



CBRE

Polski rynek przemysłowy i logistyczny

NIEUSTAJĄCY WZROST

H1 2018 Market View | CBRE Research

POLSKI RYNEK PRZEMYSŁOWY I LOGISTYCZNY

Rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych jest stale napędzany wysokim popytem ze strony najemców. W pierwszej połowie roku odnotowano najwyższy dotąd poziom powierzchni wynajętej. W rękach najemców znalazło się blisko **2,3 mln m kw.** powierzchni, co stanowi wynik o **20% wyższy** niż ten odnotowany w analogicznym okresie w zeszłym roku.

W ciągu ostatnich pięciu lat, podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej niemal się **podwoiła**. Oczekuje się, że podaż będzie stale wzrastać we wszystkich regionach.

Na rynku powierzchni logistycznych zauważalne są obecnie 3 główne trendy:

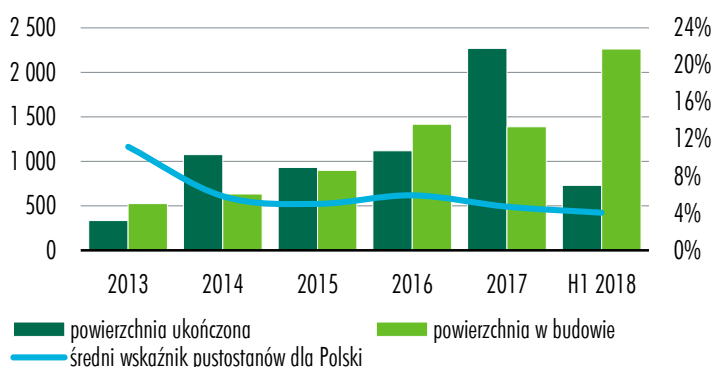
1 ŚREDNI WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW KSZTAŁTUJE SIĘ OBECNIE NA HISTORYCZNIE NAJNIŻSZYM POZIOMIE – ZALEDWIE 4%, Z TEGO WZGLĘDU POWIERZCHNIA LOGISTYCZNA JEST TRUDNO DOSTĘPNA OD RĘKI.

Najwyższy wskaźnik powierzchni niewynajętej odnotowano w Warszawie (10%), a z kolei wskaźnik pustostanów na poziomie **poniżej 1%** został odnotowany w czterech regionach: Polsce Centralnej, Szczecinie, a także w regionach Polski Północnej i Zachodniej. Tak niski wskaźnik powierzchni niewynajętej wynika z niezwykle wysokiego popytu na powierzchnie logistyczne.

2 NA KONIEC PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2018 R. W BUDOWIE ZNAJDOWAŁO SIĘ PONAD 2,26 MLN M KW. STANOWI TO WYNIK O 45% WYŻSZY NIŻ TEN ODNOTOWANY W ANALOGICZNYM OKRESIE W ZESZŁYM ROKU. OZNACZA TO RÓWNIEŻ, ŻE W BUDOWIE ZNAJDUJE SIĘ HISTORYCZNIE NAJWIĘKSZY WOLUMEN POWIERZCHNI.

Większość obecnie budowanej powierzchni logistycznej jest już zabezpieczona umowami najmu. Około 23% jest budowane spekulacyjnie – poziom tego rzędu utrzymuje się na rynku od kilku lat.

Rysunek 1. Nowa podaż, powierzchnia w budowie i wskaźnik pustostanów w Polsce



Źródło: CBRE, II kw. 2018 r.

3 CAŁKOWITE ZASOBY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI LOGISTYCZNEJ SĄ NA NAJLEPSZEJ DRODZE DO PRZEKROCZENIA PROGU 15 MLN M KW. W 2018 ROKU. NAJWIĘKSZY REGION - WARSZAWA II, PRZEKROCZYŁ 3-MILIONOWY PRÓG PODAŻY W DRUGIM KWARTALE.

Cztery największe region – Warszawa Region, Górny Śląsk, Polska Centralna i Poznań stanowią 66% całkowitej podaży.

