | Operator logistyczny | S-Logistic | Nowa umowa | Wrocław | 15 000 |
| Henkel | FMCG | Panattoni Park Poznań II | Odnowienie umowy | Poznań | 15 000 |
| Inter Cars | Art. motoryzacyjne | Panattoni Park Mysłowice | Odnowienie umowy | Górny Śląsk | 15 000 |
| Autopartner | Art. motoryzacyjne | MLP Bieruń | Nowa umowa | Górny Śląsk | 15 000 |
| Fiege | Operator logistyczny | Prologis Park Dąbrowa | Odnowienie umowy | Górny Śląsk | 15 000 |
| ND Transport | Operator logistyczny | Point Park Poznań | Odnowienie umowy | Poznań | 14 000 |
| Stalgast | Inne | ProLogis Park Warsaw II | Odnowienie umowy | Warszawa Miasto | 13 000 |
| Sonoco | Operator logistyczny | ProLogis Park Wrocław III | Odnowienie umowy | Wrocław | 11 000 |
| Allegro | Sieć sklepów | Europolis Park Błonie | Nowa umowa | Okolice Warszawy | 10 000 |

Źródło: Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, I poł. 2013

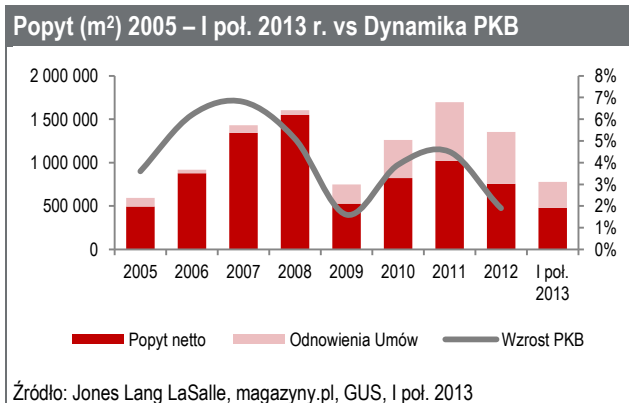
Na rynku mogą pojawić się niedobory wolnej powierzchni

Brak dużych powierzchni na głównych rynkach może oznaczać wzrost czynszu dla najemców, którym zależy na czasie. Komfortowa sytuacja dla firm elastycznych co do lokalizacji i szukających powierzchni z wyprzedzeniem.

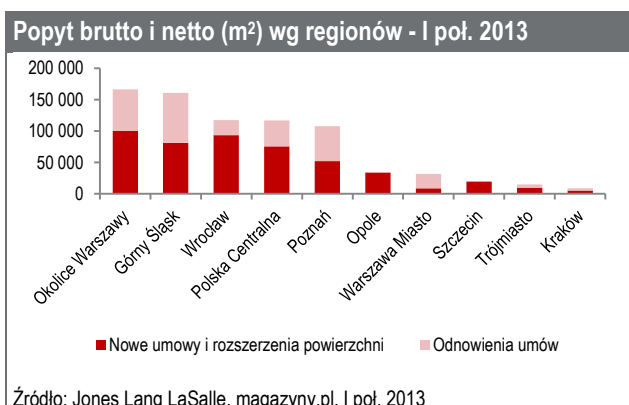
Okres stabilności, który charakteryzował rynek magazynowy i przemysłowy w 2012 r. trwał nadal w pierwszej połowie 2013 r. Pomimo spowalniającej gospodarki, popyt na powierzchnie zanotował odbicie w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego. Wraz z wciąż istniejącą awersją deweloperów do podejmowania działalności spekulacyjnej, doprowadziło to do stopniowego spadku wskaźnika pustostanów w głównych regionach i doprowadziło do powstania na niektórych z nich luk podażowych. Obecnie znalezienie powierzchni większej niż 10 000 m² jest niezwykle trudne, a najemcy, którzy nie są skłonni do kompromisu w kwestii lokalizacji, mogą nie być w stanie znaleźć odpowiedniej siedziby przy niewygórowanym poziomie czynszu. Z kolei, szukający mniejszych powierzchni mają obecnie duży wachlarz możliwości.

