

**At a glance II kw. 2018**

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH* W POLSCE

Po ubiegłorocznym wysokim wzroście zasobów powierzchni magazynowo-logistycznej o 21%, w I poł. 2018 tempo rozwoju tego sektora nie zwalnia. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy br. istniejąca podaż wzrosła o kolejne 5,5%. Na koniec czerwca stopa pustostanów ponownie osiągnęła historyczne minimum, a wolumen powierzchni w budowie nigdy nie był większy. W rezultacie rosnących kosztów budowy zaczyna jednak być odczuwalna coraz silniejsza presja na poziom czynszów najmu, a problemy ze znalezieniem siły roboczej motywują deweloperów do poszukiwania alternatywnych lokalizacji.

14,2 mln m²Podaż nowoczesnych
powierzchni magazynowych**1**

POLSKA CENTRALNA W ROZKWICIE

W I poł. 2018 r. na rynek oddano 741 800 m kw. powierzchni, z czego 35% dostarczono w rejonie Polski Centralnej. Wolumen nowej podaży w okresie styczeń – czerwiec 2018 r. był o 7% mniejszy w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Kolejnymi, po Polsce Centralnej, regionami pod względem wielkości nowej podaży były Górny Śląsk (124 700 m kw.) i Warszawa II (121 900 m kw.). Z kolei największymi projektami oddanymi do użytku były zlokalizowane w kompleksie Central European Logistics Hub – BTS B/S/H (79 000 m kw.) oraz kolejna faza P3 Piotrków (60 200 m kw.).

**741 800 m²**Łączna powierzchnia oddana
w I poł. 2018 r.**2**

REKORDOWY WOLUMEN POWIERZCHNI W BUDOWIE

Imponujący wolumen nowej powierzchni dostarczonej na rynek w 2017 r. nie odstraszył deweloperów od rozpoczynania kolejnych inwestycji. Obecnie w trakcie realizacji znajduje się rekordowo duża wielkość powierzchni magazynowej i logistycznej – 2 246 200 m kw. Największa część, niemal 1/3 czyli 628 000 m kw., budowanych zasobów przypadnie na rejon Polski Centralnej. Z kolei rynek na Górnym Śląsku, po ukończeniu aktualnie realizowanych obiektów o łącznej powierzchni 319 000 m kw., powiększy się o około 13%. Największe z budowanych obecnie w Polsce obiektów to Panattoni BTS Amazon Gliwice (146 000 m kw.), Hillwood Zalando w Głuchowie (126 000 m kw.) i BTS Leroy Merlin (124 000 m kw.).

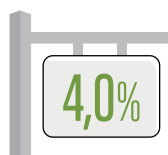
**2 246 200 m²**

W budowie

3

STOPA PUSTOSTANÓW OSIĄGA HISTORYCZNE MINIMUM

W porównaniu z sytuacją na koniec II kw. 2017 r., całkowita stopa pustostanów zmniejszyła się o 1,9 p. proc. i osiąga obecnie historyczne minimum 4,0%. 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 75%, a wiele z nich w momencie oddania do użytku jest już w całości zapelniona najemcami.

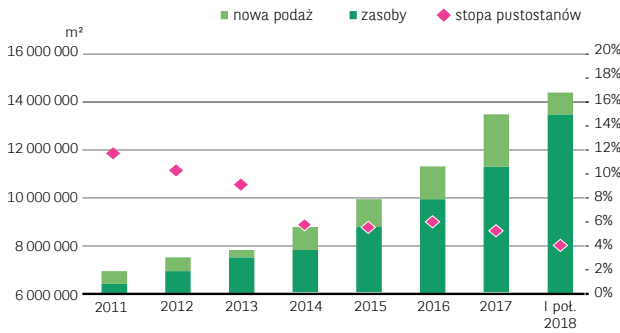
Stopa pustostanów,
II kw. 2018 r.**4**

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 czynszu najmu. Wysoki poziom nowej podaży hamuje jednak do pewnego stopnia gwałtowny wzrost kosztów najmu. Mimo tego, pierwsze sześć miesięcy 2018 r. przyniosły wyraźny wzrost stawek czynszu, obserwowany zwłaszcza w regionach z najmniejszym udziałem niewynajętej powierzchni, takich jak Polska Centralna czy Toruń / Bydgoszcz.

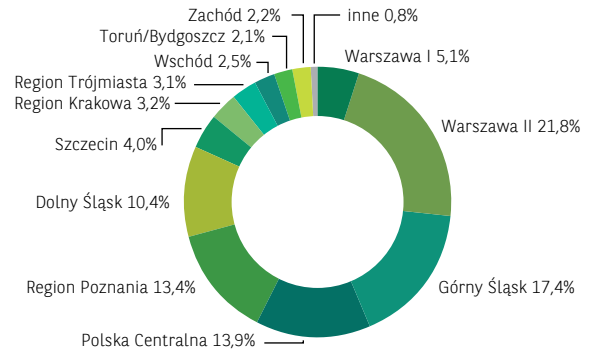
**2,50 – 5,35 EUR**Zakres stawek czynszów bazowych
(m²/mies.)

Zasoby, nowa podaż, stopa pustostanów



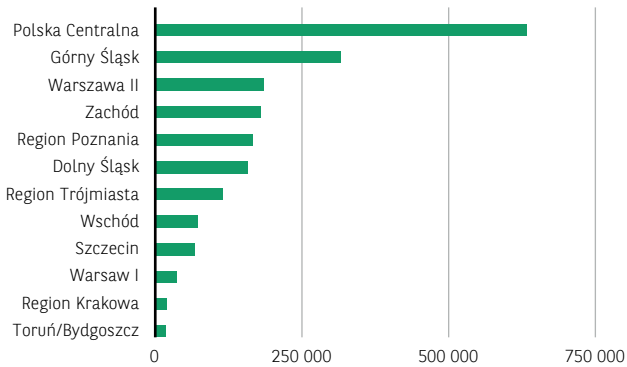
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



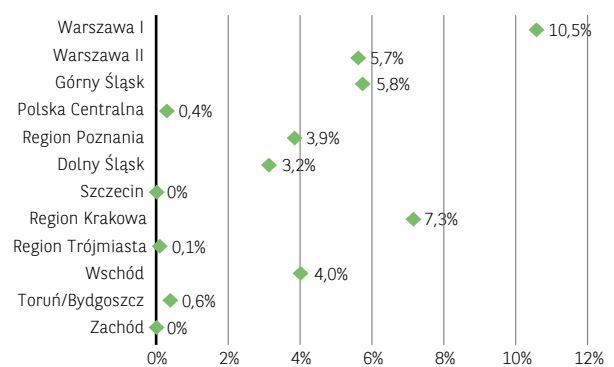
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



