



At a glance **IV kw. 2017**

**RESEARCH**

## **RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH W POLSCE**

Dane z 2017 roku wskazują, że rynek magazynowo - logistyczny jest najszybciej rozwijającym się sektorem nieruchomości komercyjnych w Polsce. Jedynie w ciągu 12 miesięcy ubiegłego roku zasób nowoczesnej powierzchni magazynowej powiększył się o prawie 21%. Rozwój napędzany jest silnym popytem oraz popularnością projektów typu BTS. Potwierdzeniem tego jest spadająca stopa pustostanów, pomimo oddania do użytku rekordowej ilości nowych obiektów.

**13,5m m<sup>2</sup>**

Podaż nowoczesnych  
powierzchni magazynowych



**1**

### **W 2017 ROKU SEKTOR MAGAZYNOWY POWIĘKSYŁ SIĘ O 21%**

W 2017 roku dostarczono na rynek rekordową ilość powierzchni magazynowej - 2 363 000 m kw., z czego 66% zostało ukończonych w drugiej połowie roku. Oznacza to, że w 2017 roku oddano do użytku o 77% więcej powierzchni niż rok wcześniej. Najwięcej powierzchni dostarczono w klastrze Warszawa II (389 900 m kw.) i rejonie Szczecina (315 500 m kw.). Za tak wysoki wynik Szczecina, który nie należy do największych rynków magazynowych, odpowiada ukończenie dwóch wielkoskalowych projektów: największego magazynu w Polsce - Panattoni BTS Amazon Szczecin (161 000 m kw.) oraz Goodman BTS Zalando Szczecin (130 000 m kw.).



**2 363 000 m<sup>2</sup>**

Łączna powierzchnia oddana  
w IV kw. 2017 r.

**2**

### **ROK WYSOKIEJ AKTYWNOŚCI DEWELOPERSKIEJ**

Imponująca wielkość nowej podaży dostarczonej na rynek w 2017 roku nie zniechęca deweloperów do rozpoczynania kolejnych projektów. Obecnie w trakcie realizacji znajduje się ponad 1 427 000 m kw. powierzchni. Do największych projektów zaliczają się Panattoni BTS Amazon Gliwice (146 000 m kw.), Central European Logistic Hub (115 000 m kw.) oraz Hillwood Świecko (73 000 m kw.). Sektor e-commerce pozostaje jednym z kluczowych czynników napędzających popyt na powierzchnie magazynowe.



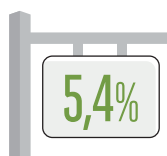
**1 427 000 m<sup>2</sup>**

W budowie

**3**

### **PUSTOSTANY SPADAJĄ**

W porównaniu do sytuacji na koniec 2016 roku całkowity udział niewynajętej powierzchni zmalał o 0,7 p.p. i wynosi obecnie 5,4%. Taki rezultat w kontekście rekordowego przyrostu nowej podaży pokazuje ogromny popyt na powierzchnie magazynowe. Trend ten jest również wynikiem popularności projektów typu BTS oraz wysokiego wolumenu umów przednajmu. Projekty będące obecnie w trakcie budowy są wynajęte przeciętnie w 60%. Jednak w momencie ukończenia budowy magazyny są już często w całości zajęte najemcami.



Stopa pustostanów,  
IV kw. 2017

**4**

### **W WIĘKSZOŚCI REGIONÓW CZYNSZE NA RAZIE STABILNE**

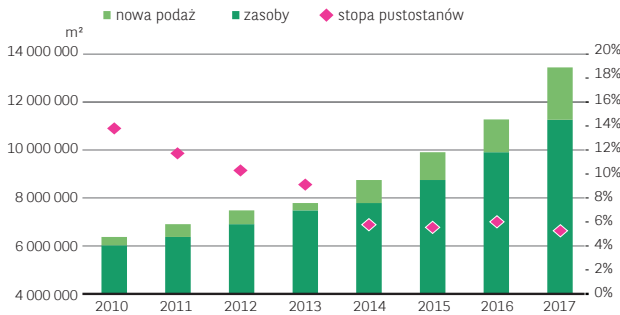
Wysoki poziom popytu, który przekłada się na podpisywanie transakcji w nowopowstałych obiektach powoduje, że znaczący przyrost nowych powierzchni nie wpływa na wysokość wywoławczych stawek czynszów. Najwyższe koszty najmu dotyczą magazynów położonych w granicach Warszawy. Natomiast najniższe stawki odnotowywane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



**2,0 - 5,5 EUR**

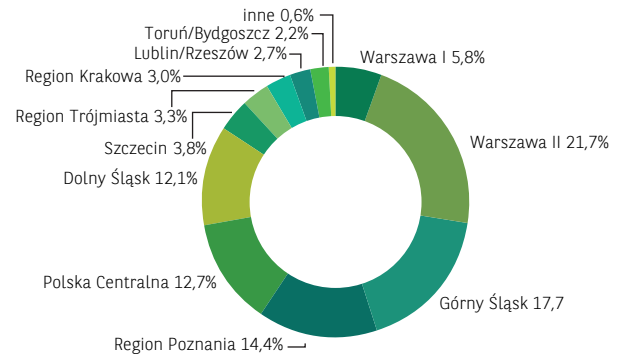
Zakres stawek czynszów  
(m<sup>2</sup>/mies.)