Aktywność najemców

W pierwszym półroczu niższa dynamika gospodarki nie miała przełożenia na popyt na powierzchnie magazynowe i przemysłowe. Wręcz przeciwnie, zapotrzebowanie brutto wzrosło o 38% r-d-r i wyniosło 778 000 m². Nowe umowy oraz rozszerzenia wynajmowanych powierzchni stanowiły 62% tego wolumenu i sięgnęły 479 000 m². Uważamy, że ten poziom popytu będzie utrzymywał się w kolejnych miesiącach, w szczególności, że według większości prognoz, w drugiej połowie roku spodziewane jest odbicie dynamiki PKB. Inne czynniki, które mogą wzmocnić popyt to rosnąca rola e-commerce, ogłoszone ostatnio przedłużenie działalności stref ekonomicznych oraz rosnące przeładunki w portach kontenerowych, które mogą wpłynąć na kształt łańcuchów dostaw operatorów logistycznych.



Zapotrzebowanie na powierzchnie po raz kolejny koncentrowało się wokół głównych obszarów magazynowych. W Okolicach Warszawy wynajęto w sumie 166 000 m², co stanowiło 21,4% całkowitego popytu brutto. Drugie pozycja wśród regionów przypadła Górnemu Śląskowi z popytem na poziomie 161 000 m² (20,7%). W dalszej kolejności znalazł się Wrocław, Polska Centralna i Poznań, gdzie wynajęto odpowiednio 118 000 m², 117 000 m² i 108 000 m². Co ciekawe, jedna tylko transakcja zawarta przez Polaris w Opolu sprawiła, że region ten znalazł się na szóstym miejscu w tym zestawieniu.

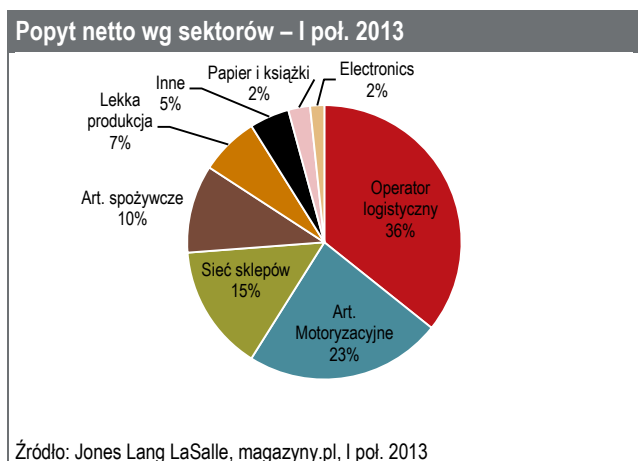


W I poł. 2013 r. większość nowego popytu (57%) przypadła na jedynie trzy regiony. Najwięcej nowych umów zawarto w Okolicach Warszawy (100 000 m²), regionie Wrocławia (94 000 m²) i na Górnym Śląsku (81 000 m²).

W kolejnych dwóch regionach to odnowienia umów miały największy udział w całkowitym popycie. W regionie Warszawa Miasto suma renowowanych powierzchni wyniosła ponad 23 000 m², co stanowiło 73% całkowitego zapotrzebowania w I połowie roku. Podobna sytuacja miała miejsce w Poznaniu, gdzie renowowano powierzchnię o wielkości 56 000 m², co stanowiło 52% popytu brutto.

Najbardziej aktywnym sektorem w nowym popycie byli po raz kolejny operatorzy logistyczni, którzy wynajęli ponad 171 000 m², co odpowiadało 36% całkowitego wolumenu nowych umów. Było to jednak niższy poziom niż ten zanotowany w przeciągu całego 2012 r., gdzie udział tego sektora wyniósł rekordowe 42%.

