

cresa

RESEARCH

Rynek magazynowy i sytuacja gospodarcza w Polsce

Occupier Insight

Pierwsza połowa 2020 r.

Podsumowanie



Okiem eksperta

Tom Listowski

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych, CEE

Pierwsza połowa 2020 roku to z pewnością okres wielu wyzwań na rynku nieruchomości komercyjnych. Już teraz możemy jednak stwierdzić, że sektor nieruchomości magazynowo-przemysłowych wychodzi z zawirowań obronną ręką i staje się beneficjentem zachodzących zmian, których niewątpliwie katalizatorem był wybuch pandemii. Pomimo zamrożenia gospodarki obserwujemy malejący poziom pustostanów i nieustannie wysoką aktywność deweloperów oraz najemców. Na przestrzeni minionych sześciu miesięcy w Polsce przybyło ponad 1 milion mkw. powierzchni magazynowej.

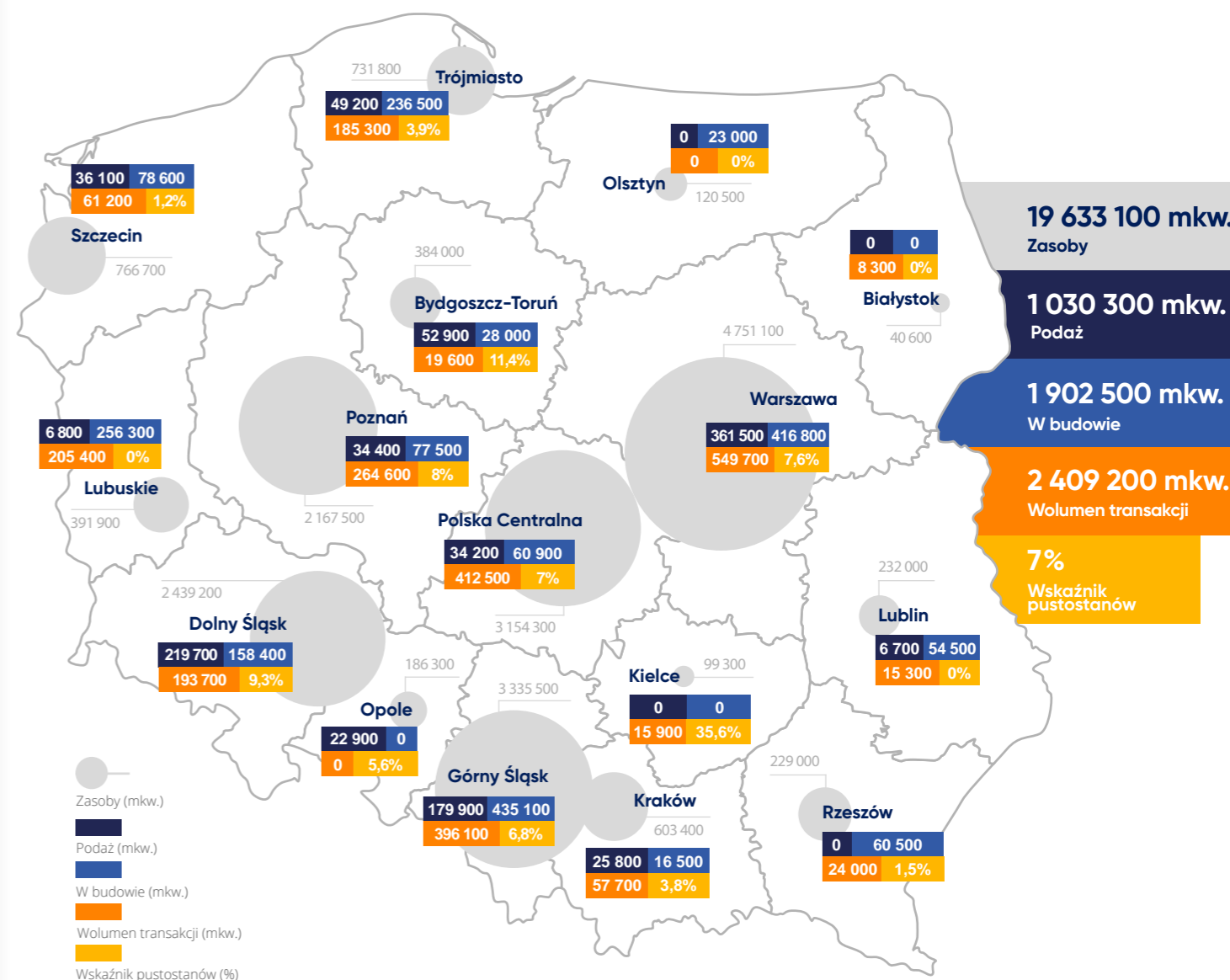
Dane ekonomiczne napływające z całego świata nie pozostawiają złudzeń, że spowolnienie gospodarcze, którego nikt nie przewidywał w 2019 roku, staje się już faktem. Na tle krajów europejskich Polska posiada jednak solidne fundamenty, które wciąż zapewniają znaczny bufor bezpieczeństwa. Choć do pełnego optymizmu jeszcze daleko, to w produkcji przemysłowej widać już niewielkie wzrosty, a prognozy bezrobocia wskazują, że sytuacja została opanowana.

Sektor logistyczny oraz e-commerce są ważnym kołem zamachowym dla rynku powierzchni magazynowych, czego potwierdzeniem jest dalsza ekspansja w różnych województwach firmy Amazon. Podążając za trendami światowymi, konsumenci w coraz większym stopniu realizują swoje potrzeby zakupowe w internecie, a w ślad za tym firmy handlowe koncentrują się na rozwoju tego właśnie kanału dystrybucji. To z kolei determinuje konieczność powstawania specjalistycznych magazynów oraz łańcuchów dystrybucji, które umożliwią skrócenie dystansu między sprzedawcą towaru a jego odbiorcą. Wzrastają również oczekiwania konsumentów co do szybkości i wygody dostawy zamówionych towarów. Dzięki temu rośnie zapotrzebowanie na małe moduły typu SBU i magazyny miejskie, a Polska staje się beneficjentem coraz szerszego zjawiska nearshoringu, czyli lokowania produkcji bliżej rynków zbytu.

W pierwszym półroczu 2020 roku można było zaobserwować nasilone zainteresowanie inwestorów aktywami magazynowymi jako bezpieczną przystanią dla posiadanych zasobów kapitałowych. Poziom inwestycji przekroczył 1 mld euro, co jest wynikiem znacznie lepszym niż w tym samym okresie rok wcześniej. Co więcej, średnioroczne tempo wzrostu inwestycji infrastrukturalnych może przekroczyć prognozowane 4 procent w latach 2020-2025. Warto na koniec wspomnieć, że niedawna premiera polskiego samochodu elektrycznego zaprezentowanego przez firmę ElectroMobility Polska, którego produkcja miałaby rozpocząć się w 2023 roku, stanowi duży krok w stronę odrodzenia polskiej motoryzacji, co skłania nas do patrzenia w przyszłość z optymizmem, aczkolwiek odpowiednią dozą ostrożności zważywszy na historię przemysłu motoryzacyjnego w Polsce.

Polska

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2020 r.



Podaż

W pierwszych dwóch kwartałach 2020 roku do użytkowania oddano łącznie 1 mln mkw., tj. o 14% mniej niż w analogicznym okresie w 2019 roku. Najwięcej nowej powierzchni wybudowano w województwie mazowieckim (35%).



Powierzchnia w budowie

Na koniec pierwszego półrocza 2020 roku w budowie pozostawało 1,9 mln mkw. powierzchni magazynowo-przemysłowej, z czego 435 tys. mkw. w województwie śląskim oraz 417 tys. mkw. w województwie mazowieckim – to o 24% więcej niż w pierwszej połowie 2019 roku. Warto wyróżnić województwo lubuskie, gdzie realizowana powierzchnia jest pięciokrotnie większa niż rok wcześniej.



Wolumen transakcji

Najwięcej powierzchni najemcy wynajęli w województwie mazowieckim (550 tys. mkw.) oraz śląskim (396 tys. mkw.). W odniesieniu do danych półrocznych z poprzednich 5 lat jest to rekordowa wartość wolumenu transakcji.



Wskaźnik pustostanów

Na koniec czerwca 2020 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 7%, czyli wzrósł rok do roku o 2,4 p.p. Najwięcej wolnej powierzchni pozostaje wciąż w województwie świętokrzyskim (35,6%) oraz kujawsko-pomorskim (11,4%).

Sytuacja gospodarcza

Ograniczenia związane z pandemią COVID-19 stanowią obecnie kluczowy czynnik wpływający na dynamikę gospodarczą w Polsce i na świecie. PKB naszego kraju spadł w maju o 11,5% rok do roku, co pokazuje, że do tej pory polska gospodarka ucierpiała mniej niż miało to miejsce w przypadku niektórych innych państw Unii Europejskiej, takich jak Czechy, Francja czy Hiszpania. Niemniej jednak według prognoz OECD, nawet przy pozytywnym scenariuszu rozwoju wydarzeń PKB Polski może się skurczyć w 2020 r. o 7,4%. W przyszłym roku przewidywany jest już jednak wzrost gospodarczy na poziomie 4,9%.

Podobnie jak inne kraje UE, Polska stosuje różne środki stymulujące gospodarkę. Należy do nich między innymi skup obligacji na rynku wtórnym (ang. quantitative easing) przez Narodowy Bank Polski. Na czas pisania raportu wartość skupionych obligacji przekroczyła 100 mld zł. Uruchomione zostały również programy pomocy dla przedsiębiorców w ramach tzw. Tarczy Antykrzysowej. Wprowadza ona między innymi ulgi podatkowe, odroczenia płatności zobowiązań podatkowych, a także bezpośrednią pomoc w postaci doraźnego dofinansowywania działalności gospodarczych.

Produkcja przemysłowa w czerwcu 2020 r. spadła względem tego samego miesiąca poprzedniego roku o 5,2%. Wpływ na taki wynik miał również czynnik sezonowości - czerwiec 2020 roku miał dwa dni robocze więcej niż w poprzednim roku. W kolejnych miesiącach spodziewana jest dalsza poprawa koniunktury, czego efektem będzie szybki powrót polskiego przemysłu na właściwe tory.

Wskaźnik PMI na koniec czerwca 2020 r. wyniósł w większości analizowanych państw poniżej 50. Odczyt PMI dla Polski był bardzo zbliżony do średniej unijnej. Według IHS Markit, wskaźnik PMI dla Polski w czerwcu 2020 roku wzrósł o 5,6 punktu do 52,8 punktów w porównaniu z czerwcem 2019 roku - jest to rekordowy wzrost w ciągu jednego miesiąca na przestrzeni poprzednich dwóch lat.

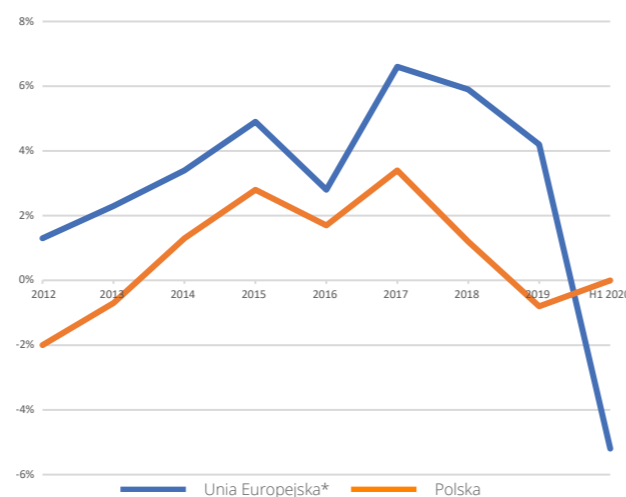
Wskaźnik PMI

	Cze. 2019	Sty. 2020	Cze. 2020
Czechy	45,90	45,20	44,90
Strefa Euro	47,60	47,90	47,40
Francja	51,90	51,10	52,30
Niemcy	45,00	45,30	45,20
Węgry	54,10	52,50	47,00
Irlandia	49,80	51,40	51,00
Włochy	48,40	48,90	47,50
Polska	48,40	47,40	47,20
Hiszpania	47,90	48,50	49,00
Wlk. Brytania	48,00	50,00	50,10

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrósł w czerwcu o 3,3 proc. rdr, co oznacza spadek o 0,1 proc. względem odczytu z końca 2019 roku. W porównaniu z marcem 2020 r., kiedy inflacja wyniosła 4,5 proc., świadczy to o wyraźnym wyhamowaniu wzrostu cen. Ten stosunkowo wysoki poziom inflacji jest spowodowany faktem, iż producenci i dostawcy usług próbują odrobić straty wynikające z przymusowego przestoju. Spadek konsumpcji w dłuższej perspektywie najprawdopodobniej ograniczy jednak wzrost cen, a gospodarka może wejść w fazę deflacji.

