



At a glance **IV kw. 2016 r.**

Rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce

Na koniec 2016 roku całkowite zasoby powierzchni przemysłowych i logistycznych w Polsce wyniosły 11 181 000 m kw. Oznacza to wzrost o 12,8% w stosunku do grudnia 2015 roku. Niestabnące tempo przyrostu podaży spowodowane jest utrzymującym się wysokim popytem, który w IV kwartale po raz kolejny przekroczył milion m kw, a w całym roku wyniósł 3,29 mln m kw.

Z ostatniej chwili

PO PIERWSZE

Polska w budowie.

Polski sektor magazynowo logistyczny z roku na rok bije kolejne rekordy. Na koniec IV kwartału 2016 roku wielkość powierzchni w budowie przekroczyła 1 500 000 m kw. Oznacza to wzrost o 24% w stosunku do ubiegłego, też rekordowego kwartału oraz aż o 47% w ujęciu rocznym.

PO DRUGIE

Nowa podaż szybko znajduje najemcę.

Zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych powiększyły się w IV kwartale 2016 roku o około 250 000 m kw., a w całym roku o 1 330 000 m kw. Mimo utrzymującego się od kilku lat szybkiego tempa wzrostu, nowe kompleksy magazynowe szybko pozyskują najemców. Często projekty spekulacyjne są już w znacznej części wynajęte w momencie zakończenia budowy.

Stopa pustostanów dla całego rynku na koniec 2016 roku wyniosła 6,1%. Oznacza to spadek o 0,5 p.p. w stosunku do trzeciego kwartału, co potwierdza bardzo wysoki stopień popytu.

PO TRZECIE

BTS, BTS, BTS

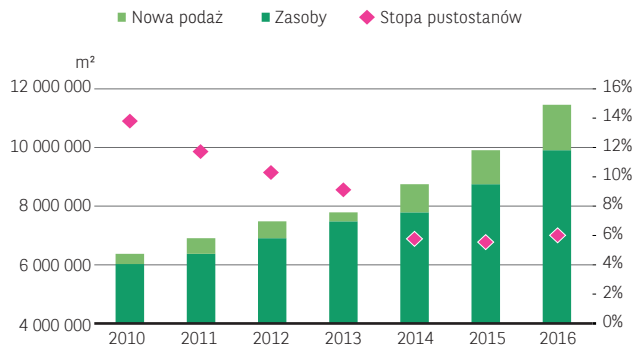
Jedną z przyczyn utrzymywania się niskiej stopy pustostanów jest niestabnąca popularność projektów typu Built to Suit (BTS). Najlepszym przykładem jest klaster przemysłowo-logistyczny w rejonie Szczecina. Na tym relatywnie niewielkim rynku jeszcze w połowie 2016 roku żaden nowy projekt nie znajdował się w budowie. Tymczasem pod koniec IV kwartału podaż w trakcie realizacji wyniosła ponad 313 000 m kw. Niemal 93% planowanej powierzchni skupionych jest w dwóch projektach BTS. Daje to szczecińskiemu rynkowi pierwsze miejsce pod względem budowanej powierzchni.

PO CZWARTE

Szturm na zachód.

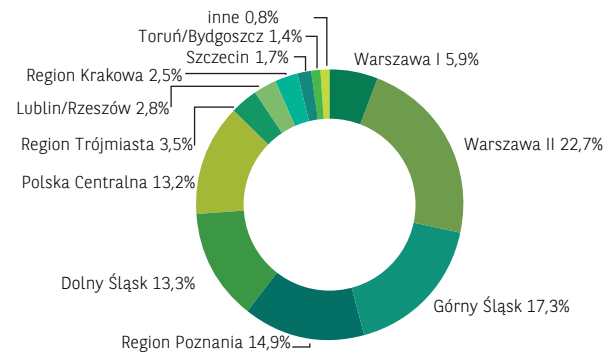
Na terenie największych aglomeracji powoli zaczyna brakować atrakcyjnych gruntów w odpowiedniej cenie, a do tego maleje dostępność pracowników i rosną koszty pracy. Zmusza to deweloperów do poszukiwania gruntów na alternatywnych, mniej znanych rynkach. W drugiej połowie roku znacznie zwiększyło się zainteresowanie terenami w sąsiedztwie zachodniej granicy kraju. Oprócz wspomnianego Szczecina, kolejnym „wschodzącym” rejonem staje się obszar województwa lubuskiego, gdzie dobrze rozwinięta komunikacja pozwala na sprawne funkcjonowanie firm z Europy Zachodniej, które dążą do optymalizacji kosztów.

Zasoby, nowa podaż, stopa pustostanów



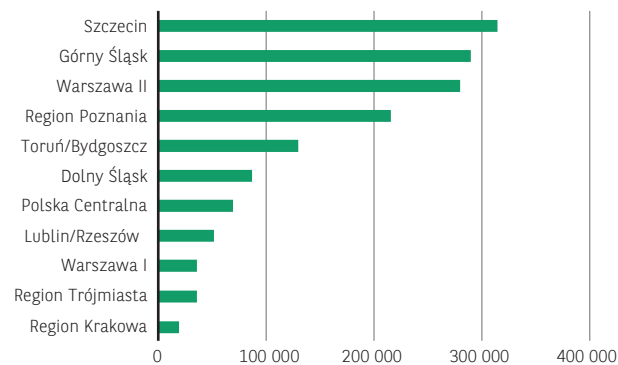
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Udział klastrów logistycznych i magazynowych w rynku, IV kw. 2016



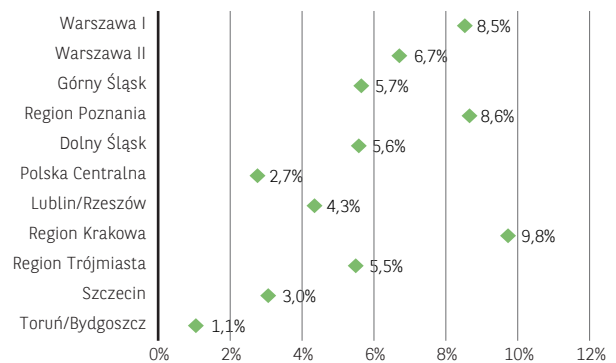
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnie przemysłowe i magazynowe w budowie w m kw., IV kw. 2016



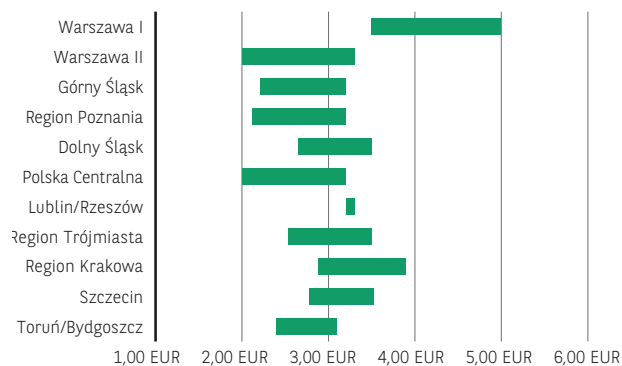
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Stopa pustostanów wg. klastrów, IV kw. 2016



