



POWIERZCHNIE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE

ANALIZA RYNKU W OPOLU

CBRE





SPIS TREŚCI

1. OPOLE NA TLE KRAJU. POTENCJAŁ INWESTYCYJNY I SPOŁECZNO-GOSPODARCZY	2
Lokalizacja	2
Demografia	4
Infrastruktura	4
Edukacja	6
Gospodarka	7
Inwestycje infrastrukturalne	9
Jakość życia w mieście	12
2. RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I LOGISTYCZNYCH W OPOLU. ANALIZA PORÓWNAWCZA	14
Podaż	14
Deweloperzy i właściciele powierzchni przemysłowo-logistycznej	28
Wskaźniki pustostanów	31
Popyt	32
Stawki czynszowe	36
Praktyka rynkowa i warunki najmu	39
Podsumowanie	40
3. WSPARCIE INWESTORÓW	42
Indywidualna obsługa inwestorów	42
System zachęt	43
Wsparcie w rekrutacji	44
Edukacja	44
Networking	45
Nasze cele	45
4. PODSUMOWANIE – ANALIZA SWOT MIASTA OPOŁA W KONTEKŚCIE RYNKU PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNEGO	47
5. KONTAKT	49

OPOLE NA TLE KRAJU POTENCJAŁ INWESTYCYJNY I SPOŁECZNO-GOSPODARCZY

LOKALIZACJA

Opole jest 128-tysięcznym miastem wojewódzkim położonym na południu Polski w pobliżu Republiki Czeskiej (54 km do granicy) i Niemiec (240 km do granicy). W ramach 320-tysięcznej Aglomeracji, Opole prowadzi ścisłą współpracę z wchodzącymi w jej skład gminami, nakierowaną na rozwój gospodarczy i tworzenie nowych miejsc pracy.

Opole posiada dogodne i szybkie połączenia kolejowe, których gęstość dwukrotnie przewyższa średnią krajową. Również transport rzeczny jest ważną osią komunikacyjną miasta. Na rzece Odrze, w granicach administracyjnych gminy, znajdują się dwa porty rzeczne, wyposażone w basen, bocznicę kolejową oraz suwnicę przystosowaną do przenoszenia ładunków. Dostęp do miasta zapewnia doskonałej jakości sieć połączeń drogowych, a najważniejszą ich częścią jest międzynarodowy korytarz komunikacyjny Drezno-Kijów – autostrada A4. Dzięki autostradzie dotarcie do najbliższych międzynarodowych portów lotniczych we Wrocławiu (ok. 100 km) i Katowicach (ok. 110 km) zajmuje około godzinę. Dodatkowo w odległości zaledwie 24 km od centrum miasta znajduje się lotnisko w Kamieniu Śląskim, które może przyjmować taksówki powietrzne oraz połączenia spoza regularnego ruchu lotniczego.

W samym mieście funkcjonuje sprawny system komunikacji publicznej, który dostosowywany jest m.in. do potrzeb inwestorów, zarówno w zakresie lokalizacji nowych przystanków jak i częstotliwości kursowania autobusów. Rosnące znaczenie zyskuje również system rowerów publicznych, a 35% sieci drogowej w Opolu to strefy uspokojonego ruchu i drogi rowerowe (124 km).



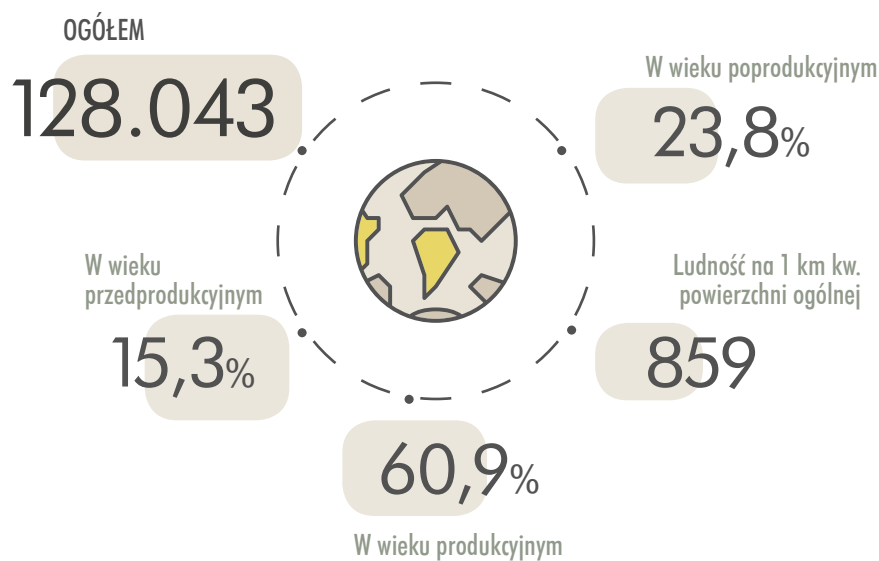


DEMOGRAFIA

W Opolu zameldowanych jest 128.043 obywateli, co plasuje miasto na dwudziestym siódmym miejscu w kraju pod względem liczby ludności.

LUDNOŚĆ OPOŁA

WYSZCZEGÓLNIENIE



ŹRÓDŁO: UM OPOLE, STATYSTYCZNE VADEMECUM SAMORZĄDOWCA, 2017

Struktura ludności jest korzystna, prawie dwie trzecie zameldowanych mieszkańców jest w wieku produkcyjnym, kreując sprzyjające warunki dla wzrostu gospodarczego oraz tworzenia nowych miejsc pracy.

Opole jest jednym z nielicznych powiatów, gdzie odnotowano pozytywny wynik współczynnika urodzeń, pomimo iż wskaźnik ten dla województwa opolskiego wskazuje negatywne wartości w większości powiatów.

INFRASTRUKTURA





Przez Opole przebiegają trzy drogi krajowe o lokalnym i ponadlokalnym znaczeniu. W bliskiej odległości od miasta przebiega jedna autostrada. Kluczową dla miasta sieć dróg tworzą:

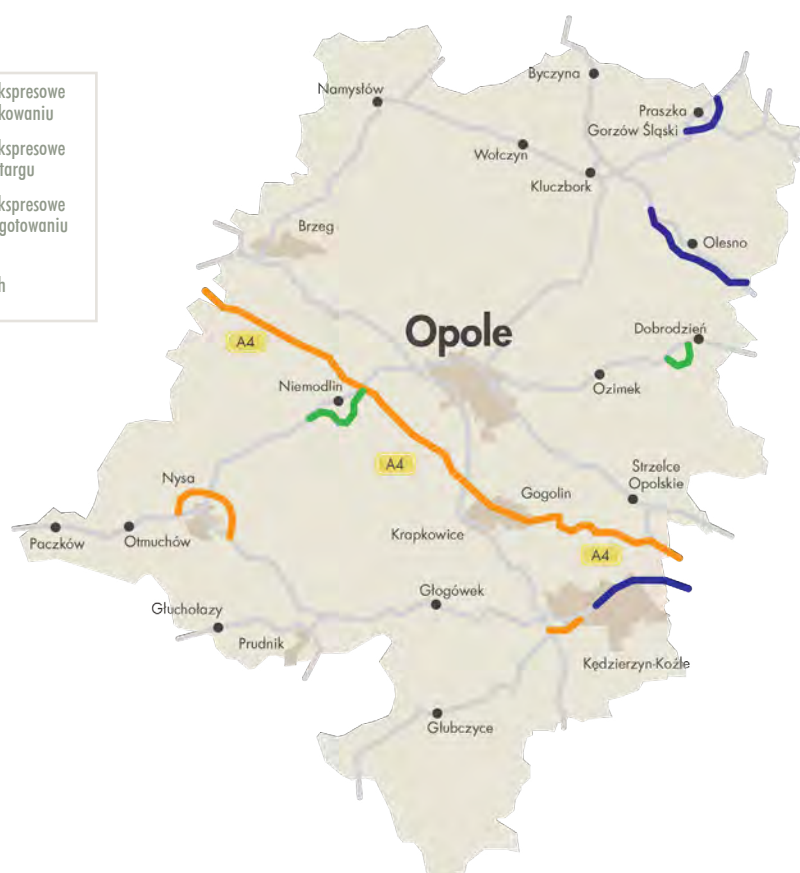
- Droga krajowa DK 45, o długości ok. 217 km, przebiega przez następujące województwa łódzkie, śląskie oraz opolskie, zapewnia szybkie połączenie z granicą z Czechami w Chatupkach.
- Droga krajowa DK 46, o długości ok. 270 km, przebiega przez województwa dolnośląskie, opolskie oraz śląskie. Trasa łączy Kotlinę Kłodzką i południowo-zachodnią część województwa opolskiego z Opolem, Lublińcem oraz Częstochową.
- Droga krajowa DK 94, o długości ok. 675 km, przebiega przez województwa dolnośląskie, opolskie, śląskie, małopolskie oraz podkarpackie, jest bezpłatną alternatywą dla autostrady A4.
- Autostrada A4, będąca najdłuższą autostradą Polski, łączy Niemcy z Ukrainą i biegnie przez Południową Polskę oraz przez okolice południowej części miasta w odległości ok. 10 km.

WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE

UKŁAD DROGOWY

LEGENDA

	autostrady, drogi ekspresowe i obwodnice w użytkowaniu
	autostrady, drogi ekspresowe i obwodnice w przetargu
	autostrady, drogi ekspresowe i obwodnice w przygotowaniu
	numery autostrad i dróg ekspresowych



ŹRÓDŁO: GENERALNA DYREKCJA DRÓG KRAJOWYCH I AUTOSTRAD

W odległości ok. godziny jazdy od centrum Opola znajdują się dwa lotniska:

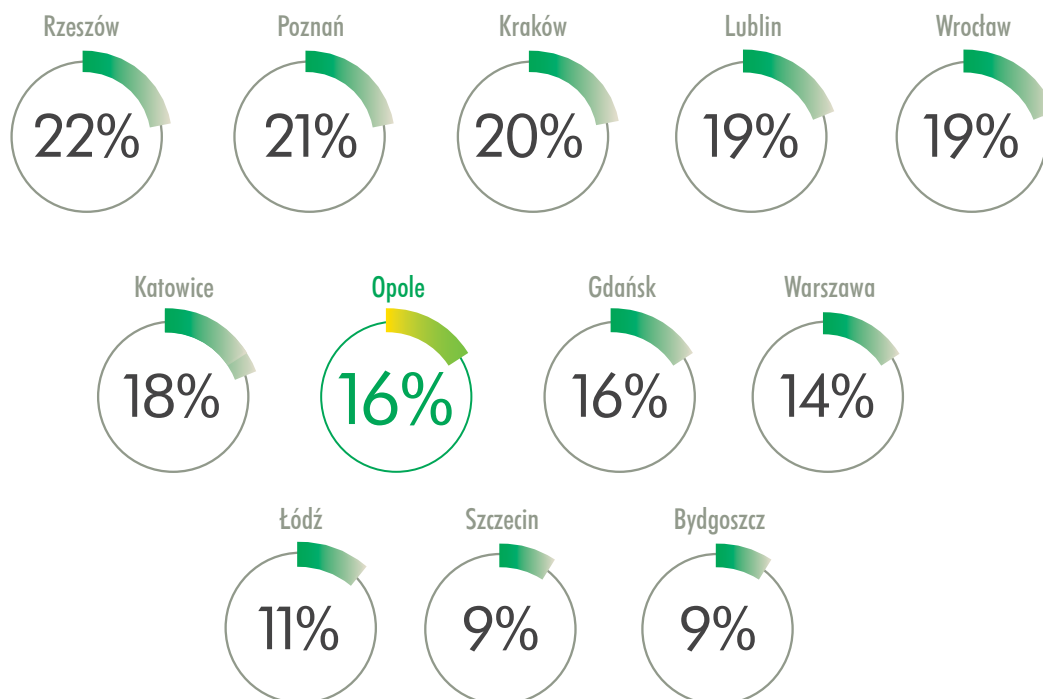
- Port Lotniczy Wrocław, lotnisko położone w odległości około 100 km od Opola,
- Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice w Pyrzowicach, port lotniczy zlokalizowany w odległości około 110 km od Opola.

W Opolu znajduje się 5 uczelni wyższych, w których studiuje ponad 20.000 osób. Do najważniejszych uczelni należą: Politechnika Opolska i Uniwersytet Opolski.

STUDENCI W POSZCZEGÓLNYCH AGLOMERACJACH



LICZBA STUDENTÓW DO LICZBY MIESZKAŃCÓW WYRAŻONA W %



ŹRÓDŁO: GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY

GOSPODARKA

Struktura zatrudnienia w województwie opolskim charakteryzuje się udziałem sektora usług na poziomie 53%, podczas gdy na sektor przemysłowy i rolniczy przypada analogicznie 37% i 10% pracujących (GUS, BDL 2016).