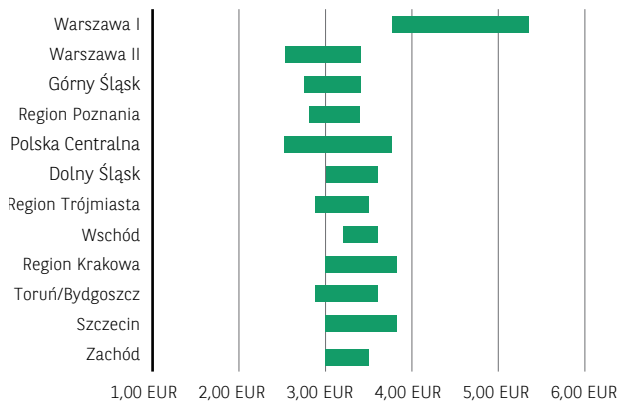
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Stopa pustostanów wg klastrów, II kw. 2018



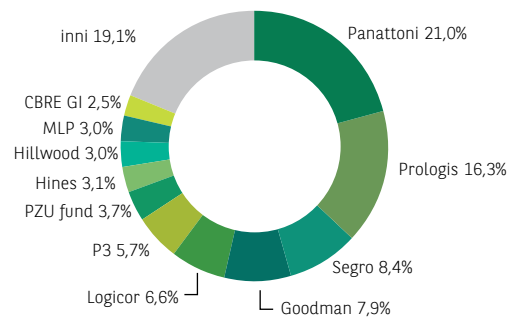
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate

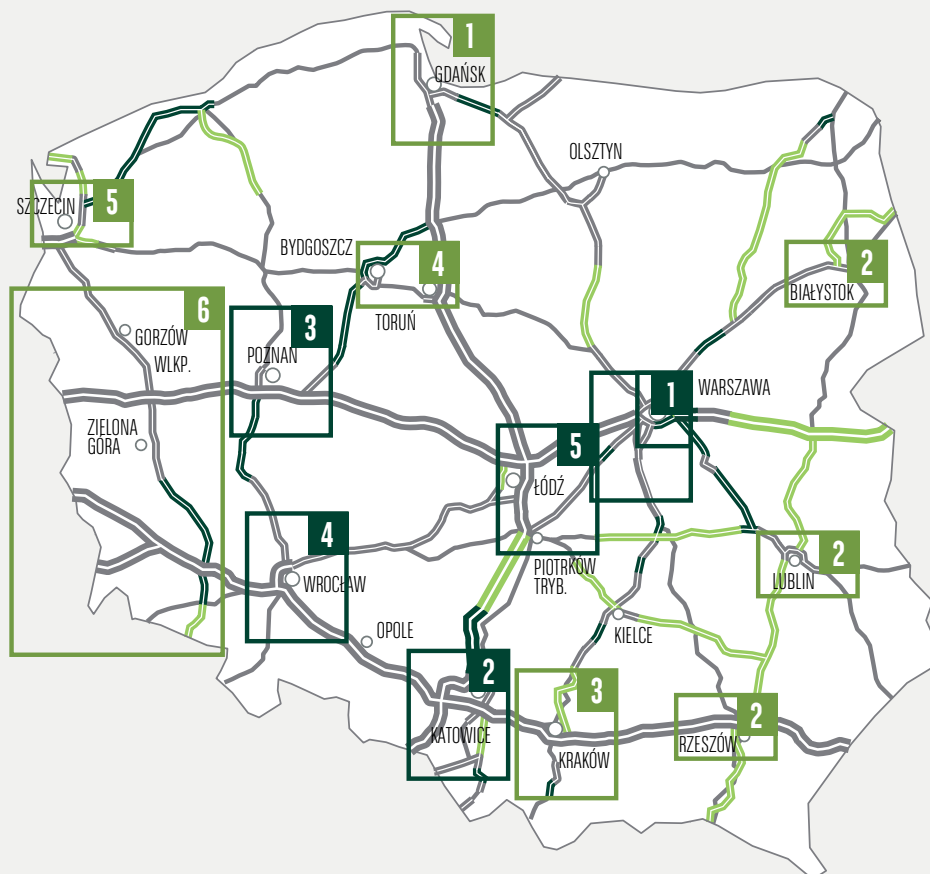
Struktura własności powierzchni, II kw. 2018



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 gruntów oraz ich wysokie ceny ograniczają szybki rozwój regionu oraz przekładają się na wyższy poziom stawek czynszów najmu w najlepszych obiektach.
- Klaster Warszawa I cechują najwyższe w Polsce stawki czynszów.
- Średnia wielkość modułów magazynowych jest mniejsza niż w innych regionach. Charakterystyczny jest też relatywnie wysoki udział tzw. Small Business Units (SBU), które charakteryzują się większym wskaźnikiem powierzchni biurowej.
- Stopa pustostanów utrzymuje się na poziomie 10,5% i jest jedną z najwyższych w Polsce.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

I PROGNOZY* (↗)

WARSZAWA I

729 000 m²

Zasoby



10,5% ↗

Stopa pustostanów

35 900 m²

Powierzchnia w budowie



3,70-5,35 EUR ↗

Stawki czynszów bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

1. Podaż powyżej 1 mln m kw.

WARSZAWA II

- Warszawa II to największy rynek magazynowy w Polsce, skupiający 21,8% całkowitych zasobów kraju.
- W I poł. 2018 całkowity zasób powierzchni powiększył się o około 121 900 m kw., a kolejne 185 000 m kw. jest w budowie.
- Do budynków oddanych w II kw. należą m. in.: Panattoni Park Konotopa II (42 000 m kw.) i Panattoni Park Warsaw North (27 900 m kw.).
- Szybki przyrost nowej podaży oraz przewaga obiektów o dużej powierzchni wpływają na utrzymywanie się stawek czynszu najmu 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



