

▼ Współczynnik pustostanów
11%

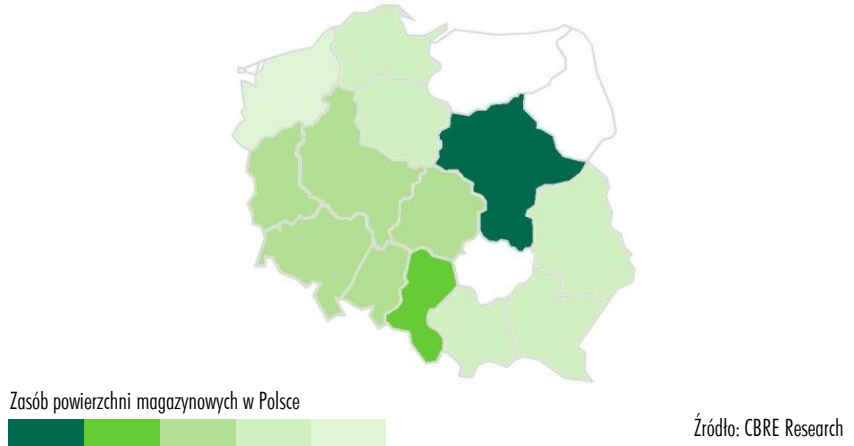
▲ Stopa bezrobocia
14%

OBECNE WARUNKI NA RYNKU PRACY ORAZ NA RYNKU PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWYM GWARANTUJĄ SOLIDNE FUNDAMENTY DLA ROZWOJU NAJEMCÓW W POLSCE