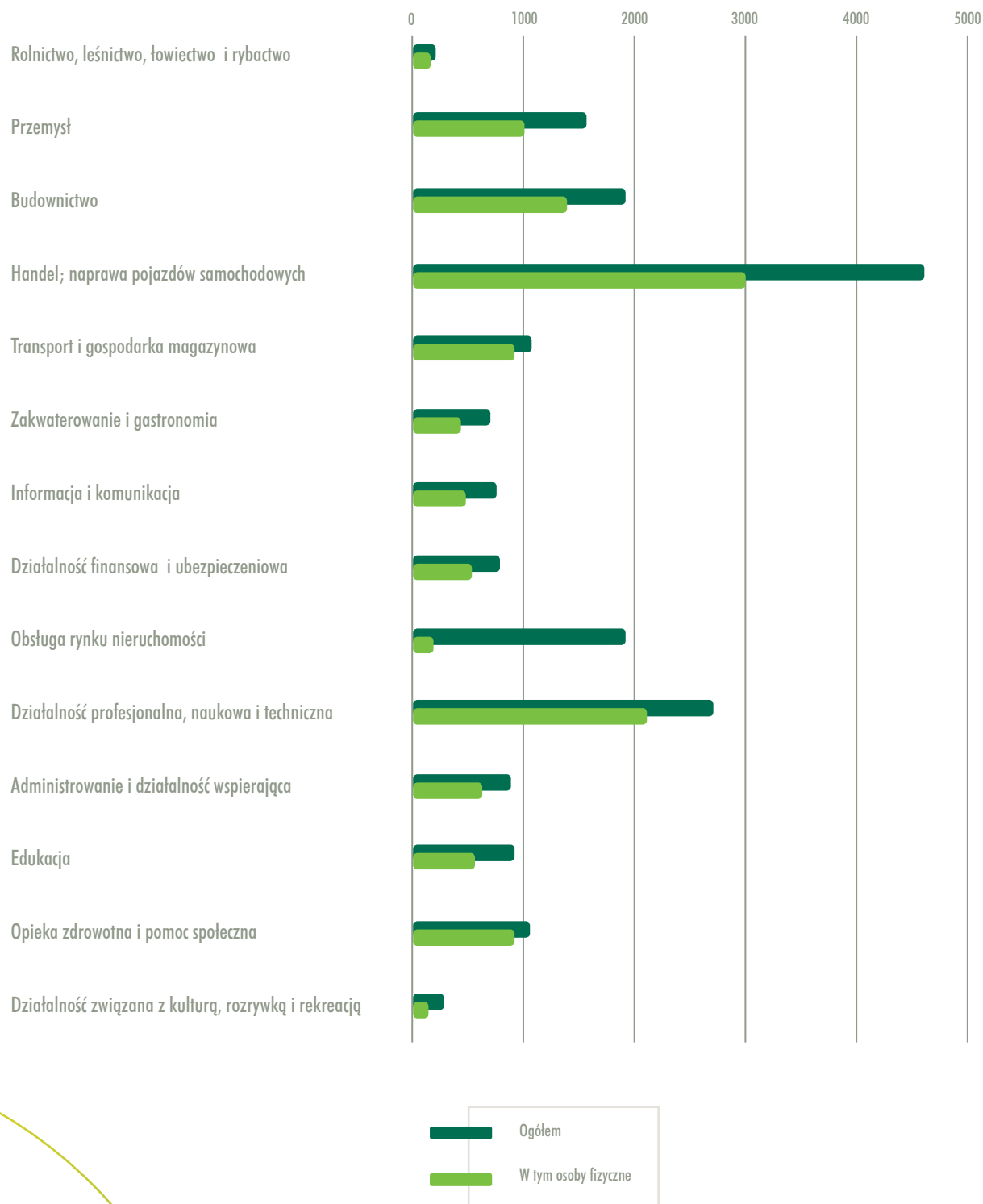
Jak wynika z raportu przygotowanego przez Szkołę Główną Handlową w Warszawie w 2014 r., w strukturze przemysłu województwa opolskiego dominuje kilka działów takich jak: produkcja artykułów spożywczych (16%), produkcja chemikaliów i wyrobów chemicznych (16%), produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych (14%), a także produkcja pojazdów samochodowych, przyczep i naczep, z wyłączeniem motocykli (7%). Należy zauważyć, że skala produkcji przemysłu chemicznego w województwie opolskim plasuje się pod tym względem w czołówce polskich województw.

PODMIOTY GOSPODARKI NARODOWEJ WEDŁUG WYBRANYCH FORM PRAWNYCH W OPOLU

	2010	2015	2016
OGÓŁEM	20.361	20.686	20.743
W TYM SEKTOR PRYWATNY:	19.731	19.876	19.898
SPÓŁKI	3.910	4.608	4.798
Handlowe	2.098	2.792	2.981
Cywilne	1.811	1.815	1.816
SPÓŁDZIELNIE	45	47	44
FUNDACJE	56	115	142
STOWARZYSZENIA I ORGANIZACJE SPOŁECZNE	486	583	597
OSOBY FIZYCZNE PROWADZĄCE DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ	13.916	13.129	12.918
Podmioty gospodarki narodowej na 10 tys. ludności	1.660	1.739	1.747
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 100 osób w wieku produkcyjnym	17	18	18

ŹRÓDŁO: URZĄD STATYSTYCZNY W OPOLU, 2016

PODMIOTY GOSPODARKI WEDŁUG WYBRANEJ FORMY PRAWNEJ I SEKCJI W 2016 R. W OPOLU



INWESTYCJE INFRASTRUKTURALNE

Inwestycje infrastrukturalne na terenie miasta Opola możemy podzielić na trzy główne kategorie:



Przygotowanie terenów inwestycyjnych

- Specjalna Strefa Ekonomiczna Wrzoski – budowa I etapu komunikacyjnego wraz z uzbrojeniem terenu, wykonaniem dokumentacji technicznej na budowę zasilania w energię elektryczną, przygotowaniem koncepcji odwodnienia terenu,
- Specjalna Strefa Ekonomiczna ul. Północna – budowa układu ciągów pieszo-rowerowych,
- nowe centrum biurowo-administracyjne Opola – uzbrojenie terenów w rejonie ulic Plebiscytowej i Ozimskiej, budowa układu komunikacyjnego.



Modernizacja komunikacji publicznej

- budowa czterech nowych centrów przesiadkowych, w tym Opole Wschód,
- modernizacja bazy MZK wraz z zakupem 61 nowych autobusów miejskich – największy w historii MZK projekt inwestycyjny,
- budowa nowych ścieżek rowerowych wraz z systemem rowerów miejskich,
- budowa dwóch nowych przepraw pieszo-rowerowych przez kanał Ulgi,
- współpraca z PolRegio.



Modernizacja infrastruktury drogowej

- budowa obwodnicy Południowej,
- realizacja obwodnicy Czarnowąs,
- budowa nowej Niemodlińskiej wraz z nową przeprawą mostową oraz osobną kładką pieszo-rowerową – przebudowa w całości głównej osi komunikacyjnej zachodniego Opola,
- realizacja ITS wraz z Centrum Zarządzania Ruchem.

Jedną z najważniejszych inwestycji infrastrukturalnych w Opolu jest budowa obwodnicy Piastowskiej, w ramach której powstanie odcinek o długości około 3,5 km, od obwodnicy północnej do węzła przy ul. Niemodlińskiej, a fragment trasy DK 46/94 o długości około 1,2 km zostanie przebudowany. Obwodnica przyczyni się do odciążenia drogi krajowej 45, a także umożliwi komunikację w kierunku północnym i południowym z pominięciem centrum oraz zapewni lepszy dojazd do obszarów przemysłowych i handlowych w zachodniej części Opola, jednocześnie skróci czas dotarcia z terenów przemysłowych do terminalu cargo przy dworcu kolejowym Opole Zachód, jak również poprawi możliwość wykorzystania terenów przyległych. Zakończenie prac budowlanych jest planowane na grudzień 2019 r.

Mapa przedstawiona poniżej ilustruje układ planowanej trasy.

LOKALIZACJA PLANOWANEJ OBWODNICY PIASTOWSKIEJ



ŹRÓDŁO: NTO.PL



JAKOŚĆ ŻYCIA W MIEŚCIE

Opole jest powszechnie znane jako Stolica Polskiej Piosenki. Co roku odbywają się tu popularne festiwale, najśłynniejszym z nich jest Krajowy Festiwal Piosenki Polskiej – drugi najstarszy w Europie festiwal muzyczny. Prestiżowym wydarzeniem w życiu kulturalnym kraju są także Opolskie Konfrontacje Teatralne, Ogólnopolski Festiwal Teatrów Lalek czy Międzynarodowy Festiwal Perkusyjny przyciągający co roku największe gwiazdy muzyki rockowej na świecie.

Swoim mieszkańcom oraz gościom Opole zapewnia bogatą ofertę rekreacyjno-turystyczną. Sukcesywnie rozbudowywana sieć ścieżek rowerowych łączy znaczną część miasta spójnym systemem komunikacyjnym. W Opolu znajduje się wiele terenów zielonych i wypoczynkowych, do których nie dociera zgiełk miasta. Idealnymi miejscami na weekendowe spacerunki są Park Miejski „Wyspa Bolko”, nabrzeże „Młynówki”, „Park Nadodrzański”, „Bulwar Karola Musiōła” oraz ZOO Opole, które jest jednym z najładniejszych tego typu obiektów w Polsce. W chwilach wolnych od pracy skorzystać można z oferty wielu obiektów sportowo-rekreacyjnych zlokalizowanych na terenie miasta, m.in. sztucznego lodowiska, krytych i letnich basenów, Centrum Sportu oraz kręgielni, klubów fitness, siłowni, czy nowoczesnego stadionu lekkoatletycznego. Co wieczór do dyspozycji opolan otwierają się dziesiątki klubów muzycznych, pubów, pizzerii, kawiarni i restauracji, a dla tych osób które lubią aktywny miejski wypoczynek, już niebawem Opole zyska zupełnie nowe oblicze dzięki przebudowie wszystkich głównych miejskich placów oraz rewitalizacji ulicy Krakowskiej będącej sercem Opola.



W mieście dobrze rozwinięta jest również ochrona zdrowia. Dzięki rozbudowanej sieci placówek medycznych, szpitali i klinik, zarówno publicznych jak i prywatnych, w Opolu można szybko zyskać dostęp do pomocy medycznej. Aby zapewnić wysoki komfort komunikacji, miasto regularnie inwestuje w rozbudowę taboru komunikacyjnego, jednocześnie realizując kluczowe inwestycje w centra przesiadkowe, które łącząc będą w sobie dworce autobusowe z kolejowymi oraz parkingi samochodowe wraz ze stacjami rowerowymi.

To między innymi dzięki wyżej wymienionym atutom Opole jest przyjaznym, komfortowym i bezpiecznym miejscem do życia, pracy i nauki. Jego kompaktowy charakter, zielone przestrzenie oraz rozwinięty sektor usług wpisują się w potrzeby swoich mieszkańców, którzy wielokrotnie uznawali Opole za jedno z najlepszych do życia miast w Polsce.

WYBRANE INFORMACJE O OBIEKTACH KULTURY I BAZIE HOTELOWEJ W OPOLU

KINA

3



MUZEA

7



TEATRY

4



GALERIE I SALONY SZTUKI

6



HOTELE Z ZAPLECZEM KONFERENCYJNYM

13



HOTELE SKATEGORYZOWANE

13



3



10

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I LOGISTYCZNYCH W OPOLU. ANALIZA PORÓWNAWCZA.

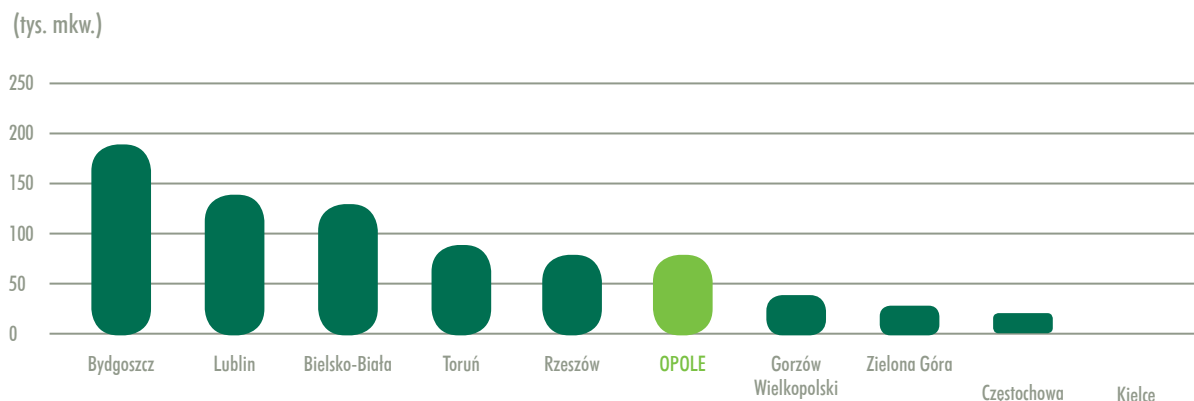
Celem poniższej analizy jest przedstawienie szczegółowej charakterystyki rynku przemysłowo-logistycznego w Opolu oraz porównanie go z polskimi miastami znajdującymi się na zbliżonym poziomie pod względem zasobów nowoczesnych powierzchni magazynowych. Oprócz Opola, do grona miast o dużym potencjale rozwoju rynku magazynowego, zostały zaliczone: Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski, Bydgoszcz, Toruń, Kielce, Lublin, Rzeszów, Bielsko-Biała oraz Częstochowa. Miasta te reprezentują tzw. rynki wschodzące. Dopełnieniem analizy jest zaprezentowanie tychże rynków na tle całej Polski. Analiza uwzględnia wyłącznie nowoczesne obiekty na wynajem (obiekty standardowe przeznaczone dla wielu najemców oraz obiekty typu BTS (tzw. „build-to-suit” – „szyte na miarę”). Zakres analizy nie obejmuje obiektów przemysłowych i logistycznych, w których użytkownik jest jednocześnie właścicielem nieruchomości.

