



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

on.point

Luty 2012

## 2011: Rynek powierzchni magazynowych w Polsce



magazyny.pl



---

## Spis treści

Wprowadzenie	4
Aktywność deweloperów	5
Aktywność najemców	7
Dostępna powierzchnia	9
Czynsze	10
Obiekty „szyte na miarę” (BTS)	11
Grunty przemysłowe	12
Analiza regionów	14
Podsumowanie i prognoza na 2012 rok	24

---

## Wprowadzenie

Oceniając sytuację na rynku magazynowym w 2011 roku, można bez cienia przesady stwierdzić, że był to dobry czas zarówno dla deweloperów, jak i najemców. Najlepiej świadczy o tym wielkość popytu i ponowne pojawienie się znaczącej liczby nowych projektów.

Najemcy znów aktywnie poszukiwali nowych powierzchni. W 2011 roku sfinalizowano w Polsce umowy najmu dotyczące 1,69 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. Porównując to z wynikami z poprzednich lat, ostatnim tak dobrym rokiem był 2008 (1,59 mln m<sup>2</sup>). Choć sporą część umów podpisanych w 2011 roku stanowiły odnowienia (40% całkowitego popytu), to i tak widać, że na rynek powierzchni magazynowych wróciła dobra koniunktura.

O poprawie sytuacji i rosnącej aktywności najemców świadczy też spadający wskaźnik wolnej powierzchni. W porównaniu z końcem 2010 roku, kiedy wynosił on 15%, w końcu grudnia 2011 roku obniżył się on do 11,5%.

Kolejnym pozytywnym sygnałem był widoczny powrót nowych inwestycji. W 2011 roku oddano do użytku 371 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych.

Deweloperzy byli jednak wciąż ostrożni i stawiali na inwestycje zabezpieczone umowami najmu. Projekty typu pre-let i BTS stanowiły zdecydowaną większość zrealizowanych obiektów. Podobnie wyglądało to w przypadku inwestycji znajdujących się na etapie budowy (na koniec 2011 roku było to 354 tys. m<sup>2</sup>). Projekty spekulacyjne stanowiły jedynie 18% budowanej powierzchni.

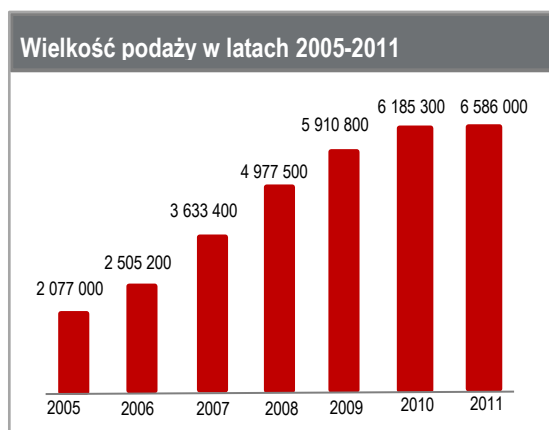
Rosnące zainteresowanie najemców i spadający wskaźnik wolnej powierzchni wpływały na poziom czynszów. Po krótkim okresie wahań, stawki najmu wykazywały pod koniec roku 2011 tendencję wzrostową. Nie dotyczyło to tylko lokalizacji ze sporą ilością pustostanów. Tutaj najemcy mogli liczyć nadal na bardzo korzystne stawki. W efekcie, rozpiętość czynszów w Polsce była spora i wahała się od 2,10 €/m<sup>2</sup>/miesiąc w niektórych lokalizacjach w Polsce Centralnej do 5,30 €/m<sup>2</sup>/miesiąc w granicach Warszawy.



## Aktywność deweloperów

Rynek powierzchni magazynowych wzbogacił się w 2011 roku o 371 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni. To wynik lepszy od 2010 o prawie 100 tys. m<sup>2</sup>. Z 6,59 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej Polska pozostaje niekwestionowanym liderem rynku magazynowego w Europie Środkowo-Wschodniej.

Bardzo pozytywnym symptomem, świadczącym o powrocie rynku magazynowego na ścieżkę intensywnego rozwoju był fakt, że znów budowano wiele nowych obiektów. W roku 2011 podaż powierzchni magazynowej w Polsce powiększyła się o 371 tys. m<sup>2</sup>. Również rok 2012 zapowiada się dobrze, co widać po dużej liczbie rozpoczętych inwestycji – na koniec grudnia 2011 w budowie pozostawało 354 tys. m<sup>2</sup> magazynów, czyli niemal tyle samo, ile wybudowano przez cały 2011 rok.



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

Najwięcej nowych magazynów powstało w tradycyjnie najsilniejszych regionach: na Górnym Śląsku (95 tys. m<sup>2</sup>) i okolicach Warszawy (52 tys. m<sup>2</sup>). Dużo nowej powierzchni przybyło również w Krakowie (49 tys. m<sup>2</sup>) i Poznaniu (45 tys. m<sup>2</sup>). Jeśli chodzi o wolumen powierzchni znajdującej się jeszcze w budowie, to przodowała zdecydowanie Polska Centralna (71 tys. m<sup>2</sup>).

Co ważne, deweloperzy znów realizowali inwestycje spekulacyjne, które praktycznie zanikły na rynku po kryzysowym 2009 roku. Choć w 2011 roku projekty bez wcześniejszego zabezpieczenia umową najmu były prowadzone na niewielką skalę, to sam fakt ich ponownego pojawienia się jest dowodem na to, że deweloperzy zaczęli z pewnym optymizmem patrzeć w przyszłość.

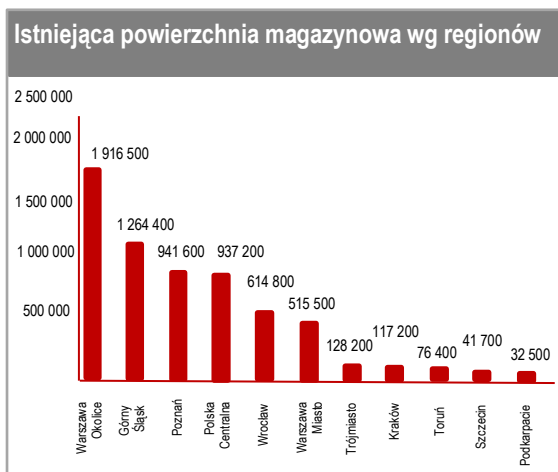


Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

Oczywiście lwią część inwestycji magazynowych powstałych w 2011 roku to inwestycje budowane na konkretne zamówienie najemcy (pre-let i BTS). Deweloperzy zdecydowanie preferują tę formułę inwestycyjną, bo jest dla nich mniej ryzykowna. Ma to niebagatelne znaczenie zwłaszcza teraz, w obliczu niepewnych perspektyw gospodarczych.

Na koniec 2011 roku całkowita wielkość nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęła poziom 6,59 mln m<sup>2</sup>. Oznacza to, że w skali Europy Środkowo-Wschodniej jesteśmy zdecydowanym liderem. Na nasz kraj przypada bowiem 43% całkowitej powierzchni w całym regionie. Nie zapowiada się, żeby nasza pozycja była w najbliższej przyszłości zagrożona. Stopniowy rozwój sieci drogowej będzie zwiększać atrakcyjność Polski jako centrum magazynowego dla naszej części kontynentu.

Jeśli chodzi o geograficzną strukturę polskiego rynku, największymi centrami magazynowymi w Polsce pozostają Warszawa Okolice, Górny Śląsk, Poznań, Polska Centralna oraz Wrocław. Rynkowa pozycja największych deweloperów pozostaje stabilna. Liderem rynku, pod kątem wielkości posiadanej powierzchni magazynowej, pozostaje Prologis.



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

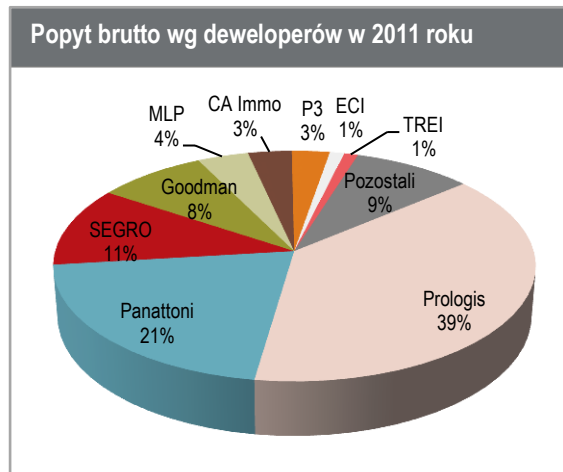
Amerykański deweloper dysponuje łączną powierzchnią 2,13 mln m<sup>2</sup>.

Na drugim miejscu znajduje się firma Panattoni. W zeszłym roku jej oferta wzbogaciła się o ponad 164 tys. m<sup>2</sup>, co dało jej miano najaktywniejszego dewelopera. W sumie Panattoni posiada w Polsce 1,39 mln m<sup>2</sup>.

Trzecim największym graczem na polskim rynku jest SEGRO, które posiada w Polsce magazyny o łącznej powierzchni 526 tys. m<sup>2</sup>. W zeszłym roku ten deweloper oddał do użytku 54 tys. m<sup>2</sup> przestrzeni magazynowej.

Chęć dołączenia do ścisłej czołówki deweloperów w Polsce widać w polityce Goodmana. W 2011 roku ten deweloper dostarczył na rynek 35 tys. m<sup>2</sup> magazynów. Plany Goodmana są jednak dużo ambitniejsze. Deweloper rozpoczął budowę obiektów w Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Pabianicach, Legnicy i Krapkowicach. Na koniec 2011 pod szyldem Goodmana budowało się 121 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. Warto dodać, że planowany w sąsiedztwie Głębokowodnego Terminalu Kontenerowego (DCT) w Gdańsku kompleks magazynów tej firmy to docelowo 500 tys. m<sup>2</sup>.

