

Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce, 1 poł. 2015

Wysoka aktywność deweloperska na rynku przemysłowo-logistycznym w Polsce, stanowiąca odpowiedź na historycznie niskie wskaźniki pustostanów oraz duże zapotrzebowanie na najem powierzchni magazynowej

▼ Stopa pustostanów
5,5%

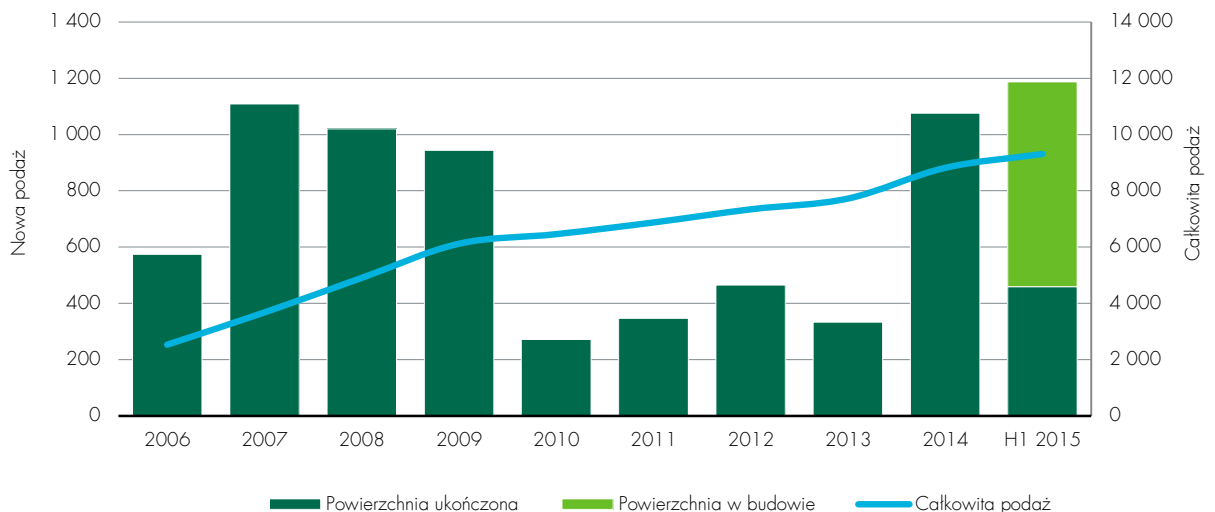
▲ Aktywność najemców
1,33 mln mkw.

▼ Powierzchnia w budowie
730.000 mkw.

▲ Powierzchnia ukończona
460.000 mkw.

*Strzałki sygnalizują zmianę w relacji do 1 poł. 2014 r.

Wykres 1: Powierzchnia ukończona, powierzchnia w budowie oraz całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej (tys. mkw.)



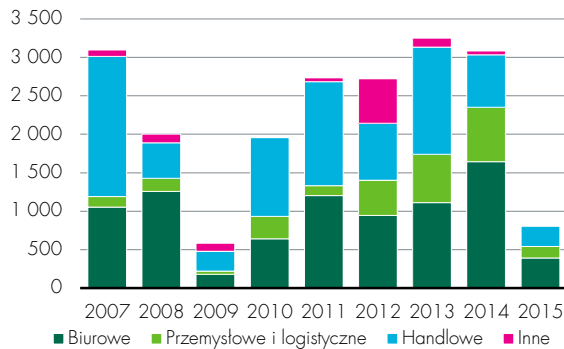
Źródło: CBRE Research, 1 poł. 2015 r.

AKTUALNOŚCI:

- Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej przekraczająca 9,3 mln mkw.
- Wysoka aktywność deweloperska. Ok. 730.000 mkw. aktualnie w budowie.
- Wzrost zainteresowania deweloperów regionami wschodnim i szczecińskim.
- Ograniczona dostępność wolnej powierzchni. Średni wskaźnik powierzchni niewynajętej dla Polski na poziomie 5,5%.
- Wysoka aktywność najemców w 1 połowie 2015 r. Wzrost popytu o 20% r-d-r.

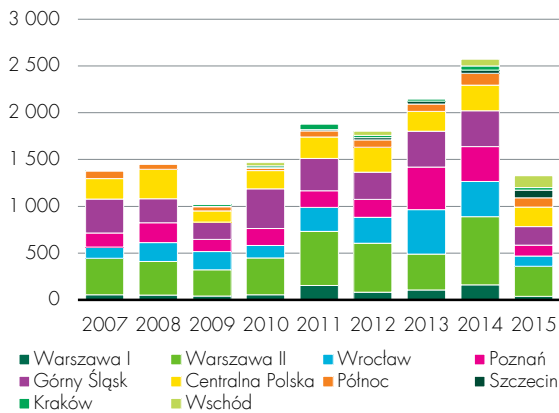
- W 1 połowie 2015 r. całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce przekroczył wartość 800 mln EUR. Inwestycje w nieruchomości przemysłowe i logistyczne stanowiły 19%. Stopy kapitalizacji dla nieruchomości przemysłowych i logistycznych typu „prime” aktualnie wynoszą 7%.

