



At a glance | kw. 2017

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH W POLSCE

Dane z pierwszego kwartału 2017 roku jasno wskazują, że rynek magazynowy to zdecydowanie najszybciej rosnący sektor nieruchomości komercyjnych w Polsce. Rozwój napędzany jest wysokim popytem na powierzchnie magazynowe i logistyczne. Potwierdzeniem tego trendu jest fakt, że pomimo oddania do użytku rekordowej ilości powierzchni w pierwszym kwartale stopy pustostanów wciąż utrzymują się na niskim poziomie.

1

NAJMOCNIEJSZY POCZĄTEK ROKU W HISTORII

W czasie pierwszych trzech miesięcy 2017 roku ukończono projekty o rekordowej powierzchni 592 000 m kw. Stanowi to aż 45% wolumenu nowej powierzchni ukończonej w całym 2016 roku. Najwięcej powierzchni zostało oddanych w okolicach Poznania (104 400 m kw.) oraz w rejonie Bydgoszczy i Torunia (103 800 m kw.). Do największych należą: Panattoni BTS Kaufland (45 650 m kw.) i Prologis Park Piotrków II (42 200 m kw.).



592 000 m²

łącna powierzchnia
oddana w I kw. 2017 r.

2

DEWELOPERZY NIE ZWALNIAJĄ TEMPĄ, FIRMY E-COMMERCE SIĘŁĄ NAPĘDOWĄ

Ukończenie rekordowej liczby obiektów nie przeszkodziło deweloperom w rozpoczęciu kolejnych inwestycji, o łącznej powierzchni powyżej 1 275 000 m kw. Obecnie w trakcie budowy znajduje się ponad 1 275 000 m kw. Wśród największych wymienić można realizowane w Szczecinie: Panattoni BTS Amazon Szczecin (161 000 m kw.) oraz Goodman BTS Zalando Szczecin (130 000 m kw.). W 2017 roku rozpoczęto budowę kolejnego projektu typu BTS – Panattoni BTS Amazon Sosnowiec (135 000 m kw.). Jak wskazują nazwy parków duży wpływ na popyt ma branża e-commerce.



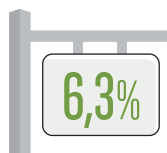
1 275 000 m²

powierzchnia w budowie

3

STOPY PUSTOSTANÓW WCIĄŻ NISKIE

Stopa pustostanów wzrosła o 0,2 p.p. w porównaniu do końca 2016 roku i wynosi obecnie 6,3%. Tak niewielki wzrost w kontekście znaczącego przyrostu nowej powierzchni spowodowany jest popularnością projektów typu BTS oraz wysokim udziałem umów typu pre-let. W obecnie realizowanych obiektach stopień wynajęcia sięga niemal 80%. Oznacza to, że magazyny w momencie oddania do użytku są już w większości wynajęte.



Stopa pustostanów
na koniec I kw. 2017 r.

4

CZYNSZE STABILNE

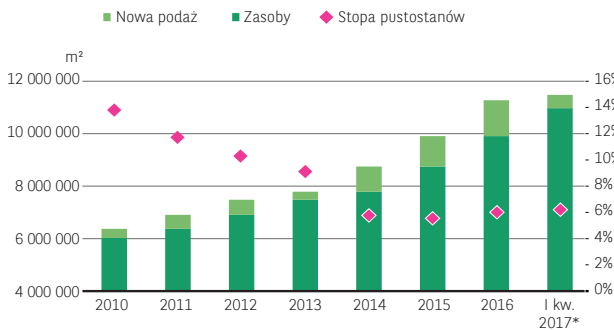
Wysoki poziom popytu, który przekłada się na podpisywanie transakcji w nowopowstających obiektach, powoduje, że znaczący przyrost nowych powierzchni nie wpływa na wysokość wywoławczych stawek czynszów. Najwyższe koszty najmu dotyczą magazynów położonych w granicach Warszawy. Natomiast najniższe stawki odnotowywane są w rejonie Polski Centralnej, gdzie dominują duże parki logistyczne.



2,0 – 5,0 €

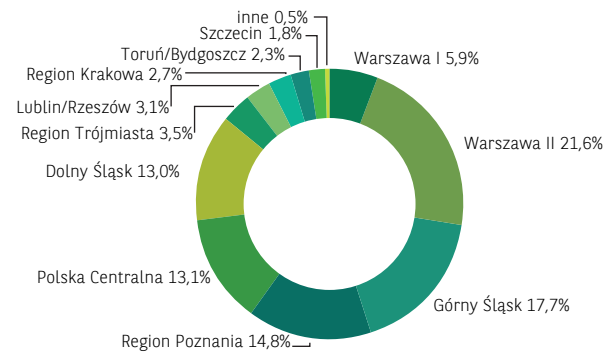
Zakres stawek czynszów
(m²/mies.)

Zasoby, nowa podaż, stopa pustostanów



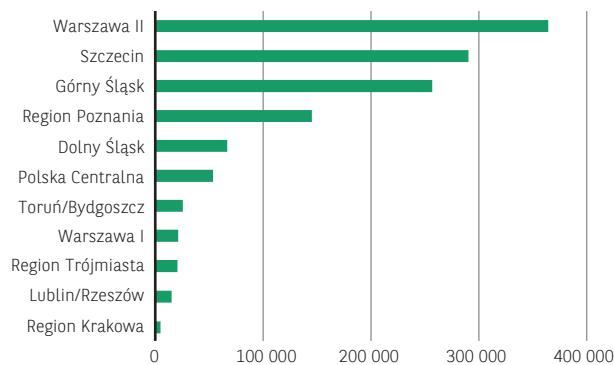
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Udział klastrów logistycznych i magazynowych w rynku, I kw. 2017



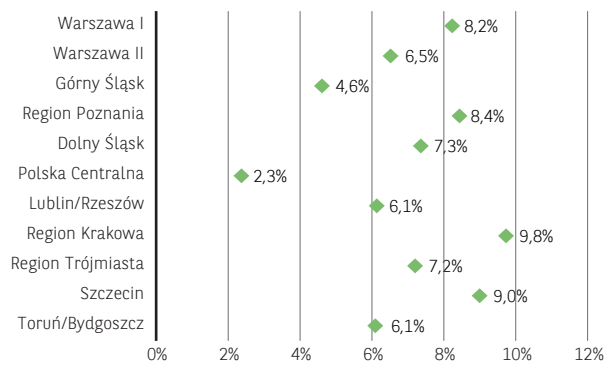
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnie przemysłowe i magazynowe w budowie w m kw., I kw. 2017



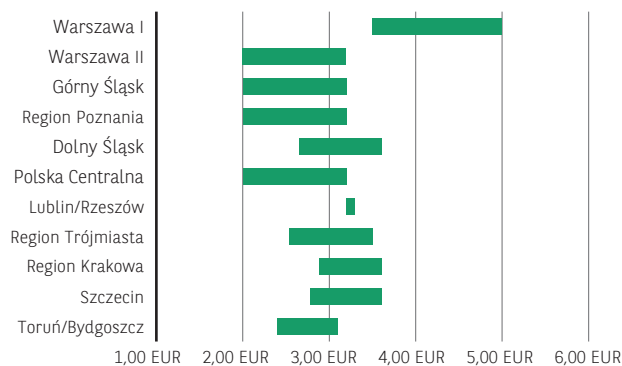
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Stopa pustostanów wg. klastrów, I kw. 2017



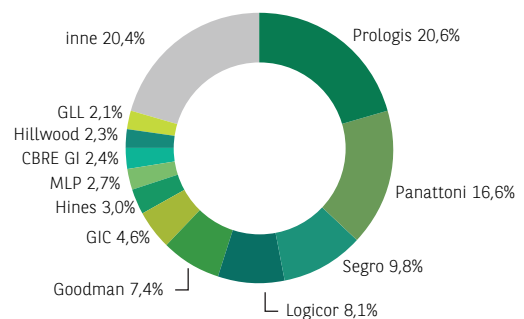
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Przedział stawek czynszów wywoławczych za m²/mies. wg. klastrów, I kw. 2017



