

RYNEK MAGAZYNOWY I PRZEMYSŁOWY 2014: 6 NAJWAŻNIEJSZYCH TRENDÓW

EMEA INDUSTRIAL AND LOGISTICS

2014

CBRE



WPROWADZENIE

W 2013 roku zaobserwowano poprawę warunków makroekonomicznych w Europie. Wzrost gospodarczy i poprawę nastrojów zanotowano szczególnie w drugiej połowie roku. Chociaż nie był to wystarczający czynnik by uzyskać ogólny wzrost czynszów w sektorze przemysłowym i logistycznym, w drugiej połowie roku zaobserwowano znaczący wzrost w aktywności leasingowej. Apetyt inwestycyjny w tym sektorze był konsekwentnie duży, a więc rynek był w zdecydowanie lepszej kondycji niż na początku roku. Poniżej, analizujemy sześć trendów, które, jak się spodziewamy będą charakteryzować europejski rynek logistyczny w 2014 roku i później.

1. PONOWNY WZROST STAWEK CZYNSZOWYCH

Główną cechą charakterystyczną w bieżącym roku jest oczekiwane pojawienie się wzrostu czynszów dla obiektów o wysokim standardzie oraz tych dobrze położonych. Ogólny trend, jeśli chodzi o stawki czynszowe w ostatnich 12 miesiącach nie zmienił się znacząco, a indeks czynszowy EMEA wykazał niewielką zmianę. Jednakże, bardziej optymistyczna prognoza ekonomiczna na ten rok powinna zwiększyć popyt na obiekty przemysłowe. Z drugiej strony, niewielka dostępna ilość najlepszych obiektów przyczyni się do presji wzrostowej na czynsze. Wzrost stawek czynszowych spodziewany jest szczególnie w Wielkiej Brytanii, później w Niemczech i niektórych krajach Europy Środkowo-Wschodniej.

W drugiej połowie 2013 roku zaobserwowano poprawę w gospodarce europejskiej, powrót wzrostu PKB i pomimo

oczywistej słabości w niektórych południowo-europejskich krajach, oczekuje się, że ożywienie będzie trwało w 2014r. Prognozuje się, że PKB oraz wyniki produkcji przemysłowej dla EU-28 wzrosną odpowiednio o 1,3% oraz 1,5%, chociaż wskaźniki te będą znacznie wyższe w niektórych krajach Środkowej i Wschodniej Europy, takich jak Polska, Bułgaria, Czechy i Turcja. Również w niektórych większych gospodarkach zachodnio-europejskich, takich jak Niemcy i Wielka Brytania, spodziewany jest mocny wzrost. Ta zmiana warunków gospodarczych powinna doprowadzić do poprawy nastrojów w biznesie jak i gospodarstwach domowych, gdyż konsumpcja i eksport rosną, prowadząc w konsekwencji do przyspieszenia popytu na przestrzeń ze strony najemców przemysłowych, a w szczególności detalistów, producentów oraz firm z branży logistyki.

Zwiększony popyt prawdopodobnie rozpocznie się od najlepszych obiektów.

Zwiększony popyt prawdopodobnie rozpocznie się od najlepszych obiektów w najlepiej położonych lokalizacjach głównych rynków i natknie się na braki gotowej do wynajęcia powierzchni. Budownictwo spekulacyjne prawie nie istniało w ostatnim czasie. Wskaźniki powierzchni niewynajętej spadły w wielu regionach, a najemcy szukający wysokiej jakości powierzchni będą zmuszeni do zaakceptowania wyższych czynszów. W Wielkiej Brytanii zarejestrowano już podpisane umowy powyżej obecnych krajowych stawek. LG Electronics i Freemans wynajmują powierzchnie w Ryton w obiektach BTS