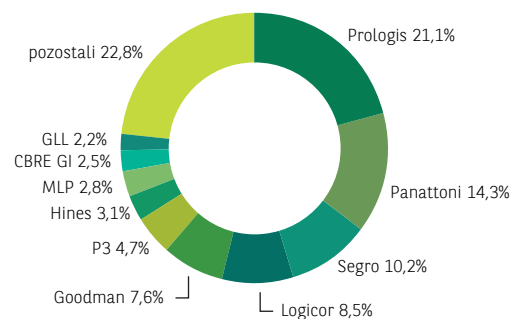
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Przedział stawek czynszów wywoławczych za m²/mies. wg. klastrów, IV kw. 2016



Źródło: BNP Paribas Real Estate

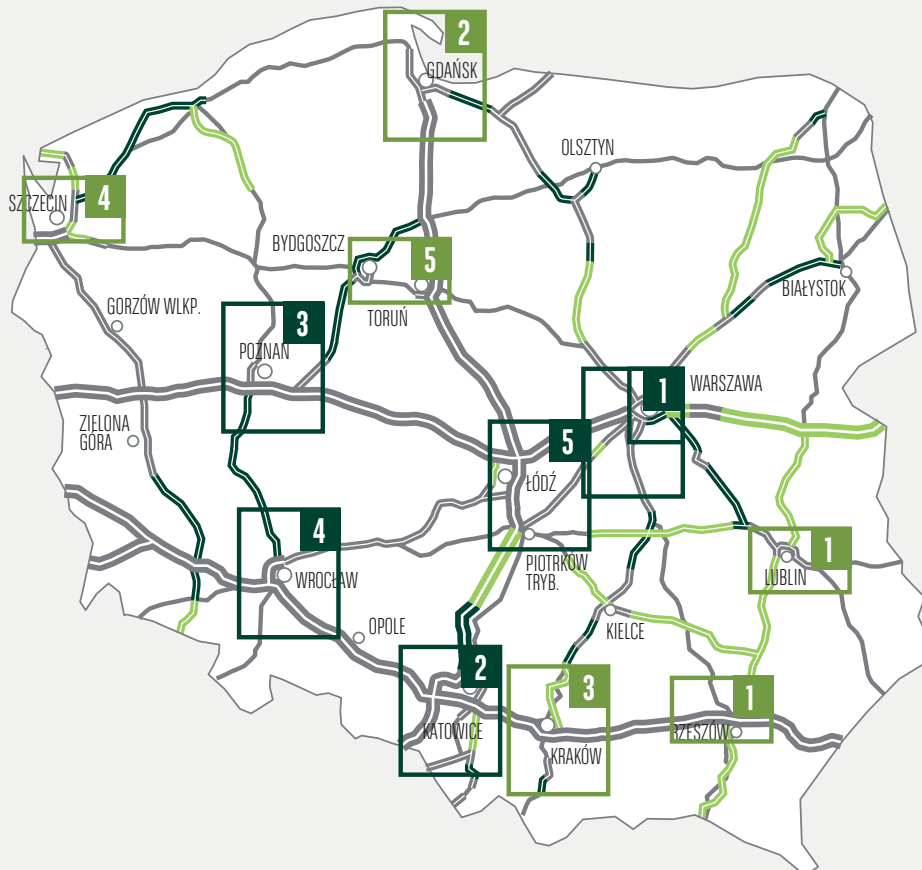
Struktura własności podaży, IV kw. 2016



Źródło: BNP Paribas Real Estate

MAPA KLASTRÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIATKA TRANSPORTOWA

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



KLASTRY GŁÓWNE:

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

KLASTRY ROZWOJOWE:

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

GŁÓWNE DROGI KRAJOWE

AUTOSTRADY:

- ISTNIEJĄCE
- W TRAKCIE BUDOWY
- PLANOWANE

DROGI EKSPRESOWE:

- ISTNIEJĄCE
- W TRAKCIE BUDOWY
- PLANOWANE

KLASTRY GŁÓWNE¹

WARSZAWA I

Podzielony na dwie podstrefy warszawski rynek magazynowy odpowiada za 28,6% całkowitych zasobów kraju.

Warszawa I – klaster obejmuje powierzchnie przemysłowe i logistyczne położone w granicach administracyjnych stolicy. W IV kwartale 2016 roku powiększył się on o 4 500 m kw., osiągając poziom 655 700 m kw. W ciągu ostatnich trzech miesięcy 2016 roku znacząco spadła stopa pustostanów i wynosi obecnie 8,5%, w porównaniu do 9,8% na koniec września. Jednak w dalszym ciągu jest to jeden z najwyższych wskaźników w kraju. Znaczący udział wolnej powierzchni nie przekłada się na zakres stawek czynszów, które pozostają niezmiennie na wysokim poziomie.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

WARSZAWA I



655 200 m²

Zasoby



8,5% ↗

Stopa pustostanów



36 000 m²

Powierzchnia w budowie



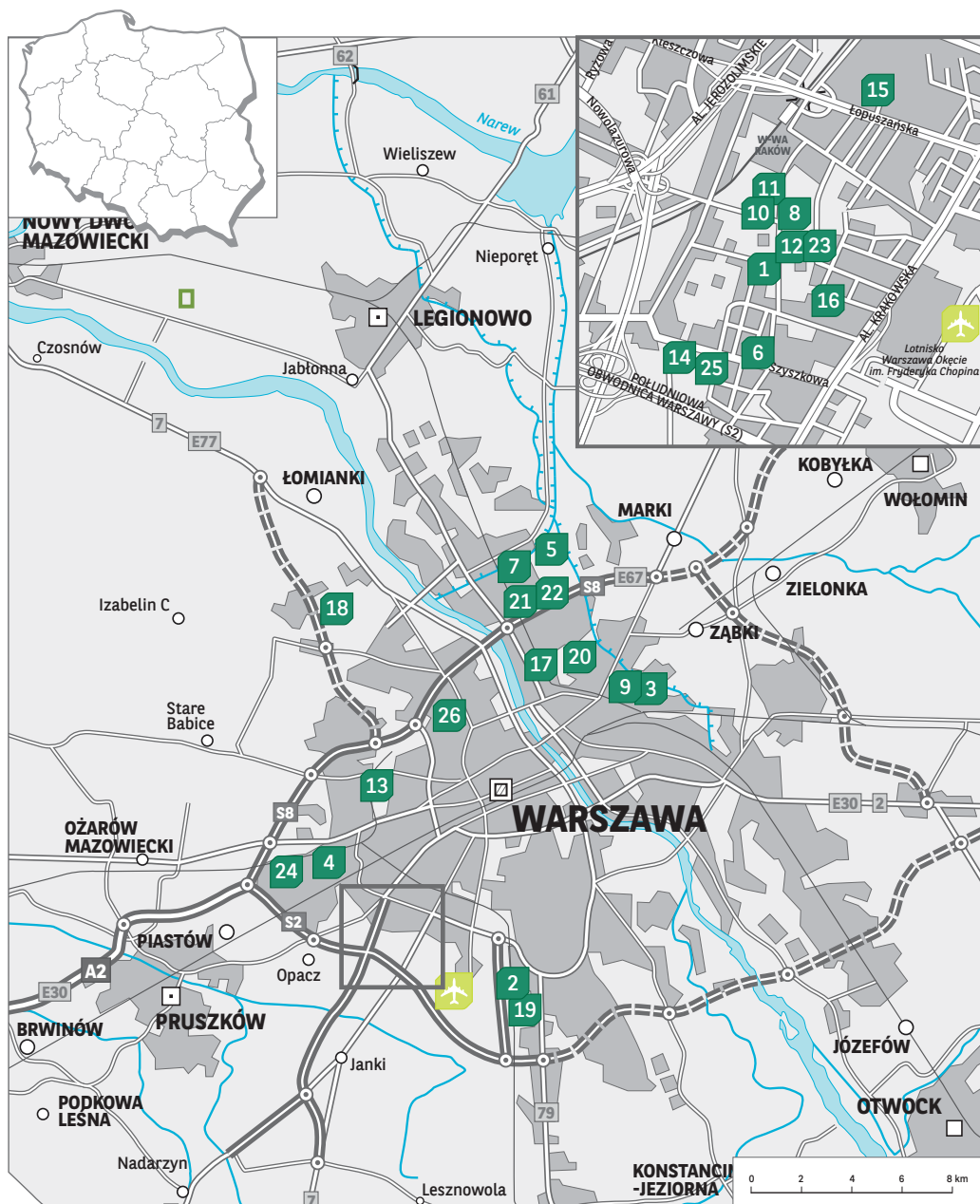
3,50-5,00 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy

ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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



1. Podaż powierzchni ponad 1 000 000 m kw.

WARSZAWA II

Na obszarze w promieniu 50 km od stolicy zasoby powierzchni przemysłowo-logistycznych wynoszą 2 543 000 m². Jedynym obiektem oddanym do użytku w IV kwartale był Panattoni BTS TNT Janki o powierzchni 15 900 m². W kolejnych miesiącach tempo rozwoju tego rynku znacząco przyspieszy, gdyż w trakcie realizacji znajduje się ponad 278 500 m².

W IV kwartale odnotowano wysokie zainteresowanie najemców powierzchniami magazynowymi. Odzwierciedla to stopa pustostanów, która w ciągu ostatnich 3 miesięcy 2016 roku spadła o 1.4 p.p. i wynosi obecnie 6,7%.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

WARSZAWA II



2 543 100 m²

Zasoby



6,7% →

Stopa pustostanów



278 600 m²

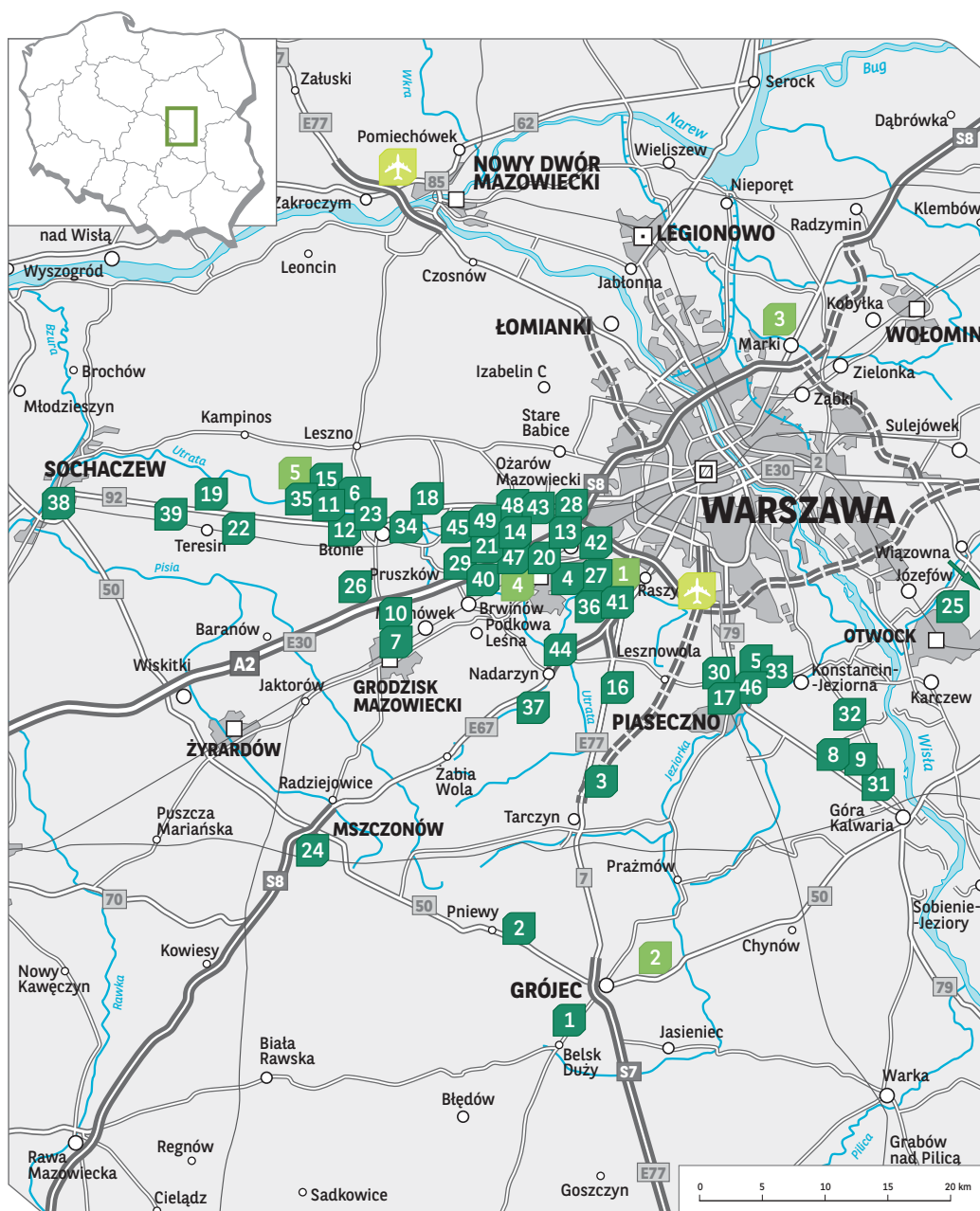
Powierzchnia w budowie



2,00-3,30 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

PLANOWANE

1. Diamond Business Park Raszyn
2. DL Invest Stomczyn Grójec
3. Hillwood Marki
4. Hillwood Pruszków
5. Panattoni Park Błonie III



GÓRNY ŚLĄSK

Górnośląski rynek przemysłowo-logistyczny powiększył się w IV kwartale o 14 200 m kw. za sprawą oddania projektu Segro Industrial Park Tychy II. Obecnie całkowita powierzchnia w klastrze wynosi 1 933 800 m kw. Kolejne 288 600 m kw. znajduje się w budowie, co jest drugim najwyższym wynikiem w Polsce pod względem nowobudowanej podaży. Stopa pustostanów nie zmieniała się w stosunku do III kwartału i na koniec roku wyniosła 5,7%.

