



At a glance, III kw. 2017

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH W POLSCE

Dane z pierwszych trzech kwartałów 2017 jasno wskazują, że rynek magazynowy to zdecydowanie najszybciej rosnący sektor nieruchomości komercyjnych w Polsce. Tylko od początku roku całkowity zasób powierzchni magazynowej powiększył się o 13,6%. Rozwój napędzany jest wysokim popytem, czego potwierdzeniem jest niezmiennie niski poziom stopy pustostanów, mimo oddania do użytku rekordowej ilości powierzchni w 2017 roku.

12,7 m m²

Podaż nowoczesnych
powierzchni magazynowych



1

UKOŃCZONO NAJWIĘKSZY MAGAZYN W POLSCE

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2017 roku dostarczono rekordową ilość powierzchni magazynowej (1 727 000 m kw.), z czego 54% ukończono w trzecim kwartale. Nowa podaż oddana do użytku do końca III kw. 2017 r. stanowi prawie 130% wolumenu dostarczonego w całym 2016 roku. Najwięcej powierzchni oddano w regionie Szczecina (293 400 m kw.) i klastrze Warszawa II (239 500 m kw.). Szczecin swój wynik zawdzięcza finalizacji budowy dwóch ogromnych projektów typu BTS: Panattoni BTS Amazon Szczecin (161,000 m kw.), będącym największym magazynem w Polsce, oraz Goodman BTS Zalando Szczecin (130,000 m kw.).



1 727 000 m²

łącznie powierzchnia oddana
w III kw. 2017 r.

2

WCIAŻ WYSOKA AKTYWNOŚĆ DEWELOPERÓW

Imponujące dane dot. nowych powierzchni nie zniechęcają deweloperów do rozpoczynania kolejnych projektów. Obecnie w trakcie budowy znajduje się ponad 1 097 000 m kw. Do największych projektów zaliczają się: Panattoni BTS Amazon Sosnowiec (135 000 m kw.), BTS BSH w Łodzi (79 000 m kw.) oraz kolejna faza P3 Piotrków (61 000 m kw.). E-commerce pozostaje silnym czynnikiem napędzającym popyt w sektorze. Warto również zaznaczyć, że spośród dziesięciu największych magazynów w trakcie budowy, pięć to obiekty typu BTS.



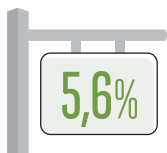
1 097 000 m²

W budowie

3

STOPY PUSTOSTANÓW SPADAJĄ

W porównaniu do sytuacji z końca 2016 roku całkowita stopa pustostanów zmalała o 0,5 p.p. i obecnie wynosi 5,6%. Taki rezultat w kontekście rekordowego przyrostu nowej podaży pokazuje ogromny popyt na powierzchnie magazynowe. Trend ten jest również wynikiem popularności projektów typu BTS oraz wysokiemu wolumenowi umów przednajmu. Projekty będące obecnie w trakcie budowy są wynajęte przeciętnie w 83% co oznacza, że w momencie ukończenia budowy magazynu jest on często w całości zapełniony najemcami.



Stopa pustostanów,
III kw. 2017

4

W WIĘKSZOŚCI REGIONÓW CZYNSZE WCIAŻ STABILNE

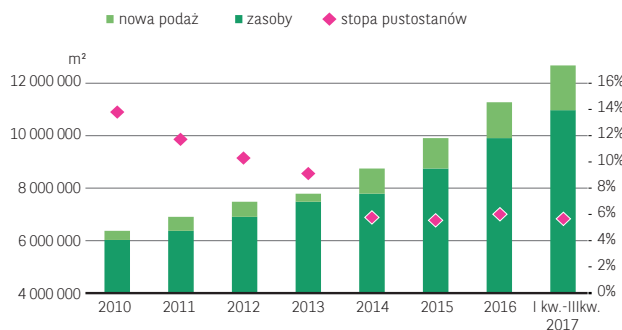
W rezultacie znaczącego przyrostu nowej powierzchni, wysoki poziom popytu nie przekłada się na wzrost wywoławczych stawek czynszów. Jedynie najlepiej położone obiekty położone w granicach Warszawy odnotowały wzrost kosztów najmu średnio o 5%-10%. Najniższe stawki obowiązują niezmiennie w regionie Polski Centralnej, gdzie dominują duże parki logistyczne.



2,0 - 5,5 EUR

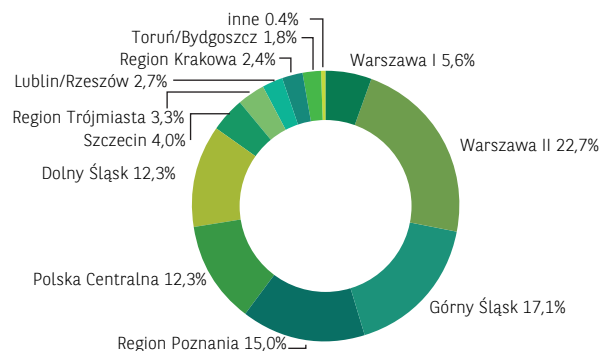
Zakres stawek czynszów
(m²/mies.)

Zasoby, nowa podaż, stopa pustostanów



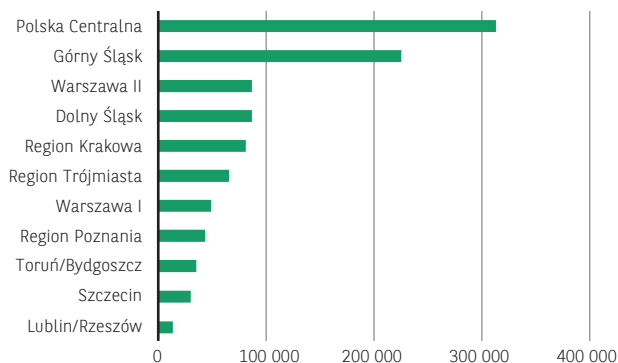
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



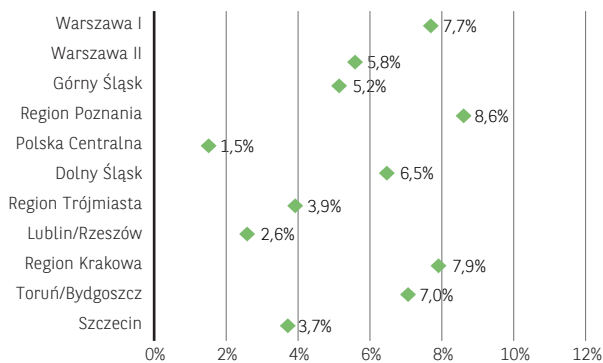
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnie przemysłowe i magazynowe w budowie w m², III kw. 2017