### Zasoby, nowa podaż, stopa pustostanów



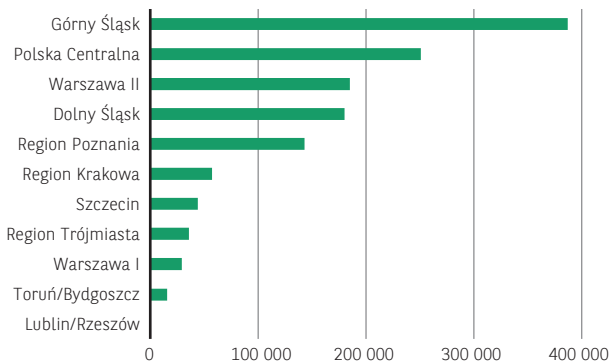
Źródło: BNP Paribas Real Estate

### Udział klastrów logistycznych i magazynowych w rynku, IV kw. 2017



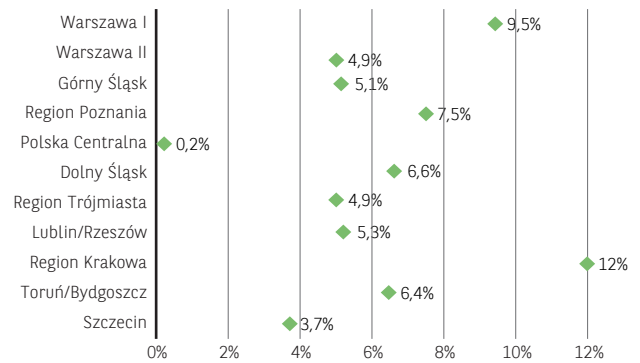
Źródło: BNP Paribas Real Estate

### Powierzchnie przemysłowe i magazynowe w budowie w m², IV kw. 2017



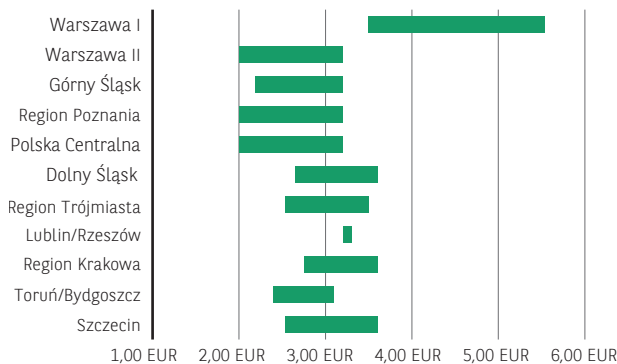
Źródło: BNP Paribas Real Estate

### Stopa pustostanów wg klastrów, IV kw. 2017



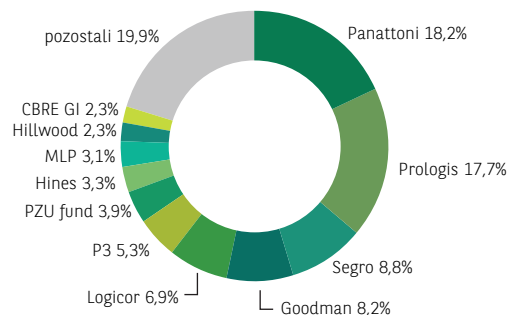
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate

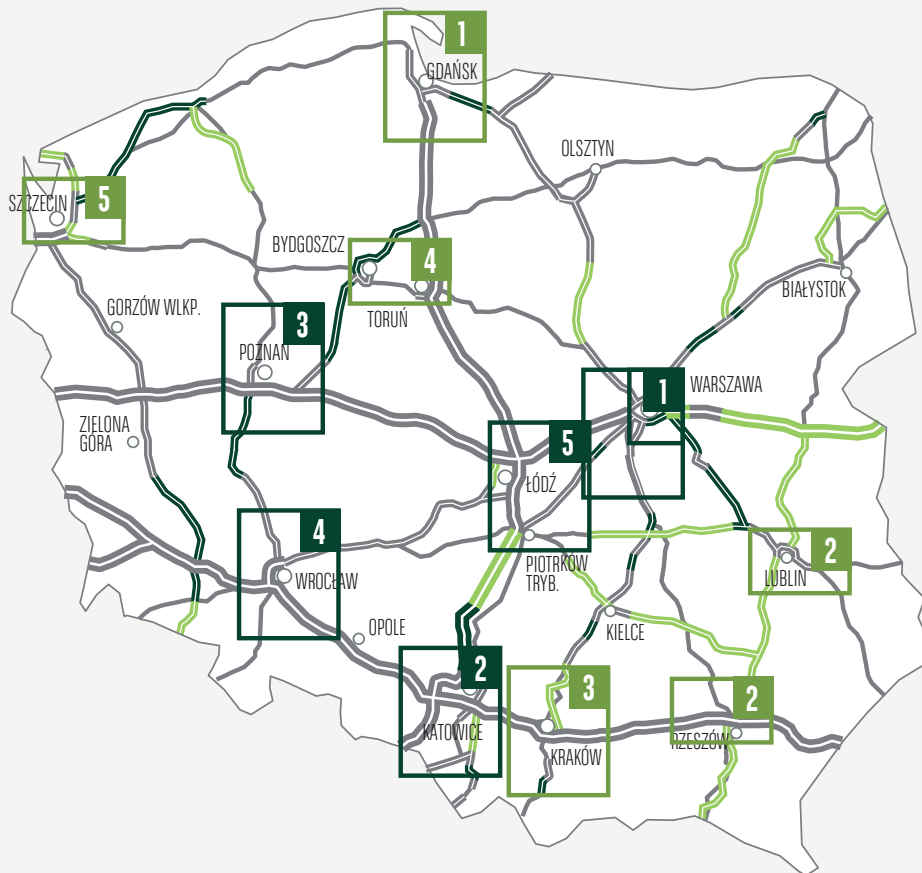
### Struktura własności powierzchni, IV kw. 2017



Źródło: BNP Paribas Real Estate

## MAPA KLASTRÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIĘĆ 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.



### KLASTRY GŁÓWNE:

1. Warszawa I & II
2. Górny Śląsk
3. Region Poznania
4. Polska Centralna
5. Dolny Śląsk

### KLASTRY ROZWOJOWE:

1. Region Trójmiasta
2. Lublin / Rzeszów
3. Region Krakowa
4. Szczecin
5. Bydgoszcz / Toruń

GEÓWNE DROGI KRAJOWE  
**AUTOSTRADY:**  
 — ISTNIEJĄCE  
 — W TRAKCIE BUDOWY  
 — PLANOWANE  
**DROGI EKSPRESOWE:**  
 — ISTNIEJĄCE  
 — W TRAKCIE BUDOWY  
 — PLANOWANE

Źródło: BNP Paribas Real Estate

## KLASTRY GŁÓWNE<sup>1</sup>

# WARSZAWA I

- Ograniczona dostępność oraz wysokie ceny gruntów ograniczają szybki rozwój regionu oraz przekładają się na wyższy poziom stawek czynszów dla najlepszych obiektów
- Klaster Warszawa I cechują najwyższe w Polsce stawki czynszów. W 2017 r. roku koszty wynajmu powierzchni w dobrze zlokalizowanych projektach wzrosły o 5-10%.
- Średnia wielkość modułów magazynowych jest mniejsza niż w innych klastrach. Charakterystyczny jest też relatywnie wysoki udział tzw. Small Business Units (SBU), które charakteryzują się większym wskaźnikiem powierzchni biurowej.
- Stopa pustostanów utrzymuje się na poziomie 9,5% i jest jedną z najwyższych w Polsce.

### GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY\* (↗)

### WARSZAWA I

 **779 300 m<sup>2</sup>**  
Zasoby

 **9,5%** →  
Stopa pustostanów

 **29 200 m<sup>2</sup>**  
Powierzchnia w budowie

 **3,50-5,50 EUR** →  
Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy



### ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Airport House
2. Bokserska Distribution Center
3. City Point
4. Diamond Business Park Ursus
5. Distribution Park Annapol
6. Distribution Park Okęcie
7. Distribution Park Żerań
8. Gate One
9. Hillwood Warsaw I, II
10. Ideal Distribution Centre
11. Ideal Idea III
12. Ideal Idea IV
13. Kolmet
14. Krakowska Distribution Park
15. Logikor Warszawa
16. Manhattan Business & Distribution Center
17. Modułarna Distribution Centre
18. Metropol Park Jagiellońska
19. Norblin Industrial Park
20. Platan Park
21. Prologis Park Warsaw II
22. Prologis Park Warsaw – Żerań
23. Segro Business Park Warsaw, Żerań
24. Space Distribution Center
25. Ursus Logistic Center
26. Warsaw Distribution Center
27. Wenecka
28. Żoliborskie Centrum Biurowo-Magazynowe

1. Podaż powyżej 1 mln m kw.

# WARSZAWA II

- Warszawa II to największy rynek magazynowy w Polsce, skupiający 21,7% całkowitych zasobów kraju.
- W IV kw. 2017 do użytku oddano projekty o łącznej powierzchni 390 000 m kw., co stanowi drugi najwyższy wynik wśród wszystkich rynków magazynowych.
- Największymi dostarczonymi obiektami w IV kw. były Hillwood PHN Pruszków (14 200 m kw.) oraz następną fazą Panattoni Park Grodzisk III (20 500 m kw.).
- Szybki przyrost nowej podaży oraz przewaga obiektów o dużej powierzchni wpływają na utrzymywanie się stawek czynszów na jednym z najniższych poziomów w kraju.
- Realizacja 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



