



## INFORMACJE OGÓLNE

### Trendy rynkowe

#### Ekonomia

H1 2014	
Ludność	38,5 mln
Wzrost PKB (prognoza na 2014 r.)	3,6%
Inflacja	0,3%
Referencyjna stopa procentowa	2,5%
Stopa bezrobocia	12,5%

Źródło: GUS, NBP, Oxford Economics, H1 2014

#### Rynek przemysłowy

H1 2014	
Obiekty ukończone (mkw.)	340.000
Aktywność najemców (mkw.)	1.154.000
Stopa pustostanów	9,1%
Wolumen inwestycji w nieruch. przemysłowe	308 mln EUR
Wolumen inwestycji w nieruch. komercyjne	1.309 mln EUR

Źródło: CBRE

#### Sytuacja na rynku

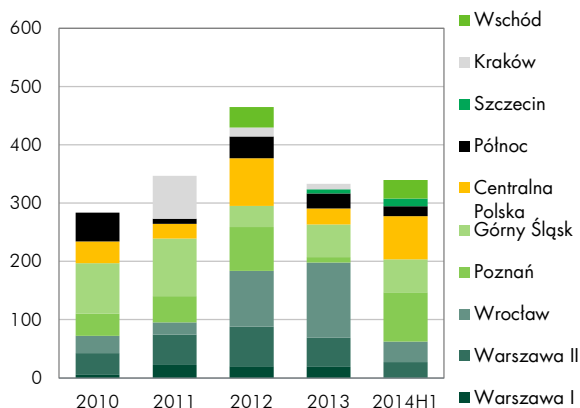
Prognoza na 2014	
Podaż	↗
Stopa pustostanów	↘
Popyt	↗
Stawki czynszu	→
Stopy kapitalizacji	→

Źródło: CBRE

- Wzrost gospodarczy w pierwszej połowie 2014 r. przekroczył 3%, co świadczy o polepszającej się sytuacji gospodarczej Polski. Z powodu sytuacji na Ukrainie niektórzy eksporterzy musieli zawiesić swoją działalność na wschodzie i zorientować eksport na zachód, jednak polska gospodarka ponownie okazała się odporna na kryzys i konflikt nie wywołał głębszych problemów na polskim rynku. Przewiduje się, że rosnące inwestycje i konsumpcja będą motorami wzrostu w kolejnych miesiącach.
- W II kw. 2014 wolumen inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych był niższy niż w I kw. i wyniósł 409 mln EUR. Jednak inwestycje w nieruchomości przemysłowe i logistyczne po raz pierwszy były wyższe niż inwestycje w nieruchomości biurowe i handlowe razem wzięte i wyniosły 218 mln EUR. Największą transakcją inwestycyjną było nabycie portfolio Standard Life przez Blackstone za 118 mln EUR.
- Występuje presja na obniżkę stóp kapitalizacji w sektorze przemysłowym i logistycznym. W I poł. 2014 r. stopy kapitalizacji dla najlepszych obiektów biurowych, handlowych i przemysłowych wyniosły odpowiednio 6,00%, 5,90% oraz 7,10%.
- Całkowita podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowych i logistycznych w Polsce przekroczyła 8 mln mkw. pod koniec I poł. 2014. Centralna Polska dołączyła do regionów z ilością powierzchni przekraczającą 1 mln mkw. W drugim kwartale jedynie 72.000 mkw. powierzchni przemysłowych i logistycznych zostało oddanych do użytkowania, jednak aż 853.000 mkw. jest obecnie w budowie, co jest najwyższą wartością od 2008 r.
- Aktywność najemców również była rekordowo wysoka w pierwszym półroczu 2014 (wyluczając II półroczu 2013 gdy 300.000 mkw. wynajął Amazon), co odzwierciedla polepszającą się sytuację na rynku. Najaktywniejsze branże na rynku to operatorzy logistyczni, przedsiębiorstwa motoryzacyjne i sieci handlowe. Handel internetowy wywiera coraz większy wpływ na rynek powierzchni logistycznych.
- Wysoka absorpcja przyczynia się do obniżki stóp pustostanów – 2 pp na całym polskim rynku i nawet 5 pp w Warszawie w porównaniu do 2013 r. Obniżające się stopy pustostanów zachęcają deweloperów do szukania nowych możliwości inwestycyjnych.
- Najpopularniejszymi regionami pod względem wynajętej powierzchni były Warszawa II, Górny Śląsk oraz Poznań. Większość transakcji stanowiły nowe umowy, jednak renegotiacje również były liczne, przede wszystkim w regionie Warszawy.
- Stawki czynszowe są stabilne, jednak atrakcyjne zachęty oferowane przez deweloperów przyczyniają się do obniżek czynszów efektywnych.

