



At a glance | kw. 2018

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH* W POLSCE

Tylko w ubiegłym roku, całkowita ilość nowoczesnej powierzchni magazynowej powiększyła się o 21%. Dane z pierwszych trzech miesięcy 2018 r. pokazują, że rynek nie zwalnia. Stopa pustostanów osiągnęła historyczne minimum, a wolumen powierzchni w budowie nigdy nie był większy. Jednak w rezultacie rosnących kosztów budowy zaczyna być odczuwalna presja na poziom czynszów, a problemy ze znalezieniem siły roboczej motywują deweloperów do poszukiwania alternatywnych lokalizacji.

13,9m m²

Podaż nowoczesnych
powierzchni magazynowych



1

POLSKA CENTRALNA W ROZKWICIE

W czasie I kw. 2018 r. na rynek oddano 394 400 m kw. powierzchni, z czego 54% dostarczono w rejonie Polski Centralnej. Kolejnymi regionami pod względem wielkości nowej podaży były Szczecin (52 200 m kw.) i Warszawa II (40,700 m kw.). Z kolei, największymi projektami oddanymi do użytku były: zlokalizowany w kompleksie Central European Logistics Hub - BTS B/S/H (79 000 m kw.) oraz kolejna faza P3 Piotrków (60 200 m kw.).



395 400 m²

łączna powierzchnia oddana
w I kw. 2018 r.

2

REKORDOWY WOLUMEN POWIERZCHNI W BUDOWIE

Imponujący poziom nowej podaży dostarczony na rynek w 2017 r. nie zniechęcił deweloperów do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Obecnie w trakcie realizacji znajduje się rekordowa wielkość powierzchni magazynowej i logistycznej – 1 891 500 m kw. Największym budowanym obiektem jest Panattoni BTS Amazon Gliwice (146 000 m kw.).

Rosnący problem ze znalezieniem pracowników na głównych rynkach magazynowych oraz stale rozwijająca się infrastruktura transportowa w całym kraju przyczyniają się do powstania nowych lokalizacji logistycznych, mogących zapewnić szerszy dostęp do siły roboczej. Przykładami takich lokalizacji mogą być m. in. Białystok i Olsztyn, gdzie w 2018 r. rozpoczęto prace nad nowymi projektami.



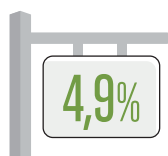
1 891 500 m²

W budowie

3

STOPA PUSTOSTANÓW OSIĄGA HISTORYCZNE MINIMUM

W porównaniu z sytuacją na koniec I kw. 2017 r., całkowita stopa pustostanów zmniejszyła się o 1,5 p. proc. i osiąga obecnie historyczne minimum na poziomie 4,9%. W kontekście rekordowego przyrostu nowej powierzchni, sytuacja ta odzwierciedla ogromny poziom popytu na powierzchnie magazynowe. Spadek udziału niewynajętej powierzchni wynika także z popularności projektów typu BTS oraz dużego wolumenu umów przednajmu. Obiekty obecnie w budowie są wynajęte średnio w 76%, a wiele z nich w momencie oddania do użytku jest już w całości zapełnione najemcami.



Stopa pustostanów,
I kw. 2018 r.

4

MALEJE RÓŻNICA MIĘDZY BAZOWYMI I EFEKTYWNYMI STAWKAMI CZYNŚZÓW

Wzrost kosztów pracy i materiałów budowlanych przyczynia się do rosnącej presji na poziom stawek czynszów. Właściciele magazynów stają się mniej skłonni do oferowania atrakcyjnych zachęt czynszowych, co w rezultacie prowadzi do wzrostu efektywnych stawek czynszów. Wysoki poziom nowej podaży hamuje gwałtowny wzrost kosztów najmu. Mimo to, pierwsze trzy miesiące 2018 r. przyniosły wyraźny wzrost stawek czynszu obserwowany zwłaszcza w regionach z najmniejszym udziałem niewynajętej powierzchni, takich jak Polska Centralna czy Toruń/Bydgoszcz.

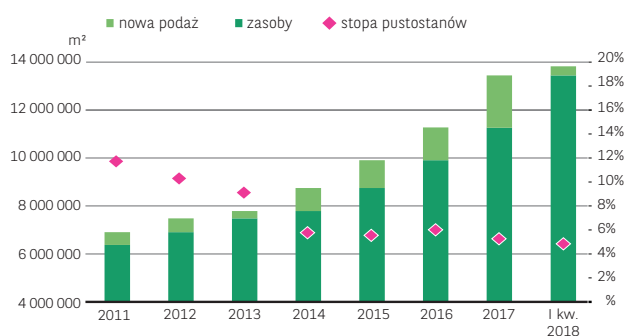


2,50 – 5,35 EUR

Zakres stawek czynszów bazowych
(m²/mies.)

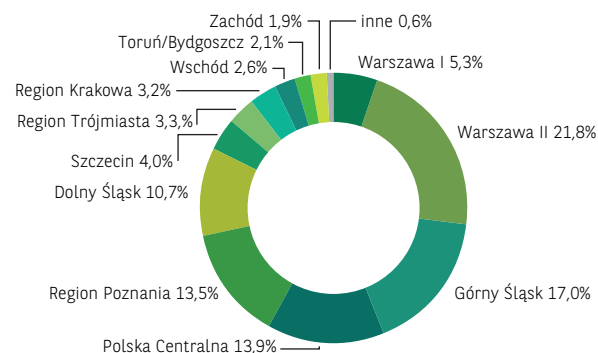
*Dokonano rewizji danych, wprowadzono nowy podział stref magazynowych.

Zasoby, nowa podaż, stopa pustostanów



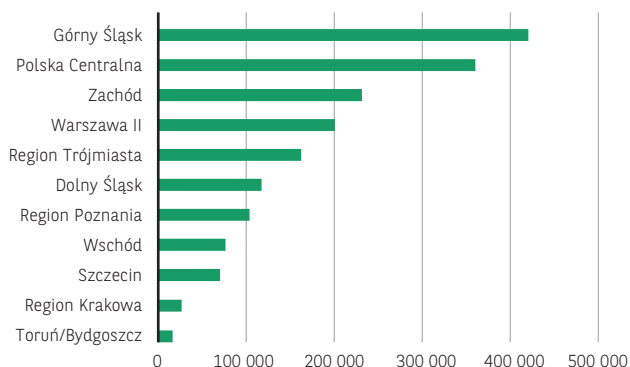
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Udział regionów logistycznych i magazynowych w rynku, I kw. 2018



