

Rynek przemysłowy i logistyczny w Polsce, 4 kw. 2016 r.

Rekordowy popyt napędzany przez branżę e-commerce.

▲ Stopa pustostanów
5,9%

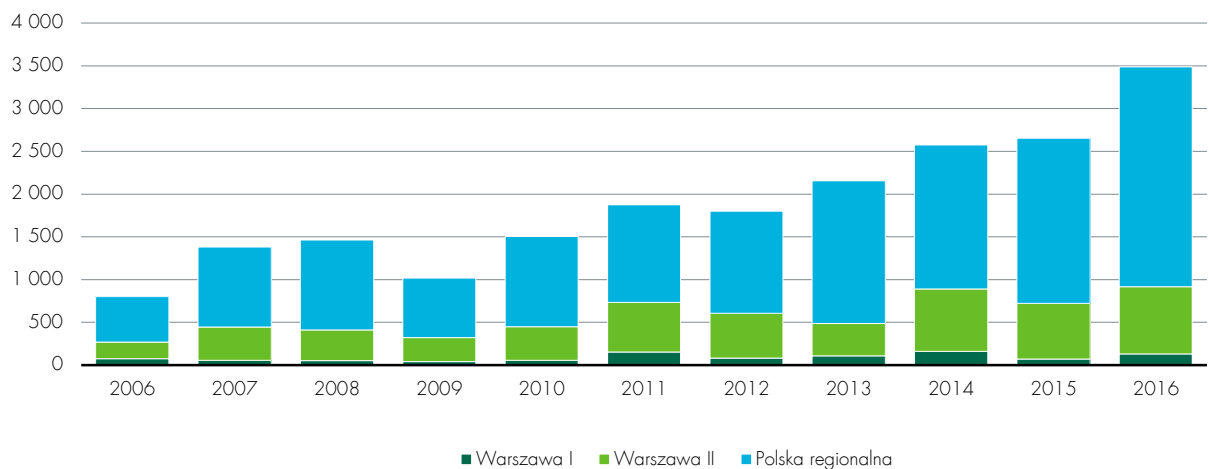
▲ Aktywność najemców
3,49 mln mkw.

▲ Powierzchnia w budowie
1,42 mln mkw.

▲ Powierzchnia ukończona
1,12 mln mkw.

*Strzałki sygnalizują zmianę w relacji do 2015 r.

Wykres 1: Popyt (tys. mkw.)



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2016 r.

PODAŻ

Całkowita podaż powierzchni przemysłowej i logistycznej wyniosła ponad 11 mln mkw. na koniec 2016 r. Pomimo nieznacznego spowolnienia w 4 kw. 2016 r., kiedy oddano do użytku jedynie 140.000 mkw., 2016 r. zakończył się rekordowym wynikiem dla nowo powstałej powierzchni: 1,12 mln mkw. Pod względem sumarycznej wielkości ukończonych projektów, 2016 był najlepszym rokiem w całej historii polskiego rynku nowoczesnych powierzchni przemysłowych i logistycznych.

Rynek rozwijał się proporcjonalnie we wszystkich regionach. Warszawa II powiększyła się o 210.000 mkw., podczas gdy powierzchnia oddana do użytku w regionach wyniosła 910.000 mkw. Wysoka aktywność deweloperska będzie kontynuowana.

Na koniec 2016 r. odnotowano rekordową wielkość powierzchni w budowie: ok. 1,42 mln mkw. Większość tej powierzchni została zabezpieczona umowami najmu, jednakże 30% (410.000 mkw.) na koniec 2016 r. powstawało na zasadzie spekulacyjnej.