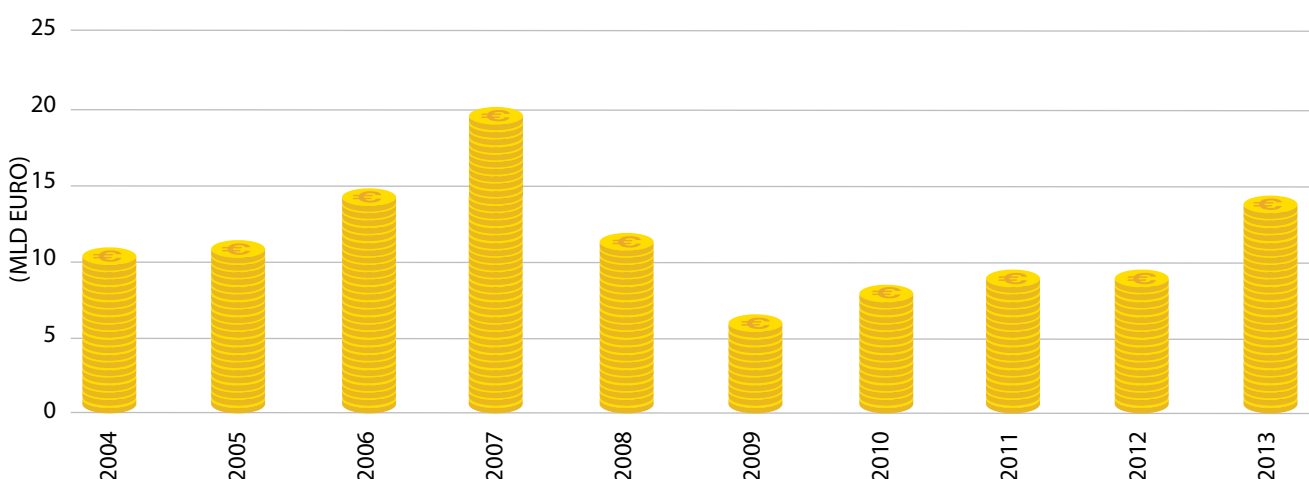
za stawkę EUR 6,50 za mkw. miesięcznie. Przy czym, nawet w przypadku projektów spekulacyjnych w Midlands (UK) stawki czynszowe wynoszą EUR 6,50 za mkw. miesięcznie zarówno w Ryton jak i Brackmills w pobliżu Northampton.

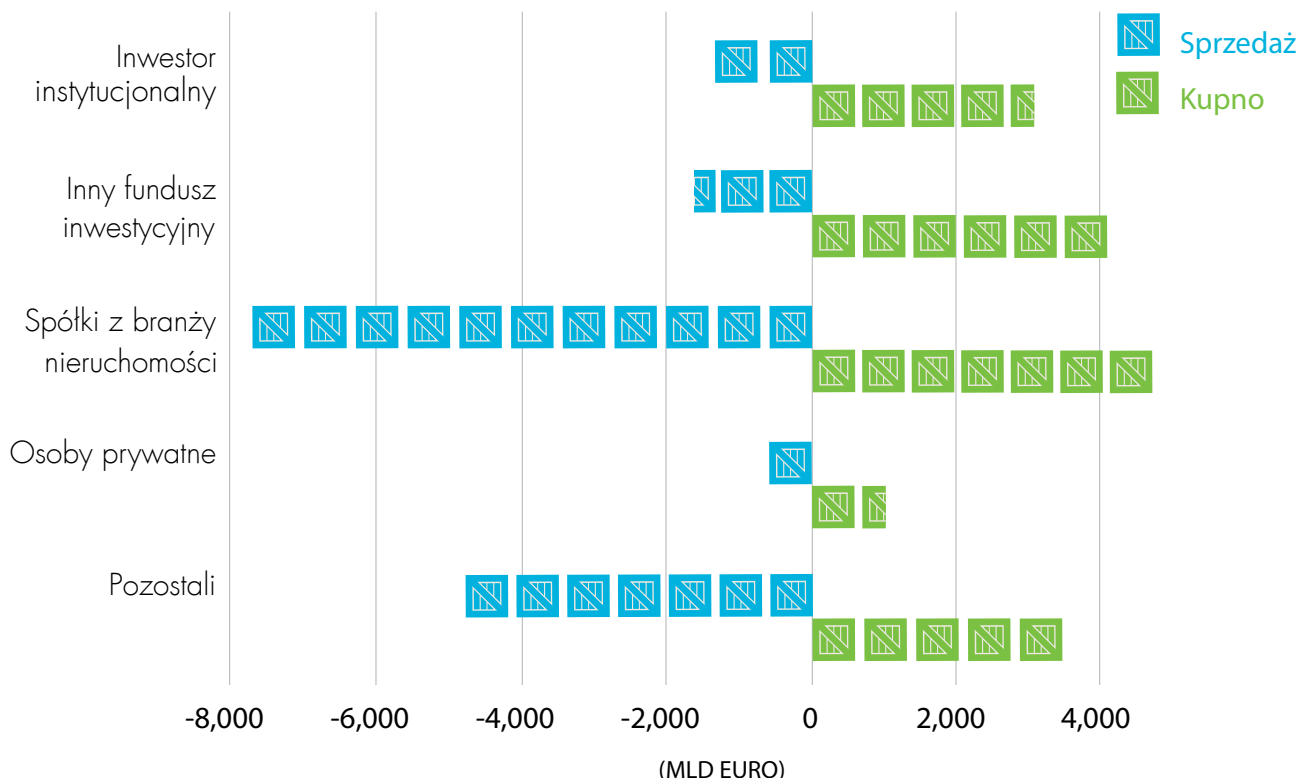
2. KONTYNUACJA ZAINTERESOWANIA RYNKIEM INWESTYCYJNYM