Firmy motoryzacyjne znacząco powiększyły swój udział w nowym popycie. W pierwszych sześciu miesiącach udział tego sektora wyniósł 111 000 m², stanowiąc 23% nowej wynajętej powierzchni. Było to głównie zasługą kilku dużych transakcji zawartych np. przez Polaris w Opolu, InterCars na Górnym Śląsku czy Volkswagena w Poznaniu.



W dalszej kolejności znalazły się sieci sklepów, których udział w nowym popycie wzrósł z poziomu 5% w całym 2012 r., do 15% obecnie oraz operatorzy spożywczy (10%).

Przeciętna wielkość wynajmowanej powierzchni wynosiła w I poł. roku ponad 6 500 m². Duże transakcje (powyżej 10 000 m²) stanowiły 50% całkowitego popytu, ale tylko 17% liczby podpisanych umów. Do największych transakcji najmu należały: wynajęcie przez Castoramę 50,000 m² w budynku Panattoni w Strykowie, Eko Holding w Prologis Park Wrocław V (35 000 m²), oraz wspomniany wcześniej Polaris w budynku BTS w Opolu (34 000 m²).

Dostępna powierzchnia

Pod koniec II kw. suma powierzchni dostępnej od zaraz wyniosła 772 000 m², co stanowiło 10,6% całkowitej podaży. W stosunku rocznym oznacza to spadek, pomimo niewielkich wzrostów zarejestrowanych w dwóch poprzednich kwartałach.

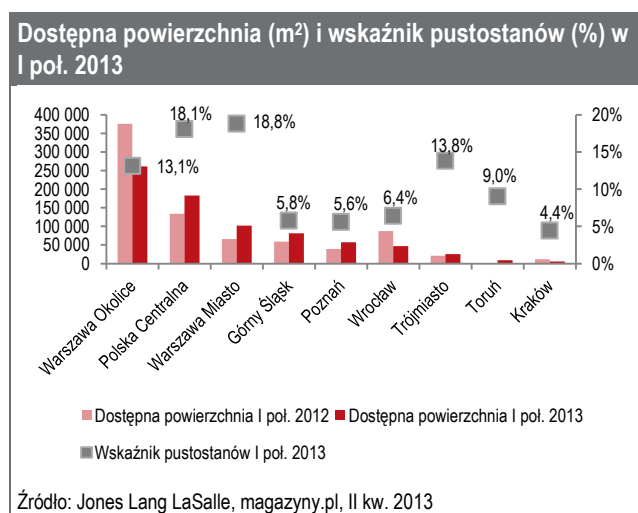
Taki poziom wskaźnika pustostanów może wskazywać na zdrową relację popytu do podaży, jednak spoglądając na poszczególne regiony, w kilku z nich widoczne są niedobory wolnej powierzchni. Dotyczy to przede wszystkim braku dużych powierzchni na głównych rynkach, co stanowi nie lada wyzwanie dla najemców, którzy dla swojej działalności poszukują dużych metraży.

Obecnie największy dostępny wolumen (262 000 m²) znajduje się w Okolicach Warszawy, gdzie stanowi on 13,1% podaży. Jednak to właśnie w tym regionie zarejestrowano największy spadek wskaźnika pustostanów - przed rokiem oferowanie na tym rynku wynosiło 376 000 m². Należy także pamiętać o lokalnych różnicach w ramach tego samego rynku. Np. w Pruszkowie dostępność wynosi obecnie ok. 1%, a do wynajęcia są jedynie małe powierzchnie.

Wysoką dostępnością charakteryzuje się także Centralna Polska, gdzie obecnie bez najemców pozostaje 183 000 m², czyli 18,1% regionalnego wolumenu. Także i w tym regionie występują lokalne różnice. Podczas gdy w Strykowie dostępne pozostaje

jedynie 7 000 m², to w rejonie Piotrkowa Trybunalskiego jest to aż 139 000, czyli 42% całkowitej istniejącej powierzchni. Dlatego, aby właściwie ocenić warunki panujące na danym obszarze lub w mikro lokalizacji należałoby w każdym przypadku sporządzić odrębną analizę.