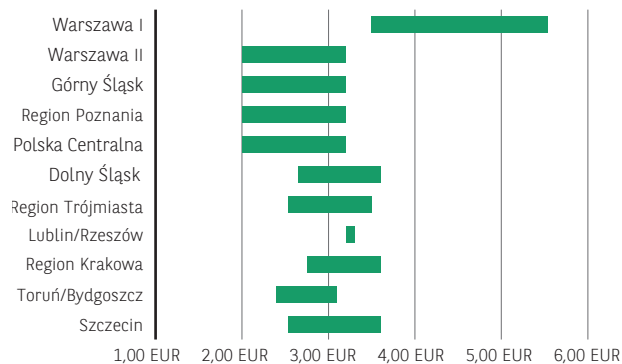
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Stopa pustostanów wg. klastrów, III kw. 2017



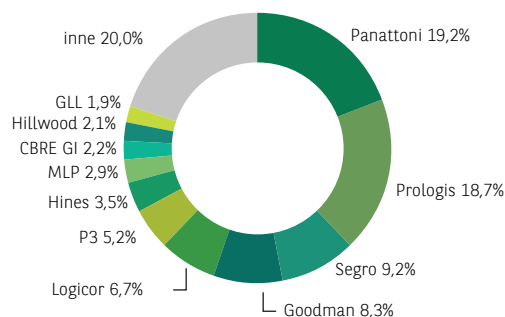
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate

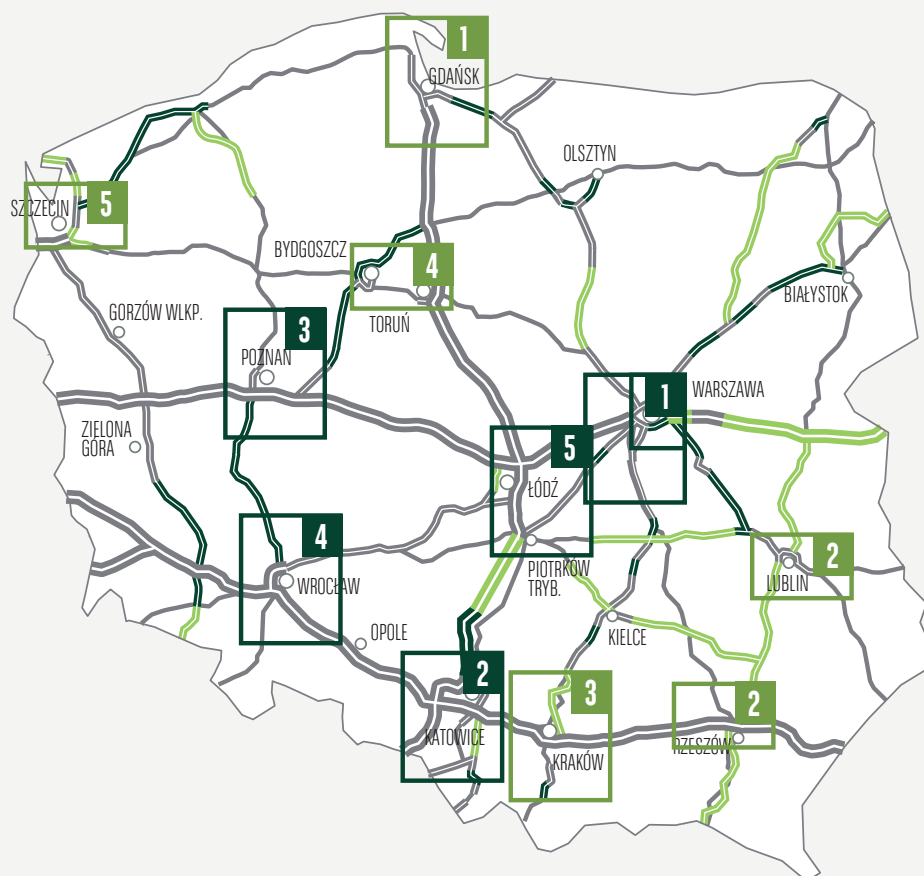
Struktura własności powierzchni, III kw. 2017



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

GŁÓWNE DROGI KRAJOWE
AUTOSTRADY:
 — ISTNIEJĄCE
 — W TRAKCIE BUDOWY
 — PLANOWANE
DROGI EKSPRESOWE:
 — ISTNIEJĄCE
 — W TRAKCIE BUDOWY
 — PLANOWANE

Źródło: BNP Paribas Real Estate,
 stan na wrzesień 2017 r.

KLASTRY GŁÓWNE¹

WARSZAWA I

- Najwyższe w Polsce stawki czynszów za powierzchnie magazynowe. Od początku roku stawki czynszów w dobrze zlokalizowanych projektach wzrosły o 5-10%.
- Obiekty magazynowe są mniejsze niż w innych klastrach. Relatywnie wysoki udział tzw. Small Business Units (SBU), które charakteryzują się większym wskaźnikiem powierzchni biurowej.
- Stopa pustostanów utrzymuje się na poziomie 7,7% i jest jedną z najwyższych w Polsce.
- Ograniczona dostępność oraz wysokie ceny gruntów ograniczają szybki rozwój regionu.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

I PROGNOZY* (↗)