Pod względem popytu netto (czyli wyłącznie nowe umowy najmu), to ranking deweloperów wyglądał identycznie, z tym, że na trzecim miejscu znalazł się Goodman. Był to efekt rosnącej aktywności tego dewelopera i rozpoczęcia realizacji kilku dużych projektów.



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

Prologis, Panattoni, SEGRO oraz Goodman to również największe deweloperzy pod względem udziału w popycie. Jeśli chodzi o popyt brutto, to zdecydowanie prowadził Prologis (38%). Następne w klasyfikacji były firmy: Panattoni (21%), SEGRO (11%) i Goodman (8%).

Warto zauważyć, że w porównaniu z rankingiem według popytu brutto, pozycja Prologisu nie była aż tak dominująca. Firma ta posiadała 25% rynku pod względem popytu netto, co dawało jej zaledwie dwuprocentową przewagę nad Panattoni.

Warto też zwrócić uwagę, jak wyglądała struktura popytu wśród największych deweloperów. Prologis, jako inwestor, który z grona czołówki stosunkowo najdłużej działa w Polsce i dysponuje największą powierzchnią magazynową, swoją aktywność opiera w dużej mierze na przedłużeniach umów w istniejących obiektach. Aż 61% powierzchni wynajętej przez Prologis w 2011 to właśnie efekt odnowionych najmów.

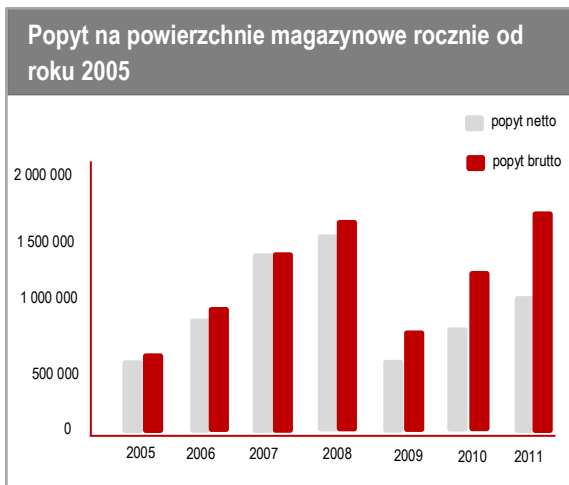
Większy udział nowych umów w całkowitym popycie widoczny był u firm Panattoni i SEGRO. W przypadku firmy Panattoni 64% powierzchni zostało wynajęte w ramach nowych kontraktów. Dla SEGRO współczynnik nowych umów stanowił 54%.

Ciekawym przypadkiem był Goodman, który w 2011 roku opierał się wyłącznie na nowych umowach. Wynikało to z bardzo aktywnej polityki tego dewelopera, który jest jeszcze stosunkowo nowym graczem na rynku.

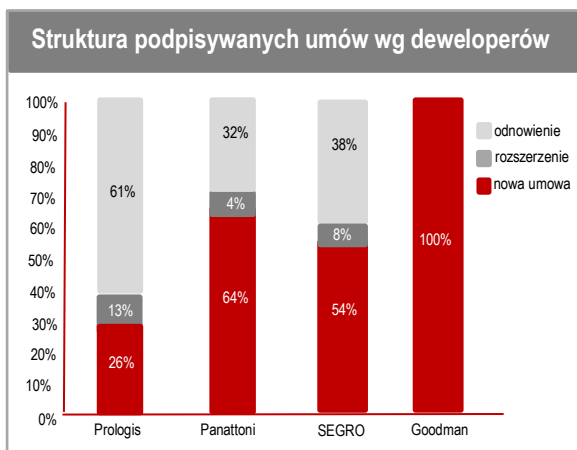
## Aktywność najemców

W ciągu ostatnich 12 miesięcy deweloperzy znaleźli chętnych na ponad 1,69 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. Tak dobrego wyniku nie zanotowano od 2008 roku.

Fakt, że polska gospodarka wyróżniała się pozytywnie na tle Europy, miał bezpośredni wpływ na rynek powierzchni dystrybucyjnych w naszym kraju. Firmy, widząc dobrą koniunkturę, chętnie decydowały się na najem magazynów. Ubiegłoroczny wynik, czyli 1,69 mln m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni, jest niezbitym dowodem na to, że rynek wydobyl się z zapaści, która zahamowała jego rozwój w latach 2009-2010. Oczywiście jest jeszcze za wcześnie na stwierdzenie, że rynek magazynowy w Polsce wyszedł już na prostą.



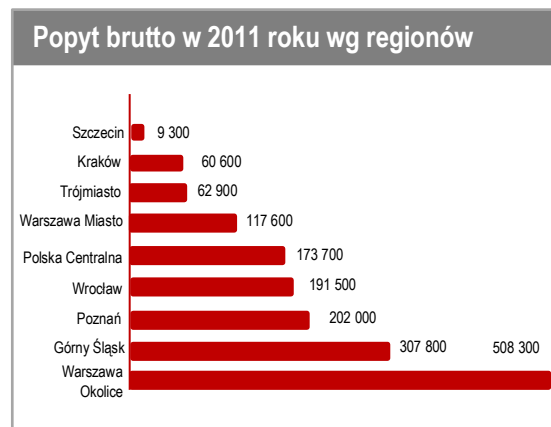
Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

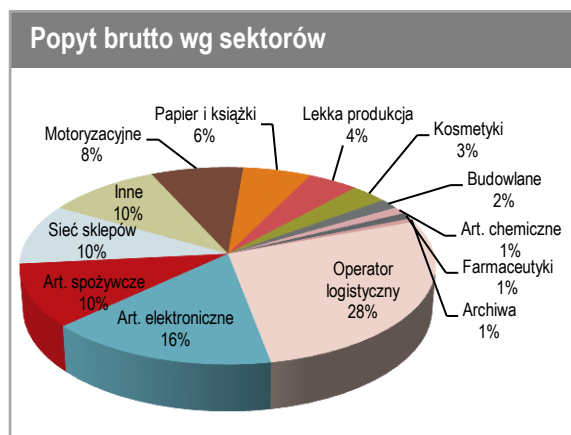
Wiele będzie zależeć od sytuacji w strefie euro. Póki co, Polska nie odczuła poważniejszych wstrząsów spowodowanych kryzysem finansowym w Unii Europejskiej. Trudno jednak przewidzieć, jak będzie wyglądać sytuacja w najbliższych miesiącach.

Wysoki poziom popytu w roku 2011 to w dużej mierze efekt przedłużeń dotychczasowych najmów. W poprzednim roku kończyło się wiele umów podpisanych w ubiegłych latach i pojawiła się konieczność ich odnowienia. W efekcie, 40% popytu zanotowanego w poprzednim roku to właśnie przedłużenia istniejących umów. Największa tego typu umowa to transakcja firmy Unilever dotycząca najmu 50 000 m<sup>2</sup> na terenie Prologis Park Piotrków.



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

Zainteresowanie najemców skupiało się tradycyjnie na największych ośrodkach logistycznych kraju: Warszawie i okolicach, Górnym Śląsku, Poznaniu i Wrocławiu. W okręgu podwarszawskim wynajęto w 2011 roku 508 tys. m<sup>2</sup>, co oznaczało 31% krajowego wolumenu. Pozycję lidera ten region



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

zawdzięcza w dużej mierze dwóm dużym transakcjom: wynajęciu 50 tys. m<sup>2</sup> przez P&G w Prologis Park Sochaczew oraz najmie 49 tys. m<sup>2</sup> przez Euro-Net w Prologis Park Janki (w obu przypadkach było to odnowienie umowy).

Drugim najważniejszym dla najemców regionem był Górny Śląsk. W 2011 roku wynajęto tam 307 tys. m<sup>2</sup> magazynów. Warto podkreślić, że aż 73% tej powierzchni stanowiły nowe umowy. Największą transakcją w tym regionie było wynajęcie 31 700 m<sup>2</sup> w Gliwicach.

Oprócz tych dwóch tradycyjnych regionalnych liderów warto zanotować wzrost znaczenia Poznania. W 2011 roku wynajęto tam 202 tys. m<sup>2</sup>, co oznacza, że w porównaniu z rokiem 2010 popyt wzrósł tam o 40%. Nadal mocna była też pozycja Wrocławia (czwarte miejsce pod względem popytu brutto).

Podobnie jak w poprzednich latach, najważniejszymi najemcami powierzchni magazynowych w Polsce byli operatorzy logistyczni. W 2011 roku firmy z tej branży wynajęły ponad 468 tys. m<sup>2</sup>, co stanowiło 28% rynku. Istotnym graczem na rynku były również przedsiębiorstwa branży elektronicznej, które wynajęły w ubiegłym roku 271 tys. m<sup>2</sup>. Duże zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe zgłaszała branża spożywcza (176 tys. m<sup>2</sup>) oraz sieci handlowe (169 tys. m<sup>2</sup>).

Dobry wskaźnik popytu z 2011 roku pozwala mieć nadzieję, że w tym roku będziemy obserwować dalszy intensywny rozwój polskiego rynku magazynowego. Wiele zależeć będzie jednak od tego, czy uda się zażegnać europejski kryzys finansowy. Póki co, wśród najemców widać optymizm, co przejawia się w ich całym czasie rosnącej aktywności.



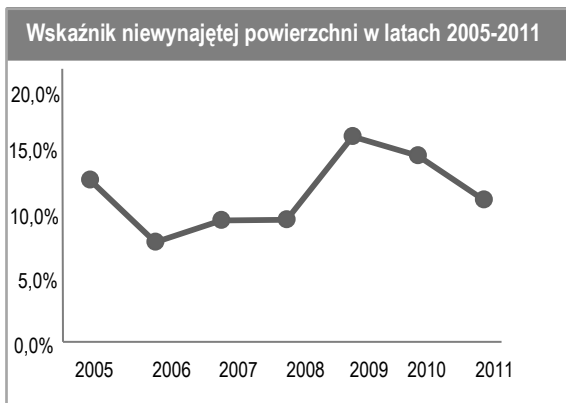


## Dostępna powierzchnia

Mimo rosnącej liczby nowych inwestycji, ilość dostępnej powierzchni w Polsce malała. Pod koniec 2011 roku potencjalni najemcy mogli wybierać spośród 755 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. Wskaźnik dostępnej powierzchni wyniósł 11,5%.