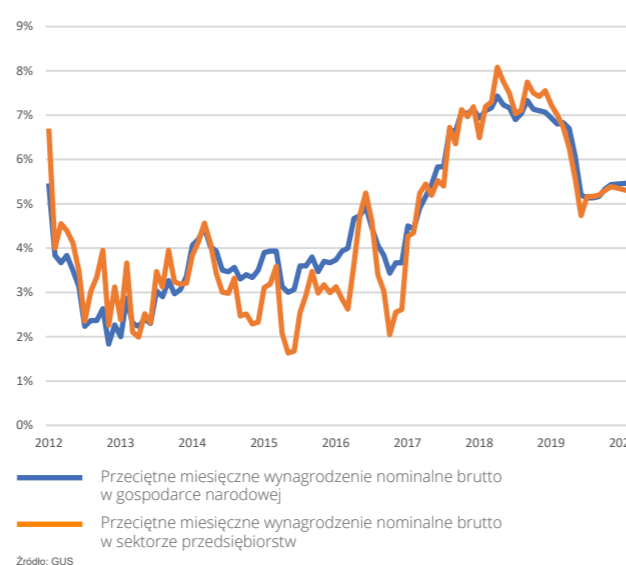
W marcu Narodowy Bank Polski, po raz pierwszy od 2015 roku, podjął decyzję o obniżeniu stóp procentowych. Stopa depozytowa spadła z poziomu 0,5% do 0%. Luzowanie ilościowe ma złagodzić negatywne skutki kryzysu związanego z pandemią oraz przyczynić się do podtrzymania poziomu kredytów zaciąganych przez gospodarstwa domowe i firmy.

Wzrost produkcji (rok do roku %)



Źródło: OECD
*Na podstawie najnowszych danych z maja 2020 r.

Wzrost wynagrodzeń (rok do roku %)



Źródło: GUS

Wskaźnik nastrojów ekonomicznych

Polska: **57.6** (Cze. 2020)
▼ -47.7 pkt rdr

Strefa Euro: **74.8** (Cze. 2020)
▼ -27.5 pkt rdr

Wskaźnik nastrojów ekonomicznych (Economic Sentiment Indicator) jest złożony z pięciu wskaźników ilustrujących poziom zaufania (o różnej wadze) w przemyśle, usługach, wśród konsumentów, w budownictwie i handlu detalicznym. Wartość powyżej 100 wskazuje na nastroje ekonomiczne powyżej średniej.

Sytuacja gospodarcza

38 383 000
Ludność wg stanu na grudzień 2019

392
Uczelnie wyższe w Polsce (stan na grudzień 2018)

6%
Stopa bezrobocia wg GUS (stan na maj 2020)

5 286 zł
Przeciętne miesięczne nominalne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw (czerwiec 2020)

2,8%
Stopa bezrobocia HICP (stan na maj 2020)

5 037 zł
Przeciętne miesięczne nominalne wynagrodzenie brutto w przemyśle (maj 2020)

3,3%
Wzrost cen towarów i usług wg GUS (stan na czerwiec 2020)

60%
Procent ludności w wieku produkcyjnym (grudzień 2019)

3,4%
Zharmonizowana inflacja wg EUROSTAT (stan na maj 2020)

18%
Procent ludności w wieku przedprodukcyjnym (grudzień 2019)

Prognoza gospodarcza

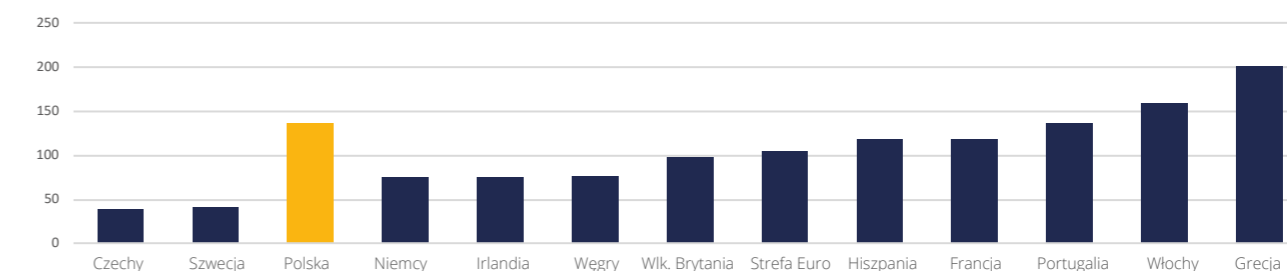
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 ^p
Wzrost PKB (%)	1,6	1,4	3,3	3,8	3,1	4,8	5,1	4,3	-7,4	4,9
PKB na mieszkańca	24 337	24 696	25 527	26 527	27 359	28 678	30 148	31 513	35 651	37 396
Dług publiczny jako % PKB	53,7	55,7	50,4	51,3	54,2	50,6	49,2	47,4	57,3	61,6
Oprocent. obligacji skarbowych	5,0	4,0	3,5	2,7	3,0	3,4	3,2	2,3	1,4	1,1
Stopa bezrobocia	10,1	10,3	9,0	7,5	6,1	4,9	3,9	3,5	7,3	5,8
Eksport towarów i usług, mld US\$	222,79	242,93	259,70	236,32	246,33	286,61	322,16	264,55	287,12	316,98

Źródło: Trading Economics / Cresa Polska.
p - prognoza

Ratingi dla Polski

MOODY'S A2 Stable STANDARD & POOR'S A- Stable FitchRatings A- Stable DBRS A Stable

Dług publiczny (jako % PKB)



Źródło: Trading Economics / Cresa Polska

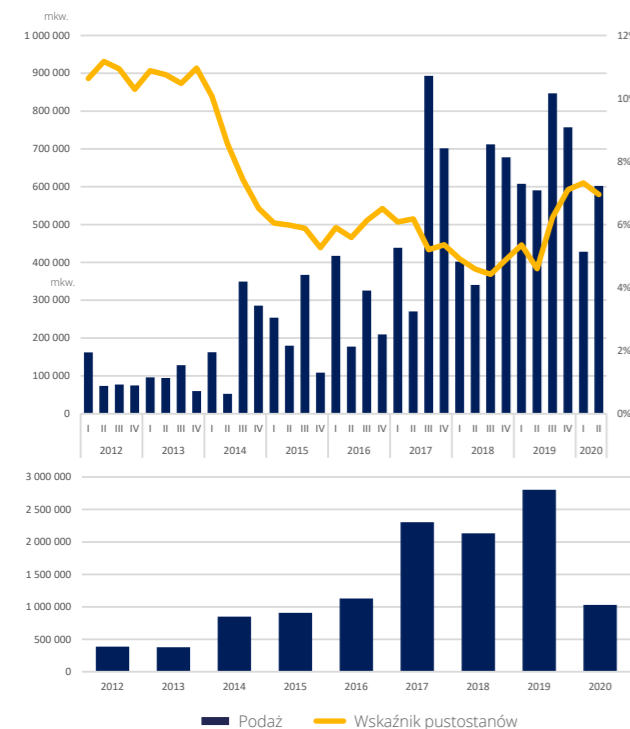
Trendy rynkowe

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej wyniosły na koniec pierwszego półrocza 2020 roku 19,6 mln mkw. i w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku wzrosły o 16%. Absorpcja od stycznia do czerwca wyniosła łącznie 1 mln mkw., co oznacza spadek o 13% w stosunku do pierwszego półrocza 2019 roku. Istniejące budynki oferują ok. 1,4 mln mkw. powierzchni do wynajęcia. W budynkach będących w budowie udział powierzchni niewynajętych wyniósł 38%.

Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca 2020 r. spadł do poziomu 7%, co jest wartością o 0,6 p.p. wyższą od średniej z poprzednich 4 kwartałów. Łączny wolumen transakcji zawartych na rynku powierzchni magazynowo-produkcyjnej wyniósł niemal 2,4 mln mkw. i przeważały na nim nowe umowy (50%) oraz renegecje (25%). Wynik ten stanowi ok. 64% średniej rocznej z lat 2015-2019.

Na większości rynków bazowe stawki czynszowe nie uległy zmianie. Niewielkie obniżki – o 0,3 EUR za 1 mkw. na miesiąc zanotowano w regionie Poznań.

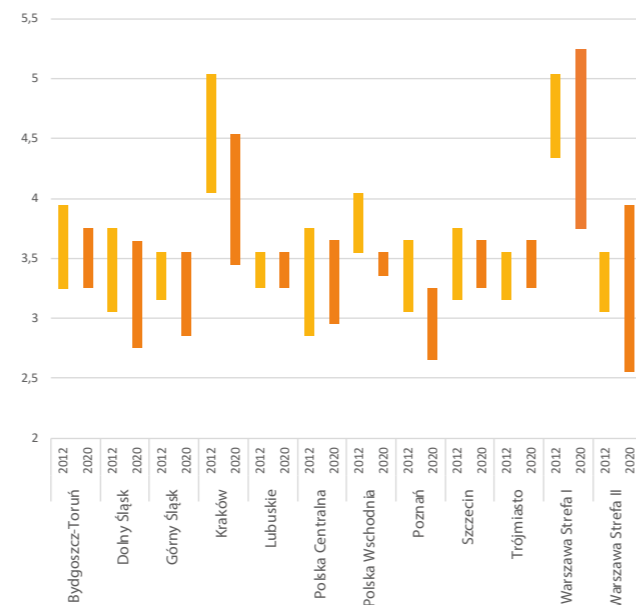
Podaż i wskaźnik pustostanów



Rynek inwestycyjny

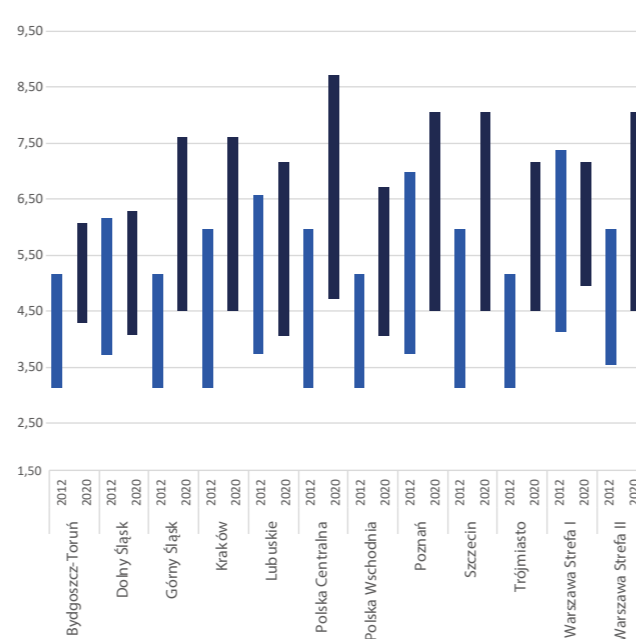
Łączna wartość transakcji inwestycyjnych na rynku magazynowym w pierwszym półroczu 2020 roku wyniosła 1,1 miliarda euro i była prawie trzykrotnie wyższa niż wolumen osiągnięty w I poł. poprzedniego roku. Najbardziej atrakcyjne aktywa magazynowe oferują długoterminowe umowy najmu, a dodatkowym czynnikiem zachęcającym inwestorów do lokowania kapitału w tych aktywach, jest również ogromny popyt na te powierzchnie wśród najemców, w szczególności z sektora e-commerce. W minionym półroczu zawartych zostało 16 transakcji na rynku magazynowym, a do największych należały m.in. sprzedaż portfolio magazynów należących do Panattoni i Bluehouse firmie Savills Investment Management za około 188 milionów euro, sprzedaż portfolio parków logistycznych pod produkcję lekką należących do Hines za 140 mln euro firmie CGL Investment Holdings, a także sprzedaż portfolio Maximus należącego do Apollo za 120 milionów euro firmie GIC.

Czynsze bazowe (EUR/mkw./msc)



Źródło: Cresa Polska

Opłaty eksploatacyjne (PLN/mkw./msc)



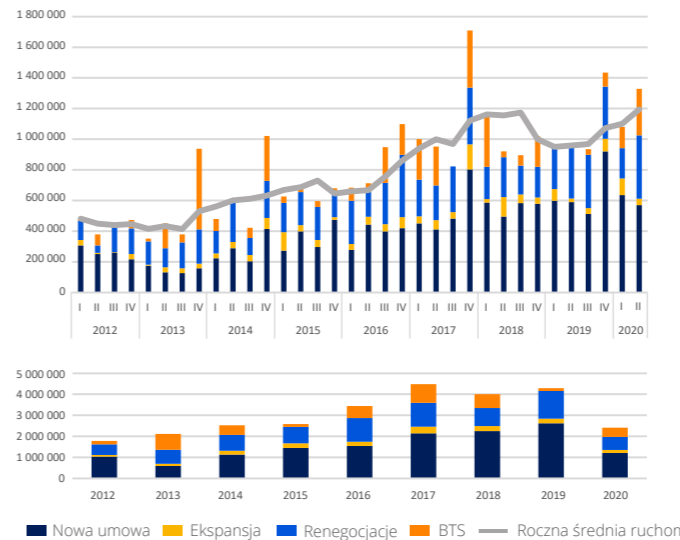
Źródło: Cresa Polska

Powierzchnia w budowie

Na koniec pierwszej połowy 2020 roku w budowie pozostawało 1,9 mln mkw. powierzchni - to o 24% więcej niż pod koniec analogicznego okresu poprzedniego roku. Najwięcej realizowanej powierzchni było w województwie śląskim (ponad 435 tys. mkw.) oraz mazowieckim (417 tys. mkw.). Najbardziej aktywnymi deweloperami na rynku były firmy Panattoni i Hillwood, które budowały odpowiednio 876 tys. mkw. w ramach 25 projektów oraz 262 tys. mkw. w ramach 11 projektów.

