

Q1 2018

Occupier Insight



Rynek magazynowo-produkcyjny w Polsce

Podsumowanie



Tom Listowski
Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych, CEE

Po rekordowym roku 2017, w pierwszym kwartale bieżącego roku rynek magazynowo-produkcyjny w Polsce utrzymał wysoką dynamikę rozwoju. Popyt w pierwszych trzech miesiącach 2018 roku osiągnął najwyższy poziom w historii. Świadczy to o tym, że Polska nadal zajmuje czołową pozycję na tle innych krajów europejskich pod względem aktywności najemców i realizowanych obecnie projektów deweloperskich.

Solidne podstawy ekonomiczne, poprawiające się warunki prowadzenia biznesu, wysoki poziom konsumpcji krajowej i coraz lepsza infrastruktura drogowo-transportowa należą do kluczowych czynników dynamicznego rozwoju rynku obiektów magazynowo-produkcyjnych na terenie całego kraju.

Wysoki popyt sprawia, że średni wskaźnik pustostanów spadł poniżej 5%, a wiele budowanych obiektów jest już wynajętych. Jednocześnie wzrasta liczba projektów typu BTS (build-to-suit), co świadczy o tym, że coraz więcej firm poszukuje obiektów spełniających ich parametry techniczne i potrzeby operacyjne.

Warto zwrócić uwagę na duże zainteresowanie najemców nowymi lokalizacjami, takimi jak Olsztyn, Białystok, Kielce czy Zielona Góra, gdzie deweloperzy pozyskali grunty i przygotowują się do budowy nowoczesnych obiektów w odpowiedzi na rosnący popyt na rynku najmu. Silny popyt notują również rynki rozwinięte, takie jak Polska Centralna, gdzie w pierwszych trzech miesiącach roku wolumen transakcji najmu wyniósł blisko 50% średniej rocznej wartości z ostatnich pięciu lat. Ponadto ilość powierzchni oddanej do użytku w Polsce Centralnej w pierwszym kwartale przekroczyła 10% zasobów istniejących w tym regionie.

Największy udział w popycie na rynku najmu mają firmy z sektora e-commerce, logistycznego, lekkiej produkcji oraz sieci handlowe. E-commerce rozwija się niezwykle dynamicznie, co wpływa na kształt rynku magazynowego. Sieci handlowe z tego sektora poszukują sposobów na skrócenie czasu dostaw i zwiększenie obrotów, co przekłada się na rosnącą popularność obiektów dystrybu-

cyjnych w pobliżu gęsto zaludnionych obszarów miejskich. Już teraz najwięksi deweloperzy powierzchni magazynowej przeznaczają środki i planują kolejne inwestycje wewnętrznie na terenie całego kraju. Obserwujemy rosnące zainteresowanie mniejszymi obiektami i powierzchnią wystawową w pobliżu większych aglomeracji, ale podaż jest niewystarczająca w stosunku do popytu, co z pewnością zmieni się w ciągu najbliższych kilku lat.

Pomimo dynamicznego rozwoju rynku magazynowo-produkcyjnego, duża ilość inwestycji realizowanych we wszystkich sektorach nieruchomości powoduje i będzie nadal powodować presję na koszty budowy, które w ostatnich 12 miesiącach wzrosły o ok. 25%. To z kolei przełoży się na presję wzrostową na czynsze i poziom zachęt oferowanych najemcom przez wynajmujących. Trend ten utrzyma się ze względu na silny popyt, który przewyższa podaż.

Coraz większym wyzwaniem dla wielu firm realizujących plany ekspansji jest konieczność zatrudnienia dodatkowych pracowników, co prowadzi do presji płacowej. W przypadku firm planujących duże inwestycje w Polsce pozyskanie odpowiednio wykwalifikowanej kadry jest głównym priorytetem oraz jednym z najważniejszych czynników wpływających na rozwój nowych lokalizacji na mapie powierzchni przemysłowych i magazynowych. W niektórych bardziej oddalonych lokalizacjach nowym problemem jest znalezienie odpowiedniego zakwaterowania dla pracowników zatrudnianych przez rozwijające się firmy.

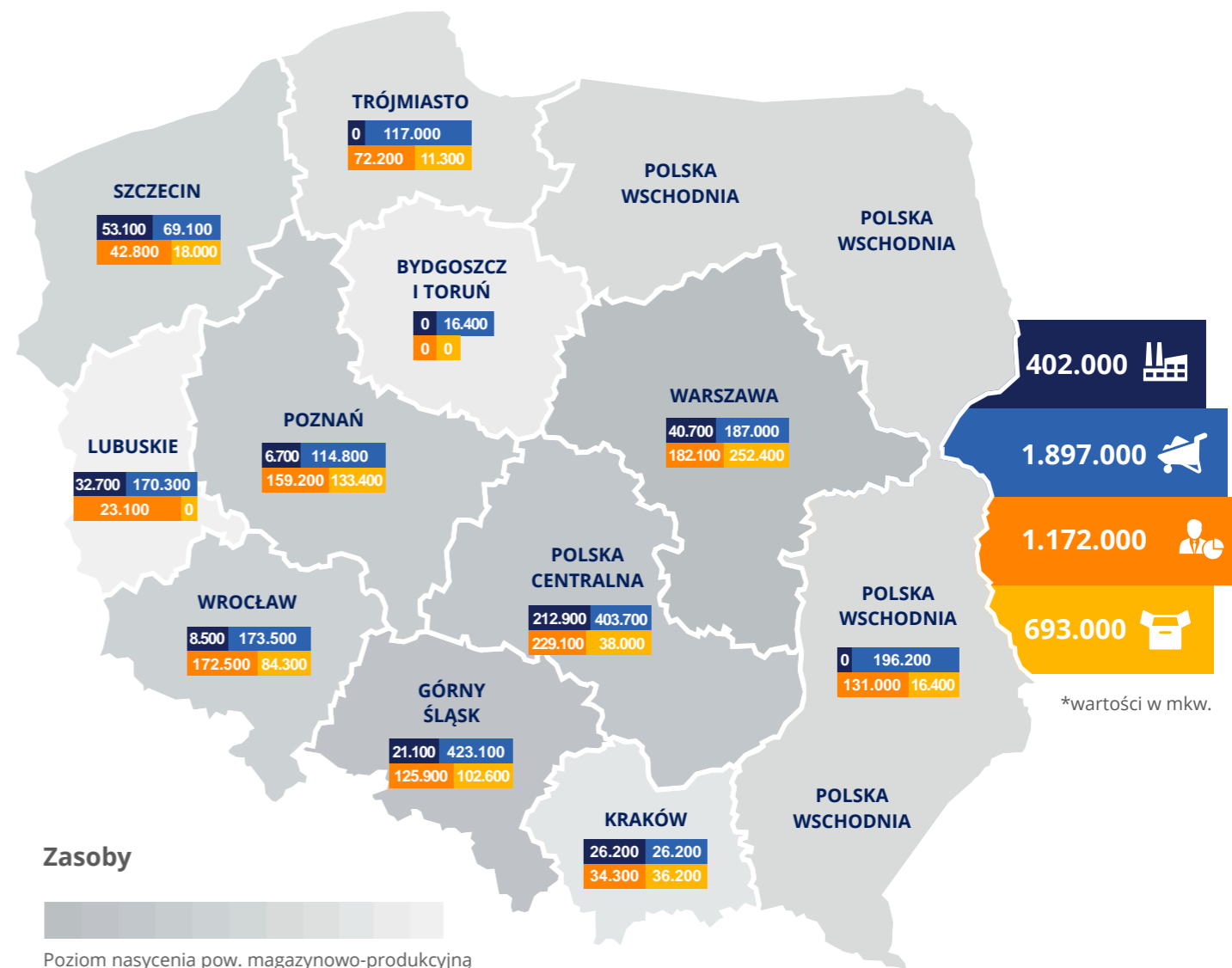
Ze względu na bardzo udany początek 2018 roku i rekordowy popyt wśród najemców, uważamy, że w kolejnych kwartałach bieżącego roku utrzyma się dobra koniunktura na rynku powierzchni przemysłowo-magazynowych w Polsce, który będzie nadal dynamicznie się rozwijać.

Polska

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

14.156.000 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



Zasoby

Poziom nasycenia pow. magazynowo-produkcyjną



Podaż

Pod względem nowo oddanej powierzchni rynek został zdominowany przez region Polski Centralnej, gdzie oddano ponad 200 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej.



Powierzchnia w budowie

W trakcie budowy jest aktualnie aż 1,90 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Nigdy wcześniej na koniec kwartałów nie było tak dużej liczby projektów w budowie.



Wolumen transakcji

W pierwszym kwartale 2018 roku podpisano umowy na łączną powierzchnię 1,17 mln mkw., co jest bardzo dobrym wynikiem. Najwięcej z nich podpisano w regionie Polski Centralnej.



Poziom pustostanów

Poziom pustostanów osiągnął najniższy historyczny wynik i osiągnął zaledwie 4,9% przy średniej z ostatnich 5 lat wynoszącej 7,9%.

Polska

Sytuacja gospodarcza



38.426.000
Populacja (2017)

64%
Procent ludności w wieku produkcyjnym (2017)

36%
Procent ludności w wieku nieprodukcyjnym (2017)



390
Uczelni wyższych w Polsce (2017)

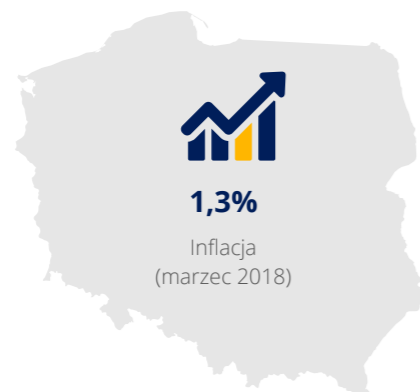


6,6%

Stopa bezrobocia rejestrowanego w %
(marzec 2018)

4,4%

Stopa bezrobocia w Polsce MOP
(marzec 2018)



1,3%

Inflacja
(marzec 2018)



4.517 zł

Średnie zarobki w Polsce (IV kwartał 2017)

4.700 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw (I kwartał 2018)

4.706 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym (I kwartał 2018)

Prognoza gospodarcza

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Wzrost PKB (%)	1,6	1,4	3,3	3,9	2,9	4,5	4,2p
Wzrost PKB na mieszkańca (USD PPP)	23.360	24.086	25.339	26.630	27.690	29.472	31.413p
Dług publiczny (jako % PKB)	54,6	57,1	52,3	53,3	56,6	52,0p	46,6p
Bezpośrednie inwestycje zagraniczne, US\$	5.907	4.131	13.104	10.222	5.724	1.914	5.707p
Stopa bezrobocia (MOP)	10,1	10,4	9,0	7,5	6,2	4,9	3,8p
Eksport towarów i usług, PLN	651.955	687.571	734.884	792.248	861.093	919.922	966.856p

Źródło: Trading Economics / Cresa Polska
p - prognoza

MOP - Międzynarodowa Organizacja Pracy (ILO - International Labour Organisation)

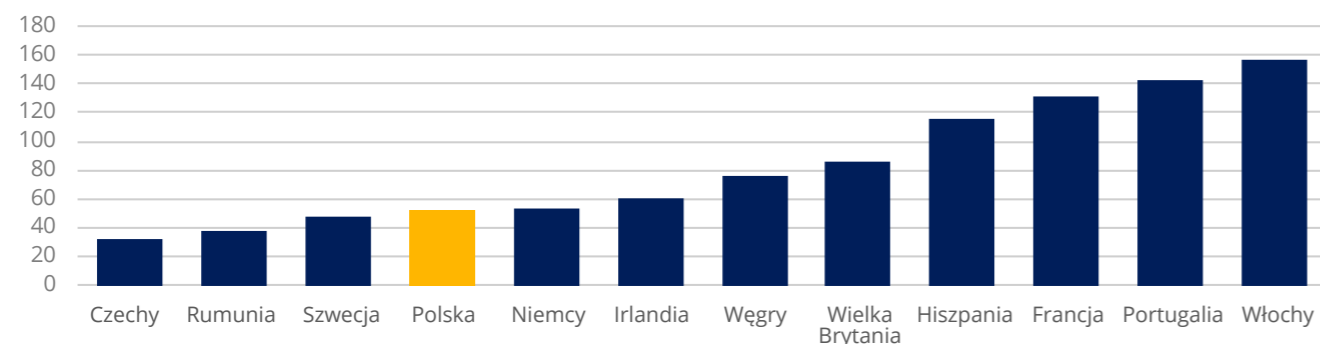
Ratingi dla Polski

MOODY'S **A2**
Stable

STANDARD & POOR'S **BBB+**
Stable

FitchRatings **A-**
Stable

Dług publiczny (jako % PKB)



Źródło: Trading Economics / Cresa Polska

Polska

Sytuacja gospodarcza

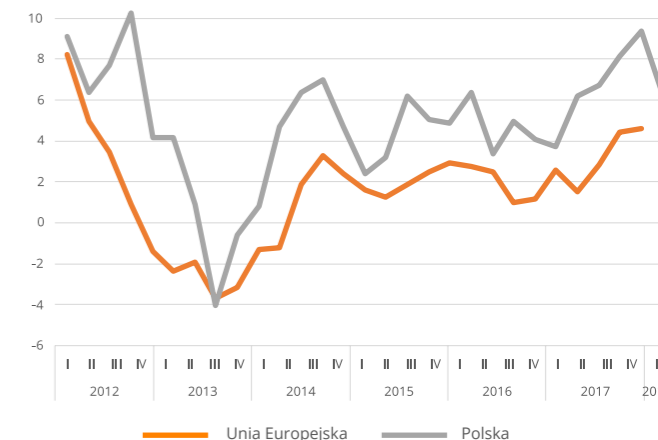
- Publikacja rachunków narodowych za IV kwartał potwierdziła zarówno wzrost PKB na poziomie 4,5% za rok 2017, jak i wyraźne ożywienie inwestycji, które wzrosły o 9,3% r/r w IV kwartale.
- Krótkoterminowe wskaźniki ekonomiczne pokazują, że I kw. to kolejny dobry kwartał. Pomimo niewielkiego osłabienia we wzroście produkcji przemysłowej (choć nadal osiągał on dobrą wartość 7,3% r/r w marcu) i nieco słabszymi wynikami wskaźników PMI (53,7 w marcu), wzrost w branży budowlanej i sprzedaży detalicznej przyspieszył.
- Popyt krajowy pozostanie kluczową siłą napędową wzrostu, dodatkowo wzmocniony niską stopą bezrobocia (4,4% w marcu wg MOP), wzrostem wynagrodzeń oraz początkiem cyklu wyborczego; wyborami samorządowymi, które mają się odbyć pod koniec 2018 r. oraz wyborami parlamentarnymi w 2019 r.
- Inflacja konsumencka, osiągnąwszy poziom 2,1% r/r w grudniu, zwolniła do zaledwie 1,3% w marcu, przyspieszyła jednak ponownie w połowie roku w związku z rosnącymi płacami i rosnącymi cenami towarów.