2 933 800 m<sup>2</sup>

Total existing stock



4,9% ↗

Stopa pustostanów



186 800 m<sup>2</sup>

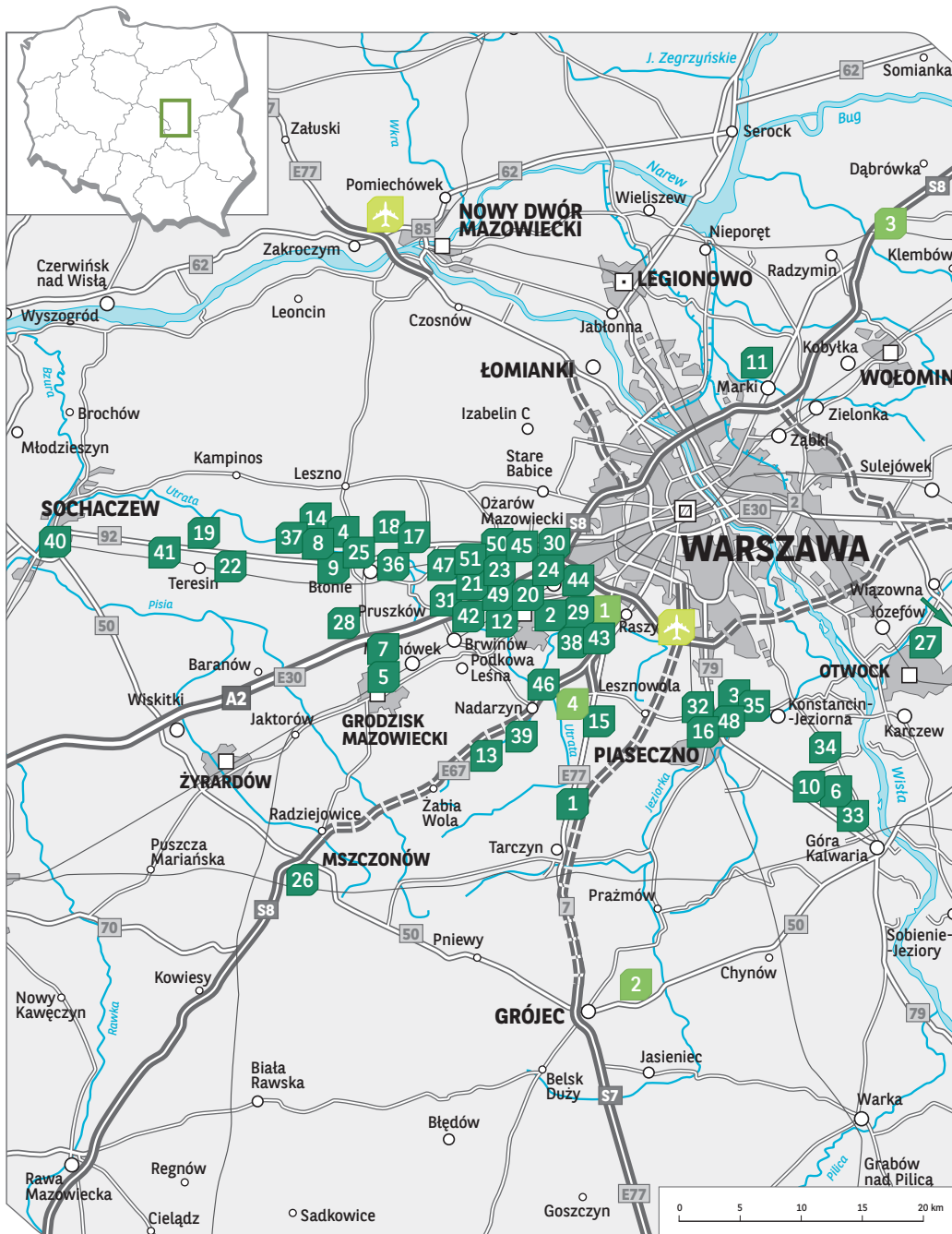
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR ↗

Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy



### ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Altmaster Wola Mrokwoska
2. Altmaster Pęcice
3. Altmaster Piaseczno
4. Błonie Business Park
5. Distribution Park Grodzisk Maz.
6. Good Point Puławska II, IIIa, IIIb
7. Goodman Grodzisk Logistics Centre
8. Hillwood Błonie
9. Hillwood Błonie II
10. Hillwood Klawaria
11. Hillwood Marki
12. Hillwood Pruszków
13. Lexar Distribution Park
14. Logicor Błonie
15. Logicor Łązy
16. Logicor Piaseczno
17. Logicor Świącice
18. Logicor Świącice II
19. Logicor Teresin
20. MLP Pruszków I
21. MLP Pruszków II
22. MLP Teresin
23. Ożarów I Logistics Centre
24. Ożarów II Logistics Centre
25. P3 Błonie
26. P3 Mszczonów
27. Panattoni Park Garwolin
28. Panattoni Park Grodzisk I, II, III
29. Panattoni Park Janki I, II
30. Panattoni Park Konotopa
31. Panattoni Park Pruszków II
32. Piaseczno Business Park
33. Point of View Góra Kalwaria
34. Point of View Kawęczyn
35. Point of View Piaseczno
36. Prologis Park Błonie
37. Prologis Park Błonie II
38. Prologis Park Janki
39. Prologis Park Nadarzyn
40. Prologis Park Sochaczew
41. Prologis Park Teresin
42. Pruskowskie Centrum Dystrybucyjne
43. Raszyn Business Park
44. Reguty Logistic Park
45. Segro Business Park Warsaw, Ożarów
46. Segro Logistics Park Warsaw, Nadarzyn
47. Segro Logistics Park Warsaw, Pruszków
48. Techniczna Industrial Park
49. WAN Pruszków
50. West Park Ożarów
51. West Park Pruszków

### PLANOWANE

1. Diamond Business Park Raszyn
2. DL Invest Stomczyn Grójec
3. Panattoni Park Radzymin
4. Goodmann Warsaw II (Janki)



# GÓRNY ŚLĄSK

- Obszar Górnego Śląska pozostaje drugim po Warszawie II największym rynkiem magazynowym w Polsce.
- Powierzchnia magazynowa powiększyła się w 2017 roku o 17 000 m kw. za sprawą ukończenia m.in. Panattoni BTS Amazon Sosnowiec (135 000 m kw.) – największego magazynu wybudowanego w IV kw.
- Ukończenie rekordowej wielkość nowej podaży nie wpłynęło na stopę pustostanów. Udział niewynajętej powierzchni obniżył się o 0,5 p.p. w porównaniu do końca 2016 roku.
- W budowie znajduje się 385 000 m kw., z czego prawie 38% stanowi kompleks Panattoni BTS Amazon Gliwice (146 000 m kw.).
- Zakres stawek czynszów dla dużych obiektów na Górnym Śląsku znajduje się na niskim poziomie, podobnie jak w największych klastrach magazynowych.

## GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY\* (↗)



2 394 300 m<sup>2</sup>

Zasoby



5,1% ↗

Stopa pustostanów



384 900 m<sup>2</sup>

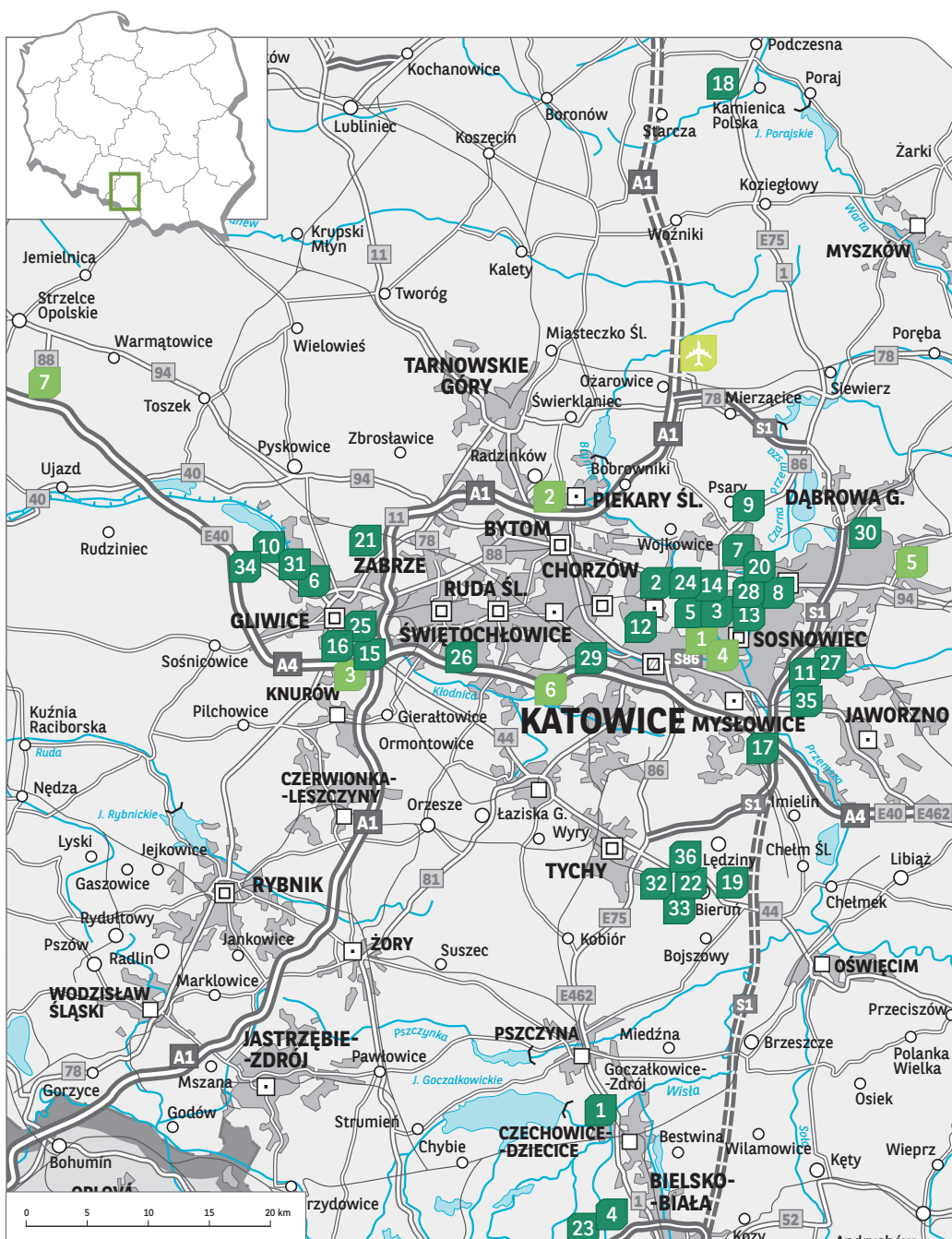
Powierzchnia w budowie



2,20-3,20 EUR ↗

Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy



### ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

### PLANOWANE

1. 7R Sosnowiec
2. City Flex Business Park Bytom
3. City Flex Business Park Gliwice
4. City Flex Business Park Katowice
5. DL Invest Park Dąbrowa Górnica
6. Prologis Park Ruda
7. Prologis Park Ujazd

# REGION POZNANIA

- W rejonie Poznania w IV kw. odnotowano przyrost nowej powierzchni na poziomie niespełna 10 000 m kw. Jedynym ukończonym projektem była kolejna faza MLP Poznań (9 720 m kw.)
- Mimo oddania do użytku znacznej ilości nowej powierzchni w całym 2017 roku (266 700 m kw.), stopa pustostanów spadła o 1,1 p.p. do poziomu 7,5%.
- Czynsze utrzymują się na stałym poziomie, jednak relatywnie wysoki odsetek wolnych powierzchni oraz pojawienie się nowych obiektów umacniają pozycję negocjacyjną najemców.
- Coraz więcej nowych obiektów magazynowych powstaje w rejonie między Poznaniem a niemiecką granicą, wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.

## GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY\* (↗)



1 941 900 m<sup>2</sup>

Zasoby



7,5% ↘

Stopa pustostanów



143 400 m<sup>2</sup>

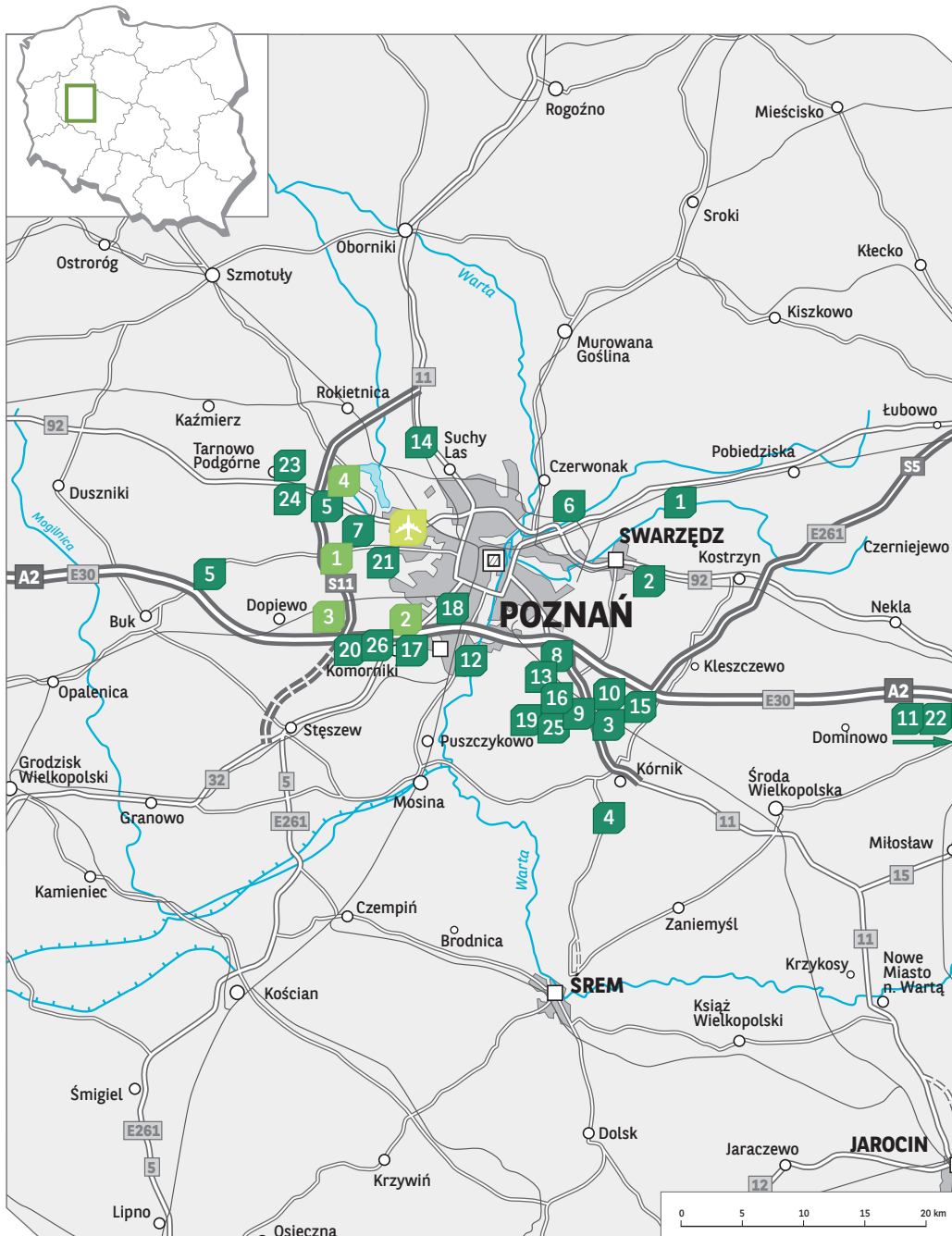
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR ↗

Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy



### ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

### PLANOWANE

1. MLP Poznań West
2. Prologis Park Poznań III
3. Segro Logistics Park Poznań, Gotuski
4. Panattoni Park Poznań IX

# POLSKA CENTRALNA

- Centralne położenie, bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura transportowa oraz wyższy niż w innych regionach dostęp do siły roboczej sprawiają, że klaster ten stale cieszy się wysokim zainteresowaniem najemców.
- Obszar Polski Centralnej cechuje najniższa w kraju stopa pustostanów, która na koniec grudnia wyniosła zaledwie 0,2%. Oznacza to spadek o 2,5 p.p. w stosunku do sytuacji na koniec III kw. 2017 roku.
- Niski udział niewynejętej powierzchni spowodowany jest silnym popytem oraz popularnością projektów typu BTS w tym regionie.
- Największymi magazynami oddanymi na tym rynku w IV kw. 2017 roku były P3 Piotrków (55 800 m kw.) oraz BTS Castorama (50 000 m kw.).
- Z kolei do największych obiektów w trakcie realizacji zaliczają się: Central European Logistic Hub (115 000 m kw.) oraz kolejny etap P3 Piotrków (60 200 m kw.).

## GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY\* (↗)



1 713 600 m<sup>2</sup>

Zasoby



0,2% ↗

Stopa pustostanów



249 500 m<sup>2</sup>

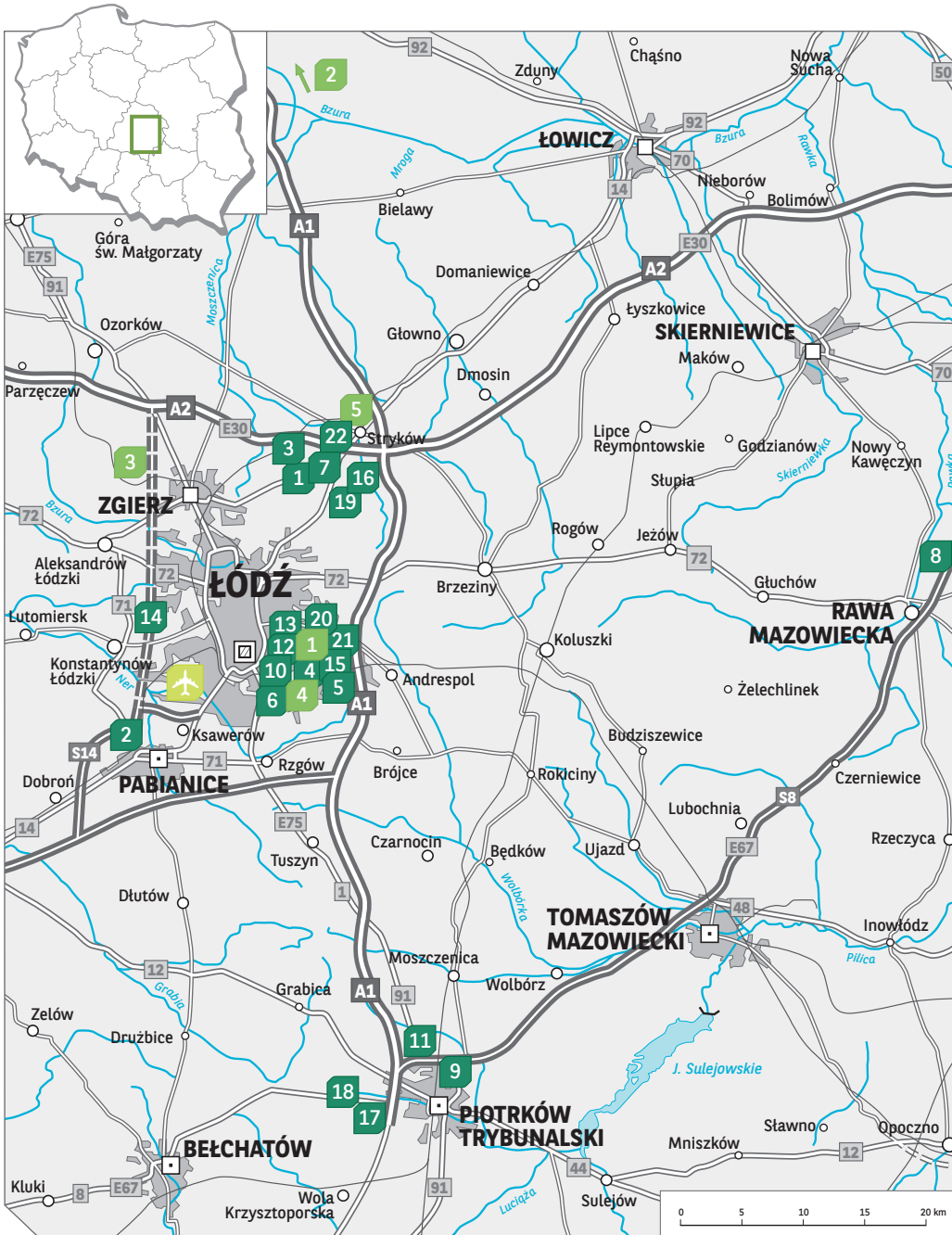
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR ↘

Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy



### ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Diamond Business Park Stryków
2. Goodman Łódź I Logistics Centre
3. Hillwood Stryków
4. Logicor Łódź
5. Logicor Łódź II
6. Logicor Łódź III
7. Logicor 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 Konstancynów Łódźki
15. Panattoni Park Łódź East I, II
16. Panattoni Park Stryków II
17. Prologis Park Piotrków I
18. Prologis Park Piotrków II
19. Prologis Park Stryków
20. Segro Business Park Łódź
21. Segro Logistics Park Łódź
22. Segro Logistics Park Stryków

### PLANOWANE

1. 7R Łódź
2. Hillwood Kutno
3. Hillwood Łódź (Lućmierz)
4. MLP Łódź
5. MountPark Stryków



# DOLNY ŚLĄSK

- Rynek regionu wrocławskiego zawdzięcza swój rozwój rozbudowanej infrastrukturze transportowej. Znaczna część obiektów magazynowych obsługuje rynki zagraniczne, czemu sprzyja bliskość południowej i zachodniej granicy kraju.
- W 2017 roku oddano do użytku 155 500 m kw. powierzchni magazynowej.
- Odnotowany w IV kw. wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowymi ze strony najemców przełożył się na spadek wskaźnika pustostanów. W porównaniu do końca III kwartału obniżył się on o 0,2 p.p., pomimo oddania do użytku znaczącego wolumenu nowej powierzchni.
- Stawki czynszów w rejonie Wrocławia należą do jednych z najwyższych wśród głównych klastrów magazynowych.
- W grudniu 2017 roku otwarto fragment drogi ekspresowej S5 na północ od Wrocławia. Cała trasa szybkiego ruchu między Wrocławiem i Poznaniem powinna zostać oddana do użytku przed końcem pierwszej połowy 2019 r.

## GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY\* (↗)



1 633 400 m<sup>2</sup>

Zasoby



6,6% ↘

Stopa pustostanów



180 700 m<sup>2</sup>

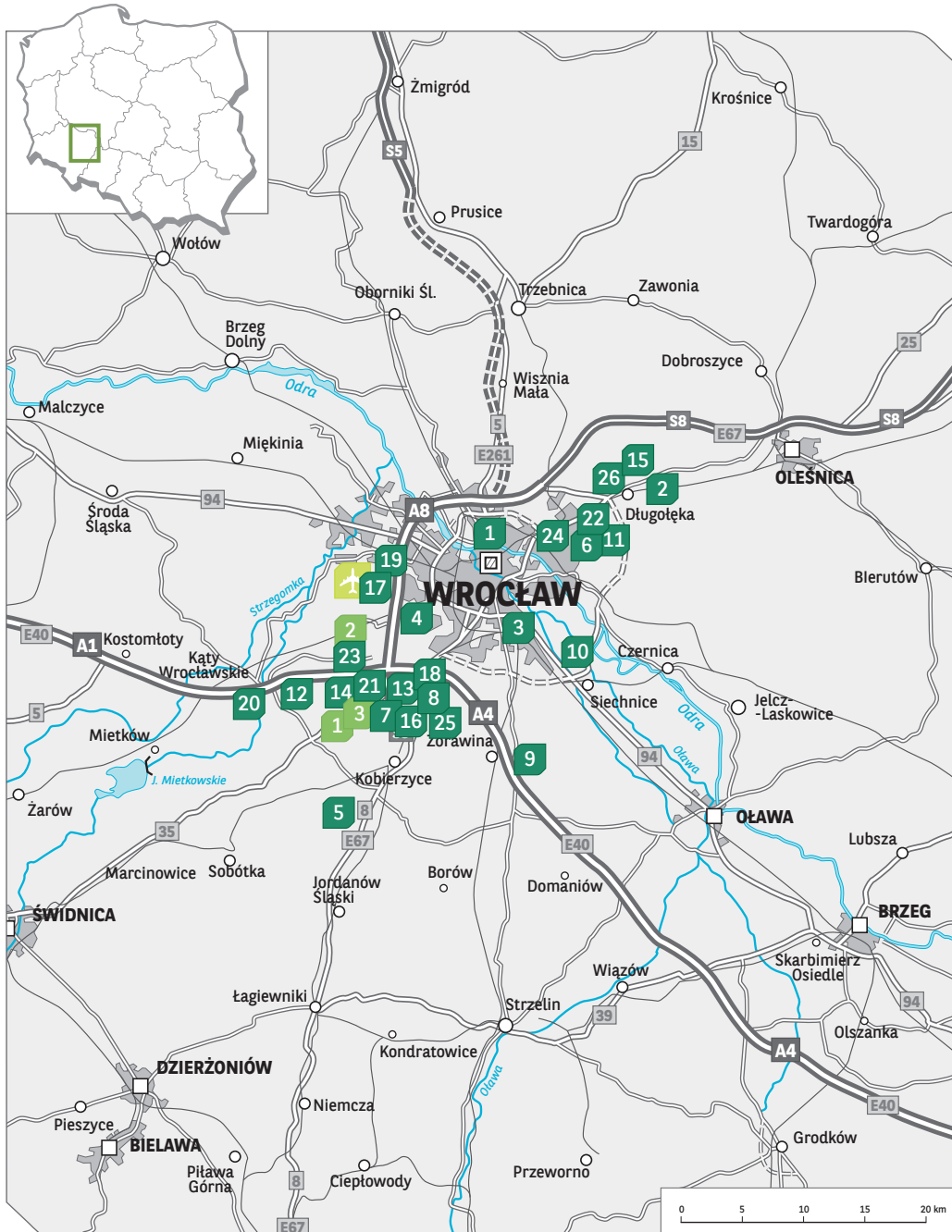
Powierzchnia w budowie



2,60-3,60 EUR ↘

Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/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 V Logistics Centre
6. Goodman Wrocław East Logistics Centre
7. Goodman Wrocław South Logistics Centre
8. Hillwood Wrocław I
9. Hillwood Wrocław II
10. Hillwood Wrocław III
11. MLP Wrocław
12. Panattoni Park Wrocław II
13. Panattoni Park Wrocław III
14. Panattoni Park Wrocław IV
15. Panattoni Park Wrocław V
16. Panattoni Park Wrocław VII
17. Panattoni Park Wrocław Airport
18. Prologis Park Wrocław I
19. Prologis Park Wrocław III
20. Prologis Park Wrocław IV
21. Prologis Park Wrocław V
22. Segro Industrial Park Wrocław
23. Tiner Logistic Park
24. Wrocław Business Park
25. Wrocław-Bielany Logistics Centre
26. VATT Invest Wrocław

### PLANOWANE

1. 7R Wrocław
2. MountPark Wrocław
3. Wrocław Logistic Centre Bielany

KLASTRY ROZWOJOWE

# 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 2017 roku całkowita nowoczesna powierzchnia magazynowa powiększyła się na tym rynku o 84 000 m kw. Największym obiektem oddanym do użytku w IV kw. był Hillwood 7R Logistic Park (17 000 m kw.).
- W porównaniu do końca 2016 roku stopa pustostanów obniżyła się o 0,6 p.p. i wynosi obecnie 4,9%.
- Na koniec roku w trakcie budowy znajdował się jedynie jeden magazyn klasy A - kolejny etap Goodman Pomeranian Logistics Center (36 700 m kw.).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI  
I PROGNOZY\* (↗)

