

Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce, 4 kw. 2017 r.

Nieustający wzrost rynku z rekordowo wysoką aktywnością najemców



Stopa pustostanów
4,7%



Aktywność najemców
4,52 mln mkw.



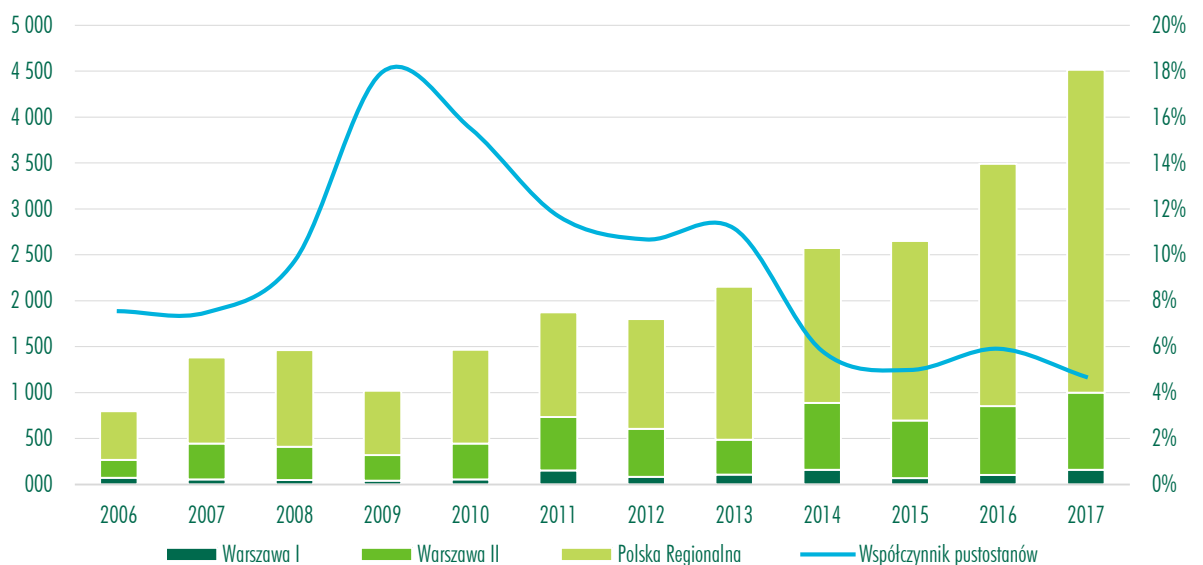
Powierzchnia w budowie
1,39 mln mkw.



Nowa podaż
2,27 mln mkw.

*Strzałki wskazują zmianę w relacji do 2016r.

Wykres 1: Aktywność najemców (tys. mkw.) i wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)



Źródło CBRE Research, 4kw. 2017

PODAŻ

Całkowita podaż powierzchni przemysłowej i logistycznej na koniec 4 kw. 2017 r. wyniosła ponad 13,43 mln mkw., co oznacza 22% wzrost w porównaniu z końcem 2016 roku. Pomimo nieznacznego spowolnienia pod względem oddanej powierzchni w stosunku do ubiegłego kwartału, rok 2017 przyniósł 2,27 mln mkw. nowej podaży. Był to tym samym rekordowy rok pod względem oddania nowej powierzchni magazynowej w Polsce. Rynek rozwijał się w szybkim tempie we wszystkich regionach, dodatkowo zaobserwowana została coraz większa

aktywność w Polsce Zachodniej.

Rynek warszawski powiększył się o 495.000 mkw., podczas gdy rynek regionalny zanotował 1,772.000 mkw. wzrost nowej powierzchni (Śląsk najmocniejszy spośród nich – 357.000 mkw.). Silna aktywność deweloperów nie zwalnia – na koniec 2017 roku, powierzchnia w budowie była porównywalna do poziomu zeszłorocznego i wynosi 1,39 mln mkw. w całej Polsce. Większość powierzchni jest zabezpieczona umowami najmu, a 34% (472.000 mkw.) jest budowane spekulacyjnie.

POPYT

W 2017 r. odnotowano popyt na poziomie ponad 4,5 mln mkw., co oznacza wzrost o 29% w porównaniu do roku poprzedniego. Ponadto, czwarty kwartał 2017 r. był rekordowym kwartałem z popytem na poziomie 1,7 mln mkw. Przedłużenia umów najmu stanowiły 25% całkowitego popytu, podczas gdy nowe umowy najmu i ekspansje odpowiadały za 75% całkowitej aktywności najemców. Firmy z sektora e-commerce grają bardzo ważną rolę w kształtowaniu się popytu na rynku magazynowym w Polsce - to właśnie najemcy z tego sektora zawarli trzy największe transakcje najmu w 2017 r. (146.000 mkw., 135.000 mkw. i 130.000 mkw.). Przewodzącą branżę to sektor logistyczny i sektor handlowy, które stanowią 57% popytu w tym roku. Biorąc pod uwagę stosunkowo niskie koszty pracownicze, efektywność i szybkość dostarczenia nowej powierzchni logistycznej (ok. 6 miesięcy), niski koszt na poziomie łańcucha dostaw oraz dogodną lokalizację w Europie, światowe marki przenoszą swoje operacje i centra logistyczne do Polski i stąd obsługują inne kraje regionu.

