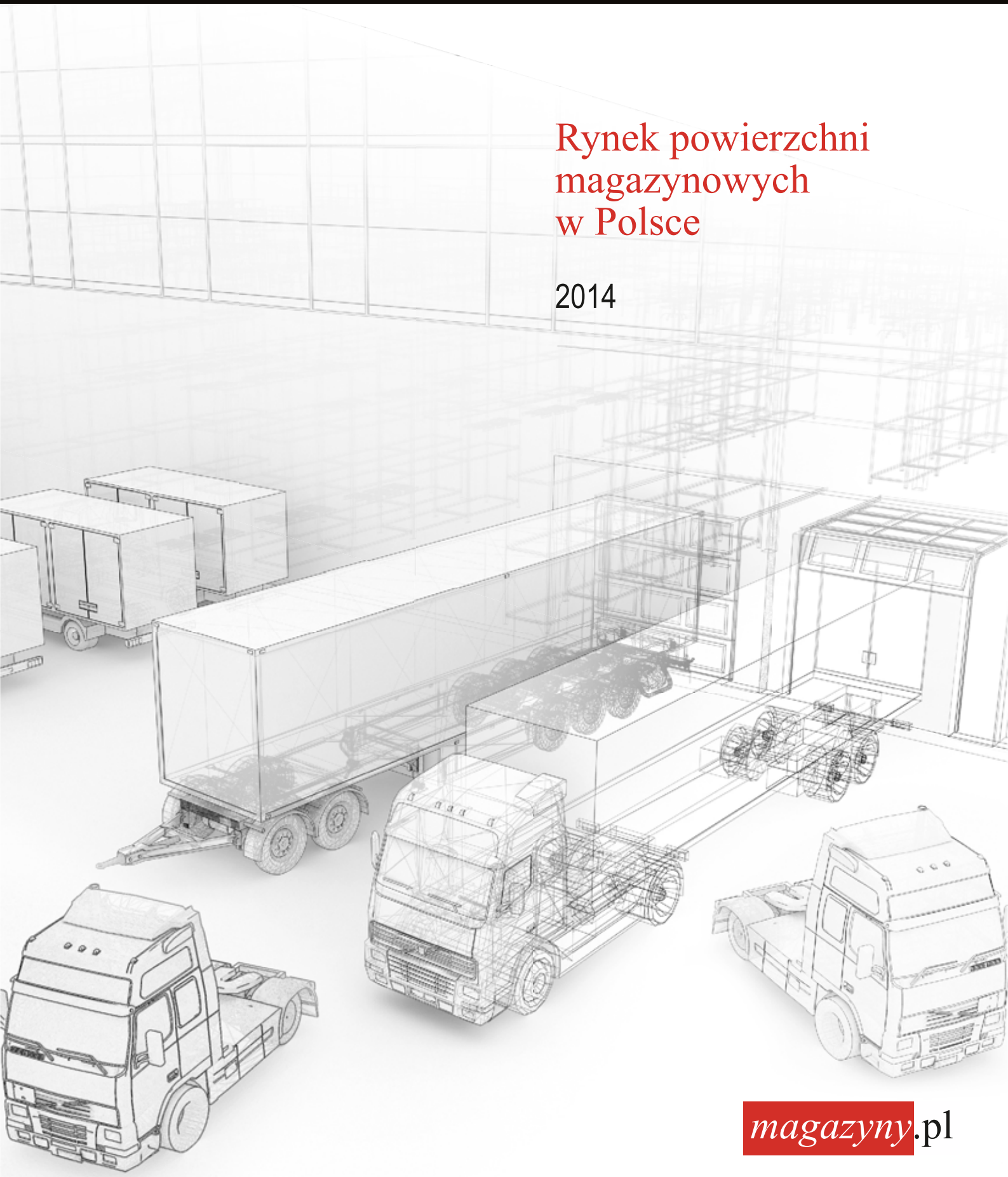


Rynek powierzchni
magazynowych
w Polsce

2014



Spis treści

Wprowadzenie	3
Aktywność najemców	4
Dostępność powierzchni magazynowych.....	5
Aktywność deweloperów.....	6
Czynsze.....	8
Grunty przemysłowe	9
Rynek Inwestycyjny	10
Analiza regionów.....	11
Warszawa.....	12
Górny Śląsk	13
Poznań	14
Polska Centralna	15
Wrocław	16
Polska Północna	17
Kraków	18
Podsumowanie i prognoza na 2014 rok	19
Transakcje	20

Wprowadzenie

Rok 2013 przyniósł równowagę popytu i podaży. Istniejąca powierzchnia powracająca na rynek skutecznie hamowała spadek wskaźnika pustostanów. Czy rok 2014 i spodziewane ożywienie gospodarcze wzmocni stronę popytową?

Druga fala spowolnienia gospodarczego, która dotarła do Polski na przełomie lat 2012 i 2013 nie odbiła się na wynikach sektora magazynowego, co było złamaniem pewnej prawidłowości obserwowanej od początków tego rynku w Polsce. W 2013 r. produkt krajowy brutto wzrósł o 1,6%, a zatem dynamika gospodarki osiągnęła poziom równie niski co w 2009 r., kiedy to dotarły do Polski efekty światowego kryzysu.

Popyt znalazł się jednak w trendzie zwykłym. W całym roku wynajęto łącznie 1,87 miliona m², z czego 1,26 miliona m² to efekt nowych umów i rozszerzeń. Stanowiło to wzrost wobec 2012 r. odpowiednio o 39% i 66%. Podobnie jak dynamika PKB, popyt rósł z kwartału na kwartał osiągając w ostatnich trzech miesiącach 2013 r. poziom 784 000 m² (popyt brutto) i 602 000 m² (popyt netto). Tak dobra końcówka roku była w dużej mierze zasługą inwestycji firmy Amazon, która wynajęła łącznie 324 000 m².

Pomimo znacznego przyrostu popytu, zanotowano niewielkie odbicie wskaźnika pustostanów, który pod koniec roku wyniósł 11,4%, co odpowiadało wzrostowi o 120 p.b. wobec analogicznego okresu w 2012 r. Wynik ten przekładał się na 844 000 m² dostępnej od zaraz powierzchni. Występowały jednak pod tym względem znaczne różnice między poszczególnymi regionami, co zostanie przedstawione w dalszych częściach niniejszego raportu.

Niewielki wzrost poziomu wakatów to efekt dużej rotacji najemców. Niektórzy z nich postanowili opuścić obiekty komercyjne i wprowadzić się do własnych budynków. Były także przypadki upadłości. Natomiast nowi najemcy najczęściej wybierali współpracę z deweloperami przy budowie nowych obiektów (pre-let i BTS).

W całym 2013 r. do użytku oddano 305 000 m² powierzchni magazynowej, co na przestrzeni kilku ostatnich lat było wynikiem dość skromnym. Imponująco wyglądają jednak perspektywy na rok 2014. Wysoki popyt wpływa na ilość powierzchni będącej obecnie w fazie realizacji. W budowie znajduje się 714 000 m², a zatem zdecydowanie więcej niż przed rokiem, kiedy to realizowano projekty o łącznej powierzchni 222 000 m².

Jedynie 5,8% budowanej obecnie powierzchni nie jest zabezpieczona umowami najmu. Przekłada się to na niecałe 42 000 m² i oznacza dalszy spadek udziału projektów spekulacyjnych w powstającej podaży.

Pod koniec 2013 r. całkowita podaż komercyjnych powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce wyniosła 7,45 miliona m². Po oddaniu do użytku wszystkich powstających obecnie projektów wzrośnie ona do poziomu 8,16 miliona m².

W większości regionów stawki czynszów zmieniły się jedynie nieznacznie, co odzwierciedlało równowagę między popytem, a podażą, w której znajduje się obecnie rynek. Większe wahania wystąpiły jedynie w regionie Poznańskim, na którym od kilku kwartałów obserwujemy narastającą lukę podażową, powodującą presję na wzrost stawek.

Inwestycje w nieruchomości magazynowe pobiły swój rekord sprzed roku i ustanowiły poziom 648 milionów Euro. Stopy kapitalizacji osiągalne na tym rynku uległy dalszej kompresji i obecnie możliwe do uzyskania stopy zwrotu za najlepsze na rynku obiekty zawierają się w przedziale od 7,5 do 7,75%.

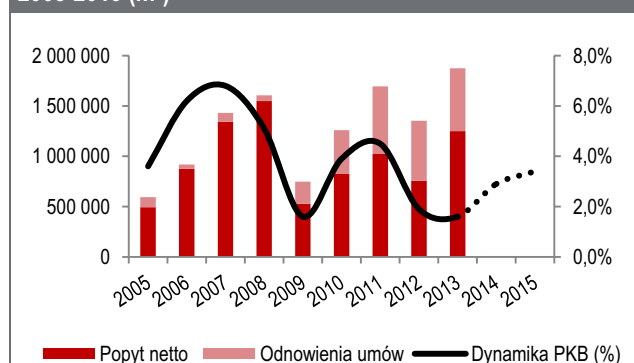
Aktywność najemców

Poprawiająca się koniunktura gospodarcza, dobre prognozy na przyszłość i wejście firmy Amazon do Polski przyczyniły się do rekordowego popytu na magazyny w 2013 r.

Ubiegły rok przyniósł kontynuację, a w niektórych obszarach także nasilenie trendów zaobserwowanych pod koniec 2012 r. Dobre prognozy gospodarcze znalazły potwierdzenie w wysokim popycie zarówno firm szukających nowych magazynów jak i przedłużających umowy najmu.

