



Jan Barbasiewicz, dyrektor w dziale powierzchni magazynowych Jones Lang LaSalle, odpowiedzialny za region magazynowy Polski Zachodniej ma przyjemność przedstawić najnowszy przegląd rynku nieruchomości magazynowych w Poznaniu, pt: **Focus On: Poznań**.



Focus On: Poznań - apetyt na dalszy rozwój

Jako jeden z najlepiej rozwiniętych gospodarczo regionów, Wielkopolska ma silną pozycję na rynku powierzchni magazynowych w Polsce. Co więcej, Poznań to lokalizacja, która ma przed sobą jeszcze wiele lat intensywnego rozwoju. Duża w tym zasługa rozbudowywanej sieci autostradowej.

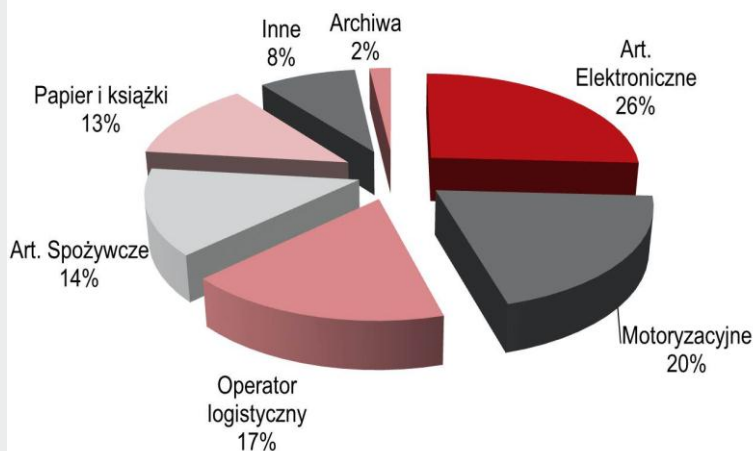
Silna pozycja Poznania jako lokalizacji magazynowej to wypadkowa dwóch czynników. Pierwszy z nich to ekonomiczny potencjał regionu - Wielkopolska była zawsze jednym z najlepiej rozwiniętych gospodarczo regionów kraju. Drugi ważny czynnik to bliskość zachodniej granicy. Dzięki autostradzie A2 region ma wygodne połączenie z Niemcami.

*Pozwala to Wielkopolsce odgrywać rolę zaplecza magazynowego dla firm, które eksportują swoje towary do Europy Zachodniej. Dlatego też wiele międzynarodowych koncernów – skuszonych nie tylko dogodnym położeniem regionu, ale również niższymi niż na Zachodzie czynszami i kosztami pracy – decyduje się na lokalizację swoich magazynów właśnie w rejonie Poznania. – zauważa **Jan Barbasiewicz**, dyrektor w dziale powierzchni magazynowych i przemysłowych w Jones Lang LaSalle.*

Dla zwiększenia perspektyw Poznania ogromne znaczenie ma rozwój sieci autostrad. Ważnym momentem dla tego regionu było oddanie do użytku całego odcinka autostrady A2 w kierunku Niemiec. Kolejnym kamieniem milowym dla Wielkopolski będzie zakończenie odcinka Stryków – Warszawa. Stolica Wielkopolski zyska wtedy jeszcze bardziej na znaczeniu jako ważny punkt na szlaku Wschód-Zachód.

O dobrych perspektywach Poznania jako lokalizacji magazynowej doskonale świadczy fakt, że praktycznie wszyscy najwięksi deweloperzy posiadają w tym rejonie grunt pod magazyny i są w stanie zrealizować całkowicie nową inwestycję w ciągu 6 miesięcy. Niektórzy deweloperzy zapowiedzieli już zresztą, że wkrótce rozpoczną nowe projekty na swoich działkach.

Popyt w 2011 roku według sektorów



Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, Marzec 2012 r.

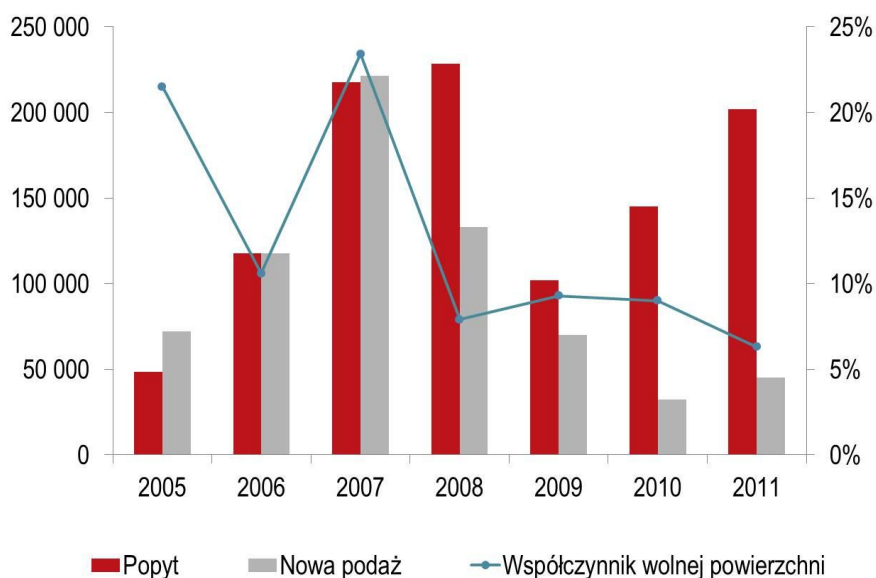
Poznań to duży i otwarty na nowych najemców rynek. Mimo niskiego wskaźnika dostępnej powierzchni, można znaleźć ciekawe wolne moduły w istniejących parkach. Jeśli chodzi o magazyny budowane na zamówienie najemcy (pre-lease), to zainteresowane nimi firmy muszą się liczyć z wymogami stawianymi przez deweloperów. Preferowana długość umowy to generalnie 5 lat (choć bywają wyjątki), a minimalna powierzchnia to co najmniej 5 tys. m².

