

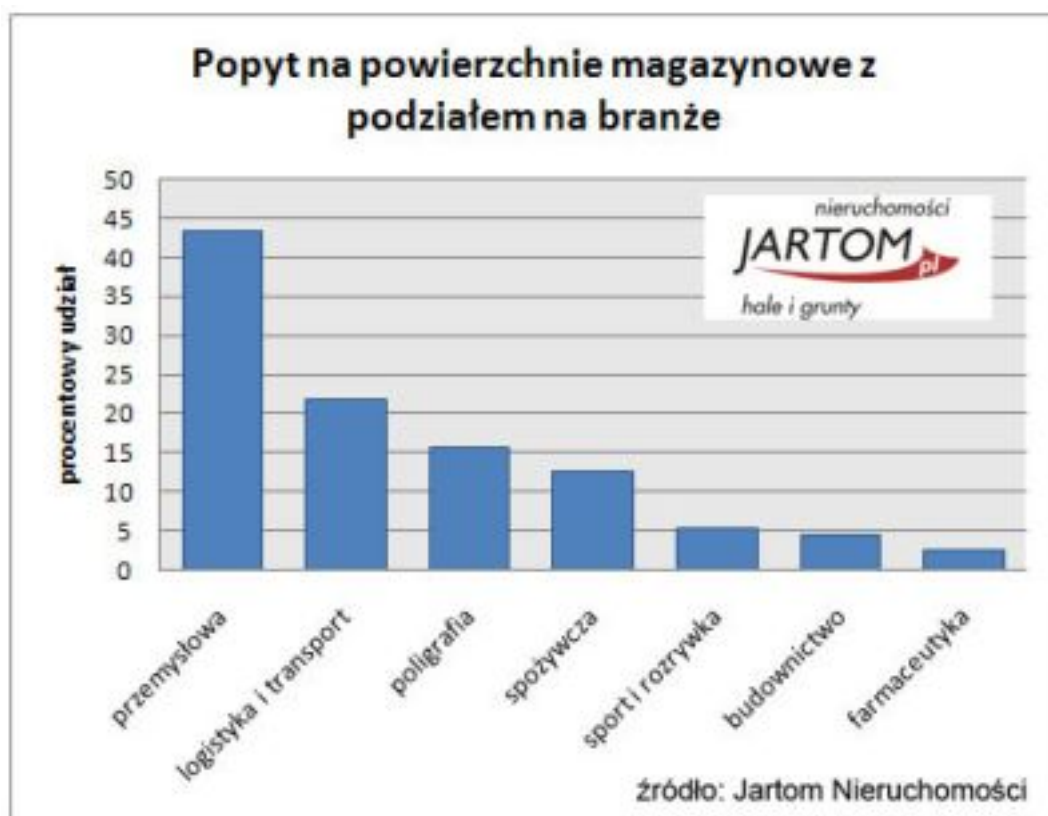
## Magazyny - czynsze rosną

Raport Jartom: Rynek powierzchni magazynowo - produkcyjnej.  
Wiosna 2010

**Czynsze będą rosnać. Rejony najatrakcyjniejsze dla inwestorów.**

Najwyższe czynsze za lokale magazynowe notowane są w Warszawie, gdzie osiągają w najatrakcyjniejszych lokalizacjach i w nowych obiektach poziom 5,7 euro za mkw. plus wszelkie opłaty. Tak wysokie czynsze dotyczą najemców wynajmujących powierzchnie nie większe niż 1500 mkw. Najniższe czynsze występują w rejonach peryferyjnych wielkich aglomeracji, a więc w takich lokalizacjach jak Piotrków Trybunalski, Teresin i są na poziomie ofertowym 2,7 - 3,2 euro za mkw. Ubiegłoroczne zahamowanie aktywności wśród deweloperów przekłada się obecnie na systematyczne zmniejszanie się dostępnej wolnej powierzchni. Jeśli stabilna absorpcja podaży utrzyma się, czynsze powinny zacząć wzrastać już w kolejnym kwartale. Zwykle odpowiada to dynamice popytu, która zwiększa się w drugiej połowie roku.

Już tylko pobieżny przegląd transakcji zawartych przez Jartom w pierwszych trzech miesiącach 2010 pozwala na wytypowanie regionów cieszących się niesłabnącym zainteresowaniem najemców. Rejony Warszawy i Górnego Śląska umocniły pozycję lidera, także dzięki gęstej infrastrukturze drogowej i kolejowej oraz dzięki temu, że są to wciąż największe rynki konsumenckie.