3 095 600 m²

Zasoby



5,8% ↗

Stopa pustostanów



185 000 m²

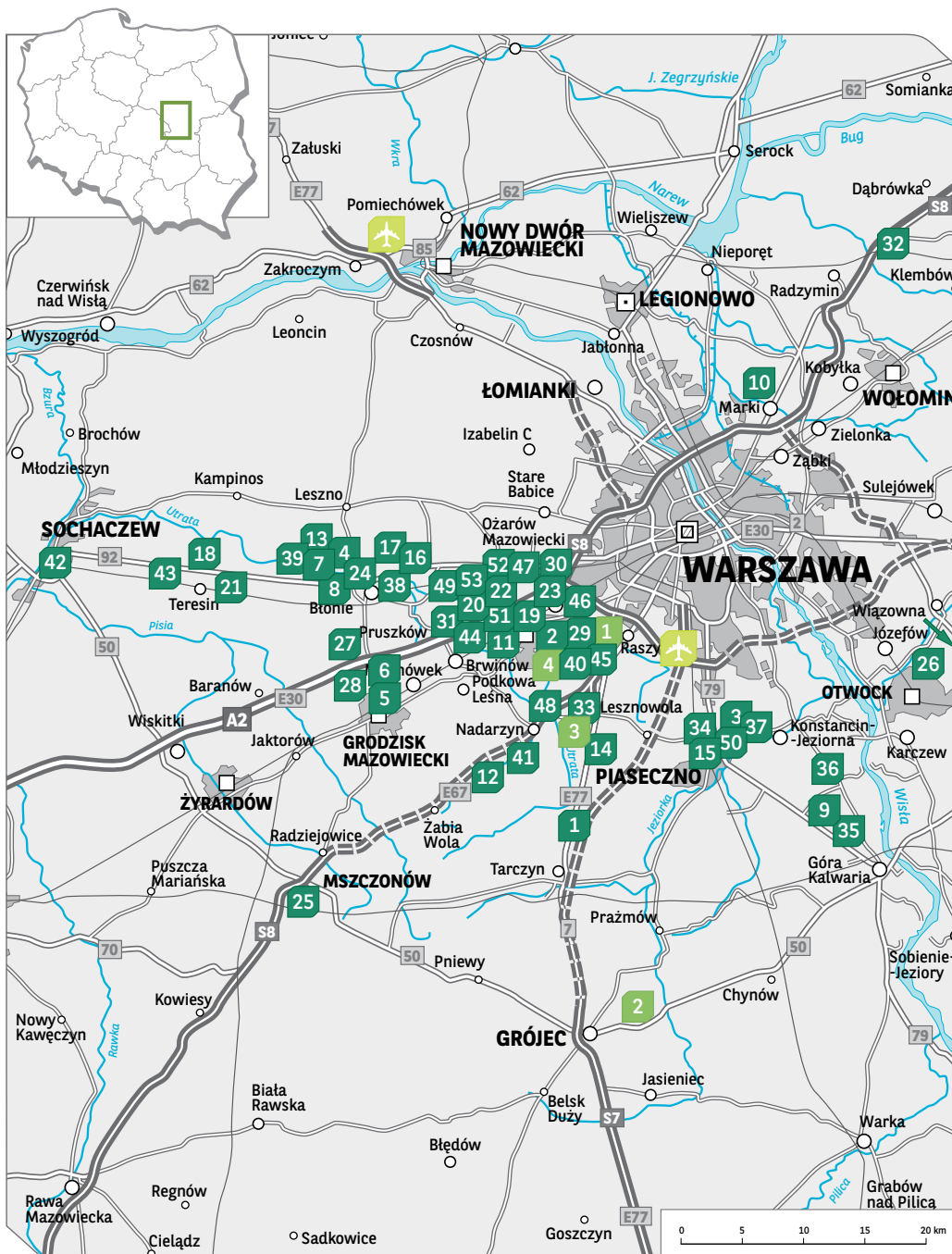
Powierzchnia w budowie



2,50-3,40 EUR ↗

Stawki czynszów
bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Altmaster Wola Mrokwoska
- 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
- Panattoni Park Garwolin
- Panattoni Park Grodzisk I, II
- Panattoni Park Grodzisk III
- Panattoni Park Janki I, II
- Panattoni Park Konotopa
- Panattoni Park Pruszków II
- Panattoni Park Radzymin
- Panattoni Park Warsaw South
- Piaseczno 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 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 Słomczyn Grójec
- Goodmann Warsaw II Logistics Centre (Janki)
- Hillwood Janki

GÓRNY ŚLĄSK

- Obszar Górnego Śląska pozostaje drugim po Warszawie II największym rynkiem magazynowym w Polsce.
- Zasoby powierzchni magazynowo-logistycznej powiększyły się w I poł. 2018 r. o 124 700 m kw. za sprawą ukończenia m. in. Panattoni Park Sosnowiec V i Panattoni Park Gliwice III.
- W budowie znajduje się 319 000 m kw., z czego prawie 46% stanowi kompleks Panattoni BTS Amazon Gliwice (146 000 m kw.).
- Wskaźnik wolnej powierzchni w ciągu ostatnich 12 miesięcy oscylował ok. 6%. Może on jednak ulec niewielkiemu wzrostowi w nadchodzących miesiącach w rezultacie oddawania do użytku kolejnych realizowanych projektów.
- Poziom stawek czynszów najmu na Górnym Śląsku jest zbliżony do innych wiodących regionów magazynowych. Widoczny jest natomiast trend malejącej różnicy między bazowymi a efektywnymi stawkami czynszów najmu.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