Źródło: BNP Paribas Real Estate

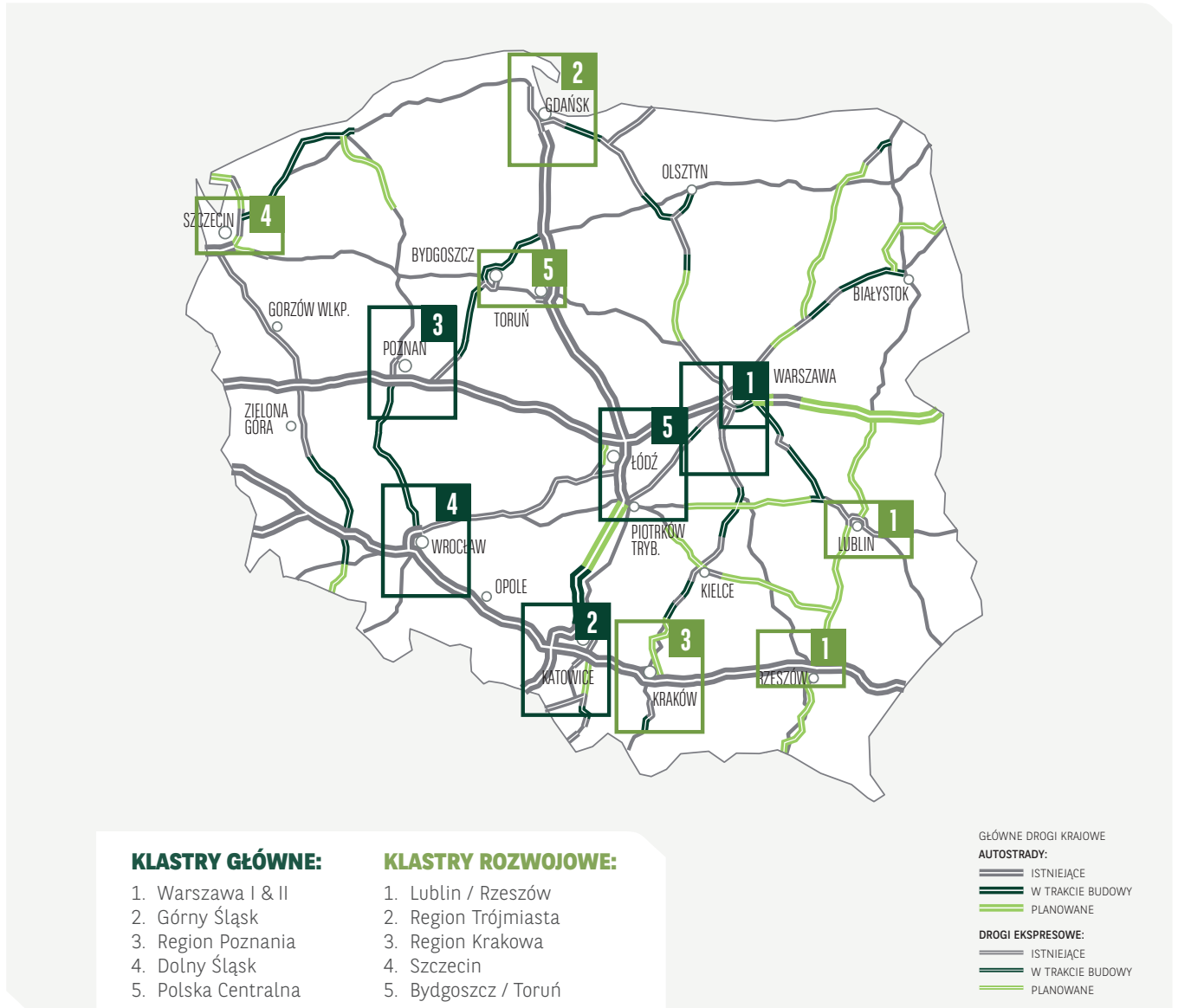
Struktura własności podaży, I kw. 2017



Źródło: BNP Paribas Real Estate

MAPA KLASTRÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIATKA TRANSPORTOWA

BNP Paribas Real Estate podzieliło rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych na 5 głównych (powyżej 1 miliona m kw.) oraz 5 rozwojowych klastrów przedstawionych na mapie.



Źródło: BNP Paribas Real Estate

KLASTRY GŁÓWNE¹

WARSZAWA I

- Najwyższe stawki czynszów za powierzchnie magazynowe w Polsce notowane są w klastrze Warszawa I.
- Obiekty magazynowe są mniejsze niż w innych klastrach. Często oferują też większą powierzchnię biurową tworząc tzw. Small Business Units (SBU).
- W I kw. 2017 roku nie dostarczono na tym rynku żadnego nowego projektu magazynowego.
- Stopa pustostanów utrzymuje się na poziomie 8,5% i należy do jednej z najwyższych w Polsce.
- Ograniczona dostępność oraz wysokie ceny gruntów znacząco ograniczają rozwój klastra.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)

WARSZAWA I

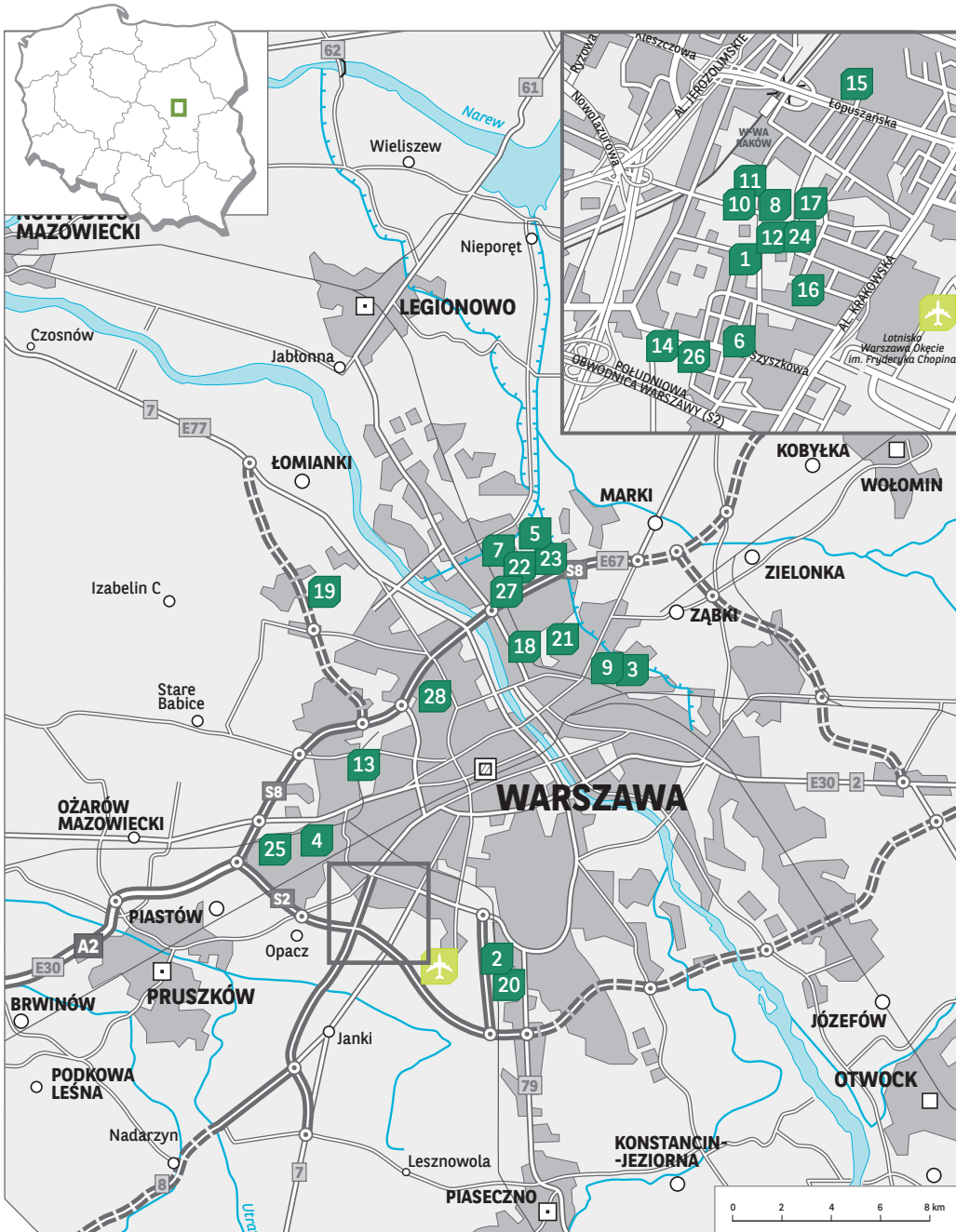
 **687 155 m²**
Zasoby

 **8,5%** →
Stopa pustostanów

 **22 300 m²**
Powierzchnia w budowie

 **3,50-5,00 EUR** →
Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Airport House
- Boklerska Distribution Center
- City Point
- Diamond Business Park Ursus
- Distribution Park Annapol
- Distribution Park Okęcie
- Distribution Park Żerań
- Gate One
- Hillwood Warsaw I
- Ideal Distribution Centre
- Ideal Idea III
- Ideal Idea IV
- Kolmet
- Krakowska Distribution Center
- Logicor Warszawa
- Manhattan Business & Distribution Center
- Modułarna Distribution Centre
- Metropol Park Jagiellońska
- Norblin Industrial Park
- Platan Park
- Prologis Park Warsaw II
- Prologis Park Warsaw – Żerań
- Segro Business Park Warsaw, Żerań
- Space Distribution Center
- Ursus Logistic Center
- Warsaw Distribution Center
- Wenecka
- Żoliborskie Centrum Biurowo-Magazynowe