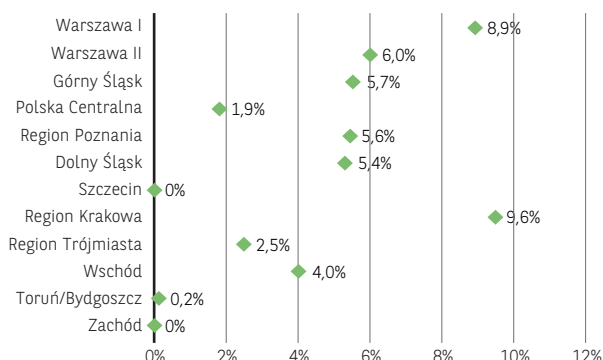
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnie przemysłowe i magazynowe w budowie w m², I kw. 2018



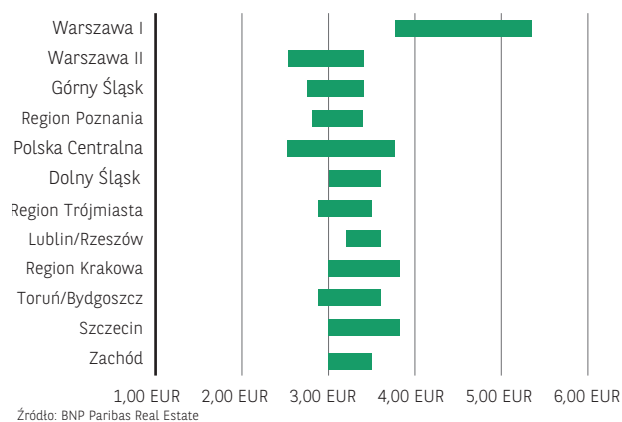
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Stopa pustostanów wg klastrów, I kw. 2018



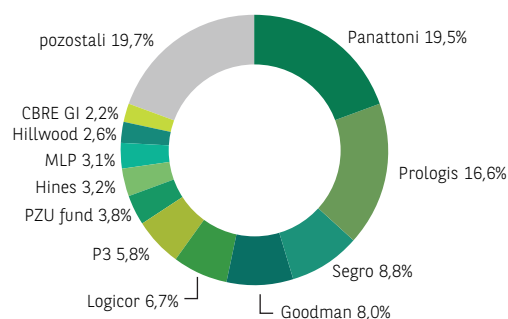
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Przedział stawek czynszów bazowych za m²/mies. wg regionów, I kw. 2018



Źródło: BNP Paribas Real Estate

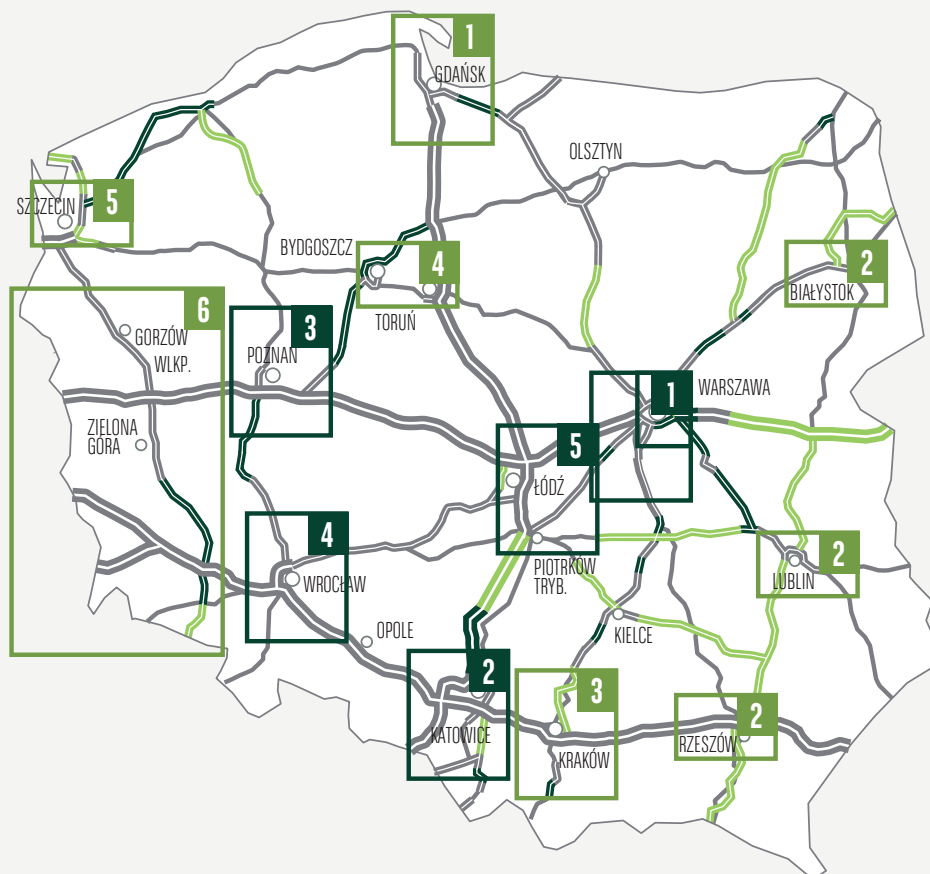
Struktura własności powierzchni, I kw. 2018



Źródło: BNP Paribas Real Estate

MAPA KLASTRÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIEĆ TRANSPORTOWA

BNP Paribas Real Estate podzieliło rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych na 5 głównych (powyżej 1 miliona m kw.) oraz 6 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. Wschód
3. Region Krakowa
4. Szczecin
5. Bydgoszcz / Toruń
6. Zachód

GŁÓWNE DROGI KRAJOWE

AUTOSTRADY:

- ISTNIEJĄCE
- W TRAKCIE BUDOWY
- PLANOWANE

DROGI EKSPRESOWE:

- ISTNIEJĄCE
- W TRAKCIE BUDOWY
- PLANOWANE

Źródło: BNP Paribas Real Estate

KLASTRY GŁÓWNE¹

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.
- 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 8,9% i jest jedną z najwyższych w Polsce.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

I PROGNOZY* (↗)

WARSZAWA I

727 200 m²

Zasoby



8,9% →

Stopa pustostanów

0 m²

Powierzchnia w budowie



3,70-5,35 EUR →

Stawki czynszów bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

1. Podają powyżej 1 mln m kw.

WARSZAWA II

- Warszawa II to największy rynek magazynowy w Polsce, skupiający 21,8% całkowitych zasobów kraju.
- W I kw. 2018 całkowity zasób powierzchni powiększył się o około 40 700 m kw., a kolejne 186 800 m kw. jest w budowie.
- Do budynków oddanych w I kw. należą: kolejna faza P3 Błonie (33 100 m kw.) i BTS GLS (7 600 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, S7, S17) części obszaru spowoduje w kolejnych latach rozwój rynku w tych kierunkach.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

