

Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce, 3 kw. 2015 r.

Wysoka aktywność deweloperska. Znaczny udział projektów spekulacyjnych.

▼ Stopa pustostanów
6,0%

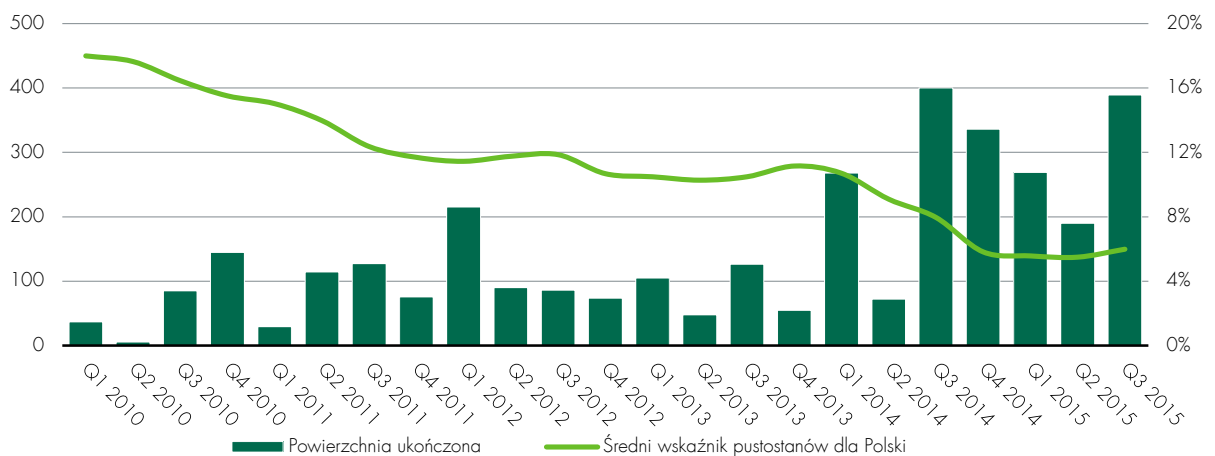
▲ Aktywność najemców
1,94 mln mkw.

▼ Powierzchnia w budowie
580.000 mkw.

▲ Powierzchnia ukończona
850.000 mkw.

*Strzałki sygnalizują zmianę w relacji do 1-3 kw. 2014 r.

Wykres 1: Powierzchnia ukończona (tys. mkw.) i średni wskaźnik pustostanów dla Polski (%)



Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2015 r.

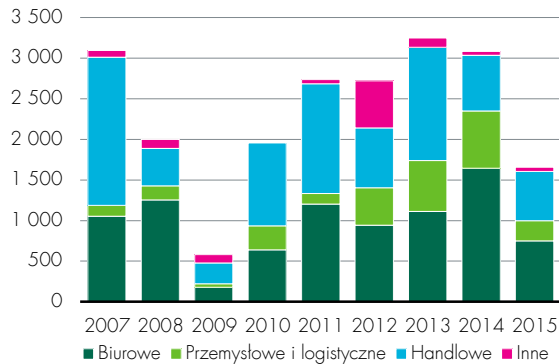
Wykres 2: Podsumowanie rynku

Podsumowanie

Całkowita podaż	9.674.200 mkw.
Powierzchnia ukończona w 1-3 kw. 2015 r.	848.100 mkw.
Powierzchnia w budowie	582.900 mkw.
Wielkość projektów rozpoczętych w 3 kw. 2015 r.	273.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	6%
Całkowity popyt w 1-3 kw. 2015 r.	1.937.100 mkw.

- Stopy kapitalizacji dla najlepszych nieruchomości przemysłowych i logistycznych na poziomie 6,5%.
- Ok. 850.000 mkw. nowej powierzchni magazynowej oddanej do użytku w 1-3 kw. 2015 r. Całkowita podaż przekraczająca 9,67 mln mkw.
- Ponad 580.000 mkw. w budowie. Wysoka aktywność deweloperska ze znacznym udziałem projektów spekulacyjnych (ponad 50%).
- Powrót deweloperów do regionu warszawskiego oraz kontynuacja zainteresowania nowymi rynkami takimi jak Rzeszów, Szczecin, Bydgoszcz.
- Niskie współczynniki powierzchni niewynajętej. Średni wskaźnik pustostanów dla Polski na poziomie 6%.
- Wysoka aktywność najemców w 1-3 kw. 2015 r. (wzrost popytu o 27% r-d-r.).