1. Podaż powierzchni ponad 1 000 000 m kw.

WARSZAWA II

- Największy rynek magazynowy w Polsce odpowiada za 22% całkowitych zasobów kraju.
- W I kw. 2017 w trakcie realizacji pozostawały projekty o łącznej powierzchni 365 400 m kw., co stanowi najwyższy wynik wśród wszystkich rynków magazynowych.
- Stopa pustostanów spadła w I kw. o 0,2 p.p. osiągając poziom 6,5%. Dostarczanie na ten rynek kolejnych obiektów prawdopodobnie przyczyni się do nieznacznych wzrostów w kolejnych kwartałach.
- Szybki przyrost nowej podaży oraz przewaga obiektów o dużej powierzchni wpływa na utrzymywanie się stawek czynszów na jednym z najniższych poziomów w kraju.
- Rozwój infrastruktury komunikacyjnej we wschodniej (S8, A2) i południowej (S8, S19) części obszaru spowoduje w kolejnych latach rozwój rynku w tych kierunkach.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)

WARSZAWA II



2 500 900 m²

Zasoby



6,5% ↗

Stopa pustostanów



365 400 m²

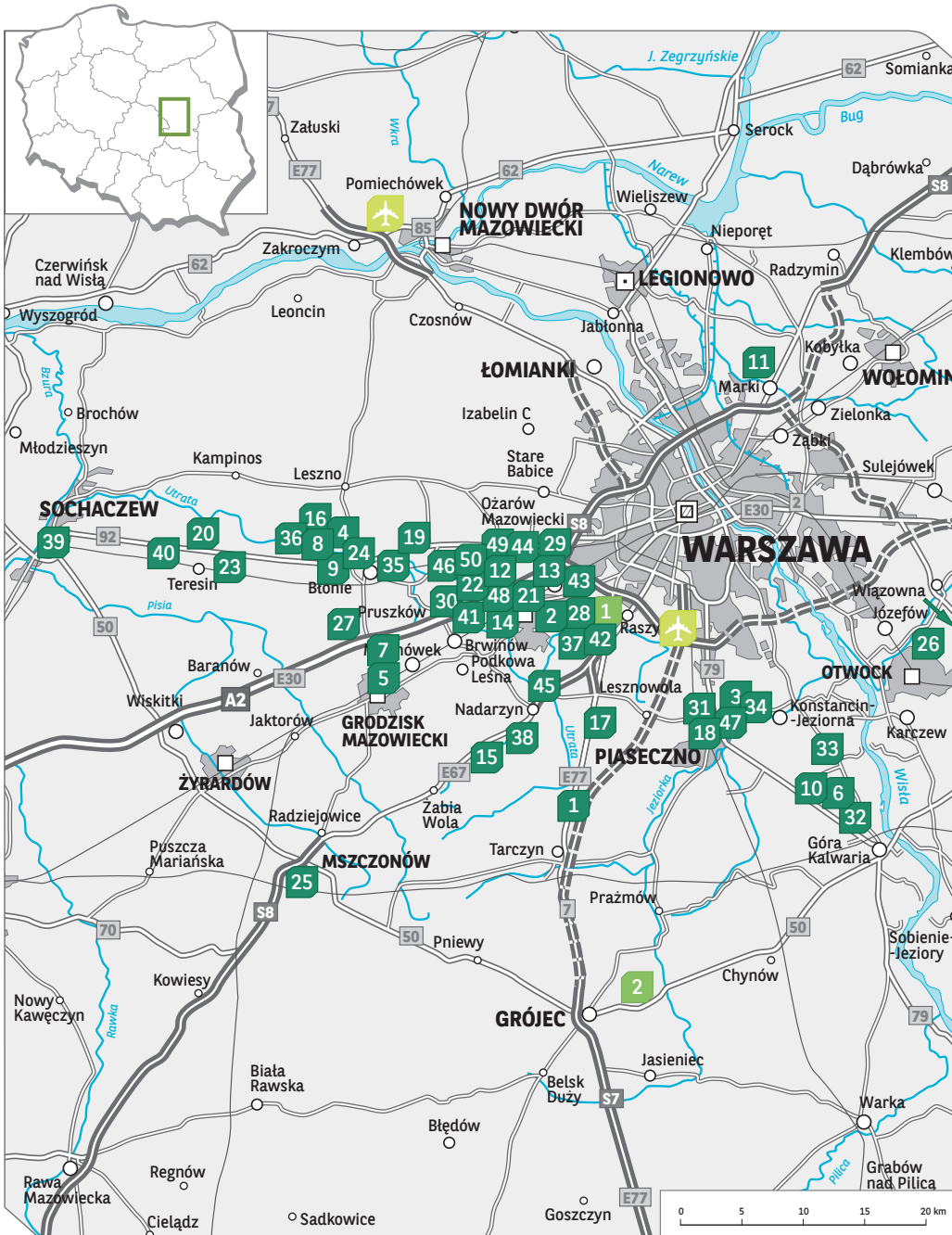
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR ↗

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Altmaster Wola Mrokwoska
- Altmaster Pęcice
- Altmaster Piaseczno
- Btonie Business Park
- Distribution Park Grodzisk Maz.
- Good Point Puławska II, IIIa, IIIb
- Goodman Grodzisk Logistics Centre
- Hillwood Btonie
- Hillwood Btonie II
- Hillwood Klawaria
- Hillwood Marki
- Hillwood Ożarów II
- Hillwood Ożarów Logistic Center
- Hillwood Pruszków
- Lexar Distribution Park
- Logicor Btonie
- Logicor Łazy
- Logicor Piaseczno
- Logicor Święcice
- Logicor Teresin
- MLP Pruszków I
- MLP Pruszków II
- MLP Teresin
- P3 Btonie
- P3 Mszczonów
- Panattoni Park Garwolin
- Panattoni Park Grodzisk I, II, III
- Panattoni Park Janki I, II
- Panattoni Park Konotopa
- Panattoni Park Pruszków II
- Piaseczno Business Park
- Point of View Góra Kalwaria
- Point of View Kawęczyn
- Point of View Piaseczno
- Prologis Park Btonie
- Prologis Park Btonie II
- Prologis Park Janki
- Prologis Park Nadarzyn
- Prologis Park Sochaczew
- Prologis Park Teresin
- Pruskowskie Centrum Dystrybucyjne
- Raszyn Business Park
- Reguty Logistic Park
- Segro Business Park Warsaw, Ożarów
- Segro Logistics Park Warsaw, Nadarzyn
- Segro Logistics Park Warsaw, Pruszków
- Techniczna Industrial Park
- WAN Pruszków
- West Park Ożarów
- West Park Pruszków

PLANOWANE

- Diamond Business Park Raszyn
- DL Invest Stomczyn Grójec

GÓRNY ŚLĄSK

- Obszar Górnego Śląska pozostaje drugim po Warszawie największym rynkiem magazynowym w Polsce.
- Powierzchnia magazynowa powiększyła się w I kw. 2017 roku o 84,400 m kw. za sprawą ukończenia m.in. Panattoni BTS IFA Rotorion i Panattoni BTS Sosnowiec.
- Pomimo oddania do użytku znaczącego wolumenu nowej podaży, stopa pustostanów zmniejszyła się w stosunku do końca ubiegłego roku o 1,1 p.p. Świadczy to o niestąbnym zainteresowaniu najemców.
- W budowie znajduje się 257 500 m kw., z czego ponad połowę stanowi kompleks Panattoni BTS Amazon Sosnowiec.
- Zakres stawek czynszów na Górnym Śląsku znajduje się na podobnym, niskim poziomie co w innych głównych klastrach magazynowych. Przyczynia się do tego wysoki udział obiektów o dużej powierzchni, w których koszt najmu 1 m kw. jest relatywnie niski.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