Dla porównania, pod koniec 2010 roku w Polsce niewynajęte pozostawało prawie 1 mln m<sup>2</sup>, a wskaźnik pustostanów wynosił 15%.

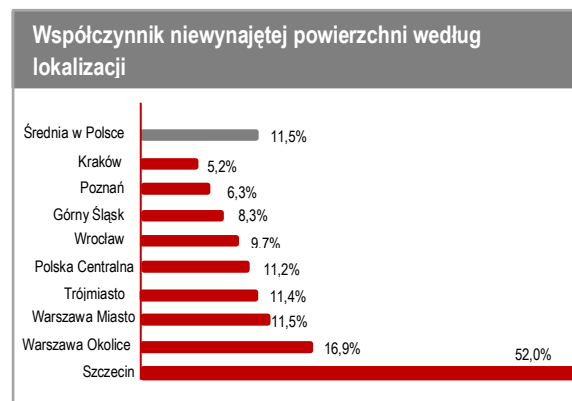
Na największy wybór dostępnej powierzchni magazynowej mogli liczyć najemcy szukający obiektów w okolicach Warszawy. Całkowita dostępna powierzchnia w tym regionie to 323 tys. m<sup>2</sup>, co oznacza, że wskaźnik pustostanów na Mazowszu wynosił 17%. Da się jednak zauważyć spore różnice między poszczególnymi lokalizacjami. Przykładowo w Pruszkowie wskaźnik ten wynosił 3%, podczas gdy w Błoniu 31%.



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

Duża ilość wolnej powierzchni dystrybucyjnej dostępna jest również w Polsce Centralnej (Łódź i okolice). W tym regionie współczynnik pustostanów wyniósł 11%.

Rekordowy wskaźnik wolnej powierzchni został zanotowany w Szczecinie – aż 52%. Należy jednak pamiętać, że jest to jeszcze mały rynek. Kilka nawet niedużych transakcji wystarczyłoby, aby współczynnik ten w niedługim czasie bardzo mocno obniżył się.

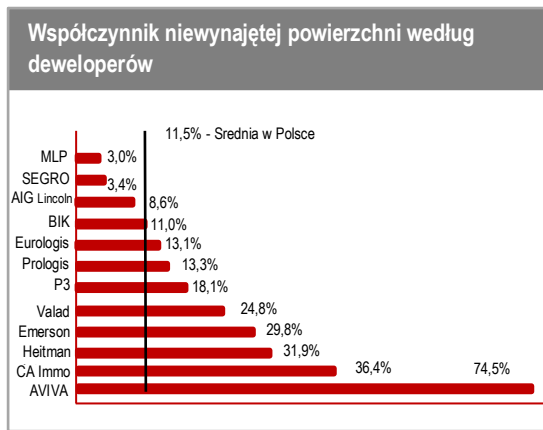


Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

Na przeciwnym krańcu znalazły się regiony, w których trudno znaleźć wolną powierzchnię. Były to: Kraków (5%), Poznań (6%) i Górny Śląsk (8%).

Jeśli chodzi o zasoby wolnej powierzchni u poszczególnych deweloperów, to zdecydowanie największą jej ilość oferował Prologis. W jego magazynach niewynajętych pozostawało prawie 285 tys. m<sup>2</sup>. Pod tym względem Prologis był niekwestionowanym liderem (drugi w tej kategorii deweloper, czyli CA Immo oferował 92 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni). Jeśli jednak weźmie się pod uwagę całkowitą wielkość posiadanej przez Prologis powierzchni, to okazuje się, że niewynajęta powierzchnia stanowiła tylko 13% portfela firmy. Dla porównania, w przypadku firmy AVIVA wolna powierzchnia stanowiła aż 75% zasobów tego podmiotu.

Pozostali najwięksi deweloperzy mają dużo mniejsze zasoby dostępnej powierzchni. W przypadku SEGRO magazyny wolne od zaraz stanowiły 3,4% portfela tej firmy, a dla firmy Panattoni współczynnik ten wyniósł 1,3%. Szczególnym przypadkiem jest Goodman, który jak na razie ma w pełni wykorzystane magazyny.



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

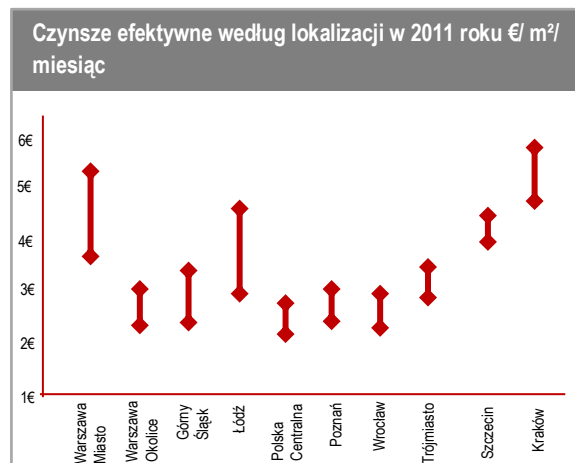
Popyt na magazyny będzie w 2012 roku utrzymywać się na podobnym poziomie, więc na rynku będzie coraz mniej powierzchni dostępnej od zaraz. Wynika to z faktu, iż deweloperzy – mimo nieco odważniejszej polityki – będą na razie koncentrować się na projektach typu pre-let i BTS.

## Czynsze

Po serii lekkich wahań poziomu czynszów, końcówka roku 2011 przyniosła stabilizację. Należy oczekiwać, że malejąca podaż i rosnące zainteresowanie najemców będą w 2012 roku prowadzić do niewielkiego, ale stałego wzrostu czynszów efektywnych.

Najwyższe czynsze efektywne płacono za powierzchnie zlokalizowane w granicach dużych miast. W Warszawie najemcy musieli liczyć się z koniecznością płacenia od 3,60 do 5,30 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc. Nieco niższe stawki oferowano w Krakowie (3,40 - 4,00 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc), Łodzi (2,90 - 4,50 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc) i Trójmieście (2,80 – 3,30 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc). Tak wysokie stawki wynikały zarówno z ograniczonej ilości dostępnej powierzchni, jak i niewielkiej podaży (i tym samym wysokich cen) działek pod zabudowę magazynową.

Znaczne różnice czynszów pojawiały się w obrębie regionów, nawet między lokalizacjami oddalonymi od siebie zaledwie o kilkadziesiąt kilometrów. Tak było np. między podwarszawskimi Pruszkowem i Ożarowem (2,70-3,10 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc) a Błoniem (2,10-2,30 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc). Wynikało to z różnic we wskaźnikach dostępnej powierzchni. W lokalizacjach, gdzie były one wysokie (np. Błonie), właściciele powierzchni byli skłonni proponować znaczne upusty, aby zagospodarować nieużytkowane hale.



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

Najważniejszym czynnikiem kształtującym stawki czynszów jest poziom wolnej powierzchni. Jeśli jest on niski, najemcy mają mniejszą szansę na wynegocjowanie korzystnej dla siebie ceny. Dlatego jeśli utrzyma się obecnie obserwowany wzrost popytu na powierzchnie magazynowe a ilość dostępnej powierzchni będzie maleć, to w 2012 roku należy spodziewać się tendencji do wyższych czynszów. Będzie to szczególnie widoczne w lokalizacjach z najmniejszą ilością wolnej powierzchni (Kraków, Poznań, Górny Śląsk).

Oprócz poziomu pustostanów na stawki czynszowe mają wpływ dwa czynniki: koszty finansowania i koszty budowy. W kontekście finansowania inwestycji magazynowych, koszt kredytów jest obecnie wysoki i znacznie podraża koszt projektów. Stosunkowo niskie są natomiast koszty budowy. Jeśli jednak liczba inwestycji będzie rosła, to podaż za tym również wzrost cen usług i materiałów budowlanych.

## Obiekty „szyte na miarę” (BTS)

Obiekty budowane zgodnie ze specyfikacją przedstawioną przez klienta (BTS) to coraz ważniejsza część rynku magazynowego w Polsce. Z tej opcji korzystają zwłaszcza firmy produkcyjne, szukające powierzchni przystosowanych do profilu ich działalności.

Dla przedsiębiorstw, które potrzebują obiektów o ściśle określonej specyfikacji technicznej i lokalizacji, atrakcyjnym rozwiązaniem jest inwestycja typu BTS. Skrót ten oznacza „built to suit”, czyli „szyty na miarę”. Najemca zleca deweloperowi budowę obiektu o sprecyzowanych parametrach technicznych w wybranej lokalizacji.

Adaptowanie istniejących powierzchni magazynowych do potrzeb produkcji jest często bardzo trudne, czasochłonne i kosztowne. Podobnie kłopotliwa i złożona jest budowa nowego obiektu samodzielnie przez firmy produkcyjne. Dlatego zlecenie wyspecjalizowanemu deweloperowi budowy całkowicie nowego, ale już idealnie dopasowanego do potrzeb firmy budynku, to atrakcyjna opcja dla coraz większej części najemców.

Dla firm produkcyjnych istotne znaczenie ma również dostępność siły roboczej. Dlatego tak ważna, oprócz właściwego przygotowania budynku, jest odpowiednia lokalizacja. W projektach BTS to najemca wskazuje lokalizację budynku dla swojego zakładu produkcyjnego. Dzięki temu zakład może być zbudowany w miejscu, w którym można bez problemu znaleźć pracowników.

