

## Trendy

## Prognoza na 2012

Nowa podaż	↗
Popyt	↗
Pustostany	↘
W budowie	↗
Czynsze	→
Stopy kapitalizacji	→

## Aktualności

- Odnotowano wzrost aktywności najemców.
- Całkowita ilość powierzchni wynajętej w 2011 r. wzrosła o około 30% w porównaniu do roku poprzedniego (1,86 miliona mkw.).
- Udział renegotjacji we wszystkich transakcjach wyniósł 25%, podczas gdy nowe umowy stanowiły ponad połowę.
- Wskaźnik powierzchni niewynajętych jest na poziomie około 10%, odnotowano jego spadek, zwłaszcza w Sektorze III.
- Deweloperzy rozpoczęli budowę około 600.000 mkw., z czego 60% to budowa spekulacyjna.
- Stawki czynszów oraz stopy kapitalizacji są stabilne.

## RYNEK MAGAZYNOWY

Pomimo problemów fiskalnych krajów Unii Europejskiej i wynikającego z tego pogorszenia nastrojów, prognozy dla polskiej gospodarki są optymistyczne, do czego przyczynia się wysoki poziom handlu wewnętrznego i produkcja przemysłowa. Poziom wzrostu PKB przekroczył oczekiwania analityków i w 2011 r. osiągnął 4,3%, natomiast stopa bezrobocia utrzymuje się na poziomie niewiele powyżej 12%.

Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową wciąż rośnie. Całkowita ilość powierzchni wynajętej w 2011 r. wyniosła 1,86 miliona mkw. i przekroczyła o 30% poziom zarejestrowany rok wcześniej. Największe transakcje odnotowano w Sektorze II, przede wszystkim renegotjacji w Prologis Park Sochaczew, Panattoni Park Teresin, Prologis Park Janki. Ponad 60% wszystkich transakcji stanowią umowy zawarte w Sektorze III, w tym ponad 330.000 mkw. w regionie Śląska i 250.000 mkw. w regionie Wrocławia.

Najbardziej aktywni są najemcy z sektora produkcyjnego, głównie samochodowego i materiałów budowlanych oraz firmy logistyczne.

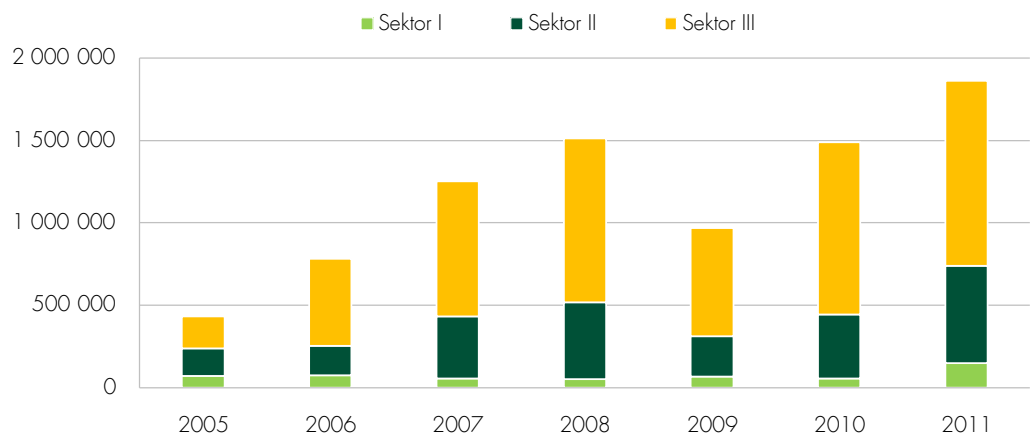
Wraz ze wzrostem popytu odnotowano spadek ilości powierzchni niewynajętych. Wskaźnik dla Polski jest obecnie na poziomie około 10%, natomiast jednocyfrowy jest rejestrowany w Warszawie i regionach Sektora III: Śląsk, Polska Centralna, Poznań, Region Północny i Wrocław.

W 2011 r. oddano do użytkowania około 350.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej (z czego około 100.000 mkw. zlokalizowane jest w regionie Śląska), co stanowi 30% wzrost w porównaniu do 2010 r.

W ubiegłym roku deweloperzy rozpoczęli budowę nowych obiektów oraz kolejnych obiektów już istniejących o powierzchni około 600.000 mkw. Projekty BTS („na zamówienie”) stają się coraz bardziej popularne i obecnie stanowią około 40% obiektów w trakcie budowy.