2 042 700 m²

Zasoby



4,6% ↗

Stopa pustostanów



257 500 m²

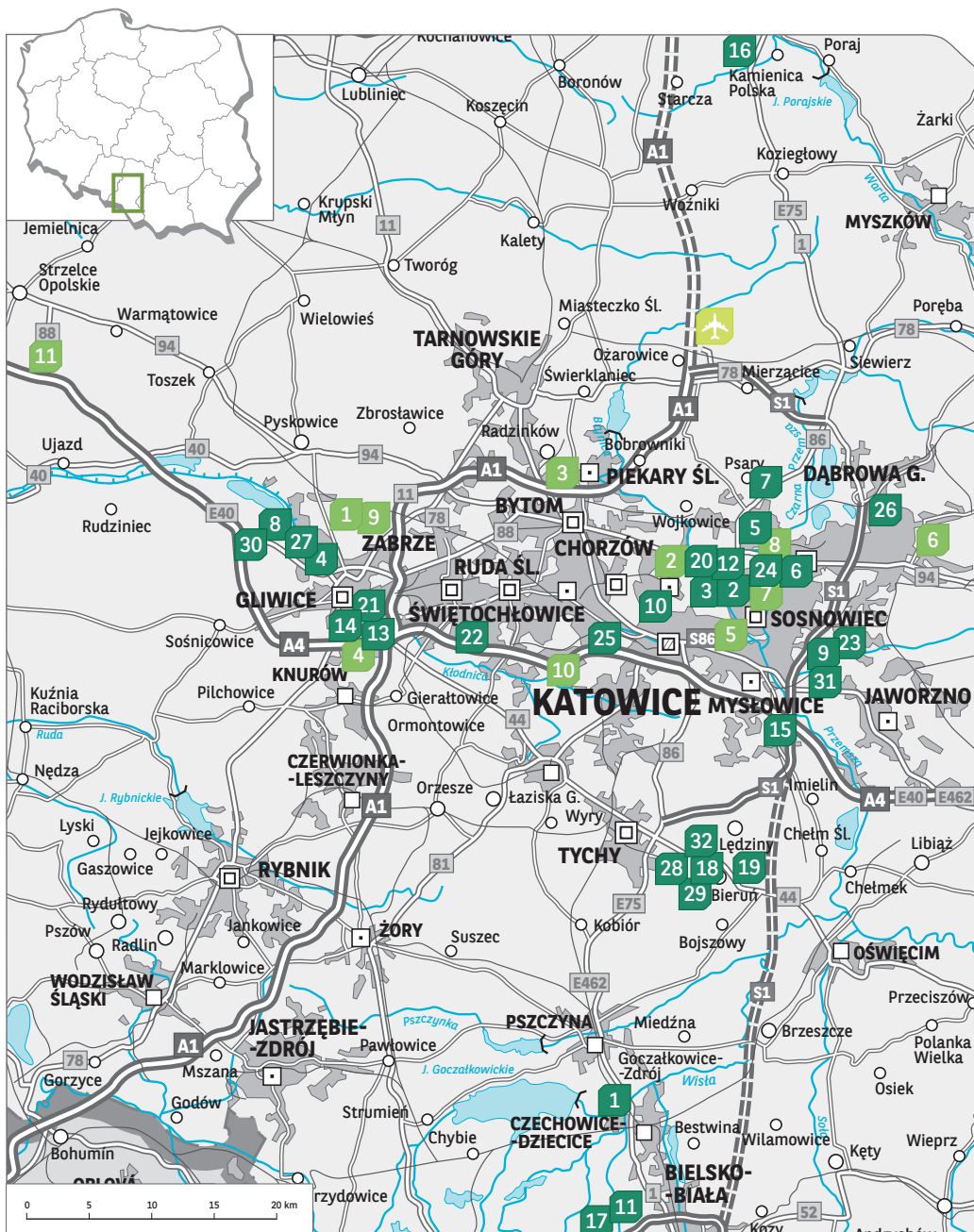
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR ↗

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. 7R Beskid Park
2. Alliance Silesia Logistics Center
3. Centrum Logistyczne Miłowice
4. Diamond Business Park Gliwice
5. Distribution Park Będzin
6. Distribution Park Sosnowiec
7. DL Invest Park Psary/Czeladź
8. Goodman Gliwice Logistics Centre
9. Goodman Sosnowiec Logistics Centre
10. Górnośląski Park Przemysłowy
11. Hillwood Bielsko-Biała
12. Logikor Czeladź
13. Logikor Gliwice I
14. Logikor Gliwice II
15. Logikor Mystówice
16. Logikor Czeladź
17. MLP Bieruń
18. MLP Tychy
19. Panattoni Park Bielsko-Biała II
20. Panattoni Park Czeladź III
21. Panattoni Park Gliwice II, III
22. Panattoni Park Ruda
23. Panattoni Park Sosnowiec I, II, III
24. Prologis Park Będzin II
25. Prologis Park Chorzów
26. Prologis Park Dąbrowa
27. Segro Business Park Gliwice
28. Segro Industrial Park Tychy
29. Segro Industrial Park Tychy II
30. Segro Logistics Park Gliwice
31. Śląskie Centrum Logistyczne
32. Terminal Logistyczny Promont Tychy

PLANOWANE

1. 7R Gliwice
2. 7R Siemianowice Śląskie
3. City Flex Business Park Bytom
4. City Flex Business Park Gliwice Katowice
5. City Flex Business Park Katowice
6. DL Invest Park Dąbrowa Górnica
7. Hillwood Katowice
8. MLP Czeladź
9. MLP Gliwice
10. Prologis Park Ruda
11. Prologis Park Ujazd

REGION POZNANIA

- W rejonie Poznania odnotowano największy przyrost nowej powierzchni ze wszystkich klastrów magazynowych w I kw. 2017. Największe oddane projekty w I kw. 2017: Clip Poznań (37 800 m kw.), Panattoni Park Poznań V (32 300 m kw.).
- Nastąpił spadek stopy pustostanów o 0,2 p.p. do 8,4% mimo oddania do użytku znaczącego wolumenu nowej powierzchni, co wynika z wysokiego zainteresowania najemców.
- Czynsze utrzymują się na stałym poziomie, jednak relatywnie wysoki odsetek wolnych powierzchni oraz pojawianie się nowych obiektów umacnia pozycję negocjacyjną najemców.
- W rejonie między Poznaniem a niemiecką granicą, wzdłuż głównych tras komunikacyjnych powstaje coraz więcej nowych obiektów magazynowych.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