WSKAŹNIKI PUSTOSTANÓW

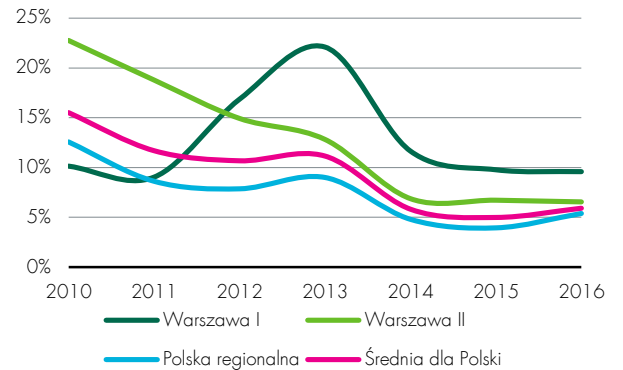
Dostępność wolnej powierzchni przemysłowej i logistycznej jest wciąż ograniczona. Na koniec 2016 r. współczynnik pustostanów dla Polski wyniósł 5,9%, co oznacza wzrost o 0,9 pp w porównaniu z końcem 2015 r., kiedy odnotowano historycznie niskie wartości. Nieznacznie wyższe wskaźniki pustostanów (9,6%) występują w Warszawie I, skutkując ograniczoną aktywnością deweloperów w tej lokalizacji.

Wykres 2: Największe projekty ukończone w 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

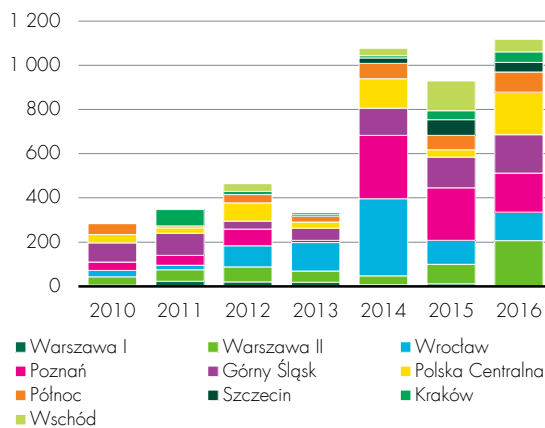
Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2016 r.

Wykres 3: Wskaźniki pustostanów



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2016 r.

Wykres 4: Powierzchnia oddana do użytku (tys. mkw.)



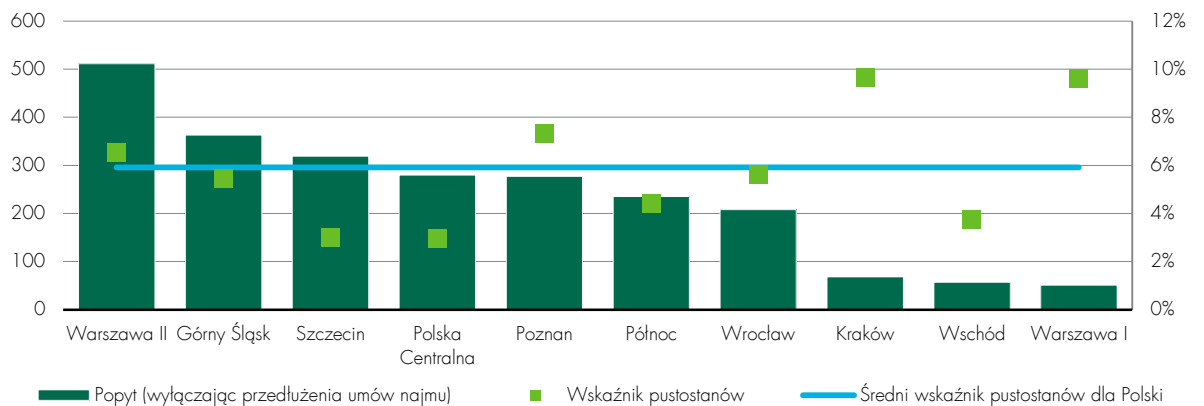
Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2016 r.

Wykres 5: Czysze umowne, 4 kw. 2016 r. (EUR/ mkw./ mies.)



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2016 r.

Wykres 6: Popyt (wylączając przedłużenia umów najmu) w 2016 r. (tys. mkw.) oraz wskaźniki pustostanów (%)



Źródło: CBRE Research, 4 kw. 2016 r.