I PROGNOZY* (↗)

WARSZAWA II

3 014 400 m²

Zasoby



6,0% ↗

Stopa pustostanów

199 500 m²

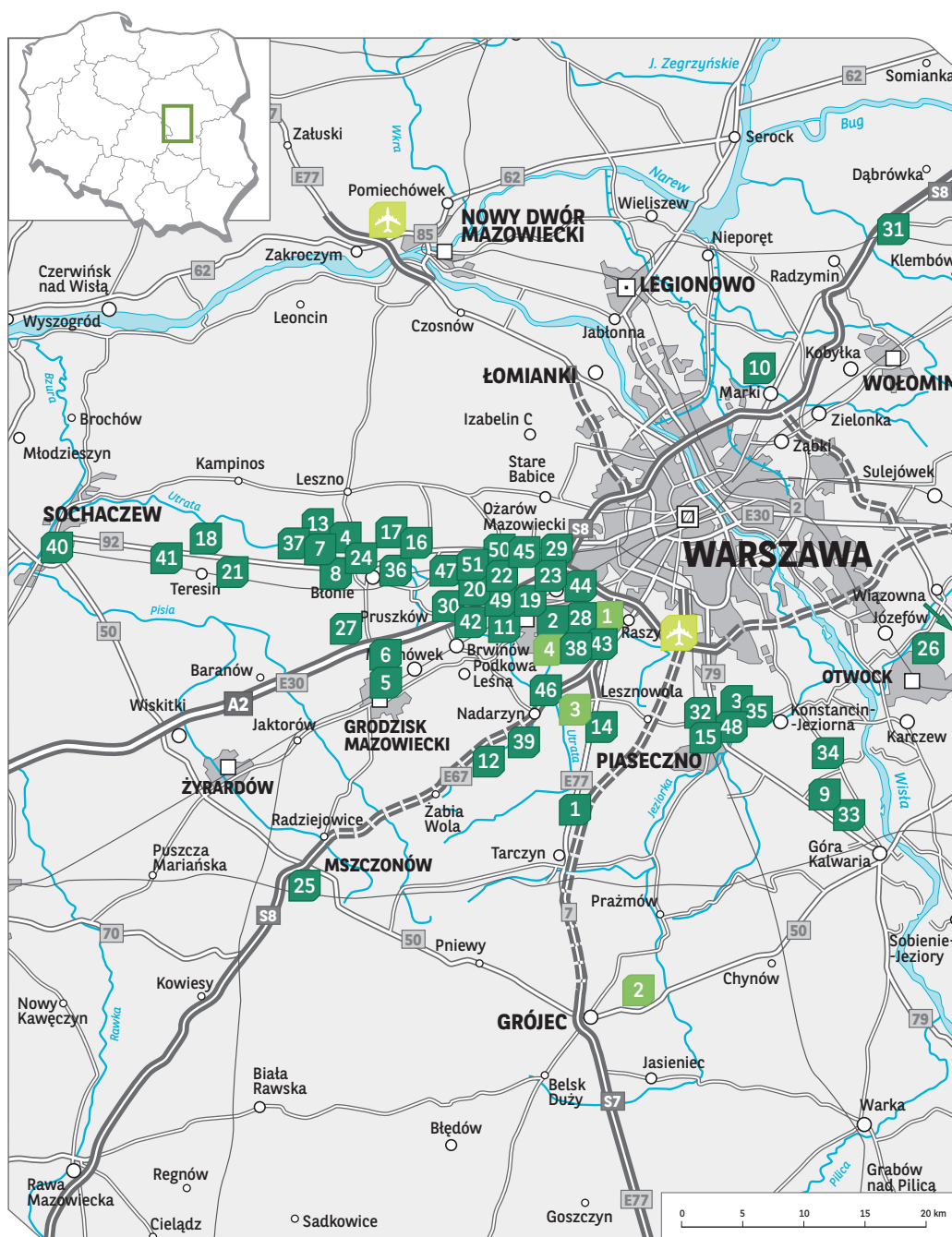
Powierzchnia w budowie



2,50-3,40 EUR ↗

Stawki czynszów bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Altmaster Wola Mrokwaska
- Altmaster Pęcice
- Altmaster Piaseczno
- Błonie Business Park
- Distribution Park Grodzisk Maz.
- Goodman Grodzisk Logistics Centre
- Hillwood Błonie
- Hillwood Błonie II
- Hillwood Kalwaria
- 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
- Panattioni Park Garwolin
- Panattioni Park Grodzisk I, II, III
- Panattioni Park Janki I, II
- Panattioni Park Konotopa
- Panattioni Park Pruszków II
- Panattioni Park Radzymin
- Piasieczno Business Park
- Point of View Góra Kalwaria
- Point of View Kawęczyn
- 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
- Reguły Logistic Park
- Segro Business Park Warszawa, Ożarów
- Segro Logistics Park Warszawa, Nadarzyn
- Segro Logistics Park Warszawa, Pruszków
- Techniczna Industrial Park
- WAN Pruszków
- West Park Ożarów
- West Park Pruszków

PLANOWANE

- Diamond Business Park Raszyn
- DL Invest Stomczyn Grójec
- Goodmann Warszawa II (Janki)
- Hillwood Janki

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

GÓRNY ŚLĄSK

- Obszar Górnego Śląska pozostaje drugim po Warszawie II największym rynkiem magazynowym w Polsce.
- Powierzchnia magazynowa powiększyła się w I kw. 2018 r. o 11 500 m kw. za sprawą ukończenia kolejnej fazy Śląskiego Centrum Logistycznego.
- W budowie znajduje się 419 400 m kw., co jest najwyższym wynikiem w całej Polsce. Prawie 35% realizowanej powierzchni stanowi kompleks Panattoni BTS Amazon Gliwice (146 000 m kw.).
- Udział wolnej powierzchni w ciągu ostatnich 12 miesięcy oscylował w okolicach 6%. Może jednak ulec niewielkiemu wzrostowi w nadchodzących miesiącach na skutek oddawania do użytku realizowanych projektów.
- Widoczny jest natomiast trend malejącej różnicy między bazowymi a efektywnymi stawkami czynszów.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