Największy wpływ na krajobraz rynku magazynowego miały bez wątpienia transakcje zawarte przez firmę Amazon, która wynajęła łącznie 324 000 m². Stanowiło to 26% całkowitego popytu netto, który w 2013 r. wyniósł 1,26 miliona m². Jednak i bez nich zeszłoroczny nowy popyt na magazyny wyniósłby 926 000 m², a więc wciąż znacznie powyżej poziomu 755 000 m² z 2012 r.

Wykres 1: Popyt na powierzchnie magazynowe w latach 2005-2013 (m²)



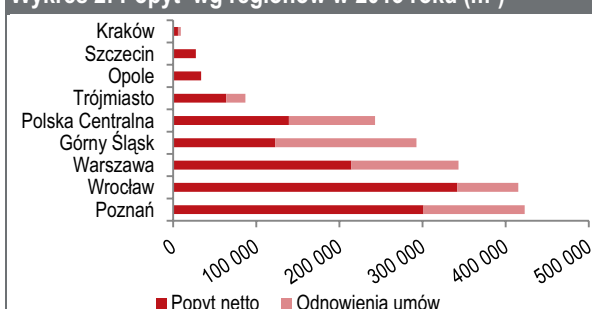
Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

W ubiegłym roku zanotowano także najwyższy historycznie poziom popytu brutto, tj. uwzględniającego przedłużenia umów najmu. W całym roku wyniósł on łącznie 1,87 miliona m², a zatem o 38% więcej niż w 2012 r. i o 11% więcej niż w dotychczas rekordowym roku 2011.

Poza wspomnianymi już trzema transakcjami firmy Amazon, wśród największych najemców znaleźli się ITM, który wynajął ponad 82 000 m² w Poznań Logistics Center oraz Castorama, dla której firma Panattoni buduje w Strykowie obiekt typu BTS o powierzchni 50 000 m².

Umowy zawarte przez Amazon wpłynęły także na udziały poszczególnych regionów w popycie. Dzięki nim na pierwszych miejscach znalazły się Poznań i Wrocław, w których całkowity popyt wraz z odnowionymi umowami wyniósł odpowiednio 423 000 i 415 000 m². W przypadku Poznania oznaczało to 2,5-krotny wzrost wobec 2012 r. i awans z piątej na pierwszą pozycję wśród najpopularniejszych regionów magazynowych.

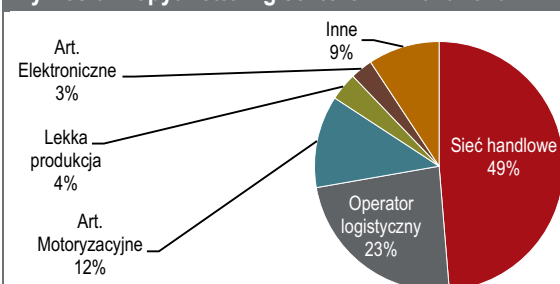
Wykres 2: Popyt wg regionów w 2013 roku (m²)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Największe zapotrzebowanie na powierzchnie zgłosiły sieci handlowe, których udział w nowym popycie (wzmocniony znacznie przez Amazon) wyniósł 49%. Operatorzy logistyczni, mimo spadku na drugie miejsce z udziałem 23%, w liczbach całkowitych tylko nieznacznie pozostają w tyle – popyt z ich strony wyniósł 295 000 m² wobec 320 000 m² w roku ubiegłym.

Wykres 3: Popyt netto wg sektorów w 2013 roku



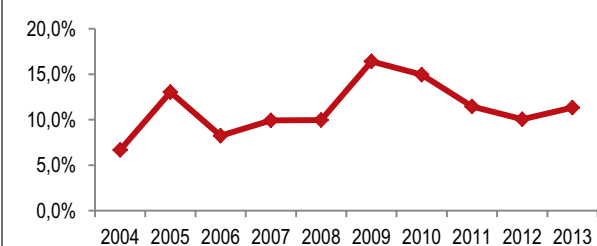
Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Dostępność powierzchni magazynowych

Niewielki wzrost wakatów pod koniec roku to w większej mierze efekt wysokiej rotacji najemców niż rosnącej podaży.

Pod koniec IV kw. 2013 r. bez najemcy pozostawało łącznie 850 000 m², czyli 11,4% całkowitej powierzchni na polskim rynku. W ciągu ubiegłego roku wskaźnik ten był stabilny i oscylował wokół poziomu 10% zanotowanego pod koniec 2012 r. Dopiero w ostatnim kwartale doszło do zwiększenia dostępności na kilku głównych rynkach, co wpłynęło na wynik ogólnopolski.

Wykres 4: Wskaźnik dostępnej powierzchni magazynowej w latach 2005-2013 (%)



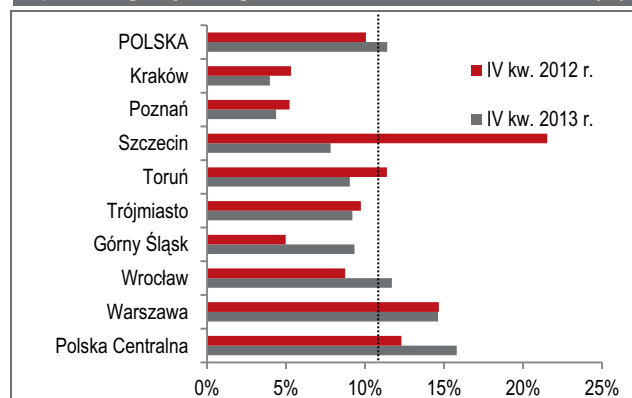
Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Największym udziałem powierzchni dostępnej od zaraz charakteryzują się rynki Polski Centralnej (15,8%), Warszawy (14,6%) i Wrocławia (11,7%). W przypadku tego ostatniego regionu, wzrost wakatów w ostatnim kwartale jest związany z ogłoszeniem upadłości przez firmę Fagor, w związku z czym na rynek powróciło 46 000 m² wynajmowane przez nią w Distribution Park Wrocław. W porównaniu do zeszłego roku duży wzrost pustostanów zanotowano na Górnym Śląsku, gdzie obecnie ich odsetek wynosi 9,3%.

W przypadku Warszawy wyraźne różnice zaznaczają się pomiędzy rynkiem Okolic Warszawy i wewnątrzmiastowym. Podczas gdy w granicach miasta wskaźnik pustostanów wynosi 22,3%, pod Warszawą dostępne jest 12,5%. Widoczny spadek dostępności powierzchni zanotowały magazyny zlokalizowane w Błoni, które oferują relatywnie niższy czynsz. Obecnie do natychmiastowej dyspozycji najemców jest tam 108 000 m², wobec 148 000 m² w IV kw. 2012 r.

Spośród głównych regionów najniższy stopień powierzchni niewynajętej jest w Poznaniu. Do dyspozycji najemców pozostaje tam jedynie 45 000 m², co stanowi 4,4% lokalnej podaży.

Wykres 5: Współczynnik dostępnej powierzchni w poszczególnych regionach w IV kw. 2012 i 2013 roku (%)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Pomimo bardzo niskiego udziału powierzchni spekulacyjnych w realizowanych obecnie obiektach (5,8%), deweloperzy wydają się być w pełnej gotowości do uruchomienia takich projektów. Najwięksi gracze rynkowi posiadają zabezpieczone tytuły do gruntów inwestycyjnych, czy to w formie własności, czy opcji zakupu i są w stanie w krótkim czasie zrealizować tego typu przedsięwzięcia. Już w ubiegłym roku kilku deweloperów było blisko rozpoczęcia budowy takich obiektów, jednak za każdym razem ich zamierzenia były wstrzymywane w efekcie niespodziewanego powrotu na rynek zwalnianych przez najemców istniejących powierzchni. Z dużym prawdopodobieństwem można jednak założyć, iż nie będzie już powrotu do notowanych przed kryzysem wysokich udziałów projektów spekulacyjnych w powstającej powierzchni.

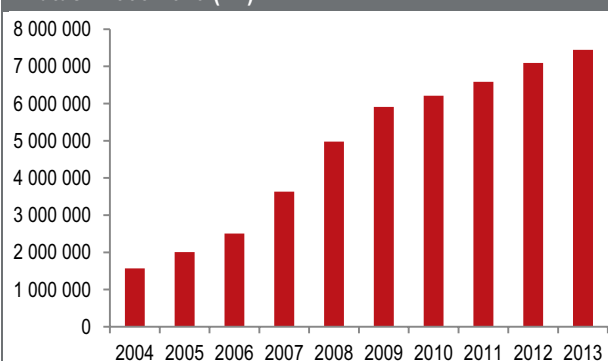
Aktywność deweloperów

Budowane obecnie wielkie projekty zrekompensują deweloperom mniej pracowity 2013 rok.

Pod koniec IV kw. 2013 r. całkowita podaż na rynku magazynowo-produkcyjnym w Polsce wyniosła 7,45 miliona m². W ciągu roku przybyło więc 305 000 m², co jest drugim najniższym wynikiem na przestrzeni lat, gdyż jedynie w 2010 r. oddano do użytku mniej nowej powierzchni. W porównaniu do roku ubiegłego oznaczało to spadek o 41%.

Na małą ilość nowych budynków wpłynął szereg czynników. Przede wszystkim najemcy zachęcani atrakcyjnymi czynszami chętniej wybierali istniejące już obiekty. Wskaźnik pustostanów nie uległ obniżeniu, ponieważ w ciągu 2013 r. zanotowano dużą rotację najemców, którzy często optymalizowali wynajmowane zasoby. Dodatkowo, trwająca aż do kwietnia zima sprawiła, że budowy nowych projektów rozpoczynano z opóźnieniem, a ich ukończenie nierzadko przekładano na rok 2014. Jest to po części odzwierciedlone w statystyce dotyczącej powierzchni znajdującej się w budowie pod koniec roku.