W IV kwartale zaobserwowano zainteresowanie deweloperów miastami Konurbacji Górnośląskiej, które dotąd nie były uważane za typowe ośrodki magazynowe. Pojawiają się też nowe projekty w bardziej oddalonych lokalizacjach jak Bielsko-Biała czy Opole.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



1 933 800 m²

Zasoby



5,7% ↑

Stopa pustostanów



288 600 m²

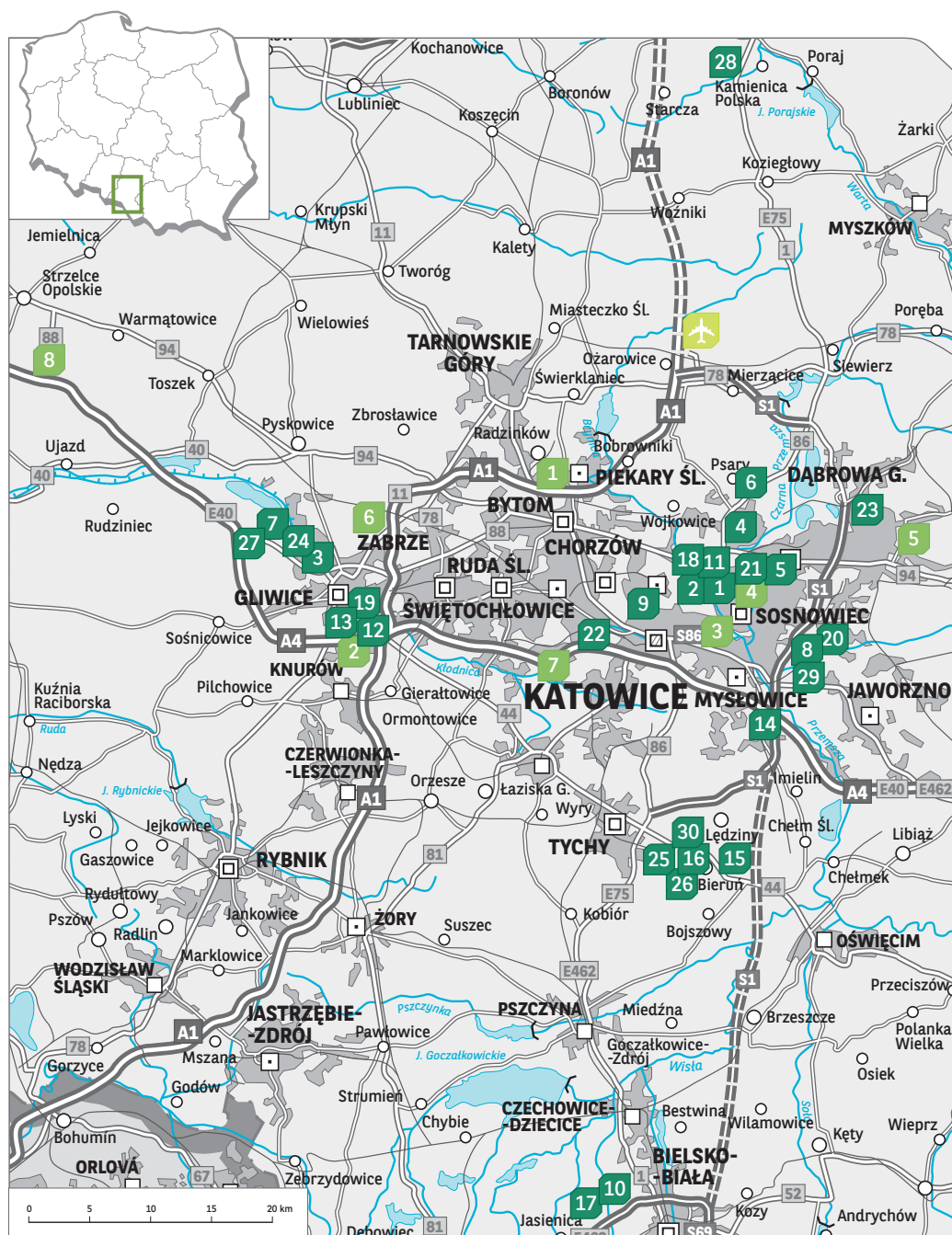
Powierzchnia w budowie



2,20-3,30 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

PLANOWANE

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

REGION POZNANIA

Poznań jest trzecim największym rynkiem przemysłowo-logistycznym w Polsce. Na koniec 2016 roku całkowite zasoby tego obszaru osiągały niespełna 1 663 000 m kw. W ciągu ostatniego kwartału do użytku nie został oddany żaden nowy projekt.

Mimo braku nowej podaży stopa pustostanów nieznacznie wzrosła w porównaniu do III kwartału z 8,3% do 8,6%. Jest to najwyższy wskaźnik wśród głównych klastrów przemysłowo-logistycznych oraz drugi najwyższy wynik w Polsce.

Jednym z elementów ryzyka, który w przyszłości może hamować rozwój rynku, jest jedna z najniższych w kraju stopa bezrobocia oscylująca wokół 2%. Mimo to, deweloperzy nie obawiają się jednak relatywnie wysokiego odsetka niewynajętych powierzchni oraz potencjalnych trudności ze znalezieniem pracowników. Poznań należy do jednego z 4 ośrodków logistycznych, których wielkość powierzchni w budowie na koniec 2016 roku przekroczyła 200 000 m kw. Najwyższą aktywność odnotowuje zachodnia część aglomeracji w okolicach autostrady oraz lotniska, gdzie zaczyna przenosić się środek ciężkości tego klastra.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



1 663 000 m²

Zasoby



8,6% ↗

Stopa pustostanów



214 800 m²

Powierzchnia w budowie



2,10-3,20 EUR ↘

Stawki czynszów (m²/mies)