PODAŻ

Na koniec 3 kw. 2017 r. w granicach miasta Opola znajdowało się 72.200 mkw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, dzięki czemu Opole uplasowało się na szóstym miejscu wśród dziesięciu analizowanych miast pod względem obecnych zasobów magazynowych. Wyróżnione rynki wschodzące sumarycznie stanowiły 5,9% nowoczesnej powierzchni w skali Polski.

ZASOBY ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNEJ

ANALIZA PORÓWNAWCZA 10 RYNKÓW WSCHODZĄCYCH



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

Opole było natomiast zdecydowanym liderem wśród miast poniżej 150.000 mieszkańców. Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Opolu są aż 3,7 razy większe niż w Zielonej Górze (19.600 mkw.) oraz 2,4 razy większe niż w Gorzowie Wielkopolskim (30.100 mkw.).

ZASOBY ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNEJ

ANALIZA PORÓWNAWCZA MIAST PONIŻEJ 150.000 MIESZKAŃCÓW

OPOLE

72.200 mkw.

Zielona Góra

19.600 mkw.

Gorzów Wielkopolski

10.100 mkw.

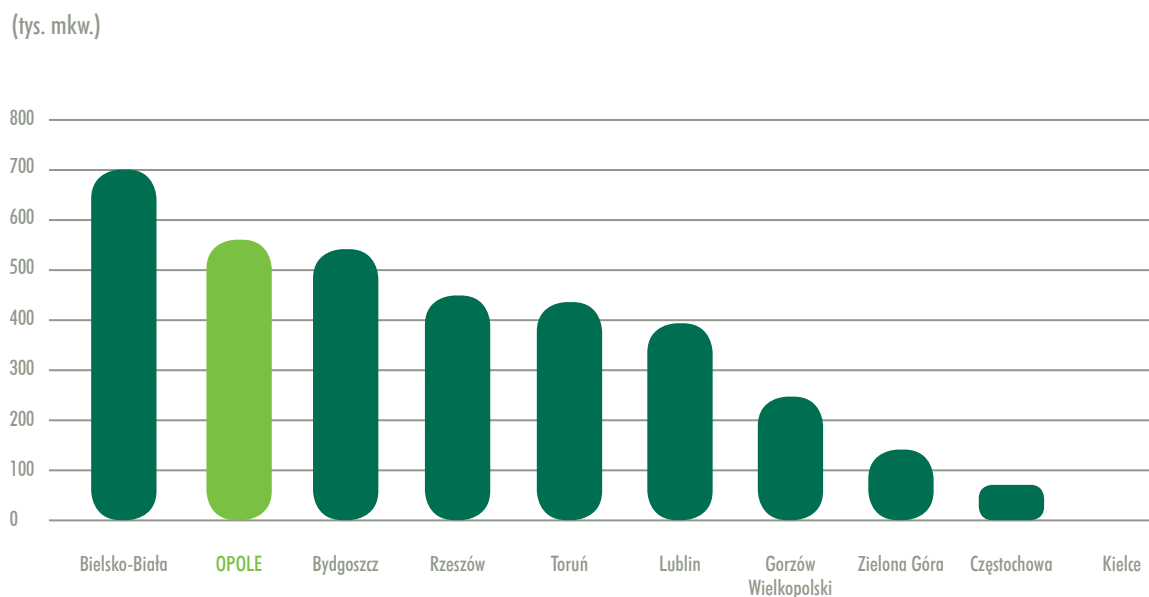
ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

OPOLE LIDEREM – 3,7 RAZY WIĘKSZE ZASOBY NIŻ W ZIELONEJ GÓRZE, 2,4 RAZY WIĘKSZE NIŻ W GORZOWIE WIELKOPOLSKIM

Również jeśli weźmiemy pod uwagę relację istniejącej powierzchni magazynowej do liczby mieszkańców, okazuje się, że na koniec 3 kw. 2017 r. Opole znajdowało się w czołówce zestawienia, co potwierdza, że pośród rynków wschodzących Opole wyróżnia się relatywnie wysokim stopniem rozwoju.

RELACJA ZASOBÓW ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNEJ DO LICZBY MIESZKAŃCÓW (W PRZELICZENIU NA 1.000 MIESZKAŃCÓW)

ANALIZA PORÓWNAWCZA 10 RYNKÓW WSCHODZĄCYCH



ŹRÓDŁO: GŁÓWNY URZĄD STATYSTYCZNY, CBRE, 3 KW. 2017 R.

Na koniec 3 kw. 2017 r. na nowoczesną powierzchnię przemysłowo-logistyczną miasta Opola składały się cztery obiekty. Jednym spośród nich jest Panattoni BTS Polaris, który reprezentuje specjalny rodzaj obiektów magazynowych – tzw. projekt typu „build-to-suit” („szyty na miarę”), ściśle dostosowany do potrzeb klienta i przeznaczony na długoterminowy najem. Obiekt zlokalizowany jest przy ul. Wspólnej, na terenie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” – Podstrefa Opole. Budynek liczy 33.700 mkw., spośród których hala produkcyjna zajmuje 29.800 mkw. (w tym magazyn 3.400 mkw.), natomiast przestrzeń socjalno-biurowa wynosi 3.900 mkw. Inwestycja powstała w 2014 r. na zlecenie amerykańskiego producenta skuterów śnieżnych, quadów, motocykli i pojazdów elektrycznych typu NEV – firmy Polaris Industries Inc. Fabryka została dostarczona przez Panattoni – jednego z najaktywniejszych deweloperów powierzchni przemysłowo-logistycznej w Polsce.

Pozostałą ofertę rynku opolskiego tworzą standardowe obiekty dedykowane wielu najemcom: Opolskie Centrum Logistyczne (29.500 mkw.) oraz magazyny zlokalizowane przy ul. Kremsera (4.000 mkw.) oraz przy ul. Wschodniej (5.000 mkw.).

Opolskie Centrum Logistyczne jest kompleksem oferującym powierzchnie magazynowe i biurowe do wynajęcia, zlokalizowanym na obszarze 11,5 ha przy ul. Głogowskiej. Składa się z hali głównej (hala magazynowych uzupełnionych o powierzchnię socjalno-biurową o powierzchni 25.500 mkw.), budynku warsztatów (hala magazynowych i biur o łącznej powierzchni 3.000 mkw.), a także pozostałych budynków magazynowych o powierzchni ok. 1.000 mkw.

Budynki magazynowe zlokalizowane przy ul. Kremsera i ul. Wschodniej oferują odpowiednio 4.000 mkw. i 5.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej klasy B, która została gruntownie odremontowana w 2015 r. i 2012 r. Na koniec 3 kw. 2017 r. oba magazyny były w całości wynajęte.

Na koniec 3 kw. 2017 r. w budowie znajdowało się 45.500 mkw. powierzchni magazynowej zlokalizowanej w ramach CTP Park Opole, który docelowo osiągnie wielkość 69.000 mkw. Projekt podzielony jest na powierzchnię typu BTS dedykowaną firmie International Automotive Components oraz powierzchnię przeznaczoną dla wielu najemców (m.in. Raben, UFI Filters).

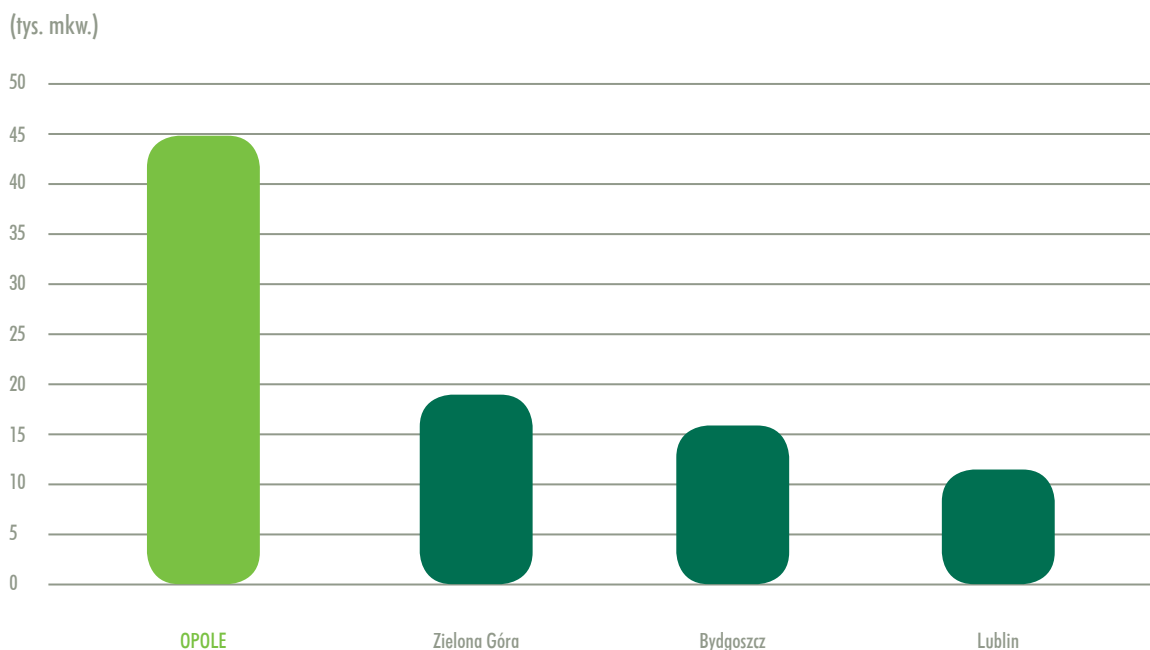
Na koniec 3 kw. 2017 r. największą aktywność deweloperską odnotowano w Opolu. Nowe obiekty przemysłowo-logistyczne powstawały również w Zielonej Górze (19.400 mkw.), Bydgoszczy (16.200 mkw.) i Lublinie (12.100 mkw.), jednak w porównaniu do tych rynków aktywność deweloperska w Opolu była odpowiednio o 57%, 64%, 73% wyższa. Na koniec 3 kw. 2017 r. na terenie całej Polski w budowie pozostawało niemal 1,1 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej na wynajem.

FOTOGRAFIA: JAROSŁAW MAŁKOWSKI



POWIERZCHNIA W BUDOWIE

ANALIZA PORÓWNAWCZA RYNKÓW WSCHODZĄCYCH



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

**OPOLE LIDEREM – O 73% WIĘCEJ
POWIERZCHNI W BUDOWIE NIŻ W LUBLINIE,
O 64% WIĘCEJ NIŻ W BYDGOSZCZY I O 57%
WIĘCEJ NIŻ W ZIELONEJ GÓRZE**

Wśród projektów planowanych w Opolu należy wyróżnić Panattoni Park Opole, a także mniejsze projekty magazynowe: 3.000 mkw. przy ul. Budowlanych oraz 2.500 mkw. przy ul. Wrocławskiej. Panattoni Park Opole będzie składał się z dwóch budynków o docelowej łącznej powierzchni 51.000 mkw. Będzie zlokalizowany na działce położonej przy skrzyżowaniu ul. Partyzanckiej i północnej obwodnicy Opola.