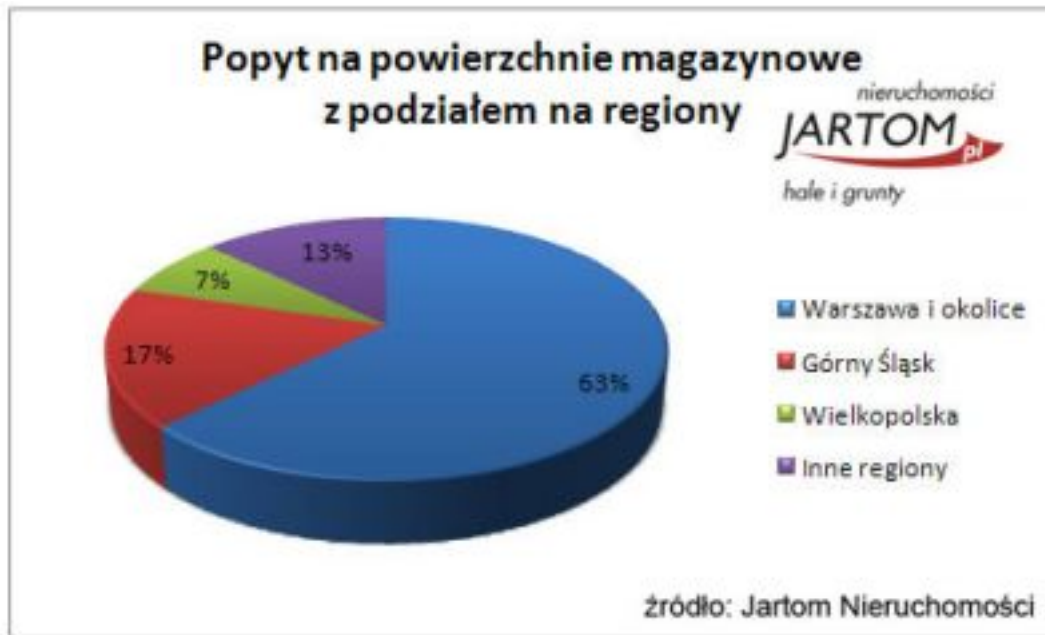


Ożywienie na rynku będzie narastało wraz z postępującą absorpcją podaży. Należy pamiętać, że króluje tu bezwzględna zasada: kto pierwszy, ten lepszy i w obliczu spodziewanego niewielkiego szybkiego napływu nowych inwestycji, warto finalizować transakcje już teraz, gdy wybór spośród dostępnych pustostanów jest wciąż urozmaicony.

### **Wielkość i struktura popytu - czas na przemysł.**

Eksperti Jartom szacują, że przebieg krzywej popytu, zarówno pod kątem dynamiki, jak i wartości, będzie zdecydowanie większy od tego z roku 2009. Popyt będzie się zbliżał do pułapu z roku 2008, ale z pewnością go nie osiągnie.

Tylko w pierwszym kwartale 2010 Jartom skutecznie doradzał przy wynajęciu 33 000 mkw. powierzchni. Doświadczenie uczy, że ilość wynajmowanej powierzchni zdecydowanie rośnie w drugiej połowie roku, należy zatem spodziewać się dużego przyrostu wolumenu wynajętych powierzchni.



Według Jartom najważniejszym nowym trendem jest zdecydowane zwiększenie wynajmowanej powierzchni produkcyjnej w porównaniu z ilością wynajmowanej powierzchni magazynowej. Jest to bardzo korzystna zmiana świadcząca o tym, że po okresie likwidowania zakładów produkcyjnych w Polsce, inwestorzy znów wracają do naszego kraju ze swoim kapitałem lokując fundusze w inwestycje długoterminowe.

Zauważalne około 5 procentowe wykorzystanie hal na działalność związaną ze sportem i rozrywką wyniknęło z poszukiwania przez deweloperów i agencje nieruchomości nowych „rynków zbytu” na przełomie 2009 i 2010 roku.

Największym zainteresowaniem cieszy się powierzchnia produkcyjno - magazynowa w nowoczesnych parkach logistycznych, oferowana przez wiodących deweloperów. Są to obiekty, które cechują się nie tylko dużą funkcjonalnością i nowatorskimi rozwiązaniami technicznymi, ale także estetyką, co niezwykle cenią sobie najemcy.

### **Czas rekordowych transakcji.**

Rok 2010 na rynku nieruchomości magazynowych otwiera finalizacja transakcji rozpoczętych jeszcze w minionym roku. Agencja Nieruchomości Jartom zainicjowała nowy rok transakcją na 13 000 mkw. między fińskim koncernem Huhtamaki, światowym liderem w produkcji opakowań, a deweloperem Panattoni. Jest to jedna z tych nowoczesnych inwestycji typu built-to-suit, jakie obecnie są w centrum zainteresowania deweloperów. Umiejscowienie inwestycji - Czeladź na Górnym Śląsku -

także wpisuje się w preferencje inwestorów, jeśli chodzi o lokalizację powierzchni produkcyjno - magazynowej.

Deweloper Panattoni zawarł kolejny rekordowy kontrakt built- to- suit, realizowany dla Tesco, dla którego powstanie największy w Polsce magazyn o powierzchni 57 000 mkw.

Oprócz wspomnianej transakcji, w Czeladzi także ten sam deweloper znalazł za pośrednictwem Agencji Jartom najemcę na magazyn spożywczy o powierzchni około 4000 mkw. - firmę „PPHU Specjał”, stałego klienta Agencji Jartom, który w połowie ubiegłego roku wynajął magazyn w Krakowie.

## **Prognozy.**

Z racji tego, iż niewiele nowych obiektów jest obecnie w budowie, nawet w lokalizacjach preferencyjnych, a i te najczęściej budowane są pod konkretne zamówienie, należy spieszyć się z finalizowaniem transakcji, gdyż rynek pustostanów będzie topniał. Nieodcydowanych może zmotywować widmo rosnących od drugiej połowy roku czynszów, zwłaszcza w rejonie Warszawy i Górnego Śląska. Skorzystanie z usług Jartom gwarantuje wybór korzystnej oferty oraz sprawny proces finalizacji transakcji.