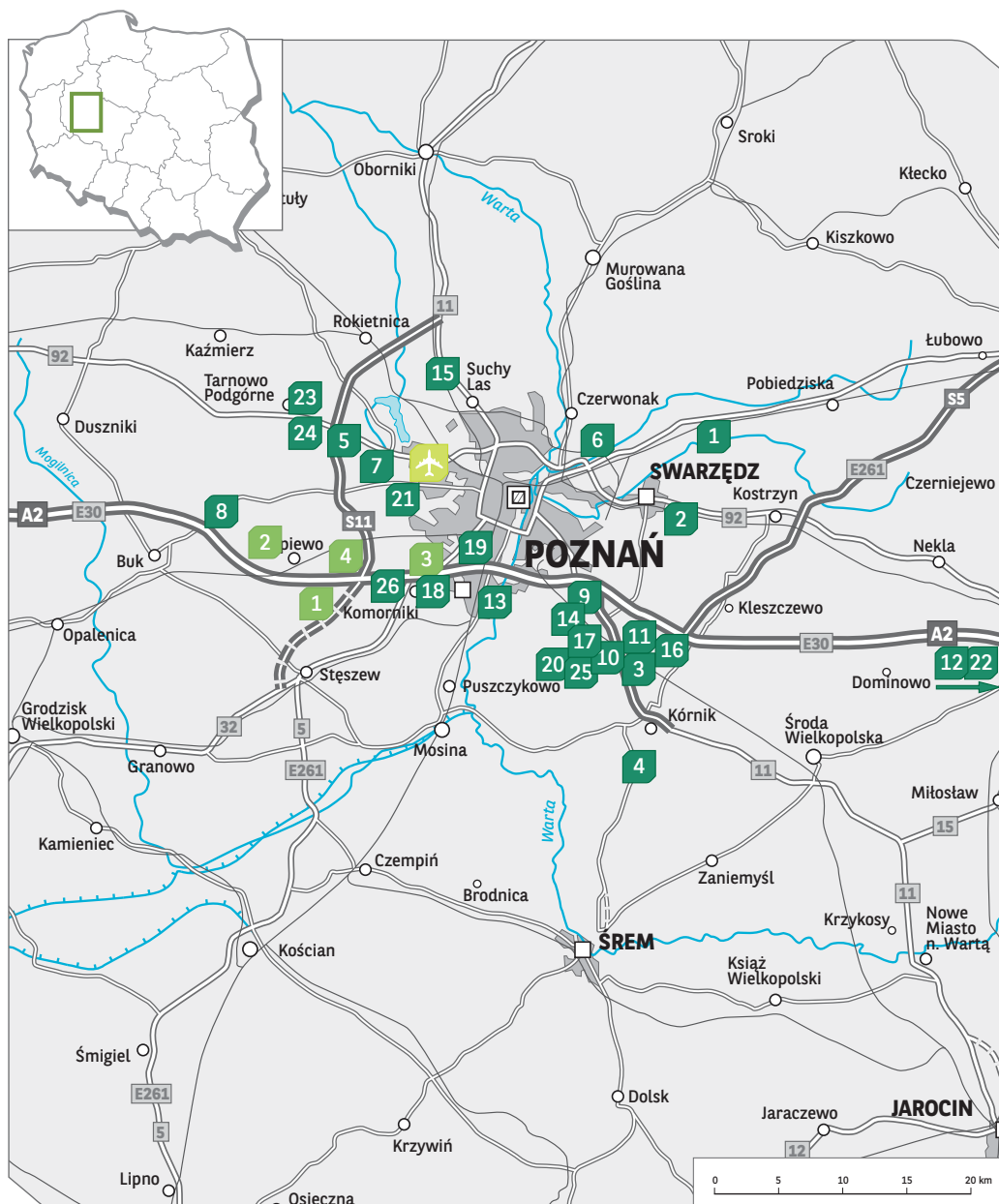
*na najbliższe 6 miesięcy

ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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



DOLNY ŚLĄSK

Dolnośląski rynek zawdzięcza swój rozwój dobrze rozwiniętej infrastrukturze transportowej oraz bliskości południowej i zachodniej granicy kraju. Całkowita podaż w klastrze powiększyła się w IV kwartale o ponad 35 000 m kw. i osiągnęła poziom 1 485 300 m kw. Obiektami oddanymi do użytku były hale kompleksów Panattoni Park Wrocław IV (25 000 m kw.) oraz Panattoni Park Wrocław VII (10 300 m kw.). W trakcie budowy pozostaje 87 000 m kw., a następne projekty znajdują się w fazie przygotowania.

Stopa pustostanów zmniejszyła się w stosunku do poprzedniego kwartału o 0,6 p.p. i wynosi obecnie 5,6%. Świadczy to o niestabilnym zainteresowaniu najemców wrocławskim rynkiem magazynowym. Potwierdzają to również planowane rozbudowy kolejnych parków logistycznych.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



1 485 300 m²

Zasoby



5,6% →

Stopa pustostanów



86 700 m²

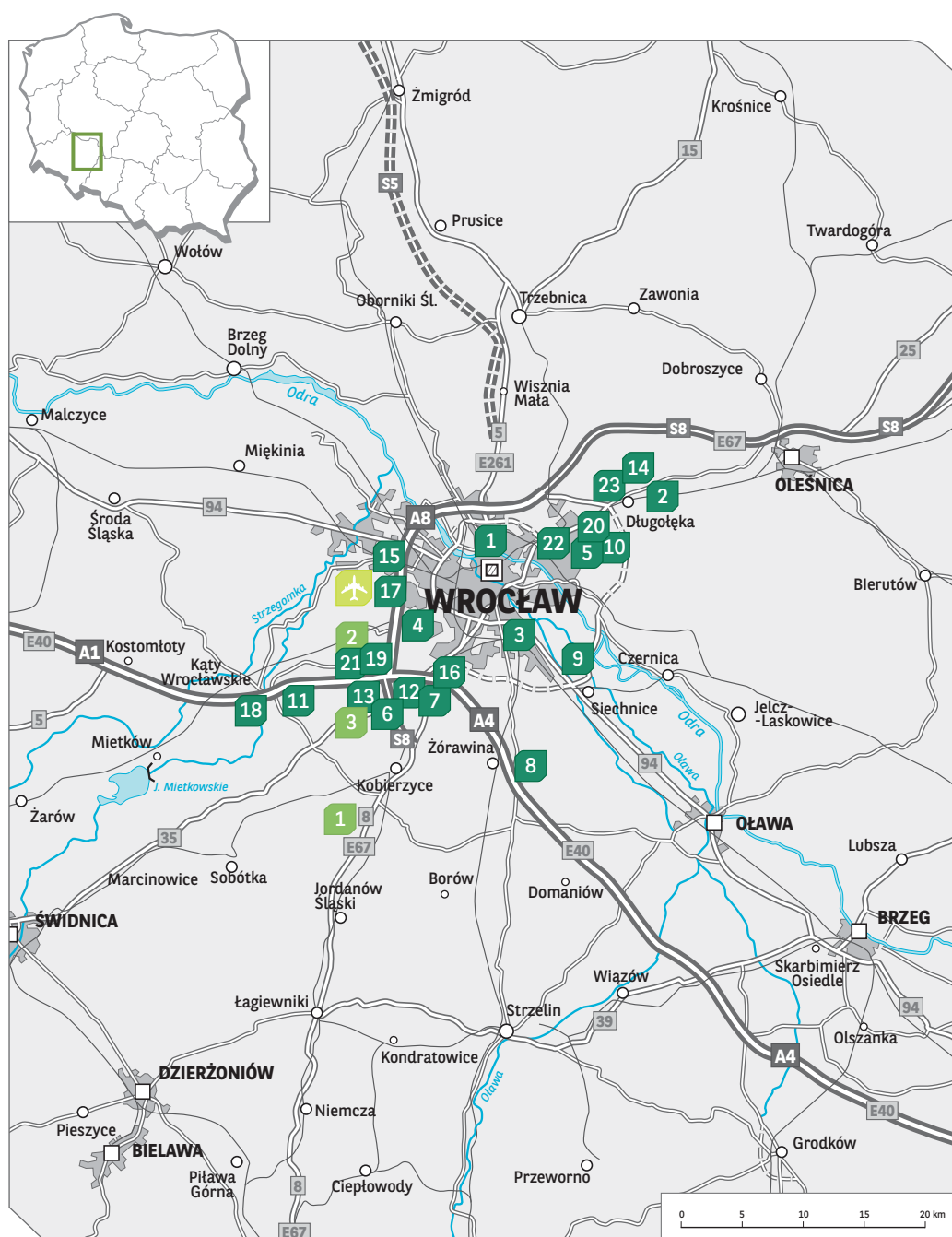
Powierzchnia w budowie



2,60-3,50 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 VI
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. VATT Invest Wrocław