Przewiduje się, że stawki czynszu w 2012 r. utrzymają się na poziomie obserwowanym w 2011 r., zwłaszcza w lokalizacjach z wysokim współczynnikiem powierzchni niewynajętych (okolice Warszawy, Szczecin). Obecnie stawki czynszów za najlepsze obiekty położone w Warszawie wynoszą około 4,50–5,00 EUR/mkw./miesięcznie.

## WYNAJEM POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W PODZIALE NA SEKTORY (mkw.)



## SEKTOR I – WARSZAWA

Sektor I obejmuje nowoczesne obiekty magazynowe położone w promieniu około 15 km od centrum Warszawy. Zazwyczaj są to budynki zlokalizowane w pobliżu tras wylotowych lub lotniska, w dzielnicach przemysłowych (Włochy i Okęcie), a także na Żeraniu i Anopolu.

Ponad 20.000 mkw. zostało oddanych do użytkowania w 2011 r. w dwóch projektach położonych w północnej części miasta: Anopol Logistic Park oraz Żerań Park II.

Całkowita podaż powierzchni w Sektorze I wynosi około 600.000 mkw., a współczynnik powierzchni niewynajętych jest na poziomie 9%. Obecnie dwa obiekty są w budowie, obydwa położone w dzielnicy Okęcie, przy ul. Działkowej: Gate One Business Park (15.000 mkw.) oraz druga faza Ideal Idea Park II (5.000 mkw.).

Ze względu na relatywnie wysokie koszty najmu oraz ograniczoną dostępność, obiekty magazynowe zlokalizowane w granicach miasta są atrakcyjne przede wszystkim dla użytkowników końcowych, firm działających na rynku warszawskim, oferujących usługi drukowania, archiwizacji dokumentów, a także z sektora handlowego oraz dóbr szybkozbywalnych. Firmy te, oprócz powierzchni magazynowej, zazwyczaj najmują też powierzchnię biurową o podwyższonym standardzie.

W 2011 r. wynajęto 150.000 mkw. powierzchni w Sektorze I, z czego 40% to renegecje istniejących umów najmu.

Stawki czynszów w Sektorze I są najwyższe w Polsce i mieszczą się w przedziale 4,50–5,00 EUR/mkw./mies.

## SEKTOR II – REGION WARSZAWSKI

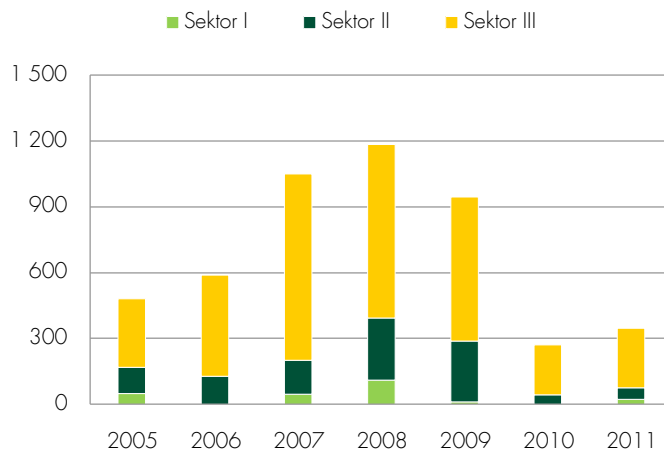
Region warszawski obejmuje obiekty zlokalizowane w odległości od 15 do 80 km od centrum Warszawy, położone przy głównych trasach komunikacyjnych w województwie mazowieckim.

Obiekty te są atrakcyjne dla najemców i deweloperów ze względu na bliskość aglomeracji warszawskiej oraz dostępność gruntów o dużej powierzchni oferujących możliwości przyszłej zabudowy. Autostrada A2 podniesie atrakcyjność obiektów zlokalizowanych w regionie w sąsiedztwie trasy.