2 471 400 m²

Zasoby



5,8% 

Stopa pustostanów



319 000 m²

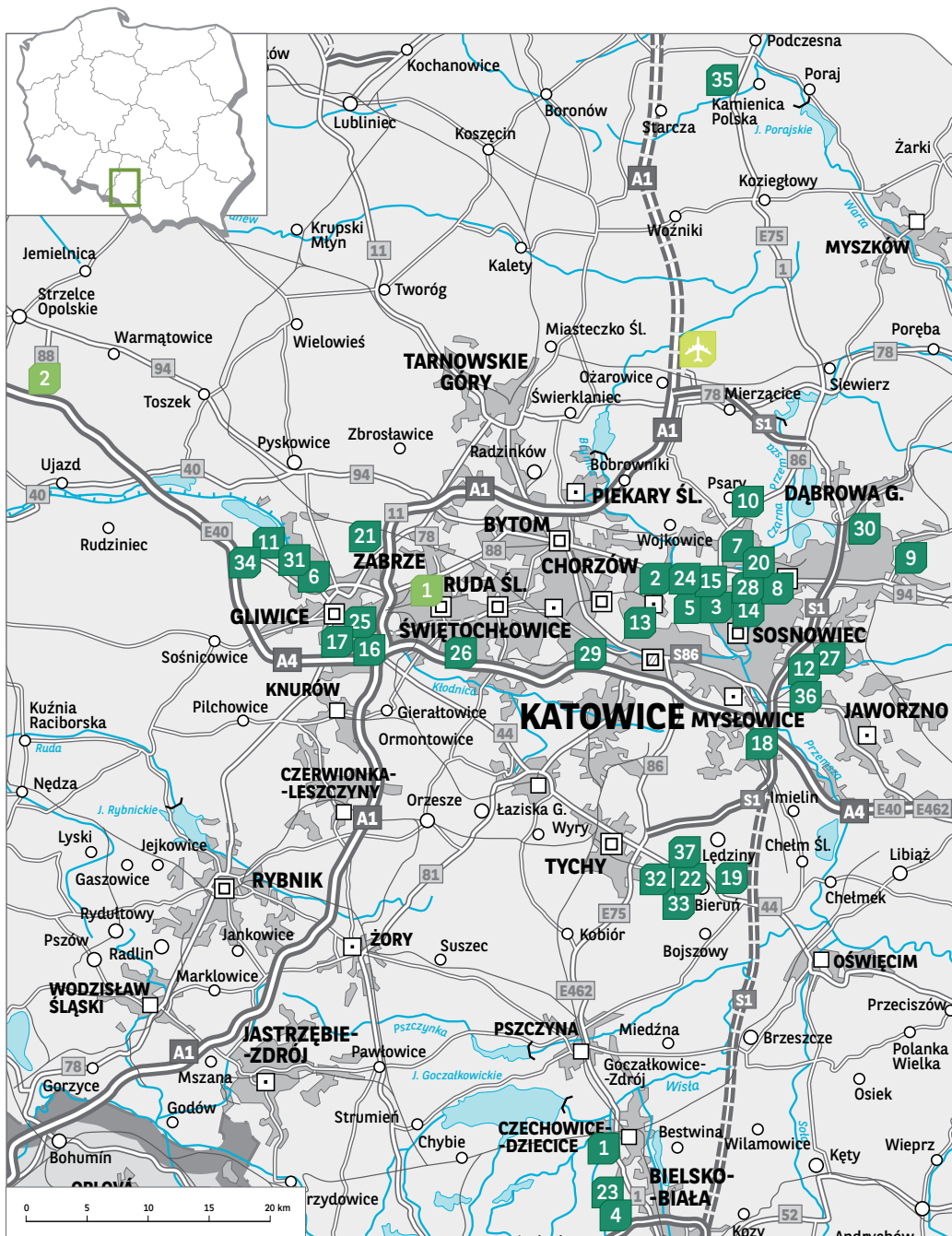
Powierzchnia w budowie



2,70-3,40 EUR →

Stawki czynszów
bazowych (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 Miłowice
6. Diamond Business Park Gliwice
7. Distribution Park Będzin
8. Distribution Park Sosnowiec
9. DL Invest Park Dąbrowa Górnicza
10. DL Invest Park Psary/Czeladź
11. Goodman Gliwice Logistics Centre
12. Goodman Sosnowiec Logistics Centre
13. Górnośląski Park Przemysłowy
14. Hillwood Zagłębie
15. Logisor Czeladź
16. Logisor Gliwice I
17. Logisor Gliwice II
18. Logisor Mystowice
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, III
32. Segro Industrial Park Tychy
33. Segro Industrial Park Tychy II
34. Segro Logistics Park Gliwice
35. Silesia Logistic Park
36. Śląskie Centrum Logistyczne
37. Terminal Logistyczny Promont Tychy

PLANOWANE

1. Hillwood Ruda Śląska
2. 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.
- Zaledwie w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2018 r. zasoby powierzchni wzrosły o 259 200 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.).
- Wśród największych obiektów obecnie w trakcie realizacji są: Central European Logistic Hub (135 000 m kw.) oraz Hillwood Zalando (124 500 m kw.).
- Obszar Polski Centralnej cechuje się najniższą stopą pustostanów spośród głównych rynków magazynowych. Na koniec czerwca wyniosła ona zaledwie 0,4%. Co więcej, prawie 93% budowanej powierzchni jest już wynajęte.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



1 971 600 m²

Zasoby



0,4% ↗

Stopa pustostanów



628 200 m²

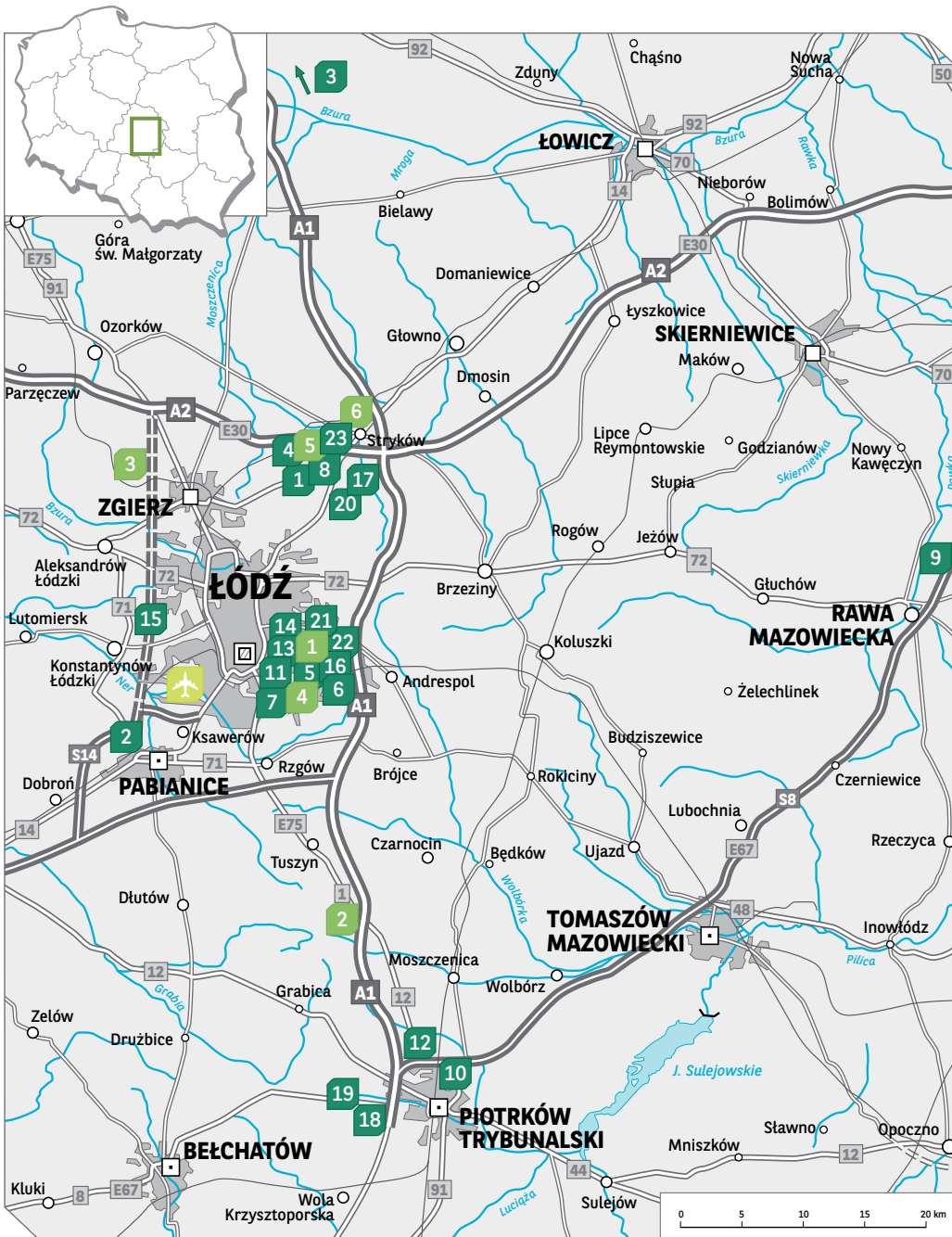
Powierzchnia w budowie



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

PLANOWANE

1. 7R City Flex Łódź
2. Goodman Łódź II Logistics Centre
3. Hillwood Łódź (Łuźmierz)
4. MLP Łódź
5. MLP Stryków
6. MountPark Stryków