Wzrost zainteresowania inwestycyjnego sektorem magazynów i logistyki był jednym z najważniejszych trendów w 2013 roku, a w szczególności w drugiej połowie roku. Obrót inwestycyjny w tym sektorze w Europie osiągnął w ubiegłym roku EUR 14 mld, i był to najlepszy wynik od 2007 roku, dający ponad 50% wzrost w stosunku do 2012 r. Stopy kapitalizacji dla najlepszych produktów na głównych europejskich rynkach skurczyły się w okresie ubiegłego roku, w niektórych przypadkach o 50 punktów bazowych lub więcej. Znaczna część wzrostu obrotów pojawiła się dzięki umowom partnerskim pomiędzy wyspecjalizowanymi inwestorami-deweloperami oraz kapitałowi z państwowych funduszy majątkowych i zagranicznych funduszy emerytalnych. Jest to dowód na atrakcyjność sektora dla nowych źródeł kapitału. Rosnące zainteresowanie prywatnego kapitału jest również widoczne i można się spodziewać, że będzie nadal trwało. Istnieją tutaj pewne podobieństwa z trendami zaobserwowanymi w Stanach Zjednoczonych, gdzie wolumeny inwestycyjne wzrosły w ubiegłym roku, a wskaźniki kapitalizacji spadają, co w konsekwencji kreuje zainteresowanie amerykańskich inwestorów europejskim rynkiem.

Główną przyczyną tego zainteresowania są możliwości uzyskania wysokich zwrotów na inwestycjach w okresie powolnej poprawy popytu oraz ograniczonego wzrostu stawek czynszowych. Coraz większe grono inwestorów

RYNEK INWESTYCYJNY NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH I LOGISTYCZNYCH W EUROPIE





dostrzega zasadność inwestowania w sektor nieruchomości logistycznych. Istotnym elementem jest to, że stało się to przed, a być może w oczekiwaniu na znaczącą poprawę na rynku najemców. Wraz z ożywieniem gospodarczym nabierającym tempa oraz oczekiwanym dalszym wzrostem produkcji przemysłowej i ilości przewozów, zaobserwować będzie można cykliczny wzrost poziomu najmu, zachęcając inwestorów i przekładając się na ceny w najlepszych lokalizacjach.