Wskaźnik PMI (2018)

	Styczeń	Luty	Marzec
Strefa Euro	59,6	58,6	56,6
Polska	54,6	53,7	53,7
Czechy	59,8	58,8	57,3
Niemcy	61,1	60,6	58,2
Francja	58,4	55,9	53,7
Wielka Brytania	55,3	55,2	55,1
Hiszpania	55,2	56,0	54,8
Włochy	59,0	56,8	55,1

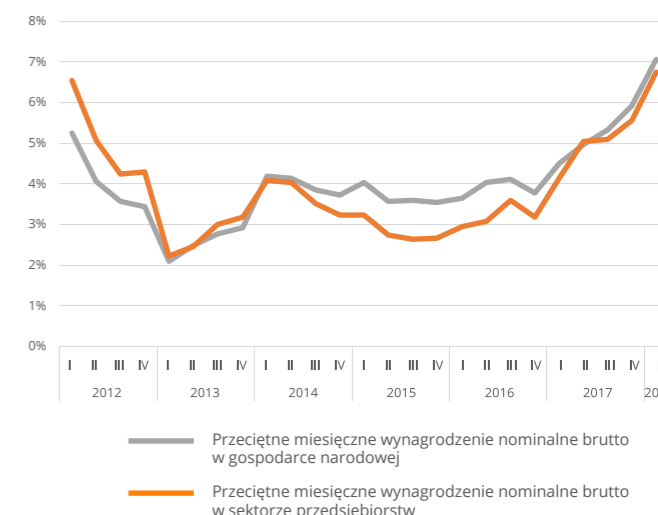
- Rosnące zatrudnienie i presja płacowa sprawiają, że nominalny wzrost wynagrodzeń przekracza znacznie poziom inflacji konsumenckiej (wzrost o 7,1% w I kw.).
- Ożywienie inwestycji współfinansowanych ze środków UE w 2017 r. następowało powoli, jednak w grudniu wyraźnie przyspieszyło. Rośnie także aktywność budowlana - o 19% r/r w czwartym kwartale i trend ten powinien się utrzymać.
- Polska Rada Polityki Pieniężnej nie planuje podwyżki stóp procentowych w tym roku, a liberalna polityka pieniężna pozostanie czynnikiem napędowym wzrostu gospodarczego w Polsce. Pierwszy wzrost stóp procentowych powinien nastąpić nie wcześniej niż w III kwartale 2019 r.

Wzrost produkcji (rok do roku %)



Źródło: Eurostat

Wzrost wynagrodzeń (rok do roku %)



Źródło: GUS

Wskaźnik Nastrojów Biznesu



Marzec 2017 - **7,4**

Marzec 2018 - **18,7**

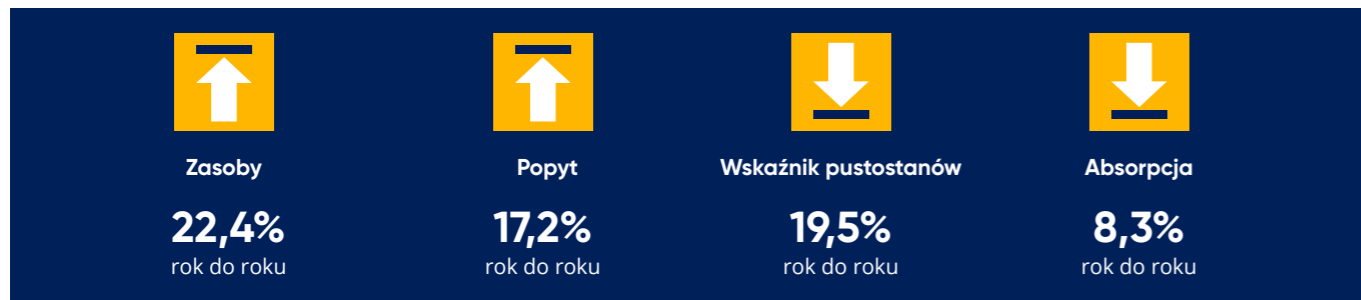
▲ 153%

Średnia dla Strefy Euro - **1,4**

Wskaźnik nastrojów biznesu (Business Confidence Index - BCI) sporządzany jest w oparciu o ocenę przez przedsiębiorstwa wielkości produkcji, zamówień i zapasów oraz aktualnej sytuacji i oczekiwań dotyczącej najbliższej przyszłości. Gromadzone są opinie w porównaniu do stanu „normalnego”, a różnica pomiędzy odpowiedziami pozytywnymi i negatywnymi odzwierciedla wskaźnik jakościowy określający warunki gospodarcze.

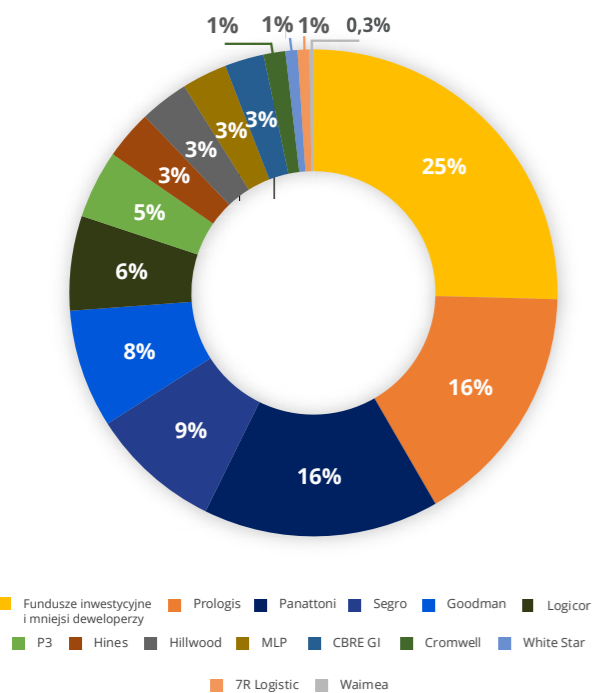
Polska

Trendy rynkowe



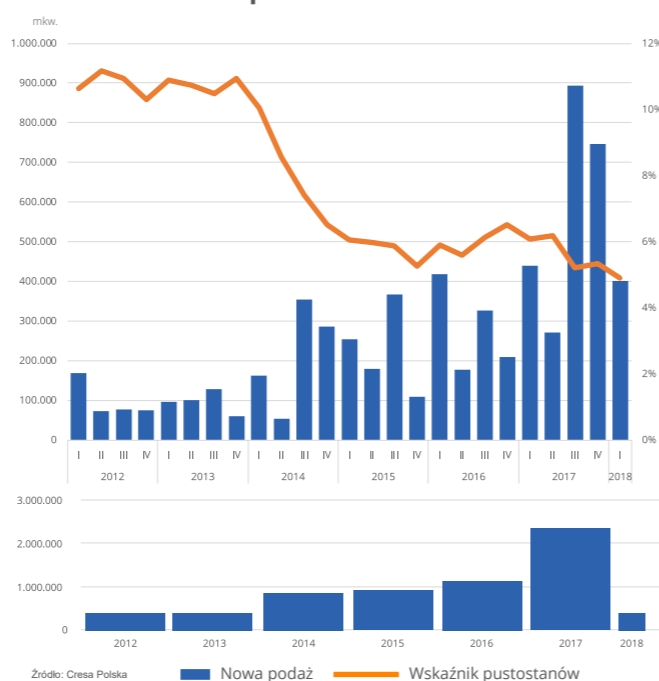
- Rynek w dalszym ciągu rozwija się bardzo dynamicznie o czym świadczy wzrost zasobów o prawie jedną czwartą w ciągu roku.
- Wskaźnik pustostanów jest na historycznie niskim poziomie – 4,9%.
- Popyt utrzymuje się na wysokim poziomie wzrastając w ciągu roku o ponad 17%.

Struktura własnościowa istniejących zasobów

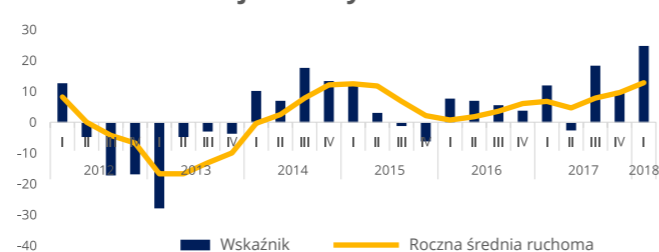


Źródło: Cresa Polska

Podaż i wskaźnik pustostanów



Wskaźnik nastrojów na rynku**



**Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na lepsze perspektywy dochodowe dla inwestorów i deweloperów.

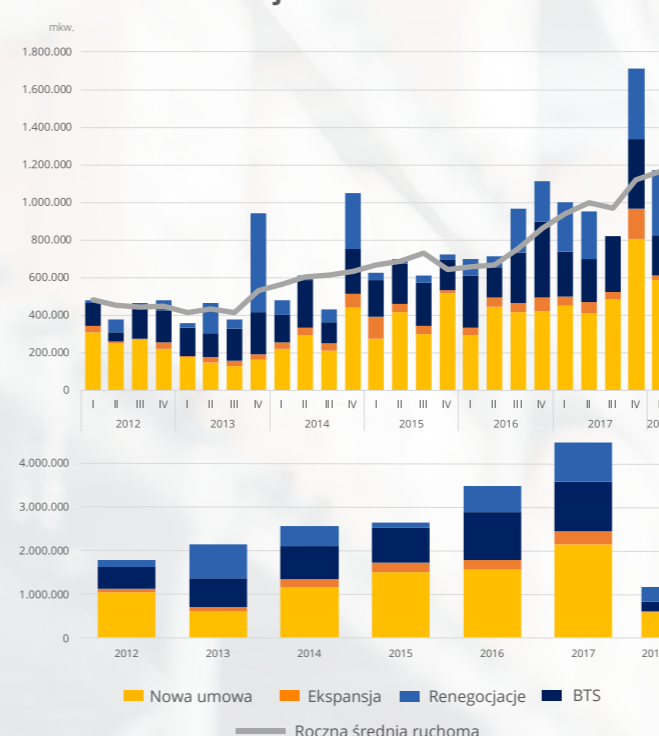
Źródło: Cresa Polska, RICS

Polska

Trendy rynkowe

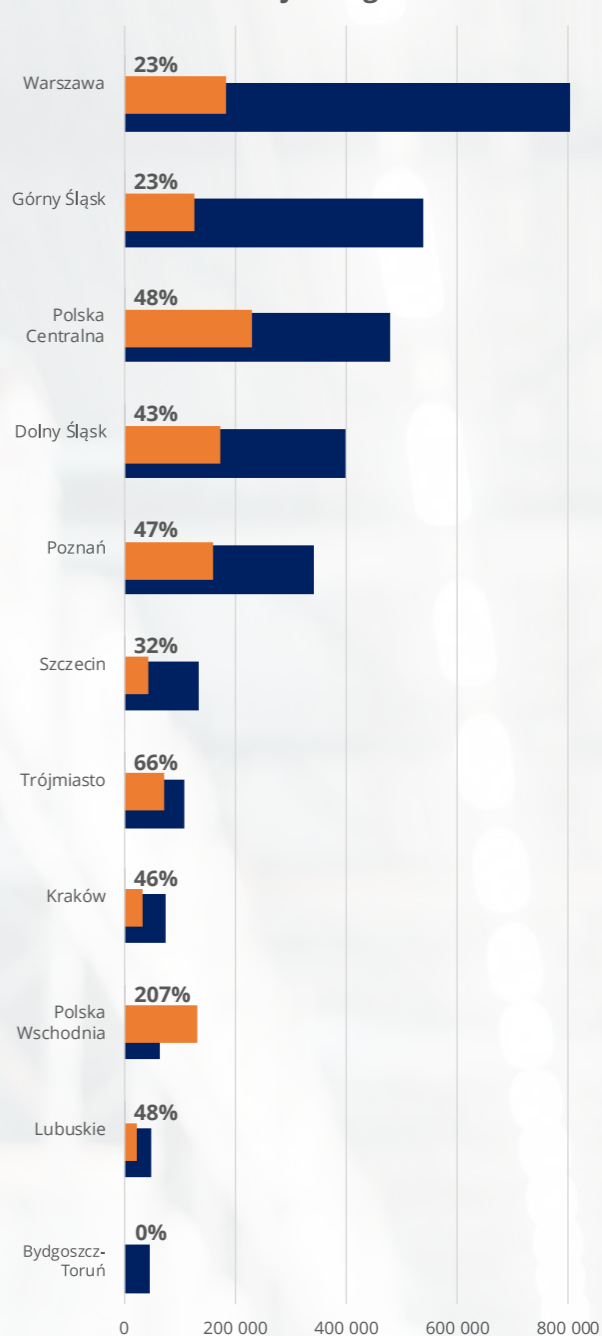
- Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce wciąż utrzymuje się na wysokim poziomie, który w I kw. 2018 r. osiągnął 1.172 tys. mkw. (wzrost o 17% w stosunku do identycznego okresu ubiegłego roku).
- Uwzględniając wolumeny transakcji z lat 2013-2017, największą średnioroczną aktywnością najemców charakteryzowała się Warszawa (802.800 mkw.), Górny Śląsk (538.000 mkw.) i Polska Centralna (478.200 mkw.). W I kw. 2018 r. najwięcej powierzchni wynajęto w Polsce Wschodniej (207,4%), Trójmieście (66,2%) i Polsce Centralnej (47,9%).
- Podobnie jak w latach ubiegłych na rynku transakcyjnym najmu dominowały nowe umowy (50% wolumenu). Duży udział miały również umowy typu BTS (29,6%).

Wolumen transakcji



Źródło: Cresa Polska

Wolumen transakcji w regionach



Źródło: Cresa Polska

Wybrane transakcje I kw. 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Region	Powierzchnia
Leroy Merlin	BTS	Panattoni BTS Leroy Merlin	Polska Centralna	124.000 mkw.
Zalando	BTS	Hillwood Zalando II	Polska Wschodnia	121.000 mkw.
Poufny	BTS	Panattoni BTS Bolesławiec	Dolny Śląsk	60.600 mkw.
Arvato	Nowa umowa	Panattoni Park Stryków III	Polska Centralna	43.000 mkw.
Jeronimo Martins	Nowa umowa	Goodman Poznań III Logistics Centre	Poznań	29.800 mkw.

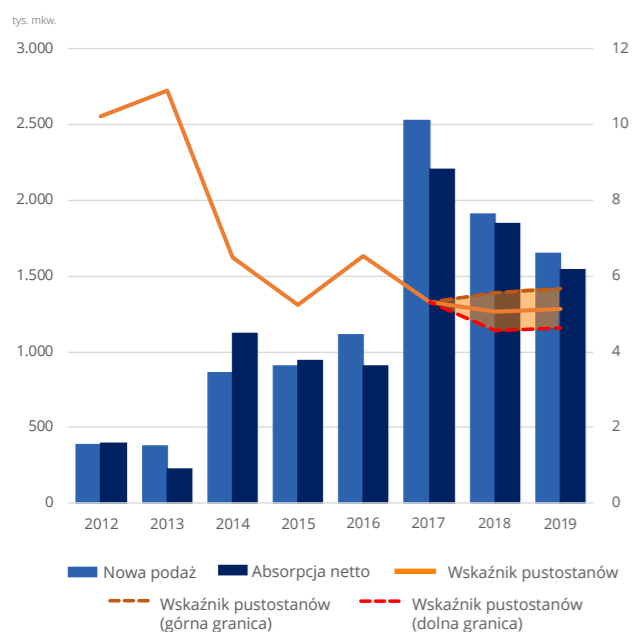
32%
udział w zasobach
Panattoni i Prologis

Polska

Prognozy rynkowe

- W latach 2018 i 2019 prognozujemy utrzymanie wysokiego popytu na powierzchnie magazynowo-produkcyjne w Polsce.
- Przewidujemy, że w bieżącym roku na rynek trafi ponad 1,9 mln mkw. (ok. 25% mniej niż w ubiegłym roku, i ponad 2 razy więcej w porównaniu ze średnią z lat 2014 – 2016). W 2019 r. roku spodziewamy się podaży na poziomie przekraczającym 1,6 mln mkw.
- Niski wskaźnik pustostanów wynoszący ok. 5% utrzyma się na tym poziomie w całym 2018 roku, ponieważ większość powierzchni będącej obecnie w budowie została już wynajęta.

Wskaźniki dla rynku magazynowo-produkcyjnego - prognoza na lata 2018 i 2019



Źródło: Cresa Polska

Czynniki wzrostu rynku:

- Wzrost prywatnej konsumpcji.
- Silny i stabilny popyt ze strony inwestorów instytucjonalnych na nieruchomości przynoszące stały dochód.
- Rozwój infrastruktury drogowo-komunikacyjnej.
- Rozwój sektorów e-commerce, logistyki, handlu, produkcji.
- Ponowny napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych oraz zwiększenie zaangażowania chińskiego kapitału.
- Wprowadzenie ułatwień dla przedsiębiorców w dostępie do zwolnień podatkowych na terenie całego kraju.
- Nadchodzące zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej w zakresie standardu nr 16 oraz US GAAP mogą wpłynąć na zwiększenie zainteresowania nabywaniem nieruchomości na własność, szczególnie przez globalne firmy z dostępem do taniego kapitału.
- Zwiększenie efektywności wykorzystania funduszy UE oraz wzrost inwestycji przedsiębiorstw.