# RYNEK PRZEMYSŁOWY I LOGISTYCZNY

## OBIEKTY UKOŃCZONE (TYS. MKW.)



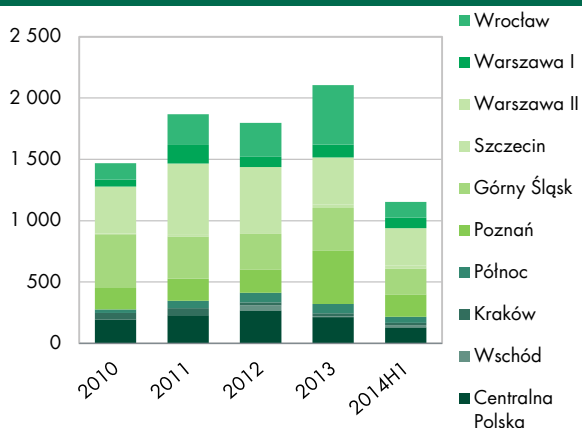
## NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W H1

Najemca	Region	Budynek	Mkw.	Typ
Carrefour	Górny Śląsk	Distribution Park Będzin	45 800	Odnowienie
Sieć spożywcza	Centralna Polska	Goodman Konin	40 000	BTS
Procter & Gamble	Warszawa II	Prologis Park Sochaczew	40 000	Odnowienie
Viva Manufacturing	Warszawa II	Prologis Park Teresin	34 000	Odnowienie
Rhenus	Poznań	CLIP	30 800	Nowa transakcja
Hi Logistics	Wrocław	Prologis Park Wrocław V	20 600	Nowa transakcja
Geodis	Wrocław	Distribution Park Wrocław	19 000	Nowa transakcja

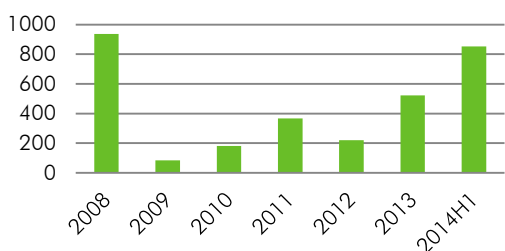
## STAWKI CZYNSZU (EUR/mkw./msc.)

	H1 2014	Prognoza na 2014
<b>Warszawa I</b>		
Umowne	4,20 – 5,00	→
Efektywne	3,55 – 4,50	→
<b>Polska regionalna</b>		
Umowne	3,00 – 3,90	→
Efektywne	2,50 – 3,50	→

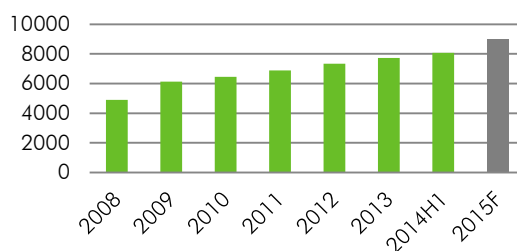
## AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW (TYS. MKW.)