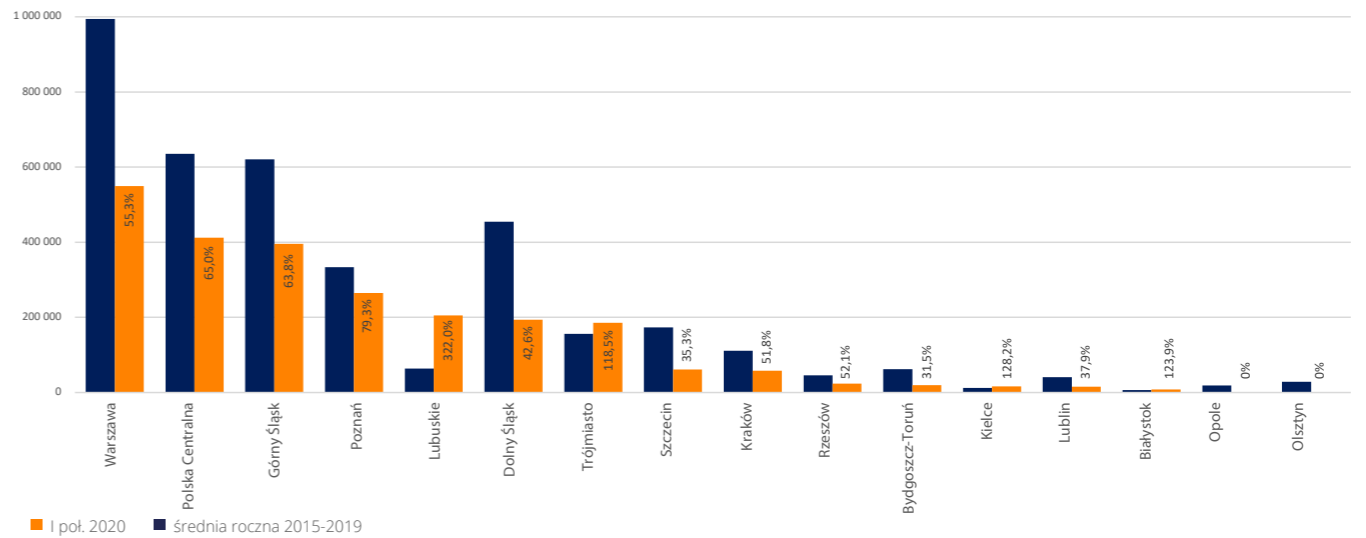
Wolumen transakcji

Wolumen transakcji (mkw.)



Źródło: Cresa Polska

Wolumen transakcji w regionach



Źródło: Cresa Polska

Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Region	Obiekt	Powierzchnia	Kwartał
Poufny	Nowa umowa	Lubuskie	Panattoni BTS Świebodzin	200 400 mkw.	Q2 2020
EURO-net	Ekspansja	Warszawa Zone II	Prologis Park Janki	73 400 mkw.	Q1 2020
Amazon	Nowa umowa	Polska Centralna	Hillwood Łódź Górna	73 000 mkw.	Q2 2020
OTCF	Nowa umowa	Górny Śląsk	Panattoni BTS Czeladź	67 000 mkw.	Q1 2020
Poufny	Nowa umowa	Trójmiasto	Panattoni Park Trójmiasto East	52 000 mkw.	Q2 2020

W pierwszym półroczu 2020 roku zawarto umowy najmu na łączną powierzchnię ponad 2,4 mln mkw. Największy popyt na poziomie 550 tys. mkw. zanotowaliśmy w województwie mazowieckim, gdzie wolumen transakcji stanowił 55% średniej rocznej z lat 2015-2019.

Najemcy podpisali pojedyncze umowy na średnio 6900 mkw. W minionym półroczu na krótki okres wynajęto dodatkowo 250 tys. mkw. powierzchni.

Największą odnotowaną transakcją było wynajęcie 200 400 mkw. przez poufnego najemcę z branży e-commerce w parku Panattoni w Świebodzinie (woj. lubuskie).

Za tak wysoką aktywność odpowiada dynamiczny rozwój firm ze branży logistyki oraz e-commerce, co stanowi pochodną wzmożonego zainteresowania konsumentów zakupami on-line.

Prognozy rynkowe

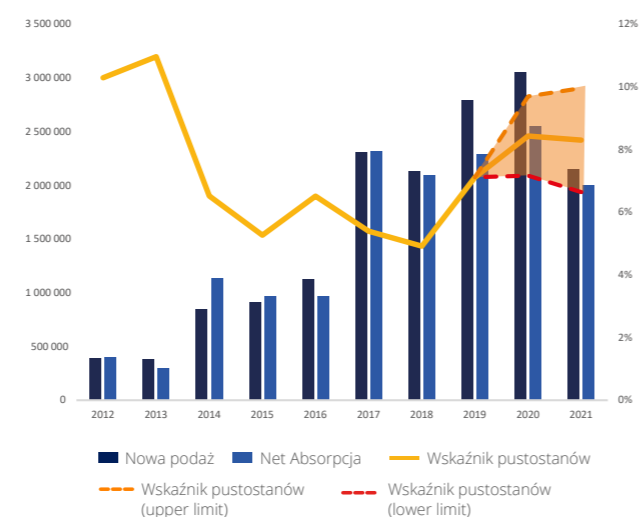
Siły napędzające wzrost rynku:

- Zmiany technologiczne i strukturalne w handlu detalicznym, dynamiczny rozwój branży e-commerce i dalsza optymalizacja łańcuchów dostaw B2B i B2C.
- Prognozowane stosunkowo silne odbicie gospodarki i wzrost konsumpcji prywatnej.
- Silny i stabilny popyt ze strony inwestorów instytucjonalnych na aktywa przemysłowe i logistyczne przynoszące dochód.
- Systematyczny rozwój krajowej infrastruktury drogowej, kolejowej, lotniczej i portowej wspierany przez opracowaną przez polski rząd „Strategię Zrównoważonego Rozwoju Transportu do 2030 r.”.
- Ułatwienia dla przedsiębiorców w dostępie do zwolnień podatkowych na terenie całego kraju jako efekt wprowadzenia Ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o wspieraniu nowych inwestycji.
- Inwestycje publiczne finansowane ze środków UE z perspektywy 2014-2020.
- Wysoki wskaźnik inflacji, który wpływa korzystnie na eksport i zwiększa konkurencyjność cenową polskiej gospodarki.
- Dalszy napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych oraz rosnące zaangażowanie kapitału chińskiego.
- Rozwój współpracy w ramach Inicjatywy Trójmorza w dziedzinie energetyki gazowej, transportu (Via Carpatia), komunikacji cyfrowej oraz gospodarki.
- Popyt ze strony sektora logistycznego i produkcyjnego.
- Udział Polski w inicjatywie „Jednego Pasa i Jednej Drogi”, dzięki której ma ona szansę stać się ważnym punktem na trasie kolejowej z Chin i bramą do Europy dla gospodarki chińskiej.
- Ogólne spowolnienie wzrostu Polski może zapoczątkować stabilizację a nawet obniżkę kosztów budowy obejmujących zarówno koszty materiałów i robocizny.
- Po wygaśnięciu pandemii Polska może być jednym z największych w Europie beneficjentów relokacji produkcji z Chin.
- Wprowadzenie Tarczy Antykrzysowej do pewnego stopnia złagodzi negatywny wpływ pandemii koronawirusa na gospodarke, co z kolei wpłynie korzystnie na rynek powierzchni magazynowej i produkcyjnej.

Czynniki ryzyka:

- Kolejna faza lockdownu, który poprzez wpływ na funkcjonowanie firm oraz konsumentów może pogłębić dekoniunkturę gospodarki globalnej i polskiej.
- Ograniczona dostępność gruntów, szczególnie pod duże inwestycje.
- Wzrost wskaźnika inflacji może negatywnie wpłynąć na konsumpcję i uniemożliwić firmom produkcyjnym utrzymanie marż rentowności poprzez podnoszenie cen detalicznych.
- Napięcia geopolityczne i geoeconomiczne pomiędzy głównymi mocarstwami mogące spowodować wzrost barier handlowych i inwestycyjnych, głównie na linii USA – Chiny oraz Unia Europejska – Wielka Brytania.
- Dalsze pogarszanie się koniunktury w przemyśle niemieckim, w szczególności w sektorze motoryzacyjnym, w związku z wprowadzeniem nowych, znacznie bardziej restrykcyjnych norm emisyjnych w Unii Europejskiej. Zgodnie z nowymi przepisami do 2030 r. emisja CO2 dla pojazdów osobowych ma być o 37,5% niższa niż w 2021 r., natomiast dla aut dostawczych – o 31% w porównaniu z rokiem 2021.
- Pogorszenie stabilności rynków finansowych w związku z rosnącym globalnym zadłużeniem, które osiągnęło poziom wyższy niż przed globalnym kryzysem finansowym i wynosi obecnie już 322% światowego PKB.

Prognoza dla rynku magazynowo-produkcyjnego



Okiem eksperta



dr Bolesław Kołodziejczyk, MRICS

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa

Polska nie wygrała jeszcze batalii z COVID-19, ale jej gospodarka wraz z rynkiem powierzchni magazynowej i przemysłowej wychodzi z lockdownu. Popyt w ujęciu rocznym ze strony najemców i właścicieli zajmujących obiekty na własne potrzeby utrzymuje się na wysokim poziomie i może ustanowić historyczny rekord. Nowa era konsumpcji dzięki wykorzystaniu kanału e-commerce spowoduje w najbliższej przyszłości zmianę trendów w sektorze powierzchni magazynowych. Koniecznością będzie dostosowanie działalności produkcyjnej i logistycznej do potrzeb branży e-commerce. To z kolei przyczyni się do stabilnej podaży nowych projektów deweloperskich, na które utrzymuje się silny popyt ze strony inwestorów krajowych i międzynarodowych ze względu na ich atrakcyjność komercyjną i optymistyczne prognozy dla branży. Niedawno zapowiedziana przez polski rząd podwyżka płacy minimalnej może spowodować pewne problemy takie jak wzrost kosztów pracy i trudności z pozyskaniem wykwalifikowanej kadry.

4 751 100 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

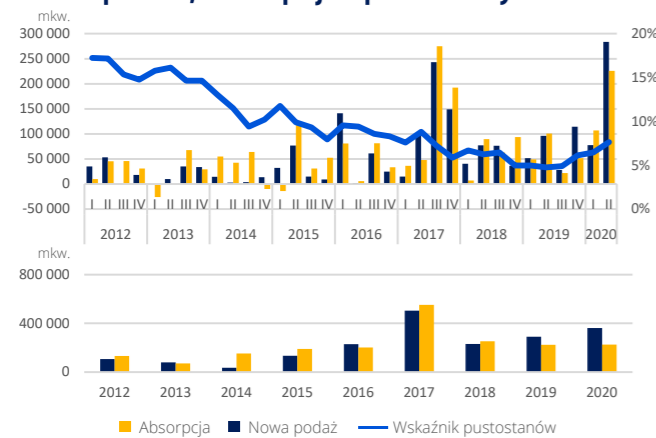


Okiem eksperta

Miłosz Borkowski
Senior Advisor

Wśród pięciu głównych rynków magazynowych w Polsce region warszawski znajduje się nieustannie na pierwszym miejscu. Pierwszą strefę miejską oraz drugą, położoną na obrzeżach miasta, cechuje bardzo duża dynamika zmian. W obszarze granic administracyjnych miasta wciąż dużym zainteresowaniem cieszą się przede wszystkim Okęcie, Targówek czy Żerań. Natomiast środek ciężkości drugiej strefy przypada na lokalizacje położone w kierunku południowym i zachodnim (Janki, Pruszków, Nadarzyn). Jednocześnie obserwujemy coraz większą aktywność deweloperów na obszarach zlokalizowanych na północ i wschód od Warszawy (Marki, Kobyłka, Radzymin, Stary Konik). Większą przepustowość zapewni odcinek S2 Południowej Obwodnicy Warszawy, który zostanie wkrótce oddany do użytku. Ciągły popyt w regionie wynika przede wszystkim z silniejszego zainteresowania najemców z sektora e-commerce, jak również branży logistycznej i szeroko rozumianej produkcji.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



3,70-5,25 EUR

Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)
Warszawa Strefa I

2,50-3,90 EUR

Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)
Warszawa Strefa II

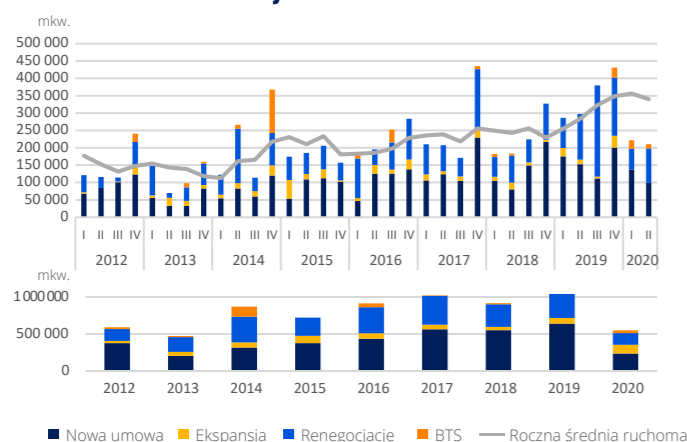
361 500 mkw.