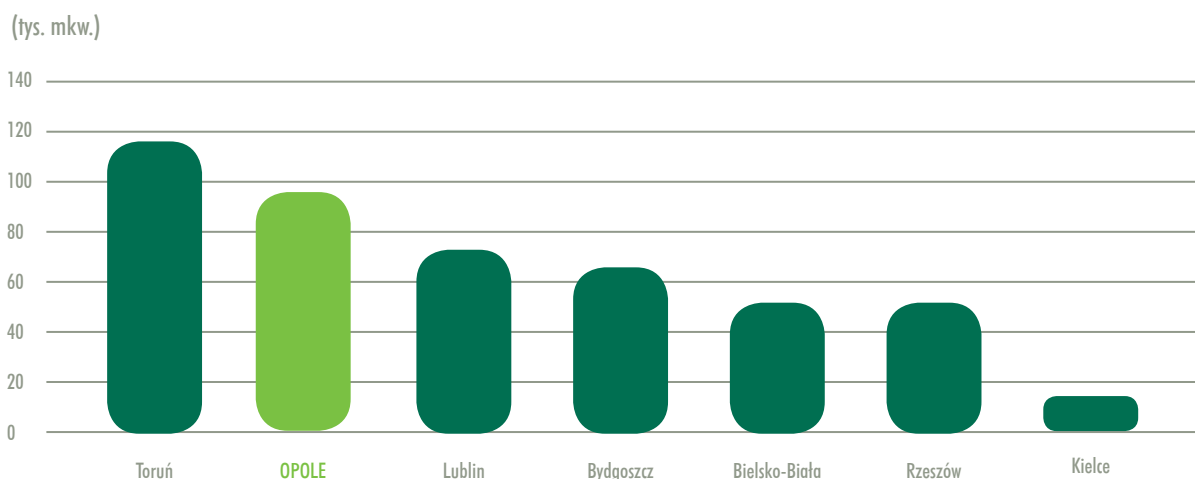
POD INWESTYCJE PRZEMYSŁOWE ORAZ USŁUGI PRZEZNACZONY JEST TAKŻE TEREN O POWIERZCHNI 108 HA, ZLOKALIZOWANY PRZY UL. WROCŁAWSKIEJ, W POBLIŻU DK 46 I DK 94 (OPOLE-WRZOSKI), DO KTÓRYCH TEREN PRZYLEGA OD STRONY PÓŁNOCNEJ. AUTOSTRADA A4 – NIEMCY (DREZNO) – UKRAINA (LWÓW) PRZEBIEGA W ODLEGŁOŚCI OK. 8 KM W KIERUNKU ZACHODNIM. POWIERZCHNIA INWESTYCYJNA JEST POŁOŻONA W PODSTREFIE WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ „INVEST-PARK” I POSIADA JEDNEGO WŁAŚCICIELA.



Opole wyróżnia się wysokim potencjałem rozwoju rynku przemysłowo-logistycznego. Wśród porównywanych miast znajduje się na drugiej pozycji pod względem planowanej nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej.

POWIERZCHNIA PLANOWANA

ANALIZA PORÓWNAWCZA RYNKÓW WSCHODZĄCYCH

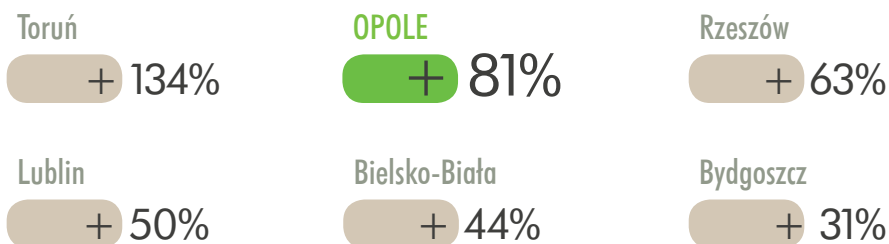


ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

Na koniec 3 kw. 2017 r. w Opolu w budowie znajdowało się 45.500 mkw., a w planach było dodatkowo ponad 95.000 mkw. nowej powierzchni magazynowej, co oznacza że w przyszłości wielkość opolskiego rynku może ulec niemal podwojeniu. Warto dodać, że w innych analizowanych miastach poniżej 150.000 mieszkańców (Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski) nowe projekty nie są planowane, natomiast plany rozwoju rynku magazynowego w miastach, które obecnie dysponują większymi zasobami istniejącej powierzchni magazynowej niż Opole, są relatywnie mniejsze niż w Opolu.

POTENCJAŁ ROZWOJU RYNKU

POWIERZCHNIA DOCELOWA WZGLĘDEM POWIERZCHNI ISTNIEJĄCEJ I POWIERZCHNI W BUDOWIE



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

OPOLE MIASTEM O WYSOKIM POTENCJALE ROZWOJU – W PLANACH PODWOJENIE NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNEJ

Istniejące oraz planowane projekty przemysłowo-logistyczne zlokalizowane w granicach miasta Opola zostały uwzględnione w tabeli niżej.

PARKI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNE W OPOLU (W MKW.)

Park	Powierzchnia istniejąca	Powierzchnia docelowa*	Powierzchnia wolna	Powierzchnia w budowie	Deweloper/ właściciel
Kremsera Magazyn	4.000	4.000	0	0	Prywatny inwestor
Opolskie Centrum Logistyczne	29.500	29.500	400	0	Opolskie Centrum Logistyczne sp. z o. o.
Panattoni BTS Polaris	33.700	33.700	0	0	Panattoni/ W.P. Carey
Wschodnia Magazyn	5.000	20.000	0	0	Prywatny inwestor
Budowlanych Magazyn	0	3.000	0	0	Prywatny inwestor
CTP Park Opole	0	69.000	0	45.500**	CTP
Panattoni Park Opole	0	51.000	0	0	Panattoni
Wrocławska Magazyn	0	2.500	0	0	Prywatny inwestor

*POWIERZCHNIA DOCELOWA = POWIERZCHNIA ISTNIEJĄCA + POWIERZCHNIA W BUDOWIE + POWIERZCHNIA PLANOWANA

**STAN PODANY NA KONIEC 3 KW. 2017 R., OBIEKT ODDANY DO UŻYTKU W 4 KW. 2017 R.

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

PARKI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNE W OPOLU

(w mkw.)

OPOLSKIE CENTRUM LOGISTYCZNE

- powierzchnia: 29.500 mkw.
- lokalizacja: ul. Głogowska 39-47, Opole
- wysokość hali: 4 – 8 m (hala główna), 4 – 6 m (budynek warsztatów)
- parkingi: 13.000 mkw.
- rampa: na całej długości i szerokości hali, dodatkowo poziom „0”
- bramy wjazdowe: 2 bramy o szerokości 5 m każda, szlabany, portiernie dla ochrony



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R., UM OPOLE

CTP PARK OPOLE

- powierzchnia: 45.500 mkw. w budowie*
- lokalizacja: ul. Północna, Opole
- wysokość hali: 10,5 m
- nośność posadzki: od 5 do 20 T/mkw.
- oświetlenie LED, doki załadownicze, klimatyzacja, ogrzewanie, spryskiwacze, alarm



*STAN PODANY NA KONIEC 3 KW. 2017 R., OBIEKT 35.500 MKW. ODDANY DO UŻYTKU W 4 KW. 2017 R.

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R., UM OPOLE



KREMSERA MAGAZYN

- powierzchnia: 4.000 mkw.
- lokalizacja: ul. Kremsera, Opole
- wysokość hali: 8,4 m
- posadzka przemysłowa

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.



PANATTONI BTS POLARIS

- powierzchnia: 33.700 mkw.
- lokalizacja: ul. Wspólna 12, Opole
- wysokość hali: 10 m
- miejsca parkingowe: 300
- miejsca parkingowe TIR: 75
- nośność posadzki: 8 T/mkw. oraz 5 T/mkw.

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R., UM OPOLE

PARKI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNE W OPOLU (w mkw.)



PANATTONI PARK OPOLE

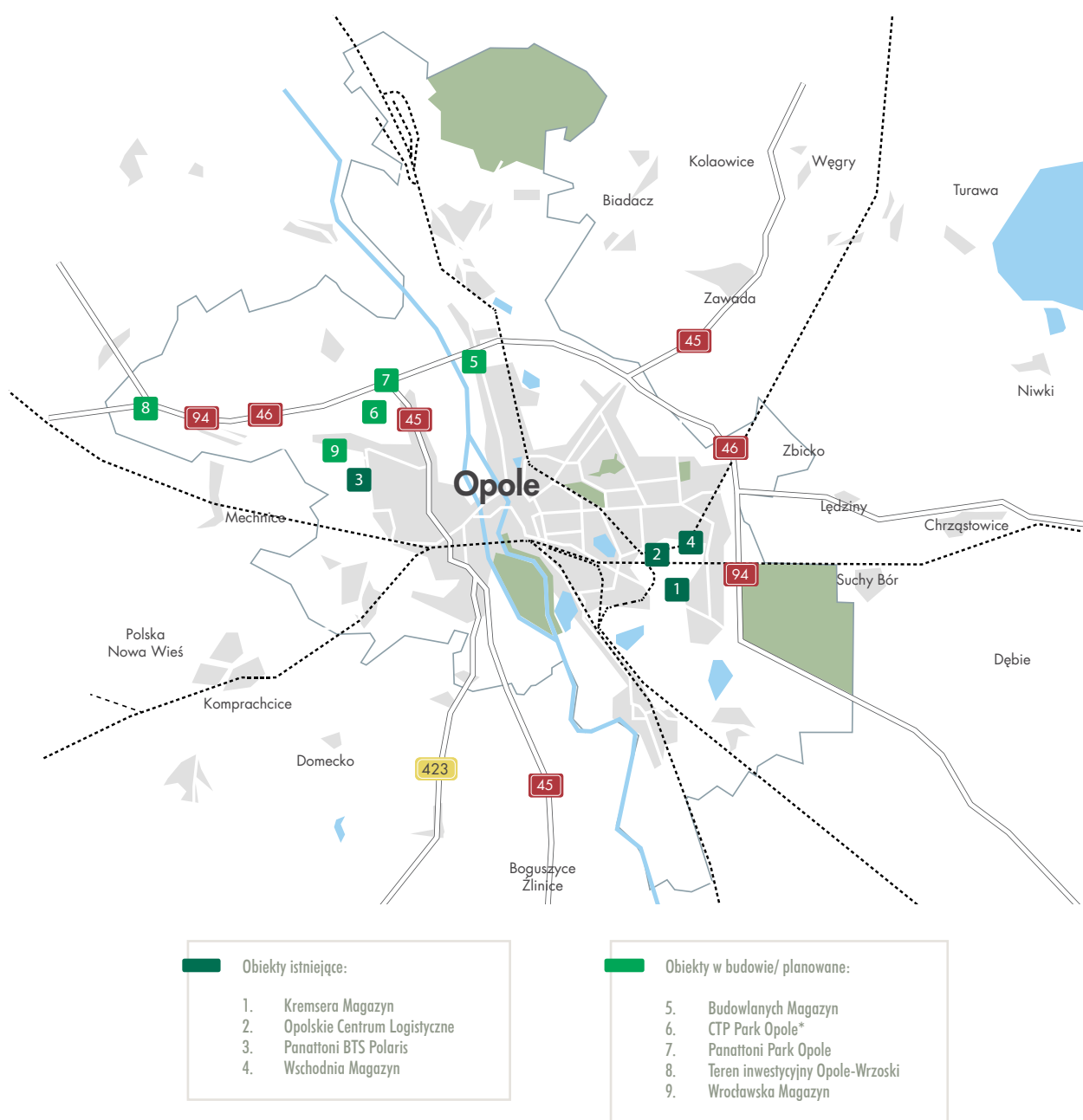
- powierzchnia: planowane 51.000 mkw.
- lokalizacja: ul. Partyzancka/ północna obwodnica Opola, Opole
- wysokość hali: 10 m
- oświetlenie LED, doki załadownicze, ogrzewanie, spryskiwacze, alarm

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R., UM OPOLE



Obiekty przemysłowo-logistyczne zlokalizowane są w dwóch częściach miasta: północno-zachodniej oraz południowo-wschodniej. W pierwszym przypadku kluczową rolę wspierającą logistykę odgrywa położenie przy północnej obwodnicy Opola, natomiast rejon południowo-wschodni stanowi poprzemysłowy teren, w którym dominują magazyny z lat '80 i '90, częściowo wyremontowane i zmodernizowane.