2 358 200 m²

Zasoby



5,7% ↗

Stopa pustostanów



419 400 m²

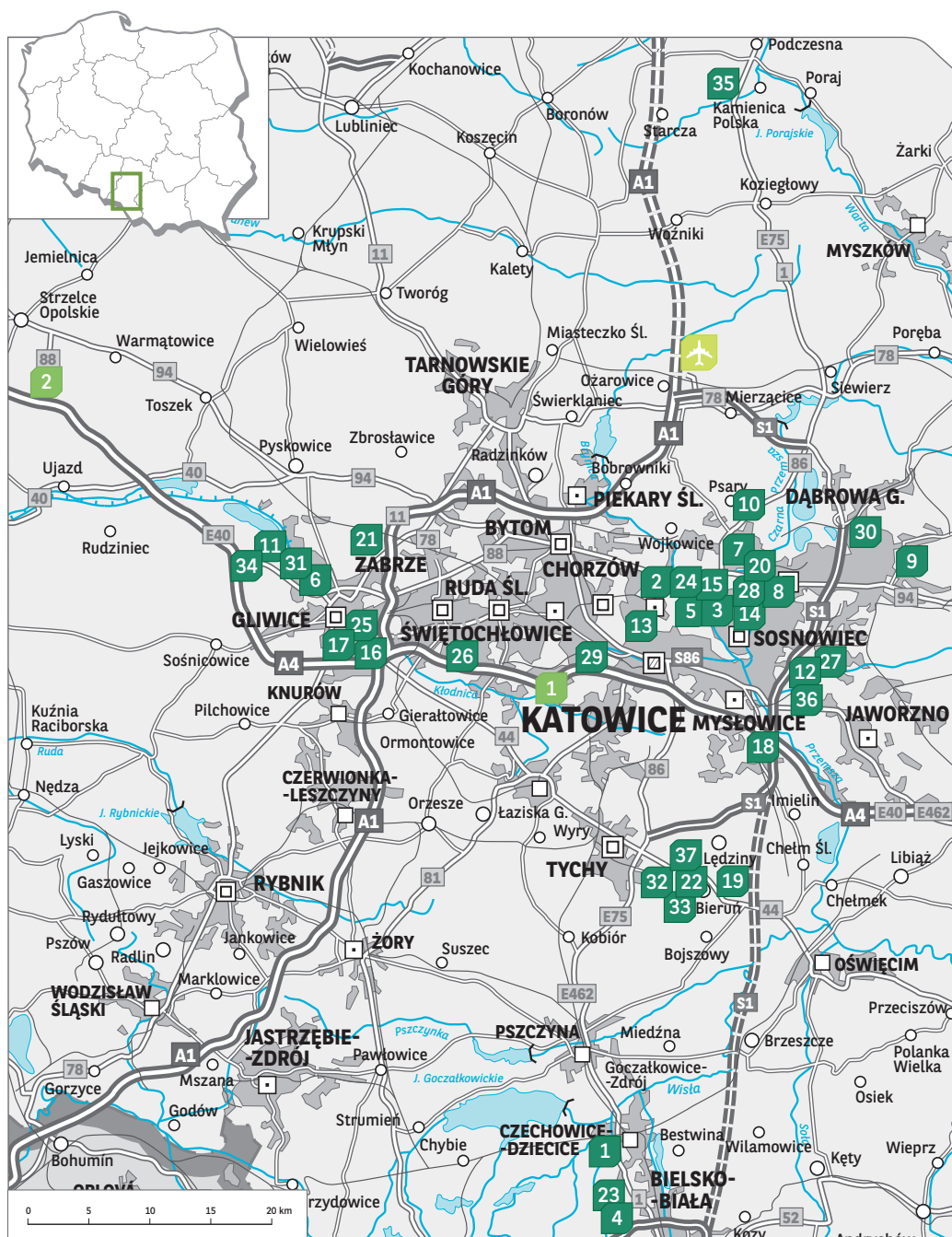
Powierzchnia w budowie



2,70-3,40 EUR ↗

Stawki czynszów
bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- 7R Beskid Park
- 7R Siemianowice Śląskie
- Alliance Silesia Logistics Center
- Bielsko-Biała Logistics Centre
- Centrum Logistyczne Milowice
- Diamond Business Park Gliwice
- Distribution Park Będzin
- Distribution Park Sosnowiec
- DL Invest Park Dąbrowa Górnicza
- DL Invest Park Psary/Czeladź
- Goodman Gliwice Logistics Centre
- Goodman Sosnowiec Logistics Centre
- Górnośląski Park Przemysłowy
- Hillwood Zagłębie
- Logicor Czeladź
- Logicor Gliwice I
- Logicor Gliwice II
- Logicor Mysłowice
- MLP Bieruń
- MLP Czeladź
- MLP Gliwice
- MLP Tychy
- Panattoni Park Bielsko-Biała II
- Panattoni Park Czeladź III
- Panattoni Park Gliwice II, III
- Panattoni Park Ruda
- Panattoni Park Sosnowiec I, II, III, IV, V
- Prologis Park Będzin II
- Prologis Park Chorzów
- Prologis Park Dąbrowa
- Segro Business Park Gliwice I, II, III
- Segro Industrial Park Tychy
- Segro Industrial Park Tychy II
- Segro Logistics Park Gliwice
- Silesia Logistic Park
- Śląskie Centrum Logistyczne
- Terminal Logistyczny Promont Tychy

PLANOWANE

- Prologis Park Ruda
- Prologis Park Ujazd

POLSKA CENTRALNA

- Centralne położenie, bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura transportowa oraz lepszy niż w innych regionach dostęp do siły roboczej sprawiają, że klaster ten stale cieszy się wysokim zainteresowaniem najemców.
- Jedynie w ciągu pierwszych trzech miesięcy 2018 r. zasoby powierzchni wzrosły o 212 900 m kw. Największymi magazynami oddanymi do użytku były BTS B/S/H (79 000 m kw.) i kolejna faza P3 Piotrków (60 200 m kw.).
- Obecnie do największych obiektów w trakcie realizacji zaliczają się: Central European Logistic Hub (135 000 m kw.) oraz Hillwood od Zalando (124 500 m kw.).
- Obszar Polski Centralnej cechuje najniższa stopa pustostanów spośród głównych rynków magazynowych. Na koniec marca wyniosła ona 1,9%. Co więcej, prawie 93% budowanej powierzchni jest już wynajęte.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



