

# MARKETBEAT

## POLSKI RYNEK MAGAZYNOWY PRZEGLĄD KWARTALNY

Publikacja Działu Doradztwa Cushman & Wakefield



I kw. 2009

### PRZEGLĄD

Pierwszy kwartał 2009 był dla polskiego rynku nieruchomości magazynowych okresem wyczekiwania na rozwój sytuacji w globalnej gospodarce. Niepewność co do kierunku dalszego rozwoju rynku najmu spowodowała znaczący spadek liczby nowych inwestycji. Jednocześnie duża podaż ukończonych w I kw. magazynów wpłynęła na wzrost wskaźnika pustostanów do 13.6% w skali kraju (z 10% w IV kw. 2008). Dzięki zwiększonej ilości oferowanej powierzchni, poziom czynszów się ustabilizował, a w drugorzędnych lokalizacjach nawet obniżył. Jednak zachowawcza postawa deweloperów i najemców nie znalazła potwierdzenia w poziomie dynamiki produkcji przemysłowej, który okazał się zdecydowanie lepszy niż oczekiwano (-2% w marcu r/r wobec szacowanych -4,8%).

### TRENDY W PODAŻY

W I kw. 2009 zanotowano w Polsce rekordową podaż nowej powierzchni – do użytku oddano ponad 491 000 mkw. Kumulacja podaży spowodowana jest przede wszystkim tym, że decyzje o budowie dostarczanych obecnie na rynek obiektów podejmowane były w połowie 2008 roku, czyli w momencie gdy notowano rekordowy popyt na powierzchnie magazynowe. Obecnie natomiast w związku z trudną sytuacją na globalnych rynkach finansowych, deweloperzy dążą do minimalizacji ryzyka i ograniczania zaangażowania kapitałowego, na skutek czego odsuwają w czasie planowane inwestycje spekulacyjne, skupiając się na dokończeniu już rozpoczętych projektów oraz realizacji inwestycji przeznaczonych dla określonych najemców (*built-to-suit*).

### TRENDY W POPYCIE

W I kw. 2009 wolumen transakcji wyniósł 134 000 m.kw, co stanowi spadek o 68% w stosunku do tego samego okresu roku poprzedniego. W strukturze popytu dominowały nowe umowy (65%). Warszawa zanotowała 20% udział w wolumenie najmu, podczas gdy region Górnego Śląska zdominował rynek (51% wolumenu transakcji) ze względu na wielkość zawartych umów. Choć na większości rynków najlepsze czynsze utrzymały się na poziomie z końca 2008, w drugorzędnych lokalizacjach zauważalna była tendencja do pogłębiania się różnic między czynszami ofertowymi a transakcyjnymi.

### PROGNOZA

Aktualnie w budowie pozostaje 518 000 mkw. magazynów, które wejdą na rynek w 2009 roku. Dalsze plany inwestycyjne deweloperów zostały istotnie ograniczone. Zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe w Polsce wciąż oceniane jest wysoko, pomimo dostrzegalnego obecnie spadku popytu. Ze względu na dużą dostępność powierzchni, w krótkim terminie spodziewany jest wzrost wolumenu transakcji oraz delikatna korekta czynszów. W średnim terminie natomiast drastyczne ograniczenie podaży może skutkować odwróceniem obecnego trendu.

### SYTUACJA NA RYNKU

NAJWYŻSZE CZYNsze:	Utrzymanie poziomu czynszów w najlepszych lokalizacjach	➔
NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU:	Szacowany wzrost, brak transakcji które mogłyby potwierdzić szacunki	↗
PODAŻ:	W I kw. oddano ponad 491 000 m.kw. magazynów, pierwsze sygnały o wstrzymaniu/opóźnieniu budów	↗
POPYT:	Spadek popytu, wstrzymywanie decyzji o najmie i wyczekiwanie na rozwój sytuacji	↘

### PROGNOZA KRÓTKOTERMINOWA

	Popyt	Podaż	Czynsze
Warszawa	➔	↘	➔
Górny Śląsk	➔	➔	↘
Polska Centralna	➔	➔	↘
Poznań	↘	↘	↘

### NAJWYŻSZE CZYNsze ZA POWIERZCHNIĘ MAGAZYNOWE MARZEC 2009

	I kw 2009		IV kw 2008		Trend
	€/m.kw/msc	€/m.kw/rok	€/m.kw/msc	€/m.kw/rok	
Warszawa	4,50	54,0	4,50	54,0	➔
Górny Śląsk	4,00	48,0	4,00	48,0	➔
Polska Centralna	4,50	54,0	4,50	54,0	➔
Poznań	4,00	48,0	4,00	48,0	➔

### NAJWYŻSZE STOPY ZWROTU (SZACUNKOWO) MARZEC 2009

	I kw 2009	IV kw 2008	Trend
	%	%	
Warszawa	8,25	8,00	↗
Górny Śląsk	8,75	8,50	↗
Polska Centralna	8,75	8,50	↗
Poznań	8,25	8,00	↗

W świetle braku ostatnich danych porównawczych dotyczących rynku w wielu rejonach Europy oraz zmieniającego się charakteru rynku jak również kosztów związanych z przeprowadzaniem transakcji, takich jak koszty finansowania, dane dotyczące stop kapitalizacji należy traktować jedynie jako dane wycieczne przedstawiające przewidywany trend oraz kierunek zmian i nie powinny być traktowane jako dane porównawcze dla jakiegokolwiek nieruchomości czy transakcji bez uwzględnienia jej specyficznego charakteru.

### WYBRANE TRANSAKcje NAJMU STYCZEŃ – MARZEC 2009

Najemca	Powierzchn. m.kw	Obiekt	Region
Intermarche (nowa umowa)	28,500	Panattoni Park Mysłowice	Górny Śląsk
FM Logistic (odnowienie najmu)	19,400	ProLogis Park Chorzów	Górny Śląsk
DHL (odnowienie najmu)	14,800	ProLogis Park Dąbrowa	Górny Śląsk
Hellmann (odnowienie najmu)	8,900	ProLogis Park Nadarzyn	Warszawa II
Kronopol (nowa umowa)	8,400	Logistic City	Polska Centralna

### Więcej informacji Dział Doradztwa C&W

Cushman & Wakefield Polska Sp z oo.  
00-078 Warszawa  
Pl. Piłsudskiego 1  
Metropolitan  
+48/22/820 20 20  
www.cushmanwakefield.com

Niniejszy raport został sporządzony przez firmę Cushman & Wakefield do użytku osób zainteresowanych nieruchomościami komercyjnymi wyłącznie w celach informacyjnych. Raport nie stanowi kompletnego opisu rynków ani inwestycji w nim omawianych. Przedstawione informacje pochodzą ze źródeł publicznych i uważane są za prawidłowe i kompletne, jednak ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. Firma Cushman & Wakefield nie udziela żadnej gwarancji ani nie składa żadnego oświadczenia, wyraźnego ani dorozumianego, co do prawdziwości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Firma Cushman & Wakefield nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec czytelnika niniejszego raportu ani osób trzecich. Wszystkie opinie mogą ulec zmianie. Kopiowanie niniejszego raportu w całości lub części wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody.

Jeśli nie chcą Państwo otrzymywać informacji od firmy Cushman & Wakefield lub podmiotu powiązanego, proszę przesłać swoje dane na adres: [unsubscribe@eur.cushwake.com](mailto:unsubscribe@eur.cushwake.com) wpisując je w treści wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”.