PLANOWANE

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

POLSKA CENTRALNA

W IV kwartale Polska Centralna odnotowała najwyższy w Polsce wzrost wolumenu powierzchni magazynowej. Łącznie do użytku oddanych zostało 114 500 m kw., a największe ukończone projekty to Hillwood Stryków (50 540 m kw.) oraz drugi budynek Prologis Park Piotrków II (42 200 m kw.). Mimo znacznego wolumenu nowej powierzchni, stopa pustostanów spadła w stosunku do III kwartału o 0,4 p.p. i wynosi obecnie 2,7%. Potwierdza to wysokie zainteresowanie tym rynkiem. W ostatnich miesiącach odnotowano znaczący niedobór powierzchni magazynowych w samej Łodzi.

Dominacja wielkopowierzchniowych projektów w obrębie klastra powoduje utrzymywanie się stawek czynszów na stałym niskim poziomie. Obecnie koszty wynajęcia metra kwadratowego na tym obszarze wahają się między 2,0 €/m kw., a 3,1 €/m kw.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



1 474 000 m²

Zasoby



2,7% →

Stopa pustostanów



68 900 m²

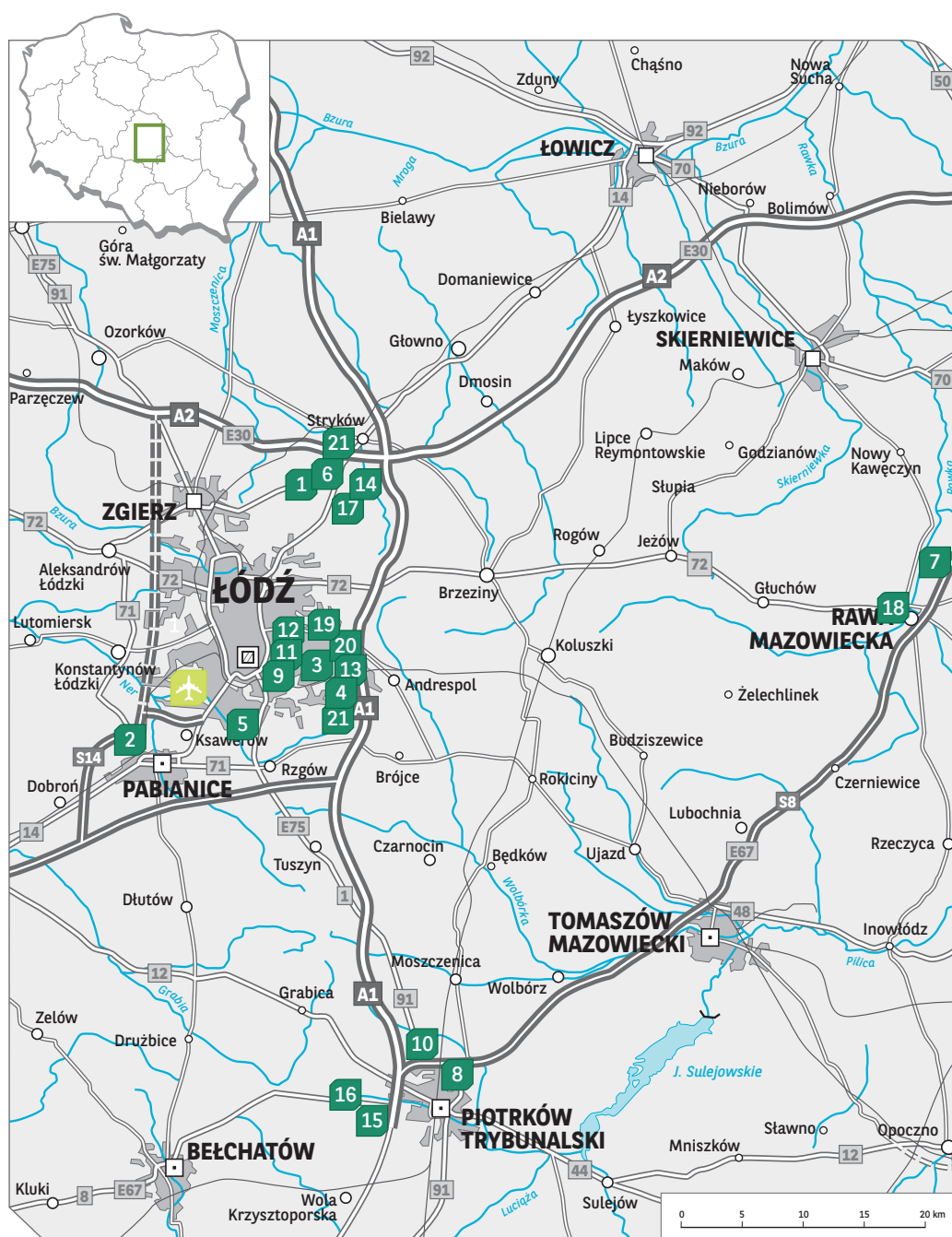
Powierzchnia w budowie



2,00-3,10 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

KLASTRY ROZWOJOWE¹

LUBLIN / RZESZÓW

Klaster Lublin Rzeszów powiększył się w IV kwartale o 15 200 m kw. za sprawą oddania do użytku drugiego budynku kompleksu Panattoni Park Lublin. Dzięki temu całkowita podaż przemysłowo-logistyczna w południowo-wschodniej Polsce osiągnęła poziom 314 700 m kw.

4,3% tej powierzchni pozostaje niewynajęta, a kolejne 51 300 m kw. jest w trakcie budowy.