1 925 300 m²

Zasoby



1,9%

Stopa pustostanów



360 200 m²

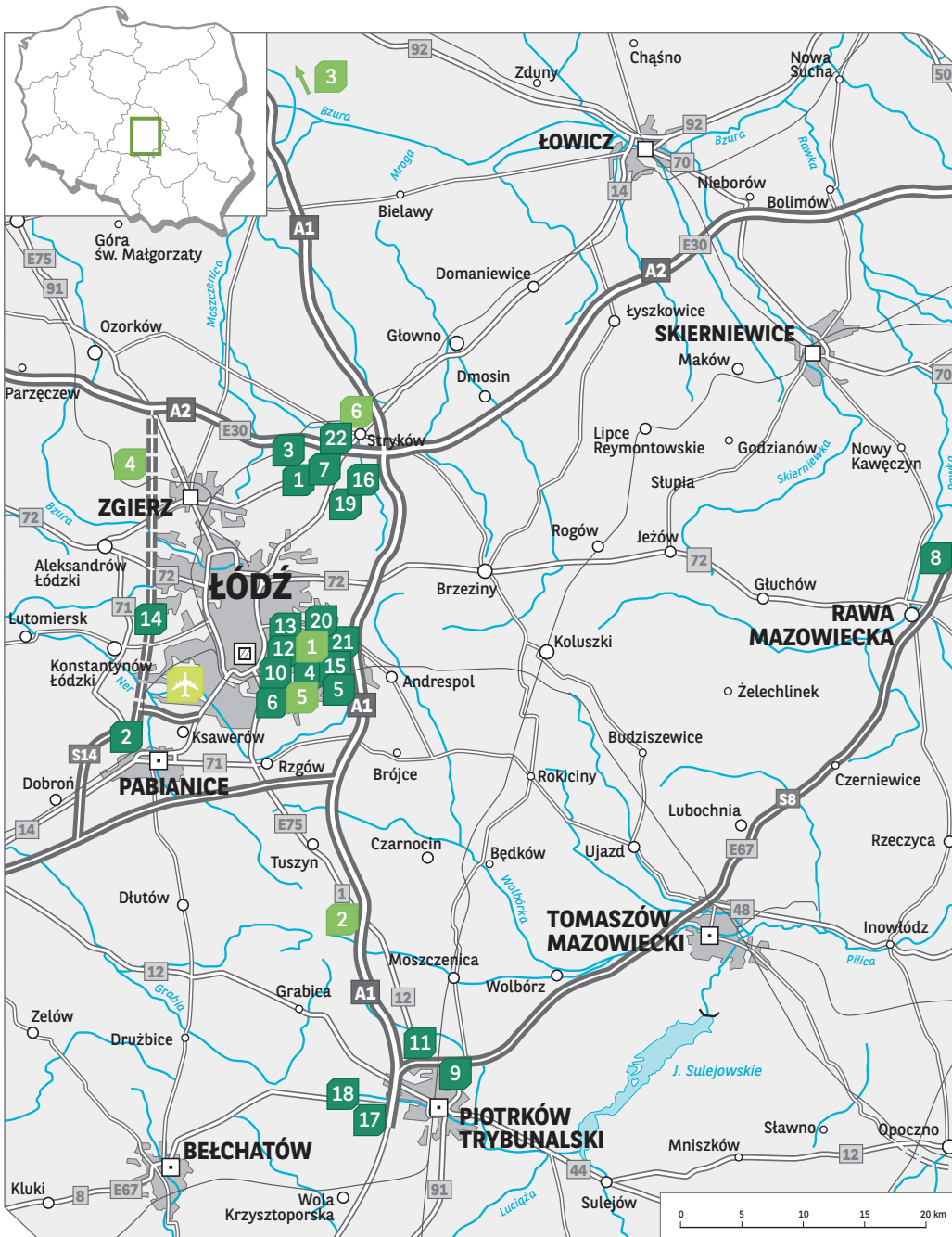
Powierzchnia w budowie



2,50-3,70 EUR ↗

Stawki czynszów
bazowych (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 Konstantynów Łódzki
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 City Flex Łódź
2. Goodman Łódź II Logistics Centre
3. Hillwood Kutno
4. Hillwood Łódź (Łuźmierz)
5. MLP Łódź
6. MountPark Stryków

REGION POZNANIA

- W I kw. 2018 r. nie oddano do użytku żadnego nowoczesnego obiektu magazynowego.
- Porównując z analogicznym okresem 2017 r., stopa pustostanów uległa obniżeniu o 2,8 p. proc. do poziomu 5,6%.
- Na koniec marca całkowita powierzchnia w budowie wynosiła 102 000 m kw. Największymi budowanymi obiektami są obecnie: kolejna faza Clip Poznań (25 000 m kw.), Panattoni Park Poznań VII (24 900 m kw.), Panattoni Park Poznań IX (19 700 m kw.) i Panattoni Park Poznań VI (18 000 m kw.).
- Poziom czynszów utrzymuje się na stabilnym poziomie i jest zbliżony do innych dużych rynków magazynowych.
- Coraz więcej nowych obiektów magazynowych powstaje w rejonie między Poznaniem a niemiecką granicą, wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