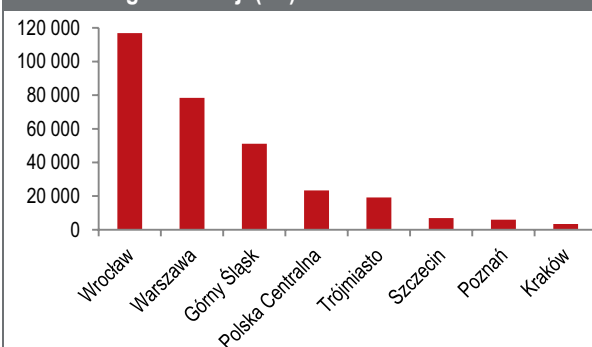
Wykres 6: Istniejąca powierzchnia magazynowa w Polsce w latach 2005-2013 (m²)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Regiony, w których w minionym roku najsilniej koncentrowała się aktywność deweloperów to Wrocław, gdzie powstało 117 000 m², Warszawa, gdzie wybudowano łącznie 78 000 m² oraz Górny Śląsk, który wzbogacił się o dodatkowe 51 000 m². Najmniej nowych projektów zrealizowano w Poznaniu (6 000 m²) i w Polsce Centralnej (23 000 m²). Poza głównymi regionami do użytku oddano łącznie niecałe 30 000 m² nowej powierzchni.

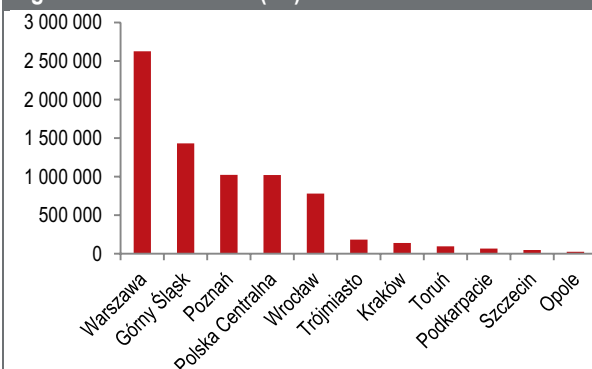
Wykres 7: Powierzchnia magazynowa wybudowana w 2013 roku według lokalizacji (m²)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Zdecydowanie największym rynkiem pozostaje Warszawa, gdzie pod koniec roku podaż komercyjnej powierzchni wyniosła 2,63 miliona m². Drugim pod względem wielkości rynkiem jest Górny Śląsk z 1,43 milionem m². Trzecie miejsce ex equo zajmują Poznań i Polska Centralna, każde z nich dysponując 1,02 miliona m² powierzchni. W bieżącym roku dojdzie jednak do pewnego przetasowania w tym rankingu, gdyż po oddaniu do użytku budowanych obecnie obiektów, Poznań zdecydowanie zdystansuje Polskę Centralną, a ta będzie rywalizować o czwarte miejsce z regionem Wrocławia.

Wykres 8: Istniejąca powierzchnia magazynowa wg regionów w IV kw. 2013 (m²)

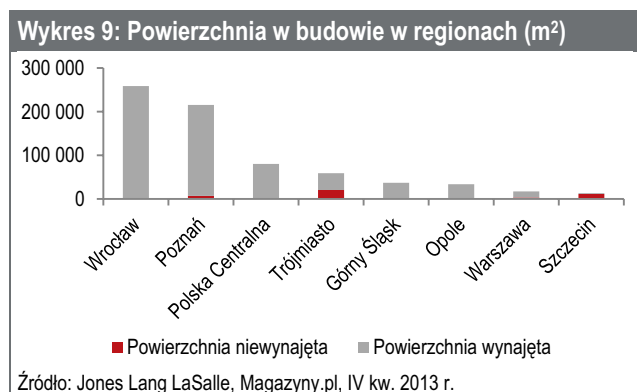


Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Pośród deweloperów największą aktywnością budowlaną w 2013 r. wykazała się firma Panattoni, dostarczając na rynek 90 000 m² nowej podaży. Większość tej powierzchni (56 000 m²) stanowiły projekty budowane pod konkretnych najemców (BTS).

Firma SEGRO ukończyła budowę 85 000 m², przy czym większość tej powierzchni powstała w ramach rozbudowy istniejących już parków. Całkiem nowe projekty zrealizowano ponadto we Wrocławiu i w Trójmieście. Na kolejnych miejscach znalazły się firmy Prologis (42 000 m² zrealizowane w 2013 r.), Goodman (25 000 m²) i MLP Group (20 000 m²).

W grudniu 2013 r. w budowie znajdowało się 714 000 m², co jest najwyższą wartością zanotowaną od 2008 r. Niemal połowa tej powierzchni to efekt transakcji zawartych przez firmę Amazon, która pod koniec roku wynajęła łącznie 324 000 m² w trzech obiektach we Wrocławiu i Poznaniu.



Umowy zawarte przez Amazon nie pozostały bez wpływu na regionalną strukturę budowanych projektów - najwięcej powierzchni powstaje dziś we Wrocławiu i w Poznaniu. Jednak jeśli w przypadku Wrocławia uzasadnione jest stwierdzenie o wiodącym udziale firmy internetowej w powstającej podaży, to w przypadku Poznania na Amazon przypada „tylko” niecała połowa budowanej powierzchni. Co więcej, po oczyszczeniu danych z „efektu Amazon” okazuje się, że to region Poznański jest obecnie największym placem budowy w Polsce. Biorąc pod uwagę niski poziom wakat na tym rynku możemy przypuszczać, że po okresie relatywnego spowolnienia, rynek poznański ponownie nabiera wiatru w żagle.

Pod względem relacji wielkości powstającej obecnie powierzchni do istniejących zasobów na wyróżnienie zasługuje Trójmieście. W budowie znajduje się tam obecnie 19 000 m², co wraz z ukończonymi w 2013 r. projektami o wielkości 36 000 m² oznacza skokowy wzrost podaży na tym rynku o 33% w stosunku do IV kw. 2012 r.

Wciąż niewielki jest udział projektów spekulacyjnych. Obecnie powstają one przeważnie jako dodatkowy komponent do

wynajętych już powierzchni w ramach jednego projektu budowlanego. Najwięcej takich powierzchni powstaje dziś na rynkach małych, takich jak Trójmieście czy Szczecin, a ich łączna powierzchnia w całej Polsce to jedynie 42 000 m².

Projekty typu BTS

W 2013 r. zrealizowano pięć projektów szytych na miarę (BTS) o łącznej powierzchni 82 000 m². Były to obiekty wybudowane dla firm: Lear w Legnicy (32 000 m²), Dayco w Tychach (18 000 m²), Faurecia w Legnicy (14 000 m²), Syncreon w Żarach (11 000 m²) oraz Dachser w Pruszkowie (7 000 m²).

Zauważalnie wzrosło zainteresowanie Polską jako lokalizacją obiektów produkcyjnych. Chociaż przeważnie firmy z tego sektora wolą funkcjonować we własnych budynkach, to niektóre często decydują się na najem, który jest bardziej elastyczny. Jest to potencjalnie kolejny czynnik mogący pozytywnie wpłynąć na przyszły popyt.

Zarysowała się linia podziału tego typu projektów ze względu na kryteria inwestycyjne, przebiegająca w przybliżeniu wzdłuż autostrady A1. Na wschód od niej lokują się najczęściej firmy, dla których pomoc publiczna i tania siła robocza stanowią główne przesłanki decyzji. Rejon Polski Zachodniej wybierają najczęściej producenci eksportujący swoje towary do krajów UE.

Największe obiekty ukończone w 2013 r.

Najemca	Lokalizacja	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Tradis / Neonet	Wrocław	Prologis	36 000
Lear	Legnica	Panattoni	32 000
Żabka	Nadarzyn	SEGRO	24 000
Dayco	Tychy	SEGRO	18 000
Valeo / Geodis	Stryków	SEGRO	15 000

Największe obiekty w budowie w IV kwartale 2013 r.

Najemca	Lokalizacja	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Amazon	Wrocław	Goodman	123 000
Amazon	Poznań	Panattoni	100 600
Amazon	Wrocław	Panattoni	100 600
Castorama	Stryków	Panattoni	50 000
Eko Holding	Wrocław	Prologis	35 000

Źródło obu tabel: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Czynsze

W 2013 r. stawki nie uległy zasadniczym zmianom. Deweloperzy, rywalizując o największe projekty, utrzymali status quo.

Wysoka aktywność najemców w 2013 r. nie wpłynęła znacząco na obowiązujące na rynku stawki najmu. Mimo, że na poszczególnych rynkach dochodziło do okresowych wahań dostępności, na ogół nie przekładało się to na zmiany stawek.

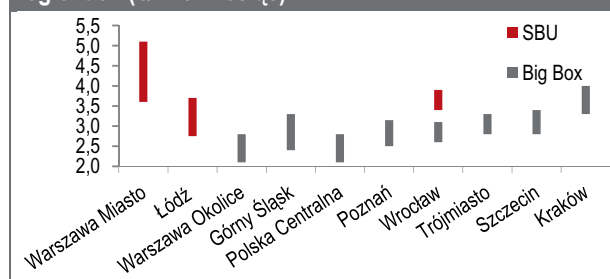
Należy jednak zauważyć, że obecnie coraz trudniej mówić o uniwersalnej stawce, mającej obowiązywać na danym rynku. Na wymiar czynszu wpływa bowiem szereg czynników, które nie zawsze są możliwe do porównania. Wysokość stawki zależy między innymi od lokalizacji, rodzaju projektu, długości najmu, wielkości wynajmowanej powierzchni, wprowadzonych na życzenie klienta udoskonaleń technicznych, a także wynika często z oceny wiarygodności najemcy i jego długoterminowej zdolności do obsługi zobowiązań.