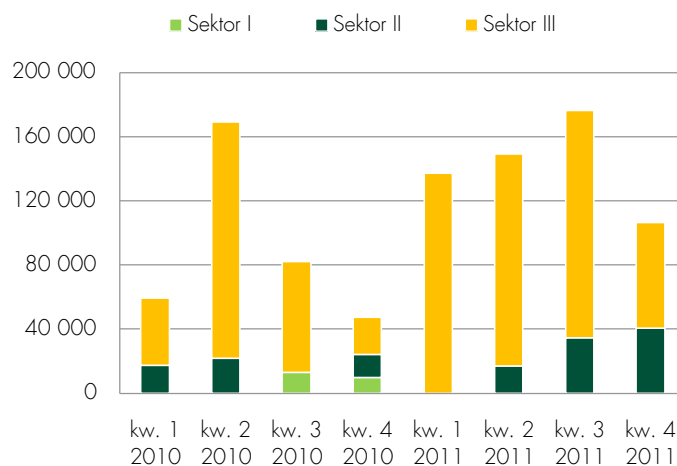
Podaż powierzchni w Sektorze II przekracza 2 miliony mkw. Współczynnik powierzchni niewynajętych zarejestrowany na koniec 2011 r. spadł do poziomu 15% z 23% odnotowanych na koniec 2010 r. W ubiegłym roku wynajęto prawie 580.000 mkw. powierzchni, z czego 60% to nowe umowy.

Stawki czynszu utrzymują się na poziomie z ubiegłego roku i są jednymi z najniższych w Polsce – mieszczą się w przedziale 2,80–3,50 EUR/mkw./mies., dodatkowo deweloperzy oferują wiele atrakcyjnych zachęt dla najemców.

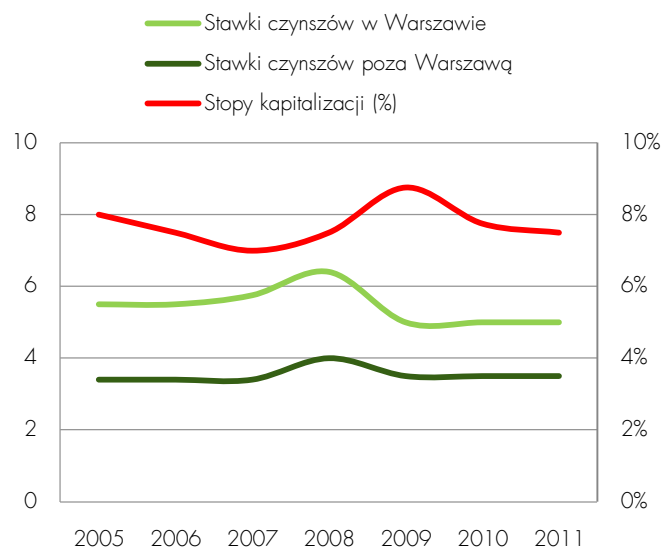
## NOWA PODAŻ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ ('000 mkw.)



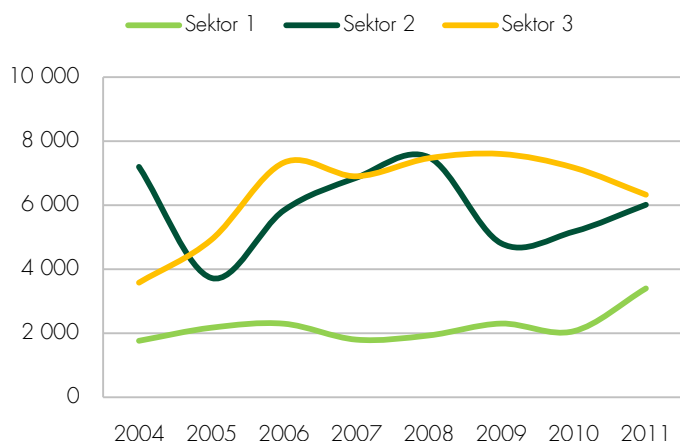
## OBIEKTY MAGAZYNOWE W TRAKCIE BUDOWY (mkw.)



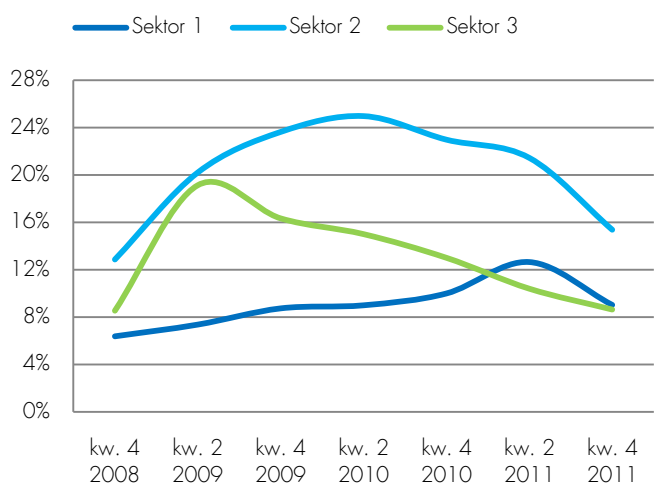
## STAWKI CZYNSZÓW (EUR/mkw./mies.) STOPY KAPITALIZACJI (%)