1 869 500 m²

Zasoby



5,6% ↗

Stopa pustostanów



102 000 m²

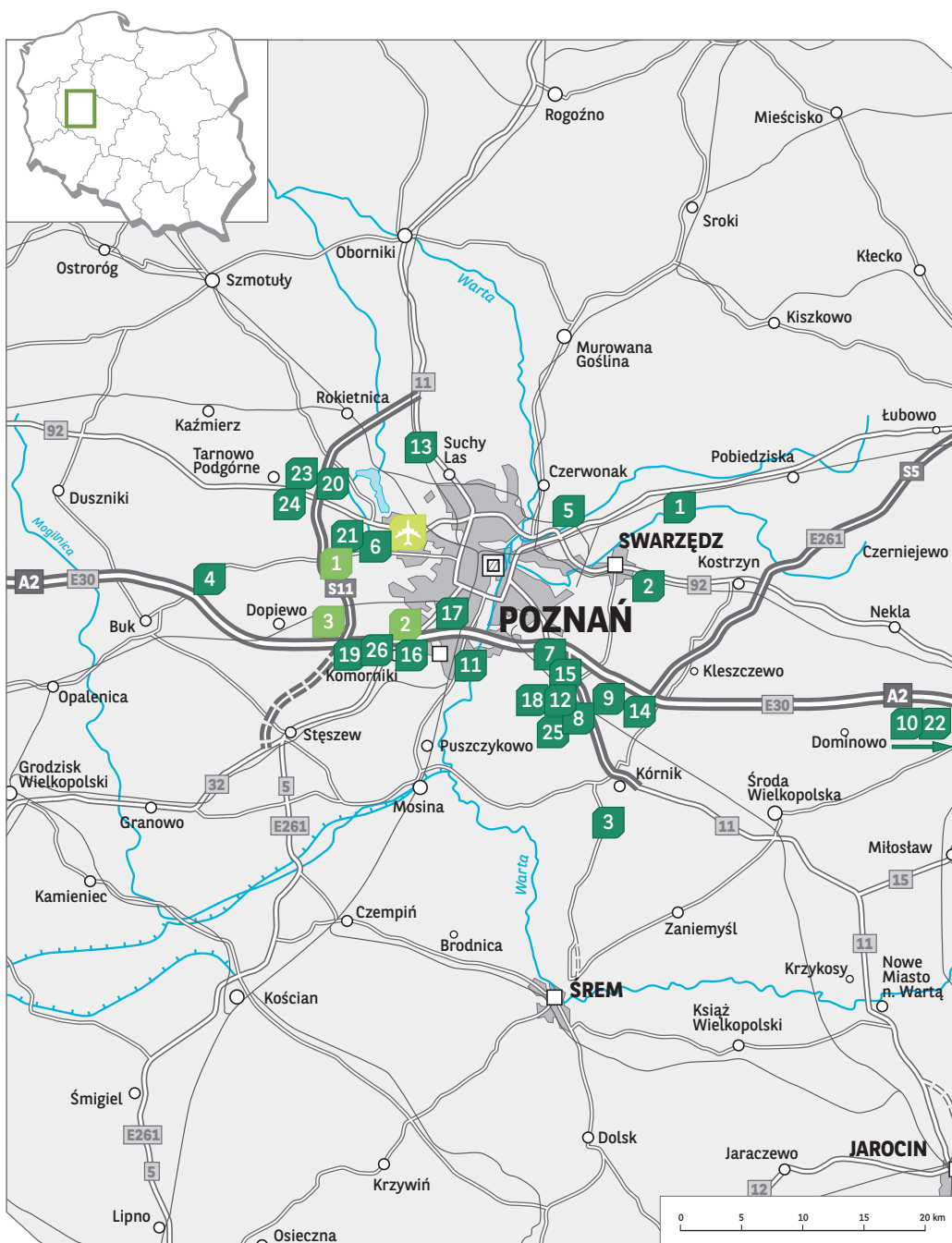
Powierzchnia w budowie



2,80-3,40 EUR ↗

Stawki czynszów
bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

PLANOWANE

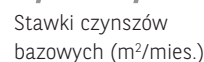
1. MLP Poznań West
2. Prologis Park Poznań III
3. Segro Logistics Park Poznań, Gołuski



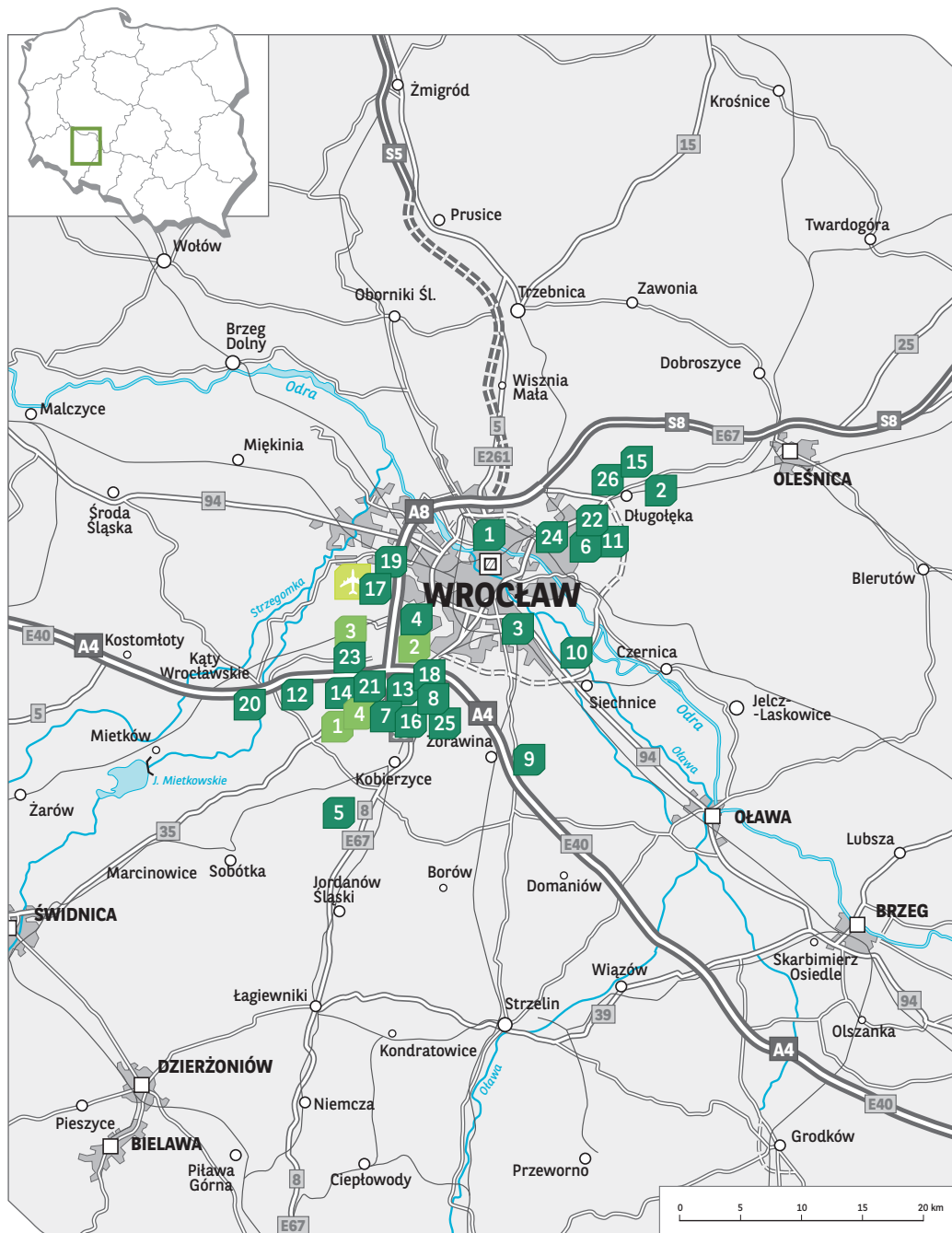
DOLNY ŚLĄSK

- Rynek regionu wrocławskiego zawiązcza swój rozwój rozbudowanej infrastrukturze transportowej. Znaczna część obiektów magazynowych obsługuje rynki zagraniczne, czemu sprzyja bliskość południowej i zachodniej granicy kraju.
- W I kw. 2018 roku oddano do użytku 8 300 m kw. powierzchni magazynowej.
- Odnotowywany od początku 2017 r. wzrost zainteresowania powierzchniami magazynowymi ze strony najemców przełożył się na spadek wskaźnika pustostanów. W porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, obniżył się on o 1,9 p. proc.
- 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 w drugim kwartale 2019 r.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



*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. City Logistics Wrocław
3. MountPark Wrocław
4. Wrocław Logistic Centre Bielany

KRAKÓW

- ## I PROGNOZY* (↗)



455 500 m²
Zasoby



9,6% 

Stopa pustostanów



26 200 m²
Powierzchnia w budowie



3,00-3,80 EUR →
Stawki czynszów
bazowych (m²/mies.)