W zależności od rodzaju powierzchni, wyróżniamy np. małe moduły biznesowe (small business units), które znajdują się na ogół w granicach miast, zazwyczaj posiadają istotny komponent biurowy i które z założenia przeznaczone są do obsługi miejskiej logistyki. Stawki za tego typu obiekty są zdecydowanie wyższe, co wynika przede wszystkim z ich miejskiej lokalizacji i niewielkich powierzchni, oraz wyższych kosztów gruntu i budowy. Z kolei moduły w wielkich parkach magazynowych, zlokalizowanych na obrzeżach bądź przedmieściach miast, charakteryzują się niższymi stawkami.

Głównym czynnikiem warunkującym wysokość oferowanych przez deweloperów stawek jest wartość współczynnika pustostanów w danym regionie. Ponieważ w ubiegłym roku wskaźnik ten pozostawał stabilny na większości rynków, nie zanotowano zasadniczych zmian stawek. Jedynie w Poznaniu zaobserwowano niewielką presję na wzrost czynszów. Przed rokiem czynsze efektywne w tym regionie wynosiły od 2,3 do 2,8 €/ m²/ m-c, a obecnie zakres ten wynosi od 2,5 do 3,15 €/ m²/ m-c. Niewielkie wzrosty czynszów efektywnych rzędu 0,1 - 0,2 € miały także miejsce na rynkach w Polsce Centralnej

(z wykluczeniem Łodzi), w Okolicach Warszawy oraz we Wrocławiu.

Wykres 10: Czynsze efektywne w poszczególnych regionach (€/ m²/ miesiąc)

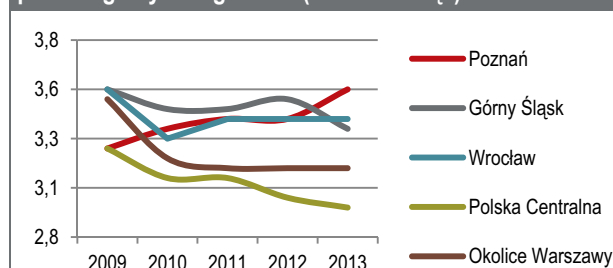


Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Pod koniec 2013 r. najwyższe stawki obowiązywały tradycyjnie na rynkach wewnątrzmijskich, tj. w Warszawie (3,6 - 5,1 €/ m²/ m-c), Wrocławiu (3,4 - 3,9 €/ m²/ m-c) i w Łodzi (2,75 - 3,7 €/ m²/ m-c). Wysokie czynsze charakteryzowały także rynki o niewielkiej podaży, takie jak Kraków (3,3 - 4,0 €/ m²/ m-c) i Szczecin (2,8 - 3,4 €/ m²/ m-c). Mniej za magazyny płacili najemcy w Okolicach Warszawy (2,1 - 2,8 €/ m²/ m-c), w Poznaniu (2,5 - 3,15 €/ m²/ m-c) i na Górnym Śląsku (2,4 - 3,3 €/ m²/ m-c).

Różnica między stawkami efektywnymi i bazowymi nie uległa zasadniczym zmianom. Spodziewamy się, że w bieżącym roku luka ta nie będą się zwiększać.

Wykres 11: Średnia zakresu czynszów bazowych w poszczególnych regionach (€/ m²/ miesiąc)



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Grunty przemysłowe

Spadek cen w większości regionów. Zwiększone zainteresowanie Specjalnymi Strefami Ekonomicznymi.

Podaż

W 2013 r. rynek wciąż należał do kupujących, których oczekiwanie co do jakości i przygotowania gruntów są wciąż bardzo wysokie. Duża podaż na rynku skutkowałą spadkiem cen w całej Polsce, co może oznaczać, że sprzedający w coraz większym stopniu starają się dopasować swoją ofertę do realnych cen, możliwych do osiągnięcia na rynku.

Dużą aktywnością w tworzeniu nowej podaży wykazują się samorządy. Wiele gmin tworzy nowe plany miejscowe i dopuszcza w nich funkcje magazynowe i przemysłowe, licząc na nowe inwestycje. Jednak nierzadko jakość tych planów pozostawia wiele do życzenia i nie spełnia oczekiwań rynku. Najczęściej popełniane błędy to dopuszczenie zbyt wielu funkcji na jednym terenie, czego efektem są niespójne zapisy szczegółowe, dotyczące np. miejsc parkingowych. W dodatku skutkują także nierealistycznymi oczekiwaniami sprzedających, którzy za tereny magazynowe żądają stawek, jak za grunt pod inwestycje handlowe. Doprowadza to do sytuacji, w której tereny te często przez kilka lat pozostają niezagospodarowane.

Chociaż tempo oddawania do użytku nowych dróg spadło nieco w porównaniu do roku 2012, wciąż jest to jeden z głównych czynników napędzających rozwój rynku gruntów przemysłowych. Duże znaczenie mają np. droga ekspresowa S8 od Wrocławia w stronę Łodzi, czy S11 w ciągu zachodniej obwodnicy Poznania. Nowe drogi zwiększają także atrakcyjność Polski Wschodniej. W 2013 r. poprawiono dostępność komunikacyjną Rzeszowa, a wkrótce Lublin zyska obwodnicę wraz z nową ekspresówką w stronę Warszawy.

Popyt

Niemale zawirowanie na rynku gruntów spowodowały inwestycje firmy Amazon. We Wrocławiu skutkowało to znaczącym zmniejszeniem dostępnej na rynku oferty.

Duże zainteresowanie, w szczególności pod koniec ubiegłego roku, zanotowano w strefach ekonomicznych. Ma to związek z ogłoszonymi w 2013 r. zmianami dotyczącymi maksymalnych

pułapów pomocy publicznej oraz regionalnej, która faworyzuje województwa wschodnie. Znalazło to odbicie w świetnych wynikach stref Warmińsko-Mazurskiej, Tarnobrzeskiej czy Suwalskiej. Rząd przedłużył także funkcjonowanie stref do 2026.

Główni gracze na rynku są nadal w posiadaniu dużych portfeli gruntowych, co powoduje u nich małą skłonność do dalszych zakupów. Opcje kupna cieszą się popularnością, gdyż nie wymagają zamrażania środków, a pozwalają na przygotowanie działki do przyszłej inwestycji. Niektórzy deweloperzy stosują metodę zwiększania zapasów gruntu przy okazji projektu dla innego najemcy. Przykładem może być tu firma Goodman, która zabezpieczyła w Sosnowcu teren większy niżby wynikało to z umowy z firmą Intercars, dla której zbuduje tam obiekt.

Ceny

Zmniejszenie popytu zaowocowało urealnieniem poziomu cen terenów inwestycyjnych. Relatywnie najmniejszy spadek zanotowano w dużych miastach, gdzie podaż dobrych terenów inwestycyjnych jest najmniejsza, a ceny najwyższe. Obecnie najtańsze grunty są w Okolicach Warszawy i Polsce Centralnej.

Region	Cena (PLN/ m ²)
Warsaw Miasto	200 - 550
Warsaw Okolice	50 - 200
Polska Centralna	65 - 140
Poznań	140 - 200
Wrocław	120 - 240
Górny Śląsk	90 - 200
Kraków	80 - 300
Gdańsk	100-170

Rynek Inwestycyjny

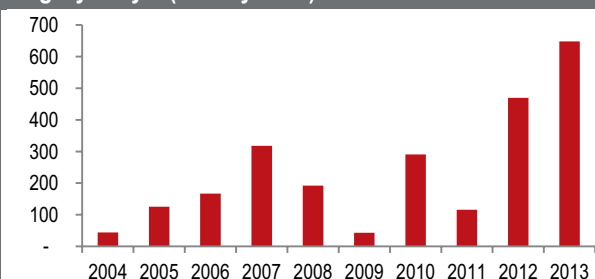
Wartość transakcji w 2013 r. znacznie przekroczyła rekordowy wynik z 2012 r. osiągając nowe maksimum.

Popyt inwestycyjny na relatywnie niewielkim rynku powierzchni magazynowych jest generowany przez doświadczonych inwestorów branżowych bądź fundusze inwestycyjne, od których wymaga się alokacji części bądź całości kapitału na zakup produktów w tym sektorze rynku nieruchomości. Jednak w ostatnim okresie segment ten zyskał zainteresowanie dużego kapitału pochodzącego od firm „private equity” oraz funduszy emerytalnych, co powiększyło pulę aktywnych graczy. Największym popytem cieszą się nadal tylko obiekty najwyższej klasy, których podaż jest ograniczona.

W 2013 r. wartość transakcji w tym segmencie osiągnęła w Polsce rekordowy poziom 648 milionów Euro, co stanowiło historycznie najwyższy udział tego sektora w całym wolumenie.

Zachęcenie wysokimi wynikami transakcji zawartych w 2010 i 2011 r. właściciele nieruchomości skorzystali z pozytywnego trendu obniżających się stóp kapitalizacji. Spowodowało to następnie wystawienie na rynek w 2012 i 2013 r. obiektów „core” i „core+”. Skutkowało to transakcjami o dużej wartości, zakupem dobrze funkcjonujących platform inwestycyjnych przez nowy kapitał oraz zakupem przez fundusze niemieckie obiektów najwyższej klasy, na których wystawienie czekano od dawna. Napływ nowego kapitału oraz ekspansja graczy obecnych już na rynku sprawił, że po raz drugi z rzędu Polska znalazła się na pierwszym miejscu pod względem, zarówno atrakcyjności inwestycyjnej, jak i wolumenu transakcji.