Rysunek 2. Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce - statystyki

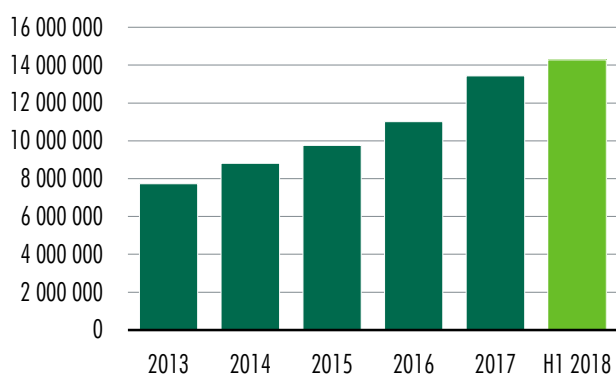
Podsumowanie	
Podaż całkowita	14 275 400 m kw.
Nowa podaż w H1 2018	729 000 m kw.
W budowie	2 260 300 m kw.
Budowa rozpoczęta w H1 2018	696 600 m kw.
Wskaźnik pustostanów	4,0%
Popyt w H1 2018	2 294 200 m kw.

Źródło: CBRE, II kw. 2018 r.

PODAŻ

Na koniec pierwszej połowy 2018, całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej w Polsce wyniosła **14,28 mln m kw.**, co jest 6% wzrostem w porównaniu do poziomu z końca 2017 roku. W ciągu zaledwie sześciu miesięcy oddano do użytku **729 000 m kw.** powierzchni, a ogromny wolumen blisko **2,3 mln m kw.** znajduje się obecnie w budowie (ponad 45% więcej niż w analogicznym okresie w zeszłym roku). W samym drugi kwartale rozpoczęto budowę aż **697 000 m kw.**, gdzie największe obiekty to między innymi Panattoni BTS Leroy Merlin, Panattoni Park Stryków III and Panattoni BTS Bolesławiec.

Rysunek 3. Istniejąca podaż

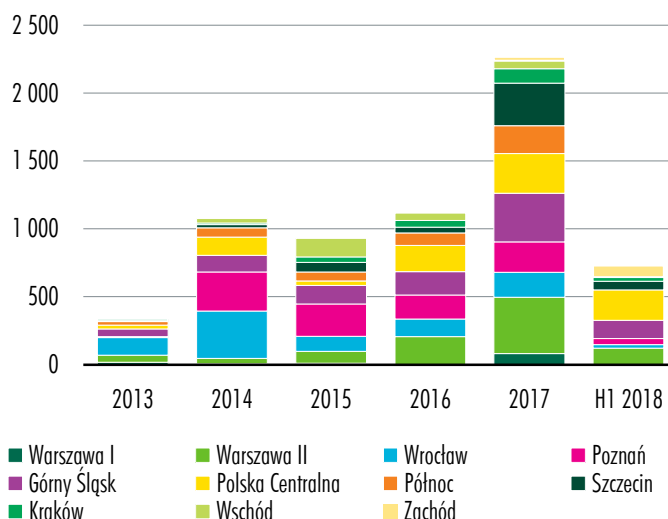


Źródło: CBRE, II kw. 2018 r.

Łącznie na terenie całej Polski w fazie budowy znajduje się obecnie **ponad 60** obiektów logistycznych – są to realizacje kolejnych etapów istniejących już obiektów albo nowopowstające magazyny. Najwyższy wolumen powierzchni (**28%**) powstaje w Polsce Centralnej, jednakże na Śląsku, we Wrocławiu i w regionie Polski Wschodniej także odnotowano wysoką aktywność deweloperów, zarówno w zakresie projektów typu BTS, jak i inwestycji spekulacyjnych.

Deweloperzy dostrzegają potencjał leżący w mniejszych obiektach magazynowych usytuowanych bliżej miast – idea „logistyki miejskiej” zyskuje na coraz większej popularności. Obiekty tego typu powstają w Warszawie, Łodzi, Wrocławiu oraz Szczecinie. Ciągły rozwój sektora handlu elektronicznego prowadzi do zapotrzebowania na rozwiązania logistyki ostatniej mili, które zapewniają możliwość jak najszybszej realizacji zamówień.

Rysunek 4. Nowa podaż wg regionu ('000 m kw.)

