

Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce, 3 kw. 2016 r.

970.000 mkw. powierzchni przemysłowo-logistycznej oddanej do użytku w ciągu pierwszych 9 miesięcy 2016 r.

▲ Stopa pustostanów
6,8%

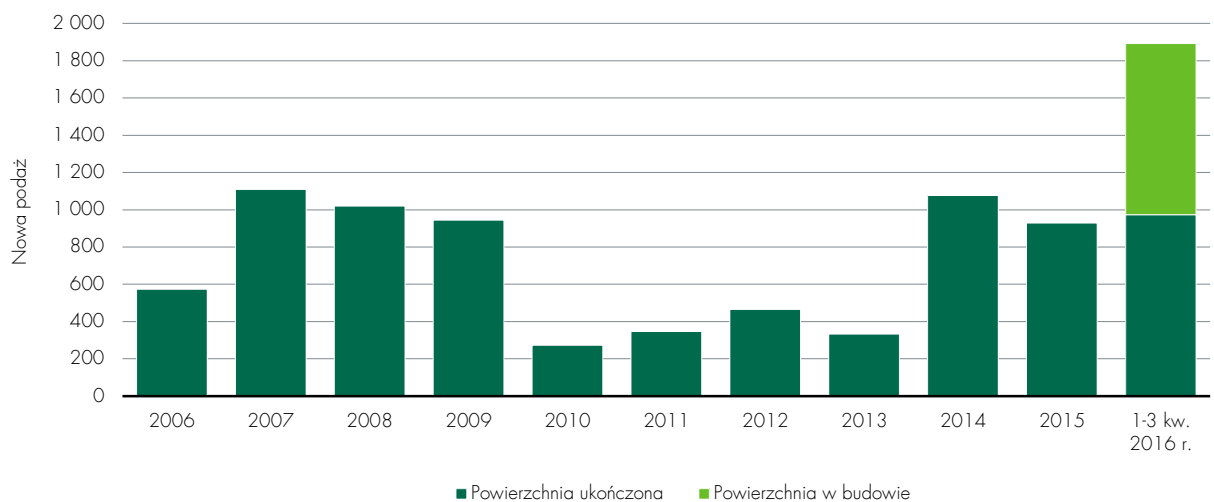
▲ Aktywność najemców
2,38 mln mkw.

▲ Powierzchnia w budowie
920.000 mkw.

▲ Powierzchnia ukończona
970.000 mkw.

*Strzałki sygnalizują zmianę w relacji do 1-3 kw. 2015 r.

Wykres 1: Powierzchnia oddana do użytku oraz powierzchnia w budowie (tys. mkw.)



Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2016 r.

PODAŻ

Od początku 2016 r. deweloperzy dostarczyli na polski rynek ponad 970.000 mkw. nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej. Całkowita podaż wynosi aktualnie 10,86 mln mkw. i dynamicznie wzrasta. Obecnie niemal 920.000 mkw. znajduje się w budowie, z czego połowa została rozpoczęta w 3 kw. 2016 r. Szacuje się, że 2016 będzie rekordowym rokiem pod względem nowej powierzchni i przewyższy znakomite wyniki z 2014 r., kiedy polski rynek przemysłowo-logistyczny powiększył się o 1,08 mln mkw. Na koniec 3 kw. 2016 r. 40% powierzchni w budowie nie było zabezpieczone umowami przednajmu.

Warszawa II była dotychczas najdynamiczniej rozwijającym się regionem w tym roku. Deweloperzy wrócili do regionu warszawskiego po kilku latach ograniczonej aktywności na tym rynku. W ciągu 3 pierwszych kwartałów 2016 r. dostarczyli niemal 210.000 mkw. nowej powierzchni. Kolejnymi regionami były: Poznań (170.000 mkw. oddanych do użytku w 1-3 kw. 2016 r.), Górny Śląsk (160.000 mkw.) i Polska Centralna (140.000 mkw.).