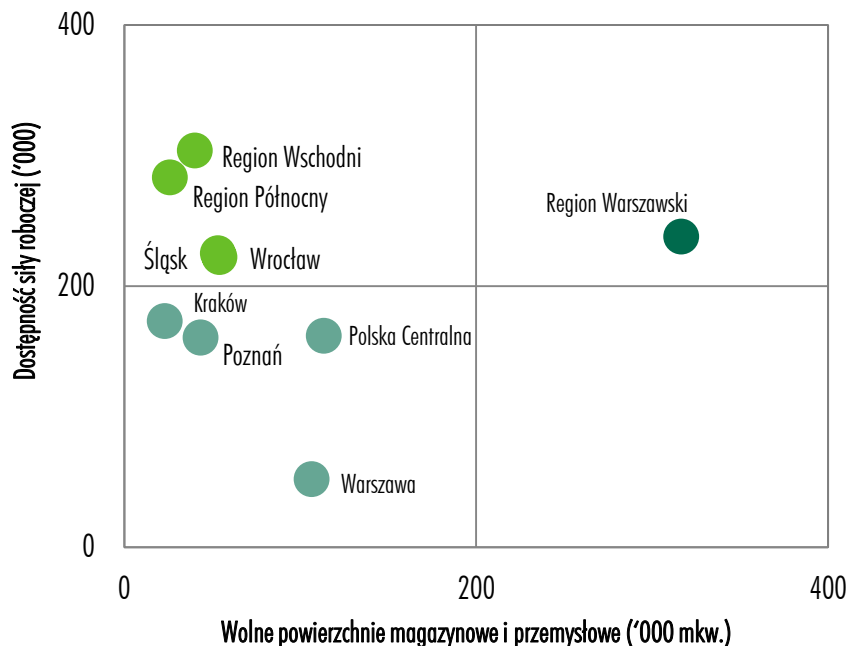
Główne wnioski

- Sytuacja na rynku logistycznym i przemysłowym sprzyja obecnie najemcom, jednak w niektórych regionach, zwłaszcza w tych, gdzie utrzymuje się niski współczynnik pustostanów relacja rynkowa jest odwrotna – bardziej na korzyść developera.
- Średnia stopa bezrobocia w Polsce wzrosła do 14,4%, jej najniższy poziom został odnotowany w Warszawie - 4,8%, a najwyższy sięga aż 19,3% w województwie zachodniopomorskim (region szczeciński). Jednak dostępność powierzchni magazynowych w tym regionie jest mocno ograniczona ze względu na istnienie tylko jednego nowoczesnego parku magazynowego.
- W Polsce dostępne jest powyżej 780.000 mkw. wolnych powierzchni magazynowych, natomiast współczynnik pustostanów od kilku lat systematycznie się obniża.
- Region warszawski dysponuje powyżej 300.000 mkw. wolnych powierzchni, chociaż stopa bezrobocia utrzymuje się na względnie niskim poziomie w porównaniu do innych regionów.

Regiony magazynowe w Polsce



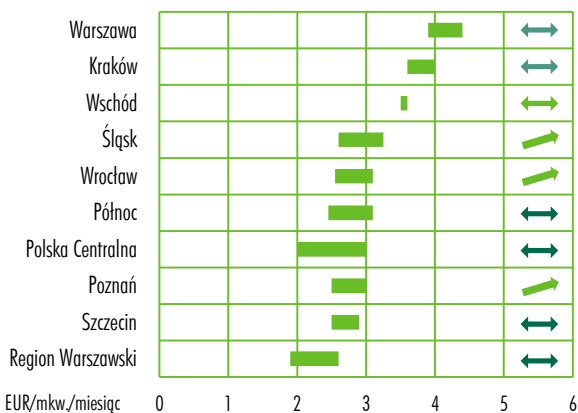
Potencjał regionów Polski



Źródło: CBRE Research, Grafton, GUS

© 2013, CBRE Ltd

Efektywne stawki czynszów magazynowych



2013 (p) Komentarz rynkowy

- Stale stawki czynszów w granicach miasta, zrównoważony rynek
- Spadająca dostępność wolnych powierzchni, stabilne stawki czynszowe
- Niska dostępność, nowe planowane projekty, niedojrzały rynek
- Znaczny spadek nowych powierzchni, niski współczynnik pustostanów
- Presja na wzrost czynszów, w niektórych lokalizacjach
- Stabilne stawki czynszowe, rosnąca dostępność powierzchni
- Wysoki współczynnik pustostanów, ograniczona aktywność developerów
- Ograniczona dostępność magazynów oraz niewielka nowa podaż
- Ograniczona dostępność powierzchni, znaczny spadek stopy pustostanów
- Duża dostępność w mniej dogodnych projektach, wolny spadek pustostanów

● Rynek najemcy ● Rynek zrównoważony ● Rynek wynajmującego

P – Prognoza, Źródło: CBRE Research

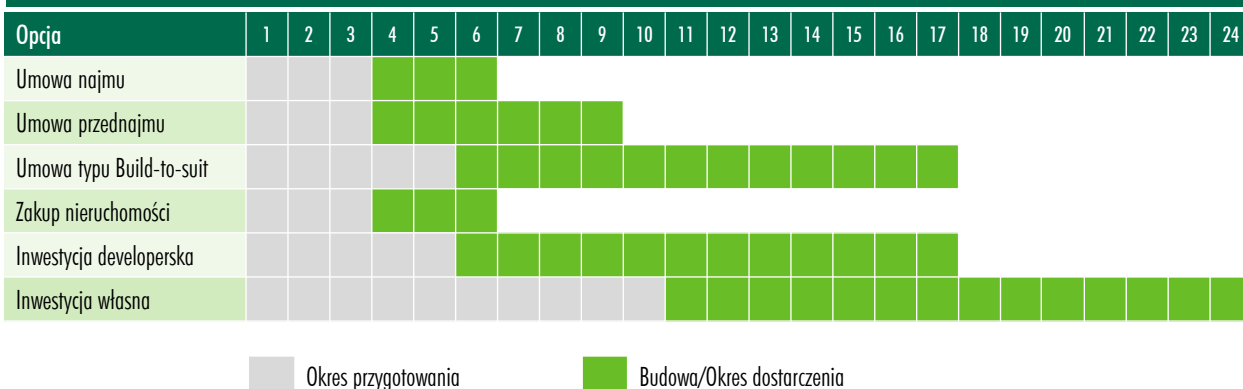
Dostępność powierzchni magazynowych oraz siły roboczej