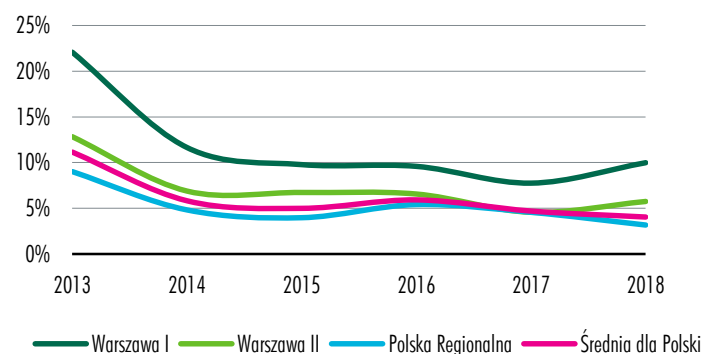


Źródło: CBRE, II kw. 2018 r.

Wskaźnik pustostanów

Dostępność powierzchni przemysłowo-logistycznej spada z każdym kwartałem. Na koniec pierwszego kwartału 2018 r. średni wskaźnik powierzchni niewynajętej w Polsce spadł do poziomu 4,7%, podczas gdy na koniec drugiego kwartału spadł on o kolejne 0,7% i osiągnął nigdy wcześniej nie odnotowany poziom **4,0%**. Najniższy wskaźnik pustostanów obserwuje się w Polsce Centralnej, Szczecinie, a także w regionach Polski Północnej i Zachodniej. Pomimo spadku średniego poziomu pustostanów w Polsce, wskaźnik ten wzrósł w 3 regionach: Warszawa Miasto i Region oraz Górny Śląsk. Za wyjątkiem Warszawy Miasta, wskaźnik powierzchni niewynajętej we wszystkich lokalizacjach utrzymuje się na poziomie poniżej 10%.

Rysunek 5. Wskaźnik pustostanów w Polsce



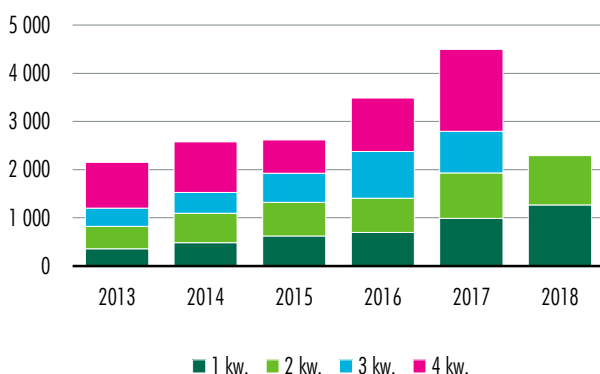
Źródło: CBRE, II kw. 2018 r.

POPYT

Odnotowany w zeszłym roku rekordowy poziom powierzchni wynajętej powinien zostać przekroczony w 2018 r., kiedy to najprawdopodobniej osiągnie on wielkość 4,7 mln m kw. W pierwszej połowie roku wynajęto **2,29 mln m kw.**, z czego 18% stanowiły transakcje typu BTS, 52% to nowe umowy najmu, a 23% przedłużenia istniejących umów.

W pierwszym półroczu 2018 r. najwyższy poziom powierzchni wynajętej odnotowany został w Polsce Centralnej, Wrocławiu oraz Warszawie, które jako najbardziej rozwinięte i sprawdzone lokalizacje przyciągają najwięcej inwestorów. Zauważalny wzrost poziomu wynajętej powierzchni magazynowej odnotowany został również w regionie Polski Wschodniej, co wynikało z decyzji wielu operatorów logistycznych o otwarciu ich centrów na tym terenie.

Rysunek 6. Popyt wg kwartału ('000 m kw.)



Źródło: CBRE, II kw. 2018 r.

Najemcy

Największe transakcje odnotowane w pierwszym półroczu 2018 r. pokazują, iż największa grupa najemców wywodzi się z sektora sieci handlowych. Rozwój handlu elektronicznego w Europie prowadzi do zapotrzebowania na duże centra dystrybucyjne usytuowane w łatwo dostępnych lokalizacjach. Co więcej, klienci stawiają obecnie coraz większe wymagania w zakresie czasu dostawy, dlatego też firmy decydują się na inwestycje w centra dystrybucyjne. Największe transakcje najmu zawarte w ostatnim czasie przez firmy takie jak Leroy Merlin, Zalando, Smyk, H&M oraz LPP są potwierdzeniem tego trendu.