Zakres stawek czynszów za powierzchnie magazynowe w okolicach Lublina i Rzeszowa kształtuje się w granicach 3,2 €/m kw./mies.- 3,3 €/m kw./mies.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



314 700 m²

Zasoby



6,7% ↑

Stopa pustostanów



55 500 m²

Powierzchnia w budowie



3,20-3,30 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy, zrewidowana wielkość rynku

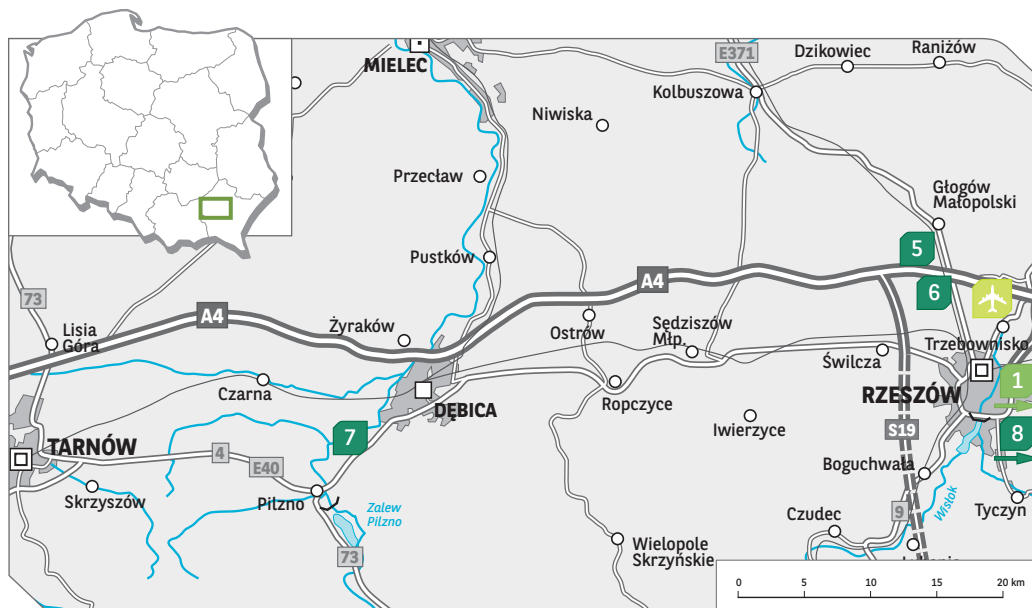


ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Logistyczne Metgiewska
2. Goodman Lublin Logistics Centre
3. MLP Lublin
4. Panattoni Park Lublin
5. Centrum Logistyczne Rogoźnica
- 6.
7. Panattoni Park Rzeszów
8. Skalski Logistic Park Podgrodzie
9. Waimea Logistic Park Korczowa

PLANOWANE

1. Korczowa Logistic Park



1. Podaż powierzchni poniżej 1 000 000 m kw.

REGION TRÓJMIASTA

Rynek przemysłowo-logistyczny w regionie Trójmiasta powiększył się w IV kwartale o ok. 21 000 m kw. Z podażą na poziomie 394 400 m kw., rejon ten jest największym Klastrem Rozwojowym. W trakcie budowy znajduje się kolejne 35 700 m kw.

Wielkość stopy pustostanów zmniejszyła się w porównaniu do III kwartału o 2,7 p.p. i wynosi obecnie 5,5%.

W obrębie klastra deweloperzy zabezpieczyli wiele gruntów pod budowę inwestycji przemysłowo-logistycznych, co w przyszłości może wpłynąć na szybki rozwój rynku.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



394 400 m²

Zasoby



5,5%

Stopa pustostanów



35 700 m²

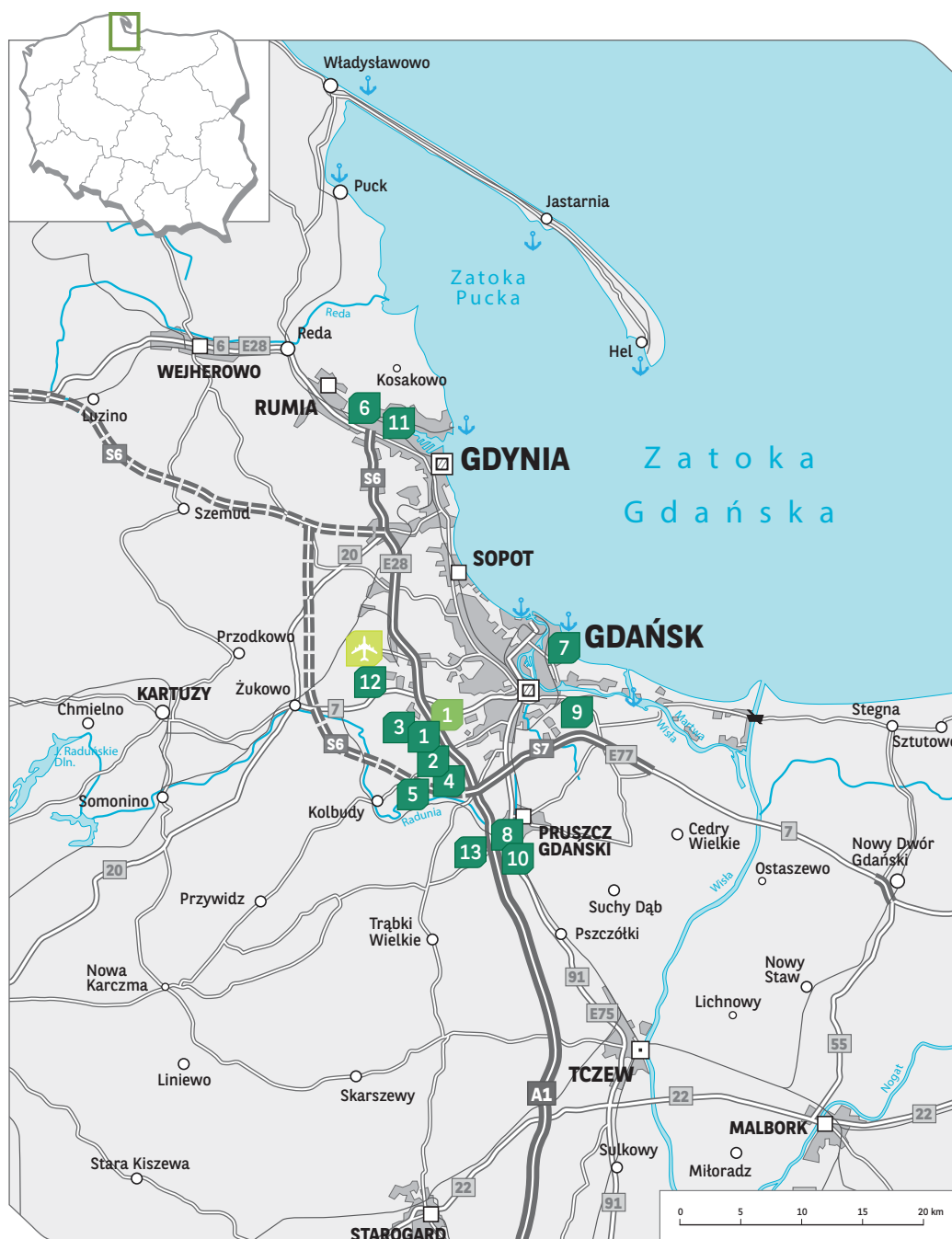
Powierzchnia w budowie



2,50-3,50 EUR

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

PLANOWANE

1. Diamond Business Park Gdańsk

Dużym zainteresowaniem najemców cieszą się powierzchnie zlokalizowane w samym mieście. Jednak z powodu ograniczonej dostępności gruntów możliwy jest tam rozwój jedynie projektów oferujących mniejsze moduły magazynowe.

Zasoby



Stopa pustostanów



Powierzchnia w budowie



Stawki czynszów (m²/mies.)