Okiem eksperta



Dr Bolesław Kołodziejczyk
Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa

„Prognozy dla rynku magazynowo-przemysłowego w Polsce na przynajmniej dwa następne lata są bardzo obiecujące pomimo wyzwań stojących przed firmami związanych z pozyskaniem pracowników oraz wzrostem wynagrodzeń. Stały napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych, nadchodzące zmiany w Specjalnych Strefach Ekonomicznych oraz rozwój infrastruktury drogowo-komunikacyjnej.”



Warszawa

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

3.772.700 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



187.000 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



4,10-5,25 € /mkw./msc

Czynsz bazowy
Warszawa Strefa I

2,50-3,60 € /mkw./msc

Czynsz bazowy
Warszawa Strefa II



7,9%

Poziom pustostanów
Warszawa Strefa I

6,4%

Poziom pustostanów
Warszawa Strefa II



40.700 mkw.

Podaż



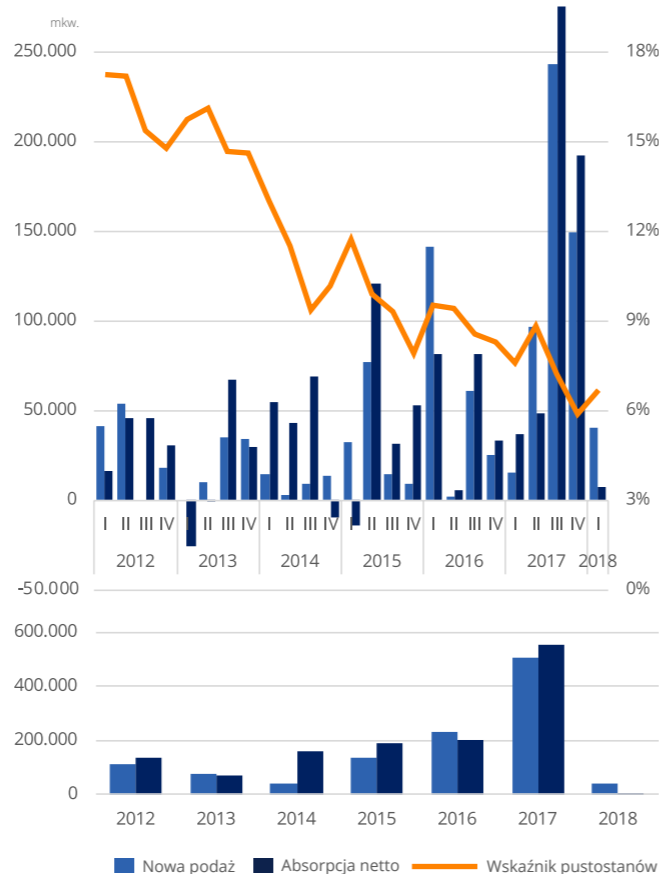
182.100 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

Warszawski rynek wciąż pozostaje największym obszarem koncentracji nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. W I kw. 2018 r. do użytku oddano zaledwie 40.700 mkw. nowej powierzchni magazynowej (całość w II strefie), jednak i tak jest to trzeci wynik w Polsce. Między innymi rozbudowany został park P3 w Błoniu (33.100 mkw.). Obecnie w budowie znajduje się 8 projektów, których łączna powierzchnia wynosi 187.000 mkw. Do głównych projektów należy rozbudowa przez MLP swoich magazynów w Pruszkowie (45.900 mkw.), budowa przez Panattoni projektów Park Warsaw North (27.900 mkw.), Park Warszawa Konotopa II (42.000 mkw.), a także rozbudowa magazynów Hillwood w Markach (29.200 mkw.) oraz w Pruszkowie (25.400 mkw.).

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Mazowieckie



5.384.600

Ludność



5.723 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

5.359 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



5,6%

Stopa bezrobocia



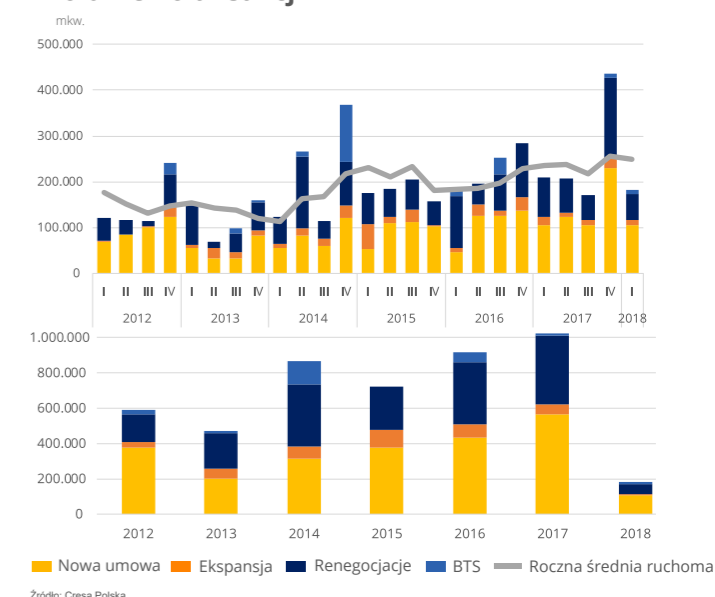
Wolumen transakcji

Popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe w obu warszawskich strefach wyniósł 182.100 mkw. i był to drugi wynik spośród wszystkich regionów. Większość stanowiły nowe umowy (57,7%) i renowacje (31%). Ekspansje objęły 6,4%, a projekty BTS 4,9%.

Pustostany

W Strefie I wskaźnik pustostanów spadł o 1,1 p.p. do poziomu 7,8%, w Strefie II wzrósł o 1,3 p.p. do poziomu 6,4%. Dla obu stref wynosi on obecnie 6,7% i jest jednym z wyższych w kraju. Wielkość powierzchni niewynajętej w Strefie I i Strefie II wyniosła odpowiednio 60.000 mkw. oraz 192.400 mkw.

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
L'oreal	Renegocjacje	Prologis Park Błonie II	23.100 mkw.
Frisco.pl	Nowa umowa	City Logistics Warsaw I	12.000 mkw.
Panalpina	Nowa umowa	Prologis Park Błonie II	9.500 mkw.

Okiem eksperta



Katarzyna Bojanowicz

Business Development Director

„Wraz z otwarciem obwodnicy Marek, zauważalny jest wzrost zainteresowania najemców północno – wschodnią częścią aglomeracji warszawskiej. Przekłada się to na nowe projekty deweloperów, którzy coraz częściej lokują swoje obiekty w okolicach Targówka, Marek oraz Radzymina. Poziom czynszów nominalnych w regionie Warszawa Strefa I pozostaje najwyższy w Polsce, utrzymując się w przedziale 4,10-5,25 € /mkw., a w Strefie II 2,50-3,60 € /mkw.”

Górny Śląsk

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

2.481.000 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



423.100 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



2,80–3,50 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



4,1%

Poziom pustostanów



21.100 mkw.

Podaż



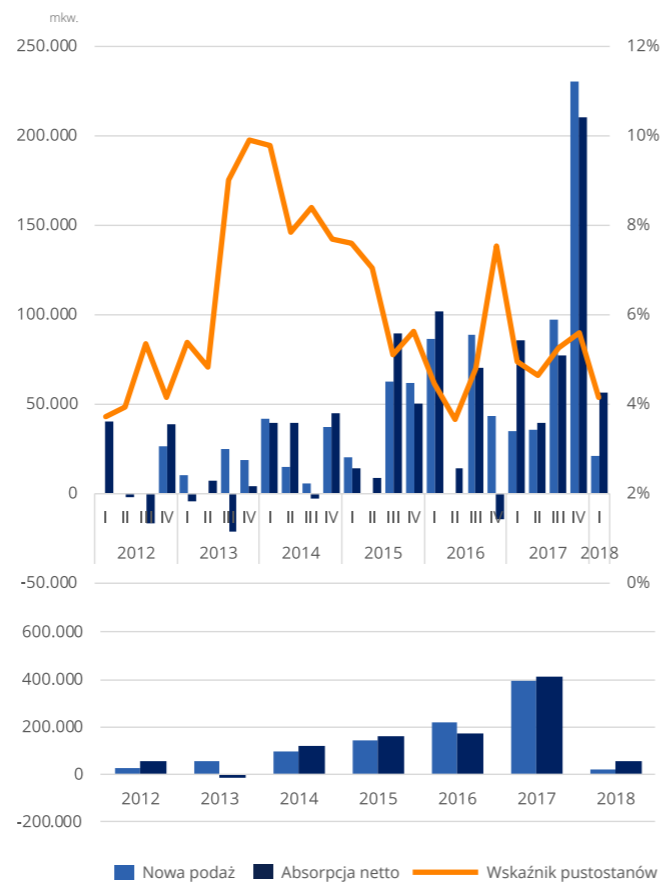
125.900 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

W I kw. 2018 r. na rynek Górnego Śląska dostarczono ponad 21.000 mkw. Były to dwa projekty: inwestycja CTPark w Opolu, gdzie oddana została pierwsza część magazynu (docelowo ok. 45.000 mkw.), oraz rozbudowa etapu inwestycji Śląskiego Centrum Logistycznego w Sosnowcu. Oddana została pierwsza część (3.250 mkw.) z budynku, który docelowo ma wynosić 11.500 mkw. Mimo niewielkiej podaży w tym kwartale region Górnego Śląska jest drugim rynkiem w Polsce pod względem ilości powierzchni magazynowej, ustępując jedynie regionowi Warszawy i jej okolic. W budowie pozostaje aż 16 projektów. Najciekawsze z nich to: Panattoni BTS w Gliwicach (146.000 mkw.), Panattoni Park Sosnowiec V (42.200 mkw.), czy też projekty 7R w Siemianowicach Śląskich (12.400 mkw.) i Czechowicach Dziedzicach (28.900 mkw.).

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Źródło: Cresa Polska

Śląskie



4.548.200

Ludność



4.702 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

5.109 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



5,2%

Stopa bezrobocia

Opolskie

990.100

Ludność

4.222 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

4.457 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym

7,2%

Stopa bezrobocia



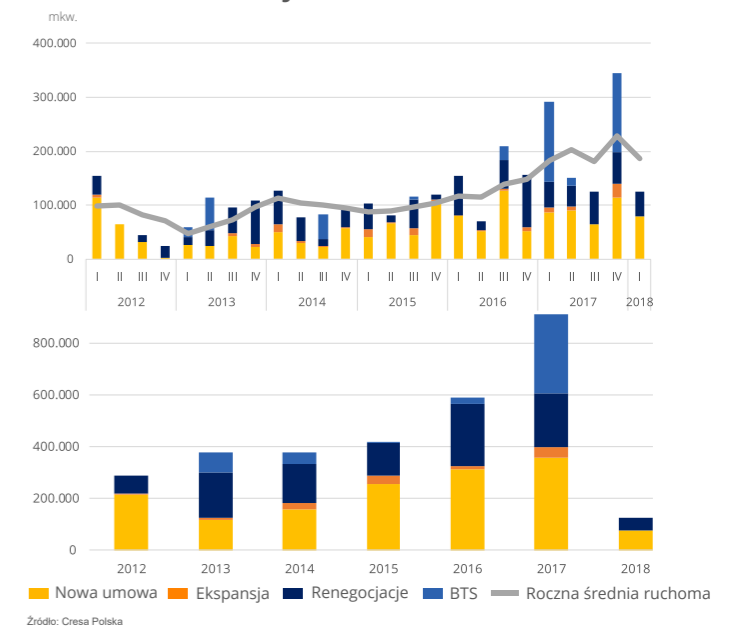
Wolumen transakcji

W I kw. w regionie zawarto umowy obejmujące łącznie 125.800 mkw., czyli ponad dwukrotnie mniej w porównaniu z tym samym okresem sprzed roku oraz prawie trzykrotnie mniej niż w poprzednim kwartale. Zanotowanych zostało 62,9% nowych umów oraz 37,1% renegotjacji. Nie zostały odnotowane żadne ekspansje ani umowy typu BTS.

Pustostany

Wskaźnik pustostanów w tym kwartale osiągnął rekordowo niski poziom i wyniósł zaledwie 4,1%. W porównaniu z poprzednim kwartałem współczynnik ten spadł o prawie 1,5 p.p.

Wolumen transakcji



Źródło: Cresa Polska

Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Alfa Elektro	Nowa umowa	Prologis Park Chorzów	16.600 mkw.
Fiege	Renegocjacje	Prologis Park Dąbrowa	13.300 mkw.
Galicja Sp. z o.o.	Nowa umowa	Panattoni Park Sosnowiec V	11.200 mkw.

Okiem eksperta



Jakub Kurek

Doradca

„Górny Śląsk charakteryzuje się dużą aktywnością najemców. Wzrost kosztów budowy nie zniechęca inwestorów. Oprócz popularnego Sosnowca dużą ekspansję wykazują Gliwice, Ruda Śląska. Nowymi kierunkami rozwoju są Żory i Zabrze. Lokalizacje te przyciągają dużych najemców z innych regionów Polski i Niemiec dzięki atrakcyjnym stawkom czynszu. Ponadto wielu deweloperów planuje pozyskać grunty inwestycyjne w regionie pod budowę kolejnych obiektów w odpowiedzi na popyt ze strony najemców.”

Polska Centralna

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

1.975.500 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



403.700 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



3,20–3,60 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



1,9%

Poziom pustostanów



212.900 mkw.