Podaż

416 800 mkw.

W budowie

Wolumen transakcji



549 700 mkw.

Wolumen transakcji

11,5%

Wskaźnik pustostanów
Warszawa Strefa I

6,8%

Wskaźnik pustostanów
Warszawa Strefa II

Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
EURO-net	Ekspansja	Prologis Park Janki	73 400 mkw.
H&M	Nowa umowa	Panattoni Park Pruszków IV	42 700 mkw.
Orbico Supply	Nowa umowa	Panattoni BTS Navo Orbico	25 000 mkw.

3 335 500 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

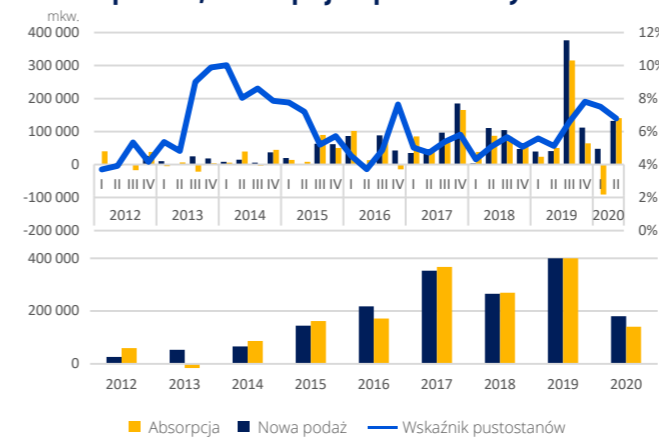


Okiem eksperta

Michał Kozar
Advisor, Technical Specialist

Pierwsze półrocze 2020 roku na rynku nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Górnego Śląska, pomimo ogólnospołecznej niepewności związanej z pandemią, okazało się pod wieloma względami rekordowe. Praca zdalna nie przeszkodziła w podpisaniu wielu spektakularnych umów najmu. Nadal wiele nowych podmiotów chcących otworzyć oddziały w Polsce decyduje się na wybór Górnego Śląska, który oprócz najlepszych w skali całego kraju połączeń drogowych z resztą Polski, jak również państwami ościennymi (Czechy, Słowacja, Niemcy), posiada szeroki dostęp do rynku pracy. Ciekawym trendem jest pojawianie się nowych projektów w samych Katowicach, które przez wiele lat były omijane, jeśli chodzi o nowoczesne centra logistyczne. Drugim trendem charakterystycznym dla pierwszego półrocza była stosunkowo duża liczba podpisywanych transakcji krótkoterminowych wynikających z potrzeby chwili. Deweloperzy liczą jednak, że w najbliższym czasie podpisywane umowy krótkoterminowe przekształcą się w długoterminowe.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



2,80-3,50 EUR

Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)

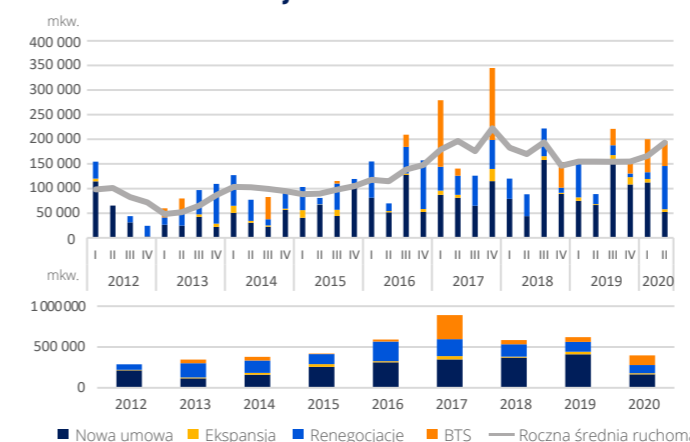
179 900 mkw.

Podaż

435 100 mkw.

W budowie

Wolumen transakcji



396 100 mkw.

Wolumen transakcji

6,8%

Wskaźnik pustostanów

Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
OTCF	Nowa umowa	Panattoni BTS Czeladź	67 000 mkw.
Weber	Nowa umowa	Panattoni BTS Weber Zabrze	50 300 mkw.
LIDL	Nowa umowa	Panattoni Park Gliwice III	35 200 mkw.

3 154 300 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

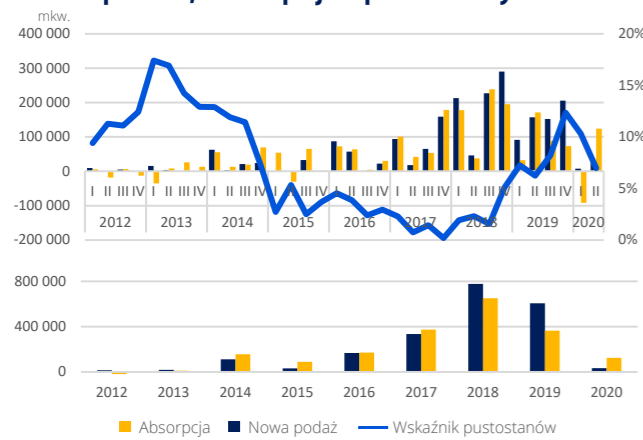


Okiem eksperta

Agnieszka Marczak
Advisor

W Polsce Centralnej podaż powierzchni magazynowej pozostaje na wysokim poziomie. Planowane projekty pojawiają się zarówno w dobrze znanym zagłębiu magazynowym, jakim jest Widzew, jak i na północy i zachodzie Łodzi, częściach regionu dotąd pomijanych. Ze względu na popyt na mniejsze powierzchnie magazynowe, projekty typu SBU zyskują na popularności. Nie wyklucza to jednak zapotrzebowania na większe magazyny, które jest stale monitorowane ze względu na położenie regionu w centrum kraju i bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową. Powierzchnie magazynowo-przemysłowe zajmują tu przede wszystkim operatorzy logistyczni, sieci handlowe oraz firmy produkcyjne z wielu sektorów rynku.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



2,90-3,60 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)

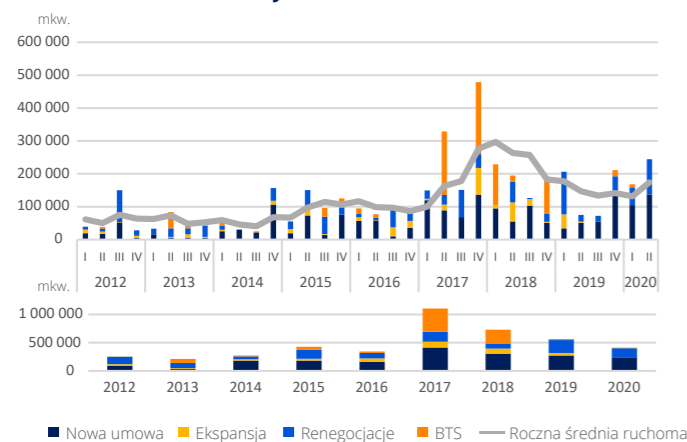
34 200 mkw.
Podaż

60 900 mkw.
W budowie

412 500 mkw.
Wolumen transakcji

7%
Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Amazon	Nowa umowa	Hillwood Łódź Górna	73 000 mkw.
LIDL	Nowa umowa	Exeter Park Stryków	52 000 mkw.
LPP	Renegocjacje	Segro Logistics Park Stryków	46 600 mkw.

2 439 200 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

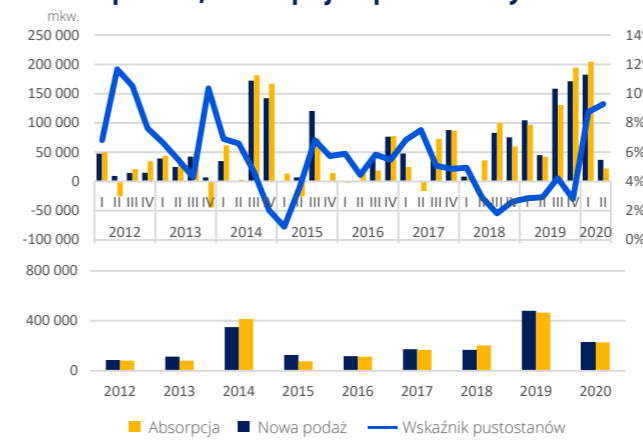


Okiem eksperta

Marcin Łukoszko
Senior Advisor BTS/BTO

Dolny Śląsk, będący naturalnym korytarzem transportowym dla firm prowadzących dystrybucję na tereny Czech i Niemiec, cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem inwestorów. Modernizowana infrastruktura drogowa ułatwia dostęp do pracowników, dlatego coraz większą uwagę najemców, a co za tym idzie deweloperów magazynowych, cieszą się miasta liczące od 50 do 150 tys. mieszkańców. Również oddanie do użytku odcinka drogi ekspresowej S5 w grudniu 2019 roku znacząco poprawiło komunikację pomiędzy stolicami Dolnego Śląska i Wielkopolski, co bezpośrednio wpłynęło na wzrost atrakcyjności regionu. Wzrasta zainteresowanie inwestycjami deweloperskimi realizowanymi na zasadzie spekulacyjnej, nawet mimo zwiększonej ostrożności inwestycyjnej niektórych branż spowodowanej pandemią COVID-19.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



2,70-3,60 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)

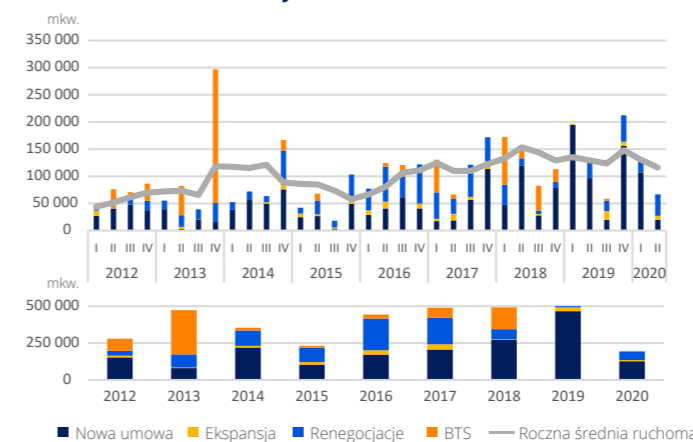
219 700 mkw.
Podaż

158 400 mkw.
W budowie

193 700 mkw.
Wolumen transakcji

9,3%
Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Wrocław XII	23 000 mkw.
Mirjan24	Nowa umowa	Hillwood Oleśnica	20 300 mkw.
Deichmann	Renegocjacje + Ekspansja	Prologis Park Wrocław III	20 000 mkw.

2 167 500 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

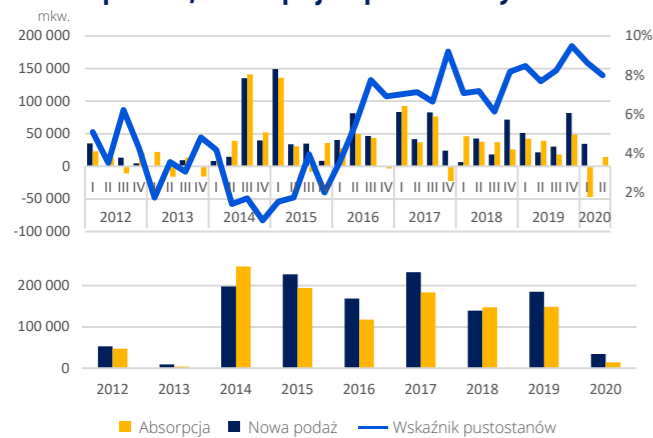


Okiem eksperta

Jakub Dudkiewicz
Advisor

Poznań wraz z okolicznymi ośrodkami magazynowymi ulokowanymi wzdłuż tras S11 oraz A2 utrzymał 5. pozycję w Polsce pod względem łącznej liczby metrów kwadratowych powierzchni magazynowej klasy A. W pierwszej połowie 2020 roku wszyscy użytkownicy autostrady A2, w tym liczne firmy transportowe i logistyczne ulokowane w regionie, mogły już korzystać z ukończonego trzeciego pasa ruchu na wysokości obwodnicy Poznania, co znacznie poprawiło jej drożność, szczególnie w godzinach szczytu. Sytuacja związana z pandemią wirusa SARS-CoV-2 nie spowodowała znaczących zmian w planach inwestycyjnych najemców i wynajmujących w Wielkopolsce. Deweloperzy wciąż aktywnie poszukują nowych lokalizacji pod centra logistyczne z uwagi na zapewniające się obiekty dostarczone na przełomie roku 2019 i 2020.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



2,60-3,50 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)

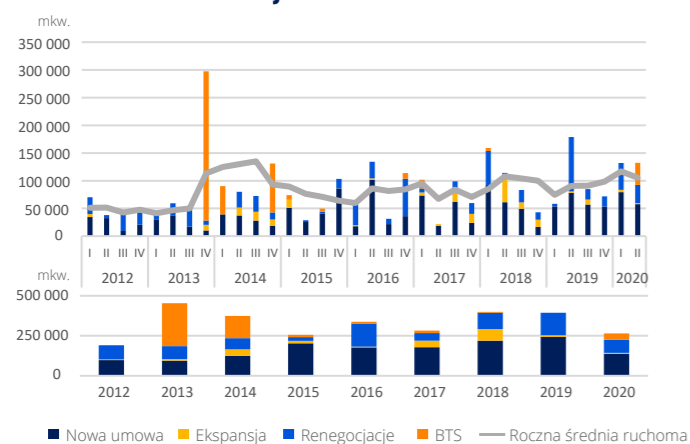
34 400 mkw.
Podaż

77 500 mkw.
W budowie

264 600 mkw.
Wolumen transakcji

8%
Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Halfen	Nowa umowa	Panattoni BTS Halfen Kalisz	40 000 mkw.
EKOL Logistics	Nowa umowa	Panattoni Park Poznań VII	23 500 mkw.
Poufny	Renegocjacje	Clip Poznań	20 000 mkw.