WARSZAWA I



706 700 m²
Zasoby



7,7% →
Stopa pustostanów

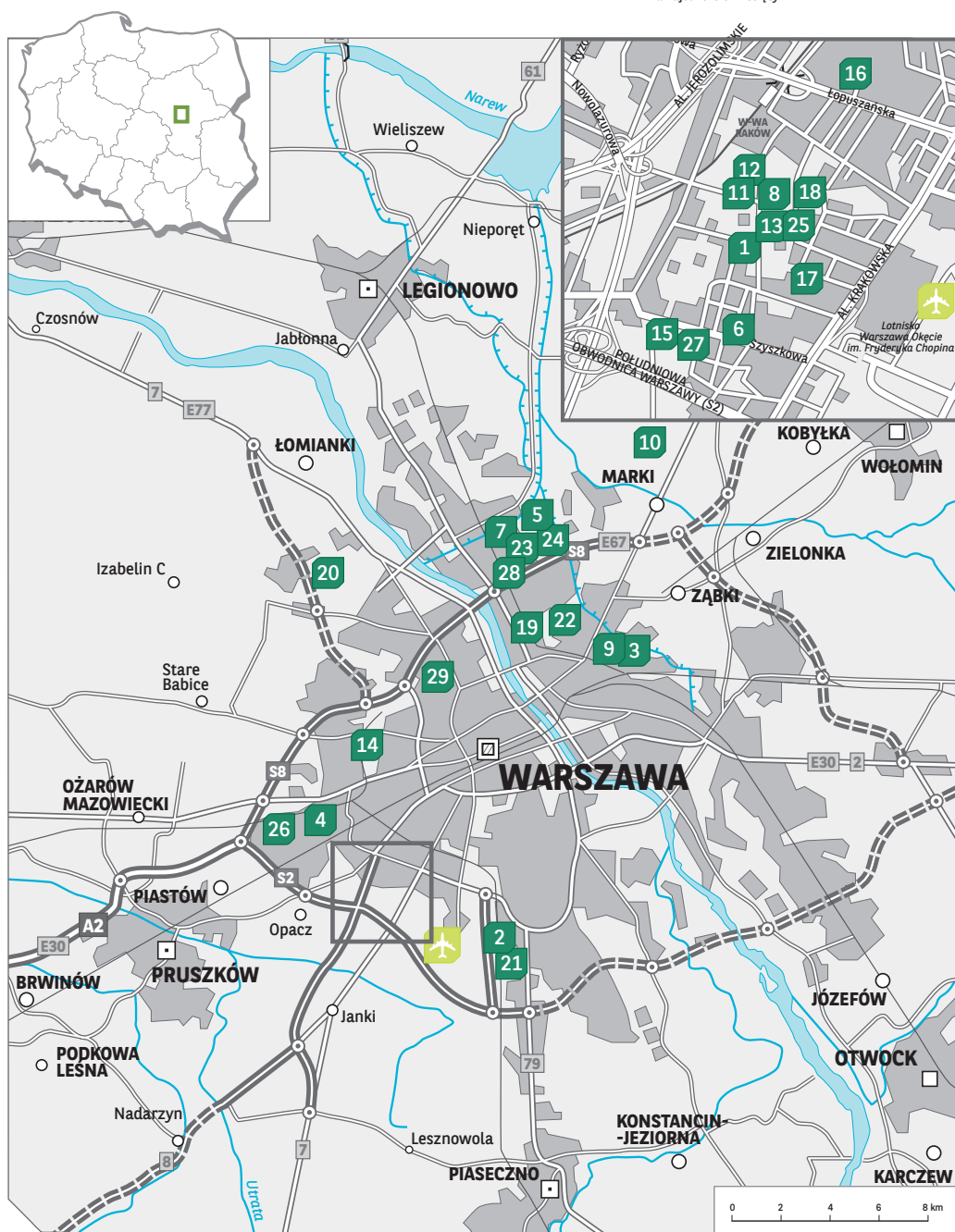


49 300 m²
Powierzchnia w budowie



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

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

1. Podaż przekraczająca 1 mln m kw.

WARSZAWA II

- Największy rynek magazynowy w Polsce, skupiający 22,7% całkowitych zasobów kraju.
- W III kw. 2017 do użytku oddano projekty o łącznej powierzchni 239 000 m kw., co stanowi drugi najwyższy wynik wśród wszystkich rynków magazynowych.
- 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



2 884 100 m²

Zasoby



5,8% →

Stopa pustostanów



88 300 m²

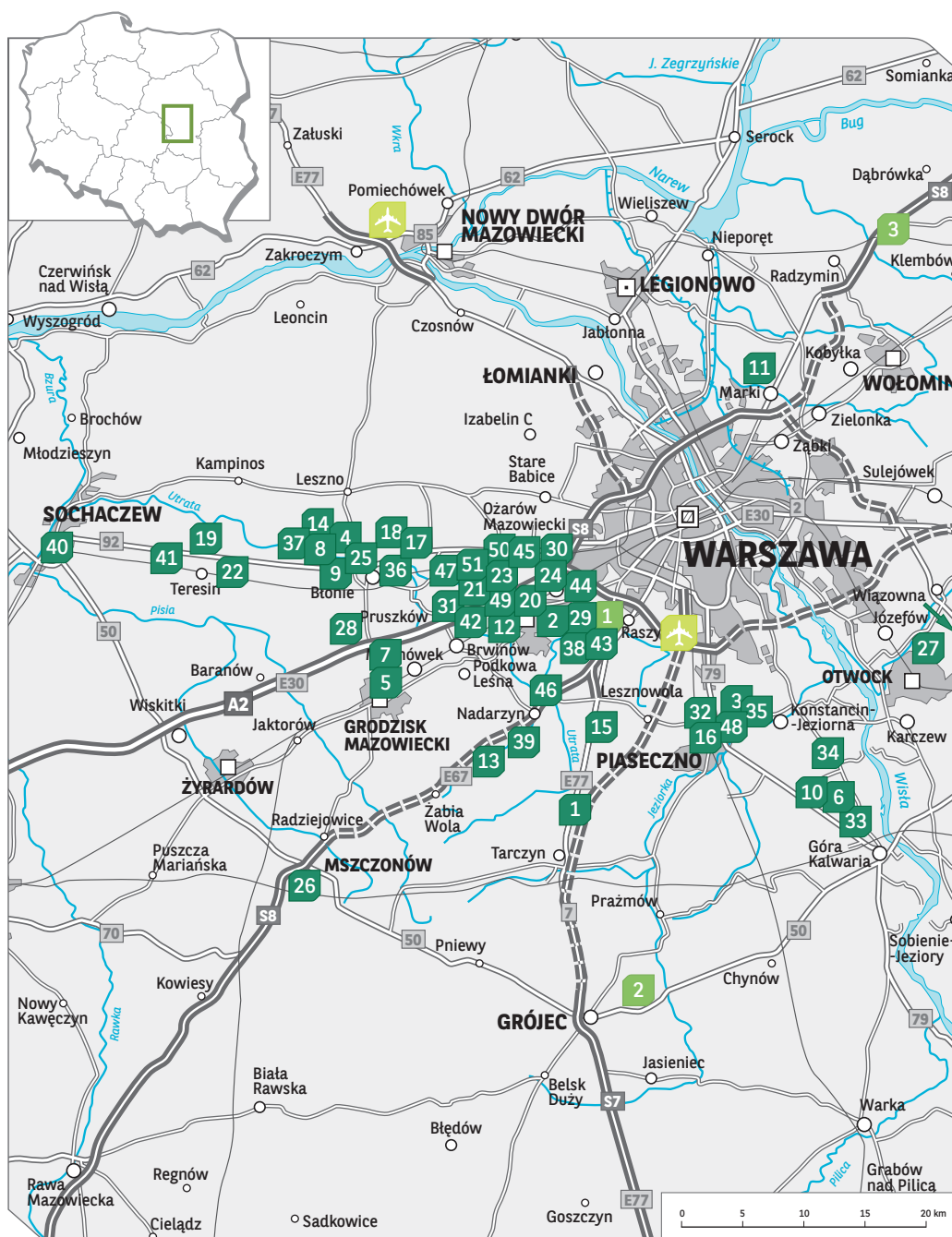
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Altmaster Wola Mrokwoska
- Altmaster Pęcice
- Altmaster Piaseczno
- Błonie Business Park
- Distribution Park Grodzisk Maz.
- Good Point Puławska II, IIIa, IIIb
- Goodman Grodzisk Logistics Centre
- Hillwood Błonie
- Hillwood Błonie II
- Hillwood Klawaria
- Hillwood Marki
- Hillwood Pruszków
- Lexar Distribution Park
- Logicor Błonie
- Logicor Łazy
- Logicor Piaseczno
- Logicor Święcie
- Logicor Święcie II
- Logicor Teresin
- MLP Pruszków I
- MLP Pruszków II
- MLP Teresin
- Ożarów I Logistics Centre
- Ożarów II Logistics Centre
- P3 Błonie
- 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 Kąwęczyn
- Point of View Piaseczno
- Prologis Park Błonie
- Prologis Park Błonie II
- Prologis Park Janki
- Prologis Park Nadarzyn
- Prologis Park Sochaczew
- Prologis Park Teresin
- Pruszkowskie 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
- Panattoni Park Radzymin

