

Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce, 1 kw. 2015

Wysoka aktywność najemców w 1 kw. 2015 r. zapowiedzią kolejnego rekordowego roku na rynku nieruchomości przemysłowych i logistycznych w Polsce.

▼ Stopa pustostanów
5,6%

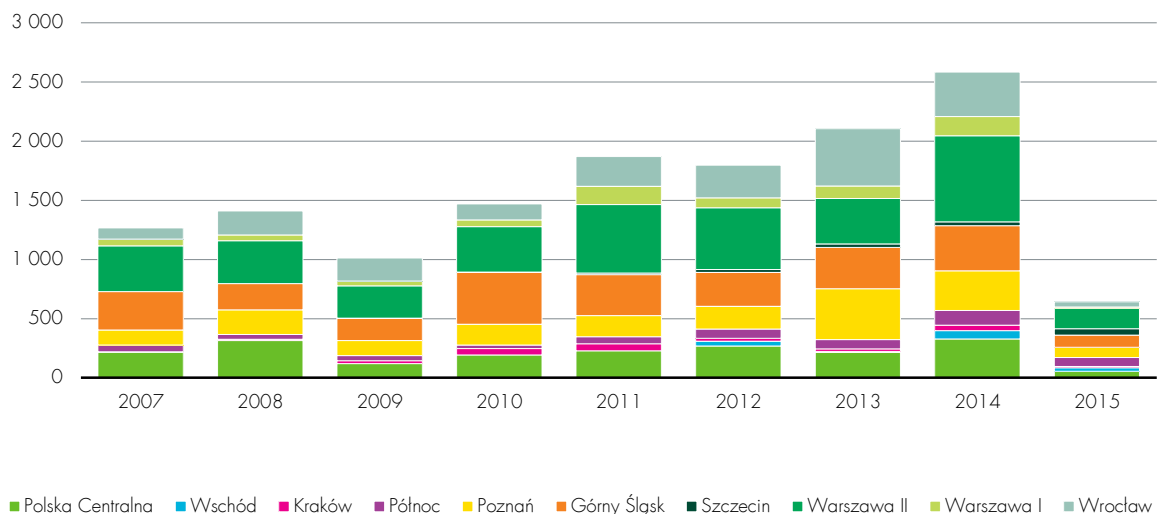
▲ Aktywność najemców
640.000 mkw.

▼ Powierzchnia w budowie
600.000 mkw.

▲ Powierzchnia ukończona
270.000 mkw.

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

Wykres 1: Popyt na powierzchnię przemysłową i logistyczną (tys. mkw.)



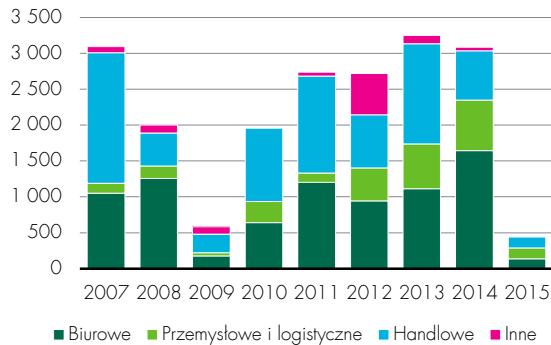
Źródło: CBRE Research, 1 kw. 2015.

AKTUALNOŚCI:

- Wysoka aktywność najemców w 1 kw. 2015 r. Wzrost popytu o 30% r+d.
- Duże zainteresowanie inwestycjami w nieruchomości przemysłowe i logistyczne. Stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów przemysłowych wynoszą 7% i wykazują tendencję spadkową.
- Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej przekraczająca 9,1 mln mkw.
- Dalszy spadek stóp pustostanów.
- Wzrost aktywności deweloperskiej w regionie wschodnim.
- Wzrost zainteresowania projektami spekulacyjnymi.
- Stabilne umowne stawki czynszowe. Atrakcyjne zachęty od deweloperów w nowych lokalizacjach.

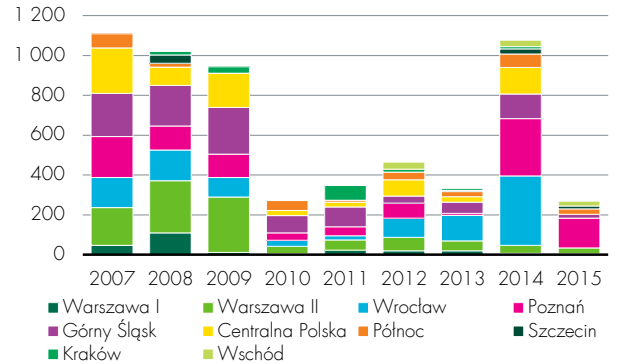
- W 1 kw. 2015 r., całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce wyniósł 438 mln EUR. Inwestycje w nieruchomości przemysłowe i logistyczne stanowiły 35%. Stopy kapitalizacji wynoszą aktualnie 7%. Pomimo wysokiego popytu inwestycyjnego, podaż obiektów przemysłowych i magazynowych typu „prime” dostępnych do sprzedaży, jest ograniczona. W nadchodzących kwartałach oczekuje się dalszego spadku stóp kapitalizacji.