3. INNOWACYJNOŚĆ W ZARZĄDZANIU PRZESYŁKAMI

Wzrost handlu internetowego jest głównym czynnikiem mającym wpływ na popyt na powierzchnie logistyczne. W wielu krajach europejskich przyniosło to zwiększenie liczby transakcji logistycznych o ponad 40%. W przypadku gdy spodziewany jest dwucyfrowy roczny wzrost handlu internetowego w następnych pięciu latach, jego znaczenie na rynki logistyczne może tylko wzrosnąć. Ekspansja wydatków na zakup przez internet żywności i innych artykułów spożywczych także powinna przyspieszyć, chociaż obecnie

ta metoda zakupów przyjęła się jedynie w Wielkiej Brytanii i w mniejszym stopniu we Francji i Niemczech. Wszystko to będzie wymagało rozwoju zarówno jeśli chodzi o zdolność produkcyjną jak i przekształcenia bądź rozbudowy technicznie wydajnych obiektów o dużej przepustowości, m.in.: tak zwanych „dark stores” – czyli dedykowanych magazynów produktów spożywczych.

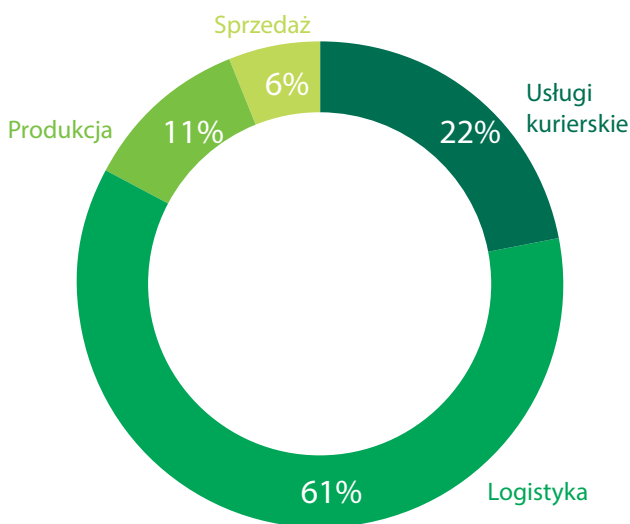
Co najważniejsze, osiągnięcie tego wzrostu będzie oznaczało pokonanie obaw konsumentów dotyczących szybkości, wygody, niezawodności i kosztów dostawy. Są to jedne z głównych barier stojących na drodze dalszej ekspansji e-handlu. Stąd też, stworzenie rozwiązań dotyczących dostaw

Spodziewany jest dwucyfrowy roczny wzrost handlu internetowego w następnych pięciu latach.

i odbioru, które byłyby zarówno oszczędne jak i przyjazne dla klienta, jest kluczowym wyzwaniem dla sprzedawców jak i dystrybutorów. Istnieje duża ilość możliwych kombinacji dotyczących sposobów dostawy dla różnych rodzajów produktów, nie ma jednak jednomyślności co do najlepszych rozwiązań i prowadzone są analizy nad najbardziej optymalnymi rozwiązaniami.

Spodziewamy się zwiększonej rywalizacji rynkowej wraz z pojawieniem się nowych graczy, potencjalne fuzje i przejęcia przez liderów w celu zwiększenia wielkości lub nabycia specyficznych możliwości i dalszych innowacji w dostawach przesyłek i sektorze kurierskim. W Wielkiej Brytanii zaobserwowano ostatnio dalszą aktywność ze strony GeoPost i jej spółki DPD poszukiwaniu lokalizacji na nowe centra przeladunku przesyłek. Oczekuje się, że prywatyzacja

NAJEMCY PLATFORM CROSS-DOCK, FRANCJA



RoyalMail również zwiększy konkurencję na szerszym rynku pocztowym. Profil najemcy rozwijającego się segmentu punktów dostawy przesyłek, obecnie zdominowanego przez firmy typu 3PL, ulegnie zmianie na firmy kurierskie, które tworzą możliwości sieciowe by wspierać e-handel.