[illegible]

1. 7R Hillwood Park Kraków Kokotów
2. Centrum Logistyczne Kraków I
3. Centrum Logistyczne Kraków II
4. Goodman Kraków Airport Logistics Centre
5. KIF Park Balice
6. Logisor Kraków
7. Łęzprzem Kraków
8. MARR Business Park
9. MG Logistic
10. Panattoni Park Kraków II, III, IV
11. RB Logistic Olkusz
12. Witek Airport Logistic Centre

1. Centrum Logistyczne Kraków III

1. Podaż poniżej 1 mln m kw.

TRÓJMIASTO

- 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. W czasie pierwszych trzech miesięcy 2018 r. nie oddano natomiast żadnych nowych obiektów magazynowych.
- Brak nowej podaży w pierwszym kwartale umożliwił wchłonięcie znacznej ilości dotychczas niewynajętej powierzchni. W porównaniu do końca 2017 roku stopa pustostanów obniżyła się o 2,4 p. proc. i wynosi obecnie 2,5%.
- W 2018 r. Panattoni rozpoczął budowę dwóch obiektów na rynku Trójmiejskim - Panattoni Park Gdańsk III (63 800 m kw.) i Panattoni Park Gdańsk IV (16 400 m kw.).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



446 900 m²

Zasoby



2,5%

Stopa pustostanów



117 000 m²

Powierzchnia w budowie



2,90-3,50 EUR ↗

Stawki czynszów
bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

PLANOWANE

- 7R Tczew



WSCHÓD

- W I kw. 2018 r. deweloperzy rozpoczęli budowę dwóch wielkoskalowych projektów w tym regionie. Jednym z nich jest pierwszy nowoczesny obiekt magazynowy w Białymstoku – Panattoni Park Białystok (40 600 m kw.). Projekt ten jest bezpośrednim następstwem planowanego na III kw. tego roku ukończenia trasy ekspresowej S8 (Warszawa - Białystok).
- W czasie pierwszych trzech miesięcy 2018 r. stopa pustostanów zmniejszyła się o 1,3 p. proc., osiągając w marcu 4,0%.
- 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 m²

Zasoby



4,0% →

Stopa pustostanów



75 200 m²

Powierzchnia w budowie



3,20-3,60 EUR →

Stawki czynszów
bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy

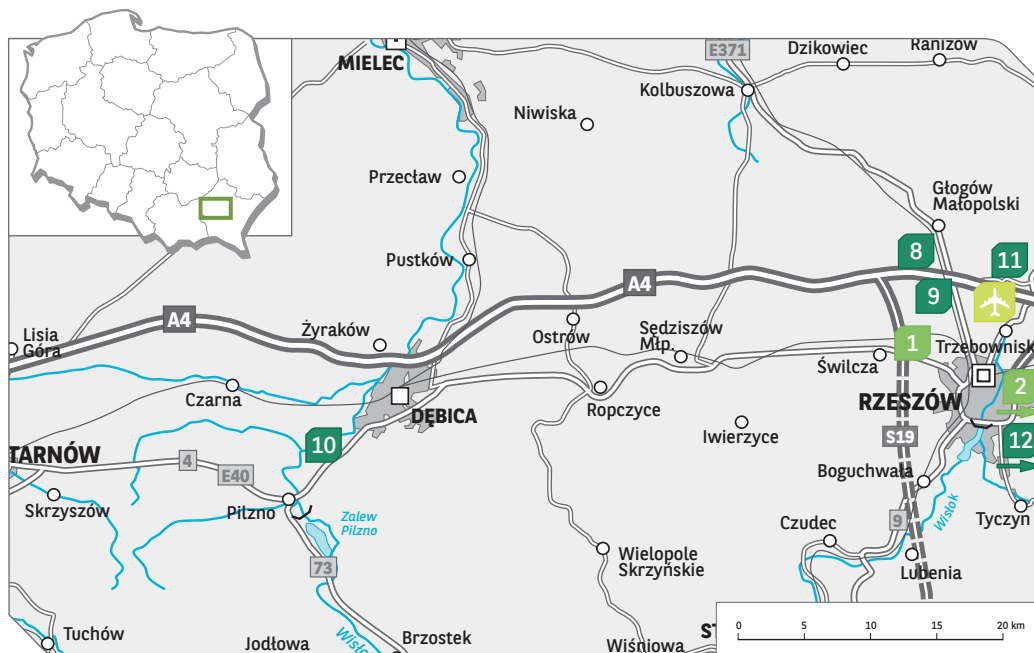


ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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. 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 znaczącej 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 I kw. 2018 r. stopa pustostanów spadła do poziomu zaledwie 0,2%, co przełożyło się bezpośrednio na zwiększenie wywoławczych stawek czynszu w tym regionie.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



295 200 m²
Zasoby



0,2% ↗
Stopa pustostanów



16 200 m²
Powierzchnia w budowie



2,90-3,50 EUR ↗
Stawki czynszów
bazowych (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. Waimea Logistic Park Bydgoszcz

PLANOWANE

1. Diamond Business Park Toruń
2. Hillwood Bydgoszcz
3. Panattoni Park Toruń

SZCZECIN

- 52% całkowitej powierzchni magazynowej w tym regionie stanowią dwa wielkoskalowe obiekty typu BTS: największy projekt magazynowy w Polsce Panattoni BTS Amazon Szczecin (161 000 m kw.) oraz Goodman BTS Zalando Szczecin (130 000 m kw.).
- W ubiegłym roku stopa pustostanów znacząco spadła dzięki dostarczeniu na rynek ogromnej ilości powierzchni w pełni wynajętej. Obecnie w regionie Szczecina nie ma praktycznie żadnej dostępnej powierzchni.
- Na koniec marca w trakcie budowy pozostawały trzy obiekty magazynowe: Panattoni Park Szczecin I (35 100 m kw.), Panattoni Park Szczecin II (22 200 m kw.) oraz Prologis Park Szczecin I (11 800 m kw.).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



560 000 m²
Zasoby



0% ↗
Stopa pustostanów



69 100 m²
Powierzchnia w budowie



3,00-3,80 EUR ↗
Stawki czynszów
bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Exeter Park Szczecin
2. North-West Logistic Park II
3. Panattoni Park Szczecin I, II
4. Prologis Park Szczecin