Inwestycje typu BTS to zatem interesująca opcja, ale jej opłacalność zarówno dla dewelopera, jak i najemcy, zależy od spełnienia trzech podstawowych warunków. Po pierwsze, obiekt musi być odpowiednio duży. Najczęściej wielkość budynków BTS przekracza 10 000 m<sup>2</sup>.

Po drugie, umowy z deweloperem są podpisywane na co najmniej 10 lat. Deweloper musi bowiem zamortyzować koszty dostosowania budynku do specyficznych potrzeb najemcy i liczyć się

z ryzykiem, że po wygaśnięciu umowy i wyprowadzce najemcy nie od razu znajdzie nowego klienta do sprofilowanego wcześniej obiektu.

Po trzecie, najemca musi pamiętać, że proces inwestycyjny w przypadku BTS pochłonie sporo czasu. Zakup działki, przygotowanie projektu, uzyskanie pozwoleń i wreszcie budowa obiektu mogą zająć w sumie od 12 do 24 miesięcy. Nie każda firma może sobie pozwolić na tak długie czekanie. Warto jednak zwrócić uwagę, że mimo wszystko inwestycja BTS zazwyczaj trwa krócej, niż inwestycja realizowana samodzielnie i bez wsparcia doświadczonego dewelopera.

### Transakcje BTS w 2011 roku

Najemca	Lokalizacja	Powierzchnia	Deweloper
Amica	Buk Poznań	30 500 m <sup>2</sup>	Goodman
Metsa Tissue	Krapkowice Opole	26 200 m <sup>2</sup>	Goodman
Delphi	Blonie Warszawa Okolice	22 100 m <sup>2</sup>	Panattoni
Faurecia	Gorzów Wielkopolski	17 600 m <sup>2</sup>	Panattoni
RECARO Aircraft Seating Polska	Świebodzin Poznań	10 700 m <sup>2</sup>	Panattoni
Case Tech	Legnica Wrocław	8 200 m <sup>2</sup>	Goodman

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

## Grunty przemysłowe

Rosnąca podaż atrakcyjnych działek przy dość ostrożnej postawie inwestorów i małej liczbie transakcji spowodowały, że w 2011 roku na rynku doszło do cenowej stabilizacji.

### Podaż

Rosnąca podaż gruntów wynikała z trzech przyczyn. Po pierwsze, rozwijała się sieć autostrad i dróg ekspresowych. Tereny, które wcześniej pod kątem logistycznym nie przedstawiały większej wartości, teraz stają się łakomym kąskiem dla inwestorów. Po drugie, gminy zaczęły aktywniej tworzyć plany miejscowe, otwierając drogę inwestycjom produkcyjno-magazynowym. Wreszcie po trzecie, coraz więcej działek ma wyraźnie określony status prawny i właścicielski. Za wzrostem podaży poszła zauważalna poprawa jakości oferowanych działek oraz wzrost biznesowej świadomości wśród sprzedających grunty przemysłowe. Zdają sobie oni sprawę, iż jeśli działka ma być atrakcyjna dla potencjalnego kupującego, to musi być odpowiednio przygotowana do sprzedaży.

Dlatego właściciele często sami z własnej inicjatywy podwyższali standard terenów zapewniając zezwolenia administracyjne i zbierając dla inwestora komplet koniecznych dokumentów. Starali się również o to, aby ich grunty miały wyjaśniony status prawny. Inwestorzy unikają bowiem ofert, w których kwestie własności nie są definitywnie uregulowane.

Wzrost podaży to również efekt prowadzonej przez deweloperów optymalizacji zasobów posiadanych przez nich gruntów. Niejednokrotnie banki ziemi w rękach czołowych graczy okazywały się zbyt duże, stąd pozbywają się oni gruntów, z którymi nie wiążą konkretnych planów na przyszłość. Dzięki temu na rynek trafiają dobrej jakości działki, często dostosowane już do przyszłych inwestycji.

Ciekawa rywalizacja o inwestorów toczy się na poziomie gmin. Starają się one przyciągać firmy

szukające działek pod swoją działalność, zachęcając je korzystnymi warunkami i przyjaznym biznesowi klimatem. Gminy, które są szczególnie pozytywnie postrzegane przez inwestorów, to: Mszczonów, Komorniki, Tarnowo Podgórne, Kobierzyce, Kąty Wrocławskie, Słubice, Nowa Sól, Gliwice oraz Stryków.

### Popyt

Nabywaniem gruntów przemysłowych interesują się dwie grupy inwestorów: end users (odbiorcy końcowi, czyli z reguły firmy produkcyjne) oraz deweloperzy.

Użytkownicy końcowi kupują działki w celu budowy własnych zakładów produkcyjnych. Dla tych odbiorców decydujące znaczenie ma lokalizacja terenu zapewniająca dostęp do odpowiednio wykwalifikowanej kadry pracowników.

Deweloperzy przy zakupie gruntów kierują się także lokalizacją, jednak musi być ona odpowiednio uniwersalna, tak aby spełniała potencjalne wymogi najemców z różnych branż.

Różnice między tymi dwoma grupami nabywców gruntów widoczne są również w podejściu do umów przedwstępnych. Finalni użytkownicy wykorzystują czas przed zawarciem ostatecznej umowy na dogłębną analizę opłacalności oraz sprawdzenie, czy rozpatrywana działka będzie odpowiednia dla ich działalności. Natomiast deweloperzy skupiają się w tym czasie na rozmowach z potencjalnymi najemcami, którzy byliby zainteresowani daną lokalizacją. Zwyczajowo bowiem dopiero umowa typu pre-let z przyszłym najemcą przesądza o nabyciu terenu przez dewelopera.

Ze względu na obecną sytuację ekonomiczną, rynek gruntów przemysłowych jest w chwili obecnej rynkiem kupujących. Dowodem na to jest fakt, iż umowy przedwstępne stają się coraz bardziej rygorystyczne i korzystne dla potencjalnych nabywców gruntów (poprzez dłuższy okres ich obowiązywania i brak zaliczek lub zadatków zabezpieczających interes sprzedającego).

Wciąż także w polu zainteresowania inwestorów znajdują się przede wszystkim niewielkie działki o powierzchni od 2 do 5 ha.

Jeśli chodzi o wybór lokalizacji, to kupujący grunty przemysłowe w ubiegłym roku kierowali się dwoma czynnikami: dostępem do autostrad i dróg ekspresowych oraz możliwością uzyskania ulg inwestycyjnych wraz z dostępem do siły roboczej (Specjalne Strefy Ekonomiczne).

Dostęp do dobrze rozwiniętej sieci drogowej był kluczowym czynnikiem przede wszystkim dla operatorów logistycznych i kurierskich, natomiast o ulgi inwestycyjne oraz odpowiednio wykwalifikowaną kadrę zabiegały firmy produkcyjne.

Najpopularniejszymi regionami wśród kupujących grunty były tradycyjnie najsilniejsze ośrodki dystrybucyjne – Śląsk i Warszawa wraz z okolicami. Atrakcyjnym dla inwestorów obszarem była również Polska Zachodnia i Południowa.

### Ceny

Poziom cen pozostawał dość mocno zróżnicowany. W Specjalnych Strefach Ekonomicznych cena gruntów przemysłowych kształtowała się w granicach 60-180 zł/m<sup>2</sup>.

oferty działek sprzedawanych przez prywatnych właścicieli wahały się od 40 do 250 zł za m<sup>2</sup>. Wyjątkiem była oczywiście Warszawa – w stolicy ceny były wywindowane do poziomu 400-700 zł/ m<sup>2</sup>.

### Prognoza

Struktura rynku w najbliższej przyszłości, będzie się opierała na niewielkich, lecz dokładnie przygotowanych transakcjach, których przedmiotem będą kilkuhektarowe powierzchnie. Należy spodziewać się, że kupujący pozostaną w najbliższych miesiącach ostrożni, ceny zatem utrzymają się na stabilnym poziomie.

Region	Cena [zł/m <sup>2</sup> ]
Warszawa Miasto	400-700
Warszawa Okolice	80-250
Polska Centralna	80-120
Poznań	150-240
Wrocław	150-200
Górny Śląsk	150-250
Kraków	250-400
Gdańsk	150-250

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012



## Analiza regionów

Malejąca dostępność powierzchni magazynowych przy stosunkowo wysokim popycie oraz tendencja wzrostowa stawek czynszu efektywnego to cechy charakteryzujące całą Polskę. Jednak każdy region ma swoją specyfikę.

Polska jest już na tyle rozwiniętym rynkiem magazynowym, że trudno mówić o nim jak o jednorodnej całości. Poszczególne regiony stają się coraz silniejsze i bardzo różnią się między sobą. Nie da się np. porównać rynku w Warszawie z sytuacją w Szczecinie. Dlatego tak ważne jest rozpatrywanie każdego regionu jako oddzielnego rynku z własną specyfiką i uwarunkowaniami. Najważniejsze regiony magazynowe w Polsce to

Warszawa z okolicami oraz Górny Śląsk. Ale ich dominacja w najbliższych latach nie powinna być już tak wyraźna. Rozwój sieci autostrad będzie np. zwiększać znaczenie Polski Centralnej. Rozwijać się też będą z pewnością pozostałe rynki: Wrocław, Poznań i Kraków. A planowane inwestycje w polskich portach powinny z kolei dać impuls do zwiększenia roli Polski Północnej, pozostającej jak dotąd nieco na uboczu magazynowego rynku.

## Warszawa Miasto

Stolica jako miasto zajmuje szczególne miejsce na rynku magazynowym. Jest to bardzo ważny ośrodek dystrybucyjny, ale charakteryzujący się ograniczoną podażą obiektów i wysokimi czynszami.