WSKAŹNIKI PUSTOSTANÓW

Dostępność powierzchni przemysłowej i logistycznej jest bardzo ograniczona. W ciągu ostatnich lat zanotowano spadek wskaźnika pustostanów we wszystkich regionach Polski, a na koniec 2017 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 4,7%, czyli o 1,2 pp. mniej niż na koniec roku 2016.

STAWKI CZYNSZU

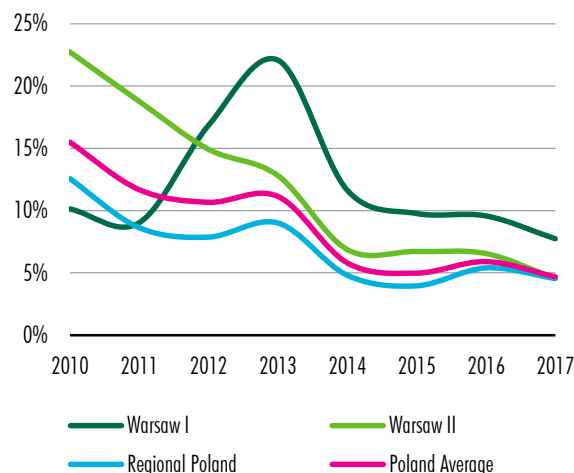
Pomimo rekordowo wysokiego popytu, czynsze umowne w głównych polskich lokalizacjach przemysłowo-logistycznych pozostają na stabilnym poziomie i wahają się pomiędzy 2,50 a 3,90 EUR/ mkw./ mies. Region warszawski pozostaje najdroższą lokalizacją pod względem umownych stawek czynszowych na poziomie 4,00 – 5,50 EUR/ mkw./ mies.. Czynsze efektywne nadal pozostają na relatywnie niskim poziomie ze względu na zachęty od deweloperów, jednak można zaobserwować tendencję wzrostową w tym obszarze.

Tabela 2. Największe obiekty ukończone w 2017r.

Region	Obiekt	Powierzchnia (mkw.)
Szczecin	Panattoni BTS Szczecin	161.000
Śląsk	Panattoni BTS Sosnowiec	135.000
Szczecin	Goodman BTS Szczecin	130.000
Wrocław	Panattoni BTS Bolesławiec	60.000
Poznań	P3 Poznań	57.000

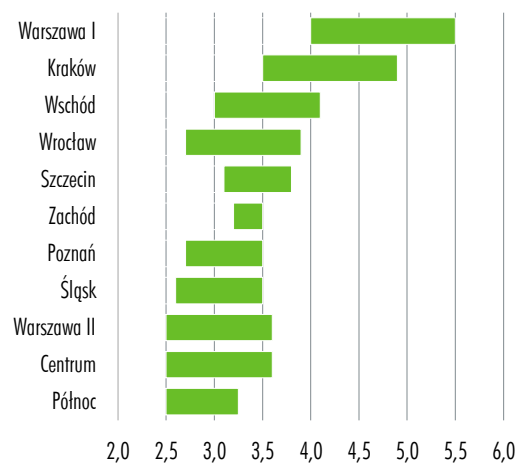
Źródło: CBRE Research, 4kw. 2017

Wykres 3: Wskaźnik pustostanów w regionach (%)



Źródło: CBRE Research, 4kw. 2017

Wykres 4: Czynsze umowne, 4kw. 2017 (EUR/ mkw./ miesiąc)



Źródło: CBRE Research, 4kw. 2017

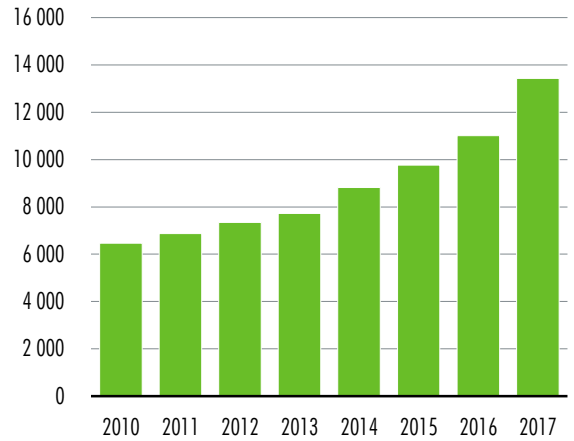
PROGNOZA

Rynek przemysłowo-logistyczny wzrasta w imponującym tempie i nadal będzie wzrastać. Popyt netto (z wyłączeniem renegocjacji umów) na poziomie 3,39 mln mkw. odzwierciedla nieustanny rozwój rynku i potencjał na przyszłość. Polski rynek jest konkurencyjny biorąc pod uwagę koszty pracy, warunki czynszowe i dostępność gruntów, co zachęca firmy do inwestowania w naszym kraju. Prognozujemy, że, w wyniku zmian zachowań konsumentów oraz nowych regulacji zakazujących handlu w niedziele, wolumen rynku zakupów online cały czas będzie wzrastał. E-commerce będzie więc nadal główną siłą napędową stojącą za rozwojem rynku przemysłowego i logistycznego.