Wykres 2: Wolumen transakcji inwestycyjnych wg typu nieruchomości (mln EUR)



Źródło: CBRE Research, 1 poł. 2015 r.

Wykres 4: Popyt na powierzchnię przemysłową i logistyczną (tys. mkw.)



Źródło: CBRE Research, 1 poł. 2015 r.

Wykres 6: Największe projekty ukończone w 1 poł. 2015 r.

Region	Obiekt	Powierzchnia (mkw.)
Poznań	Goodman Poznań II Logistics Centre	82.400
Warszawa II	P3 Mszczonów	46.200
Poznań	Panattoni Park Poznań IV	35.000
Wschód	Goodman Lublin Logistics Centre	33.400
Poznań	Segro Logistics Park Poznań Komarniki	32.000

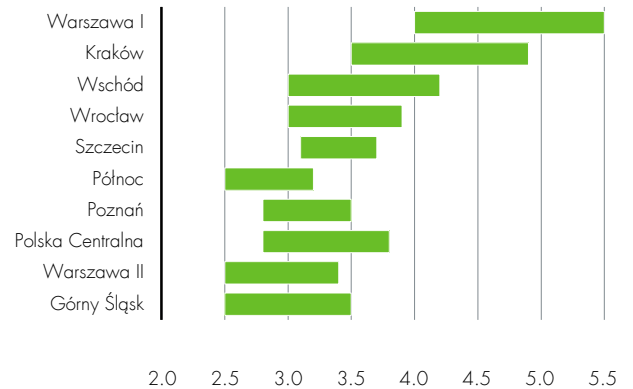
Źródło: CBRE Research, 1 poł. 2015 r.

Wykres 3: Największe transakcje najmu w 1 poł. 2015 r.

Q	Najemca	Region	Obiekt	Wielkość (mkw.)	Typ
2	GoodYear	Wschód	Tarnów Logistic Park	56.000	Odnowienie & ekspansja
2	Leroy Merlin	Polska Centralna	Panattoni Park Stryków II	53.000	Nowa
2	FM Logistic	Polska Centralna	P3 Piotrków	37.000	Odnowienie & ekspansja
2	Flextronics	Polska Centralna	Logicor Lodz II	27.100	Odnowienie & ekspansja
1	Nissin	Północ	Goodman Toruń Logistics Centre	25.700	Odnowienie

Źródło: CBRE Research, 1 poł. 2015 r.

Wykres 5: Czynsze umowne, 2 kw. 2015 r. (EUR/ mkw./ mies.)



Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2015 r.

Wykres 7: Największe projekty rozpoczęte w 2 kw. 2015 r.

Region	Obiekt	Powierzchnia (mkw.)
Polska Centralna	Panattoni Park Stryków II	60.000
Poznań	Clip Poznań	36.000
Wschód	Centrum Logistyczne Melgiewska	34.000
Warszawa II	Panattoni Park Grodzisk	27.700
Poznań	Panattoni Park Poznań III	26.000

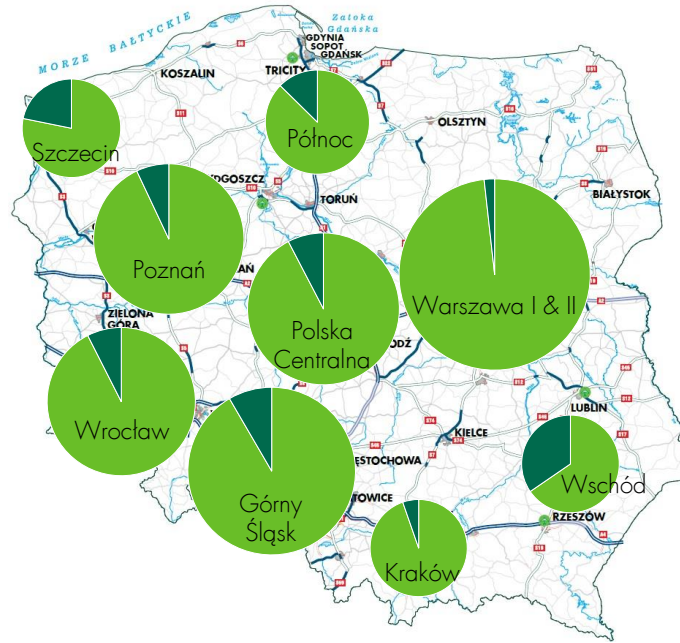
Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2015 r.