Z tego względu Warszawę wybierają głównie te firmy, które obsługują lokalny rynek. W granicach Warszawy działają magazyny klasy A o łącznej powierzchni 515 tys. m<sup>2</sup>. Oznacza to, że stolica stanowi 8% krajowego rynku. Specyficzną cechą tego obszaru jest spore rozdrobnienie – działa tu wielu deweloperów oferujących powierzchnie w niewielkich parkach magazynowych. Powierzchni dystrybucyjnych szukają w Warszawie przede wszystkim firmy działające lokalnie. Są to przeważnie przedsiębiorstwa z branży spożywczej lub dystrybucyjnej. Charakterystyczne dla warszawskiego rynku jest to, że spora część najemców wybiera lokalizację w parkach biznesowych, łączących funkcję magazynową z reprezentacyjnymi biurami.

Jeśli chodzi o wielkość popytu w Warszawie, to w 2011 roku podpisane zostały umowy przewidujące najem w sumie 117 tys. m<sup>2</sup>. Tym samym wynik poprawił się w porównaniu z rokiem 2010 ponad dwukrotnie.



Z racji najwyższych w Polsce cen, najemcy byli zainteresowani przede wszystkim niedużymi powierzchniami między 1 000 a 3 500 m<sup>2</sup>. Ale zdarzały się również duże umowy. Największymi transakcjami na rynku

warszawskim w 2011 roku był najem 25 tys. m<sup>2</sup> przez ABC Data (odnowienie) oraz 10,5 tys. m<sup>2</sup> przez Willson & Brown (nowa umowa).

Wskaźnik niewynajętej powierzchni pozostawał w Warszawie na koniec 2011 roku na poziomie 11,5%. Nie należy spodziewać się zbytniego wzrostu tego współczynnika.

Warszawa Miasto to jedna z nielicznych lokalizacji, w których powstają spekulacyjne powierzchnie (na koniec 2011 roku w takich projektach budowano 17,2 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej).

Stawki efektywnych czynszów w granicach Warszawy są generalnie najwyższe w kraju. Najem metra kwadratowego w stolicy oznaczał w 2011 roku wydatek od 3,60 do 5,30 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc.

Można obecnie zaobserwować, że potencjalni najemcy badają rynek szukając atrakcyjnych ofert. Nie mogą one jednak liczyć na okazje cenowe. Mimo wysokich stawek czynszów Warszawa

cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem najemców, dlatego poziom czynszów będzie stabilny, wykazując przy tym tendencję do wzrostu.

Warszawa Miasto	
Podaż	515 500 m <sup>2</sup>
Popyt netto w 2011r.	60 900 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w 2011r.	117 600 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	11,5 %
Czynsz efektywny	3,60 – 5,30 €/m <sup>2</sup> /miesiąc
Główne transakcje w 2011 r.	<b>ABC Data</b> – 25 000 m <sup>2</sup> Prologis Park Warsaw III
	<b>Willson &amp; Brown</b> – 10 500 m <sup>2</sup> Manhattan Business & Distribution Center
	<b>Ruch</b> – 9 700 m <sup>2</sup> Annopol Logistic Park

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

## Warszawa Okolice

Najsilniejszy pod względem istniejącej powierzchni magazynowej region Polski cały czas się rozwija. Bliskość stolicy oraz oddawanie do użytku kolejnych odcinków autostrady A2 to czynniki, które będą w dalszym ciągu budować atrakcyjny wizerunek tego rejonu.

Region podwarszawski to w praktyce lokalizacje skupione wzdłuż dróg wyjazdowych z Warszawy w kierunku zachodnim i południowym. Miejscowości, takie jak Ożarów Mazowiecki, Błonie, Teresin, Pruszków, Nadarzyn czy Mszczonów to główne ośrodki tego obszaru. W zeszłym roku pojawiła się nowa lokalizacja spoza tego rejonu – Radzymin, czyli miejscowość położona na północny-wschód od Warszawy.

Zasoby powierzchni magazynowej okolic Warszawy wzbogaciły się w 2011 roku o 52,5 tys. m<sup>2</sup>.

Nowe obiekty klasy A oddane w 2011 roku to: Good Point Puławska II (21,9 tys. m<sup>2</sup>) i Panattoni Park Święcice (17 tys. m<sup>2</sup>). Zasoby powierzchni magazynowej okolic Warszawy wzbogaciły się w 2011 roku o 52,5 tys. m<sup>2</sup>. W sumie region podwarszawski to obecnie ponad 1,916 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. Wielkość ta daje temu obszarowi pozycję zdecydowanego lidera w klasyfikacji regionalnej.



Nie maleje popyt na powierzchnie magazynowe w tej okolicy. W 2011 roku podpisano umowy obejmujące 508 tys. m<sup>2</sup>, czyli o prawie 180 tys. m<sup>2</sup> więcej niż w roku 2010. Również i pod tym względem okolice Warszawy wyraźnie wyprzedziły resztę kraju.

Ze względu na strategiczną lokalizację głównymi najemcami w regionie były firmy logistyczne, które odpowiadały za 32% całkowitego popytu brutto w 2011 roku. Poza tym na wynajem powierzchni dystrybucyjnej decydowały się też przedsiębiorstwa wyspecjalizowane w elektronice (23% popytu w regionie). Największe transakcje 2011 roku to: najem 50 tys. m<sup>2</sup> przez P&G w Prologis Park Sochaczew, umowa dotycząca 49 tys. m<sup>2</sup> w Prologis Park Janki zawarta przez Euro-Net oraz najem 35,6 tys. m<sup>2</sup> przez Grupę DSV w Panattoni Park Teresin (wszystkie te transakcje to przedłużenia dotychczasowych najmów).

Mimo dużego zainteresowania powierzchniami magazynowymi w okolicach Warszawy, współczynnik niewynajętej powierzchni należał tu do najwyższych w kraju. Na koniec 2011 roku wyniósł on 17% - pod tym względem tylko w Szczecinie sytuacja deweloperów wyglądała mniej korzystnie. Należy przy tym mieć na uwadze, że poziom dostępnej powierzchni mocno różnił się w poszczególnych lokalizacjach. Na dwóch przeciwległych biegunach znajdowały się Błonie (ze wskaźnikiem wynoszącym 31%) i Pruszków (3%). Warto jednak zauważyć, że duża jak dotąd dostępność magazynów w Błoniu cały czas kurczy się.

Wysoki poziom wakatów powodował, że czynsze w okolicach Warszawy pozostawały na stosunkowo niskim poziomie. Najkorzystniejsze dla najemców stawki oferowano w lokalizacjach cierpiących na

deficyt najemców. W Błoniu płacono od 2,10 do 2,30 €/m<sup>2</sup>/ miesiąc. Ale już na przykład w Pruszkowie i Ożarowie stawki zaczynały się od 2,70 €/m<sup>2</sup>/ miesiąc kończąc na 3,10 €/m<sup>2</sup>/ miesiąc.

Warszawa Okolice to bardzo perspektywiczny rynek. Położenie w pobliżu stolicy, względnie niskie stawki czynszów, a także rozwój sieci drogowej (autostrada A2 i drogi ekspresowe), to atuty, które będą przyciągać nowych najemców. Oddawanie kolejnych odcinków autostrady A2 będzie też zmieniać strukturę geograficzną tego rynku. Na znaczeniu zyskają obiekty zlokalizowane wzdłuż A2 kosztem magazynów od niej oddalonych. Nie oznacza to jednak marginalizacji magazynów ulokowanych dalej od autostrady. Najpewniej będą one atrakcyjną alternatywą ze względu na niższe czynsze.

Warszawa Okolice	
Podaż	1 916 500 m <sup>2</sup>
Popyt netto w 2011 r.	268 200 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w 2011 r.	508 300 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	16,9 %
Czynsz efektywny	2,30 – 2,90 €/m <sup>2</sup> / miesiąc
Główne transakcje w 2011 r.	<p><b>P&amp;G</b> – 50 000 m<sup>2</sup> Prologis Park Sochaczew</p> <p><b>Euro-Net</b> – 49 000 m<sup>2</sup> Prologis Park Janki</p> <p><b>Tech-Data</b> – 17 000 m<sup>2</sup> Panattoni Park Świącice</p>

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012



Panattoni Park Ożarów



## Górny Śląsk

Ubiegły rok potwierdził, że Górny Śląsk jest najważniejszym obok okolic Warszawy logistycznym rynkiem w Polsce. W 2011 roku powstało tu najwięcej nowej powierzchni magazynowej.

Górny Śląsk jako centrum dystrybucyjne ustępuje wielkością jedynie okręgowi podwarszawskiemu. W tym regionie zlokalizowane są magazyny o łącznej powierzchni 1,26 mln m<sup>2</sup>. W 2011 roku wybudowano tu najwięcej nowej powierzchni w Polsce – 95,5 tys. m<sup>2</sup>. Potencjał Górnego Śląska będzie cały czas rósł – na koniec 2011 w budowie było ponad 35 tys. m<sup>2</sup> nowej powierzchni.

Znaczenie Górnego Śląska na rynku magazynowym wynika z kilku istotnych przyczyn. Atutem regionu jest z pewnością znakomita infrastruktura drogowa. Region katowicki zawsze szczylił się najlepiej rozwiniętą siecią dróg w kraju. Oddanie do użytku skrzyżowania autostrad A4 i A1 (węzeł Sośnica w Gliwicach) wzmocniło jeszcze bardziej logistyczną atrakcyjność aglomeracji śląskiej. Inwestycje autostradowe prowadzą zresztą do zmian w strukturze górnośląskiego rynku magazynowego. O ile kiedyś najwięcej inwestycji powstawało we wschodniej części aglomeracji, czyli w okolicach Mysłowic, to teraz punkt ciężkości przenosi się na zachód, właśnie w stronę Gliwic.

Dla potencjalnych najemców niebagatelne znaczenie ma również fakt, że Górny Śląsk tworzy ogromny, liczący ponad 2,2 mln mieszkańców, rynek zbytu. Poza tym, dzięki dobremu połączeniu drogowemu, region stanowi magazynowe zaplecze dla Krakowa.