MAPA ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH ORAZ OBIEKTÓW W BUDOWIE/ PLANOWANYCH W OPOLE

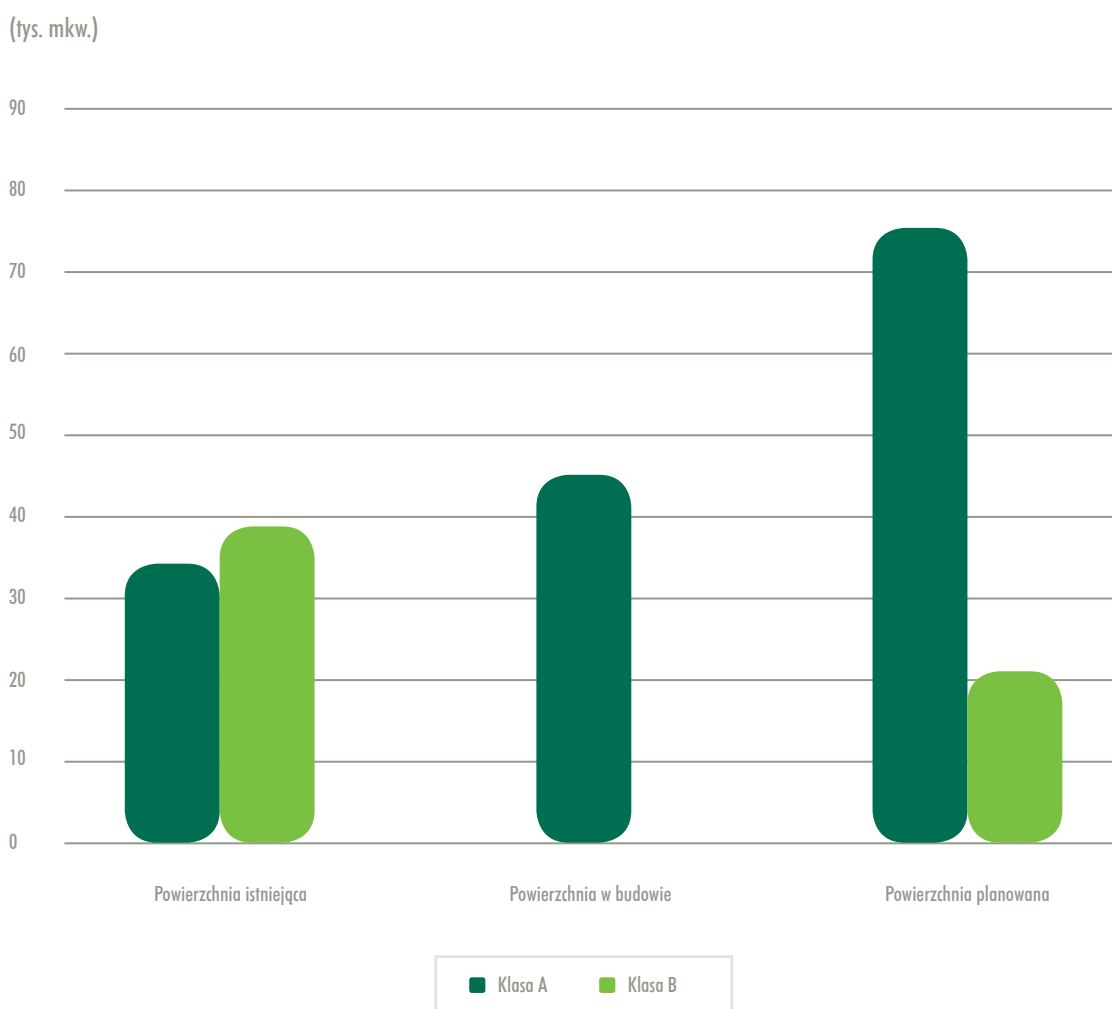


*Stan podany na koniec 3 kw. 2017 r., obiekt częściowo oddany do użytku w 4 kw. 2017 r.

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

Powierzchnię nowoczesną tworzą obiekty klasy A oraz obiekty klasy B. Istniejące zasoby obiektów przemysłowo-logistycznych skierowanych na wynajem w Opolu są zdominowane przez magazyny klasy B. Do tej kategorii możemy zaliczyć: Opolskie Centrum Logistyczne oraz obiekty przy ul. Kremsera i ul. Wschodniej. Na koniec 3 kw. 2017 r. spośród ukończonych obiektów tylko Panattoni BTS Polaris reprezentował klasę A. Wśród budynków magazynowych znajdujących się w budowie i planowanych przeważają natomiast obiekty A-klasowe – łączna planowana powierzchnia CTPark Opole oraz Panattoni Park Opole wynosi 120.000 mkw. Budowa powierzchni magazynowej klasy B planowana jest przy ul. Wrocławskiej (2.500 mkw.), ul. Budowlanych (3.000 mkw.) oraz ul. Wschodniej (15.000 mkw.).

ZASOBY POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNEJ W OPOLU



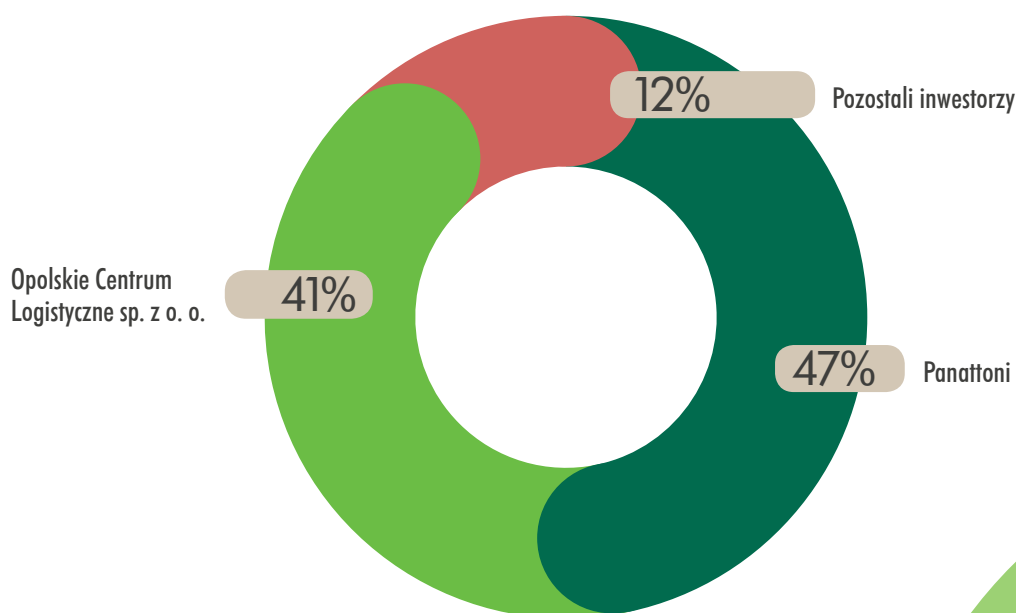
ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

W porównaniu do analizowanych miast do 150.000 mieszkańców, Opole dysponuje dużo bardziej zróżnicowaną ofertą magazynów, na którą składają się zarówno projekty BTS, jak i standardowe obiekty przeznaczone dla wielu najemców.

DEWELOPERZY I WŁAŚCICIELE POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNEJ

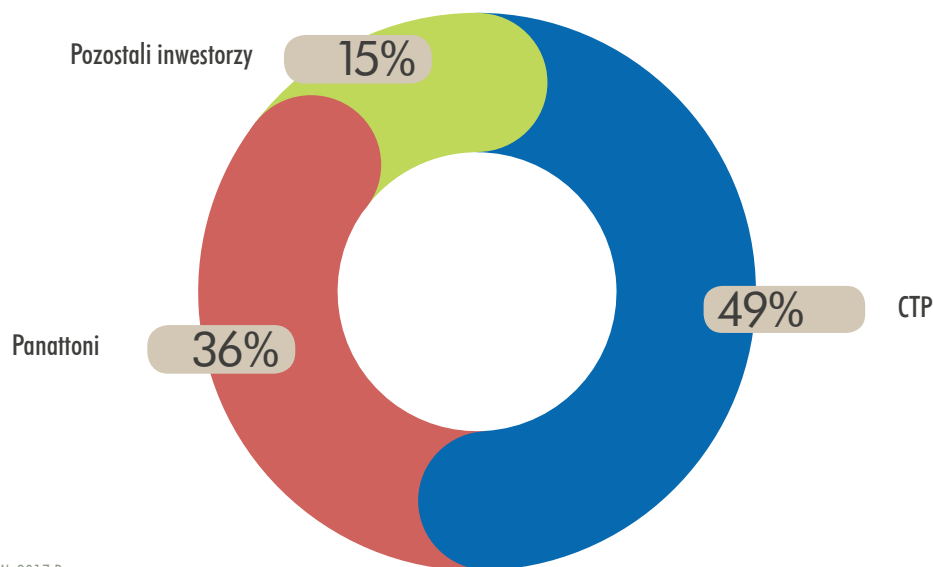
Na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych skierowanych na wynajem w Opolu możemy wyróżnić dwóch komercyjnych deweloperów instytucjonalnych, aktywnych na rynku polskim lub europejskim, którzy dostarczają powierzchnię klasy A: Panattoni oraz CTP. Na koniec 3 kw. 2017 r. liderem wśród nich był Panattoni, który wybudował 47% istniejących zasobów w Opolu (33.700 mkw.) oraz zamierza dostarczyć kolejne 51.000 mkw. (36% planowanej nowej powierzchni). CTP planuje wzbogacić opolski rynek o 69.000 mkw. nowoczesnej powierzchni klasy A, z których 45.500 mkw. znajdowało się w budowie na koniec 3 kw. 2017 r. Powierzchnia magazynowa klasy B została wybudowana przez spółkę celową dedykowaną konkretnemu projektowi (Opolskie Centrum Logistyczne sp. z o. o.) oraz powstała dzięki pracom remontowym magazynów z lat '80 i '90, które przeprowadzili prywatni inwestorzy. Struktura właścicielska obiektów obecnych na opolskim rynku jest bardzo podobna. Jedynie Panattoni BTS Polaris zmienił swojego właściciela na fundusz inwestycyjny W.V. P. Carey.

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNA W OPOLU W PODZIALE NA DEWELOPERÓW



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

POWIERZCHNIA PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNA W BUDOWIE ORAZ PLANOWANA W PODZIALE NA DEWELOPERÓW



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

PANATTONI

Panattoni jest komercyjnym deweloperem powierzchni przemysłowo-logistycznych, najbardziej aktywnym zarówno na terenie Opola, jak i w skali Polski. Od początku historii polskiego rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych, Panattoni dostarczył 4,2 mln mkw. (33% całkowitych zasobów polskiego rynku). Obecnie Panattoni jest obecny we wszystkich polskich regionach logistycznych, prowadząc budowę ponad 600.400 mkw. Panattoni wspiera zarówno lokalne przedsiębiorstwa, jak i międzynarodowych graczy, dostarczając standardowe obiekty magazynowe i produkcyjne dedykowane wielu najemcom, a także specjalizuje się w projektach typu „build-to-suit” („szytych na miarę”) dopasowanych do oczekiwań indywidualnego klienta. Wśród najemców obiektów wybudowanych przez Panattoni znajdują się takie globalne marki jak: Avon, Castorama, Ceva Logistics, Coty Cosmetics, DSV, Flextronics, Gefco, H&M, Intermarche, Lear, Leroy Merlin, Orsay, Polaris, Raben, Sauer Danfoss, Schenker, Tesco, Wincanton i Zelmer (obecnie Bosch).

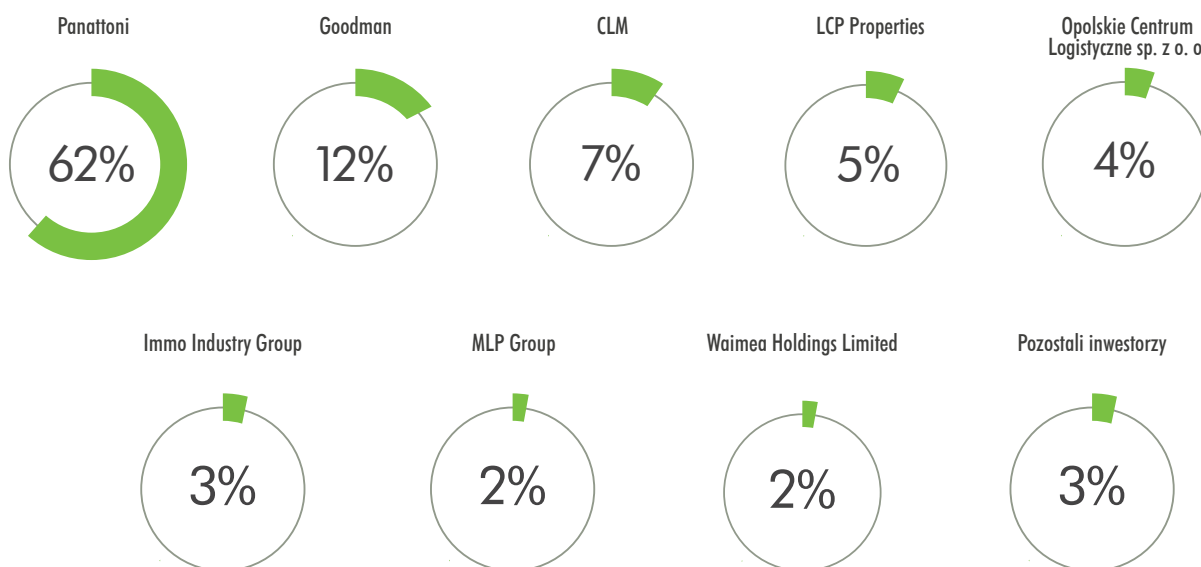
CTP

CTP jest deweloperem rozwijającym działalność na rynku polskim, który zdecydował się na zrealizowanie swojego pierwszego projektu w Opolu (45.500 mkw. przeznaczonych dla firm International Automotive Components, Raben, UFI Filters) oraz dodatkowych 23,5 k m² planowanych na dalszym etapie rozwoju. CTP jest deweloperem aktywnie działającym na terenie Europy Centralnej (głównie Czechy, Węgry, Słowacja, Rumunia), specjalizującym się w projektach przemysłowo-logistycznych, powstających z myślą o konkretnym kliencie. W swoim portfolio posiada 4,1 mln. mkw. A-klasowych powierzchni w ponad 80 strategicznych europejskich lokalizacjach.

DEVELOPER CTP WYBRAŁ OPOLE NA SWOJĄ PIERWSZĄ INWESTYJCJĘ W POLSCE

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNA W PODZIALE NA DEVELOPERÓW

ANALIZA 10 RYNKÓW WSCHODZĄCYCH



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

Poza Opolem, deweloper Panattoni dominował niemal we wszystkich analizowanych miastach. Biorąc pod uwagę dziesięć tzw. rynków wschodzących, Panattoni dostarczył sumarycznie niemal 470.000 mkw. (62% istniejących zasobów). Na drugim miejscu zestawienia znalazł się Goodman, który wybudował ok. 90.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej (12%).