Obecnie w budowie pozostaje 1,39 mln mkw. powierzchni logistycznej. Znaczną część tej powierzchni stanowią obiekty „build-to-suit”, z drugiej strony jednak aż 34% powierzchni w budowie jest budowane spekulacyjnie (472.000 mkw.). Deweloperzy wykorzystują passę i rosnący popyt budując bez zabezpieczenia transakcjami najmu. Zauważalny jest też wzrost zainteresowania dotychczas mało aktywnym regionem jakim jest Polska Zachodnia. Nowe lokalizacje takie jak Zielona Góra, Świebodzin, Świecko i Krosno Odrzańskie są zaplanowane do oddania na przyszły rok. Niemniej jednak lokalizacje w pobliżu większych aglomeracji takich jak Warszawa czy Łódź nadal będą pożądane przez najemców.

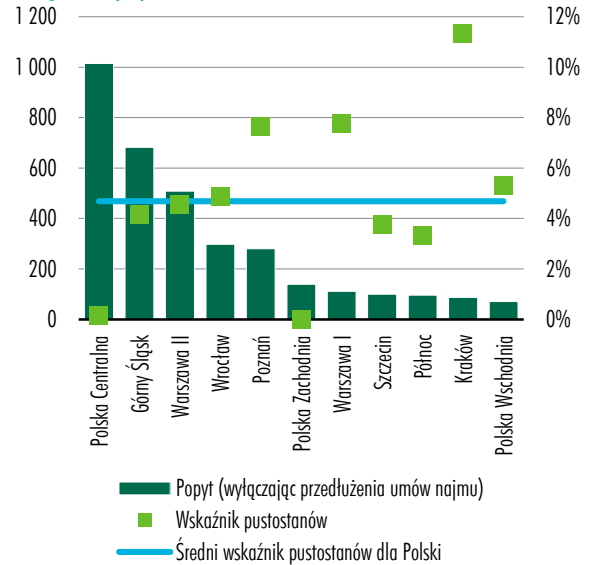
*Z uwagi na dużą aktywność deweloperów, w 3kw. 2017 wyróżniony został region Zachodni.

Wykres 5. Powierzchnia istniejąca ('000 mkw.)



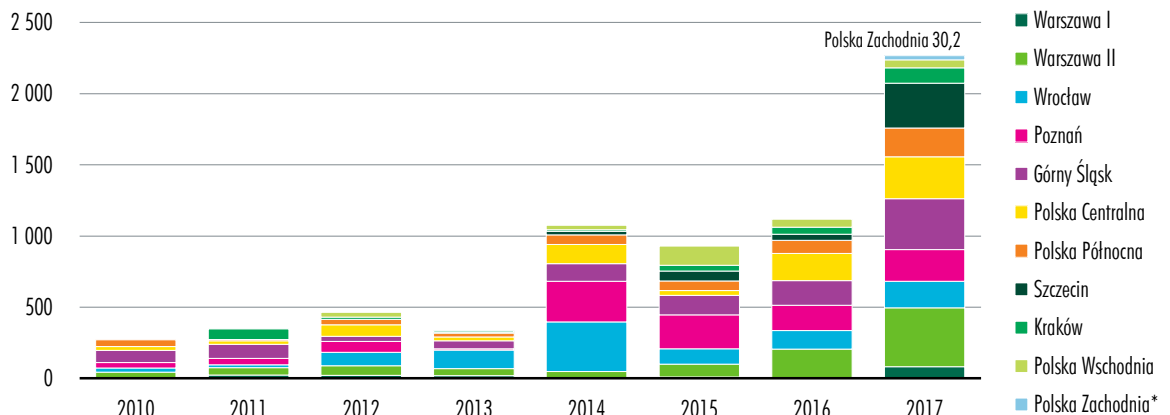
Źródło: CBRE Research, 4kw. 2017

Wykres 6: Popyt w 2017r. ('000 mkw.) i wskaźnik pustostanów w regionach (%)



Źródło: CBRE Research, 4kw. 2017

Wykres 7: Nowa podaż ('000 mkw.)



Źródło: CBRE Research, 4kw. 2017

KONTAKTY

Joanna Mroczek
Senior Director, Research and Marketing
+48 500 000 583
joanna.mroczek@cbre.com

Anna Bielacka
Junior Consultant, Research and Consultancy
anna.bielacka@cbre.com

Beata Hryniewska
Senior Director, Advisory & Transaction Services
Industrial and Logistics
+48 608 649 922
beata.hryniewska@cbre.com

Sebastian Biedrzycki
Associate Director, Asset Services
+48 608 662 515
sebastian.biedrzycki@cbre.com

Jonathan Steer
Senior Director, Building Consultancy
+48 608 652 173
jonathan.steer@cbre.com

BIURO CBRE

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