GÓRNY ŚLĄSK

- Obszar Górnego Śląska pozostaje drugim po Warszawie II największym rynkiem magazynowym w Polsce.
- Powierzchnia magazynowa powiększyła się w III kw. 2017 roku o 120 000 m kw. za sprawą ukończenia m.in. Panattoni Park Gliwice III, Panattoni Park Sosnowiec IV i Panattoni Park Ruda.
- Nowa podaż spowodowała wzrost stopy pustostanów o 0,8 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału.
- W budowie znajduje się 227 200 m kw., z czego ponad połowę stanowi kompleks Panattoni BTS Amazon Sosnowiec (135 000 m kw.).
- Zakres stawek czynszów na Górnym Śląsku znajduje się na niskim poziomie, podobnie jak w innych głównych klastrach magazynowych.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



2 171 200 m²

Zasoby



5,2% ↗

Stopa pustostanów



227 200 m²

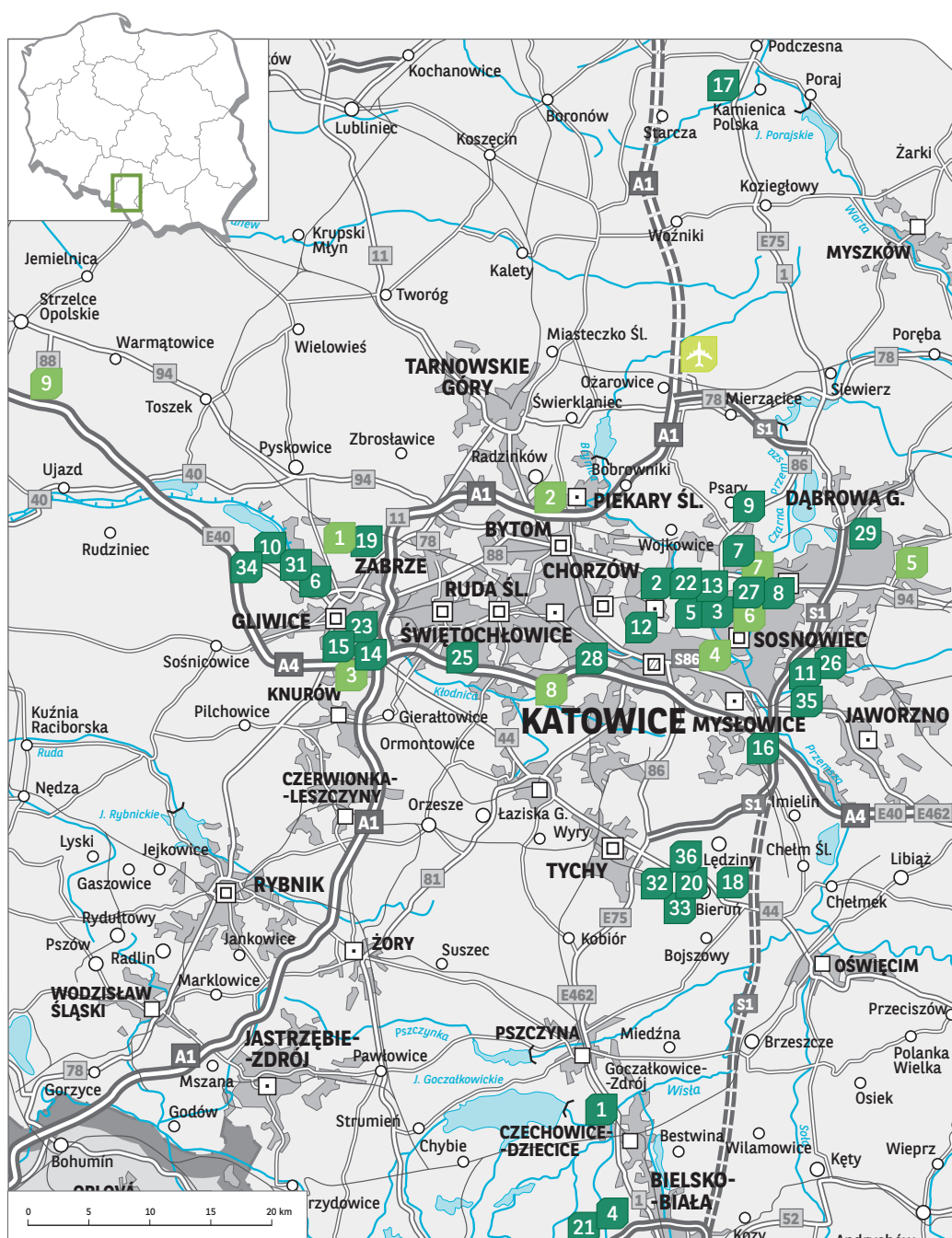
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR ↗

Stawki czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. 7R Beskid Park
2. 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. Logisor Czeladź
14. Logisor Gliwice I
15. Logisor Gliwice II
16. Logisor Myslowice
17. Logisor Czeladź
18. MLP Bieruń
19. MLP Gliwice
20. MLP Tychy
21. Panattoni Park Bielsko-Biała II
22. Panattoni Park Czeladź III
23. Panattoni Park Gliwice II, III
24. Panattoni Park Myslowice
25. Panattoni Park Ruda
26. Panattoni Park Sosnowiec I, II, III, IV
27. Prologis Park Będzin II
28. Prologis Park Chorzów
29. Prologis Park Dąbrowa
30. Prologis Park Gliwice
31. Segro Business Park Gliwice I, II
32. Segro Industrial Park Tychy
33. Segro Industrial Park Tychy II
34. Segro Logistics Park Gliwice
35. Śląskie Centrum Logistyczne
36. Terminal Logistyczny Promont Tychy

PLANOWANE

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



POZNAŃ HUB

- W rejonie Poznania odnotowano przyrost nowej powierzchni na poziomie 124 000 m kw. Największe ukończone projekty to: kolejny etap P3 Poznań (54 600 m kw.) i BTS Reuss Seifert (30 200 m kw.).
- Mimo oddania do użytku znacznej ilości nowej powierzchni, stopa pustostanów spadła o 0,2 p.p. do 8,6%. Pomimo spadku Poznań plasuje się wśród regionów z najwyższym wskaźnikiem niewynajętej powierzchni.
- 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* (↗)