POZNAŃ HUB

- Dzięki oddaniu do użytku kolejnej fazy Panattoni Park VI i pierwszego budynku w kompleksie Panattoni Park VII, region poznański powiększył się w II kw. o 42 000 m kw.
- Porównując z analogicznym okresem 2017 r., stopa pustostanów uległa obniżeniu o 4,9 p. proc. do poziomu 3,9%.
- Na koniec czerwca całkowita powierzchnia w budowie wynosiła 169 100 m kw. Największymi budowanymi obecnie obiektami są kolejna faza Panattoni Park Poznań VII (36 400 m kw.), P3 Poznań (26 400 m kw.) i Clip Poznań (25 000 m kw.).
- Poziom czynszów najmu utrzymuje się na stabilnym poziomie i jest zbliżony do innych dużych rynków magazynowych.
- Region Poznania i województwa wielkopolskiego charakteryzują się jednymi z najniższych poziomów stopy bezrobocia w Polsce.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



1 912 300 m²

Zasoby



3,9% ↗

Stopa pustostanów



169 100 m²

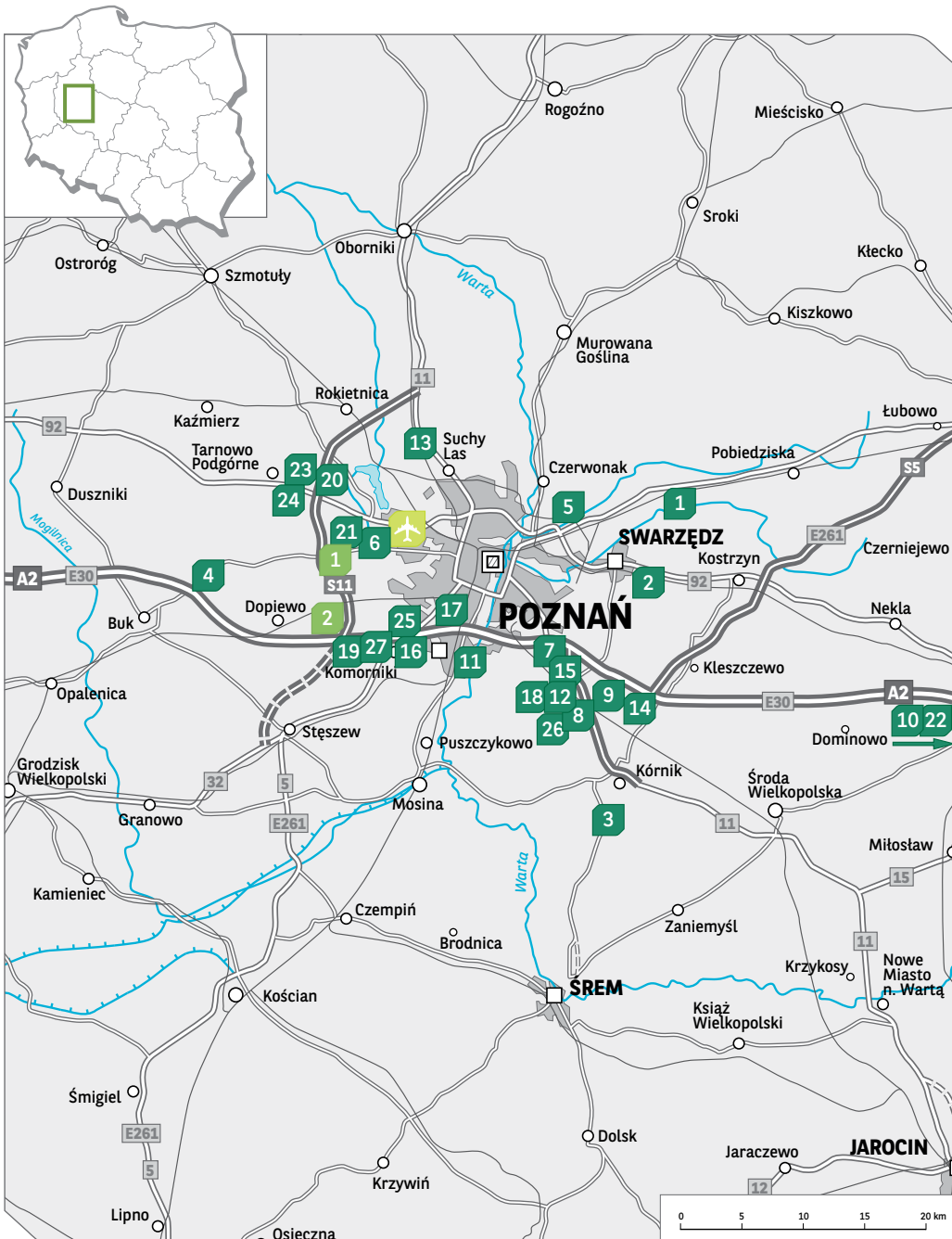
Powierzchnia w budowie



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. Prologis Park Poznań III
26. Segro Logistics Park Poznań, Gądko
27. Segro Logistics Park Poznań, Komorniki

PLANOWANE

1. MLP Poznań West
2. Segro Logistics Park Poznań, Gotuski

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 I poł. 2018 roku oddano do użytku zaledwie 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 4,3 p. proc.
- Stawki czynszów w rejonie Wrocławia należą do jednych z najwyższych wśród głównych klastrów magazynowych (z wyłączeniem obiektów położonych wewnątrz granic Krakowa i Warszawy).
- 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, co może pociągnąć za sobą rozwój obszaru na północ od Wrocławia.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