- Pod koniec 1 połowy 2015 r., całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej w Polsce przekroczyła 9,3 mln mkw. Od początku roku deweloperzy dostarczyli na rynek ok. 460.000 mkw. nowej powierzchni magazynowej. Pomimo rekordowej ilości nowej powierzchni oddanej do użytku w 2014 r. (ponad 1 mln mkw.), dobre wyniki po 1 połowie roku pozwalają przypuszczać, że 2015 będzie kolejnym wyjątkowym rokiem pod względem nowej podaży.
- Obecnie w budowie znajduje się ok. 730.000 mkw. powierzchni przemysłowo-logistycznej na terenie całej Polski. Istotny wzrost aktywności deweloperskiej jest zauważalny w regionie wschodnim, gdzie w budowie znajdują się aktualnie 123.000 mkw. (w 2 kw. 2015 r. rozpoczęto budowę aż 73.000 mkw.). Nowe obiekty produkcyjne i dystrybucyjne będą zlokalizowane w okolicach Lublina i Rzeszowa. Szczecin jest kolejnym przykładem dynamicznie rozwijającego się regionu. W ciągu pół roku na rynek szczeciński dostarczono ok. 43.000 mkw. nowej podaży przemysłowo-logistycznej, powiększając zasób 73.000 mkw. powierzchni istniejącej na koniec 2014 r. Kolejne 32.000 mkw. znajduje się aktualnie w budowie.
- Na koniec 2 kw. 2015 r. średni wskaźnik powierzchni niewynajętej dla Polski osiągnął rekordowo niski poziom 5,5%, odnotowując lekki spadek (0,1pp) w relacji do poprzedniego kwartału oraz spadek o 3,6pp r-d-r. Ograniczona dostępność wolnej powierzchni oraz duże zapotrzebowanie zgłaszane przez najemców stanowią zachętę dla deweloperów do podejmowania nowych inwestycji, nie tylko w silnie rozwiniętych regionach, ale również w słabiej rozpoznawalnych lokalizacjach.
- Aktywność najemców utrzymuje się na wysokim poziomie. W 1 połowie 2015 r. wynajęto łącznie 1,33 mln mkw. powierzchni magazynowo-produkcyjnej, co oznacza wzrost popytu o ok. 20% r-d-r. Umowy krótkoterminowe stanowiły 11%. Największą popularnością wśród najemców cieszyły się okolice Warszawy, Polska Centralna oraz Górny Śląsk. Nowe umowy i ekspansje stanowiły 70% łącznego popytu.
- Czynsze umowne pozostają na stabilnym poziomie 4,00-5,50 EUR/ mkw./ mies. dla miasta Warszawy oraz 2,50-3,90 EUR/ mkw./ mies. w głównych regionach przemysłowo-logistycznych. W dłuższej perspektywie czasowej duża ilość nowych projektów może wpłynąć na obniżkę czynszów umownych.

Wykres 8: Podsumowanie rynku, 2 kw. 2015 r.

	Warszawa I	Warszawa II	Wrocław	Poznań	Górny Śląsk	Polska Centralna	Północ	Szczecin	Kraków	Wschód	Polska
Podaż	650.700	2.281.200	1.220.000	1.410.600	1.613.000	1.124.400	420.500	115.800	240.300	232.800	9.309.300
W planach ogółem	739.300	3.557.900	2.013.900	2.258.300	2.181.200	1.811.800	1.130.600	208.200	387.200	619.700	14.908.100
Pustostany	10,8%	8,9%	1,9%	1,5%	7,4%	3,3%	1,9%	3,8%	4,2%	7,7%	5,5%
W budowie	5.200	47.400	98.600	106.300	147.700	93.000	60.800	32.300	13.500	123.000	727.800
Popyt	25.600	159.900	68.100	28.700	98.100	152.200	24.500	31.700	17.800	95.800	702.500
Czynsze umowne (EUR/mkw./mies.)	4,00-5,50	2,50-3,40	3,00-3,90	2,80-3,50	2,50-3,50	2,80-3,80	2,50-3,20	3,10-3,70	3,50-4,90	3,00-4,20	2,50-5,50

Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2015 r.



Powierzchnia istniejąca

Powierzchnia w budowie

KONTAKT

Joanna Mroczek
 Director, Research and Marketing
 +48 22 544 8061
 joanna.mroczek@cbre.com

Patrick Kurowski
 Director, Head of Industrial and Logistics, Poland
 +48 22 544 8033
 patrick.kurowski@cbre.com

Joerg Kreindl
 Senior Director, Industrial and Logistics, CEE
 +48 22 544 8006
 joerg.kreindl@cbre.com

Mike Atwell
 Head of Capital Markets, CEE
 +48 22 544 8070
 mike.atwell@cbre.com

CBRE sp. z o.o.
 Rondo ONZ 1, 24. piętro
 00-124 Warszawa

Aby dowiedzieć się więcej o CBRE Research, lub uzyskać dostęp do innych publikacji, prosimy odwiedzić Global Research Gateway na stronie internetowej www.cbre.com/researchgateway.



Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jednakże prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakkolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.