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



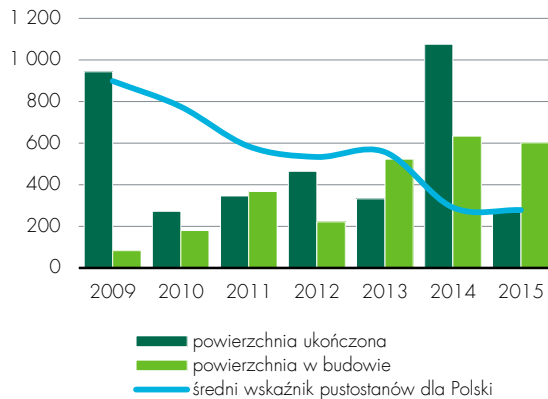
Źródło: CBRE Research, 1 kw. 2015.

Wykres 3: Nowa podaż (tys. mkw.)



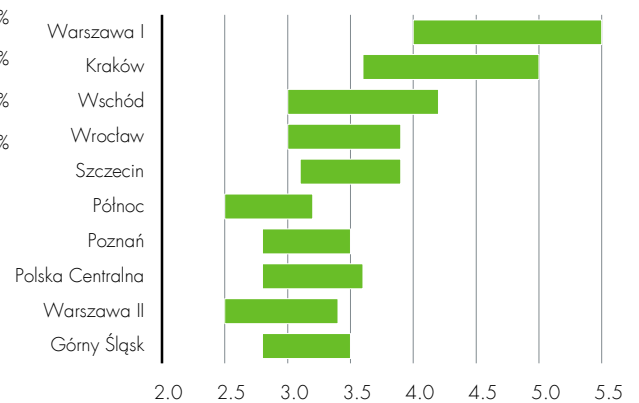
Źródło: CBRE Research, 1 kw. 2015.

Wykres 4: Powierzchnia ukończona (tys. mkw.), powierzchnia w budowie (tys. mkw.) i średni wskaźnik pustostanów dla Polski (%)



Źródło: CBRE Research, 1 kw. 2015.

Wykres 5: Czysze umowne, 1 kw. 2015 r. (EUR/ mkw./ mies.)



Źródło: CBRE Research, 1 kw. 2015.

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

Region	Budynek	Powierzchnia (mkw.)
Poznań	Goodman Poznań II Logistics Centre	82.400
Poznań	Panattoni Park Poznań IV	35.000
Poznań	Segro Logistics Park Poznań Komorniki	32.000
Północ	Segro Logistics Park Gdańsk	27.100
Góry Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec	20.000

Źródło: CBRE Research, 1 kw. 2015.

Wykres 7: Największe projekty rozpoczęte w 1 kw. 2015 r.

Region	Budynek	Powierzchnia (mkw.)
Wrocław	Panattoni Park Wrocław III	53.300
Warszawa II	P3 Mszczonów	46.200
Wschód	Panattoni Park Rzeszów	28.000
Szczecin	Prologis Park Szczecin I	27.600
Wrocław	Prologis Park Wrocław V	18.500

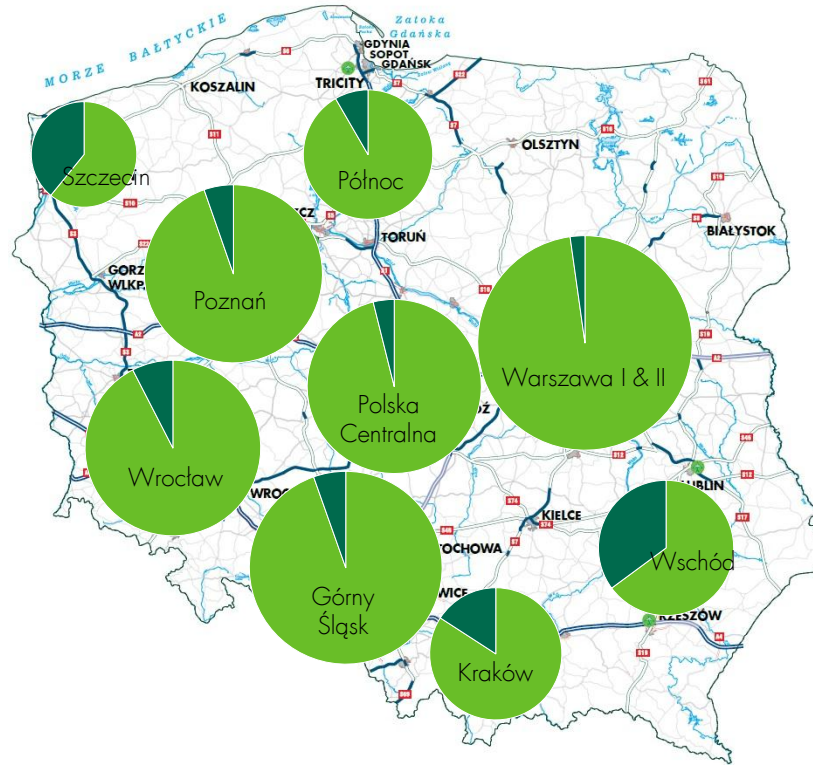
Źródło: CBRE Research, 1 kw. 2015.