1 909 400 m²

Zasoby



8,6% ↘

Stopa pustostanów



44 100 m²

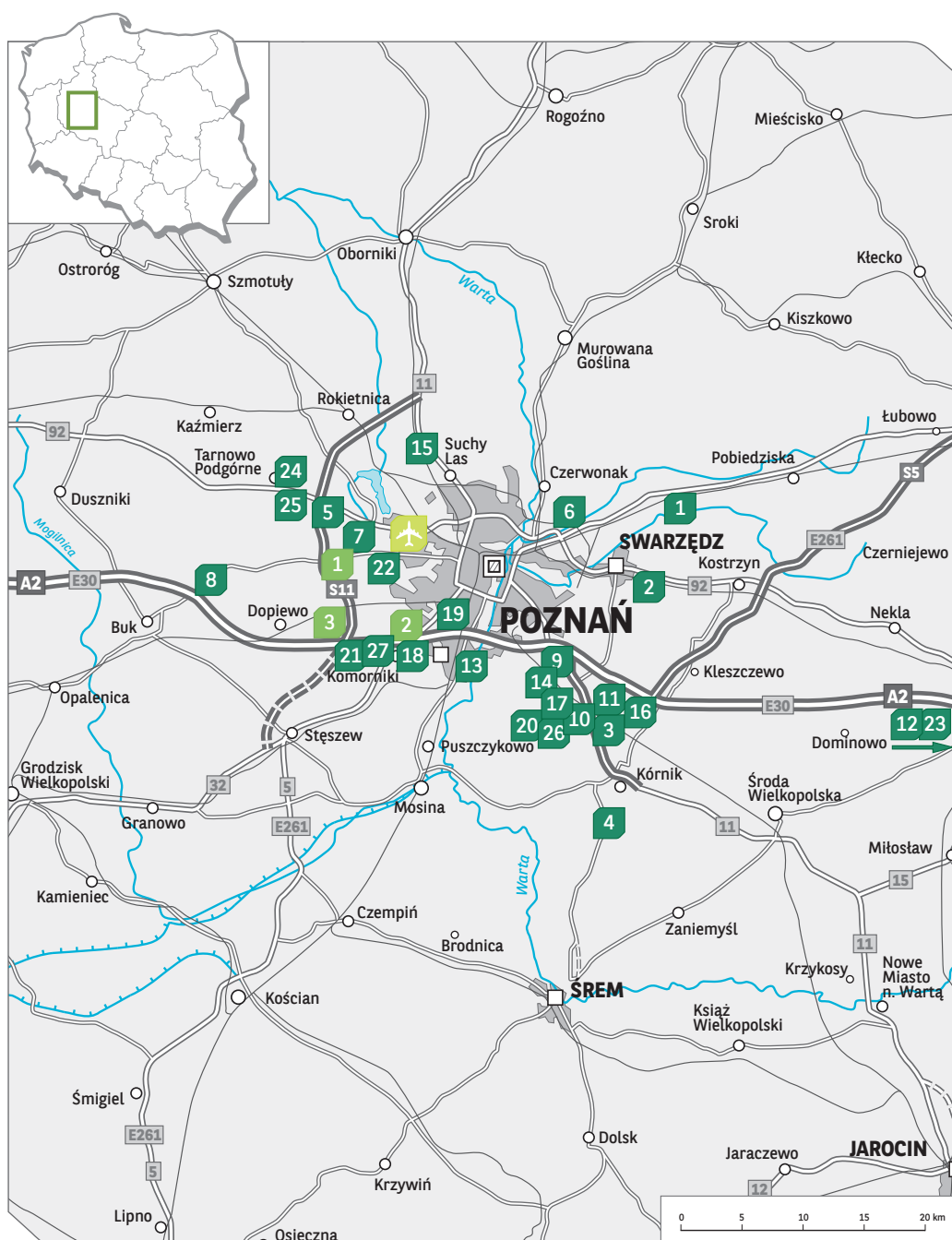
Powierzchnia w budowie



2,00-3,20 EUR ↗

Stawki czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Centrum Magazynowe Bugaj
- Clip – Centrum Logistyczne Inwestycyjne Poznań
- Distribution Park Gądk
- Doxler
- Goodman Poznań II Logistics Centre
- Goodman Poznań III Logistics Centre
- Goodman Poznań Airport Logistics Centre
- Goodman Poznań Logistics Centre
- Logisor Poznań I
- Logisor Poznań II
- Logisor Poznań III
- Logit
- Luvena Logistic Park Poznań
- MLP Poznań
- Nickel Technology Park Poznań
- P3 Poznań
- Panattoni Park Poznań III
- Panattoni Park Poznań IV
- Panattoni Park Poznań V
- Panattoni Park Poznań VI
- Panattoni Park Poznań VIII
- Panattoni Park Poznań Airport
- Panattoni Park Września
- Prologis Park Poznań I
- Prologis Park Poznań II
- Segro Logistics Park Poznań, Gądk
- Segro Logistics Park Poznań, Komorniki

PLANOWANE

- MLP Poznań West
- Prologis Park Poznań III
- Segro Logistics Park Poznań, Gotuski

DOLNY ŚLĄSK

- Rynek wrocławski zawdzięcza swój rozwój rozbudowanej infrastrukturze transportowej. Znaczna część obiektów magazynowych obsługuje rynki zagraniczne, czemu sprzyja bliskość południowej i zachodniej granicy kraju.
- W III kw. 2017 roku oddano do użytku 47 000 m kw. powierzchni magazynowej.
- Wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowymi ze strony najemców przełożył się na spadek wskaźnika pustostanów, który na koniec III kwartału osiągnął poziom 6,5%.
- Stawki czynszów w rejonie Wrocławia należą do jednych z najwyższych wśród głównych klastrów magazynowych.
- Na przełomie 2017 i 2018 roku planowane jest oddanie fragmentu trasy ekspresowej S5 położonego na północ od miasta. Pozwoli to na poprawę komunikacji oraz stworzy warunki do rozwoju rynku magazynowego na północ od granicy miasta.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



