

An aerial view of a large industrial warehouse. The floor is a light-colored concrete, and the space is filled with rows of tall, stacked pallets of goods. Three workers wearing white hard hats and high-visibility vests are visible. One worker in the foreground is pushing a pallet jack loaded with a pallet of goods. Two other workers are standing further back, one looking at a clipboard. The entire image has a green color overlay.

**CBRE**

# Polski rynek przemysłowy i logistyczny

DEWELOPERZY BUDUJĄ NA POTĘGĘ

Q3 2018 Market View | CBRE Research

## POLSKI RYNEK PRZEMYSŁOWY I LOGISTYCZNY

Napędzany wysokim popytem rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych stale odnotowuje wzrosty. Poziom powierzchni niewynajętej nadal pozostaje na bardzo niskim poziomie, a pomimo oddanych w 2018 roku do użytku aż **1,42 mln mkw.** powierzchni przemysłowej i logistycznej, buduje się nadal ponad **2 mln m kw.** nowej podaży.

Na rynku powierzchni logistycznych na koniec trzeciego kwartału można zauważyć 3 główne trendy:

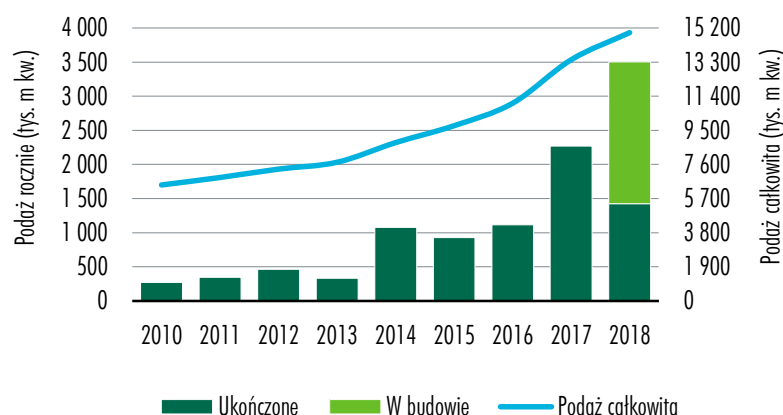
**1** ŚREDNI WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW DLA POLSKI JEST NA MINIMALNIE WYŻSZYM POZIOMIE NIŻ NA KONIEC DRUGIEGO KWARTAŁU – WYNOŚI 4,5% (O 0,5 P.P. WIĘCEJ), ALE NADAL JEST TO BARDZO NISKI WSPÓŁCZYNNIK.

Północ, Szczecin i Polska zachodnia wciąż pozostają bez wolnej powierzchni logistycznej do wynajęcia od zaraz. Polska centralna, Wrocław i Poznań to regiony, w których również ciężko o wolną powierzchnię – wskaźnik pustostanów wynosi między 1% a 5%. W Polsce wschodniej, Krakowie, Górnym Śląsku oraz regionie warszawskim zanotowany wskaźnik pustostanów jest w przedziale 5-9%. Najwięcej wolnej powierzchni jest niezmiennie w Warszawie, gdzie 10% powierzchni jest niewynajętej.

**2** NA KONIEC PIERWSZEGO PÓŁROCZA 2018 R. W BUDOWIE ZNAJDOWAŁO SIĘ PONAD 2,26 MLN M KW. OBECNIE BUDUJE SIĘ NIEWIELE MNIJ, BO 2,08 MLN M KW. - TO NIEMAL DWUKROTNIĘ WIĘCEJ NIŻ ROK TEMU.

Większość, bo 80%, obecnie budowanej powierzchni logistycznej jest już zabezpieczona umowami najmu. **Poziom całkowitych zasobów** nowoczesnej powierzchni logistycznej osiągnął po 3 kwartale **14,94 mln m kw.**, przewidywane jest przekroczenie poziomu 15 mln m kw. na koniec 2018 roku.

Rysunek 1. Nowa podaż, powierzchnia w budowie i podaż całkowita w Polsce



Źródło: CBRE, III kw. 2018 r.

**3** POPYT W TRZECH PIERWSZYCH KWARTAŁACH 2018 ROKU OSIĄGNĄŁ POZIOM PONAD 3,1 MLN M KW. JEST TO O 18% WIĘCEJ NIŻ W ANALOGICZNYM OKRESIE POPRZEDNIEGO ROKU.

Przeważającą grupą najemców są firmy logistyczne i firmy z sektora elektronicznego. Zarówno przedsiębiorstwa logistyczne, jak i firmy z sektora handlowego i produkcyjnego optymistycznie patrzą w przyszłość, co zostało zbadane w najnowszym raporcie CBRE "Wskaźnik poziomu optymizmu w zakresie logistyki i łańcucha dostaw w Polsce 2018/2019".

Rysunek 2. Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce - statystyki

Podsumowanie	
Podaż całkowita	14 943 000 m kw.
Nowa podaż Q1-Q3 2018	1 423 000 m kw.
W budowie	2 080 000 m kw.
Budowa rozpoczęta w Q3 2018	577 000 m kw.
Wskaźnik pustostanów	4,5%
Popyt w 2018	3 103 000 m kw.