PLANOWANE

1. 7R Szczecin
2. Waimea Logistic Park Stargard

ZACHÓD

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



267,900 m²
Zasoby



230,900 m²
Powierzchnia w budowie

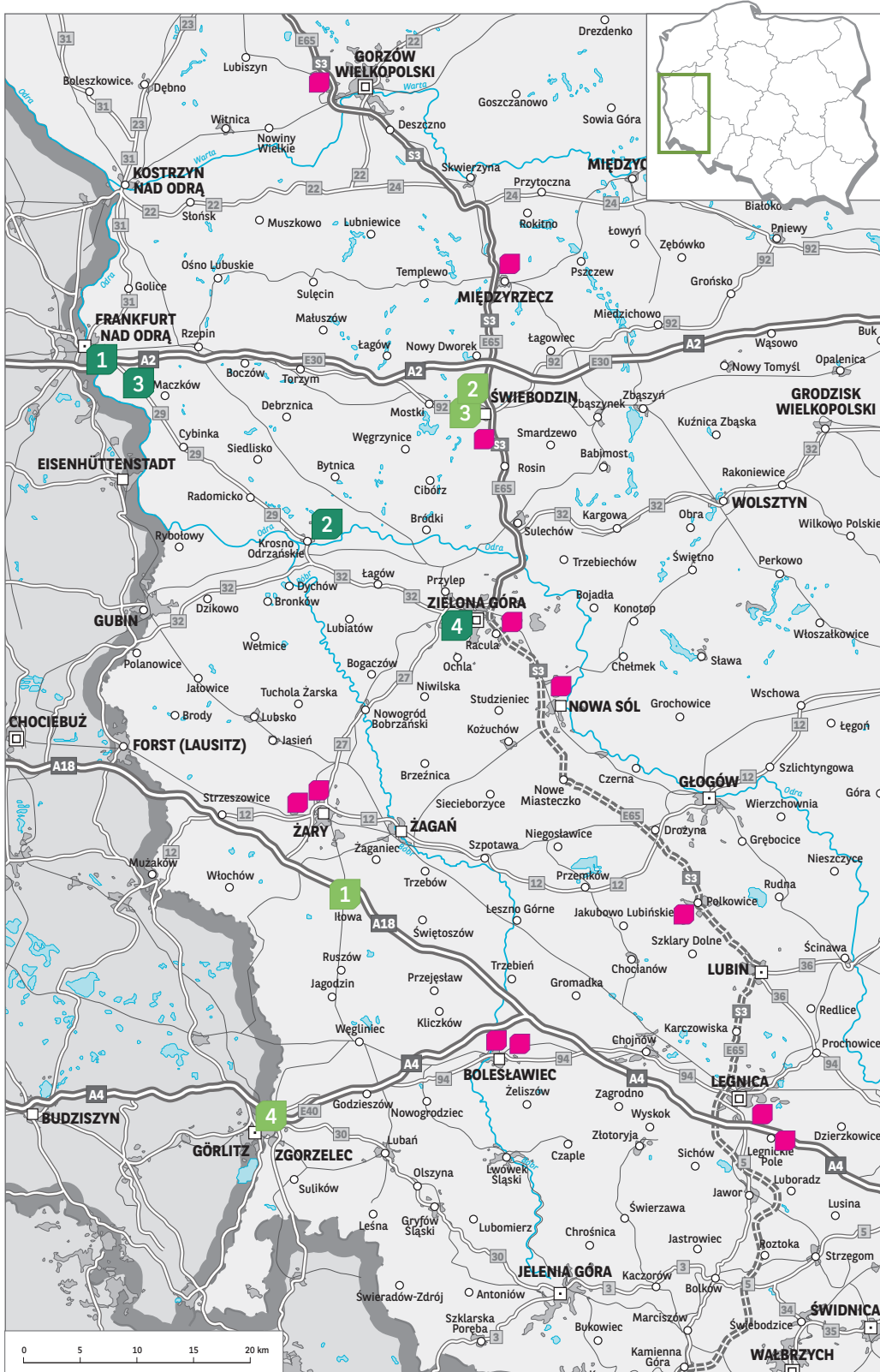


0% ↗
Stopa pustostanów



3.00-3.50 EUR ↗
Stawki czynszów
bazowych (m²/mies.)

*for the next 6 months



Obszar Polski Zachodniej obejmuje obiekty magazynowo logistyczne zlokalizowane wzdłuż zachodniej granicy Polski oraz trasy ekspresowej S3.

Region ten jest zdominowany przez projekty typu BTS, które stanowią tu aż 88% całkowitej istniejącej powierzchni magazynowej.

Dominacja projektów typu BTS oraz wysoki poziom zainteresowania najemców prowadzą do deficytu dostępnej powierzchni. Co więcej, 97% budowanej w tym rejonie powierzchni jest już wynajęta.

Głównymi czynnikami napędzającymi rozwój tego regionu są: wysoki poziom popytu ze strony firm działających w Europie Zachodniej, stale polepszająca się infrastruktura drogowa (np. trasa ekspresowa S3) oraz dobra dostępność komunikacyjna.

ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Exeter Park Świecko
2. Hillwood Krosno Odrzańskie
3. Hillwood Świecko
4. Panattoni Park Zielona Góra

PLANOWANE

1. CTPark Iłowa
2. Exeter Park Świebodzin
3. Hillwood Świebodzin
4. Hillwood Zgorzelec

■ obiekty typu BTS

Wybrane obiekty oddane do użytku, I kw. 2018 r.

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
BTS B/S/H	Polska Centralna	Panattoni	79 000
P3 Piotrków	Polska Centralna	P3	60 200
Panattoni Park Szczecin	Szczecin	Panattoni	52 200
Panattoni BTS OBI	Polska Centralna	Panattoni	50 700
P3 Błonie	Warszawa II	P3	33 100

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane transakcje najmu, I kw. 2018 r.

Najemca	Obiekt	Klaster	Pow. wynajęta (m ²)	Rodzaj umowy
Leroy Merlin	Panattoni BTS Leroy Merlin	Polska Centralna	124 000	nowa
Zalando	Hillwood Zalando 2	Dolny Śląsk	121 000	nowa
Confidential	Panattoni BTS Bolesławiec	Zachód	60 600	nowa
Arvato	Panattoni Park Stryków III	Poznań	43 000	nowa
Confidential	Goodman Poznań III Logistics Centre	Poznań	30 100	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane obiekty magazynowe w trakcie realizacji, I kw. 2018 r.

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Panattoni BTS Amazon Gliwice	Górny Śląsk	Panattoni	146 000
Central European Logistics Hub	Polska Centralna	Panattoni	135 000
Hillwood Zalando 1	Polska Centralna	Hillwood	124 500
Hillwood Zalando 2	inne	Hillwood	121 000
Hillwood Świecko	Zachód	Hillwood	73 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate

AUTOR

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

DANE KONTAKTOWE

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

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

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

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

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

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, renegecje 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.

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