1 704 800 m²

Zasoby



8,4% ↘

Stopa pustostanów



144 000 m²

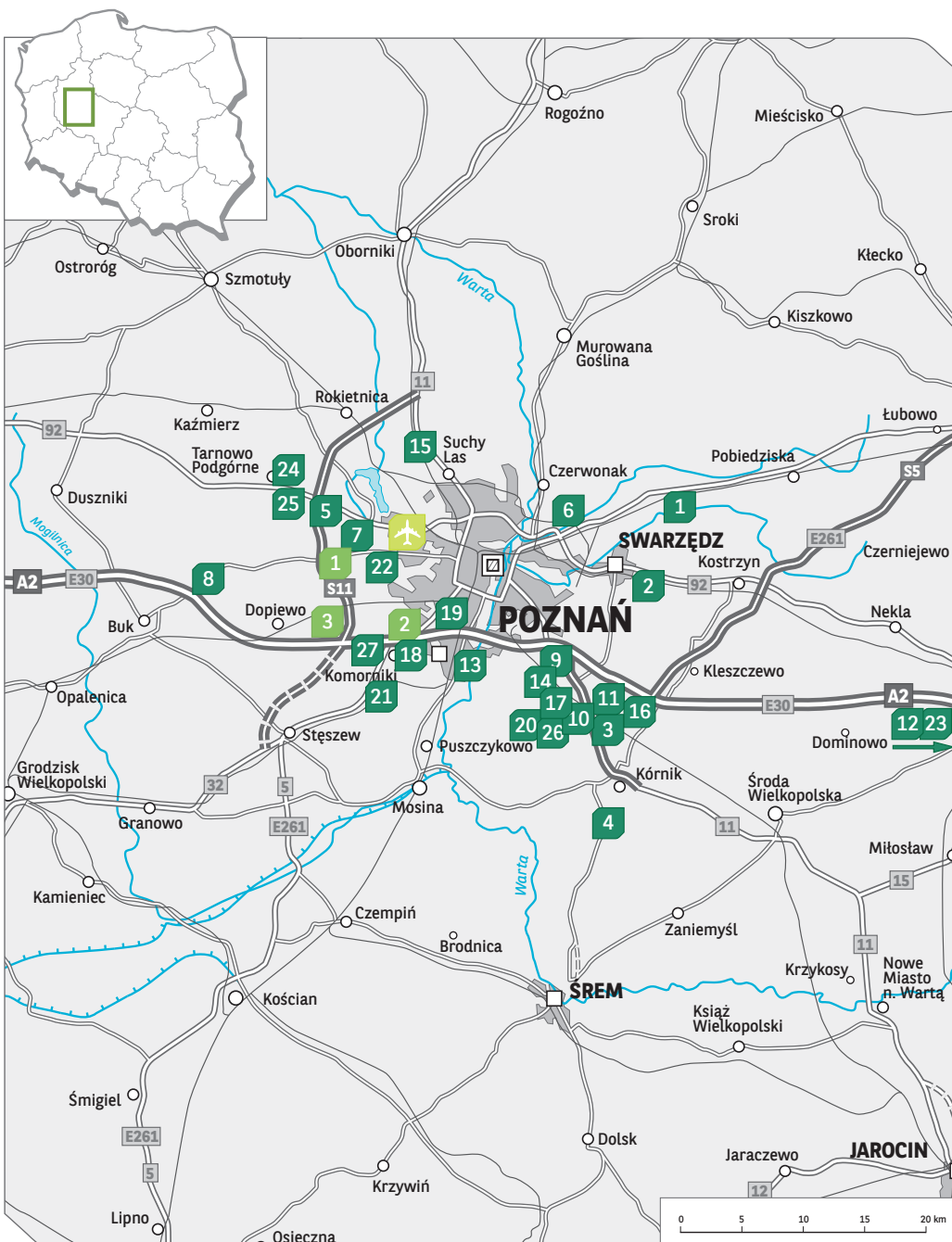
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR ↗

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Magazynowe Bugaj
2. Clip – Centrum Logistyczne Inwestycyjne Poznań
3. Distribution Park Gądky
4. Doxler
5. Goodman Poznań II Logistics Centre
6. Goodman Poznań III Logistics Center
7. Goodman Poznań Airport Logistics Centre
8. Goodman Poznań Logistics Centre
9. Logicor Poznań I
10. Logicor Poznań II
11. Logicor Poznań III
12. Logit
13. Luvena Logistic Park Poznań
14. MLP Poznań
15. Nickel Technology Park Poznań
16. P3 Poznań
17. Panattoni Park Poznań III
18. Panattoni Park Poznań IV
19. Panattoni Park Poznań V
20. Panattoni Park Poznań VI
21. Panattoni Park Poznań VII
22. Panattoni Park Poznań Airport
23. Panattoni Park Września
24. Prologis Park Poznań I
25. Prologis Park Poznań II
26. Segro Logistics Park Poznań, Gądky
27. Segro Logistics Park Poznań, Komorniki

PLANOWANE

1. MLP Poznań II
2. Prologis Park Poznań III
3. Segro Logistics Park Poznań, Gotuski

POLSKA CENTRALNA

- Centralne położenie, bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura transportowa oraz wyższy niż w innych regionach dostęp do siły roboczej sprawia, że klaster stale cieszy się wysokim zainteresowaniem najemców.
- Obszar Polskiej Centralnej cechuje najniższa w kraju stopa pustostanów, która na koniec marca osiągnęła poziom 2,3%. Oznacza to spadek o 0,4 p.p. w stosunku do sytuacji z końca 2016 roku.
- W I kw. 2017 roku dostarczono trzy obiekty magazynowe, z których największym był kolejny etap Prologis Park Piotrków II (42 200 m kw.). Każdy z magazynów w momencie oddania do użytku był w całości wynajęty.
- Obecnie w trakcie realizacji znajdują się dwa obiekty: kolejny etap kompleksu Panattoni Park Stryków II (18 600 m kw.) oraz magazyn w kompleksie Prologis Park Stryków (18 100 m kw.).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



1 511 900 m²

Zasoby



2,3% →

Stopa pustostanów



52 800 m²

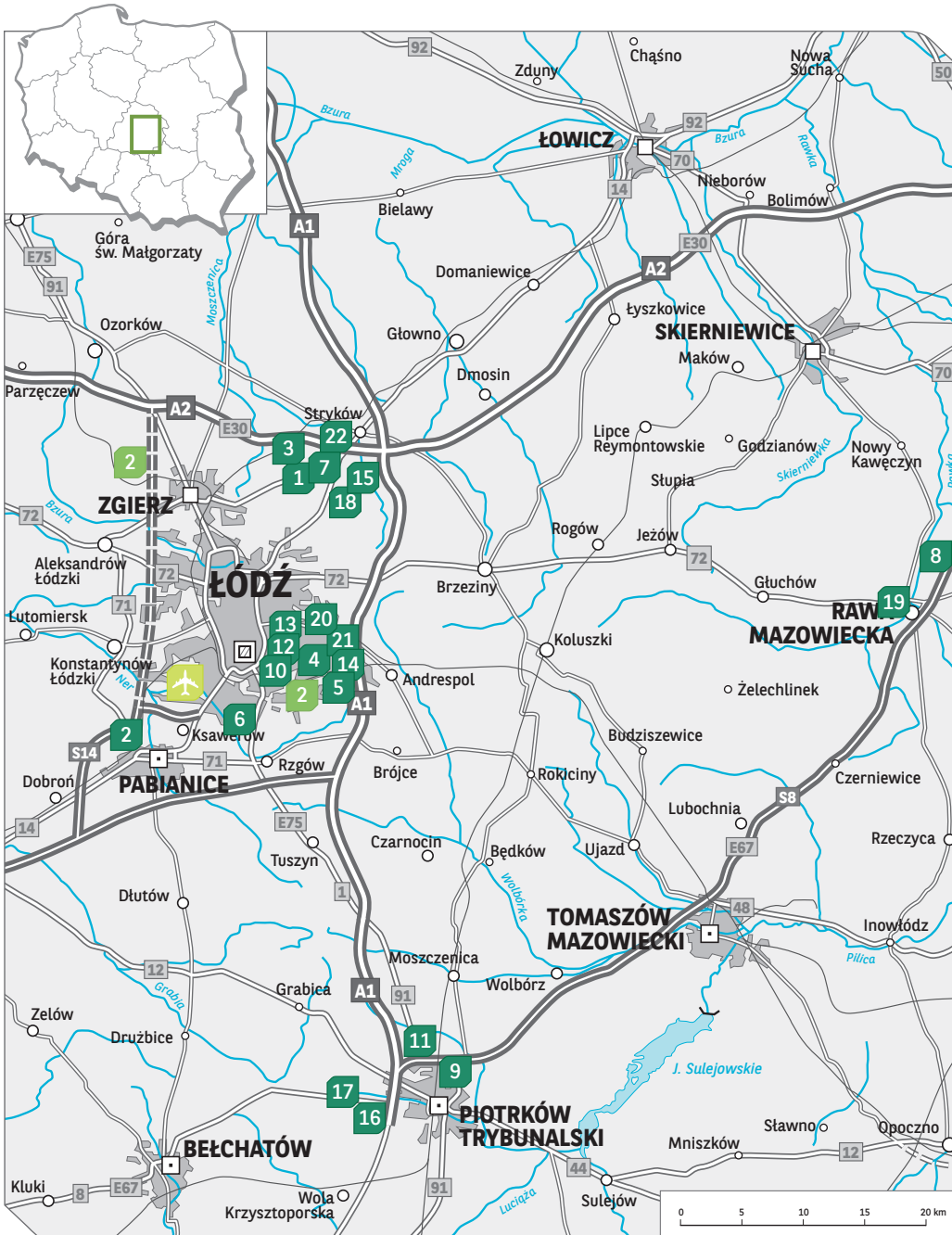
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR ↘