766 700 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

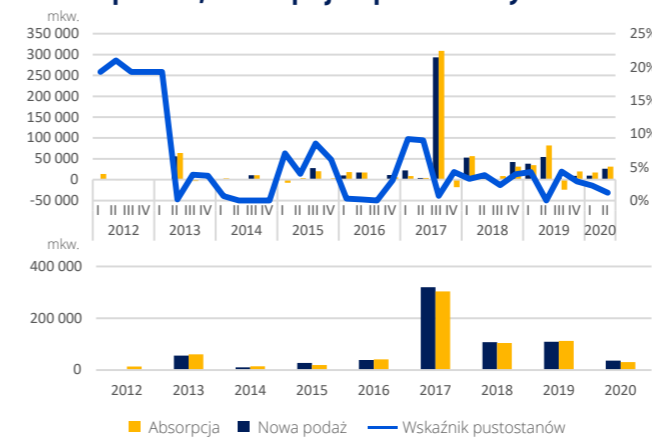


Okiem eksperta

Jakub Dudkiewicz
Advisor

Województwo zachodniopomorskie łączy silne związki gospodarcze z Niemcami i krajami skandynawskimi. Sukcesywnie rośnie zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową i przemysłową. Deweloperzy proaktywnie reagują na wzrost zapotrzebowania, konsekwentnie inwestując w rozbudowę magazynów już istniejących w Szczecinie. Najwięcej nowych obiektów powstaje w okolicy Starogardu oraz Prawobrzeża, wzdłuż trasy S3 aż po Goleniów, gdzie planowane są kolejne inwestycje magazynowe. Region oferuje zarówno nowoczesne powierzchnie magazynowe i przemysłowe w istniejących centrach logistycznych, jak i obiekty typu build-to-suit, dostosowane do indywidualnych potrzeb klienta.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



3,20-3,60 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)

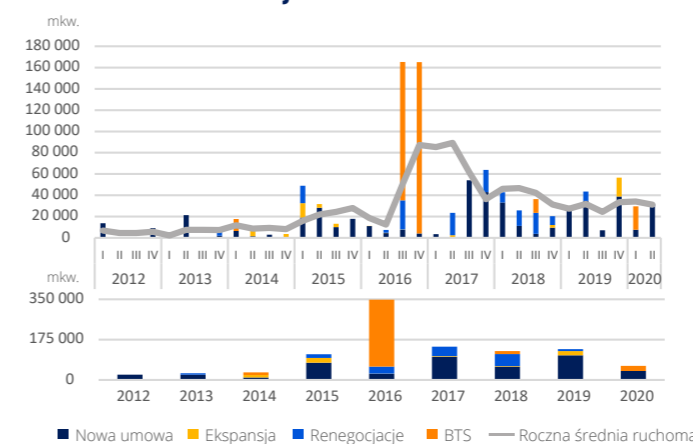
36 100 mkw.
Podaż

78 600 mkw.
W budowie

61 200 mkw.
Wolumen transakcji

1,2%
Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
DHL	Nowa umowa	Park Logistyczny Szczecin	24 000 mkw.
Hultafors	Nowa umowa	7R BTS Goleniów	22 100 mkw.
CEVA Logistics	Renegocjacje	Waimea Logistic Park Stargard	7 500 mkw.

Trójmiasto

731 800 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

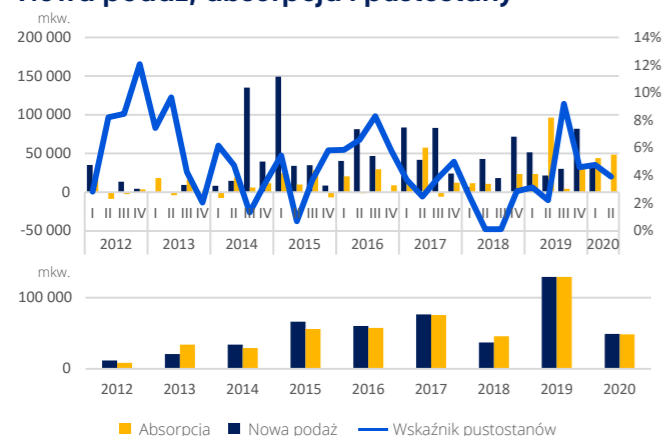


Okiem eksperta

Michał Rafałowicz
Head of Pomeranian Region

Dynamiczna koniunktura inwestycyjna w trójmiejskich portach morskich przekłada się bezpośrednio na wzrost zainteresowania firm najmem powierzchni magazynowych w ich najbliższych okolicach. Zarówno rządowe deklaracje, jak i środki z nowej perspektywy unijnej dodatkowo zwiększają tempo inwestycji portowych, kolejowych i drogowych na Pomorzu oraz w portowych hubach w innych częściach Polski. Widać znaczący wpływ dużych podmiotów na generowanie popytu na obiekty magazynowe - niezmiennie są to firmy z branży TSL. I poł. 2020 r. upłynęła pod znakiem znacznego zwiększenia popytu na powierzchnie magazynowe na Pomorzu ze strony zarówno podmiotów, które chcą tu rozwinąć skalę prowadzonej działalności, jak i tych, które postanowiły dopiero ją tu rozpocząć. W odczuciu większości naszych klientów z branży TSL, COVID-19 miał znikomy wpływ na obroty, a w wielu przypadkach przyczynił się do zwiększenia zapotrzebowania na dodatkową powierzchnie magazynowe. Zainteresowanie najemców zawieraniem umów krótszych niż standardowe jest stosunkowo znikome w regionie.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



3,20-3,60 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)

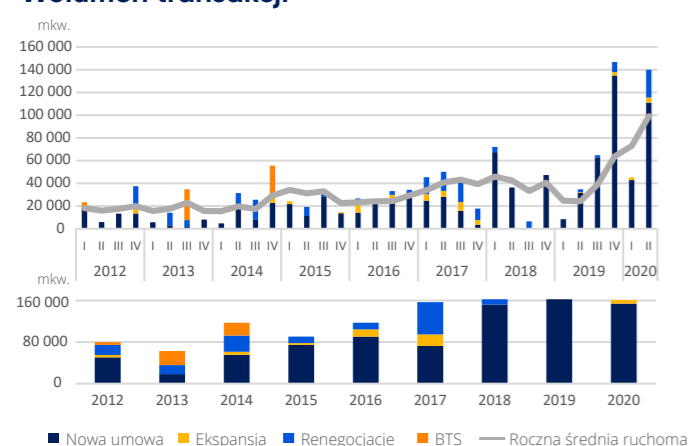
49 200 mkw.
Podaż

236 500 mkw.
W budowie

185 300 mkw.
Wolumen transakcji

3,9%
Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
GlobalWay	Nowa umowa	Panattoni Park Tricity East IV	52 000 mkw.
NorthVolt	Nowa umowa	Panattoni Park Tricity East II	14 500 mkw.
Omega Pilzno	Nowa umowa	Panattoni Park Tricity East III	14 500 mkw.

Kraków

603 400 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

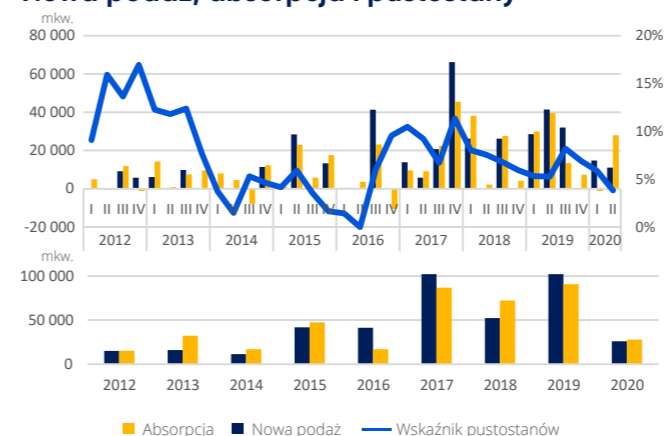


Okiem eksperta

Jakub Kurek
Associate Director

Na specyfikę rynku magazynowego w Krakowie wpływa przede wszystkim ograniczona dostępność gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod inwestycje przemysłowe i logistyczne oraz ich cena. Charakterystyczne ukształtowanie terenu sprawiło, że w ostatnich latach wykształciły się trzy główne ośrodki magazynowe, które dzisiaj konsekwentnie się rozwijają. Są nimi położona w zachodniej części miasta, przy skrzyżowaniu dróg A4 i DK 44, miejscowość Skawina, północno-zachodnia część w pobliżu lotniska Kraków Balice oraz Modliczka, a także część wschodnia – Kokotów, Nowa Huta i Targowisko. Obserwujemy długoterminowy trend wychodzenia przedsiębiorstw poza granice administracyjne Krakowa, na jego przedmieścia. Ostatnie wydarzenia nie wpłynęły znacząco na poziom osiągniętych w regionie czynszów efektywnych.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



3,20-3,60 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)

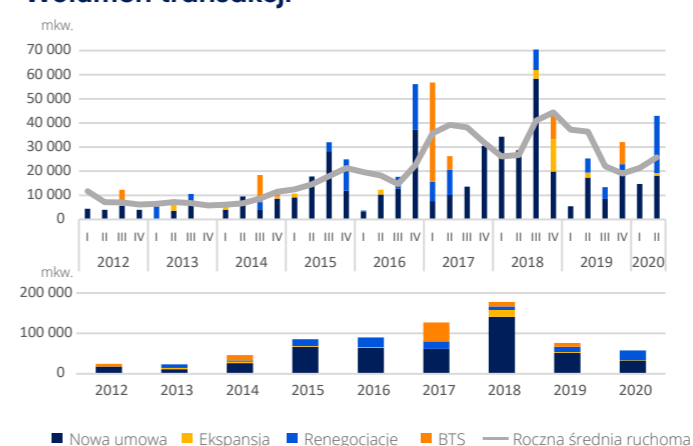
25 800 mkw.
Podaż

16 500 mkw.
W budowie

57 700 mkw.
Wolumen transakcji

3,8%
Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
PGD	Nowa umowa	7R Park Kraków	6 500 mkw.
NTA	Renegocjacje	7R Park Kraków	5 000 mkw.
Ricom Energy	Nowa umowa	Panattoni Park Kraków II	5 300 mkw.

391 900 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

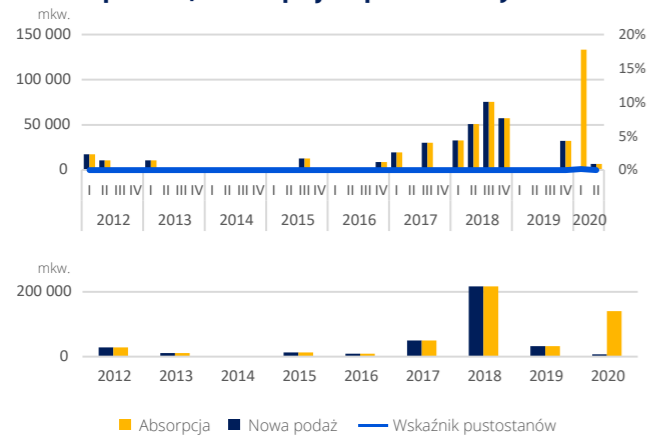


Okiem eksperta

Jakub Kurek
Associate Director

Województwo lubuskie zawdzięcza swój magazynowy rozwój bliskości granicy polsko-niemieckiej, która umożliwia nieograniczony dostęp do rynków Europy Zachodniej oraz zapewnia korytarz transportowy do głównych polskich miast, takich jak Wrocław, Poznań, Łódź czy Warszawa. Oprócz obiektów dedykowanych typu BTS coraz bardziej popularną formą są parki magazynowe, m.in. w Zielonej Górze, Świecku, Słubicach, Gorzowie Wielkopolskim czy Świebodzinie. W obszarze województwa krzyżują się dwie Specjalne Strefy Ekonomiczne (Kostrzyńsko-Słubicka SSE oraz Wałbrzyska SSE „Invest Park”), które dodatkowo przyciągają firmy z branży produkcyjnej. To z kolei generuje popyt na nowe powierzchnie logistyczne. Duże rozproszenie miast średniej wielkości ułatwia znalezienie wykwalifikowanej kadry pracowniczej.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



3,20-3,50 EUR

Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)



6 800 mkw.