Wykres 12: Wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym (miliony Euro)



Source: Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

W 2013 r. zawarto trzynastą transakcję inwestycyjnych, w tym trzy kluczowe dotyczące objęcia przez Norges Bank 50% udziału w portfelu Prologis, utworzenia przez PSP Investment i SEGRO 50/50 JV dla swojego funduszu Continental-Europe oraz nawiązanie współpracy przez TPG i Ivanhoe Cambridge w celu operacyjnego zakupu P3 od Arcapita.

Zwiększone zainteresowanie inwestorów rynkiem polskim skutkowało spadkiem stop kapitalizacji z 8,5% przed rokiem do 7,5-7,75% obecnie. Ponieważ duże transakcje portfelowe zawężyły podaż dobrych produktów na rynku, oczekujemy, że w 2014 r. rynek da odpowiedź na pytanie, czy możliwe są dalsze obniżki stóp w zależności od popytu inwestorów w ciągu najbliższych 6-12 miesięcy.

Obecne stopy o wysokości 7,5-7,75% odnoszą się do dobrze zlokalizowanych, niedawno ukończonych obiektów, wynajętych na okres do 10 lat perspektywicznym najemcom na dobrych warunkach. Za najlepsze obiekty (z umowami powyżej 10 lat) można uzyskać nawet 7,25%. Za projekty gorszej jakości lub z krótszymi umowami najmu osiągnie się odpowiednio niższe stopy. Obecnie różnica w stopach kapitalizacji między obiektami najlepszymi, a tymi o gorszej jakości to od 50 do 250 p.b. Nie spodziewamy się aby ta różnica uległa zmianie dopóki nie zwiększy się popyt inwestycyjny na obiekty niższych klas.

W najbliższych latach sytuacja na rynku inwestycyjnym będzie od dostępności finansowania. W ostatnim okresie było one dość ograniczone, ponieważ banki stosowały restrykcyjne podejście do poziomu wynajęcia projektów. Niemniej jednak obiekty „szyte na miarę” (BTS) pozwalają na redukcję ryzyka finansowego. W dodatku, dostępność nowych produktów jest silnie związana z rynkiem najmu, który w ostatnim okresie wykazywał się stabilnym popytem solidnych najemców, co skutkowało zmniejszeniem się wskaźnika pustostanów. Luka podażowa, która pojawiła się na rynku na skutek braku projektów spekulacyjnych i spowolnieniu na rynku BTS powinna utrzymać obecne stawki najmu. Oczekujemy, że spowoduje to wzrost aktywności spekulacyjnej w okresie za 12 - 24 miesiące.

Analiza regionów

Tradycyjny podział rynku na pięć regionów może wkrótce ulec zmianie. Udany rok Wrocławia i Poznania.

Pod koniec 2014 r. całkowita podaż powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce wyniosła 7,45 miliona m², z czego 6,88 miliona m², czyli 92%, to łączna powierzchnia pięciu głównych rynków: Warszawy, Górnego Śląska, Poznania, Polski Centralnej i Wrocławia. Pozostałe lokalizacje można scharakteryzować jako rynki pomocnicze, o znaczeniu co najwyżej lokalnym.

Coraz wyraźniej zaznaczają się różnice w specjalizacji poszczególnych regionów. Górny Śląsk, poza operatorami logistycznymi, przyciąga gros najemców motoryzacyjnych oraz

produkcyjnych. Poznań i Wrocław w coraz większym stopniu stają się zapleczem logistycznym dla Europy Zachodniej oraz lokalizacją produkcji przeznaczonej na eksport. Rynek warszawski, to przede wszystkim obsługa logistyczna aglomeracji stolicy oraz siedziba wielu firm z sektora handlowego. Natomiast Polska Centralna, coraz bardziej integrująca się z Warszawą, to główne centrum dystrybucji dla firm operujących na terenie całego kraju.

Mapa regionów magazynowych w Polsce



Warszawa

Największy rynek w Europie Środkowej. Inwestycje drogowe wokół stolicy otwierają nowe perspektywy rozwoju.



Z powodu swojej wielkości i wewnętrznego zróżnicowania, region warszawski zwykle się dzieli na strefy. Wynika to z odmiennego charakteru magazynów zlokalizowanych wewnątrz miasta i tych które znajdują się nawet 50 km od jego granic. Ze względu na niską podaż gruntów pod inwestycje magazynowe w granicach stolicy, ich cena jest znacznie wyższa niż poza miastem, co znajduje odzwierciedlenie w stawkach czynszowych.

Ukończenie w 2012 r. autostrady A2 między Łodzią a Warszawą wpłynęło także na zróżnicowanie stawek na przedmieściach. Lokalizacje blisko węzłów cieszą się większym popytem, a zatem najemcy muszą się liczyć także z wyższym kosztem najmu. Zauważamy jednak pewne objawy przesylenia niektórych rejonów. Na przykład Pruszków, który jest oceniany przez rynek jako jedna z najlepszych lokalizacji wokół miasta staje się coraz bardziej przeciążony ruchem ciężarowym.

Alternatywę może wygenerować dalszy rozwój infrastruktury drogowej, a w szczególności Południowej obwodnicy S2 i drogi S8 od węzła Opacz do Wolicy. Trasy te otworzą dostęp do terenów dotychczas niezagospodarowywanych na funkcje magazynowe. W szczególności okolice Michałowic i Wypędów budzą zainteresowanie deweloperów. Na budowie dróg skorzystać mogą także lokalizacje w Jankach i Nadarzynie, które zyskają wygodne połączenie z obwodnicą.

W 2013 r. w regionie Warszawy w ramach nowych umów najemcy wynajęli łącznie 215 000 m², przy czym 90% tej powierzchni przypadło na strefę podmiejską. Był to wynik niższy niż przed rokiem, kiedy nowy popyt wyniósł łącznie 264 000 m².

Ponadto odnowiono umowy na najem kolejnych 129 000 m², co także oznaczało spadek wobec 2012 r., kiedy to przedłużenia najmu obejmowały powierzchnię 184 000 m².

Łączny popyt brutto zmniejszył się więc o 23% w stosunku rocznym, co było największym zanotowanym spadkiem wśród

wszystkich regionów magazynowych. Można to wytłumaczyć ostrożnością najemców, którzy nie podejmują pochopnych decyzji co do wielkości zapotrzebowania na magazyny i nie czynią rezerw na przyszłość.

Co ciekawe, spadek popytu nie przyczynił się do wzrostu wskaźnika pustostanów. Przeciwnie – udział wolnych powierzchni lekko spadł z poziomu 14,7% w grudniu 2012 r. do 14,6% obecnie.

W 2013 r. rynek Warszawy wzbogacił się o dodatkowe 78 000 m² powierzchni magazynowej, z czego największe projekty oddane do użytku to rozbudowa Tulipan Park Warszawa (24 000 m²) oraz Good Point Puławska II (15 000 m²).

Pod koniec 2013 r. w budowie znajdowało się 17 000 m², z czego 13 000 m² powstawało w ramach MLP Pruszków II (w tym 3 000 m² to powierzchnia spekulacyjna), a 4 000 m² w SEGRO Business Park Warsaw Ożarów.

	Miasto	Okolice
Powierzchnia istniejąca (m ²)	563 000	2 063 000
Całkowity popyt w 2013 r. (m ²)	51 000	293 000
Popyt netto w 2013 r. (m ²)	22 000	193 000
Wskaźnik pustostanów	22,3%	12,5%
Czynsz bazowy (€/ m ² / miesiąc)	4,1 – 5,5	2,7 – 3,6
Czynsz efektywny (€/ m ² / miesiąc)	3,6 – 5,1	2,1 – 2,8

		3PL – 20 000 m ²
Główne nowe transakcje najmu	Viskase – 3 000 m ² Diamond Business Park Ursus	AB Logistyka
		Forlogix – 18 000 m ² Metropol Park Błonie

Górny Śląsk

Drugi pod względem wielkości rynek w Polsce o ustabilizowanej pozycji. Silny popyt najemców logistycznych i produkcyjnych.



Pod koniec 2013 r. na terenie Górnego Śląska znajdowało się 1,43 miliona m² powierzchni magazynowych i przemysłowych. Ten silnie zurbanizowany region podtrzymuje swoje długie tradycje produkcyjne i jest dziś największym ośrodkiem przemysłu w Polsce.

Rozwój sektora magazynowego w tym rejonie to naturalna konsekwencja funkcjonowania przemysłu, ale czynnikiem niewątpliwie wpływającym na jego jest bardzo dobrze wykształcony system dróg szybkiego ruchu. Zasobność wykwalifikowanej siły roboczej oraz prężne funkcjonowanie Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej to dodatkowe czynniki wpływające na decyzje lokalizacyjne deweloperów powierzchni produkcyjnych. Poza tym, 5 milionów ludności zamieszkującej w promieniu 100 km od Katowic w naturalny sposób przyciągnęło najemców logistycznych oraz handlowych.

Poza już istniejącymi skupiskami magazynów, z których największe to Gliwice, Chorzów, Mysłowice i Tychy, obecnie obserwujemy także zainteresowanie deweloperów lokalizacjami położonymi wzdłuż nowego fragmentu autostrady A1 na odcinku od Gliwic do Pyrzowic.