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Diamond Business Park Stryków
2. Goodman Łódź Logistics Centre
3. Hillwood Stryków
4. Logikor Łódź
5. Logikor Łódź II
6. Logikor Łódź III
7. Logikor Stryków
8. Logis
9. Logistic City – Piotrków Distribution Centre
10. Łódź Business Park
11. P3 Piotrków
12. Panattoni Park Business Center Łódź
13. Panattoni Park Business Center Łódź II, III, IV
14. Panattoni Park Łódź East
15. Panattoni Park Stryków II
16. Prologis Park Piotrków I
17. Prologis Park Piotrków II
18. Prologis Park Stryków
19. Prologis Park Rawa
20. Segro Business Park Łódź
21. Segro Logistics Park Łódź
22. Segro Logistics Park Stryków

PLANOWANE

1. Hillwood Łódź
2. MLP Łódź

DOLNY ŚLĄSK

- Rynek wrocławski zawdzięcza swój rozwój rozbudowanej infrastrukturze transportowej oraz bliskości południowej i zachodniej granicy kraju.
- W I kw. 2017 roku w klastrze wrocławskim oddano do użytku jeden obiekt magazynowy o powierzchni niespełna 30 000 m kw., należący do kompleksu Panattoni Park Wrocław VII.
- Początek roku przyniósł wzrost stopy pustostanów o 1,6 p.p., która osiągnęła poziom 7,3%.
- Stawki czynszów w rejonie Wrocławia należą do jednych z najwyższych wśród głównych klastrow magazynowych (wyłączając obszar wewnątrz granic Warszawy).
- Na przetomie 2017 i 2018 roku planowane jest oddanie fragmentu trasy ekspresowej S5 położonego na północ od Wrocławia. Pozwoli to na poprawę komunikacji z Poznaniem i północną częścią Polski oraz stworzy dogodny warunki do rozwoju rynku magazynowego na północ od granic miasta.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



1 503 700 m²

Zasoby



7,3% ↘

Stopa pustostanów



65 500 m²

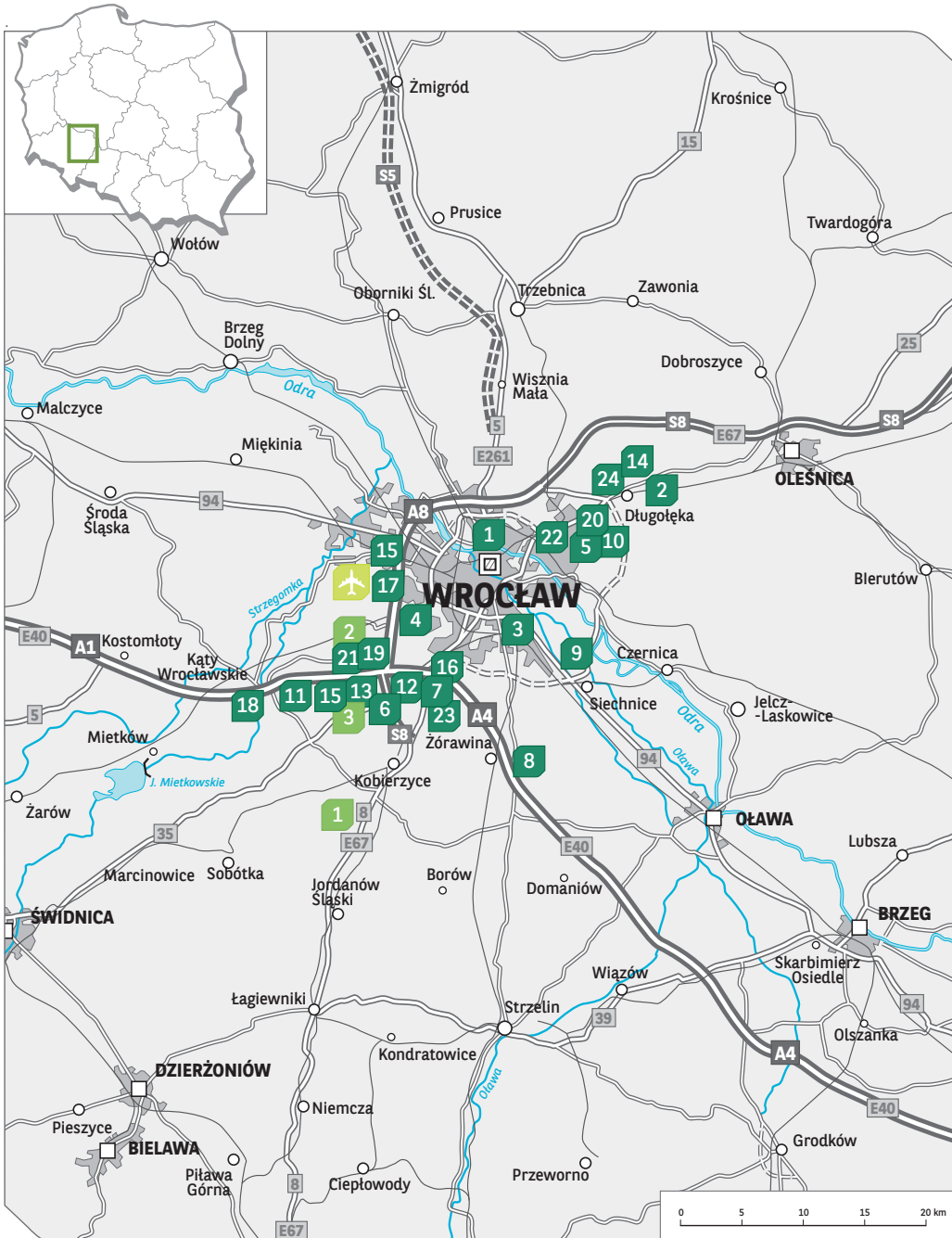
Powierzchnia w budowie



2,60-3,60 EUR ↗

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Distribution Park Wrocław
2. Eurologis
3. Gazowa Industrial Park
4. Goodman Wrocław IV Logistics Centre
5. Goodman Wrocław East Logistics Centre
6. Goodman Wrocław South Logistics Centre
7. Hillwood Wrocław I
8. Hillwood Wrocław II
9. Hillwood Wrocław III
10. MLP Wrocław
11. Panattoni Park Wrocław II
12. Panattoni Park Wrocław III
13. Panattoni Park Wrocław IV
14. Panattoni Park Wrocław V
15. Panattoni Park Wrocław VIII
16. Prologis Park Wrocław I
17. Prologis Park Wrocław III
18. Prologis Park Wrocław IV
19. Prologis Park Wrocław V
20. Segro Industrial Park Wrocław
21. Tiner Logistic Park
22. Wrocław Business Park
23. Wrocław Logistic Center
24. VATT Invest Wrocław

PLANOWANE

1. Goodman Wrocław V Logistics Centre
2. MountPark Wrocław
3. Wrocław Bielany Business Park

KLASTRY ROZWOJOWE¹

REGION TRÓJMIASTA

- Region Trójmiasta jest największym rynkiem przemysłowo-logistycznym północnej Polski. Bliskość międzynarodowych portów morskich, lotniska i dróg szybkiego ruchu przyczynia się do rozwoju transportu intermodalnego.
- W I kw. 2017 roku w rejonie Trójmiasta dostarczono dwa obiekty magazynowe: kolejny etap kompleksu Hillwood 7R Kowale (31 500 m kw.) oraz magazyn w Porcie Morskim Gdynia (4 000 m kw.).
- Oddanie do użytku nowych obiektów spowodowało wzrost stopy pustostanów w stosunku do końca 2016 roku o 1,7 p.p. Wynosi ona obecnie 7,2%.
- Na koniec marca w trakcie budowy znajdował się jeden obiekt magazynowy klasy A – Goodman Pomeranian Logistics Centre.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

I PROGNOZY* (↗)

 **399 600** m²
Zasoby

 **7,2%** ↘
Stopa pustostanów

 **20 900** m²
Powierzchnia w budowie

 **2,50-3,50** EUR ↗
Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



1. Podaż powierzchni poniżej 1 000 000 m kw.

ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- 7R Tczew
- Gdański Distribution Centre Kowale I
- Gdański Distribution Centre Kowale II
- Gdański Distribution Centre Kowale III
- Gdański Distribution Centre Kowale IV
- Centrum Magazynowe Hutnicza
- Goodman Pomeranian Logistics Centre
- Hillwood 7R Kowale II
- Logistic Center Pruszcz Gdański
- Panattoni Park Gdańsk
- Panattoni Park Gdańsk II
- Port Gdynia Logistic Centre
- Prologis Park Gdańsk
- Segro Logistics Park Gdańsk