Podaż



256 300 mkw.

W budowie



205 400 mkw.

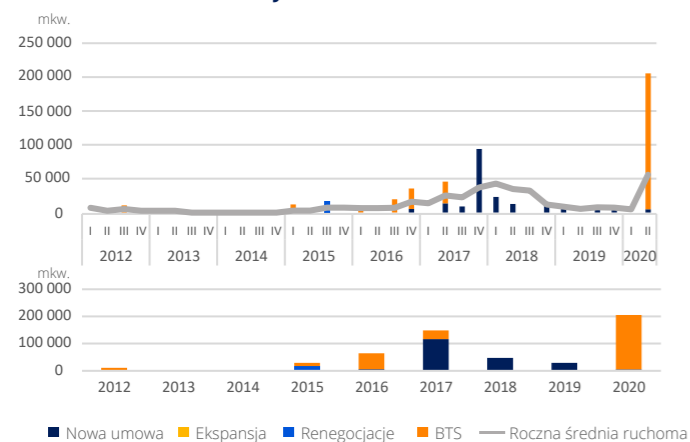
Wolumen transakcji



0%

Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Nowa umowa	Panattoni BTS Świebodzin	200 400 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Skwierzyna (A, B, C)	5 000 mkw.

384 000 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

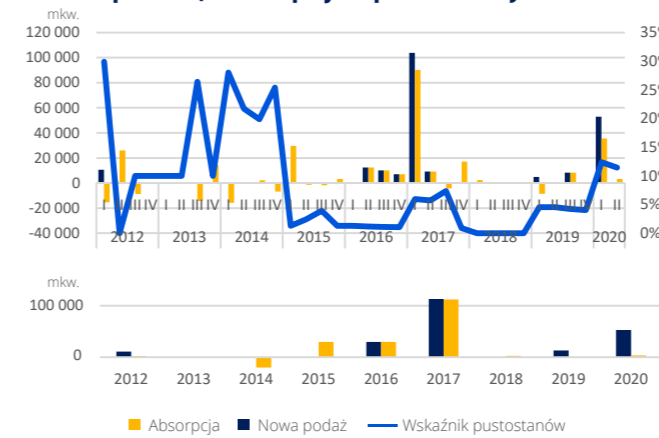


Okiem eksperta

Jakub Dudkiewicz
Advisor

W największych miastach regionu kujawsko-pomorskiego w pierwszej połowie roku zakończono budowę nowych centrów logistycznych, zainicjowaną umowami przednajmu podpisanymi pod koniec 2019 roku. Rozwój miast regionu uwarunkowany jest rozbudową infrastruktury drogowej, takiej jak trasy S5 czy S10 pomiędzy Toruniem a Bydgoszczą, na którą w lutym bieżącego roku wydano decyzję środowiskową. Strategiczne położenie miast, pomiędzy dużymi ośrodkami takimi jak Trójmiasto i Poznań oraz w niedalekiej odległości od autostrady A1, sprawia, że baza działek pod nowe obiekty logistyczne wciąż rośnie, podobnie jak liczba inwestorów wierzących w szybki rozwój regionu.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



3,20-3,70 EUR

Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)



52 900 mkw.

Podaż



28 000 mkw.

W budowie



19 600 mkw.

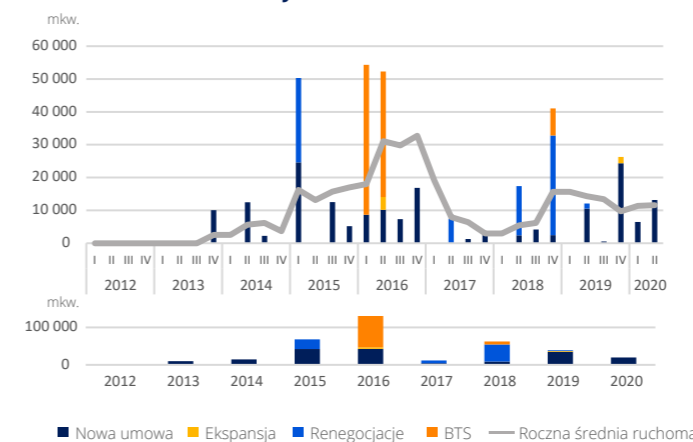
Wolumen transakcji



11,4%

Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Nowa umowa	Goodman Toruń Logistics Centre	8 700 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Waimea Logistic Park Bydgoszcz	6 500 mkw.
DB Schenker	Nowa umowa	Panattoni Park Bydgoszcz II	4 500 mkw.

232 000 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

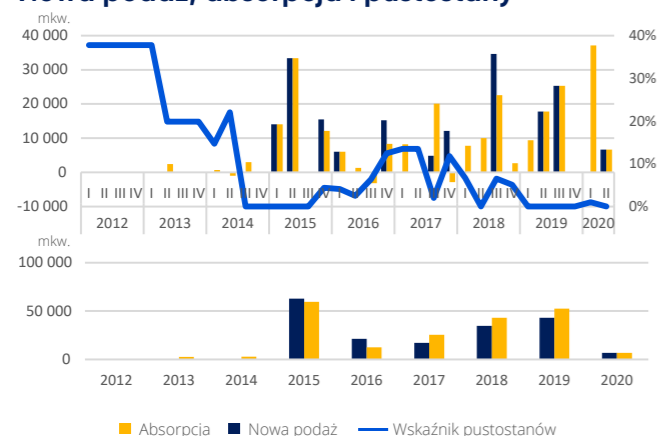


Okiem eksperta

Jakub Kurek
Associate Director

Lublin jest jednym z najważniejszych miast na rynku magazynowym nie tylko we wschodniej części Polski, lecz także w całej Unii Europejskiej. Stanowi naturalną przestrzeń dla inwestorów pragnących dotrzeć do rynków zbytu zlokalizowanych na Białorusi i Ukrainie. Jednocześnie z końcem roku mają zostać zakończone prace nad długo wyczekiwaną drogą ekspresową S17 na linii Warszawa – Lublin, co ułatwi również komunikację w kierunku zachodnim. Kolejnym inwestorem, który ogłosił swoje wejście na rynek magazynowy w Lublinie (poprzednio byli to: MLP, Panattoni i Goodman) jest 7R. Dostęp do relatywnie taniej siły roboczej oraz skuteczna działalność SSE Euro-Park Mielec Podstrefy Lublin zapewniają duże zainteresowanie głównie wśród firm produkcyjnych i dystrybucyjnych.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



3,20-3,50 EUR

Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)



6 700 mkw.

Podaż



54 500 mkw.

W budowie



15 300 mkw.

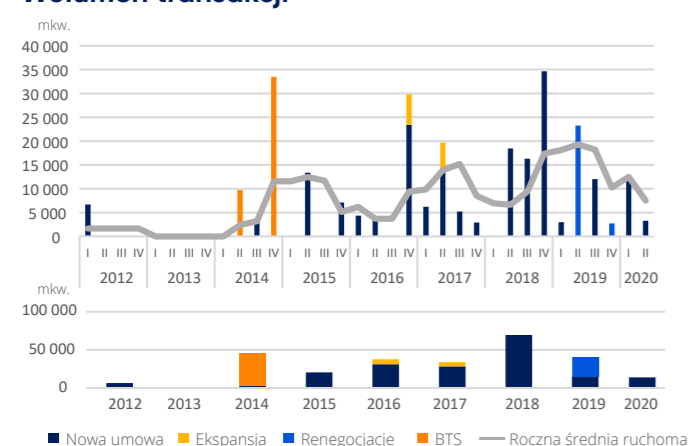
Wolumen transakcji



0%

Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
SuperDrob S.A.	Nowa umowa	Panattoni Park Lublin II	12 000 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Lublin III	3 300 mkw.

229 000 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-przemysłowej

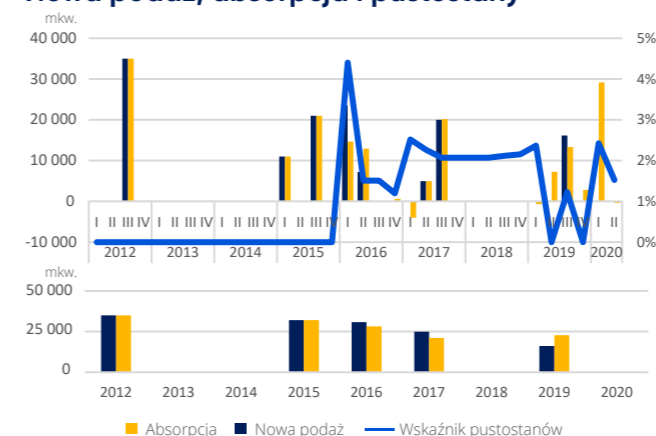


Okiem eksperta

Michał Kozar
Advisor, Technical Specialist

Sytuacja w regionie rzeszowskim od wielu lat wydaje się stabilna. Deweloperzy dostarczają stosunkowo niedużo nowej powierzchni magazynowej, która dość szybko znajduje swojego odbiorcę. Najciekawszym akcentem pierwszego półrocza była informacja o wyborze regionu rzeszowskiego na siedzibę nowego zakładu produkcyjnego firmy Phoenix Contact E-Mobility, gdzie deweloperem odpowiadającym za dostarczenie budynku będzie firma Panattoni Europe. Prognozujemy, że dużym impulsem wpływającym na ożywienie rynku rzeszowskiego może być ukończenie trasy szybkiego ruchu S19, dzięki czemu połączenie z Warszawą, jak również z innymi częściami kraju, znacznie się poprawi.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



3,20-3,50 EUR

Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)



0 mkw.

Podaż



60 500 mkw.

W budowie



24 000 mkw.

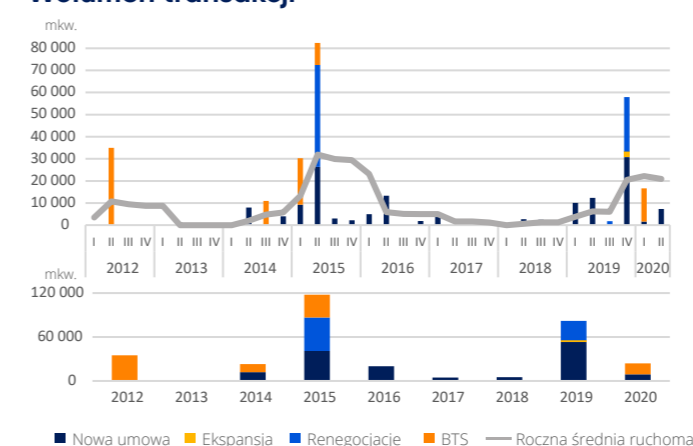
Wolumen transakcji



1,5%

Wskaźnik pustostanów

Wolumen transakcji



Największe transakcje najmu w I poł. 2020 r.

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Phoenix Contact	Nowa umowa	Panattoni BTS Rzeszów	15 000 mkw.
Terez	Nowa umowa	7R City Flex Rzeszów Airport	5 100 mkw.
JAS FBG	Nowa umowa	Panattoni Park Rzeszów Panattoni	2 300 mkw.

Opole

186 300 mkw.
Zasoby

0 mkw.
Wolumen transakcji

0 mkw.
W budowie

22 900 mkw.
Podaż

5,6%
Wskaźnik pustostanów

2,90-3,50 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)



Olsztyn

120 500 mkw.
Zasoby

0 mkw.
Wolumen transakcji

23 000 mkw.
W budowie

0 mkw.
Podaż

0%
Wskaźnik pustostanów

3,30-3,90 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)



Kielce

99 300 mkw.
Zasoby

15 900 mkw.
Wolumen transakcji

0 mkw.
W budowie

0 mkw.
Podaż

35,6%
Wskaźnik pustostanów

3,30-3,50 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)



Białystok

40 600 mkw.
Zasoby

8 300 mkw.
Wolumen transakcji

0 mkw.
W budowie

0 mkw.
Podaż

0%
Wskaźnik pustostanów

3,30-3,50 EUR
Czynsz (EUR/mkw./miesiąc)



Mapa powierzchni magazynowych

Zamów papierowy egzemplarz mapy powierzchni magazynowych

www.polskamagazyny.pl



SPACE MAP | POLAND

WAREHOUSES

Mapa powierzchni magazynowych prezentuje ponad trzysta nowoczesnych parków magazynowych w 11 regionach, w których koncentruje się działalność przemysłowa i logistyczna wraz z dokładnym przebiegiem dróg i autostrad w kraju oraz najbliższymi portami lotniczymi.



Polska

Stan dróg ekspresowych i autostrad

Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) zakłada wybudowanie ponad 3500 km dróg szybkiego ruchu. Do końca 2023 r. polska sieć autostrad i dróg ekspresowych ma mieć długość 7650 km., w tym ok. 2000 km samych autostrad. W ramach programu dotychczas udostępniono kierowcom ponad 1188 km nowych dróg, a w realizacji jest 97 odcinków o łącznej długości 1225 km. W postępowaniach przetargowych jest 20 odcinków dróg o łącznej długości 257 km.