Podaż



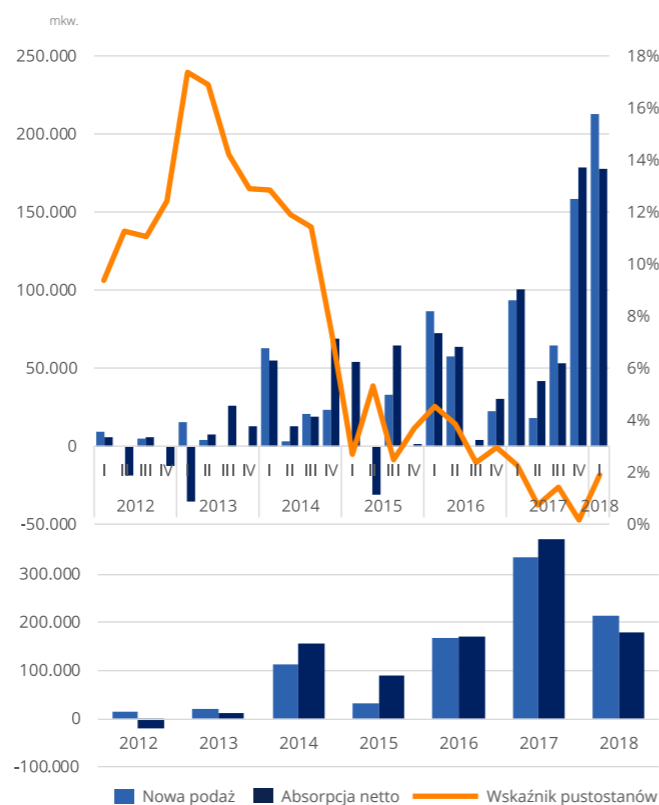
229.100 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

Początek 2018 r. w regionie Polski Centralnej był rekordowy pod względem wielkości oddanej nowoczesnej powierzchni magazynowej. W I kw. oddano do użytku 4 projekty, których łączna powierzchnia wyniosła 212.900 mkw. Panattoni ukończył rozbudowę parku w Strykowie II (23.000 mkw.), oraz w Łodzi (79.000 mkw.), natomiast P3 rozbudował swój park w Piotrkowie o kolejne 60.000 mkw. W budowie pozostaje prawie drugie tyle powierzchni, bo aż 404.000 mkw. Panattoni dalej rozbudowuje swój projekt w Łodzi – Central European Logistics Hub, w Strykowie swoje parki rozbudowują Segro (39.000 mkw.) oraz Hillwood (25.300 mkw.), a w Piotrkowie Prologis (10.400 mkw.). Dzięki oddanej w tym kwartale nowej powierzchni region Polski Centralnej znalazł się na pierwszym miejscu w Polsce pod względem ilości dostępnej nowoczesnej powierzchni magazynowej, wyprzedzając region Poznania.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Źródło: Cresa Polska

Łódzkie



2.476.300

Ludność



4.241 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

4.451 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



6,8%

Stopa bezrobocia

Świętokrzyskie

1.247.700

Ludność

4.222 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

4.457 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym

8,8%

Stopa bezrobocia



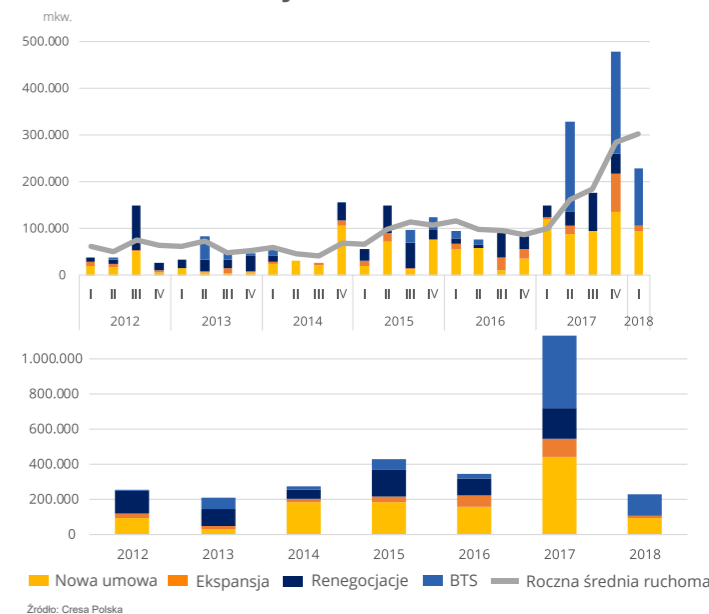
Wolumen transakcji

Region Polski Centralnej okazał się liderem w pierwszym kwartale pod względem wielkości podpisanych umów. Transakcje objęły 229.000 mkw., z czego ponad połowę stanowiły umowy typu BTS, ponad 40% nowe umowy i 4,5% ekspansje.

Pustostany

W związku z bardzo dużą ilością oddanej powierzchni w pierwszym kwartale, poziom pustostanów wzrósł w porównaniu z poprzednim kwartałem o 1,7 p.p. i wynosi obecnie 1,9%. Wielkość niewynajętej powierzchni na koniec kwartału wyniosła 38.000 mkw.

Wolumen transakcji



Źródło: Cresa Polska

Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Leroy Merlin	BTS	Panattoni BTS Leroy Merlin	124.000 mkw.
Arvato	Nowa umowa	Panattoni Park Stryków III	43.000 mkw.
Media Expert	Nowa umowa	Prologis Park Piotrków	21.400 mkw.

Okiem eksperta



Jowita Spiżarska
Doradca

„Region Polski Centralnej nadal cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem wśród najemców powierzchni magazynowych dzięki dogodnym połączeniom drogowym. Jest także kluczową lokalizacją dla sieci handlowych i firm z sektora e-commerce obsługujących Polskę i Europę Środkowo-Wschodnią. Region jest atrakcyjny dla deweloperów już działających na rynku łódzkim, którzy decydują się na rozbudowę istniejących parków, jak również dla deweloperów, którzy do tej pory nie byli tu obecni. Stawki czynszów bazowych kształtują się na stabilnym poziomie 3,20-3,60 € /mkw.”

Poznań

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

1.885.500 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



114.800 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



2,90–3,40 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



7,1%

Poziom pustostanów



6.700 mkw.

Podaż



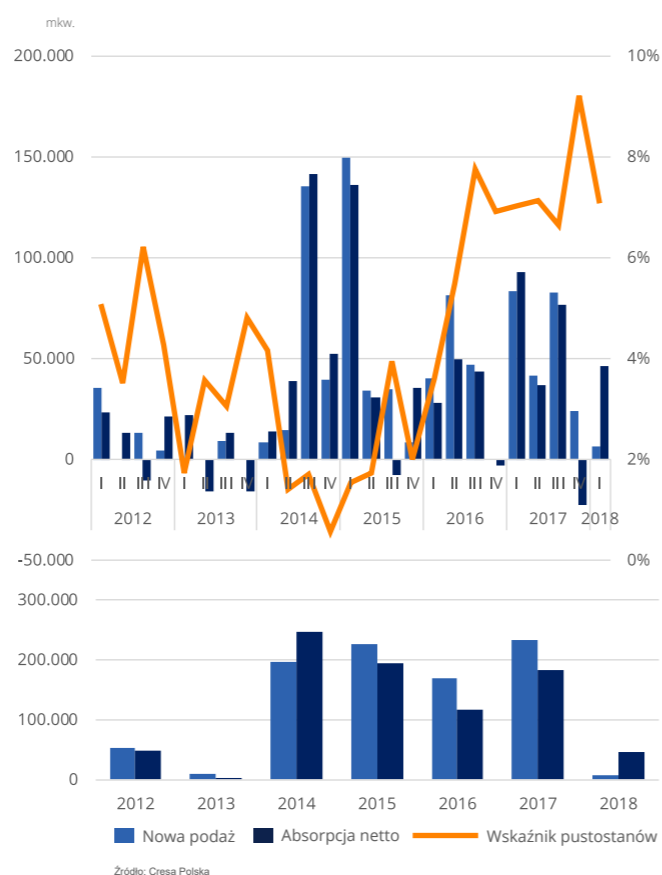
159.200 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

Region Poznania w I kw. 2018 stracił pierwszą pozycję pod względem wielkości zasobów powierzchni magazynowej w Polsce na rzecz Polski Centralnej. W pierwszym kwartale oddano jedynie 6.700 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Jest to jeden z najsłabszych wyników w ostatnich latach. Swoj park rozbudowało jedynie MLP w Poznaniu, i w najbliższej przyszłości odda kolejne 12.300 mkw. W budowie jest jeszcze 5 innych inwestycji w tym 3 inwestycje Panattoni w Poznaniu o łącznej wielkości 62.500 mkw.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Wielkopolskie



3.489.200

Ludność



4.285 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

4.540 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



3,7%

Stopa bezrobocia



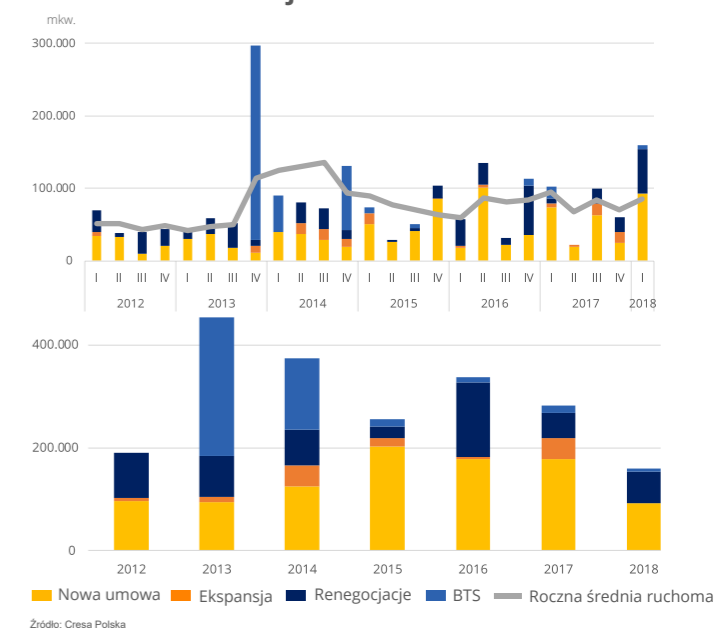
Wolumen transakcji

Wielkość popytu w regionie Poznania wyniosła 159.200 mkw. i była to najwyższa wartość od kilku lat. Większość umów stanowiły nowo podpisane transakcje (58%), pozostałe to renowacje (38,6%) oraz umowy typu BTS (3,4%).

Pustostany

W porównaniu z końcem poprzedniego roku wskaźnik pustostanów spadł o 2,1 p.p. i wyniósł 7,1%. W ostatnich latach utrzymuje się on na podobnym poziomie.

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Jeronimo Martins	Nowa umowa	Goodman Poznań III Logistics Centre	29.800 mkw.
Arvato	Renegocjacje	Logicor Poznań I	15.700 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Prologis Park Poznań II	13.700 mkw.

Okiem eksperta



Adam Szyller
Doradca

„Najpopularniejszym wśród najemców podregionem cieszą się okolice Gądek i Tarnowa Podgórnego. Utrudnieniem dla obecnych i przyszłych najemców może być postępujący spadek dostępności wykwalifikowanych pracowników. Stawki czynszów bazowych utrzymują się na poziomie 2,90–3,40 € /mkw., jednak podobnie jak w całym kraju rosnące koszty budowy mogą spowodować ich wzrost”.



Wrocław

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

1.706.200 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



173.500 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



2,90–3,50 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



4,9%

Poziom pustostanów



8.500 mkw.

Podaż



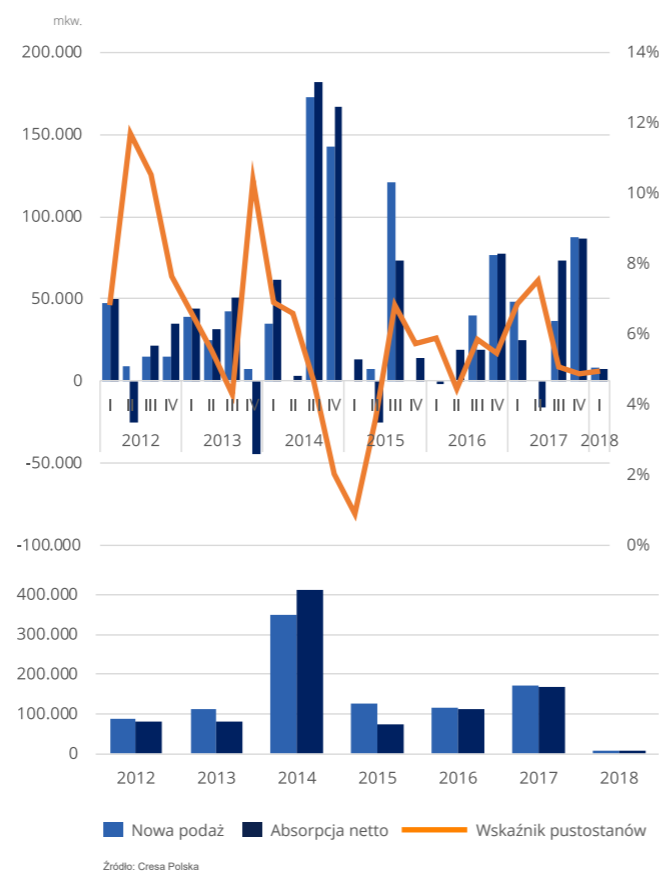
172.500 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

W I kw. 2018 na rynek dolnośląski deweloperzy dostarczyli jedynie 8.500 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, jednak region Wrocławia wciąż zajmuje piąte miejsce w Polsce pod względem wielkości oferowanej powierzchni magazynowej. Zasoby w tym regionie wynoszą obecnie 1,71 mln mkw. Do użytku oddano nowy budynek w parku logistycznym Prologis Park Wrocław V. W budowie znajdują się trzy projekty: BTS Panattoni w Bolesławcu (60.000 mkw.), Hillwood Wrocław II (56.000 mkw.) oraz Goodman Wrocław V Logistics Centre (57.000 mkw.).

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Dolnośląskie



2.902.500

Ludność



4.727 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

5.075 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



5,7%

Stopa bezrobocia



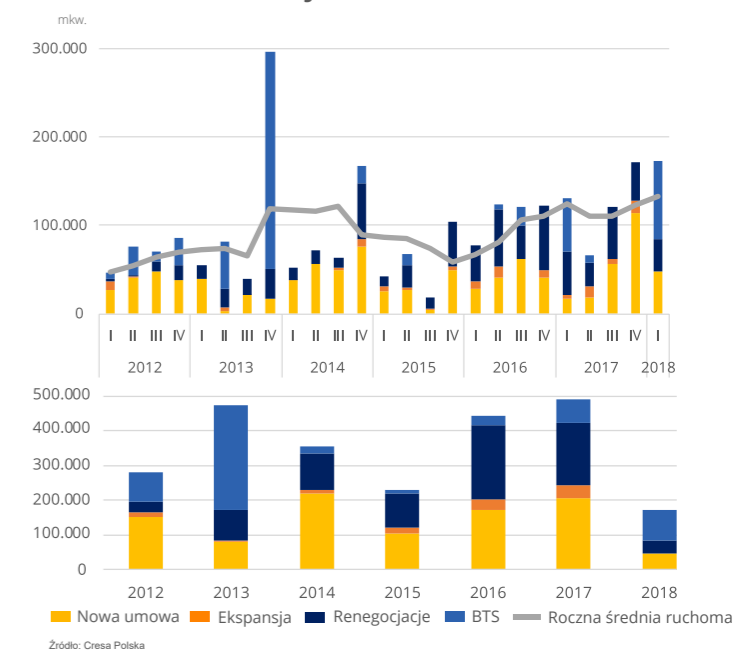
Wolumen transakcji

Popyt w I kw. tego roku wyniósł 172.500 mkw., co stanowi niewielki wzrost w porównaniu z końcem ubiegłego roku. Największy odsetek stanowiły umowy typu BTS, bo aż 51%. Nowe umowy wyniosły 27,5%, renowacje 21,5%. Nie zanotowano żadnej ekspansji.

Pustostany

Poziom pustostanów w regionie pozostaje na stabilnym poziomie i wynosi ponad 84.000 mkw. W porównaniu z poprzednim kwartałem współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł o niecałe 0,1 p.p., natomiast w skali roku spadł o prawie 2 p.p.

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

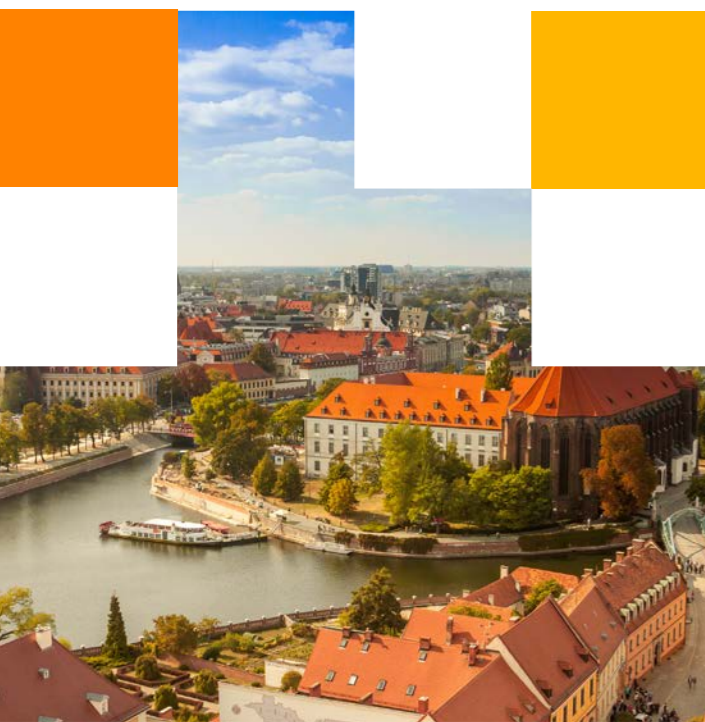
Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	BTS	Panattoni BTS Bolesławiec	60.600 mkw.
Ideal Automotive	BTS	Panattoni BTS Świdnica	27.400 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Hillwood Wrocław II	26.300 mkw.