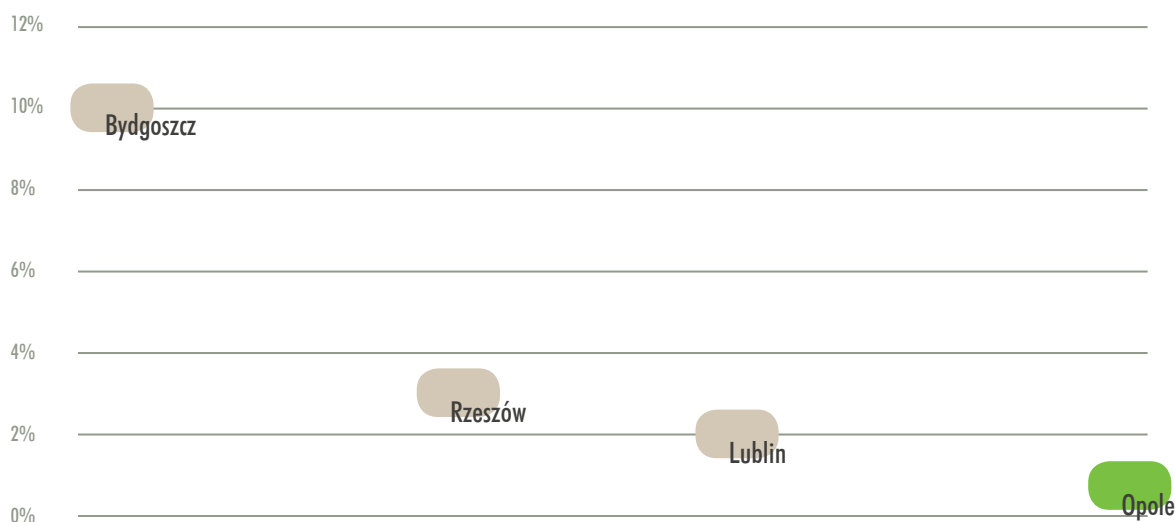
WSKAŹNIKI PUSTOSTANÓW

Na koniec 3 kw. 2017 r. wskaźnik pustostanów dla powierzchni przemysłowo-logistycznych w Opolu wynosił zaledwie **0,6%**. Jedynie kompleks Opolskiego Centrum Logistycznego oferował 400 mkw. powierzchni magazynowej dostępnej na wynajem. Pozostałe zasoby rynku opolskiego były w całości wynajęte przez różnorodnych najemców, zlokalizowanych w obrębie jednego parku lub przez specyficznego klienta, z myślą o którym powstał dany obiekt i który zadeklarował się najmować budynek długoterminowo (Polaris).

Większość tzw. rynków wschodzących ze względu na relatywnie niewielkie zasoby nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej dysponuje niskim poziomem powierzchni wolnej. Na koniec 3 kw. 2017 r. najwyższy współczynnik pustostanów został odnotowany w Bydgoszczy (10,2%). W Rzeszowie, Lublinie i Opolu wyniósł odpowiednio 3%, 2%, 0,6%, podczas gdy pozostałe rynki nie oferowały wolnej powierzchni. Średni wskaźnik powierzchni niewynajętej dla Polski wyniósł 5,2% na koniec 3 kw. 2017 r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

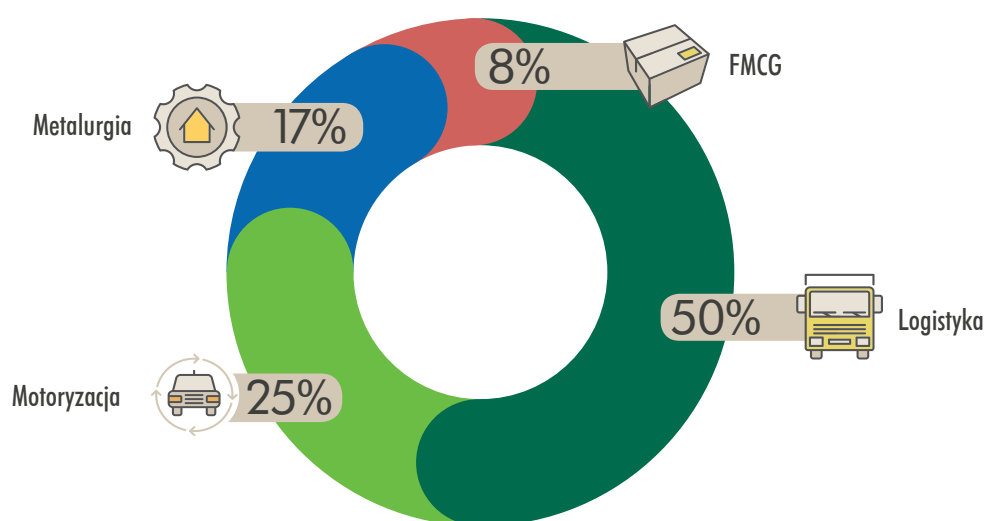
ANALIZA PORÓWNAWCZA RYNKÓW WSCHDZĄCYCH



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

Większość firm obecnych na opolskim rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych to firmy z sektorów logistycznego i motoryzacyjnego. Pozostali najemcy reprezentują m.in. branżę metalurgiczną i FMCG.

POPYT W PODZIALE NA SEKTOR NAJEMCY



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

NAJWIĘKSI NAJEMCY POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH NA OPOLSKIM RYNKU:



BRANŻA MOTORYZACYJNA

Polaris Polska

Firma Polaris Polska należy do amerykańskiej grupy Polaris Industries, założonej w 1954 r. w Minnesocie. Polaris ma fabryki w USA, Meksyku i Indiach. Firma w Polsce zajmuje się produkcją pojazdów terenowych – są to głównie quady. Polaris Polska w Opolu to pierwsza europejska fabryka firmy. Powstała w 2014 r. i odpowiada za około jedną trzecią sprzedaży poza rynkiem Ameryki Północnej.

IAC – International Automotive Components

International Automotive Components (IAC) to globalny dostawca komponentów samochodowych, zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych. Firma ma główną siedzibę w Luksemburgu, posiada ponad fabryk w 18 krajach i zatrudnia ponad 31.000 pracowników na świecie. W 2017 r. firma otworzyła jedną ze swoich najnowocześniejszych fabryk w Opolu, gdzie miejsce ma produkcja wnętrz samochodów marek luksusowych.

UFI Filters – Universal Filter Italiana

UFI Filters to włoska firma założona w 1972 r., produkująca filtry dla motoryzacji. Odbiorcami ich produktów są producenci samochodów, m.in.: BMW, Fiat Group, Ford Group, Hyundai-KIA, Mercedes-Benz, PSA, Nissan-Renault, Volkswagen Group. Z produktów ich marki korzystają również hurtownie i warsztaty motoryzacyjne, ponadto firma dostarcza swoje filtry również do sześciu zespołów Formuły 1. Firma zatrudnia 3.800 osób i posiada 17 zakładów na całym świecie. W 2017 r. zdecydowała się na utworzenie zakładu w Opolu, który docelowo zatrudniać będzie 100 pracowników.



LOGISTYKA

InPost

Firma InPost to polski prywatny operator logistyczny, który prowadzi działalność na terenie całej Polski od 2006 r. InPost posiada własne zaplecze techniczno-logistyczne, dzięki któremu świadczy usługi doręczeń do paczkomatów i kurierskie. Na terenie Polski InPost posiada ok. 1.900 paczkomatów w ponad 400 miejscowościach, a swoje usługi kurierskie i listowe e-commerce prowadzi na terenie całej Polski oraz w 18 krajach w Europie. Na warszawskiej giełdzie InPost jest obecny od 13 października 2015 r., a obecnie jest wiceliderem na rynku usług kolportażowych za Poczta Polską.

Raben

Grupa Raben to firma oferująca usługi w branżach: logistycznej, magazynowej, międzynarodowego transportu drogowego, transportu intermodalnego, dystrybucji krajowej, spedycji morskiej i lotniczej oraz Fresh Logistics, czyli logistyce produktów świeżych. Grupa Raben powstała w 1931 r. w Holandii, a obecnie jej poszczególne oddziały są zlokalizowane w 12 krajach Europy, w tym w Polsce od 1991 r., gdzie obecnie mieści się w niemal 50 lokalizacjach.

FedEx

FedEx Corporation to założona w 1971 r. amerykańska firma przewozowo-logistyczna, która swoją działalność prowadzi głównie za pomocą samolotów. Ma ona zasięg ogólnosiwiatowy, świadczy usługi do ponad 200 krajów i terytoriów i wykonuje ponad 3,6 mln przesyłek każdego dnia roboczego, co czyni ją największą na świecie firmą transportu ekspresowego. FedEx był pionierem we wprowadzeniu systemu śledzenia przesyłek, co jest obecnie powszechną praktyką w większości firm kurierskich. Firma jest obecna w Polsce od 2012 r., gdy FedEx kupił polską firmę kurierską Opek sp. z o.o.

GLS

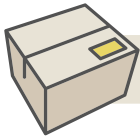
General Logistics Systems (GLS) to holenderskie przedsiębiorstwo logistyczne, założone w 1999 r. w Holandii jako część brytyjskiej grupy Royal Mail. GLS prowadzi swoje usługi w 42 krajach za pośrednictwem własnych spółek oraz partnerów. W Polsce GLS świadczy usługi za pośrednictwem spółki-córki General Logistics Systems Poland sp. z o.o. z siedzibą w Głuchowie od 2005 r.

DHL

DHL International to niemieckie przedsiębiorstwo działające w segmencie międzynarodowych przesyłek kurierskich. DHL ma zasięg ogólnosiwiatowy, posiada oddziały w ponad 220 krajach i zatrudnia ponad 350.0000 pracowników. DHL jest częścią Deutsche Post DHL, zajmującą się dostawą usług pocztowych oraz logistycznych, i składa się z wysoko wyspecjalizowanych jednostek takich jak: DHL Express, DHL Parcel, DHL eCommerce, DHL Global Forwarding, DHL Fracht i DHL Supply Chain.

DPD Polska

DPD Polska jest częścią DPDgroup, drugiej pod względem wielkości międzynarodowej sieci kurierskiej w Europie. Firma DPD Polska (wcześniej Masterlink Express) rozpoczęła działalność w 1991 r. jako spółka ze stuprocentowym kapitałem polskim. W 2004 r. francuski holding Geopost stał się jedynym właścicielem Masterlink. W 2007 r. firma oficjalnie zmieniła nazwę na DPD Polska sp. z o.o..



FMCG

Eurocash

Eurocash to polska spółka założona w 1993 r., która powstała na bazie przedsiębiorstwa dystrybuującego Elektromis. Obecnie do spółki należą między innymi Eurocash Cash&Carry (hurtownie obsługujące małe i średnie sklepy spożywczo-chemiczne), Eurocash Serwis (zajmujący się dystrybucją produktów impulsowych tj. kawa, herbata, papierosy, słodczyce itd.) oraz marki sklepów takie jak abc, 1Minute, Delikatesy Centrum, Groszek, Lewiatan, Mila. Obecnie Eurocash posiada prawie 25% udziałów na polskim rynku FMCG. W 2005 r. Eurocash wszedł na Giełdę Papierów Wartościowych.



METALURGIA

Aluprof

Aluprof S.A. jest firmą zajmującą się produkcją systemów aluminiowych dla budownictwa, m.in. w zakresie systemów okiennych, drzwiowych, systemów elewacyjnych, rolet, bram i innych systemów stalowych. Spółka została powołana przez Grupę Kapitałową Kęty w 2006 r., a obecnie jest jednym z wiodących producentów systemów aluminiowych w Europie z oddziałami w wielu krajach europejskich oraz eksportem stanowiącym około jedną trzecią całkowitej sprzedaży. Fabryki w Polsce zlokalizowane są w Bielsku-Białej, Opolu, Goleszowie i Złotowie.

Brokelmann Aluminium

Brokelmann Aluminium to niemiecka firma powstała w 1826 r., która zajmuje się produkcją wyposażenia i urządzeń ze stali nierdzewnej. Produkty firmy przeznaczone są dla przemysłu spożywczego, a w szczególności dla przetwórstwa mięsnego i gastronomii. W Polsce firma działa od 1995 r.

STAWKI CZYNSZOWE

Wysokość stawek czynszowych w Opolu jest ściśle powiązana z klasą budynku. Czynsze umowne w obiektach A-klasowych wynoszą od 3,50 do 4,20 EUR/ mkw./ mies., podczas gdy czynsze efektywne plasują się pomiędzy 3,10 a 3,90 EUR/ mkw./ mies. Czynsze efektywne są obliczane w perspektywie całego okresu najmu, po uwzględnieniu zachęt finansowych oferowanych najemcy przez dewelopera (np. miesiące zwolnienia z czynszu, pokrycie kosztów adaptacji pomieszczenia, przeprowadzki). Czynsze za komponent biurowy dołączony do obiektu magazynowego wynoszą 8,50 – 9,50 EUR/ mkw./ mies. Stawki za opłaty eksploatacyjne mieszczą się w zakresie 0,30 – 1,00 EUR/ mkw./ mies.

