

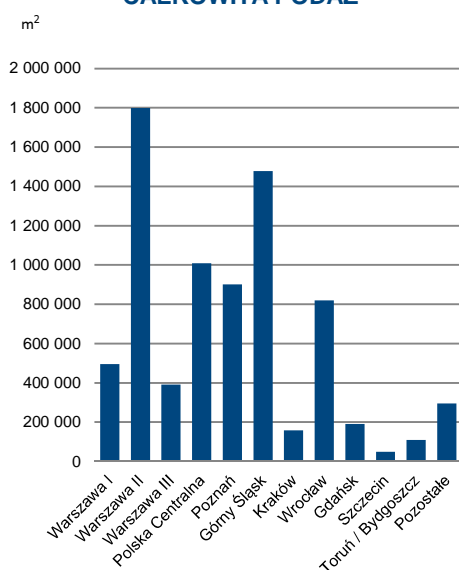
Rynek magazynowy

ZARYS OGÓLNY

PODSTAWOWE DANE (III kw. 2013)	
Podaż	7 696 006 m ²
Popyt	446 173 m ²
Współczynnik wolnych powierzchni	10,2 %

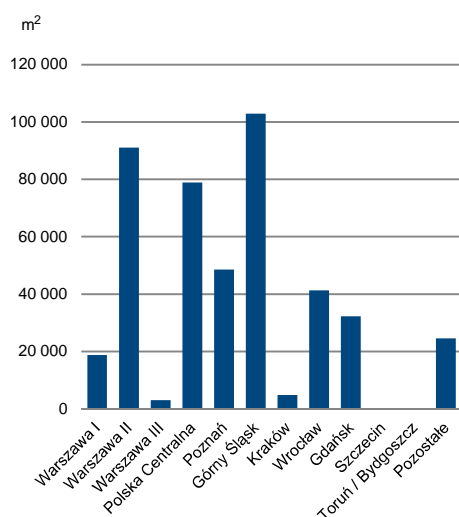
Źródło: Colliers International

CAŁKOWITA PODAŻ



Źródło: Colliers International

CAŁKOWITY POPYT



Źródło: Colliers International

- Na koniec III kwartału 2013 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej osiągnęła poziom blisko 7,7 mln m², co w porównaniu z końcem czerwca br., stanowi wzrost o ponad 144 tys. m². Wynik ten jest dwukrotnie wyższy od wzrostu odnotowanego w II kwartale, kiedy do użytku oddano około 70 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej.
- Całkowita powierzchnia projektów w budowie osiągnęła na koniec września 2013 r. poziom 358 tys. m², z których 83% zostało już wynajęte.
- Wolumen transakcji zawartych w ostatnich trzech miesiącach ukształtował się na nieco niższym poziomie niż w II kwartale i wyniósł ok. 446 tys. m². Większość odnotowanego popytu stanowiły nowe umowy (63%), natomiast na renowacje przypało 37% aktywności najemców.
- W okresie lipiec – wrzesień 2013 zaobserwowano niewielki spadek wskaźnika powierzchni niewynajętych, który obniżył się do poziomu 10,2% (w porównaniu z 10,5% na koniec czerwca br.).
- Stawki czynszów zarówno w Warszawie, jak i na pozostałych rynkach magazynowych utrzymały się na poziomach zbliżonych do odnotowanych w ubiegłym kwartale.