Wykres 2: Największe projekty ukończone w 1-3 kw. 2016 r.

| Region | Obiekt | Powierzchnia (mkw.) |
|------------------|-------------------------------|---------------------|
| Polska Centralna | Panattoni Park Stryków II | 85.200 |
| Warszawa II | Panattoni Park Konotopa | 46.800 |
| Górny Śląsk | Panattoni Park Sosnowiec II | 41.000 |
| Warszawa II | Panattoni Park Grodzisk | 38.900 |
| Poznań | Panattoni Park Poznań Airport | 35.500 |

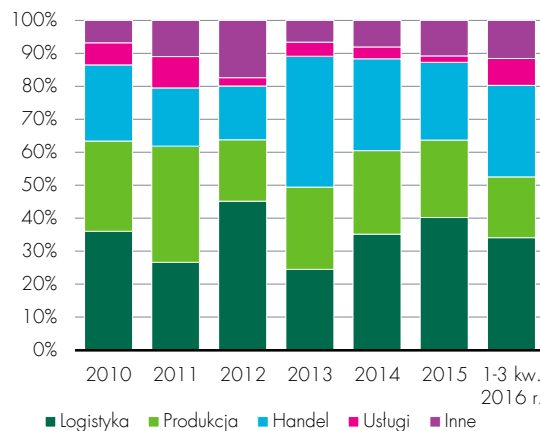
Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2016 r.

Wykres 3: Największe projekty rozpoczęte w 3 kw. 2016 r.

| Region | Obiekt | Powierzchnia (mkw.) |
|------------------|------------------------------|---------------------|
| Szczecin | Goodman BTS Zalando Szczecin | 130.000 |
| Północ | Panattoni BTS Kaufland | 45.700 |
| Wrocław | Panattoni Park Wrocław VII | 40.000 |
| Północ | Panattoni BTS Carrefour | 38.000 |
| Polska Centralna | Panattoni BTS Decathlon | 32.000 |

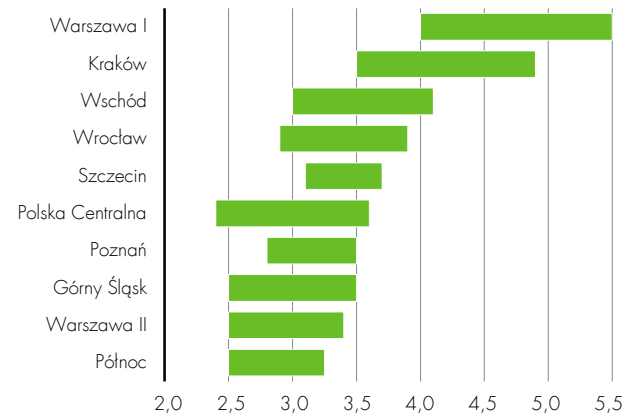
Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2016 r.

Wykres 4: Popyt w podziale na rodzaj najemcy



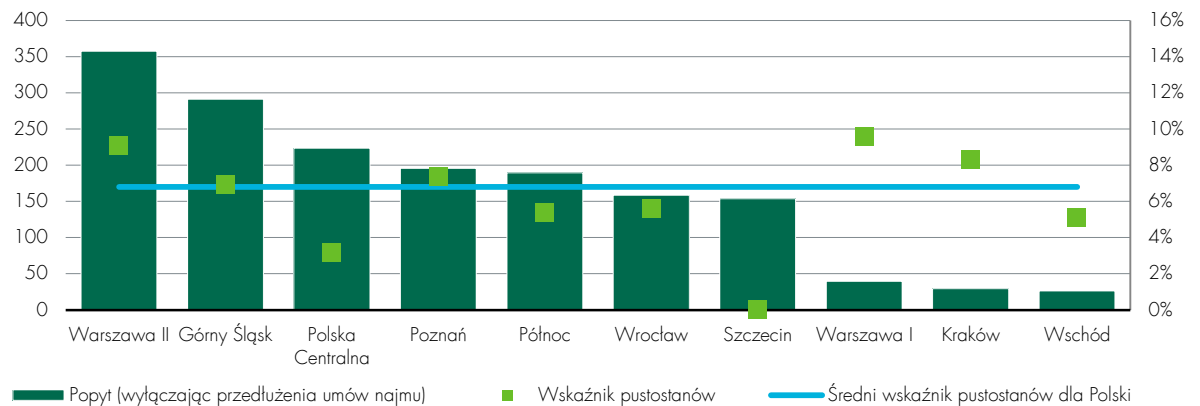
Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2016 r.

Wykres 5: Czysze umowne, 3 kw. 2016 r. (EUR/ mkw./ mies.)



Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2016 r.

Wykres 6: Popyt (wyłączając przedłużenia umów najmu) w 1-3 kw. 2016 r. (tys. mkw.) oraz wskaźniki pustostanów (%)



Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2016 r.