W przeciwieństwie do wspomnianych wyżej regionów, sytuacja we Wrocławiu, Poznaniu i na Górnym Śląsku nie jest korzystna z punktu widzenia najemców. Wskaźnik pustostanów tym rynkach wynosi odpowiednio 6,4%, 5,6% i 5,8%. Obecnie wynajęcie tam powierzchni większej niż 10 000 m² jest niezmiernie trudne i obarczone wyższym czynszem. W dodatku niewielka aktywność budowlana firm deweloperskich oraz brak projektów spekulacyjnych powodują, że perspektywa wzrostu dostępności na tych rynkach jest dość odległa. Taka sytuacja jest jednak korzystna dla najemców poszukujących niewielkich metraży, lub tych, którzy poszukują większych powierzchni na długo przed planowanym rozpoczęciem najmu. Dodatkowe korzyści czynszowe może przynieść elastyczne podejście do kwestii lokalizacji.



Aktywność deweloperów

W pierwszych sześciu miesiącach 2013 r. w całym kraju deweloperzy ukończyli budowę 161 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej. Był to wynik o 52% niższy niż przed rokiem, kiedy do użytku oddano 333 000 m².

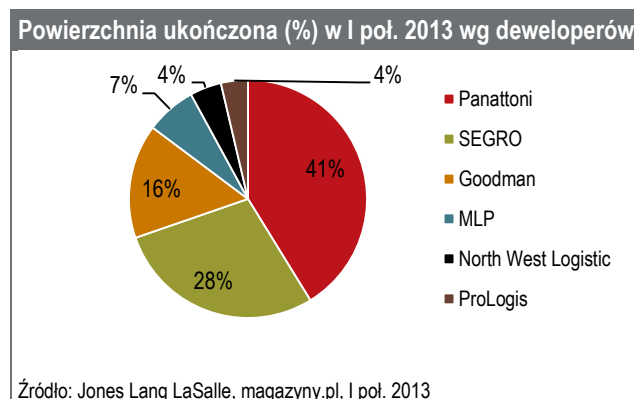
Biorąc pod uwagę ten nowy wolumen, obecnie całkowita podaż nowoczesnej powierzchni wynosi w Polsce 7,27 miliona m².

Najwięcej, bo aż 74 000 m² ukończono w regionie Wrocławia. Stanowiło to 46% całego krajowego wolumenu w I połowie 2013 r. i umocniło ten obszar jako rosnący ośrodek magazynowo-przemysłowy o ponad krajowym znaczeniu.

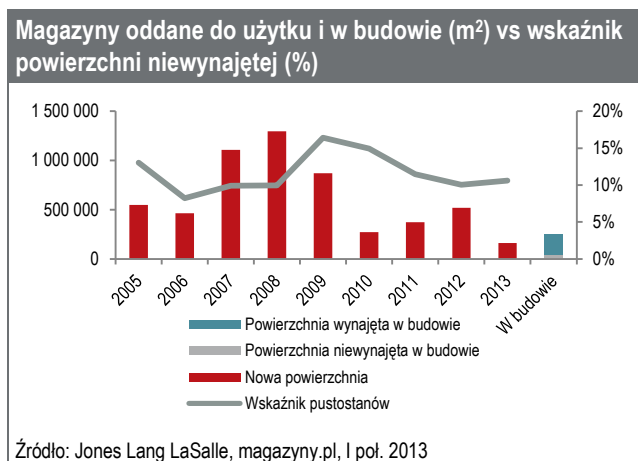
W innych regionach nowej powierzchni przybyło mniej: 32 000 m² na Górnym Śląsku, 19 000 m² w Trójmieście i 35 000 w pozostałych obszarach.

Wśród największych obiektów dostarczonych na rynek w I połowie roku znalazły się: Budynek BTS zrealizowany dla firmy Lear w Legnicy (32 000 m²), nowy budynek w ramach SEGRO Industrial Park Tychy zbudowany dla najemcy z branży motoryzacyjnej (18 000 m²) oraz nowy budynek w SEGRO Logistics Park Stryków (15 000 m²).