PLANOWANE

- Diamond Business Park Gdańsk

LUBLIN / RZESZÓW

- Za sprawą dostarczenia na rynek Centrum Logistycznego Tokarska w Lublinie klaster powiększył się w I kw. o 35 000 m kw.
- W trakcie realizacji pozostają obiekty o łącznej powierzchni 16 200 m kw. Największym z nich jest MLP Lublin (6 400 m kw.).
- Stopa pustostanów nie uległa większym wahaniom w czasie pierwszych trzech miesięcy 2017 roku i wynosi 6,1%.
- Planowane na 2019 rok zakończenie budowy całości drogi ekspresowej S19 między Warszawą a Lublinem znacząco poprawi komunikację ze stolicą i zwiększy potencjał rozwoju sektora magazynowego na tym obszarze.
- Trasa S19 między Lublinem a Rzeszowem, będąca częścią trasy Via Carpatia znajduje się aktualnie w trakcie procedury przetargowej.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



362 300 m²
Zasoby



6,1% →
Stopa pustostanów

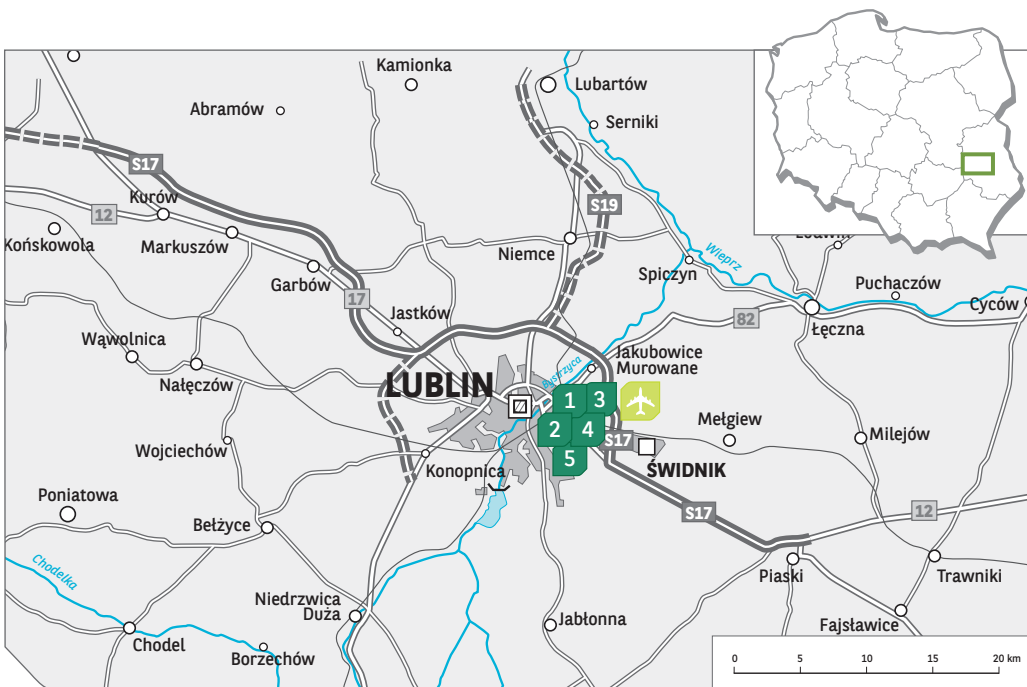


16 200 m²
Powierzchnia w budowie



3,20-3,30 EUR →
Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy

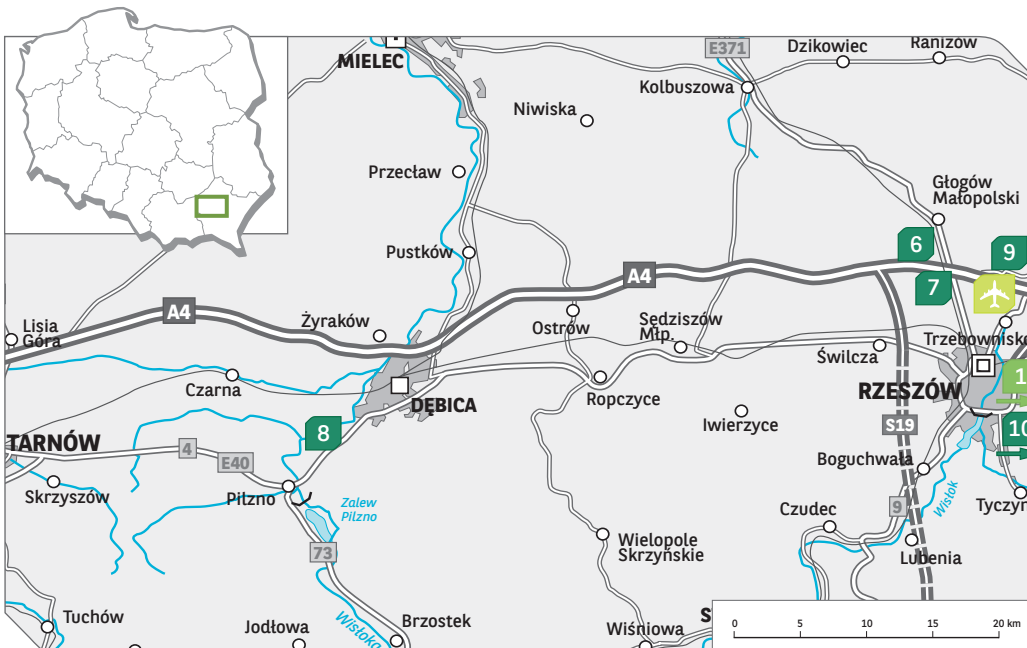


ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Logistyczne Mełgiewska
2. Centrum Logistyczne Tokarska
3. Goodman Lublin Logistics Centre
4. MLP Lublin
5. Panattoni Park Lublin
6. Centrum Logistyczne Rogoźnica
7. Panattoni Park Rzeszów
8. Skalski Logistic Park Podgordzie
9. Waimea Cargo Terminal Rzeszów-Jesionka
10. Waimea Logistic Park Korczowa

PLANOWANE

1. Korczowa Logistic Park



REGION KRAKOWA

- Krakowski rynek przemysłowo-logistyczny powiększył się w I kw. 2017 roku o 19 250 m kw. za sprawą oddania do użytku Centrum Logistycznego Kokotów.
- W rejonie Krakowa odnotowano najwyższą w Polsce stopę pustostanów, na poziomie 11,9%. Oznacza to wzrost w stosunku do sytuacji z końca 2016 roku o 2,1%.
- Wysoki odsetek niewynajętej powierzchni sprawia, że obecnie w trakcie budowy znajduje się jedynie jeden obiekt magazynowy o powierzchni 4 600 m kw.
- Problemy ze znalezieniem najemcy wywołują presję na zakres czynszów. W I kw. odnotowano obniżkę stawek wywoławczych dla najdroższych powierzchni. Jednak nadal okolice Krakowa pozostają najdroższym po Warszawie I rynkiem magazynowym.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)

 **307 600 m²**
Zasoby

 **11,9%** ↘
Stopa pustostanów

 **4 600 m²**
Powierzchnia w budowie

 **2,90-3,60 EUR** ↘
Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Logistyczne Kraków Kokotów
2. Centrum Logistyczne Kraków I
3. Centrum Logistyczne Kraków II
4. Goodman Kraków Airport Logistics Centre
5. Logikor Kraków
6. MARR Business Park
7. MG Logistic
8. Panattoni Park Kraków II, III, IV
9. RB Logistic Olkusz
10. Witek Airport Logistic Centre

PLANOWANE

1. Centrum Logistyczne Kraków III

BYDGOSZCZ / TORUŃ

- Tylko w I kw. 2017 roku rynek magazynowy w okolicach Bydgoszczy i Torunia powiększył się o 68%. Przyczyniło się do tego oddanie do użytku trzech obiektów magazynowych o znaczącej powierzchni, z których największym był Panattoni BTS Kaufland (45 650 m kw.).
- W trakcie budowy pozostaje składający się z dwóch hal Waimea Logistic Park Bydgoszcz o powierzchni 25 300 m kw.
- Dostarczenie nowych obiektów oraz zakończenie umów na znaczącą powierzchnię spowodowało wzrost stopy pustostanów o 5 p.p. Obecnie odsetek wolnej powierzchni stanowi 6,1% całej podaży powierzchni magazynowych okolic Bydgoszczy i Torunia.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



269 500 m²

Zasoby



6,1% →

Stopa pustostanów



25 300 m²

Powierzchnia w budowie



2,40-3,10 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Logistic and Business Park Bydgoszcz
2. Goodman Toruń Logistics Centre
3. Panattoni Park Bydgoszcz
4. Panattoni Park Toruń
5. Waimea Logistic Park Bydgoszcz