PODAŻ

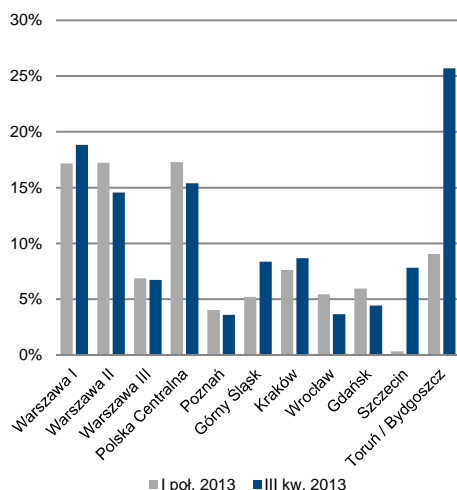
- **Warszawa** – w III kwartale br. na warszawski rynek magazynowy dostarczono 35 tys. m², z czego większość (27 tys. m²) znajdowała się w warszawskiej strefie II, a pozostała część (8 tys. m²) w strefie I. Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w trzech warszawskich strefach wyniosła na koniec września 2013 r. ok. 2,69 mln m². Obecnie w budowie pozostaje około 35 tys. m², z czego wynajęte zostało 44%.
- **Polska Centralna** – ostatnie trzy miesiące nie przyniosły znacznych zmian w podaży nowoczesnej powierzchni magazynowej, która pozostała na poziomie ok. 1 mln m². Wzrost podaży o 61 tys. m² spodziewany jest w 2014 r., na kiedy zaplanowano oddanie dwóch projektów firmy Panattoni.
- **Poznań** – podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Poznaniu utrzymuje się na niezmiennym poziomie około 901 tys. m². Powierzchnia w budowie wyniosła na koniec września 2013 r. ok. 69,5 tys. m².
- **Górny Śląsk** – na koniec III kwartału 2013 r. wielkość tego drugiego co do wielkości rynku magazynowego w Polsce wyniosła 1,48 mln m². W porównaniu do stanu na koniec półrocza, odnotowano wzrost zasobów powierzchni o 28,8 tys. m².
- **Kraków** – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej ukształtowała się na poziomie 158,6 tys. m², co w porównaniu z poprzednim kwartałem stanowiło wzrost o 9,1 tys. m². Obecnie na krakowskim rynku nie ma projektów w budowie.
- **Wrocław** – w ciągu ostatnich trzech miesięcy oddano tu do użytku ok. 42,6 tys. m² i aktualnie Wrocław dysponuje 819,2 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. W budowie znajduje się ok. 42 tys. m².
- **Gdańsk** – w minionym kwartale na gdański rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej dostarczone zostało 6,6 tys. m². W budowie pozostaje jeden projekt o całkowitej powierzchni 24,6 tys. m² (hala powstająca w ramach kompleksu SEGRO Logistic Park Gdańsk), który został już w całości wynajęty przez jednego najemcę.
- **Toruń / Bydgoszcz** – od początku roku podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej utrzymywała się na niezmiennym poziomie, natomiast w minionym kwartale uległa ona zwiększeniu o 14 tys. m² w wyniku modernizacji istniejącego obiektu w Bydgoszczy. Aktualnie na tym rynku nie ma projektów w budowie.
- **Szczecin** – na tym najmniejszym z analizowanych rynków podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej pozostała bez zmian w porównaniu z ubiegłym kwartałem i wyniosła 48,7 tys. m². Zwiększenie podaży o około 13 tys. m² powinno nastąpić w przyszłym roku wraz z planowanym ukończeniem kolejnego etapu North-West Logistic Park.

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

Najemca	Pow. (m ²)	Budynek	Nowa umowa/ Renegocjacja
Handel	26 170	Segro Logistics Park Poznań	R
Handel	24 600	Logistics Park Gdańsk	N
Handel	23 325	Logistic City Piotrków DC	N
3PL	20 000	AB Logistyka	N
Motoryzacja	15 396	Panattoni Park Czeladź	R
Motoryzacja	15 000	Millennium Park Bierań	N
FMCG	13 084	BTS Kutno	N
TERG-Media Expert	11 300	Panattoni Park Łódź East	N
NG2 (CCC)	10 880	Prologis Park Wrocław IV	R
InPost (InTeger.pl)	10 618	Europolis Park Poland Central	R

Źródło: Colliers International

WSPÓŁCZYNNIK DOSTĘPNYCH POWIERZCHNI



Źródło: Colliers International

EFEKTYWNE STAWKI CZYNYSZU (EUR/m²)

REGION	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa I	3,80	5,50
Warszawa II	1,80	2,90
Warszawa III	1,90	2,70
Polska Centralna	1,90	3,00
Poznań	2,70	3,10
Górną Śląsk	2,70	3,30
Kraków	3,70	4,50
Wrocław	2,80	3,20
Gdańsk	2,80	3,50
Toruń / Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,90	3,50

