

Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce, 2 kw. 2016 r.

Wysoka aktywność deweloperska ze znaczącym udziałem projektów spekulacyjnych. Poznań, Warszawa II oraz Północ liderami pod względem wielkości powierzchni w budowie.

▲ Stopa pustostanów
5,7%

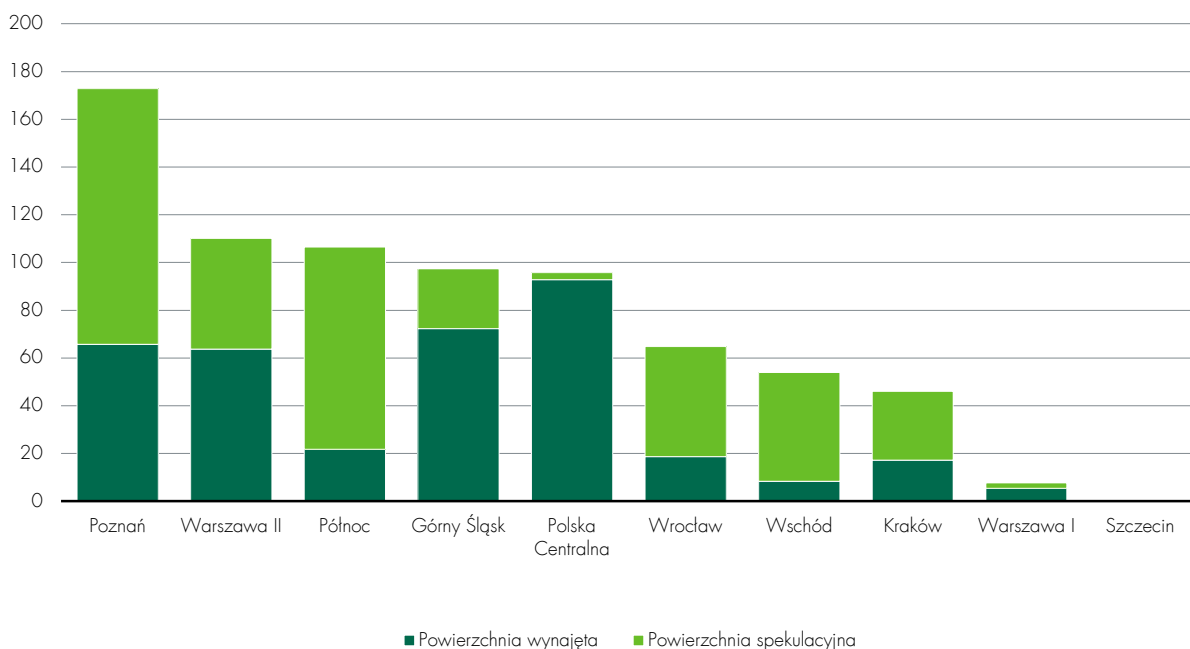
▲ Aktywność najemców
1,41 mln mkw.

▲ Powierzchnia w budowie
750.000 mkw.

▲ Powierzchnia ukończona
660.000 mkw.

*Strzałki sygnalizują zmianę w relacji do 1 poł. 2015 r.

Wykres 1: Powierzchnia przemysłowo-logistyczna w budowie (tys. mkw.)



Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2016 r.

PODAŻ

Na koniec 1 poł. 2016 r. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowej i logistycznej w Polsce wyniosła niemal 10,5 mln mkw. Od początku roku rynek powiększył się o ok. 660.000 mkw., co oznacza istotny wzrost o 43% r-d-r pod względem wielkości powierzchni oddanej do użytku.

Większość nowych projektów powstała w dobrze rozwiniętych regionach, takich jak: Warszawa II (140.000 mkw. nowej powierzchni), Polska Centralna (140.000 mkw.), Poznań (120.000 mkw.).

Wykres 2: Największe projekty ukończone w 1 poł. 2016 r.