1 559 700 m²

Zasoby



6,5%

Stopa pustostanów



86 600 m²

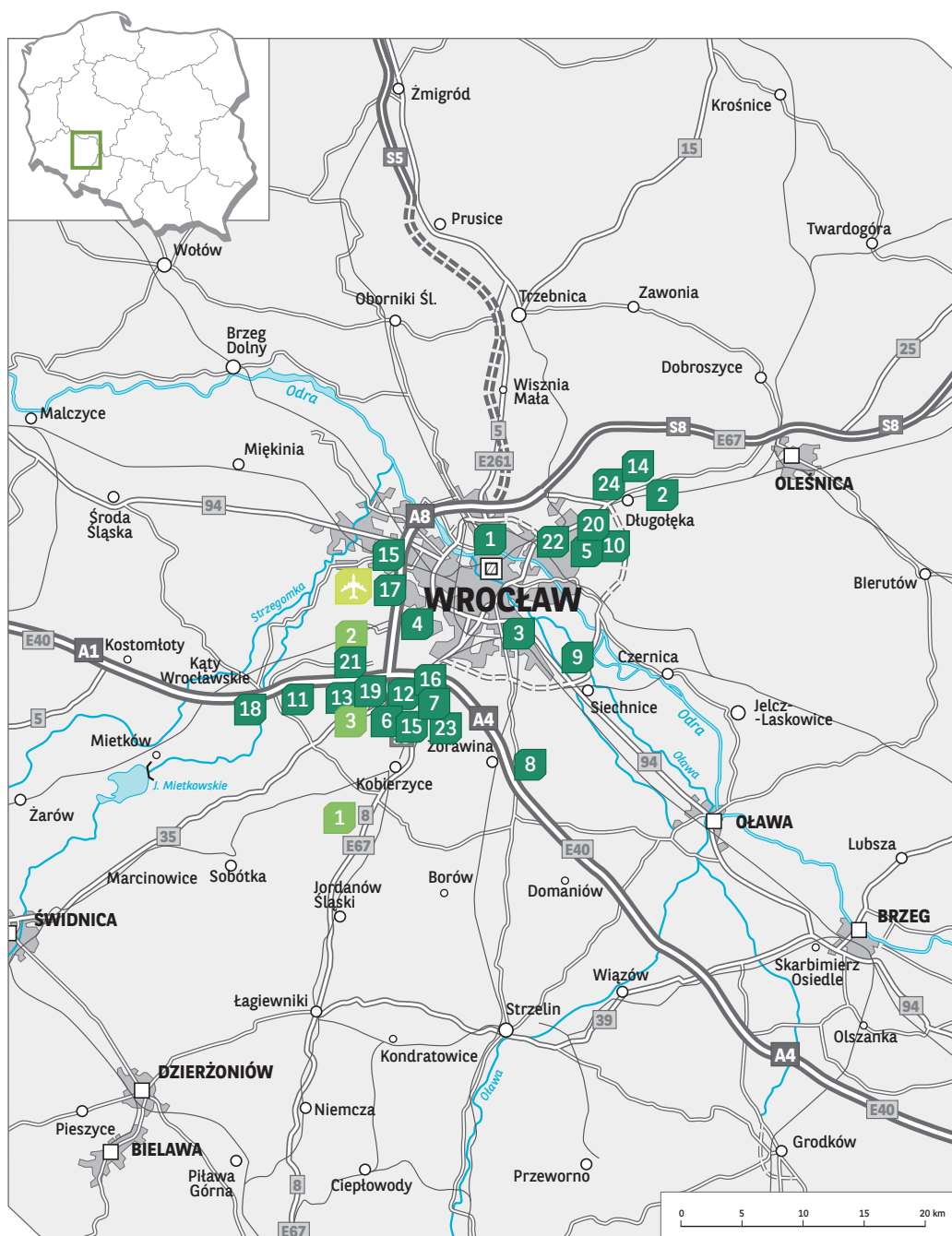
Powierzchnia w budowie



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 VII
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-Bielany Logistics Centre
24. VATT Invest Wrocław

PLANOWANE

1. Goodman Wrocław V Logistics Centre
2. MountPark Wrocław
3. Wrocław Logistic Centre Bielany

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 września wyniosła 1,5%. Oznacza to wzrost o 1,0 p.p. w stosunku do sytuacji na koniec II kw. 2017 roku.
- W II kw. 2017 roku ukończono trzy obiekty magazynowe – Logistics Park Stryków (30 100 m kw.), Panattoni Park Stryków II (18 600 m kw.) i Goodman Łódź Logistics Centre (16 100 m kw.). Dwa pierwsze w momencie oddania do użytku były już całkowicie wynajęte, co jest typowe dla regionu Polski Centralnej.
- Obecnie największymi obiektami w trakcie realizacji są: BTS BSH (79 000 m kw.), BTS Unilever (61 100 m kw.), BTS OBI (50 700 m kw.) oraz BTS Castorama (50 000 m kw.).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

I PROGNOZY* (▼)