Okiem eksperta



Miłosz Borkowski
Doradca

„Przy dość niewielkiej podaży oddanej w tym kwartale oraz powierzchni w budowie, a mimo wszystko sporym popycie w regionie Wrocławia może być zauważalna presja na czynsze. Największa aktywność inwestorów występuje nieustannie w obrębie Bielan Wrocławskich oraz wzdłuż zachodniej obwodnicy Wrocławia. Wzrasta również zainteresowanie lokalizacjami miejskimi.”



Szczecin

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

563.700 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



69.100 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



3,20–3,50 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



3,2%

Poziom pustostanów



53.100 mkw.

Podaż



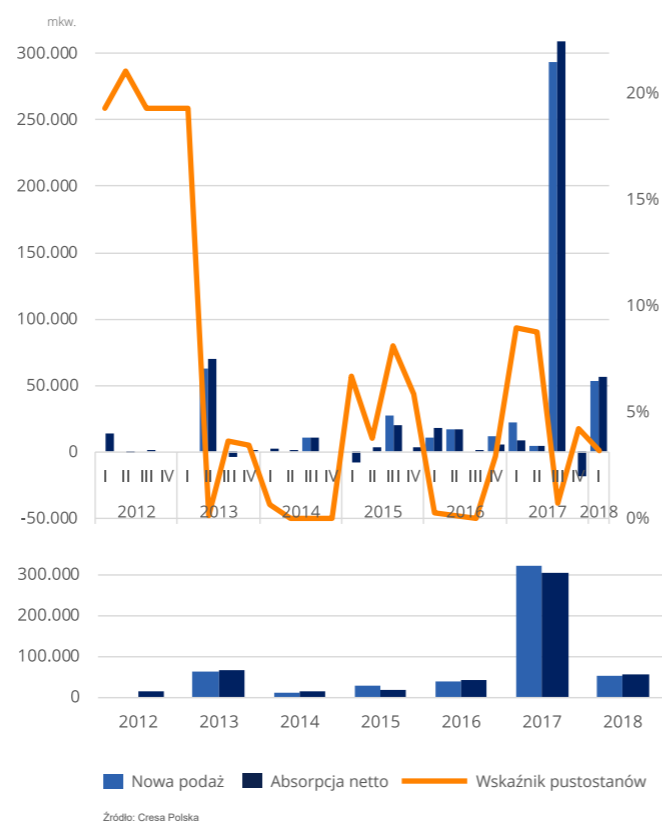
42.800 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

Dzięki oddaniu do użytku 53.100 mkw. w Panattoni Park Szczecin, region Szczecina zajął drugie miejsce w Polsce pod względem ilości oddanej powierzchni magazynowej w I kw. 2018 r. W budowie pozostaje kolejne 35.100 mkw. Panattoni buduje w Szczecinie także swój drugi park (22.200 mkw.). Również Prologis rozbudowuje swój park w Szczecinie (11.800 mkw.).

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Zachodniopomorskie



1.705.500

Ludność



4.301 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

4.360 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



8,7%

Stopa bezrobocia



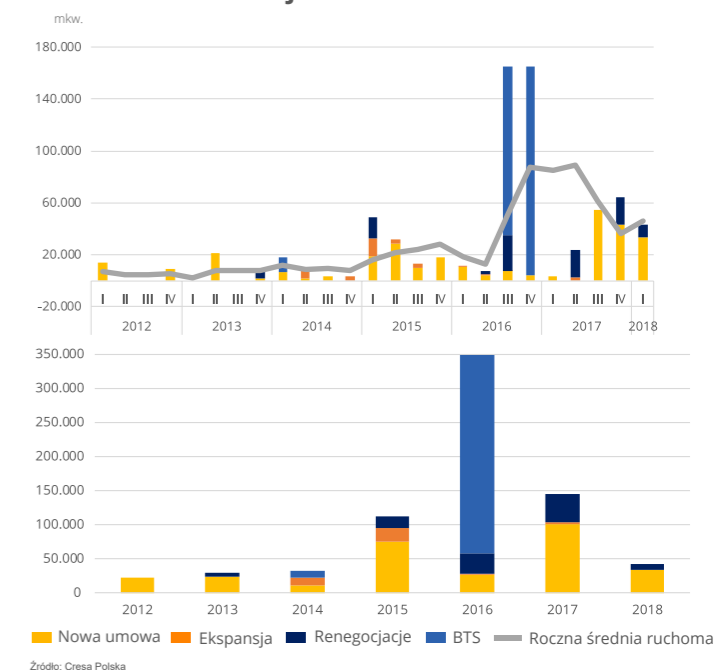
Wolumen transakcji

Popyt w regionie Szczecina wyniósł 42.800 mkw. i był niższy w porównaniu do poprzedniego kwartału o 33%. Większość transakcji stanowiły nowe umowy (77,7%), a resztę renegotjacje. Nie zanotowano umów typu BTS ani ekspansji.

Pustostany

W I kw. 2018 r. w regionie Szczecina zanotowano spadek wolnej powierzchni o 1 p.p. do poziomu 3,2%, natomiast rok wcześniej w tym samym czasie wskaźnik wolnej powierzchni był większy o 5,7 p.p. Wolna powierzchnia w regionie wyniosła na koniec kwartału 18.000 mkw.

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Szczecin I	27.100 mkw.
Poufny	Renegocjacje	Prologis Park Szczecin	9.200 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Prologis Park Szczecin	3.500 mkw.

Okiem eksperta



Jakub Dudkiewicz

Doradca

„Szczecin umacnia swoją pozycję na mapie powierzchni magazynowych w Polsce. Bliskość Niemiec i krajów skandynawskich zachęca najemców z tej części Europy do wejścia na polski rynek lub dalszej ekspansji. Kolejne inwestycje w infrastrukturę drogową w postaci tras ekspresowych S3, S6 i S10 zapewnią Szczecinowi jeszcze lepsze połączenia z innymi głównymi miastami kraju. Dostrzegają to deweloperzy, którzy zabezpieczyli odpowiednie grunty pod inwestycje magazynowe w przyszłości.”



Polska Wschodnia

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

456.900 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



196.200 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



3,30–3,50 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



3,6%

Poziom pustostanów



0 mkw.

Podaż



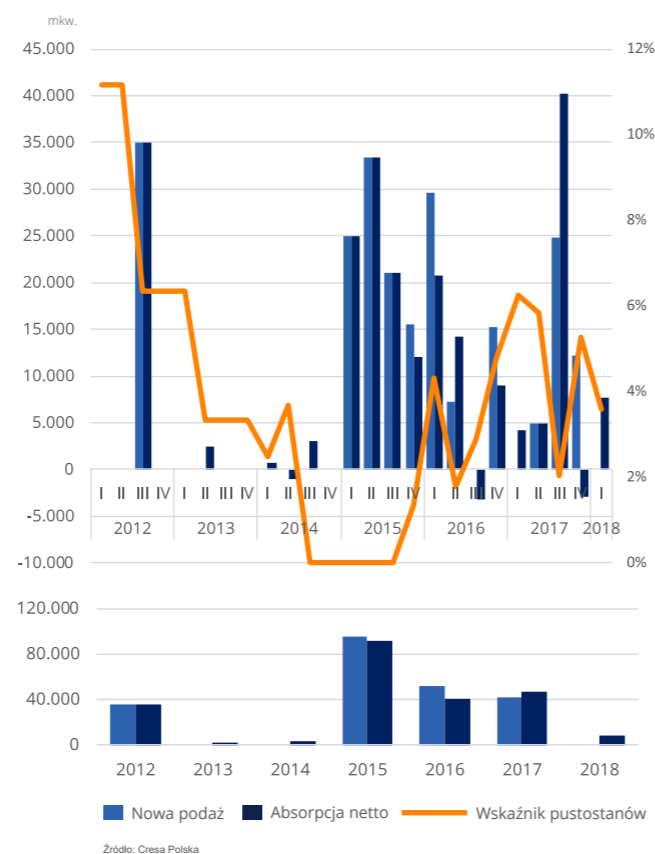
131.000 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

Dzięki rozwojowi infrastruktury drogowej niektóre regiony Polski Wschodniej cieszą się zainteresowaniem zarówno najemców, jak i deweloperów. W regionie Polski Wschodniej w ostatnim kwartale nie oddano żadnej nowej inwestycji, więc zasoby pozostają na niezmiennym poziomie i wynoszą 456.900 mkw. Łączna powierzchnia w budowie wynosi obecnie prawie 200.000 mkw. Panattoni wybuduje nowy park w Białymstoku (40.600 mkw.) oraz rozbuduje swoje magazyny w Lublinie (34.600 mkw.). Hillwood buduje natomiast dla firmy Zalando nowy magazyn w okolicach Olsztyna (121.000 mkw.).

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



	Podkarpackie	Lubelskie	Podlaskie	Warmińsko-mazurskie
Ludność	2.129.100	2.126.300	1.184.500	1.433.900
Zarobki w sektorze przedsiębiorstw	3.902 zł	4.014 zł	3.938 zł	3.771 zł
Zarobki w sektorze produkcyjnym	4.157 zł	4.406 zł	4.056 zł	3.943 zł
Stopa bezrobocia	9,7%	8,8%	8,5%	11,7%



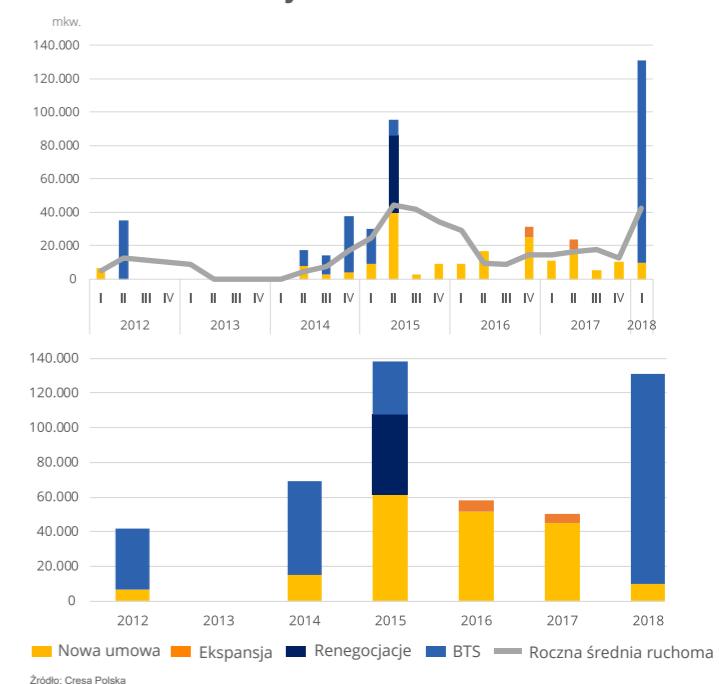
Wolumen transakcji

Pierwszy kwartał był rekordowy w tym regionie pod względem wielkości podpisanych umów. Wyniosły one 131.000 mkw. Aż 92% stanowiły umowy typu BTS.

Pustostany

Wolna powierzchnia w regionie wyniosła na koniec kwartału 16.400 mkw. Widoczny jest spadek wskaźnika pustostanów w porównaniu z poprzednim kwartałem o 1,7 p.p., a o 2,7 p.p. r/r. Do wynajęcia jest także połowa powierzchni w budowanym przez Panattoni parku w Białymstoku.

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Zalando	BTS	Hillwood Zalando II	121.100 mkw.
Pilkington	Nowa umowa	Panattoni Park Białystok	10.000 mkw.

Okiem eksperta



Agnieszka Marczak
Doradca

„Region Polski Wschodniej staje się coraz bardziej atrakcyjny dla nowych najemców. Niedaleko Olsztyna powstaje jeden z największych magazynów w kraju, inwestycja Hillwood dla sieci e-commerce Zalando. Bliskie ukończenia są także projekty Panattoni w Białymstoku i Lublinie. Przewidujemy wzrost zainteresowania Polską Wschodnią w najbliższych latach ze względu na dostępność pracowników w tym regionie.”

Trójmiasto

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

454.900 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



117.000 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



2,90–3,50 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



2,5%

Poziom pustostanów



0 mkw.

Podaż



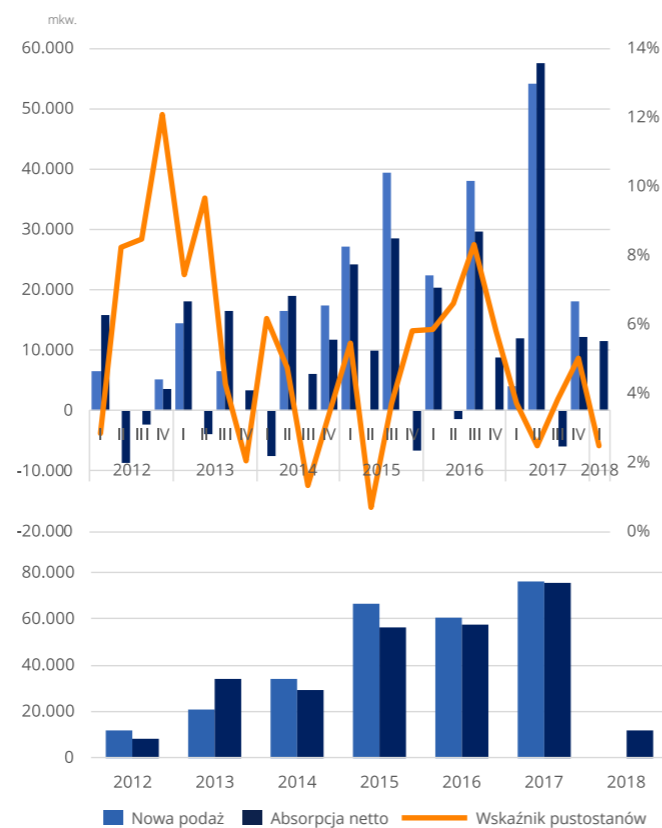
72.200 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

Region Trójmiejski jest kolejnym obszarem, w którym w ostatnim kwartale nie oddano do użytku żadnej nowej powierzchni magazynowej. Zasoby pozostają na poziomie 454.900 mkw. W budowie są obecnie trzy inwestycje: dwa projekty od Panattoni w Gdańsku (80.300 mkw. łącznie) oraz projekt rozbudowy Pomorskiego Centrum Logistycznego Goodmana (36.700 mkw.).

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Zródło: Cresa Polska

Pomorskie



2.324.300

Ludność



4.806 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

4.831 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



5,5%

Stopa bezrobocia



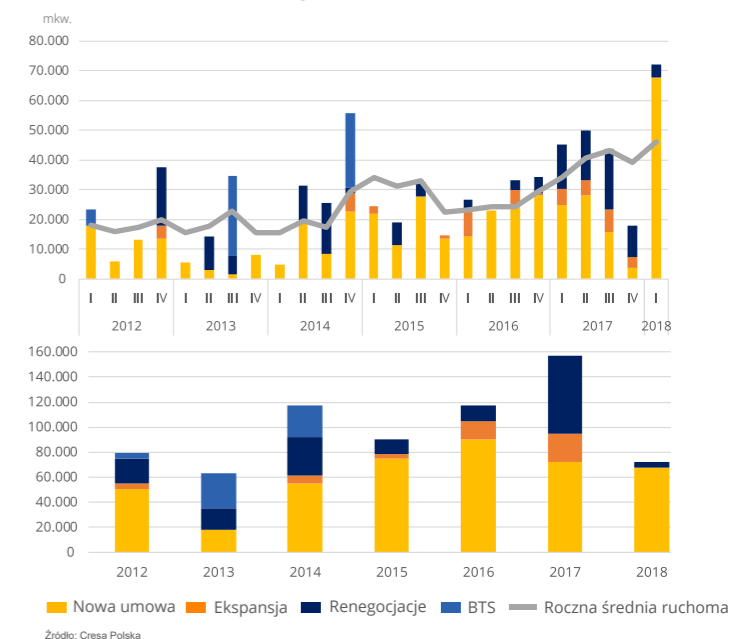
Wolumen transakcji

W I kw. 2018 r. Trójmiasto cieszyło się rekordowo wysokim zainteresowaniem najemców. Łącznie podpisano umowy obejmujące 72.200 mkw. W zdecydowanej większości były to nowe umowy (93,6%).