Spośród deweloperów największą aktywnością wykazała się firma Panattoni, która wybudowała 66 000 m² w ramach czterech projektów, z czego trzy z nich to obiekty szyte na miarę (*built-to-suit*). Na kolejnych miejscach znalazły się firmy SEGRO i Goodman, które oddały do użytku odpowiednio 46 000 m² i 25 000 m².



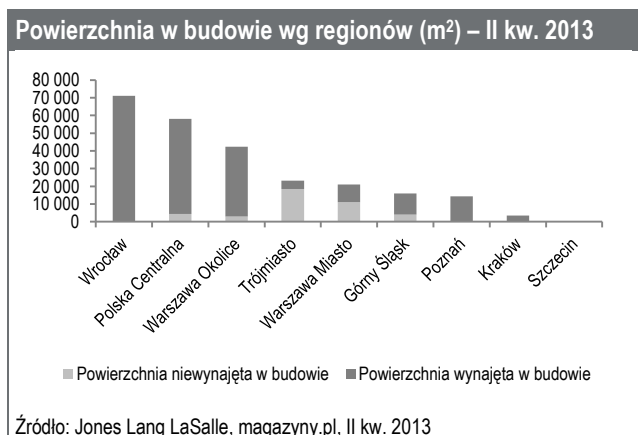
Pod koniec II kw. w budowie znajdowało się 249 000 m², czyli wolumen zbliżony do tego obserwowanego w połowie 2012 r.



Najwięcej nowej powierzchni powstaje obecnie we Wrocławiu (71 000 m²), a w dalszej kolejności w regionie Centralnej Polski (58 000 m²) i w Okolicach Warszawy (42 000 m²).

W szczególności we Wrocławiu wolumen ten może wydawać się wysoki, jednak należy podkreślić, że został on już w całości wynajęty. W innych regionach charakteryzujących się wysokim współczynnikiem pustostanów, spekulacyjna aktywność deweloperów jest także niewielka – jedynie 4 000 m² takiej powierzchni powstaje na Górnym Śląsku, a w Poznaniu nie buduje się jej wcale. Oznacza to, że obserwowane tam obecnie luki podażowe będą się w dalszym ciągu powiększać.

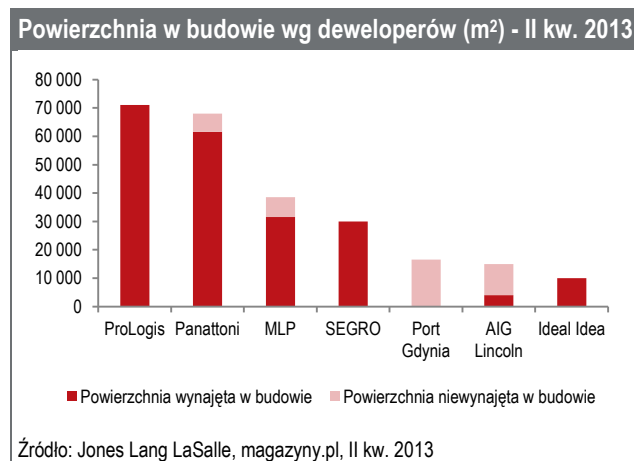
Najwięcej powierzchni niezabezpieczonej umowami najmu powstaje obecnie w Trójmieście, gdzie trwa budowa magazynu zlokalizowanego w pobliżu terminali kontenerowych w gdyńskim porcie. Czysto spekulacyjnym projektem jest także Diamond Business Park Ursus, powstający w regionie Warszawa Miasto.