1 483 000 m²

Zasoby



3,2% ↗

Stopa pustostanów



169 100 m²

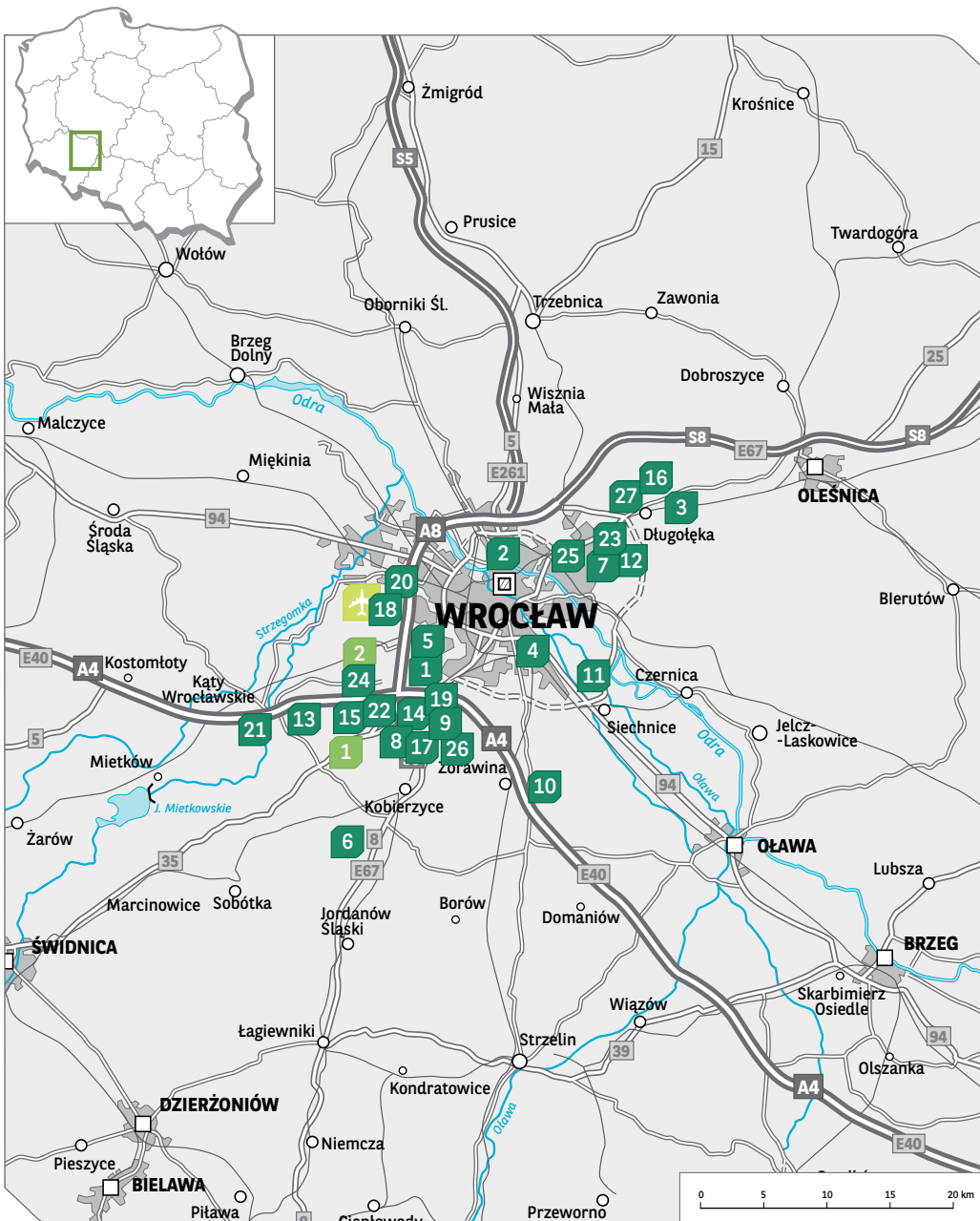
Powierzchnia w budowie



3,00-3,60 EUR ↗

Stawki czynszów bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- City Logistics Wrocław I
- Distribution Park Wrocław
- Eurologis
- Gazowa Industrial Park
- Goodman Wrocław IV Logistics Centre
- Goodman Wrocław V Logistics Centre
- Goodman Wrocław East Logistics Centre
- Goodman Wrocław South Logistics Centre
- Hillwood Wrocław I
- Hillwood Wrocław II
- Hillwood Wrocław III
- MLP Wrocław
- Panattoni Park Wrocław II
- Panattoni Park Wrocław III
- Panattoni Park Wrocław IV
- Panattoni Park Wrocław V
- Panattoni Park Wrocław VII
- Panattoni Park Wrocław Airport
- Prologis Park Wrocław I
- Prologis Park Wrocław III
- Prologis Park Wrocław IV
- Prologis Park Wrocław V
- Segro Industrial Park Wrocław
- Tiner Logistic Park
- Wrocław Business Park
- Wrocław-Bielany Logistics Centre
- VATT Invest Wrocław

PLANOWANE

- 7R Wrocław
- MountPark Wrocław

KLASTRY ROZWOJOWE¹

KRAKÓW

- Krakowski rynek magazynowy powiększył się w I poł. 2018 r. o 31 200 m kw. Największym obiektem oddanym do użytku był 7R Park Kraków (26 200 m kw.).
- Po gwałtownym wzroście stopy pustostanów odnotowanym na koniec 2017 r., udział niewynajętej powierzchni ulega stopniowemu zmniejszeniu. Na koniec czerwca wyniosła ona 7.3%.
- Szybkie tempo przyrostu powierzchni magazynowych w tym regionie będzie się utrzymywać za sprawą dalszego rozwoju 7R Kraków Park. Realizowana powierzchnia w ramach tego projektu wynosi prawie 26 100 m kw.
- Z powodu ograniczonej ilości nowoczesnej powierzchni w granicach miasta, Kraków pozostaje nadal najdroższym po Warszawie i rynkiem magazynowym.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI

I PROGNOZY* (↗)