Wraz z rozwojem sieci autostrad rośnie atrakcyjność Górnego Śląska jako punktu dystrybucyjnego dla eksporterów. Położenie blisko południowej granicy i dostęp do Czech, Słowacji, Węgier czy Rumunii to atuty, które będą z pewnością przyciągać najemców.

To wszystko powoduje, że zainteresowanie najemców tym obszarem cały czas rośnie. W roku 2011 transakcje najmu dotyczyły 307 tys. m<sup>2</sup>. Do największych należały: najem Id Logistics w Prologis Park Chorzów (20 tys. m<sup>2</sup>) oraz Żabki w SEGRO Industrial Park Tychy (19 tys. m<sup>2</sup>).

Tradycyjnie dużą rolę odgrywają na Górnym Śląsku firmy sektora motoryzacyjnego. Coraz większe zainteresowanie widać również wśród sieci handlowych – w regionie swoje centra dystrybucyjne otworzyły m.in. Tesco, Żabka oraz Kaufland.



Firmy szukające magazynów na Górnym Śląsku muszą być przygotowane na to, iż nie jest łatwo znaleźć wolną powierzchnię. Wskaźnik pustostanów wyniósł na koniec 2011 roku 8% i był jednym z najniższych w kraju. Co ciekawe, wolne magazyny oferuje praktycznie tylko jeden deweloper – Prologis. Alternatywą dla najemców może być budowa zupełnie nowego magazynu, choć oczywiście jest to korzystna opcja dla tych firm, które nie muszą spieszyć się z relokacją.

Stawki czynszów pozostawały na stabilnym poziomie. Za metr kwadratowy powierzchni magazynowej trzeba było płacić od 2,35 do 3,30 €/miesiąc.

Górny Śląsk	
Podaż	1 264 400 m <sup>2</sup>
Popyt netto w 2011r.	223 900 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w 2011r.	307 800 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	8,3 %
Czynsz efektywny	2,35 – 3,30 €/m <sup>2</sup> /miesiąc
Główne transakcje w 2011 r.	<p><b>Id Logistics</b> – 20 000 m<sup>2</sup> Prologis Park Chorzów</p> <p><b>Żabka</b> – 19 000 m<sup>2</sup> SEGRO Industrial Park Tychy</p> <p><b>Adesso</b> – 10 000 m<sup>2</sup> Panattoni Park Mysłowice</p>

## Poznań

Bliskość granicy z Niemcami, autostrada A2 i duży rynek lokalny to najważniejsze atuty Wielkopolski jako centrum dystrybucyjnego. Atrakcyjność tego regionu sprawia, że Poznań - z całkowitą powierzchnią 941 tys. m<sup>2</sup> - jest trzecim co do wielkości rynkiem magazynowym w kraju.

W 2011 roku w regionie wybudowano 45 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co dało Wielkopolsce czwarte miejsce w kraju.

W regionie obecne są największe w Polsce firmy deweloperskie – Prologis, Panattoni oraz SEGRO. Najważniejszymi lokalizacjami w regionie są m.in. Sady, Komorniki oraz Gądki.

Zainteresowanie najemców powierzchniami magazynowymi w Wielkopolsce cały czas rośnie. W 2011 roku podpisali oni umowy najmu na łączną powierzchnię 202 tys. m<sup>2</sup>. Jest to wynik lepszy od roku 2010 o ponad 56 tys. m<sup>2</sup>. Największa transakcja z 2011 roku to m.in.: najem 30 tys. m<sup>2</sup> przez firmę Amica w obiekcie wybudowanym przez Goodmana.

W Wielkopolsce powierzchni chętnie szukały firmy zainteresowane prowadzeniem dystrybucji towarów dla odbiorców w Europie Zachodniej. Głównym atutem Poznania były bliskość granicy z Niemcami, jak również niższe niż na zachodzie Europy czynsze oraz koszty pracy.

Najemcy zgłaszający zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową w Poznaniu muszą liczyć się z tym, że trudno jest znaleźć magazyny dostępne od zaraz. Wielkopolska należy do czołówki regionów z najniższymi wskaźnikami niewynajętej powierzchni. Na koniec 2011 roku wyniósł on 6% (niższy współczynnik zanotowano jedynie w Krakowie). Ponieważ deweloperzy skupiają się na projektach typu pre-let i nie planują na rok 2012 żadnych znaczących inwestycji spekulacyjnych, należy spodziewać się jeszcze dalszego spadku wskaźnika pustostanów.

W 2011 roku poziom czynszów wahał się między 2,50 a 2,90 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc. Przy zachowaniu obecnych trendów, czyli spadającej podaży istniejącej powierzchni magazynowej gotowej do wynajęcia oraz rosnącego popytu, w 2012 roku

widoczna będzie tendencja do niewielkiego wzrostu czynszów.



Optymistyczne opinie co do perspektyw Poznania podzielają zarówno najemcy, jak i deweloperzy. Znaczny wzrost popytu na powierzchnie magazynowe w Wielkopolsce w porównaniu z 2010 rokiem był dla deweloperów impulsem do zabezpieczenia gruntów pod inwestycje magazynowe. Niektórzy z nich mają nawet kilka działek w okolicach Poznania. Potencjalni najemcy mogą zatem wybierać spośród wielu ciekawych lokalizacji, lecz muszą się nastawiać na inwestycje typu pre-let i BTS, oferujące więcej możliwości dopasowania powierzchni pod ich konkretne wymogi, ale wiążące się również z np. minimalnym pięcioletnim okresem najmu.

Poznań	
Podaż	941 600 m <sup>2</sup>
Popyt netto w 2011r.	111 200 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w 2011r.	202 000 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	6,3 %
Czynsz efektywny	2,50 – 2,90 €/m <sup>2</sup> /miesiąc
	<b>Amica</b> – 30 500 m <sup>2</sup> Poznań Logistics Centre
	<b>Faurecia</b> – 17 600 m <sup>2</sup> BTS Faurecia Panattoni
	<b>Samsung</b> – 11 000 m <sup>2</sup> Prologis Park Poznań II
Główne transakcje w 2011 r.	

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

## Polska Centralna

Centralne położenie regionu oraz skrzyżowanie autostrad A1 i A2 to główne atuty jednej z najważniejszych lokalizacji magazynowych w Polsce. Sukcesywne kończenie inwestycji autostradowych będzie jeszcze bardziej zwiększać atrakcyjność Polski Centralnej

Pod względem wielkości rynku, Polska Centralna zajmuje czwarte miejsce w kraju. W regionie ulokowane są magazyny o łącznej powierzchni 937 tys. m<sup>2</sup>. W 2011 roku deweloperzy oddali do użytku 25 tys. m<sup>2</sup>.

Region pod względem rynkowej specyfiki dzieli się wyraźnie na trzy strefy: Łódź jako miasto, Stryków, a także Piotrków Trybunalski wraz z Rawą Mazowiecką. Nową lokalizacją na magazynowej mapie Polski Centralnej są Pabianice, w których powstaje magazyn dla Philips Lighting Poland, realizowany przez firmę Goodman.

W Łodzi popularne są obiekty typu „small business unit”, pozwalające na wynajęcie nieco większej powierzchni magazynowej połączonej z biurem firmy. To wygodne rozwiązanie, ale trzeba się liczyć z nieco wyższym niż w przypadku standardowych powierzchni poziomem czynszów.

Logistyczna atrakcyjność regionu oraz dobrze rozwinięty rynek lokalny przyciągały w dalszym ciągu dużą liczbę najemców. W 2011 wynajęli oni w Polsce Centralnej powierzchnię 173 tys. m<sup>2</sup>. Największe zainteresowanie magazynami w regionie wykazywały firmy z branż FMCG i logistycznej. Największe umowy to najem 50 tys. m<sup>2</sup> przez Unilever w Prologis Park Piotrków, wynajęcie 21 tys. m<sup>2</sup> przez Carrefour w Prologis Park Piotrków oraz umowa Hellmann Worldwide Logistics w Tulipan Park Stryków (19 tys. m<sup>2</sup>). Te umowy to przedłużenia najmów.

Jeśli chodzi o wskaźnik pustostanów, to na poziomie regionu nie odbiegał od średniej dla kraju i wyniósł 11%. Widoczne były natomiast znaczne różnice między poszczególnymi lokalizacjami. O ile w Łodzi współczynnik powierzchni niewynajętej był równy 3%, to w Piotrkowie Trybunalskim pozostawał na poziomie 22%.

Różnice między poszczególnymi lokalizacjami dotyczące wskaźników wolnej powierzchni miały bezpośrednie przełożenie na strukturę czynszów.

Najdroższe powierzchnie były w Łodzi - stawki efektywne wahały się między 2,90 a 4,50 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc. Natomiast w Piotrkowie, w którym było bardzo dużo wolnej powierzchni, najemcom oferowano stawki w wysokości 2,10 – 2,40 €/ m<sup>2</sup>/ miesiąc. Jeśli chodzi o prognozę na 2012 rok, to za wyjątkiem Piotrkowa, należy spodziewać się wzrostu czynszów, spowodowanego brakiem powierzchni do wynajęcia od zaraz.



Polska Centralna będzie w najbliższych latach zyskiwać na znaczeniu wraz z kończeniem kolejnych etapów inwestycji drogowych. Położenie w pobliżu skrzyżowania autostrad A1 i A2 to bez wątpienia atut, który będzie w dalszym ciągu lokował Polskę Centralną w czołówce centrów dystrybucyjnych kraju. Na korzyść regionu przemawia też fakt, że dzięki autostradzie wiele firm obsługujących Warszawę będzie skłonna przenieść się do lokalizacji w Polsce Centralnej i stąd zaopatrywać stolicę.