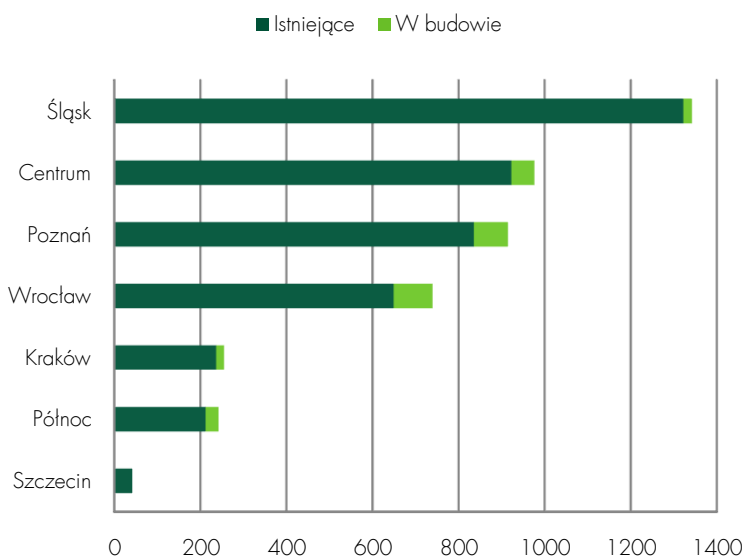
### PRZECIĘTNA WIELKOŚĆ NAJMOWANEJ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ (mkw.)



### WSPÓŁCZYNNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ



### PODAŻ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W REGIONACH W 4Q 2011 ('000 mkw.)



### SEKTOR III – PARKI LOGISTYCZNE W POLSCE

Sektor III obejmuje parki logistyczne zlokalizowane w rejonach głównych miast Polski, za wyjątkiem Warszawy. Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej wynoszą 4,2 miliona mkw., co stanowi około 60% całkowitej podaży w Polsce. W 2011 r. odnotowano spadek współczynnika powierzchni niewynajętej, obecnie kształtuje się on na poziomie 8,5%. Deweloperzy rozpoczęli budowę około 480.000 mkw. powierzchni. Wzrasta zainteresowanie najemców. Stawki czynszu utrzymują się na stabilnym poziomie w granicach 3,00 – 3,50 EUR/mkw./mies.

**Region Śląska** jest największym regionalnym rynkiem oferującym ponad 1,3 miliona mkw. nowoczesnej powierzchni. Głównym atutem regionu jest położenie w pobliżu planowanego skrzyżowania autostrad A1 i A4 oraz obecność Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Wskaźnik powierzchni niewynajętej wynosi 7,5%. W 2011 r. na Śląsku podpisano umowy najmu na ponad 330.000 mkw.

**Region Polski Centralnej** jest drugim największym rynkiem regionalnym. Czynnikiem wpływającym na atrakcyjność regionu jest strategiczna lokalizacja w pobliżu planowanego skrzyżowania dwóch autostrad: A1 i A2. Centra magazynowe i dystrybucyjne skoncentrowane są głównie w trzech strefach: Piotrków Trybunalski, Łódź i Stryków. W regionie znajduje się około 1 miliona mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Wskaźnik powierzchni niewynajętej spadł do poziomu 8%, a popyt wyniósł 230.000 mkw. w 2011 r.

**Region Poznania** oferuje 835.000 mkw. powierzchni. Podstawowymi zaletami regionu jest przebiegająca autostrada A2 oraz rozbudowana sieć połączeń kolejowych oraz lotniczych. Obiekty zlokalizowane w regionie są atrakcyjne głównie dla firm obsługujących zachodnie rejony kraju oraz Niemcy. W 2011 r. wynajęto ponad 180.000 mkw. powierzchni.

**Region Wrocławia** jest atrakcyjny dla najemców ze względu na małą odległość od granic z Niemcami i Republiką Czeską oraz doskonałe skomunikowanie z siecią dróg i autostrad Europy Zachodniej. Podaż powierzchni wynosi 650.000 mkw., natomiast wskaźnik powierzchni niewynajętej jest na poziomie 9%. W 2011 r. podpisano umowy najmu na ponad 250.000 mkw. powierzchni. Jedną z większych transakcji było zlecenie budowy magazynu (BTS) w Krapkowicach (27.000 mkw.).