Duża grupa aktywnych najemców wywodzi się też z sektora logistycznego – Arvato, Clipper, DHL, Rohlig Suus oraz Logwin to jedynie kilka przykładów firm, które zdecydowały się na podpisanie umów najmu na duże powierzchnie w obiektach logistycznych w pierwszej połowie bieżącego roku.

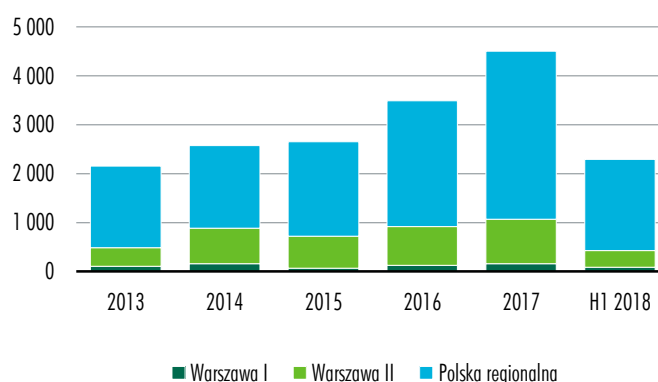
Rysunek 7. Wybrane transakcje najmu w H1 2018

Bydunek	Najemca	Wielkość (m kw.)
Panattoni BTS Polska Centralna	Leroy Merlin	123 600
Hillwood BTS Olsztynek	Zalando	121 000
Panattoni BTS Polska Centralna	Smyk	45 000
Panattoni Park Stryków III	Arvato	43 000
P3 Poznań	Clipper	34 500
Goodman Poznań III Logistics Centre	Jeronimo Martins	30 000
Segro Logistics Park Poznań Gądkki	H&M	30 000
Panattoni BTS Świdnica	Ideal Automotive	27 400

Źródło: CBRE, II kw. 2018 r.

Dynamiczny rozwój w największych regionach doprowadził jednak do wyczerpania zasobów, głównie siły roboczej, co w konsekwencji zmusiło inwestorów do rozważenia rynków wschodzących. Centrum dystrybucyjne Zalando, które budowane jest w Olsztynku, jest najlepszym tego przykładem. Przewiduje się, iż trend poszukiwania nowych rynków będzie się utrzymywał.

Rysunek 8. Popyt wg lokalizacji ('000 m kw.)