## POWIERZCHNIA W BUDOWIE (TYS. MKW.)



## POWIERZCHNIA ISTNIEJĄCA (TYS. MKW.)



## NAJWIĘKSZE OBIEKTY W BUDOWIE W H1 2014

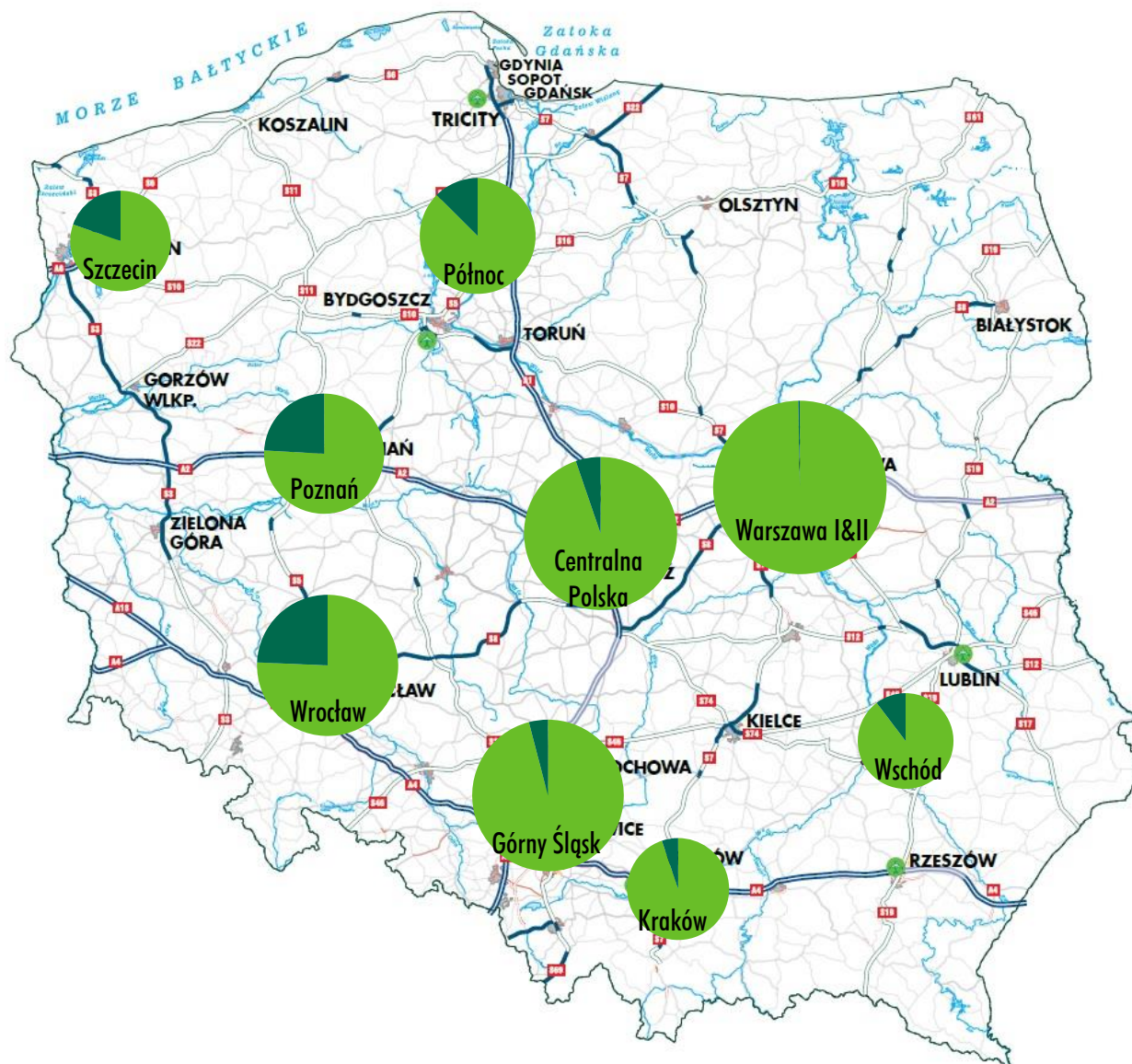


Goodman Wrocław South Logistics Centre (Amazon)  
123.500 mkw.



Panattoni BTS Amazon Poznań  
100.600 mkw.

# RYNEK PRZEMYSŁOWY I LOGISTYCZNY



Powierzchnia istniejąca

Powierzchnia w budowie

	Warszawa I	Warszawa II	Wrocław	Poznań	Górną Śląsk	Centralna Polska	Północ	Szczecin	Kraków	Wschód	Polska
<b>Podaż</b>	636 500	2 191 800	920 500	993 600	1 517 900	1 068 400	338 800	62 100	201 500	130 100	8 061 200
<b>Powierzchnia planowana</b>	778 000	3 378 500	2 003 200	1 817 400	1 973 700	1 624 200	1 035 400	169 600	297 000	234 900	13 312 100
<b>Pustostany</b>	15%	11%	6%	2%	8%	12%	11%	0%	1%	16%	9%
<b>W budowie</b>	8 200	14 000	314 600	316 100	56 600	59 300	48 500	25 200	11 000	0	853 500
<b>Popyt</b>	66 200	202 100	75 700	130 300	77 200	31 100	43 900	8 400	9 500	17 800	662 300
<b>Czynsze umowne (€/mkw./msc.)</b>	4,2 – 5,0	2,6 – 3,6	3,0 – 3,9	3,0 – 3,4	2,9 – 3,4	2,6 – 3,6	2,5 – 3,5	3,1 – 3,9	3,6 – 5,0	3,5 – 4,2	3,0 – 3,9

# DEFINICJE

**Podaż powierzchni magazynowej** to całkowity zasób nowoczesnej powierzchni magazynowej na danym obszarze, wybudowanej przez deweloperów i przeznaczonej do wynajęcia.

**Aktywność najemców** to następujące rodzaje transakcji: przedwstępna umowa najmu, nowa umowa najmu, zwiększenie najmowanej powierzchni, renowacja, przedłużenie umowy najmu, podnajem, sprzedaż i leasing zwrotny. Aktywność najemców dotyczy obiektów budowanych przez deweloperów.

**Pustostany** (w mkw.) to całkowita powierzchnia najmu znajdująca się w istniejących obiektach magazynowych, która nie jest zajęta i jest dostępna do wynajęcia w momencie przeprowadzania badania.

**Umowna stawka czynszu** (EUR/mkw./msc.) za najlepsze powierzchnie to najwyższa zarejestrowana stawka czynszu za najem powierzchni o metrażu około 2.000 mkw. o najwyższym standardzie wykończenia i specyfikacji oraz w najlepszej lokalizacji w danym regionie.