1 557 300 m²

Zasoby



1,5%

Stopa pustostanów



312 800 m²

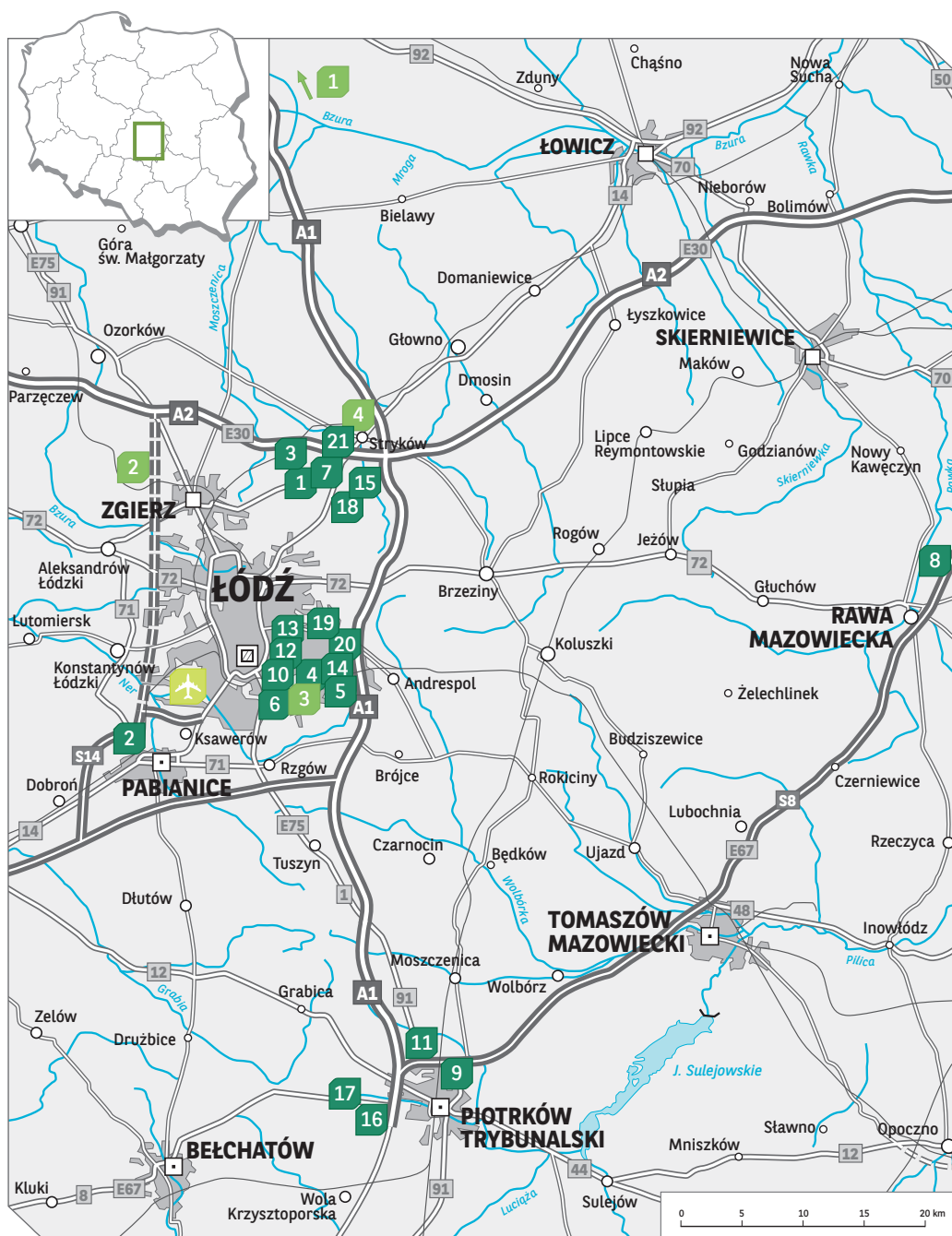
Powierzchnia w budowie



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 I Logistics Centre
3. Hillwood Stryków
4. Logisor Łódź
5. Logisor Łódź II
6. Logisor Łódź III
7. Logisor 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 I, II
15. Panattoni Park Stryków II
16. Prologis Park Piotrków I
17. Prologis Park Piotrków II
18. Prologis Park Stryków
19. Segro Business Park Łódź
20. Segro Logistics Park Łódź
21. Segro Logistics Park Stryków

PLANOWANE

1. Hillwood Kutno
2. Hillwood Łódź (Łuśmierz)
3. MLP Łódź
4. MountPark Stryków

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 III kwartale nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu magazynowego.
- Brak nowej podaży przełożył się na spadek stopy pustostanów, która obniżyła się o 1,8 p.p. i na koniec września wyniosła 3,9%.
- Na koniec III kw. w trakcie budowy znajdowały się dwa obiekty magazynowe klasy A: kolejny etap Goodman Pomeranian Logistics Center (36 700 m kw.) oraz Hillwood 7R Kowale II (12 000 m kw.).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

I PROGNOZY* (↗)



419 400 m²
Zasoby



3,9% →
Stopa pustostanów



65 300 m²
Powierzchnia w budowie



2,50-3,50 EUR →
Stawki czynszów (m2/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



1. Podaż poniżej 1 mln m kw.

ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Gdański-Kowale Distribution Centre I
- Gdański-Kowale Distribution Centre II
- Gdański-Kowale Distribution Centre 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

- 7R Tczew
- Panattoni Park Rafineria

LUBLIN / RZESZÓW

- W III kw. 2017 roku do użytku został oddany jedynie jeden obiekt – Panattoni Park Lublin (4 900 m kw.).
- W trakcie realizacji jest MLP Lublin o powierzchni 12 100 m kw.
- W ostatnich trzech miesiącach stopa pustostanów nie uległa znacznym zmianom i zmniejszyła się zaledwie o 0,1 p.p., osiągając na koniec września 2,6%.
- Planowane na 2019 rok 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* (↗)



343 500 m²

Zasoby



2,6% →

Stopa pustostanów



12 100 m²

Powierzchnia w budowie



3,20-3,30 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy

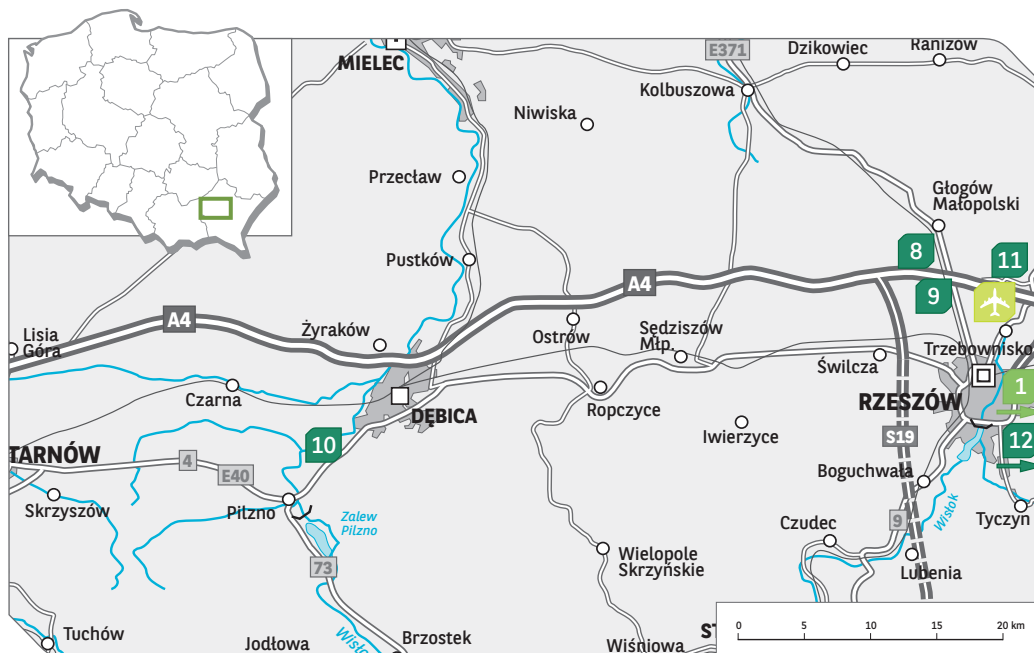


ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Logistyczne Mełgiewska
2. Centrum Logistyczne Tokarska
3. Centrum Logistyczne Vetterów
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. Skalski Logistic Park Podgrodzie
11. Waimea Cargo Terminal Rzeszów-Jesionka
12. Waimea Logistic Park Korczowa

PLANOWANE

1. Korczowa Logistic Park



REGION KRAKOWA

- W III kw. 2017 roku w krakowskim klastrze nie oddano do użytku żadnego obiektu.
- Tempo rozwoju powierzchni magazynowych w rejonie Krakowa znacznie przyspieszy w następnych latach. Rozpoczęto prace nad nowymi projektami magazynowymi: Goodman BTS Skawina (33 200 m kw.), Panattoni Park Kraków IV (33 000 m kw.) oraz kolejny etap Logistics Park Kokotów (10 000 m kw.).
- W rejonie Krakowa odnotowano spadek stopy pustostanów o 1,0 p.p. do 7,9% na koniec września. Mimo tego odsetek niewynajętej powierzchni w tym klastrze wciąż jest jednym z najwyższych w Polsce.
- Większe niż w innych klastrach trudności ze znalezieniem najemcy wywołują presję na stawki czynszów. Z powodu ograniczonej ilości nowoczesnej powierzchni okolice Krakowa pozostają nadal najdroższym po Warszawie I rynkiem magazynowym.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