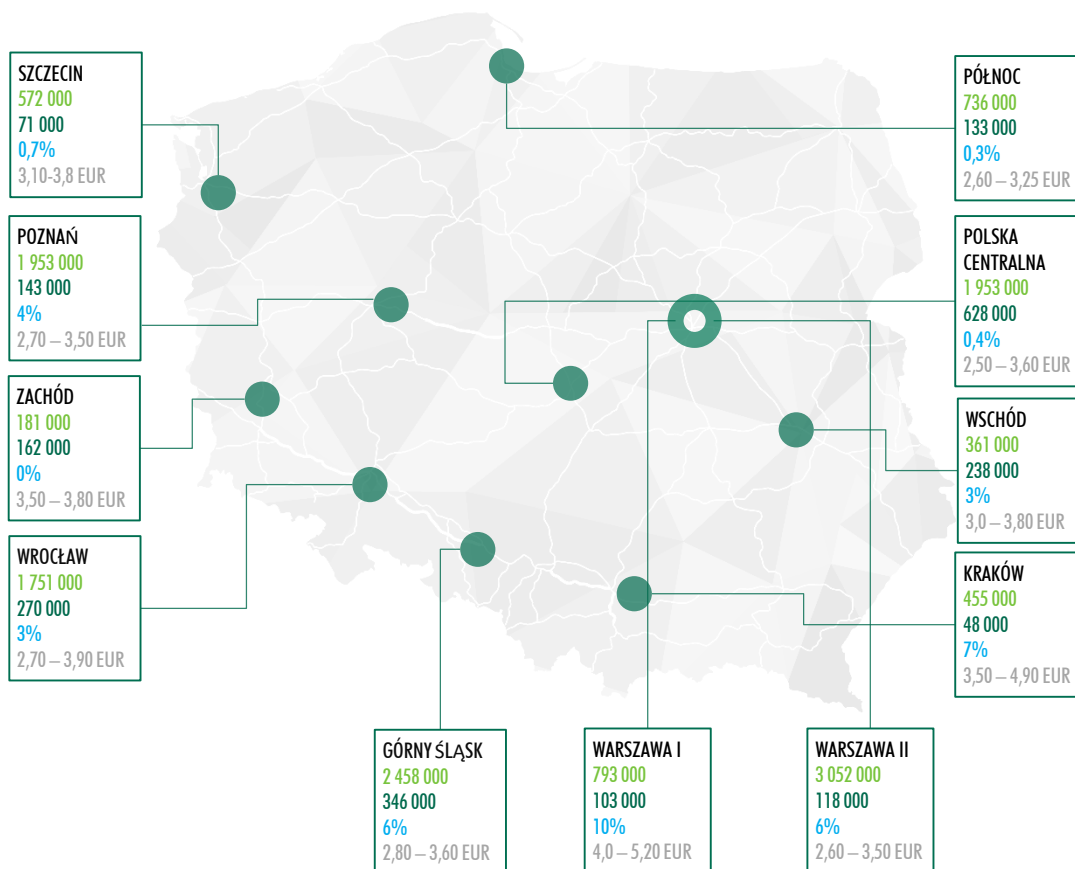
Źródło: CBRE, II kw. 2018 r.

CZYNsze

W ujęciu ogólnym czynsze bazowe utrzymują się na stałym poziomie i w głównych polskich ośrodkach przemysłowo-logistycznych oscylują w granicach **EUR 2,50-3,90/m kw./m-c**. Równocześnie odnotowuje się znaczące zachęty oferowane przez deweloperów

i rozbieżność pomiędzy czynszami bazowymi a efektywnymi. Jednakże w wyniku wysokiego popytu oraz rosnących kosztów generalnego wykonawstwa czynsze efektywne wykazują obecnie tendencję wzrostową.

Rysunek 9. Regiony logistyczne w Polsce



REGION • PODAŻ (M KW.) • W BUDOWIE (M KW.) • WSKAŹNIK PUSTOTAŃ • CZYNsz BAZOWY (NA M KW./M-C.)

Źródło: CBRE, II kw. 2018 r.

CBRE USŁUGI DLA SEKTORA MAGAZYNOWEGO:

Sean Doyle

Head of Industrial Sector

Investment Properties

+48 500 070 744

sean.doyle@cbre.com

RESEARCH & CONSULTANCY

Anna Bielacka

+48 693 330 166

anna.bielacka@cbre.com

LEASING

Beata Hryniewska

+48 608 649 922

beata.hryniewska@cbre.com

BUILDING CONSULTANCY

Jonathan Steer

+48 806 652 173

jonathan.steer@cbre.com

INVESTMENT PROPERTIES

Roy Levine

+48 735 935 028

roy.levine@cbre.com

BTS & INTEGRATED SERVICES

Wojciech Kosiór

+48 602 650 300

wojciech.kosior@cbre.com

DEBT & STRUCTURED FINANCE

Hubert Mańturzyk

+48 734 442 862

hubert.manturzyk@cbre.com

ASSET SERVICES

Sebastian Biedrzycki

+48 608 658 474

sebastian.biedrzycki@cbre.com

VALUATION ADVISORY

Maciej Wójcikiewicz

+48 501 746 503

maciej.wojcikiewicz@cbre.com

INDUSTRIAL BROWNFIELDS & SITES

Michał Żelazek

+48 608 647 134

michal.zelazek@cbre.com

Żeby dowiedzieć się więcej odwiedź stronę internetową Global Research Gateway pod adresem:

www.cbre.com/researchgateway, inne strony CBRE dostępne pod adresem www.industrialgo.pl lub www.officego.pl.



CBRE RESEARCH

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. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakiegokolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakiegokolwiek sposób raportów w całości lub w części.