Czynsze dla obiektów magazynowych klasy B są wyrażane w PLN i wynoszą odpowiednio 12,00 – 18,00 PLN/ mkw./ mies. oraz 10,00 – 16,00 PLN/ mkw./ mies. w przypadku czynszów umownych i efektywnych. Powierzchnie biurowe zlokalizowane w B-klasowych budynkach mieszczą się w przedziale 20,00 – 30,00 PLN/ mkw./ mies. Opłaty związane z utrzymaniem i ubezpieczeniem nieruchomości są pokrywane przez najemcę samodzielnie.

Ze względu na małą ofertę dostępnych obiektów magazynowych w Opolu, czynsze pozostają na stabilnym poziomie.

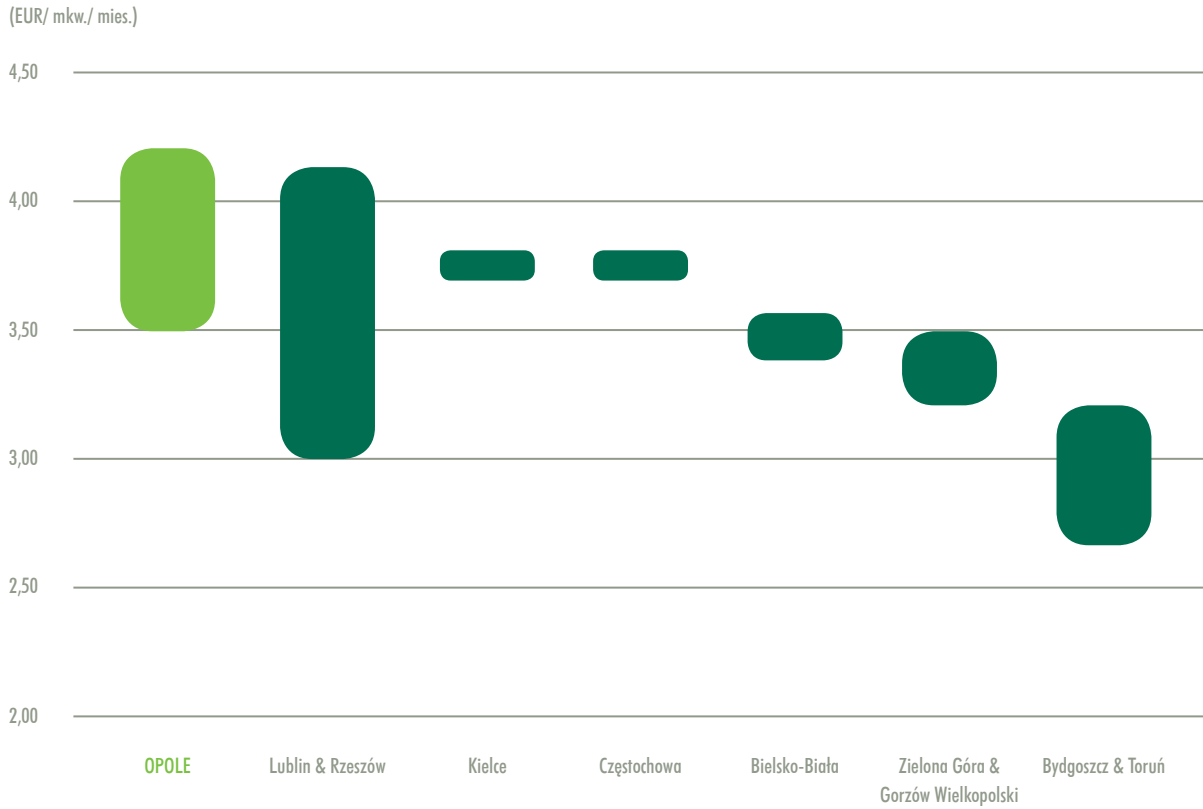
STAWKI CZYNSZOWE W OPOLU, 3 KW. 2017 R.

Obiekty klasy A, 3 kw. 2017 r.	
Czynsze umowne	3,50 – 4,20 EUR/ mkw./ mies.
Czynsze efektywne	3,10 – 3,90 EUR/ mkw./ mies.
Komponent biurowy	8,50 – 9,50 EUR/ mkw./ mies.
Opłaty eksploatacyjne	0,30 – 1,00 EUR/ mkw./ mies.
Obiekty klasy B, 3 kw. 2017 r.	
Czynsze umowne	12,00 – 18,00 PLN/ mkw./ mies.
Czynsze efektywne	10,00 – 16,00 PLN/ mkw./ mies.
Komponent biurowy	20,00 – 30,00 PLN/ mkw./ mies.
Opłaty eksploatacyjne	Pokrywane przez najemcę we własnym zakresie

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

Wysokość stawek czynszowych wyglądała w porównywanych miastach następująco.

CZYNsze UMOWNE DLA OBIEKTÓW KLASY A W 3 KW. 2017 R.



ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.



PRAKTYKA RYNKOWA I WARUNKI NAJMU

Warunki uwzględnione w umowach najmu są różne w zależności od klasy obiektu magazynowego. W przypadku budynków klasy A, praktyka rynkowa dla Opola jest bardzo zbliżona do warunków najmu praktykowanych w innych strategicznych regionach Polski. Standardowe warunki najmu dla klasy A i B zostały przedstawione poniżej.

PRAKTYKA RYNKOWA I WARUNKI NAJMU

	Klasa A	Klasa B
Długość umowy najmu	Najczęściej 3 - 5 lat w przypadku najemców standardowych obiektów, 7 - 10 lat w przypadku najemców obiektów BTS	Najczęściej czas nieoznaczony, z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia
Płatność czynszu	Czynsze są najczęściej wyrażane w EUR, płatne w PLN	Czynsze są wyrażane i płatne w PLN
Zachęty	Deweloperzy oferują kilka typów zachęt dla najemców: miesiące zwolnienia z czynszu, pokrycie kosztów adaptacji pomieszczenia, przeprowadzki	Brak typowych zachęt dla najemców
Czynsz efektywny	Czynsz efektywny jest obliczany dla całego okresu najmu, po uwzględnieniu zachęt finansowych oferowanych najemcy przez dewelopera	Czynsz efektywny wynika z indywidualnego procesu negocjacyjnego stawek ofertowych pomiędzy deweloperem a najemcą
Opłaty eksploatacyjne	Oprócz czynszu, najemcy pokrywają opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem i ubezpieczeniem nieruchomości. Opłaty eksploatacyjne uwzględniają takie usługi jak: ochrona obiektu - powierzchnie wspólne, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie obiektu (wyluczając powierzchnię najemcy), zarządzanie nieruchomością, serwisy i naprawy, utrzymanie porządku, sprzątnięcie, usuwanie śniegu, personel techniczny na terenie nieruchomości.	Najemcy pokrywają koszty związane z utrzymaniem i ubezpieczeniem nieruchomości we własnym zakresie.
Zabezpieczenie najmu	Gwarancja bankowa lub depozyt	Kaucja

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

PODSUMOWANIE

Opole wyróżnia się na tle innych rynków wschodzących różnorodnością oferty nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej oraz potencjałem rozwoju tego rynku w przyszłości.

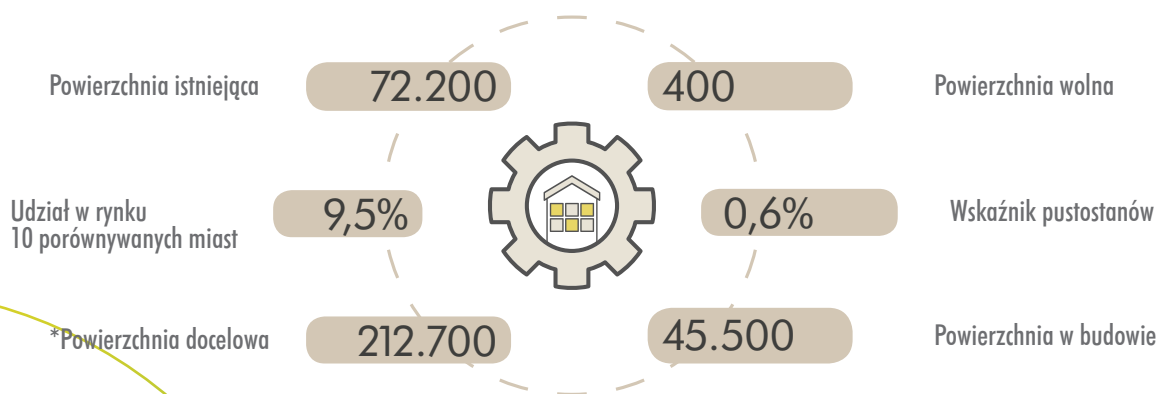
Pod względem istniejących zasobów powierzchni magazynowej, Opole jest zdecydowanym liderem wśród miast do 150.000 mieszkańców. Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych w Opolu są n. p. aż 3,7 razy większe niż w Zielonej Górze (19.600 mkw.) oraz 2,4 razy większe niż w Gorzowie Wielkopolskim (30.100 mkw.).

Powierzchnie znajdujące się w budowie na koniec 3 kw. 2017 r. wśród miast analizowanych w niniejszym opracowaniu pokazały, że Opole cieszyło się największym zainteresowaniem deweloperów. Nowe obiekty przemysłowo-logistyczne powstawały również w Zielonej Górze (19.400 mkw.), Bydgoszczy (16.200 mkw.) i Lublinie (12.100 mkw.), jednak w porównaniu do tych rynków aktywność deweloperska w Opolu była odpowiednio o 57%, 64%, 73% wyższa.

Opole wyróżnia się wysokim potencjałem rozwoju rynku przemysłowo-logistycznego. Wśród porównywanych miast znajduje się na drugiej pozycji pod względem wielkości planowanej nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej.

Na koniec 3 kw. 2017 r. w Opolu w budowie znajdowało się 45.500 mkw., a w planach było dodatkowo ponad 95.000 mkw. nowej powierzchni magazynowej, co oznacza że w przyszłości wielkość opolskiego rynku może ulec podwojeniu.

PODSUMOWANIE RYNKU POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH W OPOLU, 3 KW. 2017 R. (W MKW.)



*Powierzchnia docelowa = powierzchnia istniejąca + powierzchnia w budowie + powierzchnia planowana

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

TRENDY RYNKOWE:

- całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej w Opolu wynosząca 72.200 mkw. na koniec 3 kw. 2017 r.,
- ograniczona dostępność wolnej powierzchni przemysłowo-logistycznej. Wskaźnik pustostanów na poziomie 0,6% na koniec 3 kw. 2017 r.,
- 45.500 mkw. w budowie, planowane nowe projekty klasy A i B,
- sektor motoryzacyjny oraz logistyczny głównym motorem rozwoju rynku opolskiego,
- aktywność deweloperów w dziedzinie projektów typu BTS („szytych na miarę”) aktywująca projekty spekulacyjne,
- wsparcie inwestorów ze strony Urzędu Miasta w Opolu (ulgi, pomoc Biura Obsługi Inwestorów),
- współpraca środowiska akademickiego i biznesu.



WSPARCIE INWESTORÓW

Biuro Obsługi Inwestorów podejmuje działania stymulujące aktywność gospodarczą miasta, a także działania wzmacniające znaczenie Opola jako silnego ośrodka akademickiego. Swoją pomocą wspieramy zarówno inwestorów z branż priorytetowych, takich jak sektor nowoczesnych usług dla biznesu, automotive czy branża IT, jak i firmy, które planują bądź wybrały Opole jako miejsce dla swoich inwestycji



INDYWIDUALNA OBSŁUGA INWESTORÓW

Każdemu kluczowemu inwestorowi w Opolu zostaje przydzielony opiekun. Jest on przewodnikiem po terenach inwestycyjnych, instytucjach. Służy pomocą we wszelkich procedurach administracyjnych. Jego zadaniem jest sprawić, aby proces inwestycyjny przebiegał szybko i sprawnie. Aktywnie uczestniczymy w procesie obsługi inwestorów zagranicznych i krajowych.

SŁUŻYMY SWOJĄ POMOCĄ, OFERUJĄC:

- doradztwo w zakresie wyboru terenów pod inwestycje,
- pomoc w nawiązaniu współpracy z instytucjami otoczenia biznesu takimi jak: PAIH, OCRG, WSSE Invest Park, Park Naukowo-Technologiczny, Centrum Wystawienniczo-Kongresowe czy deweloperzy, urzędy pracy, agencje doradztwa zawodowego, a także gestorzy mediów, szkoły, uczelnie czy jednostki badawcze.
- gotowość ścisłej współpracy w procesie ubiegania się o wymagane przepisami prawa zezwolenia, zgody, warunki i wszelkie procedury administracyjne niezbędne do rozpoczęcia biznesu,

- wsparcie PR-owych działań przedsiębiorcy,
- wsparcie w procesie rekrutacji,
- doradztwo i pomoc w trakcie całego procesu inwestycyjnego, jak i opiekę poinwestycyjną.