455 500 m²
Zasoby



7,3% →
Stopa pustostanów

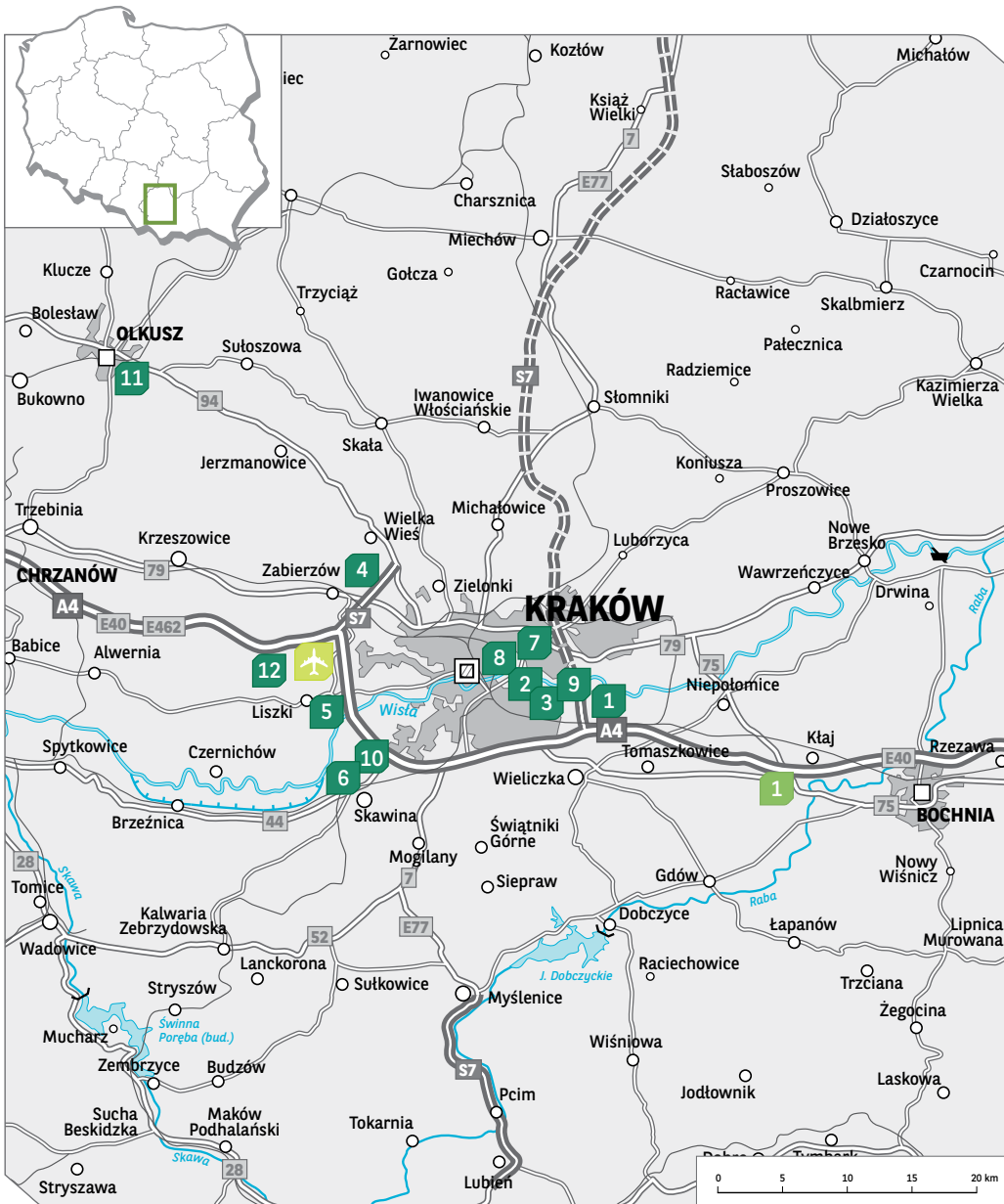


48 200 m²
Powierzchnia w budowie



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

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- 7R Hillwood Park Kraków Kokotów
- Centrum Logistyczne Kraków I
- Centrum Logistyczne Kraków II
- Goodman Kraków Airport Logistics Centre
- KIF Park Balice
- Logicor Kraków
- Łęgprzem Kraków
- MARR Business Park
- MG Logistic
- Panattoni Park Kraków II, III, IV
- RB Logistic Olkusz
- Witek Airport Logistic Centre

PLANOWANE

- 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 przyczyniają 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 sześciu miesięcy 2018 r. nie oddano natomiast żadnych nowych obiektów magazynowych.
- Brak nowej podaży w pierwszej połowie roku umożliwił wchłonięcie znacznej ilości dotychczas niewynajętej powierzchni. W porównaniu z końcem 2017 r., stopa pustostanów obniżyła się o 4,8 p. proc. i obecnie wynosi jedynie 0,1%.
- 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.). Oprócz tego powstaje jeszcze jeden magazyn klasy A – Goodman Pomeranian Logistics Centre (36 700 m kw.).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



446 900 m²

Zasoby



0,1%

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

- Gdańsk-Kowale Distribution Centre I
- Gdańsk-Kowale Distribution Centre II
- Gdańsk-Kowale Distribution Centre IV
- Gdańsk-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 Park City Flex Gdańsk
- 7R Tczew

WSCHÓD

- W I poł. 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).
- Od stycznia br. nie oddano do użytku żadnych nowych obiektów magazynowych w regionie Wschód.
- W czasie pierwszych sześciu miesięcy 2018 r. stopa pustostanów zmniejszyła się o 1,3 p. proc., spadając na koniec czerwca do 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

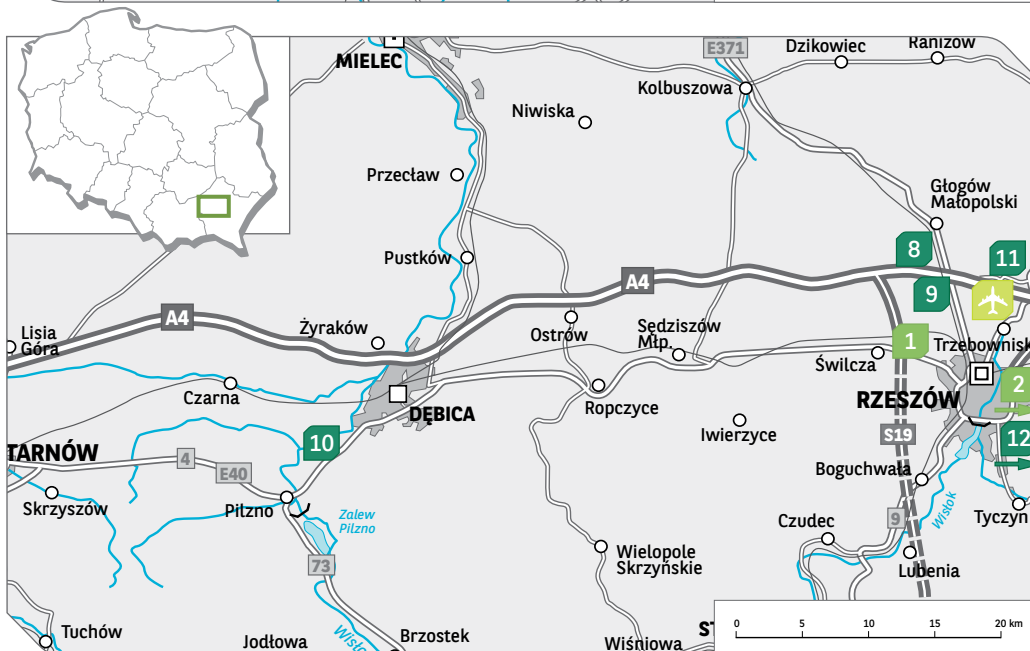


ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Logistyczne Melgiewska
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 Podgródzie
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 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 poł. 2018 r. stopa pustostanów spadła do poziomu zaledwie 0,6%, co przełożyło się bezpośrednio na podniesienie wywoławczych stawek czynszu w tym regionie.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



295 200 m²

Zasoby



0,6% ↗

Stopa pustostanów



16 200 m²

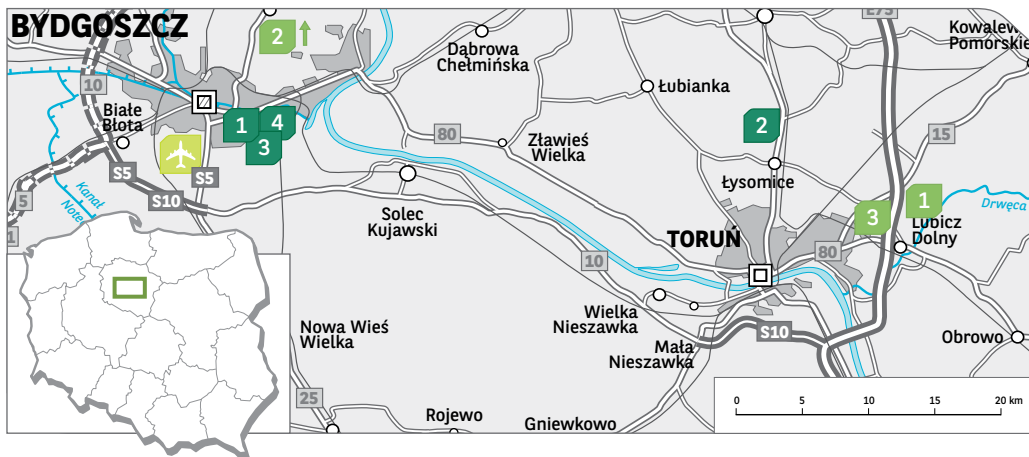
Powierzchnia w budowie



2,90-3,50 EUR ↗

Stawki czynszów bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- 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