Region	Nowoczesna powierzchnia magazynowa (mkw.)	Wolna powierzchnia magazynowa (mkw.)	Współczynnik pustostanów	Całkowita siła robocza	Dostępna siła robocza	Stopa bezrobocia
Region Warszawski	2.120.000	316.500	15%	2.556.900	296.600	11,6 %
Polska Centralna	963.000	113.300	12%	1.255.800	165.500	15,1 %
Warszawa	631.000	106.400	17%	1.120.800	53.800	4,8 %
Wrocław	755.000	53.200	7%	1.582.180	230.200	***14,6 %
Śląsk	1.360.000	54.000	4%	1.874.400	226.800	12,1 %
Poznań	913.000	43.250	5%	1.906.400	231.700	12,2 %
Wschód	128.000	40.100	31%	1.907.200	307.200	*16 %
Północ	259.000	25.800	10%	1.715.200	288.500	**16,8 %
Kraków	172.000	23.000	13%	1.412.700	178.000	12,6 %
Polska	7.301.000	784.000	11%	16.227.000	1.336.700	14,4%

* Średnia ważona dla woj. lubelskiego i Podkarpackiego ** Średnia ważona dla woj. Dolnośląskiego i Opolskiego** Średnia ważona dla woj. Pomorskiego i Kujawsko-pomorskiego

Źródło: CBRE, Grafton, GUS

Opcje pozyskania powierzchni dla najemców oraz harmonogramy (miesiące)



Okres przygotowania

Budowa/Okres dostarczenia

Źródło: CBRE Research

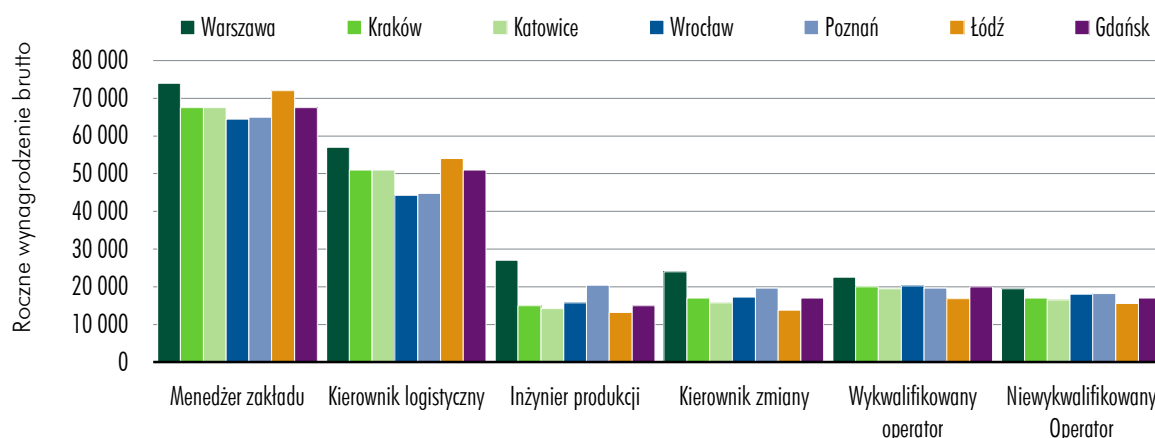
Inne	
Wskaźnik	
Podatek od osób prawnych	19 %
Podatek od osób fizycznych	18% i 32% (zależy od rocznego dochodu)
Podatek VAT	23 %
Wiek emerytalny	67 lat
Liczba dni urlopu	20 - 26 dni