W porównaniu do relatywnie słabego wyniku popytu w 2012 r. ubiegły rok przyniósł zdecydowane odbicie. Całkowity popyt wyniósł prawie 293 000 m², co oznaczało wzrost o 46% r-d-r. Czynnikiem napędzającym popyt były odnowienia umów, co świadczy o tym, że najemcy już obecni na Górnym Śląsku są przeświadczeni o dobrych perspektywach tego regionu. Nowe umowy zawarto na 123 000 m², co stanowiło 13% spadek wobec roku poprzedniego.

Pomimo niezłego wyniku popytu, wzrósł wskaźnik powierzchni niewynajętej. Pod koniec 2013 r. bez najemcy pozostawało 134 000 m² co stanowiło 9,3% istniejącej podaży. Oznaczało to wzrost wobec poziomu 5% zanotowanego w analogicznym

okresie 2012 r. Było to głównie efektem reorganizacji niektórych najemców, którzy nierzadko decydowali się na wyjście z obiektu komercyjnego do własnego magazynu.

W 2012 r. rynek na Górnym Śląsku wzbogacił się o dodatkowe 51 000 m², które jednak nie powiększyło wakatów, gdyż była to w większości powierzchnia wynajęta. Największą realizacją była budowa dla Dayco nowego obiektu w SEGRO Industrial Park Tychy (18 000 m²) oraz rozbudowa parków Panattoni w Czeladzi (12 000 m²) i Mysłowicach (10 000 m²).

Obecnie trwa budowa kolejnych 37 000 m² powierzchni magazynowej, z czego największy projekt dotyczy parku MLP Bieruń, gdzie powstaje hala o wielkości 23 000 m² dla firm Autopartner i Flexider.

Górny Śląsk

Powierzchnia istniejąca (m ²)	1 431 000
---	-----------

Całkowity popyt w 2013 r. (m ²)	293 000
---	---------

Popyt netto w 2013 r. (m ²)	123 000
---	---------

Wskaźnik pustostanów	9,3%
----------------------	------

Czynsz bazowy (€/ m ² / miesiąc)	3,0 – 3,7
--	-----------

Czynsz efektywny (€/ m ² / miesiąc)	2,4 – 3,3
---	-----------

Główne nowe transakcje
najmu

Inter Cars – 25 000 m²
Goodman Sosnowiec Logistic
Center

Autopartner – 15 000 m² MLP
Bieruń

Poznań

Po kilku chudych latach region Poznania zanotował gwałtowny wzrost popytu. Inwestycja Amazon zwieńczyła świetny rok.



Poznański rynek powierzchni magazynowych liczy obecnie 1,02 miliona m², co stanowi ok. 14% całkowitej podaży w Polsce i stawia go na trzecim miejscu (wraz z Polską Centralną) pod względem wielkości.

Jego rozwój jest nierozdzielnie związany z autostradą A2, której pierwsze odcinki oddawano do użytku właśnie w Wielkopolsce. Dzięki bliskości granicy z Niemcami, relatywnie dużej i zamożnej aglomeracji oraz obecności fabryki Volkswagena, region ten stanowił interesującą lokalizację dla najemców z sektorów motoryzacyjnego, logistycznego i handlowego.

Wraz z wydłużaniem na wschód autostrady A2, Poznań zyskał silnego konkurenta w postaci regionu Polski Centralnej, który miał korzystniejsze położenie dla części firm logistycznych. Na południe od Poznania wyrósł także kolejny konkurent – region Wrocławski, z którym od tej pory Poznań rywalizuje o najemców działających na rynkach zachodnioeuropejskich, przenoszących ze względu na koszty operacje logistyczne do Polski.

Pod względem popytu, ubiegły rok był zdecydowanie najlepszym w historii tego rynku. Wynajęto łącznie 423 000 m², przy czym 301 000 m² stanowiły nowe umowy. Największą umowę podpisał Amazon, dla którego Panattoni buduje w Sadach halę o powierzchni 101 000 m². Jednak i bez tej transakcji Poznań zająłby pierwsze miejsce wśród najpopularniejszych regionów w 2013 r. Inne duże umowy zawarte w ubiegłym roku to transakcja sieci handlowej ITM w Poznań Logistics Centre II (82 000 m²) oraz dwie transakcje Volkswagena w SEGRO Logistics Park Poznań (32 000 m²) i Prologis Park Poznań II (17 000 m²).

W dalszym ciągu nie uległa zwiększeniu dostępność powierzchni. Obecnie udział pustostanów to 4,4%, co oznacza, że na rynku oferowane jest niecałe 45 000 m². Powierzchnia ta jest jednak silnie rozdrobniona, w związku z czym najemcy szukający modułów większych niż 10 000 m² nie będą w stanie

znaleźć interesujących ich powierzchni w istniejących budynkach i muszą rozważyć współpracę z deweloperem przy budowie nowego obiektu.

W ubiegłym roku do użytku oddano niecałe 7 000 m² w parku SEGRO Logistic Park Poznań. Był to najniższy rezultat wśród głównych rynków magazynowo-przemysłowych w Polsce, szczególnie skromny w porównaniu do 76 000 m² zrealizowanych w 2012 r.

Imponująco zapowiada się natomiast liczba powierzchni, która zostanie oddana w 2014 r. Obecnie w realizacji znajduje się 215 000 m², przy czym prawie połowa tej powierzchni to budynek Amazon (101 000 m²). Po ukończeniu wszystkich budowanych obecnie projektów, rynek poznański będzie liczył 1,24 miliona m² i zdecydowanie umocni się na pozycji trzeciego największego regionu w kraju.

Poznań	
Powierzchnia istniejąca (m ²)	1 023 000
Całkowity popyt w 2013 r. (m ²)	423 000
Popyt netto w 2013 r. (m ²)	301 000
Wskaźnik pustostanów	4,4%
Czynsz bazowy (€/ m ² / miesiąc)	3,3 – 3,8
Czynsz efektywny (€/ m ² / miesiąc)	2,5 – 3,15

Główne nowe transakcje
najmu

Amazon – 101 000 m²
BTS Panattoni Sady

ITM – 82 000 m²
Poznań Logistics Center II

Polska Centralna

Coraz większe różnice między poszczególnymi lokalizacjami w tym regionie sprawiają, że są one postrzegane jako de facto samodzielne rynki.



Pod względem wolumenu magazynów, Polska Centralna od lat znajduje się w czołówce rynków regionalnych. Pod koniec 2013 r. całkowita podaż powierzchni wyniosła tu 1,02 miliona m², czyli tyle samo co w regionie Poznania. Struktura sektorowa najemców powierzchni w tym regionie jest mocno zróżnicowana. Położenie w sercu Polski pozwala na optymalizację obsługi logistycznej innych regionów, dlatego też swoje centralne magazyny lokują tu firmy z sektorów handlowego, spożywczego, produkcyjnego i elektronicznego.

Cechą szczególną tego rynku, niespotykaną w takim stopniu w innych regionach, jest jego segmentacja geograficzna. Największe podregiony tworzą Łódź, Piotrków i Stryków, ale powierzchnie magazynowe i przemysłowe istnieją także w Rawie Mazowieckiej, Radomsku, a wkrótce także i w Kutnie.

Podobnie jak w przypadku innych regionów, rozwój magazynów w Polsce Centralnej był warunkowany budową nowoczesnych dróg. Początki rynku to okres dynamicznego rozwoju rejonu Piotrkowa Trybunalskiego, w pobliżu którego znajdowało się wówczas najważniejsze skrzyżowanie drogowe w Polsce (drogi krajowe nr 1, 8 i 12), czyniąc z niego dogodną lokalizację dla działalności logistycznej. Z czasem na znaczeniu zyskiwał rejon Strykowa, znajdujący się przy przecięciu planowanych wówczas autostrad A1 i A2. Równocześnie trwał rozwój rynku w samej Łodzi, która była w stanie zaoferować relatywnie tańsze grunty niż w innych dużych miastach oraz tanią siłę roboczą. Dalszy rozwój rynku łódzkiego jest spodziewany po oddaniu do użytku odcinka autostrady A1 między Strykowem, a Tuszymem, którego ukończenie nastąpi najwcześniej w 2015 r. Istniejące połączenie z Warszawą poprzez autostradę A2 oraz drogą S8 powoduje także, że oba rynki są w coraz większym stopniu postrzegane jako jeden duży region.

Negatywne skutki spowolnienia gospodarczego z 2008 r. uderzyły najsilniej w rejon Piotrkowa Trybunalskiego, gdzie budowano wówczas znaczne ilości powierzchni spekulacyjnych,

które nie znalazły najemców. Obszar ten do dziś boryka się z wysokim poziomem pustostanów, który wynosi tam 35%. Całkiem odmienna sytuacja ma miejsce w Strykowie, gdzie do dyspozycji najemców jest dziś jedynie 16 000 m², czyli 5% lokalnej podaży. W Łodzi współczynnik ten wynosi 8,3%.

Całkowity popyt brutto zarejestrowany Polsce Centralnej w 2013 r. wyniósł 243 000 m², czyli o 27 000 m² mniej niż przed rokiem. Z kolei popyt netto obejmujący jedynie nowe umowy i rozszerzenia najmowanych powierzchni wzrósł w stosunku rocznym o 46% i wyniósł 139 000 m².

W ciągu roku Polska Centralna wzbogaciła się o 23 000 m² nowej powierzchni, która została oddana w SEGRO Logistics Park Stryków (15 000 m²) i w Panattoni Park Łódź East (8 000 m²). W fazie realizacji znajduje się obecnie 80 000 m², z czego 50 000 m² to magazyn Castoramy budowany przez firmę Panattoni w Strykowie.