Być może czeka nas jeszcze daleka droga zanim stworzony zostanie jednolity łańcuch dostaw, w którym zamówienia są realizowane za pomocą jakiegokolwiek, najbardziej wydajnego w danym momencie kanału – sklepu, ciężarówek, magazynów, paczkomatów lub kombinacji wszystkich powyższych, ale wyścig trwa, a miejskie centra dostaw przesyłek będą stanowić ważną część tego rozwiązania.

4. OŻYWIENIE RYNKÓW WSCHODZĄCYCH

Biorąc pod uwagę, mocne ożywienie gospodarcze, powinno oczekiwać się, że rynki wschodzące skorzystają ze zwiększonej konsumpcji partnerów handlowych. Wraz z rosnącymi poziomami popytu krajowego, możliwe będzie ożywienie na tych rynkach w roku 2014. Prognozy wzrostu dla Afryki oraz Europy Wschodniej są najwyższe w EMEA, spodziewany jest wzrost niektórych gospodarek euroazjatyckich o ponad 7% rocznie w najbliższych 2 latach, a największych sześciu w Afryce o 4,6%. W tym samym czasie, prognozuje się, że PKB Turcji przyspieszy do 4,2%. Wskaźniki te spychają na drugi plan nawet lepiej radzące sobie gospodarki Europy Zachodniej. W tym samym okresie, prognozuje się, że strefa Euro zanotuje wzrost na poziomie 0,9%, podczas gdy Niemcy, Wielka Brytania i Francja zanotują wzrost odpowiednio na poziomie 1,6%, 2,4% i 0,8%.

Jest to trend wspomniany w najnowszym raporcie CBRE Global Occupier Survey w którym firmy szukające możliwości rozwoju coraz częściej wymieniają Afrykę jako ich cel ekspansji. Korzystne warunki demograficzne w tych krajach – MFW przewiduje, że liczba ludności w gospodarkach wschodzących i rozwijających się wzrośnie o 1,3% w 2014 roku w porównaniu do 0,5% na rynkach rozwijających się – mają wpływ na gwałtownie rozwijający się rynek krajowy. Również oprawa infrastruktury jest niezbędnym elementem by pobudzić apetyt konsumencki. Rosnący eksport, szczególnie surowców naturalnych, rosnąca klasa średnia i ekspansja działalności produkcyjnej także przekłada się na wzrost inwestycji.

Wraz z ukształtowaniem się świadomości konsumenckiej, sektor logistyczny ma znaczący potencjał wzrostu i firmy same wybierają ten kierunek ekspansji. W rzeczywistości dla dużej części Afryki, przemysł pozostaje w załężku a więc potencjał rozwoju jest duży. Projekty, muszące stawić czoła wielu wyzwaniom, są w trakcie realizacji. Ich celem jest poprawa granicznych połączeń transportowych i infrastruktury z drogami, portami i lotniskami, jak również zwiększanie obecności logistycznych firm w regionie. Przewiduje się, że roczny wskaźnik wzrostu w tym sektorze od roku 2012 do 2016 wyniesie ponad 16%. Wzrost liczby firm przełoży się na popyt na powierzchnie magazynowe i ulepszenia infrastruktury.

1 Kazachstan, Turkmenistan, Uzbekistan, Tadżykistan, Kirgistan
2 Algieria, Angola, Egipt, Nigeria, RPA i Maroko

5. POSZUKIWANIE WYDAJNOŚCI ŁAŃCUCHA DOSTAW

Mimo, iż spodziewane jest ożywienie europejskich gospodarek w tym roku, będzie to początkowo powolny proces i stąd też trudno będzie wygenerować dochód, udział w rynku i rentowność jedynie dzięki organicznemu wzrostowi. W tym środowisku, zabezpieczenie wydajności będzie w dalszym ciągu niezbędne dla najemców.

Oczekujemy, że outsourcing do specjalistycznych firm logistycznych będzie coraz bardziej popularny.