Źródło: Grafton (2013)

Składki		
Wskaźnik	Pracodawca	Pracownik
Ubezpieczenie zdrowotne	0 %	9 %
Ubezpieczenie emerytalne	9,76 %	9,76%
Bezrobocie	0 %	0 %
Składka chorobowa oraz inne zasiłki	9,98 %	3,95 %
Razem	19,74 %	22,71 %

Źródło : Grafton (2013)

Poziom wynagrodzeń na wybranych stanowiskach



Źródło : Grafton (2013)

Stanowisko	Definicje (* Według Europejskiego Systemu Opisu Kształcenia Językowego (ESOKJ).
Menedżer zakładu	Nadzoruje pracę zakładu produkcyjnego. Zapewnia efektywne, bezpieczne oraz zyskowne działanie placówki przez realizację założeń produkcyjnych oraz utrzymywanie odpowiedniego standardu. Podlega bezpośrednio kadrze kierowniczej organizacji. Wymagany poziom języka angielskiego C1 *. Kryterium: zarządzanie 200 etatami.
Inżynier produkcji	Koordynuje i nadzoruje pracowników operacyjnych, jest odpowiedzialny za jakość produkcji, obchodzenie się z materiałem, wyposażenie maszyn oraz rozwiązywanie problemów. Wymagany poziom języka angielskiego B1*.
Kierownik logistyczny	Organizuje, planuje i optymalizuje produkcję. Gwarantuje, iż produkty są wytwarzane w liczbie potrzebnej do zaspokojenia oczekiwań klientów oraz nie są uszkodzone. Zwykle wymaga się umiejętności z zakresu projektowania mechanizmów i obwodów elektrycznych do tworzenia schematów testowych w celu testowania produktów. Wymagany poziom języka angielskiego B1*.
Kierownik zmiany	Zajmuje się szczegółowym planowaniem i koordynacją zapasów. Odpowiada za zaopatrzenie klientów na czas, zwracając uwagę na efektywny poziom kosztów. Często jest odpowiedzialny za transport, magazynowanie i dbanie o materiały. Wymagany poziom języka angielskiego B2*.
Wykwalifikowany operator	Potrafi samodzielnie skonfigurować, uruchomić i wyregulować maszyny w celu utrzymania produkcji. Stara się, aby wszystkie aspekty produkcji były kontrolowane w sposób efektywny oraz były ukończone w odpowiednim czasie. Wymagany poziom języka angielskiego A1*.
Niewykwalifikowany operator	Zazwyczaj jest odpowiedzialny za montaż ręczny, bądź przy asyście maszyn. Nie wymaga się umiejętności dostosowania maszyn. W stosunku do rekrutowanych pracowników nie wymaga się znajomości języka angielskiego, ani doświadczenia zawodowego.

Źródło: Grafton (2013)