Obecnie kierowcy mają do dyspozycji 4158 km dróg szybkiego ruchu, w tym 1694 km autostrad i 2464 km dróg ekspresowych. W 2020 roku ma zostać otwartych 120 km nowych dróg wobec 460 km rok wcześniej. Na 2020 rok zaplanowane jest jeszcze między innymi oddanie dwóch odcinków trasy S17 (łącznie 24 km), która będzie łączyła Warszawę i Lublin.

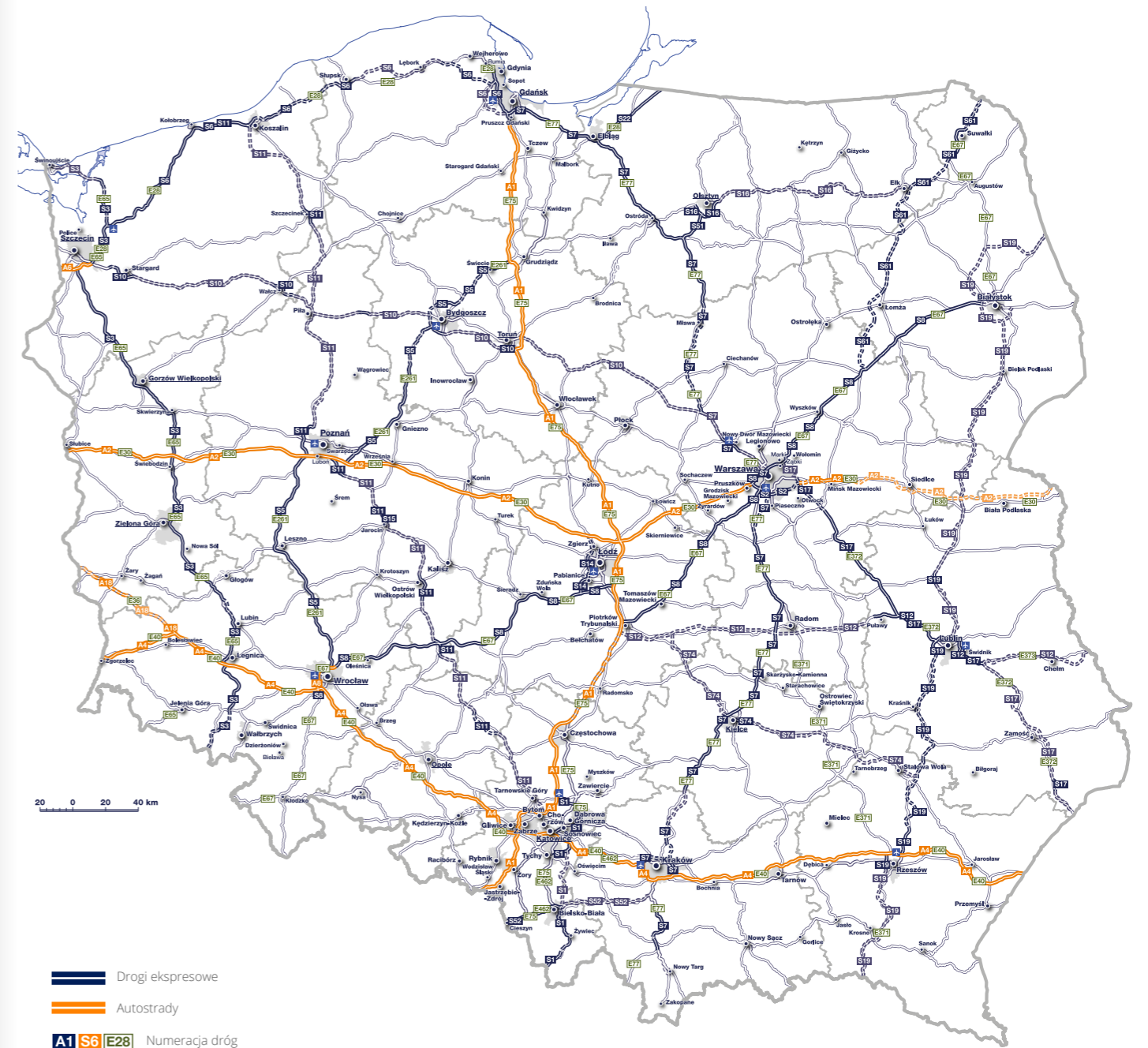
Najdłuższą drogą, bo o długości 500 km, planowaną do pełnego ukończenia do roku 2023, jest trasa S3. Obecnie jest już ona przejezdna, co znacznie poprawiło skomunikowanie dużej części obszarów wzdłuż zachodniej granicy kraju. Priorytetową inwestycją dla rządu jest budowa Via Carpatia, czyli międzynarodowego szlaku od Litwy, przez Białystok, Lublin, Rzeszów, słowackie Koszyce, węgierski Debreczyn do Rumunii, Bułgarii i Grecji. Trasa, która połączy północ Europy z południem, ma być gotowa w 2025 roku.

Stan dróg w Polsce
na 30 czerwca 2020

 1 694 km
Autostrad

 2 464 km
Dróg ekspresowych

 120 km
W budowie



Zródło: Cresa Polska / GDDKiA 30.06.2020

Polska Strefa Inwestycji

W dniu 30 czerwca 2019 r. weszła w życie ustawa o wspieraniu nowych inwestycji.

Ustawa powoduje odejście od ograniczeń terytorialnych przy stosowaniu instrumentu zwolnień podatkowych. Zgodnie z nowymi przepisami przedsiębiorcy zyskują możliwość uzyskania preferencji podatkowych dla nowych inwestycji realizowanych w dowolnej lokalizacji na terenie całej Polski. **Wsparcie będzie udzielane w formie zwolnień w podatkach dochodowych od osób prawnych i fizycznych (CIT i PIT).**

	Specjalne Strefy Ekonomiczne (przed 30 czerwca 2019)	Polska Strefa Inwestycji
Maksymalny poziom pomocy publicznej	Maksymalnie 50% wartości nakładów inwestycyjnych lub kosztów pracy w okresie dwuletnim (maksymalnie 60% w przypadku średnich przedsiębiorstw i maksymalnie 70% w przypadku małych firm).	
Lokalizacja	Teren objęty statusem SSE.	Dowolna lokalizacja na terenie kraju.
Okres przysługiwania zwolnienia podatkowego	Do końca 2026 r., czyli przez kolejne 9 lat.	Od 10 do 15 lat w zależności od lokalizacji inwestycji. Im wyższa intensywność pomocy publicznej w regionie dozwolona przez Unię Europejską, tym dłuższy okres zwolnienia. W przypadku terenów obecnie objętych statusem SSE decyzja o wsparciu będzie wydawana na okres 15 lat.
Kryteria ilościowe przyznania zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych (CIT)	Kryteria ilościowe dotyczą wyłącznie wysokości nakładów inwestycyjnych i liczby tworzonej miejsc pracy. Wartość nakładów musi przekraczać 100 tys. Euro.	Konieczność spełnienia kryterium ilościowego (dot. nakładów inwestycyjnych) oraz jakościowego (np. badania i rozwój, tworzenie dobrze opłacanych miejsc pracy, inwestycje w pracowników). W regionach o wyższej stopie bezrobocia zastosowane zostanie obniżenie kryterium ilościowego dot. nakładów inwestycyjnych (czyli wyższe bezrobocie, tym niższe wymagane nakłady inwestycyjne). Dodatkowy system oceny dopasowany do możliwości firm z segmentu mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw (MMŚP).
Pozostałe aspekty		Zadanie związane z obsługą inwestorów w ramach danego regionu realizowane przez spółki zarządzające przy ścisłej współpracy z lokalnymi jednostkami i przy wsparciu Ministerstwa Rozwoju i PAIH. Realizacja inwestycji podlega zasadom dotyczącym przeznaczenia terenów.

15 lat

najdłuższy okres, na który można uzyskać zwolnienie podatkowe

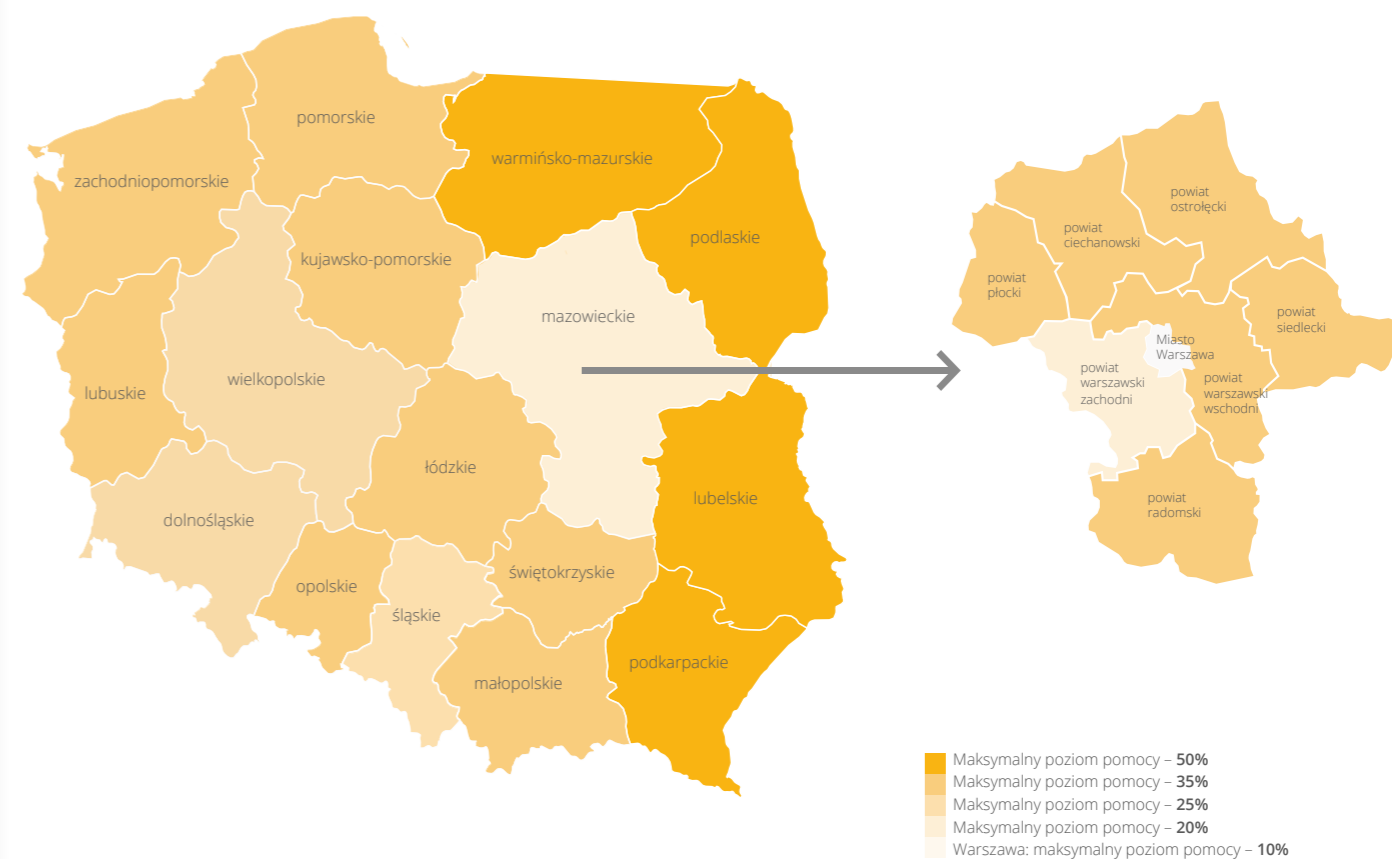
100 mln PLN

najwyższa kwota, którą może zainwestować duży przedsiębiorca chcący otrzymać zwolnienie podatkowe na terenach z najniższym bezrobociem

200 tys. PLN

najniższa kwota, którą może zainwestować mikro przedsiębiorca chcący otrzymać zwolnienie podatkowe na terenach z najwyższym bezrobociem

Mapa intensywności pomocy publicznej



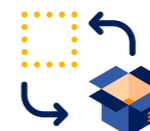
Źródło: Cresa Polska

Ulga podatkowa – jak uzyskać?

Ulę podatkową będzie można otrzymać pod warunkiem zrealizowania nowej inwestycji, takiej jak:



Utworzenie nowego przedsiębiorstwa



Wprowadzenie istotnej zmiany całościowego procesu produkcyjnego istniejącego przedsiębiorstwa



Zwiększenie potencjału produkcyjnego



Rozszerzenie produkcji o dotychczas niewytwarzane przez to przedsiębiorstwo produkty



Okiem eksperta

Michał Rafałowicz

Dyrektor regionu pomorskiego

Leżące u podstaw Ustawy o wspieraniu nowych inwestycji założenie zniesienia granic terytorialnych w kwestii zwolnień z podatku PIT/CIT z pewnością wpłynie na dynamikę decyzji inwestycyjnych na obszarach, które do tej pory znajdowały się poza strefami oddziaływania SSE. Skorzystają na tym między innymi tereny położone wzdłuż nowych odcinków dróg szybkiego ruchu i autostrad, które umożliwiając szerszy dostęp do zasobów ludzkich, staną się bardziej atrakcyjne zarówno dla inwestorów, jak i najemców.