	Łódź	Region
Powierzchnia istniejąca (m ²)	300 000	721 000
Całkowity popyt w 2013 r. (m ²)	103 000	140 000
Popyt netto w 2013 r. (m ²)	44 000	95 000
Wskaźnik pustostanów	8,3%	18,9%
Czynsz bazowy (€/ m ² / miesiąc)	3,4 – 4,3	2,75 – 3,7
Czynsz efektywny (€/ m ² / miesiąc)	2,6 – 3,3	2,1 – 2,8

Główne nowe transakcje najmu

Media Expert -
11 000 m² Panattoni
Park Łódź East

Castorama - 50 000 m²
Stryków
Dino - 22 000 m²
Logistic City

Wrocław

Rynek o najwyższej dynamice rozwoju, korzystający z nowych dróg oraz dogodnej lokalizacji, dołączył do grona kluczowych regionów.



Pod koniec 2013 r. podaż na rynku wrocławskim wyniosła 780 000 m², co sprawia, że jest to piąty pod względem wielkości region w Polsce. Po ukończeniu budowanych obecnie projektów (259 000 m²), całkowite zasoby we Wrocławiu przekroczą 1 milion m², co będzie oznaczać, że w ciągu ostatnich pięciu lat powierzchnia istniejących magazynów podwoiła się.

Lokalizacja w sercu Europy Środkowej, w niedalekiej odległości od granicy z Niemcami i Czechami powoduje, że Wrocław jest coraz chętniej wybieraną lokalizacją magazynową przez firmy logistyczne prowadzące międzynarodowe operacje. Sprzyja temu systematyczny rozwój infrastruktury drogowej. Już dziś stolica Dolnego Śląska posiada autostradowe połączenie z Niemcami oraz z Górnym Śląskiem. W 2014 r. zakończyć ma się także budowa drogi ekspresowej S8, która połączy Wrocław z Łodzią i dalej z Warszawą. W planach na najbliższe lata jest także budowa drogi S5 do Poznania. Obie te inwestycje już dziś wpływają na rosnące zainteresowanie północnymi rejonami miasta jako przyszłymi lokalizacjami powierzchni magazynowych i produkcyjnych. W dalszej perspektywie planowana jest też budowa drogi S3 między Legnicą, a granicą z Czechami, która dodatkowo polepszy międzynarodową dostępność regionu.

Wybór Wrocławia jako lokalizacji dwóch hal firmy Amazon o łącznej powierzchni 224 000 m² potwierdza atrakcyjność regionu i jego potencjał dla nearshoringu logistyki z krajów Europy Zachodniej. Skutkować to będzie skokowym wzrostem podaży na tym rynku, a już dziś powoduje rekordowy popyt, który w 2013 r. wyniósł na tym rynku łącznie 415 000 m².

Biorąc pod uwagę jedynie nowe umowy i rozszerzenia powierzchni, zapotrzebowanie osiągnęło poziom 342 000 m². Należy jednak pamiętać o znacznym udziale firmy Amazon w

popycie. Z tego powodu, mimo dobrych prognoz co do koniunktury gospodarczej, w kolejnych latach trudno będzie o osiągnięcie rezultatu podobnego tegorocznego.

Przez większość roku wskaźnik pustostanów we Wrocławiu utrzymywał się na niskim poziomie i oscylował wokół 5-6%. Dopiero pod koniec roku, na skutek upadłości firmy Fagor i następującego po niej zwolnienia najmowanej powierzchni, wakat wzrósł do 11,7%.

W całym 2013 r. do użytku oddano 117 000 m², w tym 36 000 m² wybudowane w Prologis Park Wrocław V oraz budynek BTS o powierzchni 32 000 m² zrealizowany w Legnicy przez Panattoni dla firmy Lear.

Wrocław	
Powierzchnia istniejąca (m ²)	780 000
Całkowity popyt w 2013 r. (m ²)	415 000
Popyt netto w 2013 r. (m ²)	342 000
Wskaźnik pustostanów	11,7%
Czynsz bazowy (€/ m ² / miesiąc)	3,0 – 3,8
Czynsz efektywny (€/ m ² / miesiąc)	2,6 – 3,1

Główne nowe transakcje
najmu

Amazon – 123 000 m²
Goodman

Amazon – 101 000 m²
Panattoni

Polska Północna

Mimo skromnych rozmiarów Szczecin i Trójmiasto wykorzystują swe nisze. Rozwój portów potencjalnym czynnikiem wzrostu.



Na północy Polski rynek magazynowy postrzegać możemy jedynie pod kątem Trójmiasta i Szczecina. Obecnie zasoby powierzchni magazynowych w tym regionie wynoszą 232 000 m², przy czym Trójmiasto oferuje niecałe 184 000 m², a Szczecin niewiele ponad 48 000 m².

Ze względu na peryferyjne położenie obu aglomeracji oraz do niedawna niewystarczające połączenia drogowe z głębią kraju, regiony te rozwijały się niejako poza głównym nurtem rynku nieruchomości. Obecnie zarówno Trójmiasto jak i Szczecin posiadają już funkcjonujące połączenie z krajową siecią nowoczesnych dróg i dzięki temu pojawiły się na radarach firm inwestujących w nieruchomości magazynowe.

Czynniki wpływające na popyt na tego rodzaju powierzchnie są nieco odmienne w przypadku Trójmiasta i Szczecina. Gdańsk, Gdynia, Sopot wraz z otaczającymi gminami stanowią jak na warunki polskie dużą aglomerację, zamieszkiwaną przez ponad milion mieszkańców, co wymaga prowadzenia operacji logistycznych przez firmy produkcyjne i handlowe. Dodatkowym czynnikiem, który nabierać będzie coraz większego znaczenia jest dynamiczny rozwój portów kontenerowych, w tym terminalu DCT, który w 2013 r. dołączył do grona 100 największych na świecie. Rosnące przeładunki i przekierowanie strumienia kontenerów z portów zachodnich do Trójmiasta będzie w perspektywie kilku lat generować coraz większy popyt na powierzchnie magazynowe w pobliżu portów. Pierwszy taki obiekt wybudowano już w porcie w Gdańsku, a w Gdyni jest obecnie w fazie realizacji.

W przypadku Szczecina większe znaczenie niż port ma lokalizacja w bezpośredniej bliskości Niemiec i krajów skandynawskich. Niższe niż w tych krajach koszty pracy i wynajmu powierzchni przemysłowych to czynniki sprzyjające wzrostowi popytu na tym niewielkim rynku.

Oba omawiane regiony mogą zaliczyć ubiegły rok do udanych. W Trójmieście popyt netto osiągnął rekordowy poziom 64 000 m², a kolejne 23 000 m² wynajęto w ramach przedłużenia istniejących umów. W Szczecinie nowe umowy wraz z rozszerzeniami najmowanych powierzchni dotyczyły 27 000 m², przy równoczesnym braku przedłużeń.

Powiększyła się także podaż. W Trójmieście oddano do użytku pierwsze etapy Pomorskiego Centrum Logistycznego 14 000 m² oraz SEGRO Logistics Park Gdańsk (5 000 m²), a w Szczecinie North-West Logistic Park (7,000 m²).

Imponująco przedstawia się także aktywność budowlana. Obecnie na rynku Trójmiasta realizowane są trzy projekty o łącznej powierzchni 59 000 m², czyli równej prawie jednej trzeciej istniejącej podaży. Są to obiekty w SEGRO Logistics Park Gdańsk (24 500 m²), 7R Logistics Park Gdańsk (18 000 m²) oraz magazyn w Porcie Gdynia (16 500 m²). W Szczecinie trwa natomiast rozbudowa o 13 000 m² North-West Logistic Park.

	Trójmiasto	Szczecin
Powierzchnia istniejąca (m ²)	184 000	48 000
Całkowity popyt w 2013 r. (m ²)	87 000	27 000
Popyt netto w 2013 r. (m ²)	64 000	27 000
Wskaźnik pustostanów	9,2%	7,8%
Czynsz bazowy (€/ m ² / miesiąc)	3,2 – 3,7	3,1 – 3,75
Czynsz efektywny (€/ m ² / miesiąc)	2,8 – 3,3	2,8 – 3,4

Główne nowe transakcje najmu

Schenker – 8 000 m²
Prologis Park Szczecin

Żabka – 24 500 m²
SEGRO Logistics Park Gdańsk

Kraków

Niewielki rynek lokalny pozostający w cieniu Górnego Śląska. Niska aktywność najemców i deweloperów.



Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w stolicy Małopolski jest jednym z najmniej rozwiniętych w kraju. Pod koniec 2013 r. całkowita podaż w regionie wyniosła 141 000 m², zlokalizowanych w sześciu projektach.

Fakt, że drugie pod względem wielkości miasto w Polsce nie posiada dobrze rozwiniętego segmentu magazynowego może być postrzegane jako pewna anomalia. Istnieją jednak rozmaite przesłanki ograniczające zainteresowanie graczy rynkowych i hamujące rozwój tego rynku w Krakowie.

Najważniejszym czynnikiem, wpływającym na niewielką podaż magazynów jest niska dostępność gruntów, nadających się na budownictwo przemysłowe. Jest to zdeterminowane m.in. ukształtowaniem powierzchni, rozdrobnieniem agrarnym i wysokimi cenami, co powoduje, że inwestowanie w magazyny w Małopolsce jest mniej rentowne niż w innych regionach. Wysokie ceny przekładają się następnie na relatywnie wyższe czynsze.

Należy także pamiętać, że w odległości 60 km od zachodnich granic miasta znajduje się Aglomeracja Katowicka, posiadająca doskonałe połączenie dzięki autostradzie A4. Podaż na rynku Górnego Śląska to dziś ponad 1,4 miliona m², a stawki najmu oferowane na tym rynku są obecnie dużo niższe niż w Krakowie. Stąd też, znaczna część firm logistycznych operujących na terenie Krakowa właśnie na Górnym Śląsku wynajmuje powierzchnie magazynowe.