SYSTEM ZACHĘT

Jednym z elementów nakierowanych na wsparcie inwestycji jest stworzony przez miasto system ulg, preferencji i udogodnień, w którym można ubiegać się o:

- Zwolnienie z podatku od nieruchomości zarówno w ramach pomocy „de minimis” na okres do 3 lat, jak i regionalnej pomocy inwestycyjnej, m.in. dla nowo wybudowanych budynków na okres do 10 lat oraz nowo wybudowanych biurowców czy wdrożonej technologii na okres do 5 lat. Częściowe zwolnienie z podatku może przysługiwać również nowo wybudowanym budynkom po spełnieniu określonych kryteriów:

zwolnienie z podatku od nieruchomości dla nowo wybudowanych budynków spełniających jedno z poniższych kryteriów:

- wdrożenie nowej technologii (min. 25% kosztów) lub
- budowy biurowca min. 1.500 mkw. lub
- koszt inwestycji min. 7 mln PLN oraz zatrudnienie min. 40 osób.

Wysokość zwolnienia – do 55 % kosztów inwestycji.

Okres – do 5 lat.

zwolnienie z podatku od nieruchomości dla nowo wybudowanych budynków na terenie WSSE spełniających łącznie oba poniższe kryteria:

- minimum 75 mln PLN kosztów inwestycji oraz
- minimum 100 nowo zatrudnionych pracowników.

Wysokość zwolnienia – do 55 % kosztów inwestycji.

Okres – do 10 lat.

zwolnienie z podatku od nieruchomości dla nowo wybudowanych budynków na terenie WSSE spełniających łącznie oba poniższe kryteria:

- minimum 10.000 mkw. powierzchni użytkowej.

Wysokość zwolnienia – do 55 % kosztów inwestycji.

Okres – do 10 lat.

- Zwolnienie z podatku dochodowego dla firm prowadzących działalność na terenie opolskiej podstrefy Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w wypadku którego przedsiębiorca otrzymuje regionalną pomoc publiczną w postaci ulg podatkowych (zwolnienie z podatku dochodowego CIT lub PIT w zależności od formy prowadzenia działalności).

Przedsiębiorcy mogą również ubiegać się o wsparcie przez Powiatowy Urząd Pracy w Opolu, który dysponuje szeregiem narzędzi pomocnych w rozpoczęciu i prowadzeniu działalności. Wśród zachęt dostępnych we współpracy z PUP znajdują się: pomoc w doborze kandydatów do pracy, wsparcie zatrudnienia poprzez staże, refundację kosztów wyposażenia lub doposażenia stanowiska pracy, dofinansowanie wynagrodzenia, refundacja składek na wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne czy bon zatrudnieniowy. Powiatowy Urząd Pracy w Opolu wspiera również pracodawców w zakresie podnoszenia kompetencji i kwalifikacji kandydatów do pracy, pracowników, m.in. poprzez szkolenia oraz Krajowy Fundusz Szkoleniowy.



WSPARCIE W REKRUTACJI

Opole wraz z urzędami pracy oraz firmami HR oferuje szeroki wachlarz usług wsparcia rekrutacji pracowników. Miasto świadczy także swoją pomoc i radę w dotarciu do odpowiednich kandydatów, m.in. poprzez skrupulatną analizę rynku pracownika, promocję w mediach regionalnych oraz poprzez media społecznościowe i kanały internetowe, prowadzenie dedykowanej witryny pracujwopolu.pl, rozbudową siatkę kontaktów wśród Powiatowych Urzędów Pracy oraz placówek oświatowych w województwie opolskim, a także kontakt z uczelniami wyższymi w Opolu i regionie, w tym akademickimi biurami karier.



EDUKACJA

Opole intensywnie wspiera inicjatywy sprzyjające wzmocnieniu współpracy pomiędzy przedstawicielami biznesu i nauki. Największe uczelnie publiczne w mieście, czyli Politechnika Opolska i Uniwersytet Opolski, silnie wspierają opolskich przedsiębiorców. Do standardowych praktyk należy tworzenie specjalizacji pod potrzeby oczekiwania biznesowych, rozbudowany system ITS, modyfikacja siatek zajęć czy opiekunowie inwestorów po stronie uczelni akademickich. Dzięki bogatej siatce specjalności, w jakiej kształcą opolskie uczelnie, przedsiębiorcy lokujący inwestycje w Opolu mogą liczyć na wsparcie w większości branż i specjalizacji funkcjonujących na rynku. Również szkoły średnie intensywnie współpracują z opolskimi firmami, m.in. w systemie klas patronackich, dzięki którym przedsiębiorcy mogą liczyć na edukację opartą o ich indywidualne oczekiwania w zakresie kompetencji kluczowych dla reprezentowanych branż, którymi szkoły uzupełniają podstawę programową.

Ponadto w Opolu dynamicznie rozwija się Park Naukowo-Technologiczny, który obecnie świadczy usługi dla biznesu m. in. w zakresie modelowania matematycznego, projektowania inżynierskiego, badań zmęczeniowych czy zaawansowanych rozwiązań IT opartych o platformę ANSYS. Jednocześnie wraz z Politechniką Opolską PNT rozwija współpracę z kluczowym w międzynarodowym świecie badań o charakterze wdrożeniowym Instytutem Fraunhofera, gdzie wspólnie z przedsiębiorcami prowadzą prace badawcze oparte o autorskie rozwiązania i myśl technologiczną.





NETWORKING

Wiemy jak ważne w biznesie są relacje i sieć kontaktów. Każda wizyta inwestora i jego dalsza obsługa jest „szyta na miarę” i zgodna z sugestiami inwestora. Obejmuje m.in. organizację i prowadzenie spotkań z instytucjami, które mają istotny wpływ na powodzenie inwestycji, tj. uczelnie, strefa ekonomiczna, firmy doradcze, agencje rekrutacyjne, kancelarie prawne, instytucje otoczenia biznesu, a także spotkania z innymi inwestorami z miasta, zwracając szczególną uwagę na głos i potrzeby firm. Organizujemy także szereg wydarzeń dla biznesu, spotkań i konferencji o zróżnicowanej tematyce branżowej i konwencji, dzięki którym rozbudowujemy relacje biznesowe, tworząc odpowiedzialne i przyjazne środowisko do rozwoju działalności biznesowej w Opolu. Do dyspozycji inwestorów oddajemy Centrum Wystawienniczo-Kongresowe w Opolu wraz z Parkiem Naukowo-Technologicznym, które w oparciu o swoją infrastrukturę i zaplecze stanowią ciekawą lokalizację do organizacji wydarzeń, spotkań czy konferencji.



NASZE CELE

Chcąc sprostać oczekiwaniom lokalnej społeczności, jak i otoczeniu gospodarczemu, kładziemy istotny nacisk na rozwój branż kluczowych dla Opola. Z początkiem 2017 r. pozyskaliśmy ponad 100 ha terenów inwestycyjnych przeznaczonych na potrzeby przemysłu, jak również wspólnie z Parkiem Naukowo-Technologicznym w Opolu i Politechniką Opolską rozpoczęliśmy współpracę z Instytutem Fraunhofera, będącym największym w świecie instytutem badawczym o charakterze wdrożeniowym. Dzięki wciąż konkurencyjnemu rynkowi pracodawcy, zatrudnienie w Opolu rośnie, a szacunki dają perspektywę wzrostu na wciąż znaczącym poziomie. Dużą zaletą regionalnego rynku pracy jest dostępność kadry m.in. posługującej się płynnie j. niemieckim. Opolszczyzna pod tym względem jest jedynym regionem w kraju, który daje inwestorom takie możliwości rekrutacyjne.

Równocześnie nasze dwie główne uczelnie, Politechnika Opolska i Uniwersytet Opolski, kształcą szereg specjalistów odpowiadających potrzebom inwestorów. Są to m.in. informatycy, automatycy, ekonomiści, inżynierowie, filolodzy czy prawnicy. Równocześnie Opole wraz z Parkiem Naukowo-Technologicznym realizuje inwestycję w Centrum Projektowania Inżynierskiego, którego główną rolą będzie wsparcie przedsiębiorstw w oparciu o infrastrukturę wraz z zapleczem sprzętowym oraz programowym przygotowanym pod potrzeby obliczeń z zakresu m. in. mechaniki, naprężeń, przepływów, kinetyki, przetwórstwa czy wytwarzania.

PODSUMOWANIE

ANALIZA SWOT MIASTA OPOŁA W KONTEKŚCIE RYNKU PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNEGO

SWOT



MOCNE STRONY

- Obecność powierzchni przemysłowo-logistycznych zarówno klasy A, jak i klasy B
- Rozwinięta infrastruktura drogowa – bliskość autostrady A4, północna obwodnica Opola
- Położenie przy towarowym szlaku kolejowym TEN-T
- Położenie nad żeglowną Odrą (porty rzeczne Metalchem i Zakrzów, planowany port przy elektrowni)
- Dostęp do śródlądowego portu rzecznego z największą suwnicą towarową w Polsce skomunikowanego z bocznicą kolejową



SZANSE

- Inwestycje w infrastrukturę drogową – południowa obwodnica Opola
- Potencjalny popyt wynikający z bliskości południowo-zachodniej granicy Polski
- Potencjalny popyt generowany przez najemców zainteresowanych niższą klasą budynków
- Potencjalny popyt generowany przez najemców zainteresowanych relokacją biznesu z budynków niższej klasy do budynków o nowoczesnej powierzchni
- Potencjalny popyt wynikający z intensywnego rozwoju gospodarczego miasta



SŁABE STRONY

- Relatywnie słabo rozwinięty rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych w skali kraju
- Ograniczona dostępność powierzchni na wynajem
- Relatywnie niewielka konkurencja wśród deweloperów – relatywnie wysokie stawki czynszowe
- Relatywnie duża odległość od lotnisk



ZAGROŻENIA

- Konkurencja ze strony regionu wrocławskiego oraz Górnego Śląska
- Ryzyko niskiego zainteresowania regionem wśród deweloperów
- Ryzyko niskiego zainteresowania regionem wśród najemców

ŹRÓDŁO: CBRE, 3 KW. 2017 R.

Miasto Opole wraz z okolicznymi miejscowościami reprezentuje region z dużym potencjałem w kontekście przyszłego rozwoju rynku nowoczesnych powierzchni przemysłowo-logistycznych. Zainteresowanie deweloperów będzie ściśle skorelowane z popytem na nowoczesną powierzchnię wśród najemców – oczekuje się, że deweloperzy będą dynamicznie reagować na zapotrzebowanie przyszłych najemców, czego potwierdzeniem mogą być projekty dla firm Polaris oraz International Automotive Components dostarczone przez Panattoni i CTP (międzynarodowy deweloper wszedł na rynek polski poprzez realizację pierwszej swojej inwestycji w Opolu). Aktywność deweloperów w dziedzinie projektów typu BTS („szytych na miarę”) pociągnie za sobą projekty spekulacyjne.



WZROSTOWI POPYTU BĘDĄ SPRZYJAĆ:

- duży lokalny rynek zbytu (aglomeracja opolska liczy 320 tys. mieszkańców),
- położenie w pobliżu granic czeskiej i niemieckiej (atut lokalizacji dla firm dystrybuujących towary za polską granicę),
- planowane inwestycje infrastrukturalne (południowa obwodnica Opola),
- szerokie wsparcie inwestorskie (m.in. częściowe lub całkowite zwolnienie z podatku od nieruchomości dla firm tworzących nowe miejsca pracy oraz deweloperów inwestujących w projekty pod wynajem większe niż 10.000 mkw., zwolnienie z podatku dochodowego CIT lub PIT dla firm prowadzących działalność na terenie opolskiej podstrefy Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, wsparcie zatrudnienia przez powiatowy urząd pracy, tj. pomoc w doborze kandydatów, refundacja kosztów wyposażenia stanowiska pracy, dofinansowanie zatrudnienia określonych grup pracowników, organizacja szkoleń w celu dostosowania kwalifikacji i umiejętności kandydatów do pracy do wymagań pracodawcy),
- innowacyjność i współdziałanie biznesu z nauką – współpraca z Instytutem Fraunhofera w Opolu, którego głównym zadaniem jest wdrażanie nowych technologii do biznesu, sukcesywny rozwój Parku Naukowo-Technologicznego w Opolu.

KONTAKT

CBRE

CBRE SP. Z O.O.
RONDO ONZ 1
00-124 Warszawa Polska
tel.: +48 22 544 8000
cbrewarsaw@cbre.com

www.cbre.pl
www.industrialgo.pl



URZĄD MIASTA OPOLA / OPOLE MUNICIPALITY
BIURO OBSŁUGI INWESTORÓW / INVESTOR SERVICE DEPARTMENT
Rynek – Ratusz, 45-015 Opole
tel.: +48 77 45 11 933, +48 77 54 11 379, +48 77 54 11 393
kom.: +48 782 704 283, +48 514 757 765, +48 785 121 178
gospodarka@um.opole.pl / economy@um.opole.pl

investinopole.pl
www.linkedin.com/company/opole-city/

Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zwenyfi kowana i w 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.