POPYT

1 kw. 2016 r. był najlepszym początkiem roku w całej historii polskiego rynku. Rok 2016 zakończył się rekordową wielkością popytu na poziomie 3,49 mln mkw., co oznacza wzrost o 32% w porównaniu z 2015 r. Odsetek przedłużonych umów najmu wyniósł 32%, natomiast nowe umowy oraz ekspansje dotychczasowych klientów stanowiły 68% popytu. Handel internetowy odgrywa bardzo istotną rolę, powodując wzrost zapotrzebowania na nowoczesną powierzchnię logistyczną. Dwie największe transakcje najmu z 2016 r. (161.000 mkw. i 130.000 mkw.) zostały podpisane przez klientów z branży e-commerce. Do innych sektorów najemców szczególnie aktywnych w 2016 r. należała branża motoryzacyjna oraz sieci supermarketów. Umowy krótkoterminowe stanowiły 7% popytu odnotowanego w 2016 r.

STAWKI CZYNSZOWE

W 2016 r. czynsze umowne pozostały na stabilnym poziomie i wahają się pomiędzy 2,40 a 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, zwłaszcza w nowo powstających obiektach.

PROGNOZA

Rynek przemysłowo-logistyczny rozwija się w bardzo szybkim tempie. W 2016 r. popyt (z wyłączeniem przedłużeń umów najmu) wyniósł 2,37 mln mkw., pokazując potencjał rynku na przyszłość. Obecnie około 1,42 mln mkw. znajduje się w budowie. Obserwujemy znaczący udział projektów BTS dedykowanych klientom posiadającym niestandardowe wymagania i zainteresowanych najmem długoterminowym. Niemniej jednak ok. 30% powierzchni w budowie (410.000 mkw.) nie było zabezpieczonych umowami najmu na koniec 2016 r. Korzystne prognozy rynkowe i rosnące zapotrzebowanie najemców na nową powierzchnię sprawiają, że deweloperzy podejmują spekulacyjne inwestycje w sprawdzonych lokalizacjach. Ponadto, deweloperzy poszukują nowych możliwości na takich rynkach jak Bydgoszcz, Toruń, Zielona Góra, Nowa Sól i Szczecin, gdzie dostępność kadry pracowniczej jest obecnie większa w porównaniu z rynkami, które intensywnie rozwijały się w poprzednich latach. Rozwój polskiego rynku przemysłowo-logistycznego będzie napędzany wzrostem branży e-commerce, której znaczenie rośnie wraz ze zmieniającymi się preferencjami zakupowymi konsumentów. Co więcej, Polska będzie przyciągać klientów z sektora produkcyjnego, zwłaszcza branży motoryzacyjnej, zainteresowanych głównie rozwiązaniami typu BTS.

	Warszawa I	Warszawa II	Regiony	Polska
Podaż	700.000 mkw.	2.480.000 mkw.	7.840.000 mkw.	11.010.000 mkw.
Projekty ukończone w 2016 r.	0	210.000 mkw.	910.000 mkw.	1.120.000 mkw.
Powierzchnia w budowie	20.000 mkw.	300.000 mkw.	1.100.000 mkw.	1.420.000 mkw.
Projekty rozpoczęte w 4 kw. 2016 r.	10.000 mkw.	220.000 mkw.	410.000 mkw.	650.000 mkw.
Wskaźnik pustostanów	9,6%	6,6%	5,4%	5,9%
Popyt w 2016 r.	130.000 mkw.	790.000 mkw.	2.570.000 mkw.	3.490.000 mkw.

KONTAKT

Joanna Mroczek*Senior Director, Research and Marketing*

+48 500 000 583

joanna.mroczek@cbre.com

Joerg Kreindl*Senior Director, Advisory & Transaction Services**Industrial and Logistics, CEE*

+48 515 030 050

joerg.kreindl@cbre.com

Patrick Kurowski*Director, Advisory & Transaction Services**Industrial and Logistics, Poland*

+48 509 696 926

patrick.kurowski@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

Emilia Filimoniuk*Consultant, Research and Consultancy*

+48 728 437 614

emilia.filimoniuk@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