Deweloperzy są obecnie ograniczeni wymaganiami instytucji finansowych, które wymagają solidnego poziomu wynajęcia obiektu, przed przystąpieniem do finansowania jego budowy. Dlatego koncentrują się dziś głównie na projektach typu BTS lub pre-let. W przypadku tych pierwszych, umowy najmu zawierane są z reguły na okres powyżej siedmiu lat, a stawki najmu są na ogół wyższe, z uwagi częste dostosowanie projektów budowlanych do indywidualnych wymagań najemcy.

Udział projektów spekulacyjnych w całkowitym budowanym obecnie wolumenie wynosi jedynie 16%. W przypadku rynków o niewielkiej istniejącej dostępności, podjęcie przez deweloperów ryzyka bycia pierwszym, który zbuduje tego typu obiekt mogłoby okazać się sukcesem. Uważamy, że wraz z osiągnięciem przez popyt pewnej masy krytycznej, firmy budowlane zwiększą swą skłonność do tego typu realizacji.

Spośród deweloperów, największą aktywność budowlaną wykazują obecnie: ProLogis (71 000 m² w budowie), Panattoni (68 000 m²) oraz MLP (39 000 m²).



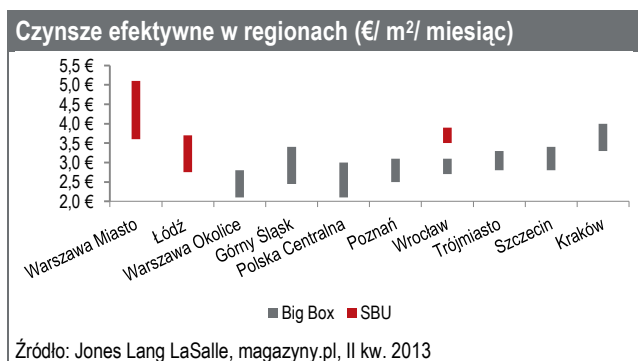
Czynsze

Relatywna stabilność czynszów obserwowana w 2012 r. cechowała także rynek w I połowie br. W niektórych regionach odnotowano jednak niewielkie wahania stawek najmu.

Najwyższe czynsze charakteryzują obiekty typu SBU (*Small Business Units*), które znajdują się w granicach Warszawy, Łodzi i od niedawna także we Wrocławiu. Są to budynki, które łączą funkcje magazynowe i biurowe, i w przeciwieństwie do dużych parków magazynowych są najczęściej zlokalizowane w miastach. Obecnie stawki efektywne dla tego typu obiektów wahają się od 3,6 do 5,1 €/m²/miesiąc w Warszawie, od 2,75 do 3,71/m²/miesiąc w Łodzi oraz od 3,5 do 3,9 €/m²/miesiąc we Wrocławiu.

Budynki typu *Big Box* cechują niższe stawki za m², ponieważ obiekty te znajdują się przeważnie z dala od obszarów zabudowanych, a ich powierzchnia jest też wyraźnie większa. Czynsze w tych obiektach zależą od ich konkretnej lokalizacji, nie mniej jednak zdarzają się także istotne różnice w ramach tych samych obszarów. W Okolicach Warszawy stawki efektywne znajdują się obecnie w przedziale od 2,1 do 2,8 €/m²/miesiąc. Nieco wyższe czynsze są w Polsce Centralnej - 2,1 do 3 €/m²/miesiąc, i w Poznaniu – od 2,5 do 3,1 €/m²/miesiąc. Na Górnym Śląsku przedział wynosi od 2.45 do 3.4 €/m²/miesiąc, a we Wrocławiu od 2,7 do 3,1 €/m²/miesiąc. Najwyższe stawki zanotowano na rynkach mniejszych, takich jak Trójmiasto (od 2,8 do 3,3 €/m²/miesiąc) i Kraków (od 3,3 do 4,0 €/m²/miesiąc).

Ostateczna stawka zależy oczywiście od indywidualnych negocjacji, jakości danego obiektu, jego lokalizacji, wskaźnika pustostanów na danym rynku oraz wielkości najmowanej powierzchni. Dodatkowo, każda techniczna modyfikacja jest także uwzględniana w czynszu. Należy pamiętać, że bycie elastycznym i posiadanie odpowiednich alternatyw pomaga w negocjowaniu atrakcyjnej stawki.