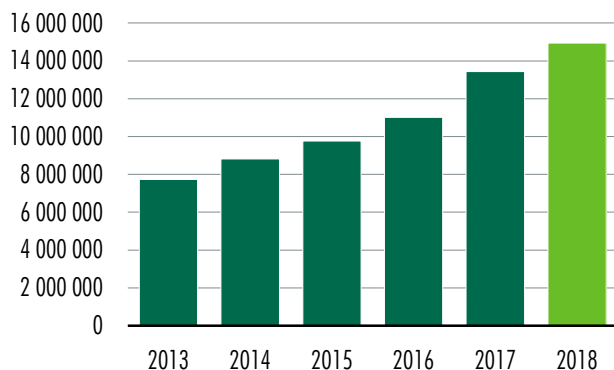
Źródło: CBRE, III kw. 2018 r.



## PODAŻ

**Całkowita podaż** powierzchni przemysłowej i logistycznej wyniosła **ponad 14,94 mln m kw.** na koniec 3 kw. 2018 r., co jest wynikiem o ponad 2 miliony m kw. większym w porównaniu do tego samego momentu w 2017 r. O wyjątkowo dobrej kondycji polskiego rynku świadczy fakt, że od początku roku deweloperzy dostarczyli na rynek 1,4 mln m kw. **Ogromny wolumen niemal 2,1 milionów m kw. pozostaje w budowie**, z czego ponad jedna czwarta powierzchni w budowie znajduje się w centralnej Polsce. Aż cztery inwestycje w budowie są o wielkości ponad 100 000 m kw. i wszystkie z nich to projekty BTS dedykowane konkretnym klientom – Panattoni BTS Gliwice, Hillwood BTS Zalando Gluchow, Panattoni BTS Leroy Merlin oraz Hillwood BTS Zalando Olsztynek.

Rysunek 3. Istniejąca podaż



Źródło: CBRE, III kw. 2018 r.

Projekty BTS nie są jednak jedynym rodzajem obiektów, które cieszą się zainteresowaniem. Choć liczby są mniej spektakularne, to popyt na „logistykę miejską” cały czas rośnie. Deweloperzy dostrzegają potencjał leżący w mniejszych obiektach magazynowych usytuowanych bliżej miast i obiekty tego typu powstają w Warszawie, Wrocławiu, Szczecinie oraz Gdańsku. Rozwój sektora handlu elektronicznego kreuje zapotrzebowanie na rozwiązania logistyki ostatniej mili, które zapewniają możliwość jak najszybszej realizacji zamówień.

Porównując polskie zasoby magazynowe do krajów Europy Środkowo-Wschodniej, Polska znajduje się na pierwszym miejscu, za nią są Czechy (7,6 mln m kw.) i Słowacja (2,4 mln m kw.). Można również porównywać

Polskę do Hiszpanii, której podaż wynosi 15,5 mln m kw. na koniec 3 kwartału (w regionach Barcelony i Madrytu).

Rysunek 4. Powierzchnia istniejąca i w budowie wg regionów (tys. m kw.)

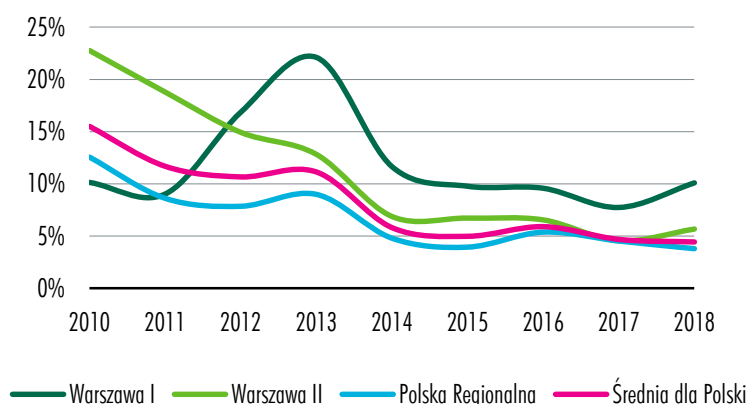


Źródło: CBRE, III kw. 2018 r.

### Wskaźnik pustostanów

Dostępność wolnej powierzchni przemysłowej i logistycznej jest bardzo ograniczona. Przez kilka ostatnich lat następował stopniowy spadek pustostanów we wszystkich regionach Polski, a historycznie niskie wskaźniki powierzchni niewynajętej zostały odnotowane po pierwszej połowie 2018 r. (4%). Na koniec 3 kw. 2018 r. **współczynnik pustostanów** dla Polski nieznacznie wzrósł i wyniósł **4,5%**.

Rysunek 5. Wskaźnik pustostanów w Polsce



Źródło: CBRE, III kw. 2018 r.