W roku 2013 r. aktywność najemców na rynku krakowskim ograniczyła się do jedynie trzech umów, z czego największa z nich zawarta przez firmę Rohlig była przedłużeniem najmu 3 500 m² w Panattoni Park Kraków wraz z rozszerzeniem tej powierzchni o dodatkowe 3 400 m². Łącznie zawarto transakcje na 9 300 m², czyli niewiele mniej od poziomu 11 300 m² zanotowanego w 2012 r. Umowy dotyczące małych powierzchni

są charakterystyczne dla rynku krakowskiego, który w coraz większym stopniu przypomina inne rynki o miejskiej specyfice jak Warszawa czy Łódź.

W ubiegłym roku rynek wzbogacił się o wspomniane już 3 400 m², wybudowane dla firmy Rohlig w Panattoni Park Kraków. Była to jedyna nowa powierzchnia oddana do użytku. Obecnie w regionie nie są realizowane żadne nowe projekty budowlane. Natomiast wg. zapowiedzi firmy Goodman, w marcu ruszyć ma budowa nowego budynku o wielkości 11 000 m² w ramach Kraków Airport Logistics Center. Powierzchnia ta będzie w całości spekulacyjna, co jest informacją na tyle ciekawą, że może zwrócić uwagę najemców na ten spokojny dotychczas rynek i wykreować nowy popyt.

Obserwujemy także niewielkie zainteresowanie rejonem zlokalizowanym na wschód od miasta, w okolicach Niepołomic. Obszar ten zyskał nieco dzięki oddaniu do użytku kolejnych fragmentów autostrady A4.

Kraków	
Powierzchnia istniejąca (m ²)	141 000
Całkowity popyt w 2013 r. (m ²)	9 000
Popyt netto w 2013 r. (m ²)	6 000
Wskaźnik pustostanów	4,0%
Czynsz bazowy (€/ m ² / miesiąc)	4,0 – 4,8
Czynsz efektywny (€/ m ² / miesiąc)	3,3 – 4,0

Główne nowe transakcje najmu

DS Smith – 2 000 m²
Kraków Airport Logistics Center

Podsumowanie i prognoza na 2014 rok

Rok 2013 zamknął się doskonałym wynikiem, który mimo dobrej koniunktury będzie trudny do powtórzenia w 2014 r.

Według wielu prognoz Polska ma przed sobą okres coraz szybszego wzrostu PKB. Ponieważ ogólny stan gospodarki i tendencji na rynku magazynowym są ze sobą silnie skorelowane, możemy oczekiwać, że znajdzie to odbicie w popycie na magazyny. W 2014 r. będzie jednak niezmiernie trudno powtórzyć wskaźniki z ubiegłego roku, ponieważ prawdopodobieństwo, że powtórzy się inwestycja o skali podobnej co Amazon jest niskie. Optymistycznym scenariuszem byłoby więc oczekiwanie, że popyt netto sięgnie w 2014 r. poziomu 1 miliona m². Oczekujemy także, że coraz więcej nowej powierzchni będzie powstawać w projektach szytych na miarę. Inwestycje spekulacyjne pojawią się w kilku regionach, lecz ich udział w budowanej powierzchni utrzyma się na niskim poziomie.

Rok 2014 będzie także rokiem finalizacji rozpoczętych inwestycji. Obecnie w całej Polsce powstaje prawie 714 000 m², ale oddanie do użytku tej powierzchni nie będzie się wiązać ze wzrostem poziomu wakatów. W dalszym ciągu prym wśród deweloperów wieść będą czterej główni gracze.

Rynek obecnie znajduje się w stanie relatywnej równowagi między popytem, a podażą. Biorąc pod uwagę wszystkie prognozowane czynniki, realistyczne wydaje się założenie, że zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe będzie rosło w tempie, które spowoduje spadek dostępnych powierzchni w głównych regionach magazynowych i utrzymanie, bądź delikatny wzrost obowiązujących obecnie stawek czynszowych.

IV kw. 2013 r.	Warszawa	Górny Śląsk	Poznań	Polska Centralna	Wrocław	Polska Północna	Kraków	Poland
Powierzchnia istniejąca (m²)	2 626 000	1 431 000	1 023 000	1 021 000	780 000	232 000	141 000	7 445 000
Zmiana r-d-r	+2,1%	+1,2%	+0,0%	+0,0%	+0,8%	+0,0%	+0,0%	+0,7%
Popyt netto w 2013 r. (m²)	220 000	123 000	301 000	139 000	342 000	91 000	6 000	1 256 000
Zmiana r-d-r	-16,6%	-13,0%	+618,8%	+45,5%	+123,4%	+78,3%	-34,1%	+66,3
Wskaźnik pustostanów w IV kw. 2013 r	14,6%	9,3%	4,4%	15,2%	11,7%	8,9%	4,0%	11,3%
Zmiana r-d-r	+0bps	+90bps	+100bps	+30bps	+660bps	-280bps	+0bps	+120bps
Powierzchnia oddana do użytku w 2013 r. (m²)	78 000	51 000	6 000	23 000	117 000	26 000	3 000	305 000
Zmiana r-d-r	-14,1%	-46,6%	-92,1%	-71,0%	+107,6%	-28,1%	-83,1%	-41,0%
Powierzchnia w budowie w IV kw. 2013 r. (m²)	17 000	37 000	215 000	80 000	259 000	72 000	0	714 000
Czynsze bazowe (EUR/m²/miesiąc)	4,10-5,50 (*) 2,70-3,60	3,00-3,70	3,30-3,80	3,40-4,30 (*) 2,60-3,40	3,70-4,00(*) 3,00-3,80	3,20-3,95(**) 3,0-3,60(***)	4,00-4,80	
Czynsze bazowe	0% (*)	-4,3%	-1,4%	0% (*)	0%	-3,5%(**)	0%	
Zmiana r-d-r	0%			-0%		+3,8%		

(*) Czynsze wewnątrz miast za małe moduły biznesowe (SBU); (**) czynsze w Trójmieście (***) czynsze w Szczecinie

Źródło: Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Transakcje

Najważniejsze umowy najmu w 2013 r.

Kwartał	Region	Park	Powierzchnia (m ²)	Najemca
Q4	Wrocław	Amazon BTS	123 000	Amazon
Q4	Poznań	Amazon BTS	101 000	Amazon
Q4	Wrocław	Amazon BTS	101 000	Amazon
Q4	Poznań	Poznań Logistics Centre II	82 000	ITM
Q2	Polska Centralna	BTS Castorama Stryków	50 000	Castorama
Q2	Wrocław	Prologis Park Wrocław V	35 000	Eko holding
Q2	Opole	BTS Polaris Opole	34 000	Polaris
Q4	Poznań	Segro Logistics Park Poznań	32 000	Volkswagen

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Najważniejsze odnowienia umów w 2013 r.

Kwartał	Region	Park	Powierzchnia (m ²)	Najemca
Q3	Poznań	Segro Logistics Park Poznań	26 200	Żabka
Q4	Poznań	Point Park Poznań	23 000	PF Concept
Q4	Polska Centralna	Panattoni Park Łódź East	21 600	Flextronics International
Q2	Polska Centralna	Panattoni Park Łódź South	20 000	Recticel
Q1	Górny Śląsk	SEGRO Industrial Park Tychy	19 000	Żabka
Q3	Trójmiasto	Prologis Park Gdańsk	17 800	Tradis
Q2	Warszawa	Panattoni Park Pruszków	17 300	TP. S.A.
Q1	Polska Centralna	Panattoni Park Stryków	17 000	Spedimex

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.

Najważniejsze transakcje inwestycyjne w 2013 r.

Kwartał	Lokalizacja	Nazwa obiektu	Powierzchnia (m ²)	Szacowana cena (miliony Euro)	Sprzedający	Kupujący
Q1	Krapkowice	Metsa Tissue	26 200	Powyżej 12,2	Goodman	Bergold
Q1	Kilka lokalizacji	Prologis CEE Portfolio	596 000	ca. 130,0	Prologis	Norges
Q2	Warszawa	Żeran Park II	50 000	Powyżej 43,2	AREA	SEGRO
Q3	Poznań	H&M distribution Centre	83 000	64,0	Invesco	WP Carey
Q3	Piaseczno	Diamond Business Park	60 000	32,9	GLL	Blackstone
Q3	Grodzisk / Gądk	Raben Portfolio	71 000	ca. 23,0	Pramerica	Hines
Q3	Łódź	Diamond Business Park	61 000	ca. 30,0	Peaksid	Blackstone
Q3	Kilka lokalizacji	SEGRO portfolio	b.d.	ca. 190,0	SEGRO	PSP Investment
Q3	Stryków	Castorama (forward funding)	50 000	ca. 19,0	Panattoni	Invesco
Q4	Poznań / Mszczonów	P3 Portfolio	162 000	ca. 65,0	Arcapita	TPG / Simon Ivanhoe
Q4	Warszawa	Manhattan Distribution Center	40 500	30,2	Akron	CBRE GI

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, IV kw. 2013 r.



**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

Tomasz Puch
**Head of Office and Industrial
Capital Markets Poland**
+48 22 318 0025
tomasz.puch@eu.jll.com

Anna Bartoszewicz-Wnuk
Head of Research & PR Poland
+48 22 318 0007
anna.bartoszewicz-wnuk@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 • luty 2014

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

Magazyny.pl

magazyny.pl

Prawa Autorskie © Jones Lang LaSalle IP, INC. 2011. 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. Dłożono 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.