Źródło: Colliers International

POPYT

- Warszawa** – w III kwartale 2013 r. trzy warszawskie strefy ponownie były najaktywniejszym rynkiem pod względem popytu. Podpisano w sumie 51 umów najmu na łączną powierzchnię 112,8 tys. m². Największy wolumen transakcji odnotowano w strefie II (30 transakcji o całkowitej powierzchni 91 tys. m²), podczas gdy najmniejszy w strefie III (niecałe 3 tys. m² w ramach dwóch transakcji). 63% transakcji stanowiły nowe umowy, natomiast 37% przypadło na renegocjacje.
- Polska Centralna** – od początku lipca 2013 r. w regionie Polski Centralnej wynajęto ok. 79 tys. m², co stanowi prawie 18% wolumenu transakcji dla całej Polski. Przeważającą część stanowiły nowe umowy (77%), natomiast na renegocjacje przypadło 23% wynajętej powierzchni.
- Poznań** – w minionym kwartale na poznańskim rynku wynajęto 48,5 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Największy odsetek transakcji stanowiły renegocjacje, które reprezentowały 73% odnotowanego popytu.
- Górną Śląsk** – rynek ten charakteryzował się drugim największym po Warszawie wolumenem transakcji odnotowanym na polskim rynku w okresie lipiec – wrzesień 2013. W ramach 21 podpisanych umów, wynajęto w sumie 102,9 tys. m², co stanowiło 23% transakcji zawartych w kraju. Dla porównania, popyt w tym regionie w pierwszej połowie roku wyniósł około 145 tys. m². W III kwartale 59% transakcji stanowiły nowe umowy, podczas gdy na renegocjacje przypadło 41%.
- Kraków** – w analizowanym okresie na rynku zawarte zostały dwie transakcje najmu na około 5 tys. m². Stanowiły one 1% popytu odnotowanego w Polsce.
- Wrocław** – w III kwartale 2013 r. popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową ukształtował się na poziomie 41,3 tys. m². Powierzchnia ta została wynajęta w ramach 9 transakcji. 55% transakcji stanowiły nowe umowy, z kolei renegocjacje objęły 45% wynajętej powierzchni.
- Gdańsk** – popyt na tym rynku wyniósł 32,3 tys. m², z czego 76% stanowiła jedna umowa dotycząca wynajmu 24,6 tys. m² powierzchni budowanej w formule BTS.
- Toruń / Bydgoszcz** – w III kwartale br. na tym rynku nie zaobserwowano aktywności najemców.
- Szczecin** – podobnie jak w Toruniu i Bydgoszczy, w ciągu ostatnich trzech miesięcy w Szczecinie nie została zawarta żadna transakcja najmu.

DOSTĘPNE POWIERZCHNIE

- W III kwartale współczynnik wolnych powierzchni magazynowych w Polsce nieznacznie zmalał w porównaniu do stanu z końca czerwca 2013 r. i ukształtował się na poziomie 10,2%.
- Warszawa** – w trzech warszawskich strefach odnotowano nieznaczny spadek współczynnika wolnych powierzchni w stosunku do II kwartału 2013 roku (14,2% w porównaniu z 15,7%). Dla poszczególnych stref kształtował się on odpowiednio na poziomach: 18,8% (strefa I), 14,6% (strefa II), 6,8% (strefa III). Największą zmianę w porównaniu do stanu na koniec półrocza zaobserwowano w strefie II, gdzie współczynnik ten spadł o niemal 3 p.p..
- Miasta regionalne** – rynki o najniższym poziomie współczynnika powierzchni niewynajętych to: Poznań (3,6%), Wrocław (3,7%) i Gdańsk (4,4%). Natomiast najwyższe wartości wskaźnika odnotowano w Centralnej Polsce (15,4%) oraz w Toruniu i Bydgoszczy (25,7%).

STAWKI CZYNYSZU

- Stawki czynszu zarówno w Warszawie, jak i na rynkach regionalnych utrzymały się na poziomach zbliżonych do odnotowanych w poprzednim kwartale.

PROGNOZY

- Obecnie w budowie znajduje się około 358 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego 83% 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.
- Szacuje się, że w kolejnym kwartale popyt na większości rynków będzie utrzymywał się na stabilnym poziomie.
- Niektórzy deweloperzy rozważają rozpoczęcie inwestycji spekulacyjnych w wybranych regionach charakteryzujących się niskim poziomem dostępnych powierzchni magazynowych, takich jak Wrocław czy Poznań.