WSKAŹNIKI PUSTOSTANÓW

Średni wskaźnik pustostanów dla Polski wyniósł 6,8% na koniec 3 kw. 2016 r., co oznacza wzrost o 0,8 pp r-d-r oraz wzrost o 1,1 pp w porównaniu do poprzedniego kwartału. Pomimo wysokiej aktywności deweloperskiej, dostępność powierzchni przemysłowo-logistycznej jest wciąż ograniczona. Z powodu wysokiego popytu, nowo powstająca powierzchnia zostaje szybko zagospodarowana przez najemców.

POPYT

Popyt kieruje rynkiem. Ogółem, w 1-3 kw. 2016 r. wynajęto 2,38 mln mkw. powierzchni magazynowej, co oznacza wzrost o 23% w porównaniu z analogicznym okresem w poprzednim roku. Największa umowa została podpisana przez Zalando na 130.000 mkw. Obiekt zostanie dostarczony w formule „built-to-suit” przez firmę Goodman. Będzie zlokalizowany w regionie szczecińskim. Wysoki popyt został także odnotowany w regionie Warszawy II, Górnego Śląska, Wrocławia i w Polsce Centralnej. Cały czas rośnie znaczenie branży e-commerce, a w konsekwencji również zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię logistyczną. Umowy krótkoterminowe stanowiły 7% popytu zarejestrowanego w badanym okresie. Nowe umowy i ekspansje sięgnęły 70%, podczas gdy przedłużenia umów najmu wyniosły 30%.

STAWKI CZYNSZOWE

Czynsze umowne są stabilne i wynoszą 2,40-3,90 EUR/ mkw./ mies. w głównych polskich lokalizacjach przemysłowo-logistycznych. Miasto Warszawa jest najdroższym rynkiem z czynszami umownymi na poziomie 4,00-5,50 EUR/ mkw./ mies. Deweloperzy oferują atrakcyjne zachęty, zauważalna jest znaczna różnica między czynszami umownymi a efektywnymi.

PROGNOZA

Polski rynek magazynowy jest w dobrej kondycji. Obserwujemy dynamiczny przyrost nowej podaży, duże zainteresowanie ze strony najemców, nowe firmy rozpoczynające działalność na polskim rynku i w konsekwencji zapotrzebowanie na nowe projekty logistyczne. Handel internetowy odgrywa istotną rolę, każdego roku zwiększa się udział powierzchni logistycznej zajmowanej przez klientów z branży e-commerce. Przewidujemy wzrost zainteresowania nowymi rynkami takimi jak Szczecin, Bydgoszcz, Toruń, Zielona Góra. Rok 2016 najprawdopodobniej zakończy się nowymi rekordami po stronie popytu oraz nowej podaży. W najbliższych miesiącach czynsze umowne pozostaną stabilne, jednak obserwowalna będzie wyraźna różnica między stawkami umownymi i efektywnymi.

| | Warszawa I | Warszawa II | Polska regionalna | Polska |
|--------------------------------------|--------------|----------------|-------------------|-----------------|
| Podaż | 680.000 mkw. | 2.460.000 mkw. | 7.720.000 mkw. | 10.860.000 mkw. |
| Projekty ukończone w 1-3 kw. 2016 r. | 0 | 210.000 mkw. | 770.000 mkw. | 970.000 mkw. |
| Powierzchnia w budowie | 7.700 mkw. | 110.000 mkw. | 810.000 mkw. | 920.000 mkw. |
| Projekty rozpoczęte w 3 kw. 2016 r. | 0 | 60.000 mkw. | 440.000 mkw. | 490.000 mkw. |
| Wskaźnik pustostanów | 9,6% | 9,1% | 5,8% | 6,8% |
| Popyt w 1-3 kw. 2016 r. | 100.000 mkw. | 530.000 mkw. | 1.740.000 mkw. | 2.380.000 mkw. |

KONTAKT**Joanna Mroczek***Senior Director, Research and Marketing*

+48 22 544 8061

joanna.mroczek@cbre.com

Joerg Kreindl*Senior Director, Industrial and Logistics, CEE*

+48 22 544 8006

joerg.kreindl@cbre.com

Patrick Kurowski*Director, Industrial and Logistics, Poland*

+48 22 544 8033

patrick.kurowski@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.

**officeGO.pl** **industrialGO.pl**