PLANOWANE

1. Diamond Business Park Toruń

REGION SZCZECINA

- W czasie pierwszych trzech miesięcy 2017 roku na szczecińskim rynku magazynowym dostarczono dwa obiekty: Panattoni Park Szczecin I (12 800 m kw.) oraz Prologis Park Szczecin I (9 300 m kw.).
- Oddanie do użytku nowej powierzchni na wciąż płytkim rynku szczecińskim spowodowało wzrost stopy pustostanów o 6,1 p.p. Obecnie do wynajęcia pozostaje 9% istniejących zasobów magazynowych.
- W trakcie budowy pozostaje 291 000 m kw., które są inwestycjami typu BTS dla dwóch dużych sieci e-commerce – Amazon i Zalando.
- Rynek szczeciński cieszy się dużym zainteresowaniem branży e-commerce ze względu na bliskość granicy niemieckiej, relatywnie dużą dostępność siły roboczej oraz infrastrukturę komunikacyjną.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



210 200 m²

Zasoby



9,0% ↓

Stopa pustostanów



291 000 m²

Powierzchnia w budowie



2,80-3,60 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. North-West Logistic Park
2. Panattoni Park Szczecin I
3. Prologis Park Szczecin

PLANOWANE

1. Waimea Logistic Park Port Morski Szczecin
2. Waimea Logistic Park Statgard

Wybrane obiekty oddane do użytku, I kw. 2017 r.

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Panattoni BTS Kaufland	Bydgoszcz/Toruń	Panattoni	45 700
Prologis Park Piotrków II	Polska Centralna	Prologis	42 200
Panattoni BTS Carrefour	Bydgoszcz/Toruń	Panattoni	38 000
Clip Poznań	Poznań	CLIP	37 800
Centrum Logistyczne Tokarska	Lublin/Rzeszów	CLM	35 000
Panattoni BTS IFA Rotorion	Górny Śląsk	Panattoni	34 000
Panattoni Park Poznań V	Poznań	Panattoni	32 300
Panattoni BTS Decathlon	Polska Centralna	Panattoni	32 000
Hillwood 7R Gdańsk II	Trójmiasto	Hillwood	31 500

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane transakcje najmu, I kw. 2017 r.

Najemca	Obiekt	Klaster	Pow. wynajęta (m ²)	Rodzaj umowy
Amazon	Panattoni BTS Amazon Sosnowiec	Górny Śląsk	135 000	BTS
BSH	Panattoni Łódź BSH BTS	Polska Centralna	79 000	nowa umowa
poufne	Hillwood Wrocław II	Dolny Śląsk	28 600	renegocjacje
Electrolux	MLP Pruszków I	Warszawa II	26 700	renegocjacje + nowa powierzchnia
Velvet Care	7R BTS Velvet Care	inne	20 600	BTS
poufne	Logicor Czeladź	Górny Śląsk	16 700	renegocjacje
3PL	Logicor Poznań III	Poznań	15 900	nowa umowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane obiekty magazynowe w trakcie realizacji

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Panattoni BTS Amazon Szczecin	Szczecin	Panattoni	161 000
Panattoni BTS Amazon Sosnowiec	Górny Śląsk	Panattoni	135 000
Goodman BTS Zalando	Szczecin	Goodman	130 000
DL Invest Park Psary Czeladź	Górny Śląsk	DL Invest	106 000
Panattoni Park Grodzisk III	Warszawa II	Panattoni	66 100
P3 Poznań	Poznań	P3	64 400
P3 Błonie	Warszawa II	P3	47 500
Panattoni Park Poznań VIII	Poznań	Panattoni	47 300
Panattoni Park Grodzisk II	Warszawa II	Panattoni	42 700

Źródło: BNP Paribas Real Estate

DEFINICJE

Rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych (m kw.) – określenie obejmujące zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na danym obszarze wybudowane przez profesjonalnych deweloperów, obejmujące obiekty lekkiej produkcji i magazynowe (w tym logistyczne).

Popyt (m kw.) – podpisane umowy najmu na powierzchnie przemysłowe i magazynowe, obejmujące transakcje typu pre-let, built-to-suit, nowe transakcje, renegocjacje oraz podnajem.

Wskaźnik pustostanów (%) – wskaźnik oznaczający procentowy udział powierzchni niewynajętych w stosunku do istniejących zasobów.

Przedział stawek czynszów (w EUR/m kw./mies.) – Stawki czynszu za powierzchnie ok. 2 000 m kw. w określonym regionie, w przedziale od najlepszych budynków przemysłowych i magazynowych w najlepszych lokalizacjach, do średnich obiektów.



Źródło: biblioteka zdjęć BNP Paribas Real Estate.

AUTOR

Szymon Dołęga Młodszy Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia, szymon.dolega@bnpparibas.com

DANE KONTAKTOWE

Anna Staniszevska Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia, anna.staniszevska@bnpparibas.com

Katarzyna Pyś-Fabiańczyk Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, Europa Środkowo-Wschodnia, katarzyna.pys-fabianczyk@bnpparibas.com

Marcin Żuchniewicz Associate Director, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, marcin.zuchniewicz@bnpparibas.com

Martyna Kajka Konsultant, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, martyna.kajka@bnpparibas.com

Tomasz Gnich Młodszy Konsultant, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, tomasz.gnich@bnpparibas.com

Erik Drukker Dyrektor Zarządzający Wynajem i Wyceny, Europa Środkowo-Wschodnia, erik.drukker@bnpparibas.com

Izabela Mucha MRICS Dyrektor Działu Wycen, Europa Środkowo-Wschodnia, izabela.mucha@bnpparibas.com

John Palmer FRICS SIOR Dyrektor, Dział Rynków Kapitałowych, Sektor Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych oraz Wycen, Europa Środkowo-Wschodnia, john.palmer@bnpparibas.com

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa

Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl

Wszystkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, modyfikowanie lub wykorzystywanie treści niniejszej publikacji bez pisemnej zgody autorów jest zabronione na mocy przepisów obowiązującego prawa.



6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

Main locations*

EUROPE

FRANCE

Headquarters
167, Quai de la Bataille
de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux
Tel.: +33 1 55 65 20 04

BELGIUM

Avenue Louise 235
1050 Brussels
Tel.: +32 2 290 59 59

CZECH REPUBLIC

Pobřežní 620/3
186 00 Prague 8
Tel.: +420 224 835 000

GERMANY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt
Tel.: +49 69 2 98 99 0

HUNGARY

117-119 Váci ut.
A Building
1123 Budapest,
Tel.: +36 1 487 5501

IRELAND

20 Merrion Road,
Ballsbridge, Dublin 4
Tel.: +353 1 66 11 233

ITALY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Milano
Tel.: +39 02 58 33 141

JERSEY

3 Floor, Dialogue House
2 - 6 Anley Street
St Helier, Jersey JE4 8RD
Tel.: +44 (0)1 534 629 001

LUXEMBOURG

Axento Building
Avenue J.F. Kennedy 44
1855 Luxembourg
Tel.: +352 34 94 84
Investment Management
Tel.: +352 26 26 06 06

NETHERLANDS

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLAND

Al. Jana Pawła II 25
Atrium Tower
00-854 Warsaw
Tel.: +48 22 653 44 00

ROMANIA

Banul Antonache
Street n°40-44
Bucharest 011665
Tel.: +40 21 312 7000

SPAIN

C/ Génova 17
28004 Madrid
Tel.: +34 91 454 96 00

UNITED KINGDOM

5 Aldermanbury Square
London EC2V 7BP
Tel.: +44 20 7338 4000

MIDDLE EAST / ASIA

DUBAI

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubai
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG

25 /F Three Exchange
Square,
8 Connaught Place, Central,
Hong Kong
Tel.: +852 2909 2806

Alliances*

ALGERIA

AUSTRIA

CYPRUS

DENMARK

ESTONIA

FINLAND

GREECE

HUNGARY **

IVORY COAST

LATVIA

LITHUANIA

MOROCCO

NORTHERN IRELAND

NORWAY

PORTUGAL

SERBIA

SWEDEN

SWITZERLAND

TUNISIA

USA

* March 2017

** Coverage In Transaction, Valuation & Consulting



@BNPPRE_PL

www.realestate.bnpparibas.com



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | INVESTMENT MANAGEMENT | PROPERTY MANAGEMENT | VALUATION | CONSULTING



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world