Pustostany

Wskaźnik pustostanów w regionie Trójmiasta w porównaniu z końcem poprzedniego roku odnotował jeden z największych spadków i wyniósł 2,5% (spadek o 2,5 p.p.), co stanowi jeden z najniższych wyników w kraju.

Wolumen transakcji



Zródło: Cresa Polska

Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
LPP	Nowa umowa	Panattoni Park Gdańsk III	16.000 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Prologis Park Gdańsk Airport	15.900 mkw.
LPP	Nowa umowa	Hillwood 7R Logistic Gdańsk Kowale	10.200 mkw.

Okiem eksperta



Adam Szyller
Doradca

„Trójmiasto cieszy się niezmiernie zainteresowaniem operatorów logistycznych zarówno z Polski, jak i krajów skandynawskich. Projekt „Invest in Pomerania 2020” który został dofinansowany przez Agencję Rozwoju Pomorza S.A. w 2016 roku, nabiera tempa ściągając kolejnych inwestorów kalibru wielkoprzemysłowego, jak i małych oraz średnich przedsiębiorstw. Duże inwestycje planowane w portach Gdyni i Gdańska przyczynią się do wzrostu zainteresowania wśród najemców. W tym regionie powstaną także nowe lokalizacje dzięki obiektom realizowanym przez deweloperów w odpowiedzi na popyt. Stawki bazowe oscylują w granicach 2,90–3,50 € /mkw.”

Kraków

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

451.300 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



26.200 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



3,40–3,60 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



8,0%

Poziom pustostanów



26.200 mkw.

Podaż



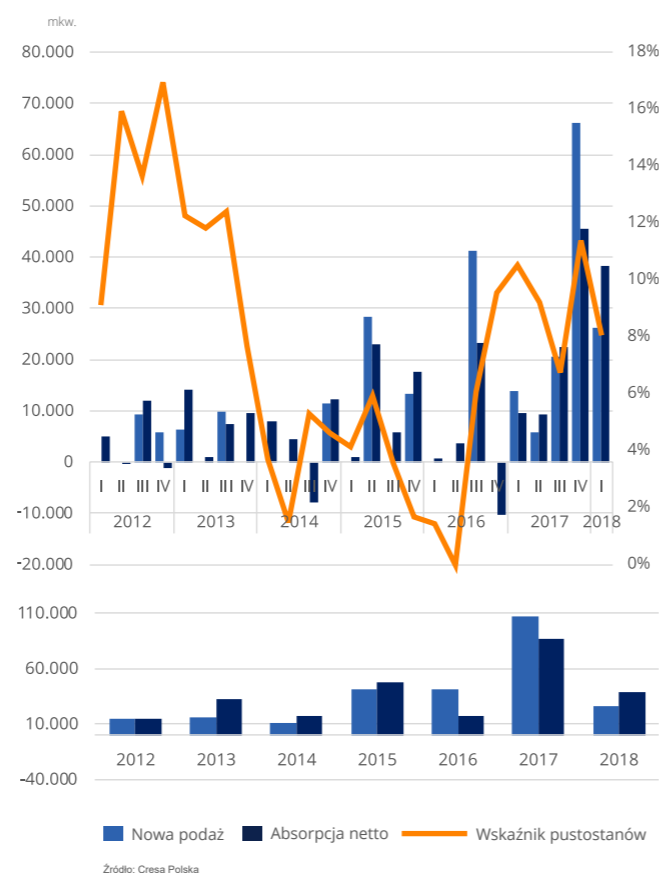
34.300 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

Jedyną inwestycją oddaną w I kw. 2018 r. w regionie Krakowa był park 7R Kraków Kokotów VI (26.200 mkw.) Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie wzrosły do poziomu 451.000 mkw., wyraźnie zbliżając się do poziomu odnotowanego w Trójmieście. W budowie pozostaje kolejny budynek parku logistycznego 7R Kraków Kokotów (ponad 26.000 mkw.)

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Małopolskie



3.391.400

Ludność



4.592 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

4.539 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



5,4%

Stopa bezrobocia



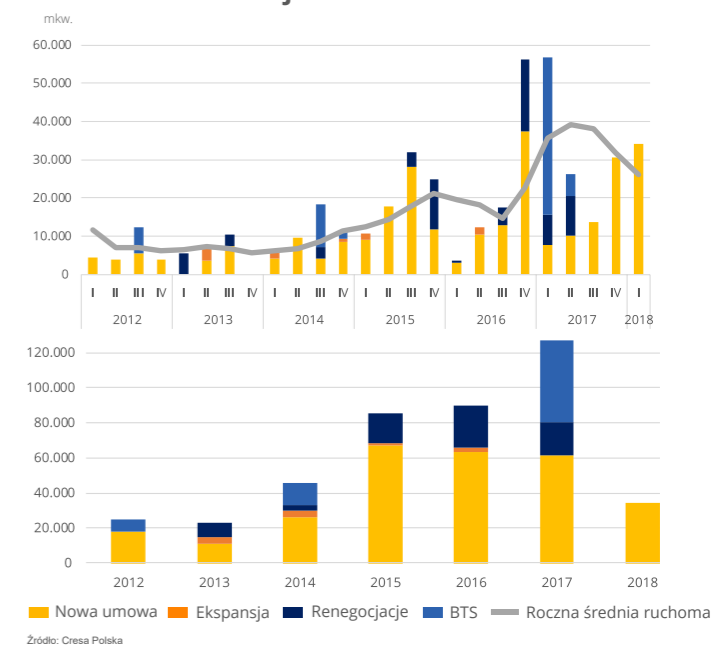
Wolumen transakcji

Popyt w regionie Krakowa wyniósł 34.300 mkw. i był mniejszy niż w tym samym okresie przed rokiem o 40%. Przewyższył on średnią z poprzednich trzech lat, która wynosi 21.800 mkw. W większości były to nowe umowy.

Pustostany

W regionie Krakowa odnotowany został najwyższy w Polsce poziom pustostanów – 8,0%. W porównaniu z poprzednim kwartałem wskaźnik ten spadł jednak o ponad 3,3 p.p. Liczba pustostanów w regionie wyniosła 36.200 mkw.

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
7R Solution	Nowa umowa	7R Kraków Kokotów VI	8.100 mkw.
Eurocash	Nowa umowa	Goodman Kraków Airport Logistics Centre	7.300 mkw.
IDC Polonia S.A.	Nowa umowa	Logicor Kraków	3.700 mkw.

Okiem eksperta



Jakub Kurek
Doradca

„Wysokie ceny gruntów i czynsze, które należą do najwyższych w Polsce po I Strefie Warszawy, nie hamują zainteresowania najemców w regionie. Umowy długoterminowe są nadal preferowanym kierunkiem. Dominującym ośrodkiem magazynowym na wschodzie staje się Kokotów, na północy Modlniczka, zaś na południowym zachodzie Skawina. Obecnie można zaobserwować nieznaczny spadek kosztów najmu zmierzający w kierunku poziomu 3,40-3,60 €/mkw. ze względu na coraz silniejszą konkurencję wśród deweloperów. Ten trend będzie raczej krótkotrwały z uwagi na coraz niższe wskaźniki pustostanów.”



Bydgoszcz i Toruń

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

265.200 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



16.400 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



2,70–3,50 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



0,0%

Poziom pustostanów



0 mkw.

Podaż



0 mkw.

Wolumen transakcji

Kujawsko-pomorskie



2.082.900

Ludność



3.977 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

4.102 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



10,0%

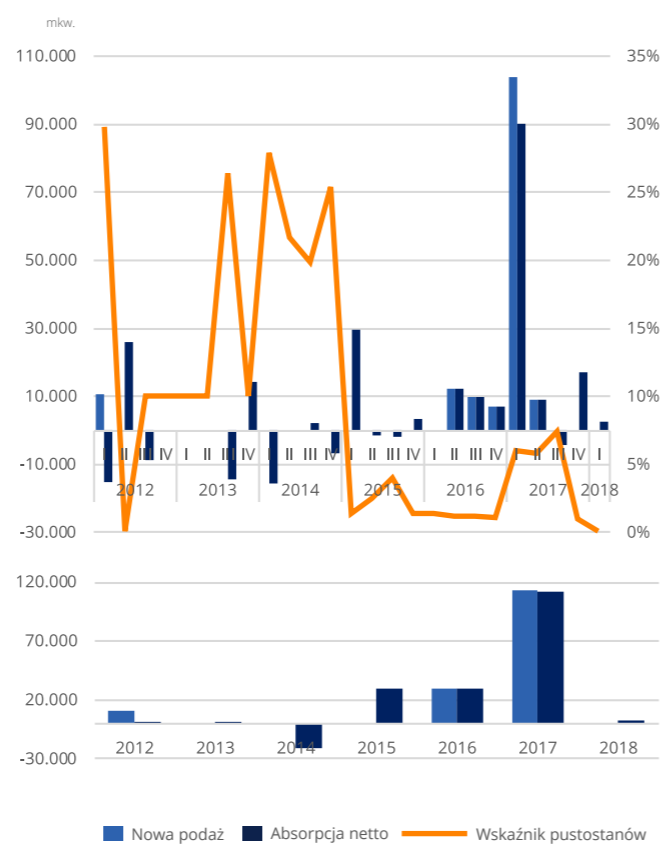
Stopa bezrobocia



Zasoby i podaż

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Bydgoszczy i Torunia w I kw. 2018 r. nie zmieniły się w porównaniu z końcem poprzedniego roku i wynoszą 265.000 mkw. W budowie pozostaje tylko jeden projekt - Waimea Logistic Park Bydgoszcz, który dostarczy na rynek ponad 16.000 mkw.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Źródło: Cresa Polska

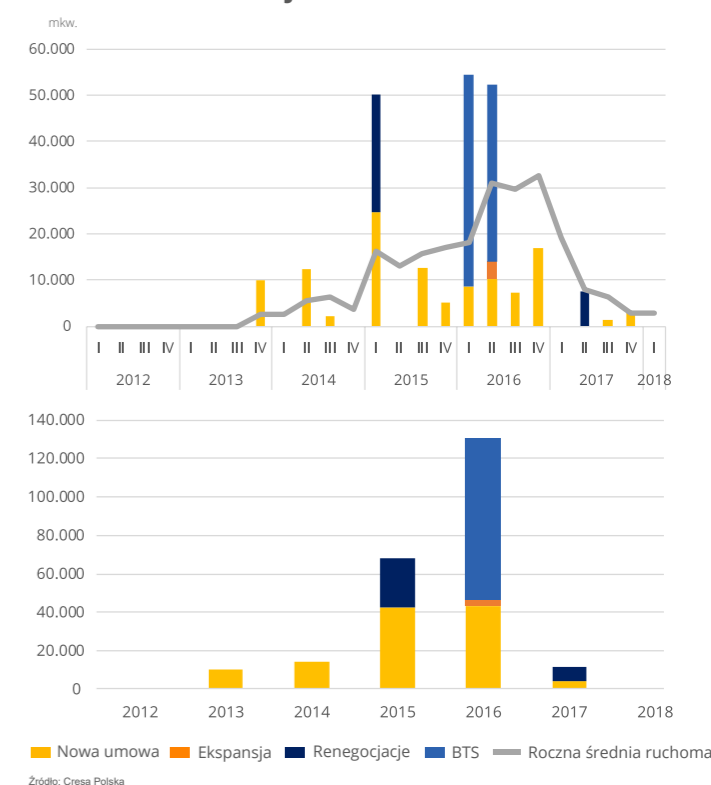
Wolumen transakcji

W I kw. 2018 r. nie odnotowano żadnej transakcji w tym regionie.

Pustostany

Wskaźnik pustostanów wynosi 0%, po raz pierwszy od 2012 r., co jest spowodowane zajęciem ostatniej wolnej powierzchni, która była dostępna w Panattoni Park Bydgoszcz przez firmę z sektora logistycznego.

Wolumen transakcji



Źródło: Cresa Polska

Okiem eksperta



Jakub Dudkiewicz

Doradca

„Region Bydgoszczy i Torunia w poprzednim roku znacznie przyspieszył w kontekście powstawania nowych projektów magazynowych. Deweloperzy dostrzegli potencjał rynku, a potwierdzeniem tego jest bardzo szybka komercjalizacja parków logistycznych w regionie. Szybki rozwój gospodarki, dogodna lokalizacja pomiędzy Trójmiastem i Poznaniem oraz planowane trasy S5 i S10 w okolicach Bydgoszczy, to główne czynniki wpływające na rosnące zainteresowanie najemców. Czynsze bazowe oscylują na poziomie 2,70–3,50 € za mkw. Z uwagi na wzrost kosztów budowy i duży popyt w porównaniu z podażą, stawki czynszowe mogą wzrastać”.

Lubuskie

Rynek magazynowo-produkcyjny w I kw. 2018 roku

143.100 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



170.300 mkw.

Powierzchnia magazynowa w budowie



2,80–3,50 € /mkw./msc

Czynsz bazowy



0,0%

Poziom pustostanów



32.700 mkw.

Podaż



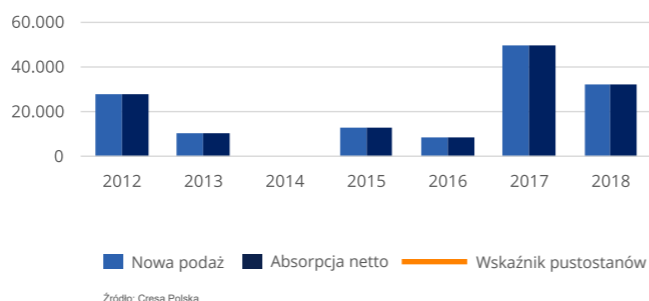
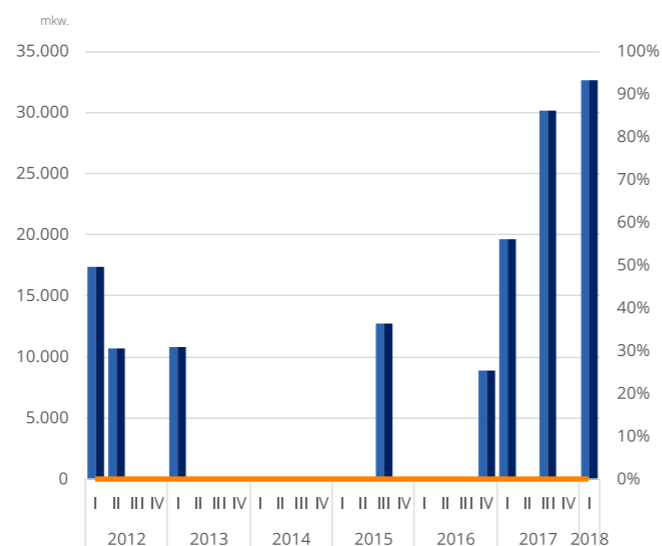
23.100 mkw.

Wolumen transakcji

Zasoby i podaż

Region Lubuski w dalszym ciągu dysponuje najmniejszą ilością nowoczesnej powierzchni magazynowej (143.100 mkw.). W I kwartale do użytku został oddany Panattoni Park Zielona Góra (32.700 mkw.). Jest to pierwszy park dla wielu najemców w tym rejonie, zazwyczaj powstawały tu projekty typu BTS. W budowie są też inne tego typu projekty: Hillwood Krosno (41.600 mkw.), Hillwood Świecko (73.000 mkw.) oraz dalszy etap inwestycji Panattoni w Zielonej Górze (46.700 mkw.).