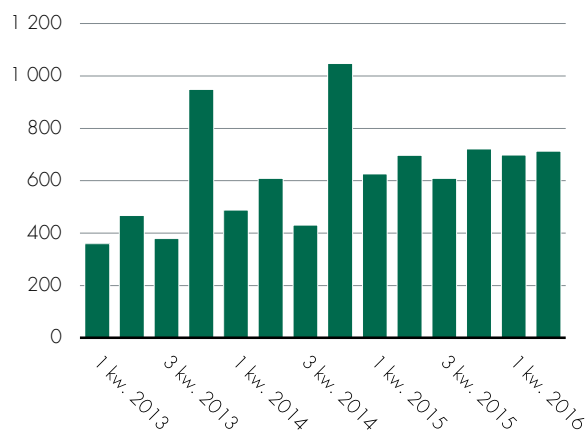
Region	Obiekt	Powierzchnia (mkw.)
Polska Centralna	Panattoni Park Stryków II	85.200
Warszawa II	Panattoni Park Konotopa	46.800
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec II	41.000
Warszawa II	Panattoni Park Grodzisk	38.900
Poznań	Panattoni Park Poznań Airport	35.500

Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2016 r.

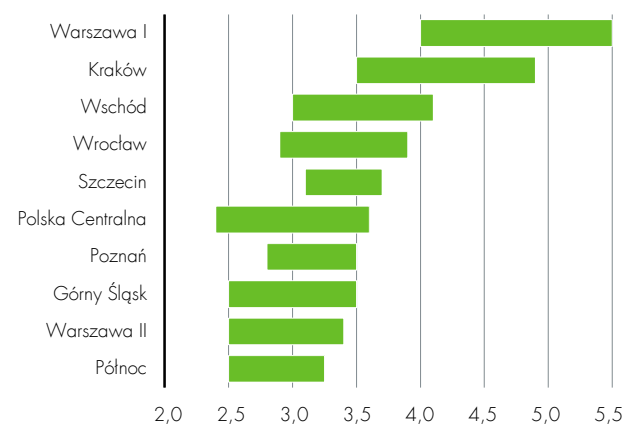
Wykres 3: Największe projekty rozpoczęte w 2 kw. 2016 r.

Region	Obiekt	Powierzchnia (mkw.)
Poznań	Clip Poznań	37.500
Polska Centralna	Prologis Park Stryków	34.000
Północ	Kowale 5	31.900
Górny Śląsk	Panattoni Park Sosnowiec II	22.000
Północ	Waimea Logistic Park Bydgoszcz	20.700

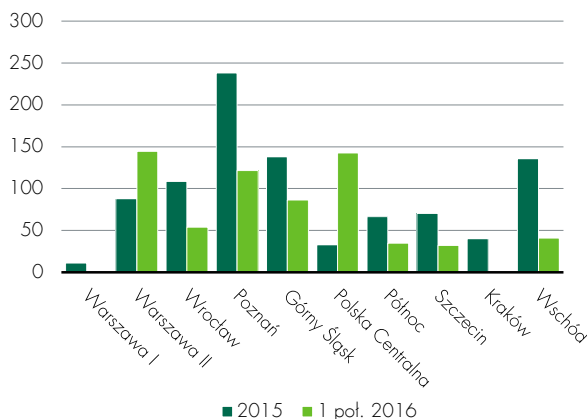
Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2016 r.

Wykres 4: Całkowity popyt (tys. mkw.)


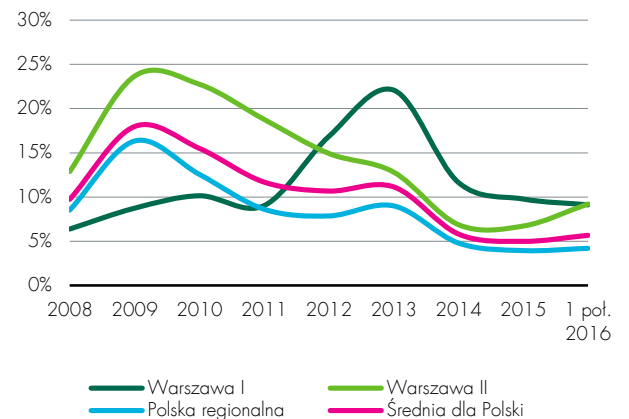
Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2016 r.