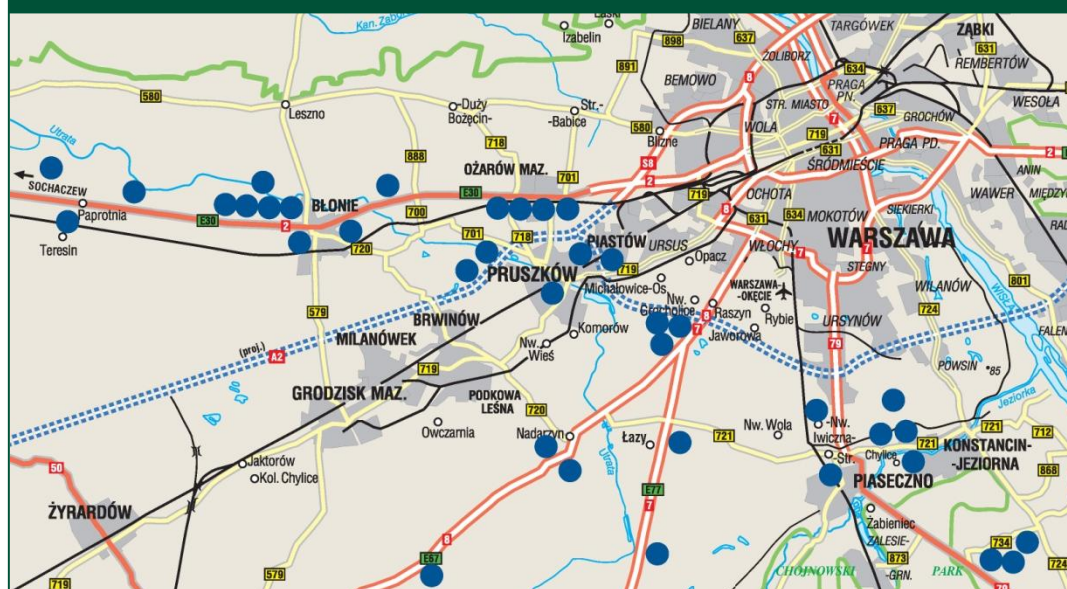
**Region Północny** oraz Szczecin oferujące ponad 250.000 mkw. powierzchni, to najmłodsze rynki w Polsce. Potencjał rozwojowy regionu jest bardzo duży ze względu na bliskość portów oraz autostrady A1. Umownie region pomorski obejmuje także obszar Torunia oraz Bydgoszczy, cieszący się coraz większym zainteresowaniem.

**Kraków i Rzeszów.** W regionie zlokalizowane jest ponad 235.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej (50.000 mkw. pozostaje niewynajęte). Znaczenie regionu może wzrosnąć po zakończeniu budowy autostrady A4, łączącej wschodnią granicę kraju z zachodnią. W 2011 r. wynajęto około 60.000 mkw., a największą transakcję zarejestrowano w Cracow Airport Logistic Centre (17.500 mkw.).

## MAPA AUTOSTRAD



## LOKALIZACJA OBIEKTÓW MAGAZYNOWYCH W OKOLICACH WARSZAWY



## About CBRE

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), a Fortune 500 and S&P 500 company headquartered in Los Angeles, is the world's largest commercial real estate services firm (in terms of 2010 revenue). The Company has approximately 31,000 employees (excluding affiliates), and serves real estate owners, investors and occupiers through more than 300 offices (excluding affiliates) worldwide. CBRE offers strategic advice and execution for property sales and leasing; corporate services; property, facilities and project management; mortgage banking; appraisal and valuation; development services; investment management; and research and consulting.

Information herein has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by CBRE clients, and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE. © Copyright 2012 CBRE

Więcej informacji:

## BADANIA I DORADZTWO

**Joanna Mroczek**

Dyrektor

CBRE

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

t: +48 22 544 80 61

e: joanna.mroczek@cbre.com

## AGENCJA MAGAZYNOWA

**Patrick Kurowski**

Dyrektor

CBRE

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

t: +48 22 544 80 33

e: patrick.kurowski@cbre.com

## RYNKI KAPITAŁOWE

**Patrick O'Gorman**

Dyrektor

CBRE

Rondo ONZ 1

00-124 Warszawa

t: +48 22 544 80 70

e: patrick.ogorman@cbre.com

W celu uzyskania bliższych informacji zapraszamy na stronę

[www.boxfinder.pl](http://www.boxfinder.pl)