- Pod koniec 1 kw. 2015 r., całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej w Polsce przekroczyła 9,1 mln mkw. W 1 kw. 2015 r. oddano do użytku ok. 270.000 mkw., z czego aż 56% powiększyło zasób powierzchni w regionie poznańskim. Największym projektem ukończonym w mijającym kwartale był Goodman Poznań II Logistics Centre (82.400 mkw.). Obiekt został dostarczony dla firmy Intermarche w formule built-to-suit. Innymi znaczącymi projektami ukończonymi w 1 kw. 2015 r. były: pierwszy budynek na terenie Panattoni Park Poznań IV (35.000 mkw.) oraz obiekt BTS przeznaczony dla firmy Volkswagen w Segro Logistics Park Poznań Komorniki (32.000 mkw.).
- Obecnie w budowie znajduje się ponad 600.000 mkw. powierzchni przemysłowej i logistycznej, z czego ok. 217.000 mkw. stanowią inwestycje rozpoczęte w 1 kw. 2015 r. Większość to obiekty „szyte na miarę” oraz projekty częściowo zabezpieczone umowami przednajmu. Niemniej jednak zauważalny jest wyraźny wzrost zainteresowania inwestycjami spekulacyjnymi, co stanowi naturalną reakcję deweloperów na malejącą ilość dostępnej powierzchni. Na koniec 1 kw. 2015 r., średni wskaźnik pustostanów dla Polski wyniósł 5,6%, odnotowując lekki spadek w relacji do 4 kw. 2014 r. (5,8%).
- W 1 kw. 2015 r. zaobserwowano wzrost aktywności deweloperów w regionie wschodnim (Rzeszów, Lublin). Rozpoczęto realizację pierwszego etapu Panattoni Park Rzeszów (28.000 mkw.), w budowie znajdują się również dwa obiekty BTS o łącznej powierzchni ok. 54.000 mkw.
- W 1 kw. 2015 r. wynajęto ok. 640.000 mkw. nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej, co oznacza wzrost popytu o ok. 30% w porównaniu do analogicznego okresu w 2014 r. Umowy krótkoterminowe stanowiły 12% łącznego popytu odnotowanego w 1 kw. 2015 r. Największym zainteresowaniem wśród najemców cieszył się region warszawski oraz Górny Śląsk. Wysoki poziom aktywności najemców w pierwszym kwartale pozwala przypuszczać, że 2015 r. będzie kolejnym rekordowym rokiem na rynku nieruchomości przemysłowych i logistycznych w Polsce.
- Czynsze umowne pozostają na stabilnym poziomie. W mieście Warszawa wynoszą aktualnie 4,00-5,50 EUR/ mkw./ mies., natomiast w najważniejszych regionach przemysłowo-logistycznych kształtują się na poziomie 2,50-3,90 EUR/ mkw./ mies.

Wykres 8: Podsumowanie rynku, Q1 2015

	Warszawa I	Warszawa II	Wrocław	Poznań	Górny Śląsk	Polska Centralna	Północ	Szczecin	Kraków	Wschód	Polska
Podaż	649.400	2.224.400	1.238.000	1.377.100	1.613.000	1.124.300	431.300	87.300	213.600	154.900	9.113.300
W planach	790.400	3.448.400	1.985.100	2.132.200	2.176.200	1.719.900	1.051.400	172.700	345.200	390.700	14.212.100
Pustostany	11,3%	8,7%	0,9%	1,5%	8,9%	2,8%	2,7%	8,8%	2,3%	6,5%	5,6%
W budowie	5.200	60.000	101.100	77.700	92.200	45.500	39.300	56.100	40.300	83.900	601.400
Popyt	12.400	171.000	42.000	86.100	103.100	55.200	74.600	56.200	10.700	30.300	641.500
Czynsze umowne (EUR/mkw./mies.)	4,00-5,50	2,50-3,40	3,00-3,90	2,80-3,50	2,80-3,50	2,80-3,60	2,50-3,20	3,10-3,90	3,60-5,00	3,00-4,20	2,50-5,50

Źródło: CBRE Research, 1 kw. 2015.



Powierzchnia istniejąca

Powierzchnia w budowie

KONTAKT

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

Patrick Kurowski
Head of Industrial and Logistics Agency
 +48 22 544 8033
 patrick.kurowski@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.