Wykres 3: Wolumen transakcji inwestycyjnych wg typu nieruchomości (mln EUR)



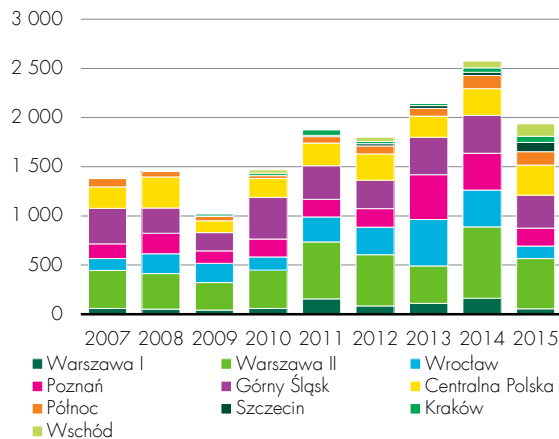
Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2015 r.

Wykres 4: Największe projekty ukończone w 3 kw. 2015 r.

Region	Obiekt	Powierzchnia (mkw.)
Wrocław	Panattoni Park Wrocław III	50.700
Górny Śląsk	Panattoni BTS Bielsko-Biała	45.000
Wrocław	Goodman Wrocław IV Logistics Centre	39.500
Północ	Goodman Pomeranian Logistics Centre	39.300
Polska Centralna	Panattoni Business Center tódź II	33.000

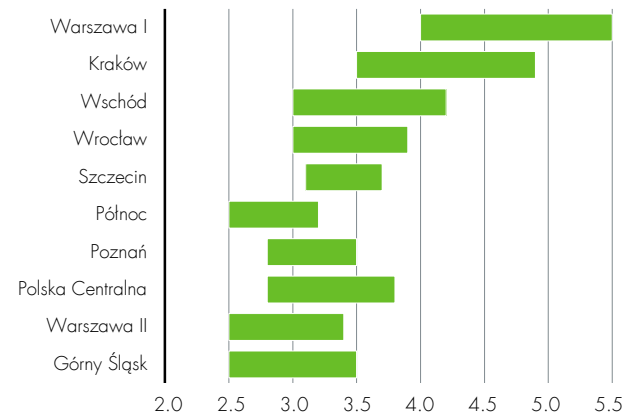
Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2015 r.

Wykres 5: Popyt na powierzchnię przemysłową i logistyczną (tys. mkw.)



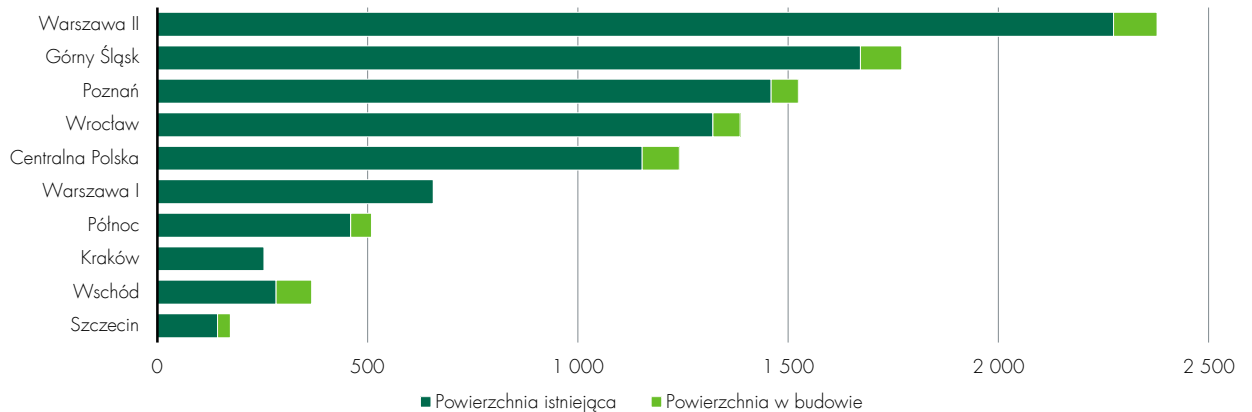
Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2015 r.

Wykres 6: Czysze umowne, 3 kw. 2015 r. (EUR/ mkw./ mies.)



Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2015 r.