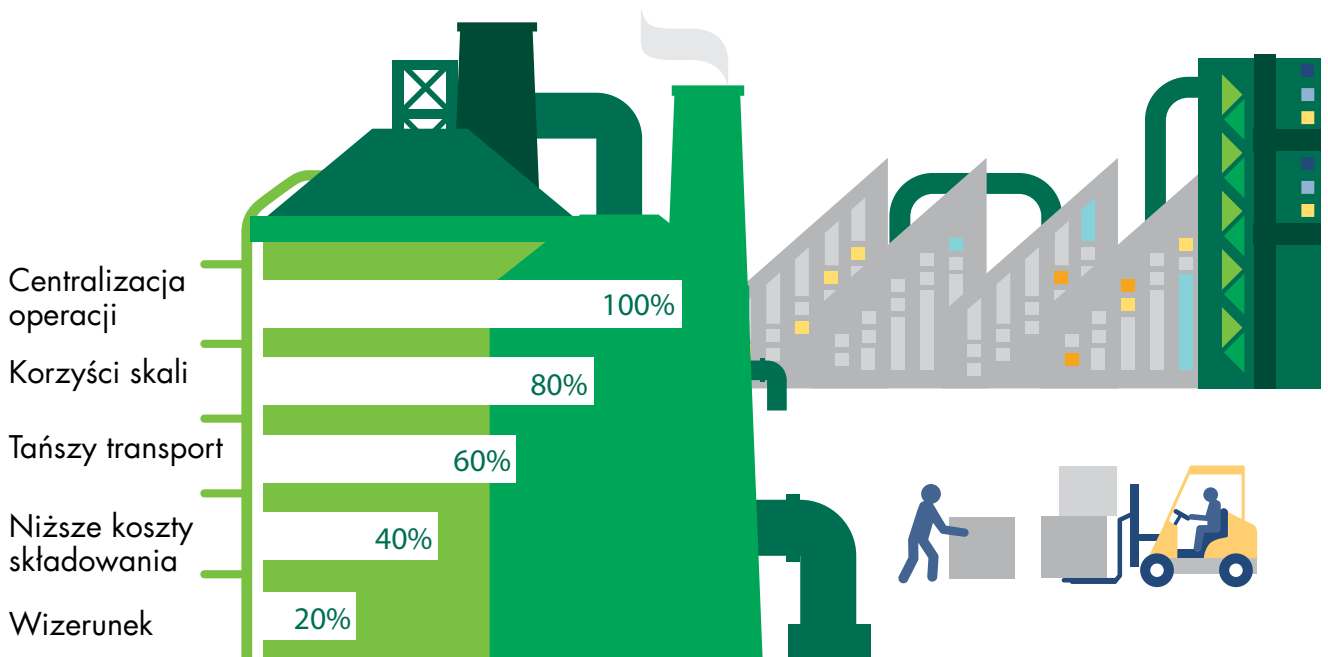
Pozornie oznacza to, że rygorystyczne zarządzanie kosztami będzie miało duży wpływ oraz że najemcy, sprzedawcy oraz firmy typu 3PL będą musiały dokonywać mozolnych wysiłków aby ograniczyć koszty w łańcuchu dostaw. W rzeczywistości nie jest to tak oczywiste gdyż inwestycje w niektóre lub wszystkie elementy takie jak technologia, budynki, sprzęt i ludzie, będzie konieczna by móc zaoferować zakres usług, które będą wystarczająco szerokie, prężne i wydajne. Tak więc jest to raczej przypadek równowagi pomiędzy zarządzaniem kosztami a celami inwestycyjnymi.