305 800 m²

Zasoby



7,9%

Stopa pustostanów



81 200 m²

Powierzchnia w budowie



2,70-3,60 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. Logisor 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 2017 roku rynek magazynowy w okolicach Bydgoszczy i Torunia powiększył się o 74%. Przyczyniło się do tego oddanie do użytku w I kw. 2017 roku trzech obiektów magazynowych o znaczącej powierzchni, z których największym był Panattoni BTS Kaufland (45 650 m kw.).
- W trakcie budowy są obecnie dwa projekty magazynowe: BTS Kongsberg Brześć (19 300 m kw.) i Waimea Logistic Park Bydgoszcz (16 200 m kw.) składający się z dwóch budynków.
- Brak podaży nowych obiektów umożliwił absorpcję pewnej części wolnej powierzchni. Stopa pustostanów spadła o 0,5 p.p. i na koniec trzeciego kwartału wyniosła 7,0%.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



278 600 m²
Zasoby



7,0% →
Stopa pustostanów

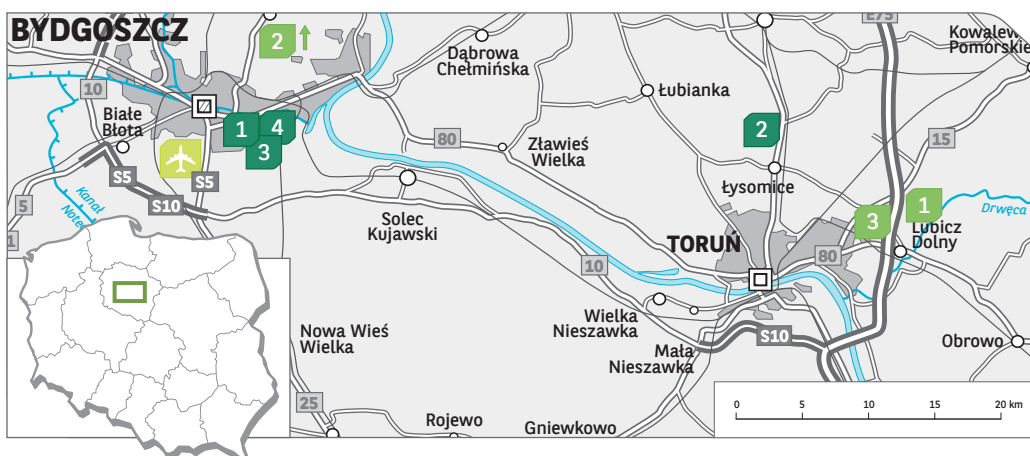


35 500 m²
Powierzchnia w budowie



2,40-3,10 EUR →
Stawki czynszów (m2/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

- Ukończono dwa wielkopowierzchniowe projekty typu BTS: największy projekt magazynowy w Polsce – Panattoni BTS Amazon Szczecin (161 000 m kw.) i Goodman BTS Zalando Szczecin (130 000 m kw.), co zwiększyło podaż powierzchni magazynowej w tym regionie o ponad 140%.
- Stopa pustostanów znacząco spadła dzięki dostarczeniu na rynek ogromnej ilości w pełni wynajętej powierzchni.
- Na koniec września 2017 w trakcie budowy był jeden obiekt magazynowy: Panattoni Park Szczecin I (31 800 m kw.).
- Bliskość granicy niemieckiej, relatywnie duża dostępność siły roboczej oraz dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna sprawiają, że rynek szczeciński cieszy się dużym zainteresowaniem branży e-commerce.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



506 800 m²
Zasoby



3,7% →
Stopa pustostanów



31 800 m²
Powierzchnia w budowie



2,50-3,60 EUR →
Stawki czynszów (m2/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

- Waimea Logistic Park Port Morski Szczecin
- Waimea Logistic Park Stargard

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

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m²)
Panattoni BTS Amazon Szczecin	Szczecin	Panattoni	161 000
Goodman BTS Zalando Szczecin	Szczecin	Goodmann	130 000
P3 Poznań	Region Poznania	P3	54 600
Panattoni Park Gliwice III	Górny Śląsk	Panattoni	51 000
Panattoni Park Grodzisk III	Warszawa II	Panattoni	45 600
Panattoni Park Grodzisk II	Warszawa II	Panattoni	42 700
Panattoni Park Pruszków II	Warszawa II	Panattoni	38 600
BTS HM Grodzisk	Warszawa II	Panattoni	37 400
Panattoni Park Janki II	Warszawa II	Panattoni	36 500
Panattoni Park Sosnowiec IV	Górny Śląsk	Panattoni	35 800

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane transakcje najmu, III kw. 2017 r.

Najemca	Obiekt	Klaster	Pow. wynajęta (m²)	Rodzaj umowy
poufne	Prologis Park Chorzów	Górny Śląsk	36 900	renegocjacje
eMAG	P3 Błonie	Warszawa II	33 100	nowa
DHL	Panattoni Park Szczecin I	Szczecin	31 000	nowa
Damco	Panattoni Park Łódź East II	Polska Centralna	26 800	nowa
Whirpool	Goodman Wrocław Logistics Centre	Dolny Śląsk	25 900	renegocjacje
Vive Transport	Panattoni Park Kielce	inne	26 200	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane obiekty magazynowe w trakcie realizacji, III kw. 2017 r.

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m²)
Panattoni BTS Amazon Sosnowiec	Górny Śląsk	Panattoni	135 000
BTS BSH	Polska Centralna	Panattoni	79 000
BTS Unilever	Polska Centralna	P3	61 100
BTS HM Bolesławiec	Dolny Śląsk	Panattoni	60 000
Panattoni BTS OBI	Polska Centralna	Panattoni	50 700
BTS Castorama	Polska Centralna	Panattoni	50 000
Hillwood Marki 1	Warszawa I	Hillwood	38 500
Goodman Pomeranian Logistics Centre	Trójmiasto	Goodman	36 700
Panattoni Park Łódź East II	Polska Centralna	Panattoni	36 000

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 to 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

DANE KONTAKTOWE

Patrycja Dzikowska Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia, patrycja.dzikowska@bnpparibas.com

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

Marcin Żuchniewicz Zastępca Dyrektora, 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

Anna Baran MIRCS p.o. Dyrektora Działu Wycen, Europa Środkowo-Wschodnia, anna.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

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

aL. Jana Pawła II 25, 00-854 Warsaw

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

Pobřeží 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



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world