WARUNKI NAJMU	<ul style="list-style-type: none"> 3 lata w istniejącym budynku; 5 lat dla nowo wybudowanych obiektów w lokalizacjach o dobrej, sprawdzonej renomie, 10 lat dla projektów typu build to suit (BTS).
STAWKA CZYNISZU STARTOWEGO	<ul style="list-style-type: none"> Płatny miesięcznie z góry; wyrażony w EUR, płatny w PLN, roczna indeksacja na podstawie indeksów CPI (zwykle EU CPI Indeks)
STAWKA CZYNISZU EFEKTYWNEGO	<ul style="list-style-type: none"> Średni czynsz kalkulowany ponad cały okres najmu, wliczając zachęty finansowe zapewniane przez najemcy przez właściciela (np. okresy bezpłatny, wkład gotówkowy w aranżację wnętrza)
OPŁATY EKSPLOATACYJNE	<ul style="list-style-type: none"> Płatne miesięcznie z góry, wyrażone w PLN, naliczane na podstawie tzw. „reguły otwartej książki”, wyrównywana raz w roku
OPŁATY EKSPLOATACYJNE ZAWIERAJĄ	<ul style="list-style-type: none"> Usługi ochrony parku – powierzchnie wspólne Podatek od nieruchomości Ubezpieczenie nieruchomości (wyłączając. Wewnętrzna powierzchnię najemcy) Zarządzanie nieruchomością Utrzymanie i naprawy Architektura krajobrazu / utrzymywanie obiektu w czystości Usuwanie śniegu Utrzymanie personelu parku
ZABEZPIECZENIE UMÓW NAJMU	<ul style="list-style-type: none"> Gwarancje bankowe (powszechne) lub formie depozytu (rzadko), równe 3 – 6 miesięcznym przychodom z czynszu + opłaty eksploatacyjne + VAT Gwarancje spółki matki (w przypadku, gdy najemca jest nowo powstałą, nieznaną lokalnie spółką)
UBEZPIECZENIE	<ul style="list-style-type: none"> Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej, ubezpieczenie dla własnych instalacji oraz sprzętu – ponoszone przez najemcę Ubezpieczenie budynku oraz od odpowiedzialności cywilnej właściciela obiektu jest zawarta w opłatach eksploatacyjnych
NAPRAWY	<ul style="list-style-type: none"> Wewnętrzne - najemca Strukturalne oraz obszar wspólny - właściciel, odzyskiwane na podstawie opłat eksploatacyjnych
ZACHĘTY DLA NAJEMCÓW	<ul style="list-style-type: none"> Okres zwalniający najemcę z obowiązku płacenia czynszu Wkład gotówkowy Częściowe lub całkowite pokrycie kosztu prac wykończeniowych i adaptacyjnych zgodnie ze specyfiką najemcy
WYNAGRODZENIE AGENTA – TRANSAKCJA NAJMU	<ul style="list-style-type: none"> 12 - 25% rocznego czynszu plus VAT, z zastrzeżeniem długości umowy najmu. Wynagrodzenia zwykle płatne są przez właściciela budynku.
SPRZEDAŻ I KUPNO NIERUCHOMOŚCI	<ul style="list-style-type: none"> VAT - 23% od ceny zakupionego obiektu lub od czynności cywilno prawnych: 2% od wartości zakupionej nieruchomości lub 1% od wartości zakupionych udziałów (zaleca się pozyskanie orzeczenia organów podatkowych) Notariusz, opłaty prawne i związane z ustanowieniem hipoteki - 4-5% od ceny zakupu Wynagrodzenie dla agencji - 2-5% od ceny zakupu

KONTAKTY

Dział Powierzchni Magazynowej

Patrick Kurowski

Dyrektor

t: +48 22 544 8033

e: patrick.kurowski@cbre.com

Dział Doradztwa i Badania Rynku

Joanna Mroczek

Dyrektor

t: +48 22 544 8061

e: joanna.mroczek@cbre.com

Dział Doradztwa i Badania Rynku w Europie Środkowej i Wschodniej

Jos Tromp

Starszy Dyrektor

t: +49 (0) 89 2420 6018

e: jos.tromp@cbre.com

Grafton Polska

Aleksandra Iwicka

Dyrektor Regionalny

t: +48 22 654 46 46

e: aleksandra.iwicka@grafton.pl

+ Więcej na:



GOOGLE+



FACEBOOK



WWW.CBRE.PL

Dział Doradztwa i Badań Rynku na Świecie

Raport został przygotowany przez CBRE Polska, Dział Doradztwa i Badań Rynku, który stanowi element CBRE Global Research and Consulting – grupy wybitnych konsultantów i analityków, którzy współpracują w celu sporządzania raportów dotyczących rynku nieruchomości, prognoz ekonomicznych oraz rozwiązań dla inwestorów i najemców z całego świata.

Oświadczenie

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