Zmiany w standardach US GAAP i MSSF

- czy jesteś przygotowany do budowy powierzchni na własność?

W 2016 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) i Rada Standardów Rachunkowości Finansowej (FASB) jednocześnie wprowadziły nowe przepisy dotyczące zmian zasad księgowania leasingu – nowe standardy będą obowiązywać dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 15 grudnia 2019 r.

Zmiana zasad księgowego ujęcia leasingu

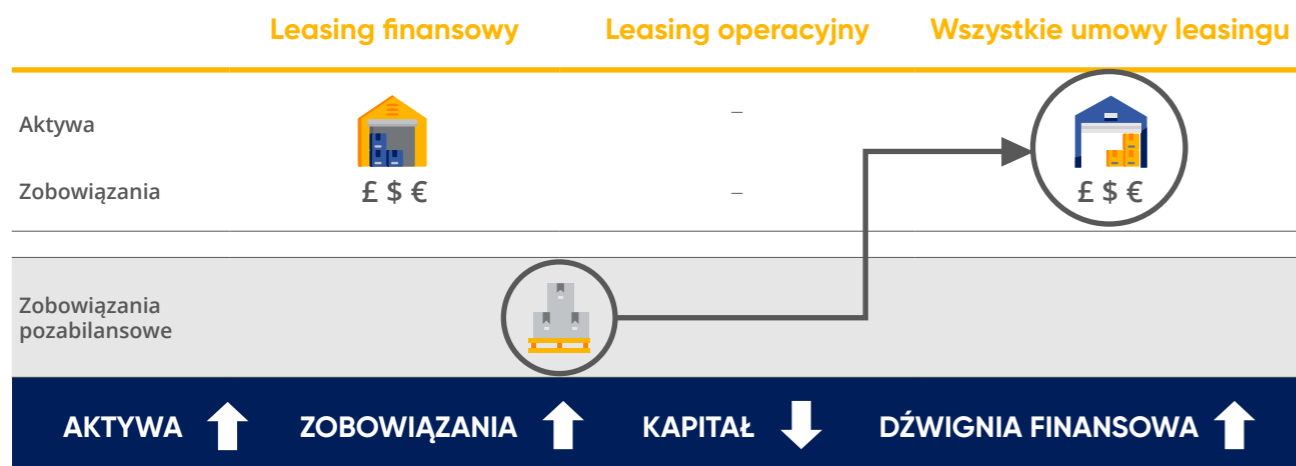
Rada międzynarodowych standardów rachunkowości (IASB)



Rada standardów rachunkowości finansowej (FASB)

MSR 17 / US GAAP

MSSF 16 / US GAAP



Wpływ



Raportowanie finansowe



Struktura i inwentaryzacja umów



Systemy informatyczne



Kowenanty bankowe



Systemy bonusowe



Strategia nieruchomościowa
wynajem vs własność

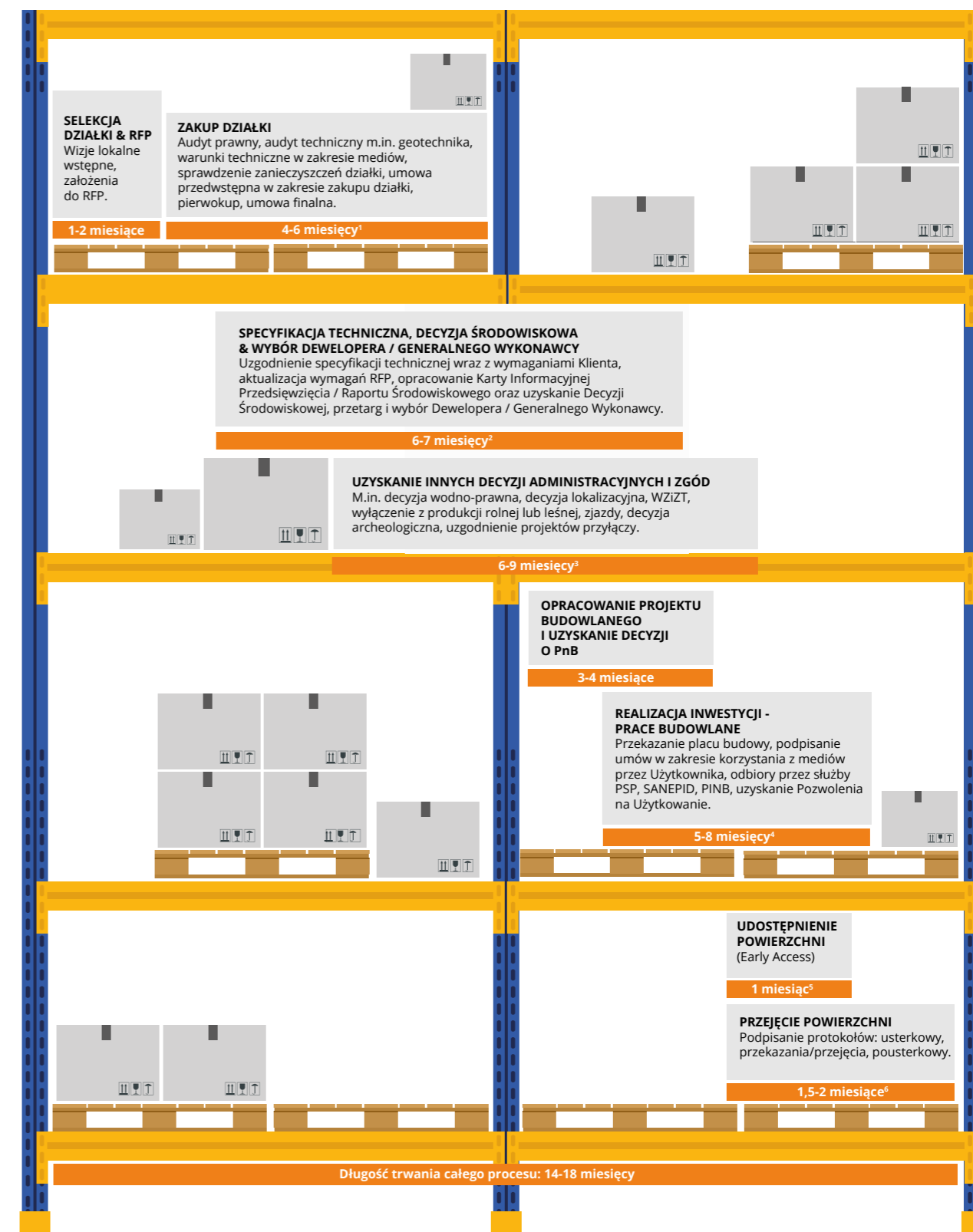
Zródło: Cresa Polska

Dlaczego spodziewamy się zwiększenia zainteresowania zakupem budynków na własność lub ich realizacją we własnym zakresie:

- Znaczna ilość umów najmu w sektorze magazynowo-przemysłowym obejmuje duże i długoterminowo wynajmowane powierzchnie.
- Budowa powierzchni magazynowo-produkcyjnych i zakup gruntu wymaga relatywnie niewielkich nakładów inwestycyjnych w porównaniu z innymi segmentami nieruchomości komercyjnych, a także niezbędnymi w produkcji inwestycjami w maszyny i urządzenia.
- Zmiana systemu udzielania zwolnień podatkowych dla przedsiębiorców w ramach ustawy „o zasadach wspierania nowych inwestycji” spowoduje wzrost dostępności odpowiednich terenów inwestycyjnych.
- Własność działki umożliwia długoterminowe zabezpieczenie atrakcyjnych i dobrze skomunikowanych lokalizacji.
- Zakup terenu i budowa we własnym zakresie umożliwia uzyskanie oszczędności finansowych na etapie deweloperskim.
- Ze strony przedsiębiorcy nie jest wymagane doświadczenie dewelopersko-budowlane. Cały proces może zostać zrealizowany przez zewnętrznego menadżera projektu.
- Dobrze przeprowadzony proces deweloperski w połączeniu z efektywnym zarządzaniem finansowym pozwala zapewnić poprawę długoterminowych wskaźników efektywności finansowej spółki.

Jak Cresa może pomóc?

Wpływ nowego standardu na efektywność finansową i operacyjną firmy może być znaczący. Eksperti firmy Cresa mogą pomóc zrozumieć obowiązujące zmiany i w uzasadnionych przypadkach rekomendować strategię obejmującą realizację inwestycji we własnym zakresie, zapewniając jednocześnie jej wdrożenie.



¹ Termin zależny od podmiotu sprzedającego: prywatny czy publiczny

² Termin zależny od procedury uzyskania decyzji środowiskowej: Karta Informacyjna Przedsięwzięcia czy Raport Środowiskowy

³ Termin zależny od rodzaju dodatkowych decyzji i uzgodnień, które należy uzyskać w przypadku braku Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (należy uzyskać Warunki Zabudowy), co wpływa na wydłużenie terminu uzyskania PnB

⁴ Termin zależny od stopnia skomplikowania technicznego inwestycji m.in. relokacja istniejącej infrastruktury, wycinki, archeologia wyburzenia, roboty ziemne i specjalistyczne techniki fundamentowania, wielkość hali, warunki pogodowe - możliwość wcześniejszego rozpoczęcia prac ziemnych przed uzyskaniem PnB

⁵ Early Access zależny od uzgodnień z Klientem i zapisów umowy, najczęściej EA występuje na 1 miesiąc przed przekazaniem powierzchni do użytkowania

⁶ Termin zależny od uzgodnień z Klientem i zapisów umownych

Definicje i metodologia

Zasoby	Całkowita ilość nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej znajdującej się w danym regionie oddanej do użytku po 2000 r.
Nowa podaż	Ilość powierzchni magazynowo-produkcyjnej dostarczonej na rynek w badanym okresie.
Absorpcja	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nową podaż powierzchni magazynowej i produkcyjnej w analizowanym okresie.
Współczynnik pustostanów	Stosunek łącznej ilości powierzchni niewynajętej do całkowitych zasobów ustalany na koniec badanego okresu.
Wolumen transakcji najmu brutto Synonim: aktywność najemców	Łączna ilość powierzchni, dla której zawarto umowy najmu w danym okresie bez względu na rzeczywiste zajęcie powierzchni przez najemcę. Wolumen transakcji obejmuje nowe umowy, ekspansje, jak również przedłużenia dotychczasowych umów (renegocjacje). Aktywność najemców obejmuje w ramach nowych umów również transakcje przednajmu w odniesieniu do obiektów znajdujących się w budowie, planowanych lub podlegających modernizacji.
Wolumen transakcji najmu netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem umów o charakterze renegocjacji stanowiących przedłużenie dotychczasowego najmu.
Czynsz wywoławczy	Oczekiwana wstępnie przez właściciela miesięczna stawka za wynajem 1 mkw. powierzchni.
Czynsz bazowy	Miesięczna stawka czynszu najmu płacona za 1 mkw. powierzchni określana na podstawie warunków określonych w rzeczywistych umowach najmu.
Czynsz efektywny	Czynsz bazowy, pomniejszony o różnego rodzaju zachęty finansowe, których zakres i wartość ustalana jest w drodze negocjacji pomiędzy najemcą i właścicielem obiektu.
Build-to-suit (BTS)	Obiekt magazynowy lub produkcyjny realizowany na potrzeby konkretnego najemcy, którego lokalizacja, powierzchnia oraz parametry techniczno-użytkowe dopasowane są do potrzeb najemcy i zwykle uzgadniane z nim przed rozpoczęciem inwestycji.
Transakcja przednajmu	Umowa najmu zawarta przed rozpoczęciem inwestycji lub w trakcie jej realizacji (przed uzyskaniem przez budynek pozwolenia na użytkowanie).

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Cresa Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.

Raport przygotowany przez zespół badań rynkowych Cresa Polska.

Authors:

Dr Bolesław Kołodziejczyk, MBA, MRICS

Head of Research & Advisory

+48 661 111 070

boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

Iga Kraśniewska

Analyst

+48 734 141 435

iga.krasniewska@cresa.com

Kontakt agencyjny:

Tom Listowski

Partner, Head of Industrial & Warehouse, CEE

+48 509 510 429

tom.listowski@cresa.com

Cresa jest największą na świecie firmą doradcą na rynku nieruchomości komercyjnych świadczącą usługi agencyjne wyłącznie na rzecz najemców. Prowadzi działalność w ponad 80 biurach na całym świecie.

Cresa Polska oferuje obiektywne i niezależne usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Firma zapewnia kompleksowe usługi agencyjne w zakresie reprezentacji najemców pozbawione ryzyka konfliktu interesów, jak również obsługi transakcji na rynkach kapitałowych, badań rynku i doradztwa, wycen nieruchomości, projektowania i zarządzania projektami, oraz workplace strategy. Siedziba firmy Cresa Polska mieści się w Warszawie. Biura regionalne znajdują się we Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi i Krakowie.

cresa 

Cresa Polska Sp. z o.o.
Warszawa Financial Center
ul. Emilii Plater 53
00-113 Warszawa
tel. +48 22 470 70 70

www.polskamagazyny.pl