Polska Centralna	
Podaż	937 200 m <sup>2</sup>
Popyt netto w 2011 r.	70 800 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w 2011 r.	173 700 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	11,2 %
Czynsz efektywny	2,20 – 4,50 €/ m <sup>2</sup> / miesiąc
Główne transakcje w 2011 r.	<b>Unilever</b> – 50 000 m <sup>2</sup> Prologis Park Piotrków
	<b>Philips Lighting</b> – 9 200 m <sup>2</sup> Łódź Logistic Centre
	<b>OPEK</b> – 7 600 m <sup>2</sup> SEGRO Business Park Łódź

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

## Wrocław

Stolica Dolnego Śląska po okresie pewnego zahamowania, powróciła pod koniec 2011 roku na ścieżkę rozwoju. Rok 2012 powinien przynieść kontynuację tego pozytywnego trendu.

Nagle spowolnienie, które dotknęło wrocławski rynek magazynowy w 2010 roku, wydaje się być już odległą przeszłością. Poprzedni rok pokazał, że Dolny Śląsk znów rozwija się jako ważne centrum magazynowe dla Europy Środkowo-Wschodniej. W ciągu 12 miesięcy poprzedniego roku oddano do użytku 39,9 tys. m<sup>2</sup> (dla porównania, w roku 2010 było to 29 tys. m<sup>2</sup>). Wrocławskie magazyny klasy A to w sumie 614,8 tys. m<sup>2</sup>.

Magazynowy potencjał Wrocławia to wypadkowa kilku czynników. Duże znaczenie ma bliskość granicy z Niemcami i Czechami. Taka lokalizacja przyciąga najemców traktujących Dolny Śląsk jako centrum dystrybucyjne do obsługi całego regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Nie bez znaczenia pozostaje też demograficzny i gospodarczy potencjał Wrocławia jako znaczącego rynku zbytu.

Poza tym, na korzyść Wrocławia przemawia też dobrze rozwinięta sieć drogowa (autostrady A4 i A8). Ukończona w 2011 roku autostrada A8 (Autostradowa Obwodnica Wrocławia) otwiera pole do inwestycji w północno-wschodniej części Wrocławia, przy trasie wylotowej na Warszawę.

O powrocie na ścieżkę rozwoju świadczył wzrost popytu na wrocławskie nowoczesne obiekty logistyczne. W 2011 roku najemców zyskały magazyny o łącznej powierzchni 191,5 tys. m<sup>2</sup>.

Zainteresowanie powierzchnią pochodziło też w relatywnie dużym stopniu ze strony firm dystrybucyjnych, nieco mniejszym zainteresowaniem cieszyły się powierzchnie typowo produkcyjne. Przeważały transakcje nieprzekraczające 10 tys. m<sup>2</sup>, lecz zanotowano również kilka istotnych najmów powyżej tej wielkości.

Widocznym śladem po wcześniejszym zastoju na rynku jest dość wysoki wskaźnik powierzchni niewynajętej, który na koniec 2011 roku wyniósł 10%.

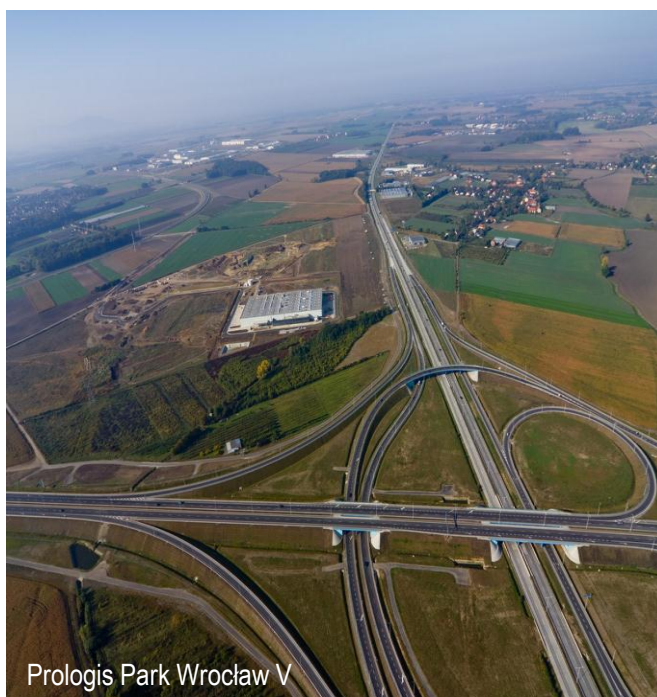


Należy zwrócić uwagę, że pustostany nie były rozłożone równomiernie na wszystkie obiekty czy deweloperów, a większość niewynajętej powierzchni skupiona była w kilku mniej popularnych projektach. Niektórzy deweloperzy będą musieli zrewidować swoje dotychczasowe plany rozwijania takich lokalizacji. Jednak coraz większe zainteresowanie najemców rynkiem dolnośląskim oraz brak nowych powierzchni spekulacyjnych to znak, że w roku 2012 poziom pustostanów będzie sukcesywnie spadać.

W ślad za spadającym wskaźnikiem wolnej powierzchni powinien też pójść wzrost poziomu czynszów. W 2011 roku czynsze we Wrocławiu pozostawały na dość stabilnym i niskim na tle reszty kraju poziomie. Najemcy podpisujący umowy w 2011 mogli liczyć na stawki efektywne między 2,20 a 2,90 €/m<sup>2</sup>/miesiąc. Takie zróżnicowanie świadczy o potencjalnych możliwościach oszczędności dla najemców, którym w 2012 roku będą kończyć się umowy najmu.

Ze względu na średnią wielkość, pozycjonującą ten region między największymi a najmniejszymi ośrodkami regionalnymi, Dolny Śląsk jest swego rodzaju papierkiem lakmusowym dla rynku magazynowego w Polsce - jeśli wraca tam dobra koniunktura, to jest to dobry sygnał dla całego kraju i odwrotnie. Obserwowany wzrost popytu i nowe inwestycje (na koniec roku we Wrocławiu w budowie pozostawało 35,2 tys. m<sup>2</sup>), pozwala sądzić, że w 2012 roku Dolny Śląsk będzie wzmacniał pozycję jako jedno z najważniejszych regionów dystrybucyjnych w Polsce.

Wrocław	
Podaż	614 800 m <sup>2</sup>
Popyt netto w 2011r.	129 600 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w 2011r.	191 500 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	9,7%
Czynsz efektywny	2.20 – 2.90 €/ m <sup>2</sup> / miesiąc
	<b>TJX Europe</b> – 26 000 m <sup>2</sup> Wrocław East Logistics Centre
Główne transakcje w 2011 r.	<b>UPM Raflatac</b> – 19 100 m <sup>2</sup> Prologis Park Wrocław V
	<b>LG Electronics</b> – 19 000 m <sup>2</sup> TREI



Prologis Park Wrocław V

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

## Polska Północna

Region obejmujący Trójmiasto i Szczecin to jeden z mniejszych ośrodków dystrybucyjnych w Polsce. Potencjał polskich miast portowych nie przekłada się na razie na ich pozycję na rynku magazynowym. Sytuacja będzie się zmieniać wraz z rozwojem infrastruktury drogowej i portowej.

Istniejąca powierzchnia magazynowa klasy A w Polsce Północnej to w sumie 169,9 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi 2% krajowego rynku. Zdecydowana większość tej powierzchni – 128,2 tys. m<sup>2</sup> - to obiekty zlokalizowane w Trójmieście. Szczecin to wciąż słabo rozwinięty rynek z zaledwie jednym nowoczesnym parkiem magazynowym i jednym planowanym.

Wpływ rozwoju infrastruktury portowej na rynek magazynowy doskonale widać na przykładzie Głębokowodnego Terminalu Kontenerowego (DCT) w Gdańsku. W sąsiedztwie Terminalu powstanie Pomorskie Centrum Logistyczne, które może docelowo osiągnąć powierzchnię 500 000 m<sup>2</sup>.

Popyt na powierzchnie magazynowe w regionie wykazywał tendencję do lekkiego wzrostu. Jeśli chodzi o Trójmiasto, umowy najmu objęły w 2011

roku powierzchnię 62,9 tys. m<sup>2</sup>. Poprawiła się sytuacja w Szczecinie, gdzie wynajęto 9,3 tys. m<sup>2</sup> (w 2010 roku było to 3,6 tys. m<sup>2</sup>).



W 2011 roku w Trójmieście poziom wolnej powierzchni osiągnął 11%. Jednak potencjalni najemcy szukający w Trójmieście większych powierzchni (od 5-6 tys. m<sup>2</sup>) muszą pogodzić się z faktem, że będzie im bardzo trudno znaleźć wolny obiekt.

Jeśli chodzi o wskaźnik pustostanów w Szczecinie, to na koniec 2011 roku wyniósł on 52% (w porównaniu z 84% w roku 2010). Trzeba tu zastrzec, że jest to specyficzna lokalizacja tylko z jednym parkiem magazynowym.

Lekko rosnący popyt i spadające wskaźniki wolnej powierzchni będą prowadzić do cenowej stabilizacji (z delikatną tendencją wzrostową). Obecnie czynsze w Trójmieście kształtują się na poziomie 2,80-3,30 €/m<sup>2</sup>/miesiąc. Sporo taniej było w Szczecinie. Tam najemcom oferowano stawki efektywne w wysokości 2,60-2,80 €/m<sup>2</sup>/miesiąc.

Zarówno Trójmiasto, jak i Szczecin mają przed sobą obiecujące perspektywy. Zwłaszcza Trójmiasto, dzięki rozbudowie portu w Gdańsku i wydłużeniu autostrady A1, zyskuje na atrakcyjności jako ciekawa lokalizacja magazynowa. Ale i Szczecin, będący jeszcze na wczesnym etapie rozwoju, jako lokalizacja portowa i przy granicy z Niemcami, powinien z czasem zyskiwać na znaczeniu.