Wraz z silnym rozwojem produkcji przemysłowej i rozwojem infrastrukturalnym, który poprawia łączność pomiędzy Europą zachodnią a środkowo-wschodnią, e-handlem coraz

bardziej napędzającym wzrost, oczekujemy, że zjawisko outsourcingu do specjalistycznych firm logistycznych będzie się nasilało. Podczas gdy sektor logistyczny w Europie jest już bardziej skonsolidowany niż w większości innych częściach świata, trendy te najprawdopodobniej będą faworyzować wzrost udziału w rynku przez większych graczy. Mogą oni rozwijać swoje wysokodochodowe linie biznesu i oferować elastyczność nowym firmom zlecającym outsourcing. Natomiast w przypadku niektórych specyficznych organizacji łańcucha dostaw (w których dystrybucja związana z e-handlem jest niezbędną i podstawową w ofercie handlowej) możemy zaobserwować zaangażowanie w inwestycje kapitałowe dokonywane przez najemcę. Rośnie też, ilość transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego w tym sektorze, gdyż producenci oraz inni najemcy poszukują sposobności uwolnienia kapitału w celu wsparcia inwestycji dających większy zwrot. Przez ostatnich kilka lat sektor magazynowy stanowił mniej niż 10% korporacyjnej sprzedaży i leasingu zwrotnego, ale wynosił 15% w 2008 roku.

Dążenie do wydajności powoduje, że szczególnie ważne stają się miejsca łatwo dostępne oraz obszary miejskie o dużej przepustowości. W rzeczywistości, potęguje to ogólnie potrzeby building proces capability. Z drugiej strony, centralizacja operacji jest postrzegana jako kluczowa zaleta magazynów XXL wraz z kojarzoną z nią skalą ekonomiczną. Kolejną znaczącą zaletą magazynów XXL jest to, że umożliwiają niektórym firmom 3PL wprowadzać zintegrowaną strategię typu 'pooling' dla wielu klientów z tego samego miejsca. Warunki ekonomiczne będą uwydatniać te korzyści.

MAGAZYNY XXL - GŁÓWNE KORZYŚCI DLA NAJEMCÓW



6. ROSNĄCA PODAŻ

Połączenie rosnącego popytu i stawek czynszowych, ciągłego zapotrzebowania na wyspecjalizowane budynki najwyższej jakości wynikającego z restrukturyzacji łańcucha dostaw, wpływają na zwiększoną aktywność deweloperską. Inaczej niż w przypadku projektów typu build-to-suit, nowe projekty deweloperskie były rzadkością w ostatnich latach i budownictwo spekulacyjne składało się głównie z dodatkowych etapów już istniejących budynków niż z całkowicie nowych. W rezultacie, dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej uległa skurczeniu: w Wielkiej Brytanii, na przykład spadła ona o ponad 70% od czasu kiedy dostarczono najwięcej powierzchni w 2009 r.

W tym samym czasie, poprawiła się sytuacja na rynku kredytowym. Łatwiejsze do spełnienia warunki uzyskania pożyczki w stosunku do jej wielkości, prowizji i LTV są zauważalne w wielu częściach Europy i chociaż jest to dotychczas najbardziej widoczne dla istniejących

wysokodochodowych obiektów, dalszy rozwój jest bardzo prawdopodobny.

Zwiększenie podaży ma już miejsce na wielu rynkach, m. in.: w Wielkiej Brytanii, krajach Europy Środkowo-Wschodniej takich jak Rosja i Polska. Nowe budynki oddane do użytku na tych rynkach w niektórych lokalizacjach są wynajmowane natychmiast. Wraz z niską podażą, może się pojawić konieczność zabezpieczenia przez najemców dłuższych umów najmu, co jest dobrą wiadomością zarówno dla deweloperów jak też funduszy.

Wraz z niską podażą, może pojawić się konieczność zabezpieczenia dłuższych umów najmu przez firmy.

ZOBACZ INNE RAPORTY CBRE

RYNEK PRZEMYSŁOWY I LOGISTYCZNY W POLSCE 2013

Rok 2013 pod wieloma względami był wyjątkowy dla polskiego rynku magazynowego. Ogólna sytuacja na rynku magazynowym odzwierciedla polepszającą się kondycję gospodarki. Wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku obiektów magazynowych w 2013 r. wyniósł 610 mln EUR. Pod koniec roku suma nowoczesnej powierzchni przemysłowej i magazynowej w budowie wyniosła 624 tys. mkw. W 4 kwartale 2013 r. wynajęto 904 tys. mkw. – był to najwyższy wynik kiedykolwiek zanotowany na polskim rynku powierzchni magazynowych.