Magazyny zlokalizowane w rejonie Poznania to blisko 1 mln m², co daje temu regionowi trzecią pozycję pod względem wielkości w kraju. Większość magazynów w Wielkopolsce jest skupiona wokół autostrady A2. Najważniejsze lokalizacje magazynowe w tym regionie to Sady, Komorniki oraz Gądko.

Bardzo dobrze o sytuacji na tym rynku świadczy wysoka czwarta pozycja w kraju pod względem nowej powierzchni: w 2011 roku w rejonie Poznania oddano do użytku 45 tys. m² (w parkach Panattoni i PointPark), a na koniec roku w budowie było prawie 60 tys. m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Co ciekawe, powstawała ona w nowych lokalizacjach oddalonych od Poznania: w Gorzowie Wielkopolskim, Buku (Niepruszewo) i Świebodzinie. Wśród nowych inwestycji jest największa umowa na wielkopolskim rynku w 2011 roku, dotycząca realizowanej na zasadzie pre-let inwestycji dla czołowego producenta sprzętu AGD, firmy Amica (30,5 tys. m²). Ważnymi transakcjami były też umowy dotyczące obiektów „szytych na miarę” dla firm Faurecia i Recaro, za których realizację odpowiada Panattoni.

W Wielkopolsce obecni są najwięksi deweloperzy – Prologis, Panattoni i SEGRO. Dołącza do nich Goodman, który w minionym roku rozpoczął budowę wspomnianego już obiektu dla firmy Amica.

Struktura poznańskiego rynku na przełomie lat 2005-2011



Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, Marzec 2012 r.

Wielkopolska może się pochwalić jednym z najlepszych wyników pod względem wolumenu najmu. W 2011 roku wynajęto tu magazyny o łącznej powierzchni 202 tys. m². Lepsze pod tym względem były jedynie okolice Warszawy (508 tys. m²) i Górny Śląsk (307 tys. m²). Godny zanotowania jest również fakt, że w porównaniu z 2010 rokiem, popyt w rejonie Poznania wzrósł o 56 tys. m², czyli o niemal 40%.

Widocznym znakiem dużego zainteresowania najemców regionem Wielkopolski jest spadający wskaźnik dostępnej powierzchni. Porównując sytuację z końca 2010 i 2011 roku, obniżył się on o jedną trzecią, osiągając poziom 6%. Jedynie Kraków, który jest znacznie mniejszym rynkiem magazynowym, zanotował niższy wynik, tj. 5%. Dla całej Polski wskaźnik ten wyniósł 11,5 %. Uwaga deweloperów skupia się obecnie przede wszystkim na zachodniej części Poznania, wzdłuż budowanej obwodnicy miasta. To tutaj będzie teraz powstawać większość nowych inwestycji w Wielkopolsce. Transakcja zawarta przez firmę Amica miała duży

wpływ na to, że branża elektroniczna była zdecydowanym liderem pod względem wolumenu powierzchni wynajętej w 2011 roku.

Wysoki stopień rozwoju cechujący rynek magazynowy w regionie Poznania to z jednej strony ułatwienie dla potencjalnych najemców, z drugiej utrudnienie. Ułatwienie, bo można tu znaleźć wiele ciekawych lokalizacji. Utrudnienie, bo w gąszczu ofert niełatwo jest znaleźć magazyn najlepiej dopasowany do potrzeb danej firmy. Dlatego tak cenne na tym rynku jest wsparcie doświadczonego doradcy, który pomoże wybrać ofertę najlepiej odpowiadającą potrzebom firmy. Poza tym, współpraca z doradcą daje wiele korzyści w negocjacjach z deweloperem. Dzięki dogłębnej wiedzy konsultanta na temat rynku i jego doświadczeniu we współpracy z deweloperami, najemca może być pewny, że uzyska dla siebie możliwie najlepsze warunki. Firma Jones Lang LaSalle oferuje właśnie takie profesjonalne wsparcie dla firm szukających lokalizacji magazynowych w Wielkopolsce.

Podsumowanie regionu

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

Jones Lang LaSalle, magazyny.pl, Marzec 2012 r.

Focus On jest najnowszą publikacją Jones Lang LaSalle opartą na dokładnej analizie poszczególnych rynków nieruchomości magazynowych w Polsce. **Focus On** jest przygotowany przez Specjalistów działu powierzchni magazynowo przemysłowych Jones Lang LaSalle. Analiza jest oparta nie tylko na długim doświadczeniu Specjalistów Jones Lang LaSalle, ale i szczegółowym śledzeniu wszystkich wydarzeń na rynku lokalnym powierzchni magazynowo produkcyjnych.