Grunty Przemysłowe

W I połowie roku na rynku działek przemysłowych nie odnotowano większych zawirowań. Największym zainteresowaniem cieszą się obecnie tereny w okolicach Poznania, Wrocławia oraz Górnego Śląska. Jednak, mimo coraz wyższej liczby zapytań, nie obserwujemy zwiększonej liczby dokonanych transakcji.

Proces zakupu trwa zwykle od 12 do 18 m-cy, a kupujący są obecnie ostrożni i ich oczekiwania co do przygotowania gruntu są bardzo wysokie. Dotyczy to nie tylko przyłączenia do systemu drogowego i niezbędnych mediów, ale często także uzyskania decyzji środowiskowej, a nawet ważnego pozwolenia na budowę.

Podaż działek przemysłowych jest napędzana przez kilka czynników. Nowe inwestycje drogowe otwierają wiele obszarów generując nowe lokalizacje, często już na etapie projektowania. Taką sytuację obserwujemy np. w okolicach Poznania, w pobliżu planowanej drogi S11, a także w Łodzi, w okolicach budowanej obecnie autostrady A1 (Wschodnia Obwodnica Łodzi).

Kolejnym czynnikiem wpływającym na podaż jest coraz większa działalność planistyczna gmin. Jednak jakość tych planów nierzadko pozostawia wiele do życzenia, a zawarte w nich regulacje często nie uwzględniają wymagań rynku dotyczących np. dopuszczonej wysokości, intensywności zabudowy czy liczby miejsc parkingowych. Z kolei wysoko zurbanizowane gminy często odwołują uchwalanie planów, gdyż wiąże się to z kosztownym wykupem gruntów przeznaczonych na infrastrukturę.

Opcje pozostają popularną metodą zabezpieczenia praw do gruntu. Dzięki nim, deweloperzy mają więcej czasu by znaleźć najemcę i nie ponosić przy tym kosztów zakupu działki. Nierzadko jednak nie są one realizowane po upływie terminu ważności. Także zbudowane przez deweloperów w poprzednich latach banki gruntów nie są obecnie znacznie wykorzystywane.

Obecnie ceny gruntów przemysłowych wahają się od 400 do 700 PLN/m² w Warszawie do 60 – 160 w Polsce Centralnej. W pozostałych regionach znajdują się one w przedziale od 80 do 230 PLN/m², w zależności od lokalizacji i jakości działki. Jednak często ceny ofertowe różnią się znacznie od wartości transakcji, gdyż w celu osiągnięcia lepszej pozycji negocjacyjnej, sprzedający nierzadko zawyżają wysokość oferty.



**JONES LANG
LASALLE®**

Real value in a changing world

Tomasz Olszewski

Head of Industrial CEE

+48 22 318 0220

tomasz.olszewski@eu.jll.com

Tomasz Mika

Head of Industrial Poland

+48 22 318 0221

tomasz.mika@eu.jll.com

Patricia Lannoije

**Head of Research & Consultancy
Poland**

+48 22 318 0417

patricia.lannoije@eu.jll.com

Jan Jakub Zombirt

**Senior Research Analyst
Poland**

+48 22 318 0105

jan.zombirt@eu.jll.com

On Point • Rynek powierzchni magazynowych w Polsce • sierpień 2013

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.pl

Prawa Autorskie © Jones Lang LaSalle IP, INC. 2013. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź rozpowszechniany w żaden sposób (w formie elektronicznej, mechanicznie, kserograficznie lub w jakikolwiek inny sposób) bez uprzedniej pisemnej zgody autorów publikacji. Publikacja opiera się na materiale, który został opracowany sumiennie i w dobrej wierze. Dolożono wszelkich starań w celu zapewnienia rzetelności danych zawartych w publikacji, aczkolwiek nie udziela się żadnej gwarancji, co do ich dokładności lub rzetelności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wniesienia korekty.