- 51% 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 czerwca w trakcie budowy pozostawały trzy obiekty magazynowe: Panattoni Park Szczecin I (35 100 m kw.), Panattoni Park Szczecin II (22 200 m kw.) oraz 7R Park City Flex Szczecin (10,500 m kw.).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



571 800 m²

Zasoby



0% ↗

Stopa pustostanów



70 700 m²

Powierzchnia w budowie



3,00-3,80 EUR ↗

Stawki czynszów bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- 7R Szczecin
- Exeter Park Szczecin
- North-West Logistic Park II
- Panattoni Park Szczecin I
- Panattoni Park Szczecin II
- Prologis Park Szczecin

PLANOWANE

- Waimea Logistic Park Stargard

ZACHÓD

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I PROGNOZY* (↗)



318 900 m²

Zasoby



182 800 m²

Powierzchnia w budowie



0%

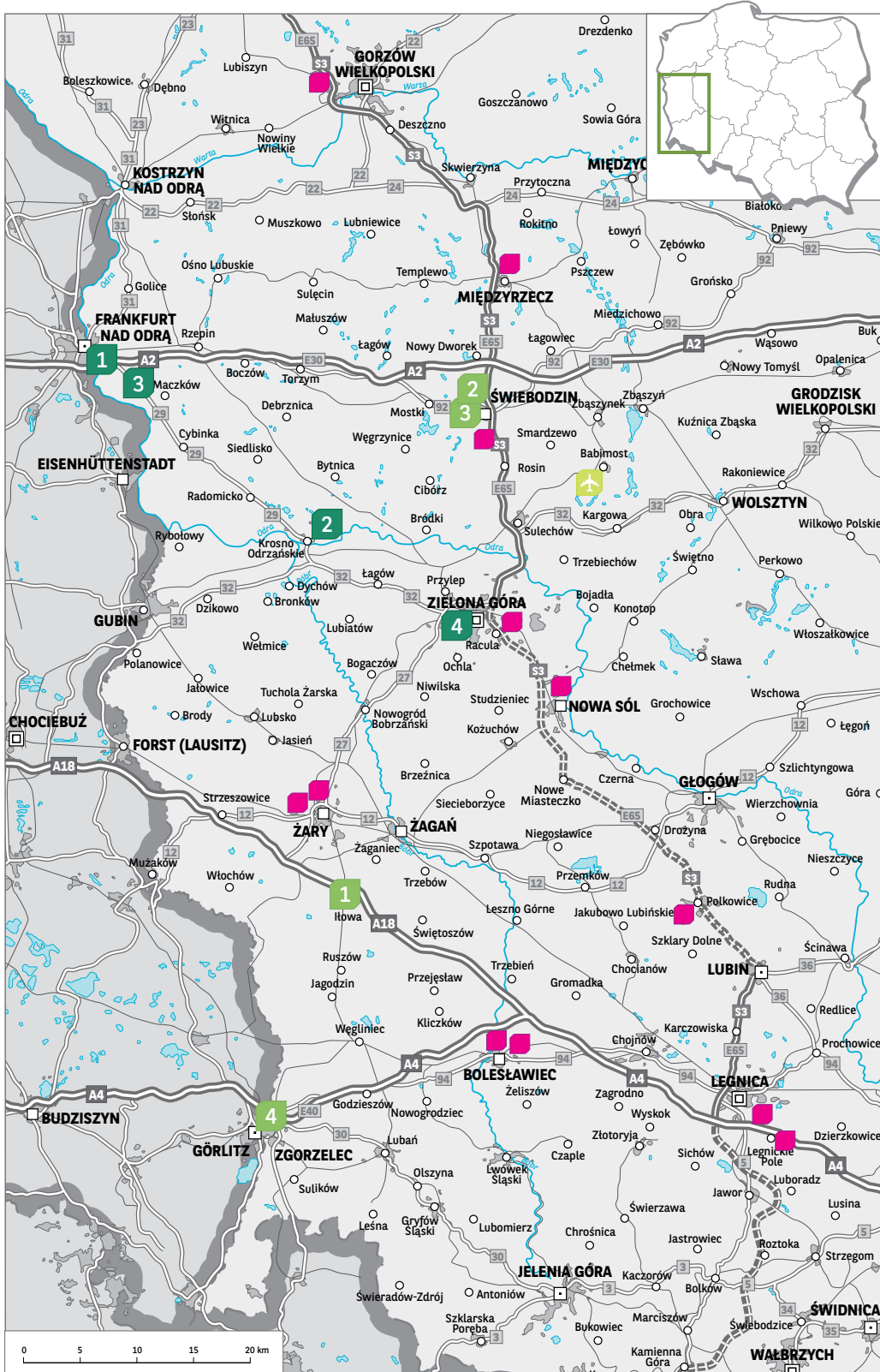
Stopa pustostanów



3,00-3,50 EUR ↗

Stawki czynszów
bazowych (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



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 aż 91% istniejącej tu powierzchni magazynowej.

Na koniec I poł. 2018 r. całkowity wolumen powierzchni w budowie wynosił 182 800 m kw.

Dominacja projektów typu BTS oraz wysoki poziom zainteresowania najemców prowadzą do deficytu dostępnej powierzchni. Co więcej, 100% 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 Świebódzin
3. Hillwood Świebódzin
4. Hillwood Zgorzelec

obiekty typu BTS

Wybrane obiekty oddane do użytku w II kw. 2018 r.

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Panattoni Park Sosnowiec V	Górny Śląsk	Panattoni	42 200
Hillwood Świecko	Zachód	Hillwood	42 000
Panattoni Park Konotopa II	Warszawa II	Panattoni	42 000
Central European Logistics Hub	Polska Centralna	Hillwood	36 000
Panattoni Park Gliwice III	Górny Śląsk	Panattoni	30 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane transakcje najmu, II 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
poufne	Panattoni BTS Bolesławiec	Zachód	60 600	nowa
poufne	Central European Logistics Hub	Polska Centralna	45 000	nowa
Arvato	Panattoni Park Stryków III	Poznań	43 000	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate

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

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Panattoni BTS Amazon Gliwice	Górny Śląsk	Panattoni	146 000
Hillwood Zalando 1	Polska Centralna	Hillwood	126 000
BTS Leroy Merlin	Polska Centralna	Panattoni	124 000
Hillwood Zalando 2	inne	Hillwood	121 000
Central European Logistics Hub	Polska Centralna	Panattoni	99 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate

AUTOR

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

DANE KONTAKTOWE

Marcin Klammer Prezes Zarządu, Europa Środkowo-Wschodnia, marcin.klammer@realestate.bnpparibas

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

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

Tomasz Gnich Konsultant, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, tomasz.gnich@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, re negocjacje 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

Ovocný trh 8
110 00 Prague 1
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

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 Pawla 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/ Emilio Vargas, 4
28043 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

JERSEY

LATVIA

LITHUANIA

MOROCCO

NORTHERN IRELAND

NORWAY

PORTUGAL

SERBIA

SWEDEN

SWITZERLAND

TUNISIA

USA

* April 2018

** 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