Wykres 5: Czynsze umowne, 2 kw. 2016 r. (EUR/ mkw./ mies.)


Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2016 r.

Wykres 6: Nowa podaż (tys. mkw.)


Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2016 r.

Wykres 7: Wskaźniki pustostanów


Źródło: CBRE Research, 2 kw. 2016 r.

Rynki te, razem z Górnym Śląskiem i Wrocławiem, reprezentują najbardziej rozwinięte regiony na magazynowej mapie Polski. Niemniej jednak, deweloperzy zwracają szczególną uwagę na rynki wschodzące, których zaletami są bez wątpienia większa dostępność pracowników oraz niższe koszty pracy.

Wysoka aktywność deweloperska występuje na terenie całego kraju, jednak w szczególności w regionie poznańskim (170.000 mkw.). Obecnie w Polsce buduje się ok. 750.000 mkw., spośród których 52% stanowi powierzchnia spekulacyjna, nie zabezpieczona umowami przednajmu. Wysokie zainteresowanie najmem sprawia, że większość wolnej powierzchni magazynowej ulega absorpcji jeszcze przed oddaniem projektu do użytkowania.

WSKAŹNIKI PUSTOSTANÓW

Na koniec 1 poł. 2016 r. było ok. 600.000 mkw. wolnej powierzchni przemysłowo-logistycznej. Średni wskaźnik pustostanów dla Polski utrzymuje się na niskim poziomie 5,7%, ukazując bardzo nieznaczne zmiany w porównaniu zarówno do analogicznego okresu w poprzednim roku (wzrost o 0,2 pp r-d-r) oraz w relacji do 1 kw. 2016 r. (spadek o 0,6 pp k-d-k).

POPYT

Aktywność najemców na rynku przemysłowo-logistycznym utrzymuje się na wysokim poziomie. W 1 poł. 2016 r. wynajęto 1,41 mln mkw., dzięki czemu odnotowano wzrost popytu o 7% w porównaniu do 1 poł. 2015 r., która również zakończyła się bardzo dobrym wynikiem. W 1 poł. 2016 r. umowy krótkoterminowe stanowiły 8% odnotowanego popytu; nowe umowy i ekspansje dotychczasowych klientów wyniosły 69%, podczas gdy przedłużenia umów najmu sięgnęły 31%. Warszawa II, Górny Śląsk, Wrocław i Poznań były regionami najchętniej wybieranymi przez najemców. Dobre wyniki po 1 poł. 2016 r. pozwalają przypuszczać, że to będzie kolejny rekordowy rok pod względem wielkości wynajętej powierzchni przemysłowo-logistycznej.

CZYNsze

Czynsze umowne pozostają stabilne, wynosząc 4,00-5,50 EUR/ mkw./ mies. dla Warszawy oraz 2,40-3,90 EUR/ mkw./ mies. w głównych polskich regionach przemysłowych i logistycznych. Deweloperzy oferują atrakcyjne zachęty, zauważalna jest istotna różnica między stawkami czynszów umownych a efektywnych.

	Warszawa I	Warszawa II	Polska regionalna	Polska
Podaż	680.000 mkw.	2.400.000 mkw.	7.390.000 mkw.	10.480.000 mkw.
Projekty ukończone w 1 poł. 2016 r.	0	140.000 mkw.	510.000 mkw.	660.000 mkw.
Powierzchnia w budowie	8.000 mkw.	110.000 mkw.	640.000 mkw.	750.000 mkw.
Projekty rozpoczęte w 2 kw. 2016 r.	0	20.000 mkw.	190.000 mkw.	200.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	9,1%	9,2%	4,2%	5,7%
Popyt w 1 poł. 2016 r.	50.000 mkw.	330.000 mkw.	1.030.000 mkw.	1.410.000 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.