## POPYT

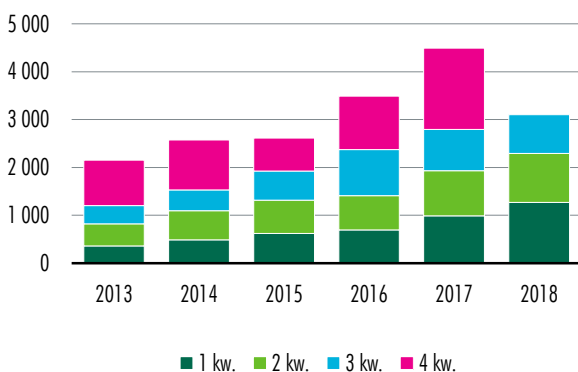
W pierwszych trzech kwartałach 2018 r. odnotowano popyt na poziomie ponad **3,1 mln m kw.**, co oznacza **wzrost o 13%** w porównaniu do analogicznego okresu w poprzednim roku. Wyłączając przedłużenia umów najmu, popyt netto osiągnął rekordową wielkość prawie **2,4 mln m kw.**

Polska Centralna, Górny Śląsk oraz Region Warszawski są regionami z zarejestrowanym najwyższym poziomem popytu w ciągu pierwszych trzech kwartałów bieżącego roku i sumarycznie odpowiadają niemal połowie popytu dla całej Polski.

Największe transakcje najmu w trzecim kwartale to dowód na to, że handel elektroniczny oraz sektor logistyczny to nadal największa grupa najemców, którzy poszukują powierzchni magazynowej.

Pomimo bardzo dobrego poziomu popytu w trzech pierwszych kwartałach 2018 roku, trzeci kwartał przyniósł popyt na poziomie niższym niż ten w analogicznym okresie zeszłego roku o 6%. Możemy prognozować lekkie spowolnienie, jednak prognoza popytu na cały 2018 r. nadal pozostaje optymistyczna i przewidywane jest przekroczenie zeszłorocznego rekordu popytu na poziomie 4,5 mln m kw.

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



Źródło: CBRE, III kw. 2018 r.

### Czynsze

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 zachęty oferowane przez deweloperów oferowane np. w postaci okresów bezczynszowych i przekładające się na znacznie niższe od bazowych czynsze efektywne. Jednakże w wyniku wysokiego popytu oraz rosnących kosztów generalnego wykonawstwa czynsze efektywne wykazują obecnie tendencję wzrostową.

Dane z pierwszych trzech kwartałów 2018 r. są porównywalne do poziomu z całego 2017 r. (**około 1,3 mld EUR**), co pozwala przewidywać, że całkowity wolumen transakcji przemysłowo-magazynowych w 2018 roku będzie rekordowy. Inwestycje portfelowe stanowią większość tego wolumenu.

W 2018 r. największą pojedynczą transakcją jest przejście przez Vestas Investment Management drugiego największego w Europie centrum dystrybucyjnego w Szczecinie za **110 mln EUR.**

W poniższej tabeli znajdują się największe pojedyncze transakcje w 2018 r. – wszystkie obiekty były wybudowane przez Panattoni.

Rysunek 7. Największe pojedyncze transakcje inwestycyjne w 2018 r.

Budynek	Nabywca	Wolumen (mln EUR)
Centrum Dystrybucyjne Szczecin	Vestas	110
Zalando Szczecin	DAWM	57
Bosch (Polska Centralna)	Invesco	47
Centrum Dystrybucyjne Sosnowiec	Invesco	85
H&M Bolesławiec	Savills IM	46

Źródło CBRE, III kw. 2018 r.

Dotychczas największą transakcją portfelową w 2018 roku było nabycie 9 magazynów przez Griffin RE za 196 mln EUR. Natomiast w trzecim kwartale, największy wolumen o wartości **185 mln EUR** stanowiła transakcja zakupu portfela Goodman przez Blackstone, w którego skład wchodziło 6 nieruchomości w Koninie, Poznaniu, Raciborzu i Wrocławiu.

Gospodarka europejska, zarówno jak i polska są w dobrej kondycji, co znajduje odzwierciedlenie w nastrojach inwestorów nieruchomości. Dalszy napływ kapitału zagranicznego i niskie stopy procentowe powodują spadki stóp kapitalizacji, które aktualnie wahają się w przedziale od **6 do 7%**.

### 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

#### INVESTMENT PROPERTIES

##### Roy Levine

+48 735 935 028

roy.levine@cbre.com

#### ASSET SERVICES

##### Sebastian Biedrzycki

+48 608 662 515

sebastian.biedrzycki@cbre.com

#### LEASING

##### Beata Hryniewska

+48 608 649 922

beata.hryniewska@cbre.com

#### BTS & INTEGRATED SERVICES

##### Wojciech Kosiór

+48 602 650 300

wojciech.kosior@cbre.com

#### VALUATION ADVISORY

##### Piotr Śliż

+48 608 659 202

piotr.sliz@cbre.com

#### BUILDING CONSULTANCY

##### Jonathan Steer

+48 806 652 173

jonathan.steer@cbre.com

#### DEBT & STRUCTURED FINANCE

##### Piotr Pikiewicz

+48 785 830 192

hubert.manturzyk@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](http://www.cbre.com/researchgateway), inne strony CBRE dostępne pod adresem [www.industrialgo.pl](http://www.industrialgo.pl) lub [www.officego.pl](http://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.