1. Centrum Logistyczne Kraków III

REGION SZCZECINA

Tylko w ciągu ostatnich trzech miesięcy 2016 roku szczeciński rynek przemysłowo-logistyczny powiększył się o 6,5% za sprawą oddania do użytku 11 400 m kw. w Panattoni Park Szczecin I. W kolejnych latach tempo rozwoju rynku jeszcze wzrośnie. Obecnie w trakcie realizacji znajduje się 313 000 m kw., z czego dominujący udział mają dwa duże projekty typu BTS: BTS Amazon Szczecin (161 000 m kw.) oraz BTS Zalando (130 000 m kw.). Po oddaniu do użytku tylko tych dwóch kompleksów szczeciński rynek magazynowy powiększy się o ponad 150%.

Ze względu na specyfikę projektów typu BTS, oddanie tych obiektów nie wpłynie znacznie na stopę pustostanów, która wynosi obecnie 3,0% i stawki czynszów, osiągające przedział między 2,8 €/m kw. a 3,5 €/m kw.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



187 300 m²

Zasoby



3,0% ↑

Stopa pustostanów



313 100 m²

Powierzchnia w budowie



2,80-3,50 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

BYDGOSZCZ / TORUŃ

Najmniejszy z klastrów osiągnął na koniec 2016 roku wielkość 151 400 m kw., z czego jedynie 1,1% pozostawało niewynajęte. W trakcie budowy znajduje się ponad 129 000 m kw. Większość realizowanej powierzchni stanowią projekty typu Built-To-Suit: BTS Kaufland (45 650 m kw.) i BTS Carrefour (38 000 m kw.). Jednak budowane są również inne znaczące projekty jak Waimea Logistic Park Bydgoszcz, planowany do oddania w pierwszej połowie 2017 roku, czy trzeci budynek Panattoni Park Bydgoszcz.

Stawki czynszów utrzymują się na stabilnym poziomie i wahają się w przedziale 2,4 €/m kw./mies.- 3,1 €/m kw./mies.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



151 400 m²

Zasoby



1,1% ↑

Stopa pustostanów



129 000 m²

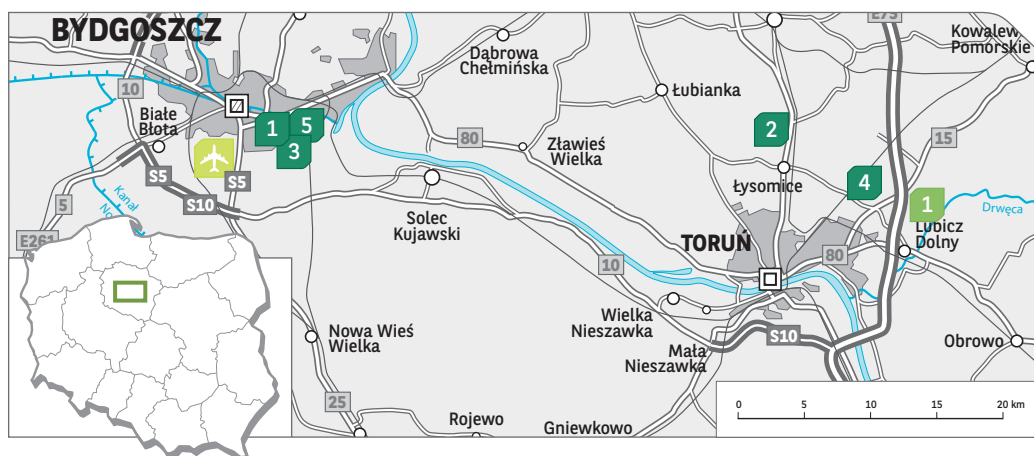
Powierzchnia w budowie



2,40-3,10 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

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

PLANOWANE

1. Diamond Business Park Toruń

Wybrane obiekty oddane do użytku, IV kw. 2016 r.

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m²)
Prologis Park Piotrków II	Polska Centralna	Prologis	42 200
Panattoni Park Wrocław IV	Dolny Śląsk	Panattoni	25 100
Prologis Park Stryków	Polska Centralna	Prologis	21 800
Panattoni Park Szczecin I	Region Szczecina	Panattoni	21 800
Pomeranian Logistics Centre	Region Trójmiasta	Goodmann	20 900
BTS TNT	Warszawa II	Panattoni	15 900
Panattoni Park Lublin	Lublin/Rzeszów	Panattoni	15 200
Segro Industrial Park Tychy II	Górny Śląsk	Segro	14 200
Panattoni Park Wrocław VII	Dolny Śląsk	Panattoni	10 300

Source: BNP Paribas Real Estate

Wybrane transakcje najmu, 2016 r.

Najemca	Obiekt	Klaster	Pow. wynajęta (m²)	Rodzaj umowy
Amazon	BTS Amazon	Region Szczecina	161 500	BTS
poufne	Prologis Park Dąbrowa	Górny Śląsk	50 000	renewal
Sektor FMCG	Wrocław Logistic Centre Bielany	Dolny Śląsk	38 300	renewal
poufne	BTS Nowa Sól	inne	30 000	BTS
poufne	Panattoni Park Janki II	Warsaw II	25 000	new deal
Sauer Danfoss	Wrocław Logistic Centre Bielany	Dolny Śląsk	20 900	renewal
poufne	P3 Błonie	Warsaw II	20 000	renewal

Source: BNP Paribas Real Estate

Wybrane obiekty magazynowe w trakcie realizacji

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m²)
Panattoni BTS Amazon Szczecin	Region Szczecina	Panattoni	161 000
Goodman BTS Zalando	Region Szczecina	Goodman	130 000
DL Invest Park Psary Czeladź	Górny Śląsk	DL Invest	106 000
Panattoni Park Grodzisk III	Warszawa II	Panattoni	66 100
Panattoni Park Poznań VIII	Region Poznania	Panattoni	47 300
BTS Kaufland	Bydgoszcz / Toruń	Panattoni	45 650
Panattoni Park Grodzisk II	Warszawa II	Panattoni	42 730
Panattoni Park Pruszków II	Warszawa II	Panattoni	38 600
BTS Carrefour	Bydgoszcz / Toruń	Panattoni	38 000
Clip Poznań	Region Poznania	Clip	37 800
Centrum Logistyczne Metgiewska	Lublin / Rzeszów	CLM	35 000

Source: BNP Paribas Real Estate

DEFINICJE

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

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

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

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



Źródło: biblioteka zdjęć BNP Paribas Real Estate (Matton Images)

AUTOR

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

DANE KONTAKTOWE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

aL. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa

Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl

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

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

Main locations*

EUROPE

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

BELGIUM
Avenue Louise 235
1000 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
Via Carlo Bo, 11
20143 Milan
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	NORWAY
AUSTRIA	PORTUGAL
CYPRUS	SERBIA
DENMARK	SWEDEN
ESTONIA	SWITZERLAND
FINLAND	TUNISIA
GREECE	USA
HUNGARY **	
IVORY COAST	
LATVIA	
LITHUANIA	
MOROCCO	
NORTHERN IRELAND	

* January 2017

** Coverage In Transaction, Valuation & Consulting



@BNPPRE

www.realestate.bnpparibas.fr



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world