**Czynsz efektywny** – średni czynsz w całym okresie najmu uwzględniający zachęty dla najemcy.

**Stopa kapitalizacji** dla najlepszych projektów (w %) jest kalkulowana jako: roczny czynsz netto w stosunku do ceny netto (wyluczając koszty transakcyjne). Stopa kapitalizacji jest obliczana na podstawie przychodów z czynszu brutto (przed odliczeniem wszystkich wydatków niepodlegających zwrotowi) podzielonego przez całkowity koszt zakupu (wyluczając cenę, koszty, podatki). Stopa kapitalizacji odpowiada stopie, którą uzyskałby inwestor w wyniku przejęcia budynku klasy A, zlokalizowanego w najlepszym możliwym dla danego rynku miejscu, w którym nie ma żadnych pustostanów, a stawki czynszowe odpowiadają rynkowym. Stopa kapitalizacji powinna odzwierciedlać poziom, na jakim w danym czasie zawierane są podobne transakcje, w szczególności, jeśli wolumen jest ograniczony lub składający się z nietypowych, pozarynkowych transakcji. W przypadku, gdy podczas okresu badania nie zostały sfinalizowane żadne istotne transakcje należy wówczas założyć hipotetyczną stopę kapitalizacji, która nie odzwierciedla konkretnych transakcji, ale wynika z opinii eksperta opartej o znajomość warunków rynkowych, przy czym nie powinny zostać pominięte odpowiednie kryteria dotyczące oceny atrakcyjności budynku oraz lokalizacji.

**Wolumen inwestycji** (w milionach EUR) obejmuje tylko transakcje inwestycyjne zarejestrowane przez CBRE. Transakcje, w których najemca staje się właścicielem są wyłączone z całkowitego wolumenu inwestycji w nieruchomości. Transakcje z udziałem właściciela-najemcy, detalistów, czy klientów korporacyjnych kupujących nieruchomości w celu jej późniejszego zajęcia nie są postrzegane jako transakcje inwestycyjne. Jedynym wyjątkiem jest sytuacja, w której więcej najemców budynku konkuruje między sobą na rynku inwestycyjnym o przejęcie nieruchomości, która jest dostępna również dla innych inwestorów operujących na rynku. Ponadto w wolumenie nie jest uwzględniany również obrót gruntami niezabudowanymi.

**Projekty typu BTS** to niestandardowe obiekty magazynowe lub przemysłowe, budowane według specjalnych wytycznych klienta, które mogą dotyczyć rozmiaru, standardu oraz lokalizacji. Konstrukcja nieruchomości jest dostosowana do procesu technologicznego najemcy. Projekty takie zwykle są przeznaczone dla jednego najemcy, budowane od podstaw, bądź po przejściu generalnego remontu. Budynek typu BTS zyskuje na popularności w szczególności wśród firm produkcyjnych. Często firmy preferują tego typu inwestycje, zamiast samodzielnej budowy. Dzięki temu udaje im się ograniczyć ryzyko zatrudniając profesjonalnego dewelopera, skrócić okres budowy oraz zredukować jej koszt poprzez korzystanie z zasobów dewelopera.

Umowy najmu są korzystniejsze od budowy własnego obiektu, przede wszystkim ze względu na fakt, iż takie rozwiązanie nie wymaga zamrożenia dużych nakładów kapitałowych i zapewnia elastyczność dla przyszłej rozbudowy, bądź relokacji.

# KONTAKT

## Więcej informacji:

### CBRE Badania rynku i doradztwo

#### Joanna Mroczek

Dyrektor  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
t: +48 22 544 8061  
e: joanna.mroczek@cbre.com

#### Maciej Szczepański

Młodszy Konsultant  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
t: +48 22 544 9304  
e: maciej.szczepanski@cbre.com

### CBRE Agencja magazynowa

#### Patrick Kurowski

Dyrektor  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
t: +48 22 544 80 33  
e: patrick.kurowski@cbre.com

### CBRE Rynki kapitałowe

#### Mike Atwell

Dyrektor  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
t: +48 22 544 80 70  
e: mike.atwell@cbre.com

## + FOLLOW US

industrialGO.pl



### Research and Consulting

Niniejszy raport został przygotowany przez Dział Doradztwa i Badań Rynku CBRE w Polsce, będący częścią CBRE Global Research and Consulting – sieci doświadczonych konsultantów oraz ekspertów zajmujących się badaniem rynku nieruchomości komercyjnych, dostarczających raporty rynkowe, prognozy ekonometryczne oraz rozwiązania doradcze dla inwestorów oraz najemców z całego świata.

### Disclaimer

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

CBRE

[www.cbre.pl](http://www.cbre.pl)