Polska Północna	Trójmiasto	Szczecin
Podaż	128 200 m <sup>2</sup>	41 700 m <sup>2</sup>
Popyt netto w 2011r.	35 800 m <sup>2</sup>	9 300 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w 2011r.	62 900 m <sup>2</sup>	9 300 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	11,4 %	52,0 %
Czynsz efektywny	2,80 – 3,30 €/m <sup>2</sup> /miesiąc	2,60 – 2,80 €/m <sup>2</sup> /miesiąc
Główne transakcje w 2011 r.	<b>Solid</b> – 7 700 m <sup>2</sup> Prologis Park Gdańsk <b>Ruch</b> – 5 300 m <sup>2</sup> Panattoni Park Gdańsk	<b>Asia</b> – 6 300 m <sup>2</sup> Prologis Park Szczecin

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012

## Kraków

Stolica Małopolski to jeden z najmniejszych, a przy tym najdroższych rynków magazynowych w Polsce. Z tego względu krakowskie obiekty są wynajmowane zazwyczaj przez firmy działające na rynku lokalnym.

Stosunkowo małe znaczenie Krakowa jako rynku dystrybucyjnego to w dużym stopniu efekt bliskiego sąsiedztwa Górnego Śląska. Dobre połączenie drogowe między tymi dwoma regionami powoduje, że zdecydowana większość firm obsługujących Kraków korzysta z magazynów zlokalizowanych w aglomeracji śląskiej.

Na niekorzyść Krakowa jako bazy dystrybucyjnej działa też poważny deficyt działek pod zabudowę magazynową. Bardzo ograniczona podaż gruntów przekłada się na ich wysoką cenę.

W efekcie, w skali kraju krakowskie magazyny stanowią marginalną część rynku. 117,2 tys. m<sup>2</sup> powierzchni zlokalizowanej w Krakowie i okolicach to zaledwie 1,8% całej powierzchni dystrybucyjnej w Polsce.

Mimo wspomnianych barier, rynek krakowski jest na tyle ważny i atrakcyjny, iż cały czas pojawiają się nowe inwestycje. W 2011 roku szczególnie

intensywnie rozwijał się kompleks Kraków Airport Logistics Centre firmy Goodman. Nowy obiekt wybudował również MARR (14,6 tys. m<sup>2</sup>). W sumie w 2011 roku oddano do użytku 49,6 tys. m<sup>2</sup>.



Najemcami obiektów magazynowych w Krakowie są głównie firmy działające lokalnie. Z tego względu wielkość popytu jest ograniczona. W 2011 roku wynajęto 60,6 tys. m<sup>2</sup>, co sprawia, że Kraków jest na jednej z ostatnich pozycji w Polsce.

Nie jest to łatwy rynek dla najemców. Współczynnik dostępnej powierzchni wyniósł na koniec 2011 roku zaledwie 5%. Sytuację pod względem podaży pogarszał fakt, że w Krakowie nie realizowano w zeszłym roku żadnych projektów spekulacyjnych.

Niski współczynnik wolnej powierzchni w połączeniu ze stabilnym poziomem popytu powodował, że czynsze w Krakowie należały w 2011 do najwyższych w kraju. Za metr kwadratowy powierzchni magazynowej trzeba było płacić od 3,40 do 4,00 €/miesiąc. Ograniczona podaż gruntów pod zabudowę magazynową przy niesłabnącym popycie pozwalają przypuszczać, że w 2012 roku potencjalni najemcy będą musieli się liczyć z podwyżką czynszów.

Zainteresowanie Krakowem jako centrum magazynowym powinno wzrosnąć po zakończeniu budowy wschodniego odcinka autostrady A4 prowadzącego do granicy z Ukrainą. Ta inwestycja powinna pomóc stolicy Małopolski wyjść z cienia Górnego Śląska i stać się ważnym punktem szlaku eksportowego na Wschód.

Kraków	
Podaż	117 200 m <sup>2</sup>
Popyt netto w 2011r.	54 700 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w 2011r.	60 600 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	5,2 %
Czynsz efektywny	3,40 – 4,00 €/m <sup>2</sup> /miesiąc
	<b>Valeo</b> – 17 400 m <sup>2</sup> Kraków Airport Logistics Centre
	<b>Ruch</b> – 5 900 m <sup>2</sup> Kraków Airport Logistics Centre
Główne transakcje w 2011 r.	<b>Illochroma Haoneng</b> – 3 200 m <sup>2</sup> MARR Business Park

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Luty 2012



Kraków Airport Logistics Centre

## Podsumowanie i prognoza na 2012 rok

Obserwowany w 2011 roku powrót dobrej koniunktury i rosnąca aktywność najemców to trendy, które powinny wpływać pozytywnie na rynek również w 2012 roku.

W 2011 roku znaczącą rolę odgrywały transakcje związane z odnowieniami istniejących umów. Należy się spodziewać, że ten trend będzie bardzo widoczny również w 2012 roku.

Stosunkowo duży udział umów przedłużających dotychczasowe najmy nie zablokował jednak nowych inwestycji. Na koniec 2011 roku na etapie budowy znajdowały się magazyny o łącznej powierzchni 354 tys. m<sup>2</sup>, czyli niemal tyle, co wybudowano w całym 2011 roku. Ta wielkość pozwala już dziś prognozować, że rynek wzbogaci się w 2012 roku o znaczącą ilość nowej powierzchni.

Co więcej, cały czas pojawiają się informacje o podpisywaniu umów przewidujących budowę powierzchni magazynowych w 2012 roku.

Na rynku widoczne było rosnące zainteresowanie najemców. Jeśli Polska dalej pozostanie odporna na europejski kryzys, to popyt na powierzchnie magazynowe będzie w dalszym ciągu rósł.

To zaś będzie miało przełożenie na poziom czynszów, tworząc impuls do ich powolnego wzrostu. Poziom tego wzrostu będzie się jednak różnił w zależności od regionu, a nawet i konkretnej lokalizacji. W praktyce największy wpływ na czynsze ma bowiem poziom dostępnej powierzchni. Dlatego tendencja wzrostowa będzie zdecydowanie słabsza w lokalizacjach z dużą ilością pustostanów (jak np. Błonie pod Warszawą czy Piotrków w Polsce Centralnej).

Rosnący popyt i znacząca ilość budowanych i planowanych inwestycji to pozytywne sygnały dla wszystkich graczy na polskim rynku magazynowym. Jedyne poważne zagrożenie to niepewna sytuacja w Unii Europejskiej. Jeśli Polska przejdzie suchą stopą przez europejską recesję, to rynek magazynowy powinien mieć przed sobą dobry rok.

	Warszawa Miasto	Warszawa Okolice	Górny Śląsk	Poznań	Polska Centralna	Wrocław	Trójmiasto	Szczecin	Kraków
<b>Podaż (m<sup>2</sup>)</b>	515 500	1 916 500	1 264 400	941 600	937 200	614 800	128 200	41 700	117 200
<b>Nowa podaż w 2011 r (m<sup>2</sup>)</b>	22 400	52 500	95 500	45 100	25 100	39 900	8 700	0	49 600
<b>Popyt netto w 2011 r. (m<sup>2</sup>)</b>	60 900	268 200	223 900	111 200	70 800	129 600	35 800	9 300	54 700
<b>Popyt brutto w 2011 r. (m<sup>2</sup>)</b>	117 600	508 300	307 800	202 000	173 700	191 500	62 900	9 300	60 600
<b>Wskaźnik pustostanów</b>	11,5%	16,9%	8,3%	6,3%	11,2%	9,7%	11,4%	52,0%	5,2%
<b>Czynsze efektywne (€/m<sup>2</sup>/miesiąc)</b>	3,60 – 5,30	2,30 – 2,90	2,35 – 3,30	2,50 – 2,90	2,20 – 4,50	2,20 – 2,90	2,80 – 3,30	2,60 – 2,80	3,40 – 4,00



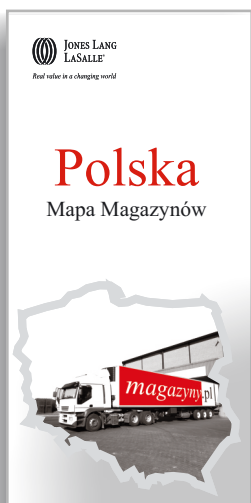
## Dział powierzchni magazynowych i przemysłowych dostarcza Klientom usługi m.in. takie jak:

- *Reprezentacja najemcy*
- *Doradztwo inwestycyjne*
- *Wyszukiwanie terenów inwestycyjnych*
- *Sprzedaż terenów inwestycyjnych*
- *Relokacja zakładów produkcyjnych*
- *Projekty szyte na miarę (BTS)*

**magazyny.pl**

– Najnowsze raporty, artykuły jak i oferty z rynku nieruchomości magazynowych i przemysłowych w Polsce.

Zachęcamy do zapoznania się z katalogiem „Magazyny 2012”, zawierającym informacje o wszystkich ofertach powierzchni magazynowych w kraju. Jest to **pierwsza** tego rodzaju publikacja na polskim rynku.



Polecamy również „Mapę magazynów” - wszystkich powierzchni w Polsce.

Jeśli są Państwo zainteresowani naszymi publikacjami, prosimy o kontakt:  
**[Ada.Taraszewska@eu.jll.com](mailto:Ada.Taraszewska@eu.jll.com)**



JONES LANG  
LASALLE®

*Real value in a changing world*

**Tomasz Olszewski**

Head of Industrial Agency CEE  
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000

tomasz.olszewski@eu.jll.com

**Tomasz Mika**

Associate Director,  
Head of Industrial in Poland  
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 0000

tomasz.mika@eu.jll.com

**Marcin Kałuski**

Research Analyst & PR Specialist  
Jones Lang LaSalle

+48 22 318 00 00

marcin.kaluski@eu.jll.com

RAPORT POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNYCH– LUTY 2012

**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.com](http://www.joneslanglasalle.com)