Wykres 7: Podaż powierzchni przemysłowo-logistycznej w podziale na regiony (tys. mkw.)



Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2015 r.

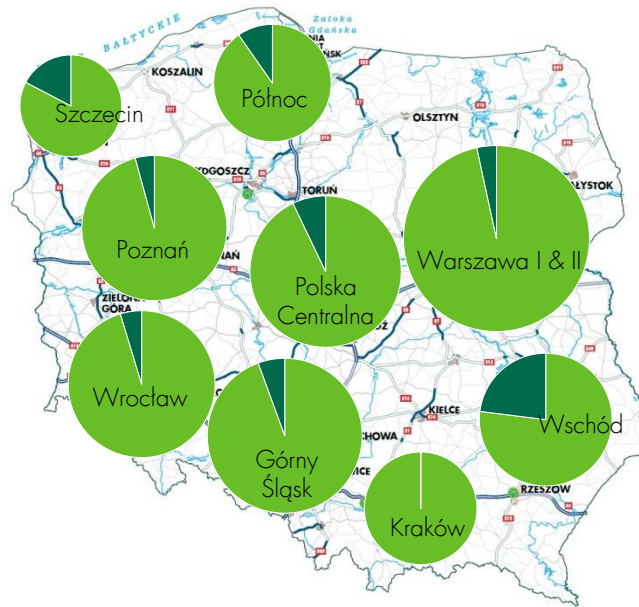
- Całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości przemysłowo-logistycznych w 1-3 kw. 2015 r. osiągnął poziom ok. 250 mln EUR (jedynie połowa wartości z analogicznego okresu w 2014 r.). Zainteresowanie inwestorów rynkiem magazynowym utrzymuje się wciąż na wysokim poziomie, natomiast obniżony wolumen transakcji inwestycyjnych wynika z niedoboru odpowiedniego produktu dostępnego na sprzedaż. Jednocześnie rośnie opłacalność inwestycji w nieruchomości przemysłowo-logistyczne. Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów wynoszą 6,5% i będą ulegały dalszej kompresji.
- Na koniec 3 kw. 2015 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej w Polsce przekroczyła 9,67 mln mkw. Od początku roku dostarczono na rynek niemal 850.000 mkw. nowej podaży, podczas gdy kolejne 580.000 mkw. pozostaje aktualnie w budowie.
- Znaczący wzrost aktywności deweloperskiej zaobserwowano w regionie warszawskim, który pozostawał relatywnie bierny w ostatnim czasie. Obecnie w budowie znajduje się ponad 100.000 mkw. nowej powierzchni zlokalizowanej w pobliżu Warszawy (m.in. Grodzisk Mazowiecki, Pruszków, Janki), spośród których budowę ok. 75.000 mkw. rozpoczęto w 3 kw. 2015 r. Niezależnie rozwijają się również nowe rynki magazynowe. Nowe projekty wystartowały w Gdańsku, Rzeszowie, Szczecinie. Dwa duże parki logistyczne są planowane w okolicy Bydgoszczy – regionie, który dotychczas był niemal zupełnie pomijany przez największych deweloperów.
- W 3 kw. 2015 r. po raz pierwszy od wielu kwartałów odnotowano nieznaczny wzrost średniego wskaźnika pustostanów dla Polski. W poprzednim kwartale współczynnik powierzchni niewynajętej osiągnął historycznie niski poziom 5,5%. Obecnie wynosi on 6%

Wykres 8: Popyt w 1-3 kw. 2015 r. w podziale na sektory



i szacuje się, że będzie stopniowo rósł w kolejnych kwartałach ze względu na wysoką aktywność deweloperską i znaczny udział projektów spekulacyjnych.

- W 3 kw. 2015 r. całkowity popyt na powierzchnię produkcyjno-magazynową wyniósł 630.000 mkw., natomiast od początku roku wynajęto łącznie ok. 1,94 mln (wzrost o 27% r-d-r). Umowy krótkoterminowe stanowiły 15%. Nowe umowy i ekspansje dotychczasowych klientów pokryły 67% odnotowanego popytu, podczas gdy renegotjacje stanowiły 33%. Wśród najemców dominowały firmy logistyczne.
- 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. Deweloperzy oferują atrakcyjne zachęty, powiększa się różnica między stawkami czynszów umownych a efektywnych.



Powierzchnia istniejąca

Powierzchnia w budowie

KONTAKT

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

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

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

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.

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



Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek 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.