 **419 400 m<sup>2</sup>**  
Zasoby

 **4,9%** →  
Stopa pustostanów

 **36 700 m<sup>2</sup>**  
Powierzchnia w budowie

 **2,50-3,50 EUR** →  
Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy



1. Podaż poniżej 1 mln m kw.

ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Gdański-Kowale Distribution Centre I
2. Gdański-Kowale Distribution Centre II
3. Gdański-Kowale Distribution Centre IV
4. Centrum Magazynowe Hutnicza
5. Goodman Pomeranian Logistics Centre
6. Hillwood 7R Kowale II
7. Logistic Center Pruszcz Gdański
8. Panattoni Park Gdańsk
9. Panattoni Park Gdańsk II
10. Port Gdynia Logistic Centre
11. Prologis Park Gdańsk
12. Segro Logistics Park Gdańsk

PLANOWANE

1. 7R Tczew
2. Panattoni Park Rafineria

# REGION KRAKOWA

- Krakowski rynek magazynowy powiększył się w 2017 roku o prawie 88 000 m kw. Największymi obiektami oddanymi do użytku były Goodman BTS Skawina (33 200 m kw.) oraz Panattoni Park Kraków IV (33 000 m kw.)
- Oddanie do użytku znaczącej ilości nowej powierzchni spowodowało gwałtowny skok stopy pustostanów. Na koniec grudnia stopa niewynajętej powierzchni wyniosła 12%, co oznacza wzrost o ponad 4 p.p.
- Szybkie tempo przyrostu powierzchni magazynowych w rejonie Krakowa będzie się utrzymywać za sprawą dalszego rozwoju 7R Kraków Park. Realizowana powierzchnia w ramach tego projektu przekracza 52 000 m kw. i stanowi zdecydowaną większość obecnie budowanej powierzchni magazynowej w tym rejonie.
- Z powodu ograniczonej ilości nowoczesnej powierzchni w granicach miasta, Kraków pozostaje nadal najdroższym po Warszawie I rynkiem magazynowym.

## GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY\* (↗)



403 700 m<sup>2</sup>

Zasoby



12,0% ↘

Stopa pustostanów



57 200 m<sup>2</sup>

Powierzchnia w budowie



2,70-3,60 EUR ↗

Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy



### ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. 7R Hillwood Park 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

# LUBLIN / RZESZÓW

- W IV kw. 2017 roku do użytku został oddany jeden obiekt – MLP Lublin (12 100 m kw.)
- W 2017 roku stopa pustostanów zmniejszyła się o 1,4 p.p., osiągając w grudniu 5,3%.
- Na koniec roku nie odnotowano prac nad żadnym nowoczesnym obiektem magazynowym w tym regionie.
- Planowane na lata 2019-2020 zakończenie budowy całości drogi ekspresowej S17 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 Via Carpatia, znajduje się aktualnie w trakcie procedury przetargowej.

## GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY\* (↗)

 **359 800 m<sup>2</sup>**  
Zasoby

 **5,3% →**  
Stopa pustostanów

 **0 m<sup>2</sup>**  
Powierzchnia w budowie

 **3,20-3,30 EUR →**  
Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy

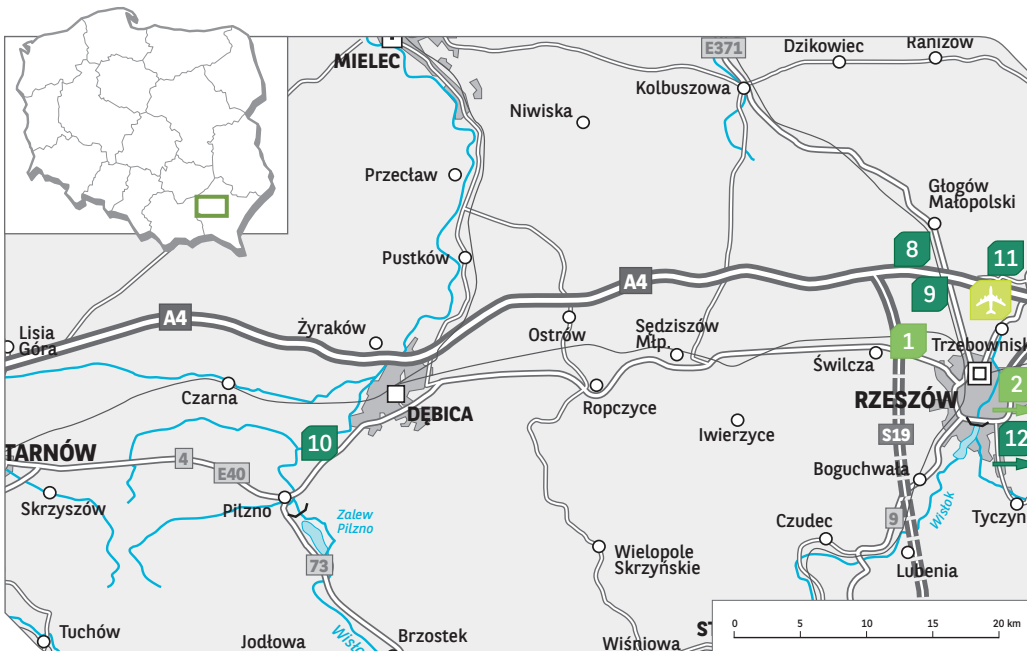


### ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Logistyczne Mełgiewska
2. Centrum Logistyczne Tokarska
3. Centrum Logistyczne Vetterów Centre
4. Goodman Lublin Logistics Centre
5. Go East - Lubelskie Centrum Logistyczne
6. MLP Lublin
7. Panattoni Park Lublin
8. Centrum Logistyczne Rogoźnica
9. Panattoni Park Rzeszów
10. Skałski Logistic Park Podgorzdie
11. Waimea Cargo Terminal Rzeszów-Jesionka
12. Waimea Logistic Park Korczowa

### PLANOWANE

1. 7R Rzeszów
2. Korczowa Logistic Park





## BYDGOSZCZ / TORUŃ

- Tylko w 2017 roku rynek magazynowy w okolicach Bydgoszczy i Torunia powiększył się o 86%. Przyczyniło się do tego oddanie do użytku w I kw. 2017 roku trzech obiektów magazynowych o łącznej powierzchni, z których największym był Panattoni BTS Kaufland (45 650 m kw.).
- W trakcie budowy znajduje się jeden projekt magazynowy składający się z dwóch budynków - Waimea Logistic Park Bydgoszcz (16 200 m kw.).
- W ciągu 2017 r. stopa pustostanów oscylowała w granicach 6 - 7% i na koniec grudnia wyniosła 6,4%.

### GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY\* (↗)



295 200 m<sup>2</sup>

Zasoby



6,4% →

Stopa pustostanów



16 200 m<sup>2</sup>

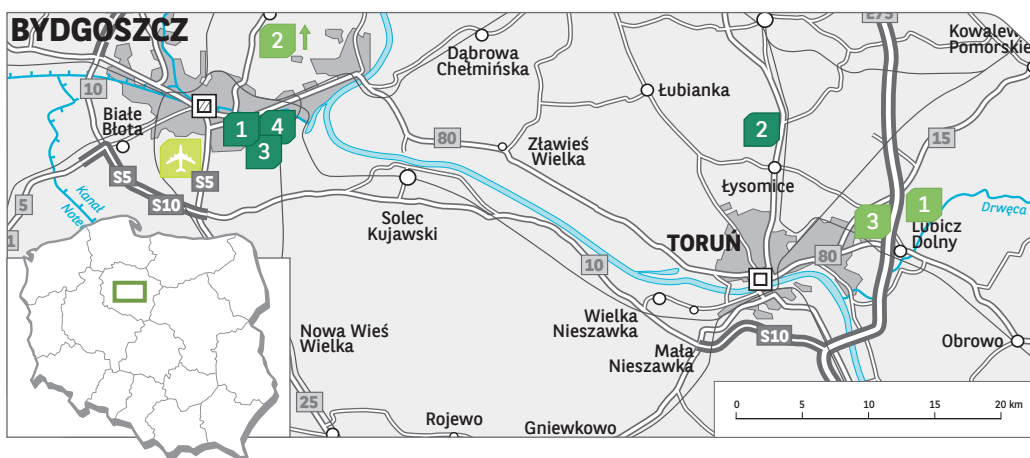
Powierzchnia w budowie



2,40-3,10 EUR →

Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy



#### ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Logistic and Business Park Bydgoszcz
- Goodman Toruń Logistics Centre
- Panattoni Park Bydgoszcz
- Waimea Logistic Park Bydgoszcz

#### PLANOWANE

- Diamond Business Park Toruń
- Hillwood Bydgoszcz
- Panattoni Park Toruń

## SZCZECIN HUB

- W 2017 roku ukończono dwa wielkopowierzchniowe projekty typu BTS: największy projekt magazynowy w Polsce - Panattoni BTS Amazon Szczecin (161 000 m kw.) oraz Goodman BTS Zalando Szczecin (130 000 m kw.), co wraz z innymi otwartymi obiektami zwiększyło podaż powierzchni magazynowej w tym regionie o ponad 168%.
- Stopa pustostanów znacząco spadła dzięki dostarczeniu na rynek ogromnej ilości w pełni wzniesionej powierzchni.
- Na koniec grudnia w trakcie budowy pozostawały dwa obiekty magazynowe: Panattoni Park Szczecin II (31 800 m kw.) oraz Prologis Park Szczecin I (11,800 m kw.).

### GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY\* (↗)



506 900 m<sup>2</sup>

Zasoby



3,7% →

Stopa pustostanów



43 700 m<sup>2</sup>

Powierzchnia w budowie



2,50-3,60 EUR →

Stawki czynszów (m<sup>2</sup>/mies.)

\*na najbliższe 6 miesięcy



#### ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Exeter Park Szczecin
- North-West Logistic Park II
- Panattoni Park Szczecin I, II
- Prologis Park Szczecin

#### PLANOWANE

- 7R Szczecin
- Waimea Logistic Park Port Morski Szczecin
- Waimea Logistic Park Statgard

## Wybrane obiekty oddane do użytku, IV kw. 2017 r.

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Panattoni BTS Amazon Sosnowiec	Górny Śląsk	Panattoni	135 000
BTS HM Bolestawiec	Dolny Śląsk	Panattoni	60 000
P3 Piotrków	Polska Centralna	P3	55 800
BTS Castorama	Polska Centralna	Panattoni	50 000
Hillwood Marki 1	Warszawa I	Hillwood	41 400
Goodman BTS Skawina	Kraków	Goodman	33 200
Panattoni Park Kraków IV	Kraków	Panattoni	33 000
MLP Gliwice	Górny Śląsk	MLP	24 700
Panattoni Park Grodzisk III	Warszawa II	Panattoni	20 500

Źródło: BNP Paribas Real Estate

## Wybrane transakcje najmu, IV kw. 2017 r.

Najemca	Obiekt	Klaster	Pow. wynajęta (m <sup>2</sup> )	Rodzaj umowy
Amazon	BTS Gliwice	Górny Śląsk	146 000	nowa
Zalando	Goodman BTS Zalando Głuchów	Polska Centralna	130 000	nowa
Media Expert	Central European Logistics Hub	Polska Centralna	73 000	nowa
Carrefour	BTS Rawa Mazowiecka	Polska Centralna	63 000	nowa
The Hut Group	Goodman Wrocław V Logistics Centre	Dolny Śląsk	53 400	nowa
Dirks	Hillwood Krosno	inne	41 700	nowa
JYSK	P3 Piotrków	Polska Centralna	37 000	ekspansja
Media Expert	Panattoni Łódź East	Polska Centralna	36 300	renegocjacje

Source: BNP Paribas Real Estate

## Wybrane obiekty magazynowe w trakcie realizacji, IV kw. 2017 r.

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
Panattoni BTS Amazon Gliwice	Górny Śląsk	Panattoni	135 000
BTS BSH	Polska Centralna	Panattoni	79 000
Hillwood Świecko	inne	Hillwood	73 000
BTS Unilever	Polska Centralna	P3	60 200
Goodman Wrocław V Logistics Centre	Dolny Śląsk	Goodman	56 900
Hillwood Wrocław 2	Dolny Śląsk	Hillwood	56 000
BTS H&M	Dolny Śląsk	Panattoni	55 600
7R Park Kraków VII	Kraków	7R	52 200
Panattoni BTS OBI	Polska Centralna	Panattoni	50 700

Source: 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 BNP Paribas Real Estate

## AUTOR

**Szymon Dołęga** Młodszy Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia, [szymon.dolega@bnpparibas.com](mailto:szymon.dolega@bnpparibas.com)

## DANE KONTAKTOWE

**Patrycja Dzikowska** Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia, [patrycja.dzikowska@bnpparibas.com](mailto:patrycja.dzikowska@bnpparibas.com)

**Katarzyna Pyś-Fabiańczyk** Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, Europa Środkowo-Wschodnia, [katarzyna.pys-fabianczyk@bnpparibas.com](mailto:katarzyna.pys-fabianczyk@bnpparibas.com)

**Marcin Żuchniewicz** Zastępca Dyrektora, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, [marcin.zuchniewicz@bnpparibas.com](mailto:marcin.zuchniewicz@bnpparibas.com)

**Martyna Kajka** Konsultant, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, [martyna.kajka@bnpparibas.com](mailto:martyna.kajka@bnpparibas.com)

**Tomasz Gnich** Młodszy Konsultant, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, [tomasz.gnich@bnpparibas.com](mailto:tomasz.gnich@bnpparibas.com)

**Erik Drukker** Dyrektor Zarządzający, Wynajem i Wyceny, Europa Środkowo-Wschodnia, [erik.drukker@bnpparibas.com](mailto:erik.drukker@bnpparibas.com)

**Anna Baran MIRCS** p.o. Dyrektora Działu Wycen, Europa Środkowo-Wschodnia, [anna.b.baran@bnpparibas.com](mailto:anna.b.baran@bnpparibas.com)

**John Palmer FRICS SIOR** Dyrektor, Dział Rynków Kapitałowych, Sektor Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych oraz Wycen, Europa Środkowo-Wschodnia, [john.palmer@bnpparibas.com](mailto:john.palmer@bnpparibas.com)

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

a.l. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa

Tel. +48 22 653 44 00

[www.realestate.bnpparibas.pl](http://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 Vaci 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.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)



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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world