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Źródło: Cresa Polska

Lubuskie



1.016.800

Ludność



4.027 zł

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

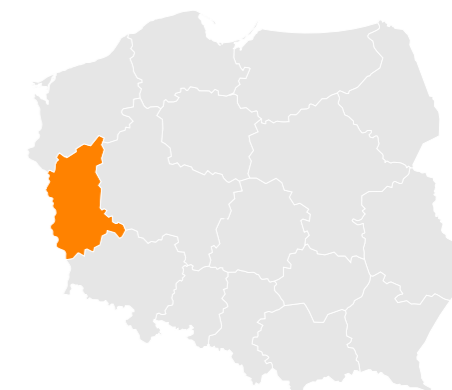
4.369 zł

Zarobki w sektorze produkcyjnym



6,6%

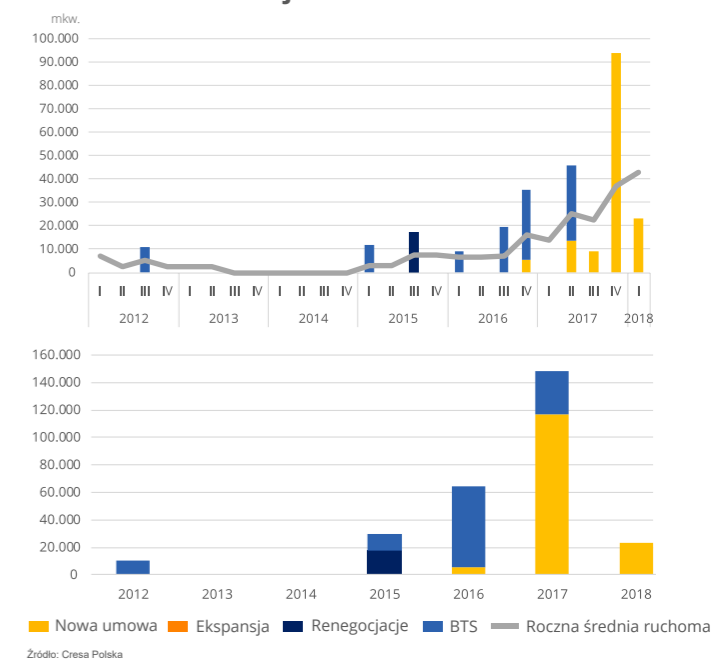
Stopa bezrobocia



Wolumen transakcji

Popyt w I kw. 2018 r. wyniósł 23.100 m kw., co stanowi ok. jednej trzeciej wolumenu transakcji odnotowanego w poprzednim kwartale. Nie zanotowano żadnej transakcji typu BTS. Wszystkie umowy zostały podpisane z nowymi najemcami w nowopowstających parkach w tym regionie.

Wolumen transakcji



Źródło: Cresa Polska

Pustostany

Nowy obiekt w Zielonej Górze został w pełni wynajęty. Wskaźnik pustostanów pozostaje więc na poziomie 0%.

Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
CHL Logistics	Nowa umowa	Hillwood Świecko	14.500 mkw.
Poufný	Nowa umowa	Panattoni Park Zielona Góra	6.500 mkw.
Pekaes	Nowa umowa	Panattoni Park Zielona Góra	2.100 mkw.

Okiem eksperta






Adam Szyller
Doradca

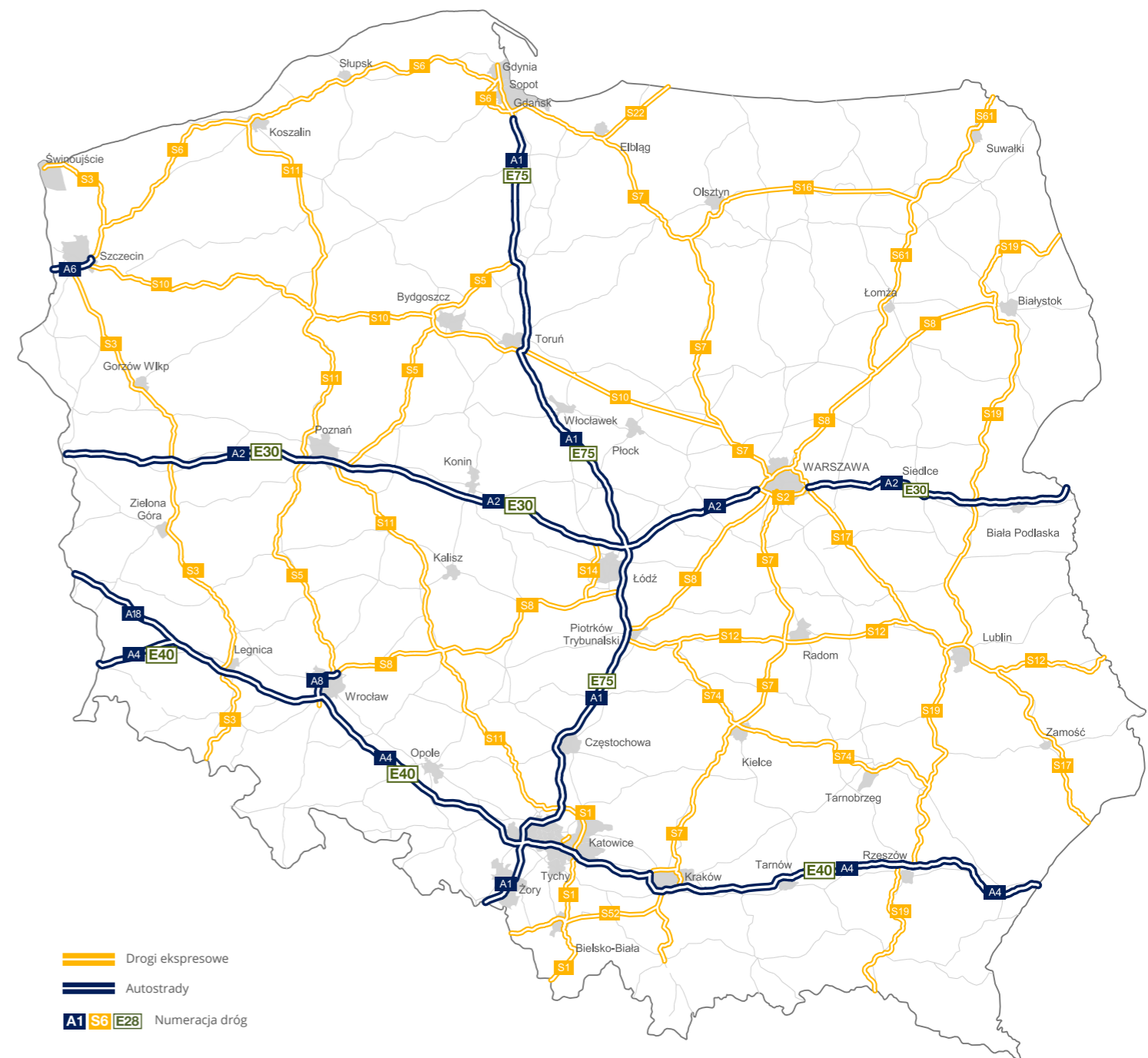
„Do 2017 roku na terenie województwa lubuskiego dominowały projekty prywatnych deweloperów oferujących mniejsze moduły oraz BTS-owe, np. obiekt wybudowany przez Panattoni dla Recaro, Reuss Seifert. W związku z malejącym stopniem pustostanów w regionie Poznań oraz prognozowanym wzrostem stawek czynszowych, coraz większa liczba potencjalnych klientów zwróciła się ku zachodniej granicy. Świadczą o tym nowo powstające projekty takie jak Hillwood Świebodziń, Świecko czy Panattoni Zielona Góra. Rynek zaliczany do wschodzących kusi naturalnym położeniem szlaku wschodnio-zachodniego oraz potencjałem rozwoju”.

Polska

Stan dróg ekspresowych i autostrad

W 2018 roku GDDKiA planuje zakończyć budowę około 450 kilometrów dróg krajowych i autostrad, z czego najwięcej inwestycji ma zakończyć się w III kwartale 2018 br. Ukończone zostaną dłuższe ciągi, m.in. cała droga S8 z Warszawy do Białegostoku i S3 z okolic Szczecina do Bolkowa na Dolnym Śląsku.

Stan dróg na 12 stycznia 2018 r.  **1661 km** Autostrady  **1834 km** Dróg ekspresowych  **450 km** W budowie

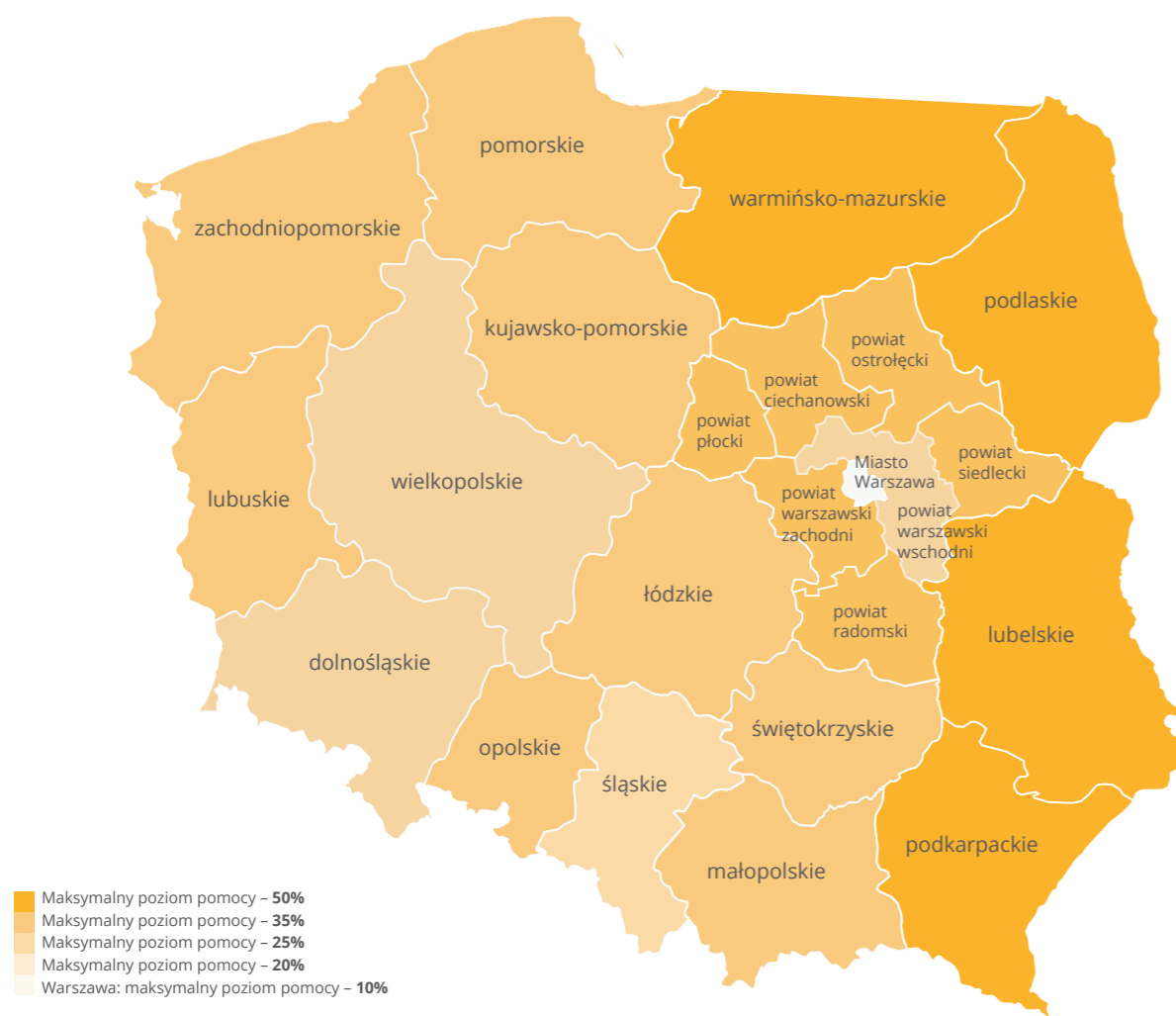


Źródło: Cresa Polska / GDDKiA 24.05.2018 r.

Specjalne Strefy Ekonomiczne

Specjalna Strefa Ekonomiczna to ściśle określony i wyodrębniony obszar kraju, w którym działalność gospodarcza może być prowadzona na preferencyjnych warunkach w ramach udzielonej przez państwo pomocy publicznej (m.in. w formie zwolnień z podatku dochodowego).

W Polsce istnieje 14 specjalnych stref ekonomicznych, które według obowiązujących przepisów będą funkcjonowały do końca 2026 r.



Źródło: Cresa Polska



Forma pomocy

Zwolnienie z podatku dochodowego od osób prawnych (CIT) do 2016 roku mające zastosowanie do dochodów uzyskiwanych z działalności prowadzonej na terenie SSE i objętej zezwoleniem na prowadzenie działalności w SSE.



Pozwolenie

Określa warunki, które inwestor jest zobowiązany spełnić, w szczególności w zakresie:

- Wartości planowanej inwestycji
- Planowanej liczby miejsc pracy
- Terminów wykonania wszystkich obowiązków określonych w zezwoleniu.

Ponadto określa niezbędne czynności na terenie SSE, które uprawniają do korzystania ze zwolnienia podatkowego.



Procedura

Obowiązująca procedura ubiegania się o zezwolenie na prowadzenie działalności na terenie SSE (do czasu wprowadzenia nowych zasad).

Specjalne Strefy Ekonomiczne

Kluczowe założenia „Ustawy o zasadach wspierania nowych inwestycji”

Ustawa zapowiada całkowite odejście od ograniczeń terytorialnych przy stosowaniu instrumentu zwolnień podatkowych. Zgodnie z nowymi przepisami przedsiębiorcy zyskają możliwość uzyskania zwolnienia z podatku dochodowego (CIT) dla nowych inwestycji realizowanych na terenie całej Polski.

W dniu 1 czerwca 2018 r. ustawa uzyskała podpis Prezydenta i wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dz. U.

	SSE obecnie	Strefa inwestycyjna w Polsce
Maksymalny poziom pomocy publicznej	Maksymalnie 50% wartości nakładów inwestycyjnych lub kosztów pracy w okresie dwuletnim (maksymalnie 60% w przypadku średnich przedsiębiorstw i maksymalnie 70% w przypadku małych firm).	
Lokalizacja	Teren objęty statusem SSE.	Dowolna lokalizacja na terenie kraju.
Okres przysługiwania zwolnienia podatkowego	Do końca 2026 r., czyli przez kolejne 9 lat.	Od 10 do 15 lat w zależności od lokalizacji inwestycji. Im wyższa intensywność pomocy publicznej w regionie dozwolona przez Unię Europejską tym dłuższy okres zwolnienia. W przypadku terenów obecnie objętych statusem SSE decyzja o wsparciu będzie wydawana na okres 15 lat.
Kryteria ilościowe przyznania zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych (CIT)	Kryteria ilościowe dotyczą wyłącznie wysokości nakładów inwestycyjnych i liczby stworzonych miejsc pracy. Wartość nakładów musi przekraczać 100 tys. euro.	Konieczność spełnienia kryterium ilościowego (dot. nakładów inwestycyjnych) oraz jakościowego (np. badania i rozwój, tworzenie dobrze opłacanych miejsc pracy, inwestycje w pracowników). W regionach o wyższej stopie bezrobocia zastosowane zostanie obniżenie kryterium ilościowego dot. nakładów inwestycyjnych (czym wyższe bezrobocie tym niższe wymagane nakłady inwestycyjne). Dodatkowy system oceny dopasowany do możliwości firm z segmentu mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw (MMŚP).
Pozostałe aspekty		Zadanie związane z obsługą inwestorów w ramach danego regionu realizowane przez spółki zarządzające przy ścisłej współpracy z lokalnymi jednostkami i przy wsparciu Ministerstwa Rozwoju i PAIH. Realizacja inwestycji podlega zasadom dotyczącym przeznaczenia terenów.