[Kliknij](#) żeby pobrać pełen raport



THE MARKET FOR XXL WAREHOUSES IN EUROPE

Rozwój handlu internetowego, jak również inne procesy przyczyniające się do wzmocnienia pozycji operatorów logistycznych, przyczyniają się do pojawienia się konieczności konsolidacji w ramach dużych obiektów magazynowych typu XXL, o powierzchni ponad 50.000 mkw. Popyt na tego typu magazyny wzrósł gwałtownie w Europie w ciągu ostatnich dwóch lat. Głównym źródłem tego popytu jest sektor handlowy. Tego typu obiekty są atrakcyjne dla kapitału inwestycyjnego, co wpływa na wzrost ich wartości i przyczynia się do pojawienia się nowego rodzaju potrzebodawani.

[Kliknij](#) żeby pobrać pełen raport



PARCEL DELIVERY CENTRES: A GROWTH OPPORTUNITY

W obliczu spodziewanego wzrostu handlu internetowego, ten raport analizuje pojawienie się obiektów typu cross dock oraz centrów obsługi paczek (PDC) jako specyficznej kategorii w nowoczesnym łańcuchu dostaw. Wraz ze wzrostem oczekiwań konsumentów i korporacji odnośnie czasu i kosztu dostaw przesyłek, korzyści z wykorzystywania tego typu obiektów są coraz bardziej rozpoznawalne. Analizy dojrzałych rynków wskazują, że tego typu inwestycje będą coraz bardziej opłacalne.

[Kliknij](#) żeby pobrać pełen raport



DISCLAIMER 2014 CBRE

CBRE has taken every care in the preparation of this report. The sources of information used are believed to be accurate and reliable, but no guarantee of accuracy or completeness can be given. Neither CBRE, nor any CBRE company, nor any director, representative or employee of CBRE company, accepts liability for any direct or consequential loss arising from the use of this document or its content. The information and opinions contained in this report are subject to change without notice.

No part or parts of this report may be stored in a retrieval system, or reproduced or transmitted in any form or by any means electronic, mechanical, reprographic, recording or otherwise, now known or to be devised without prior consent from CBRE.

KONTAKT

Po więcej informacji na temat tego raportu prosimy o kontakt:

EMEA RESEARCH

Richard Holberton

Dyrektor, EMEA Research

t: +44 20 7182 3348

e: richard.holberton@cbre.com

Po więcej informacji na temat rynku przemysłowego i logistycznego prosimy o kontakt:

Joanna Mroczek

Dyrektor, Dział Badań Rynku i Doradztwa

t: +48 22 544 80 61

e: joanna.mroczek@cbre.com

Patrick Kurowski

Dyrektor, Dział Powierzchni Magazynowych i Przemysłowych

t: +48 22 544 80 33

e: patrick.kurowski@cbre.com

Maciej Szczepański

Konsultant, Dział Badań Rynku i Doradztwa

t: +48 22 544 93 04

e: maciej.szczepanski@cbre.com

Po nasze najnowsze analizy odwiedź www.cbre.eu

ACKNOWLEDGEMENTS

This report has been produced using input from many dozens of professionals within the CBRE Global Research and Consulting and Global Retail teams. In addition to recognising their considerable effort and expertise, CBRE would like to gratefully acknowledge the help and support of Emma Berger, Helen Ghirmay and Caroline Pehrsson of Danderyds Institute in Sweden for their assistance with the research on which this report is based.



This document is produced using FSC (Forest Stewardship Council) certified paper, which is made of 50% wood from sustainable forest, and 50% post consumer reclaimed material. This paper is produced from an ECF (Elemental Chlorine Free) process - a definition for pulp bleached without using Elemental Chlorine. Vegetable based inks were used throughout the print process and the brochure is finished in a biodegradable laminate. This brochure is recyclable.

CBRE

www.cbre.eu