

Firma Colliers International, wiodący doradca na rynku nieruchomości komercyjnych, prezentuje wyniki najnowszego raportu nt. sytuacji na rynku powierzchni magazynowych.

W porównaniu z pierwszym półroczem trzeci kwartał 2010 przyniósł niewielki wzrost powierzchni magazynowych oddawanych do użytku. Ukończono blisko 90 000 mkw nowoczesnych powierzchni magazynowych. W trzecim kwartale wolumen transakcji najmu wyniósł nieco ponad 360 000 mkw, czyli o 55% więcej niż w analogicznym okresie 2009 roku. Od początku roku popyt na powierzchnie magazynowe ustabilizował się na poziomie przewyższającym 300 000 mkw/kwartał. Czynsze powoli stabilizują się. Na niektórych rynkach stawki utrzymują się na tym samym poziomie już od trzech kwartałów.

W wyniku oddania do użytku kolejnej fazy projektu Ideal Idea w I strefie oraz drugiego budynku w ramach Panattoni Park Ożarów podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Warszawie zwiększyła się o 22 300 mkw i przekroczyła 2,42 mln mkw. Na rynkach regionalnych ukończono przeszło 67 000 mkw nowoczesnych powierzchni magazynowych. Do użytku zostały oddane cztery obiekty: Centrum Logistyczne Kowale firmy 7R Logistic (11 115 mkw) w Gdańsku oraz Panattoni Park Czeladź (20 944 mkw) na Górnym Śląsku, drugi budynek w ramach Panattoni Park Wrocław (9700 mkw) oraz projekt typu BTS zrealizowany przez Panattoni na potrzeby firmy H&M (25 500 mkw) w Gądkach pod Poznaniem.

Na koniec trzeciego kwartału w budowie znajdowało się około 290 000 mkw, z czego blisko 105 000 mkw weszło w fazę realizacji w ostatnim kwartale. Na rynku warszawskim w budowie znajdują się: kolejna faza Żerań Park II, Good Point Puławska i dwa obiekty typu BTS realizowane przez firmę Panattoni w Ożarowie i Świącicach, które łącznie dostarczą nieco ponad 68 000 mkw. Najwięcej powierzchni magazynowej znajduje się obecnie w budowie na Górnym Śląsku (około 75 000 mkw). Warto zauważyć, iż w trzecim kwartale rozpoczęto realizację kolejnego obiektu typu BTS w mało popularnej dotychczas lokalizacji, jaką jest Rzeszów. Również zasoby Torunia zwiększą się dzięki kolejnemu obiektowi BTS budowanemu przez firmę Goodman dla firmy Nissin.

Nowe umowy i ekspansje obejmowały nieco ponad 260 000 mkw powierzchni magazynowych, natomiast renegocjacje i przedłużenia stanowiły blisko 28% aktywności najemców (ok. 100 000 mkw). Największą aktywność zanotowano na rynku warszawskim i Górnym Śląsku, gdzie wolumen zawartych umów wyniósł odpowiednio 127 000 mkw i 110 000 mkw. Największą transakcją, która została sfinalizowana w trzecim kwartale, było przedłużenie dotychczasowej umowy najmu i powiększenie zajmowanej powierzchni przez firmę Fiege w ProLogis Park Dąbrowa (36 520 mkw). Najwięcej sfinalizowanych transakcji dotyczyło powierzchni magazynowych poniżej 5000 mkw. Średnia wielkość umowy wyniosła około 5830 mkw.

Średni współczynnik wolnych powierzchni dla regionu warszawskiego od dwunastu miesięcy utrzymuje się na poziomie przekraczającym 20%. Na koniec trzeciego kwartału wyniósł 22,2%. Najwięcej wolnej powierzchni do wynajęcia w Polsce pozostaje w drugiej warszawskiej strefie (od 10 do 25 km od centrum) i jest to 395 000 mkw. O ile na rynku stołecznym wskaźnik pustostanów nie wykazuje jeszcze tendencji spadkowej, o tyle na niektórych rynkach regionalnych można już zaobserwować stopniowe wchłanianie powierzchni przez najemców. Szczególnie widoczne jest to na Górnym Śląsku, gdzie na koniec trzeciego kwartału współczynnik wolnych powierzchni osiągnął 13,4% w porównaniu z 21% przed rokiem. Podobne spadki zanotowały: Poznań, gdzie z 14,9% na koniec trzeciego kwartału 2009 współczynnik pustostanów zmalał do 9,7% oraz Wrocław (z 19,8% do 13,3%).

Czynsze, które wykazywały tendencję spadkową od początku 2009 roku, ustabilizowały się w takich lokalizacjach jak Kraków, Poznań i Wrocław. Na innych rynkach wciąż dochodzi jeszcze do lekkich spadków rzędu 0,05-0,1 EUR/mkw. Na przeważającej części rynków regionalnych, jak również w warszawskiej II i III strefie, efektywne stawki czynszów osiągają poziom między 2 a 3 EUR/mkw. Na rynkach o niewielkich zasobach powierzchni magazynowej – w Krakowie i Gdańsku efektywne stawki są wyższe i przekraczają 3 EUR/mkw. Warszawska I strefa,

zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie centrum, jest tradycyjnie najdroższa i stawki efektywne znajdują się w przedziale od 4,40 do 5,20 EUR/mkw.

„Biorąc pod uwagę stopień zaawansowania projektów znajdujących się obecnie w budowie, nie należy się spodziewać, aby oprócz pojedynczych obiektów typu BTS jakaś znacząca ilość nowych powierzchni magazynowych trafiła na rynek do końca bieżącego roku.” – mówi Maciej Chmielewski, partner w dziale powierzchni logistycznych i przemysłowych Colliers International – W związku z wciąż utrudnionym dostępem do finansowania projektów komercyjnych i groźbą ewentualnego niepozyskania najemców można oczekiwać, że deweloperzy nadal będą się koncentrować na realizacji projektów w systemie BTS oraz po podpisaniu umów typu pre-lease, jak również na wynajmie wolnych powierzchni w istniejących obiektach.”

„Na zainteresowanie deweloperów mogą liczyć rynki o niskich współczynnikach powierzchni wolnej i małej całkowitej podaży powierzchni magazynowej np. Gdańsk. – dodaje Tomasz Kasperowicz partner w dziale powierzchni logistycznych i przemysłowych Colliers International – „Można oczekiwać, że stawki czynszu pozostaną w najbliższym czasie stabilne, natomiast na rynkach, które cechuje niedobór powierzchni, w 2011 roku może nastąpić niewielki wzrost czynszów.”

Colliers International