15 lat

najdłuższy okres, na który można uzyskać zwolnienie podatkowe

100 mln PLN

najwyższa kwota, którą może zainwestować duży przedsiębiorca chcący otrzymać zwolnienie podatkowe na terenach z najniższym bezrobociem

200 tys. PLN

najniższa kwota, którą może zainwestować mikro przedsiębiorca chcący otrzymać zwolnienie podatkowe na terenach z najwyższym bezrobociem

Zmiany w standardach US GAAP i MSSF

- czy jesteś przygotowany do budowy powierzchni na własność?

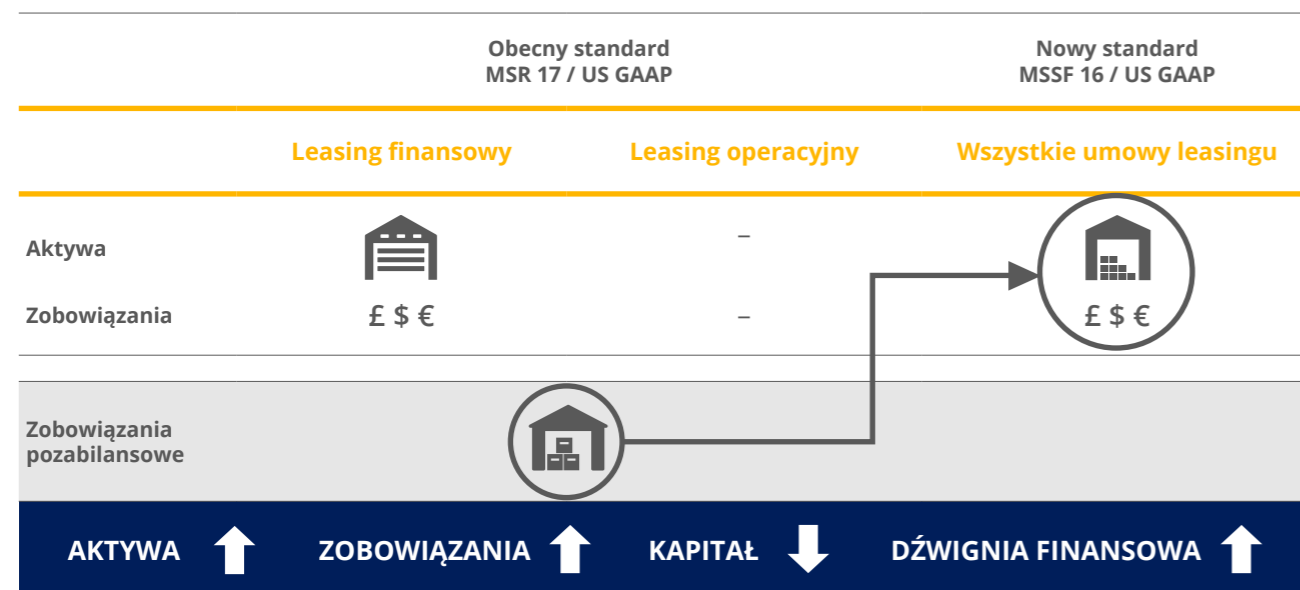
W 2016 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) i Rada Standardów Rachunkowości Finansowej (FASB) jednocześnie wprowadziły nowe przepisy dotyczące zmian zasad księgowania leasingu – nowe standardy będą obowiązywać dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 15 grudnia 2018 r.

Zmiana zasad księgowego ujęcia leasingu

RADA MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI (IASB)



RADA STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI FINANSOWEJ (FASB)



Wpływ



Raportowanie finansowe



Struktura i inwentaryzacja umów



Systemy informatyczne



Kowenanty bankowe



Systemy bonusowe



Strategia nieruchomościowa wynajem vs własność

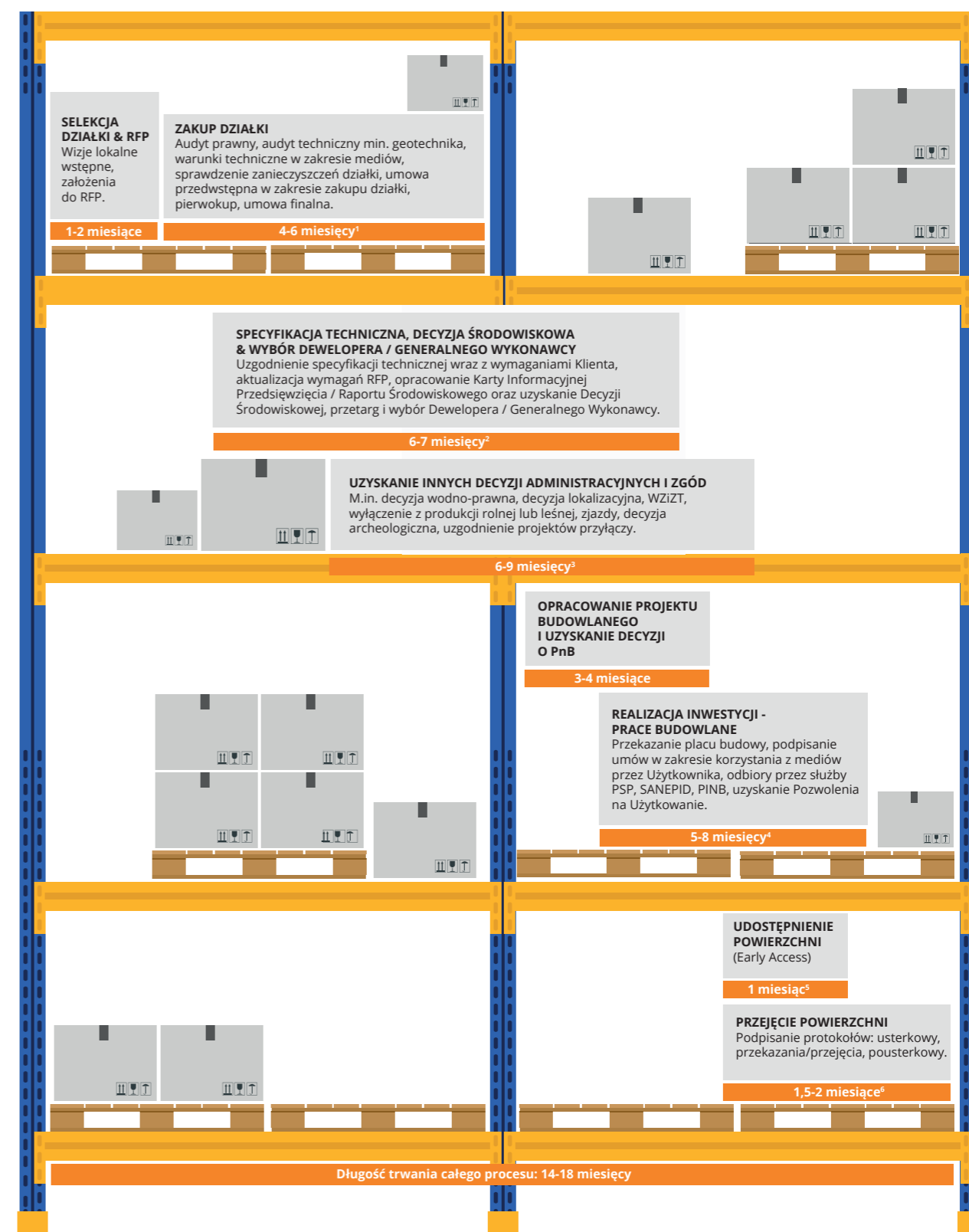
Zródło: Cresa Polska

Dlaczego spodziewamy się zwiększenia zainteresowania zakupem budynków na własność lub ich realizacją we własnym zakresie:

- Znaczna ilość umów najmu w sektorze magazynowo – przemysłowym obejmuje duże i długoterminowo wynajmowane powierzchnie.
- Budowa powierzchni magazynowo – produkcyjnych i zakup gruntu wymaga relatywnie niewielkich nakładów inwestycyjnych w porównaniu z innymi segmentami nieruchomości komercyjnych, a także niezbędnymi w produkcji inwestycjami w maszyny i urządzenia.
- Zmiana systemu udzielania zwolnień podatkowych dla przedsiębiorców w ramach ustawy „o zasadach wspierania nowych inwestycji” spowoduje wzrost dostępności odpowiednich terenów inwestycyjnych.
- Własność działki umożliwia długoterminowe zabezpieczenie atrakcyjnych i dobrze skomunikowanych lokalizacji.
- Zakup terenu i budowa we własnym zakresie umożliwia uzyskanie oszczędności finansowych na etapie deweloperskim.
- Ze strony przedsiębiorcy nie jest wymagane doświadczenie dewelopersko-budowlane. Cały proces może zostać zrealizowany przez zewnętrznego menadżera projektu.
- Dobrze przeprowadzony proces deweloperski w połączeniu z efektywnym zarządzaniem finansowym pozwala zapewnić poprawę długoterminowych wskaźników efektywności finansowej spółki.

Jak Cresa może pomóc?

Wpływ nowego standardu na efektywność finansową i operacyjną firmy może być znaczący. Eksperti Cresa mogą pomóc zrozumieć nadchodzące zmiany i w uzasadnionych przypadkach rekomendować strategię obejmującą realizację inwestycji we własnym zakresie zapewniając jednocześnie jej wdrożenie.



¹ Termin zależny od podmiotu sprzedającego: prywatny czy publiczny

² Termin zależny od procedury uzyskania decyzji środowiskowej: Karta Informacyjna Przedsięwzięcia czy Raport Środowiskowy

³ Termin zależny od rodzaju dodatkowych decyzji i uzgodnień które należy uzyskać w przypadku braku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego należy uzyskać Warunki Zabudowy co wpływa na wydłużenie terminu uzyskania PnB

⁴ Termin zależny od stopnia skomplikowania technicznego inwestycji m.in. relokacja istniejącej infrastruktury, wycinki, archeologia wyburzenia, roboty ziemne i specjalistyczne techniki fundamentowania, wielkość hali, warunki pogodowe - możliwość wcześniejszego rozpoczęcia prac ziemnych przed uzyskaniem PnB

⁵ Early Access zależny od uzgodnień z Klientem i zapisów umowy, najczęściej EA występuje na 1 miesiąc przed przekazaniem powierzchni do użytkowania

⁶ Termin zależny od uzgodnień z Klientem i zapisów umownych

Zródło: Cresa Polska

Cresa

Cresa jest największą na świecie firmą doradczą na rynku nieruchomości komercyjnych świadcząca usługi agencyjne wyłącznie na rzecz najemców. Prowadzi działalność w ponad 60 biurach na całym świecie.

Cresa Polska oferuje obiektywne i niezależne usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych.

Firma zapewnia kompleksowe usługi agencyjne w zakresie reprezentacji najemców pozbawione ryzyka konfliktu interesów, jak również obsługi transakcji na rynkach kapitałowych, badań rynku i doradztwa, wycen nieruchomości oraz projektowania i zarządzania projektami.

Siedziba firmy Cresa Polska mieści się w Warszawie. Biura regionalne znajdują się we Wrocławiu, Trójmieście i Łodzi.



„Oferując kompleksowe podejście, pomagamy Klientom podjąć przemyślane decyzje.”

Dział Badań Rynkowych i Doradztwa



Dr Bolesław Kołodziejczyk

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa

Badania rynku

- Monitorowanie bieżącej sytuacji rynkowej oraz sporządzanie indywidualnych prognoz i planów
- Pogłębione analizy rynku z uwzględnieniem przyszłych trendów

Doradztwo strategiczne dla najemców

- Opracowywanie strategii dostosowujących portfel nieruchomości do celów biznesowych najemcy
- Strategie dotyczące wyboru lokalizacji i zbycia dla pojedynczych nieruchomości lub portfeli obiektów

Doradztwo inwestycyjne

- Analizy HBU
- Studia wykonalności
- Strategie dotyczące nieruchomości
- Opracowywanie koncepcji i pozycjonowanie projektów
- Analizy finansowe i macierz ryzyka
- Dobór partnerów biznesowych

Doradztwo dla sektora publicznego

- Planowanie i rewitalizacja obszarów miejskich
- Wsparcie przy budowie partnerstwa publiczno-prywatnego
- Planowanie strategiczne dla pojedynczych nieruchomości lub portfeli obiektów

Strategie przekształceń dotyczących nieruchomości

- Strategie repozycjonowania
- Opracowywanie indywidualnych modeli restrukturyzacji zadłużenia
- Analizy efektywności rynkowej wynajmowanych nieruchomości

Definicje i metodologia

Zasoby	Całkowita ilość nowoczesnej i powierzchni magazynowo – produkcyjnej znajdującej się w danym regionie oddanej do użytku po 2000 r.
Nowa podaż	Ilość powierzchni magazynowo – produkcyjnej dostarczonej na rynek w badanym okresie.
Absorpcja	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nową podaż powierzchni magazynowej i produkcyjnej w analizowanym okresie czasu.
Współczynnik pustostanów	Stosunek łącznej ilości powierzchni niewynajętej do całkowitych zasobów ustalany na koniec badanego okresu.
Wolumen transakcji najmu brutto <i>Synonim: aktywność najemców</i>	Łączna ilość powierzchni dla której zawarto umowy najmu w danym okresie bez względu na rzeczywiste zajęcie powierzchni przez najemcę. Wolumen transakcji obejmuje nowe umowy, ekspansje, jak również przedłużenia dotychczasowych umów (renegocjacje). Aktywność najemców obejmuje w ramach nowych umów również transakcje przednajmu w odniesieniu do obiektów znajdujących się w budowie, planowanych lub podlegających modernizacji.
Wolumen transakcji najmu netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem umów o charakterze renegocjacji stanowiących przedłużenie dotychczasowego najmu.
Czynsz wywoławczy	Oczekiwana wstępnie przez właściciela miesięczna stawka za wynajem 1 mkw. powierzchni.
Czynsz bazowy	Miesięczna stawka czynszu najmu płacona za 1 mkw. powierzchni określaną na podstawie warunków określonych w rzeczywistych umowach najmu.
Czynsz efektywny	Czynsz bazowy, pomniejszony o różnego rodzaju zachęty finansowe, których zakres i wartość ustalana jest w drodze negocjacji pomiędzy najemcą i właścicielem obiektu.
Build-to-Suit (BTS)	Obiekt magazynowy lub produkcyjny realizowany na potrzeby konkretnego najemcy, którego lokalizacja, powierzchnia oraz parametry techniczno-użytkowe dopasowane są do potrzeb najemcy i zwykle uzgadniane z nim przed rozpoczęciem inwestycji.

Źródła i aktualności danych:

Ludność: wielkość populacji ludności w regionie, Główny Urząd Statystyczny (stan na koniec czerwca 2017 r.)

Stopa bezrobocia: stopa bezrobocia rejestrowanego, Główny Urząd Statystyczny dane na koniec marca 2018 r.

Wynagrodzenie: przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w województwie, Główny Urząd Statystyczny (dane na koniec I kwartału 2018 r.)

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Cresa Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.

Raport przygotowany przez zespół badań rynkowych Cresa Polska.

Autorzy:

Dr Bolesław Kołodziejczyk, MBA, MRICS

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa

+48 661 111 070

boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

Rafał Goluch

Analitik

+48 607 039 500

rafal.goluch@cresa.com

Kontakt agencyjny:

Tom Listowski

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni

Przemysłowych i Magazynowych, CEE

+48 509 510 429

tom.listowski@cresa.com

cresa 

Cresa Polska Sp. z o.o.

Warsaw Financial Center

ul. Emilii Plater 53

00-113 Warszawa

tel. +48 22 470 70 70

www.polskamagazyny.pl

