



At a glance | kw. 2016 r.

Rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce

W I kwartale 2016 r. całkowita podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce przekroczyła 10 mln m kw. W porównaniu do I kwartału 2015 r. nowa podaż wzrosła o 60% i wyniosła prawie 430 000 m kw., co świadczy o niestąbnącym zainteresowaniu rynkiem ze strony najemców, jak i deweloperów, którzy w przeważającej mierze budują obiekty typu build-to-suit (BTS), czyli obiekty projektowane i budowane dla dedykowanego odbiorcy. Kolejne 900 000 m kw. znajduje się w trakcie realizacji.

Z ostatniej chwili

PO PIERWSZE

Nowe lokalizacje na celowniku. Ożywienie na rynkach wykazujących dotychczas mniejszą aktywność.

Dynamiczny rozwój sektora magazynowego oznacza szansę rozwoju nowych lokalizacji, które do tej pory nie były głównym celem ekspansji deweloperów i najemców. W ostatnich kwartałach w obszarze aglomeracji warszawskiej z koniunktury korzysta m.in. Grodzisk Mazowiecki w okolicach węzła autostradowego, gdzie odnotowywany jest gwałtowny przyrost podaży przy wysokim poziomie wynajmu. Pojawienie się nowych ośrodków można zaobserwować również przy granicach klastra poznańskiego, w okolicach Wrześni na wschodzie oraz Świebodzina na zachodzie. Na południowym wschodzie kraju, przy granicy z Ukrainą, obserwuje się wzmożoną aktywność w rejonie Korczowej.

PO DRUGIE

Mimo rosnącej podaży, wysoki popyt pozwala na utrzymanie niskiej stopy pustostanów.

W I kwartale 2016 roku, mimo wysokiego wolumenu projektów oddanych do użytku, udział wolnej powierzchni zwiększył się jedynie o 0,6 p.p. osiągając 6,3%.

Według prognoz BNP Paribas Real Estate stopa pustostanów nie ulegnie większym zmianom w kolejnych kwartałach. Powodem stabilnej sytuacji jest popularność projektów BTS, jak również wysoki poziom wynajmu w projektach budowanych spekulacyjnie.

PO TRZECIE

Brak znaczących wahań stawek czynszów świadczy o równowadze między popytem a podażą.

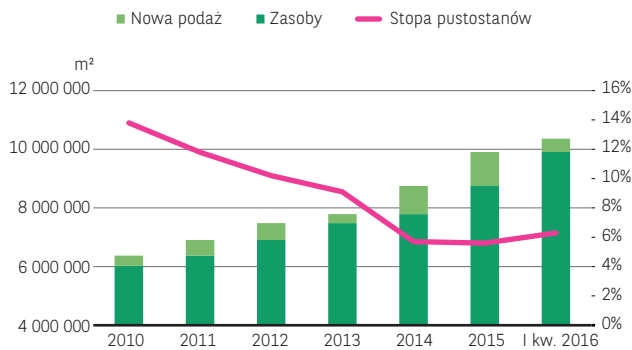
Analizując zakres stawek czynszów dla poszczególnych klastrów, nie odnotowano istotnych zmian w stosunku do sytuacji z końca 2015 roku. W dalszym ciągu najdroższym rynkiem jest Warszawa I, co spowodowane jest lokalizacją wewnątrz granic administracyjnych stolicy. Najtańsze powierzchnie magazynowe i logistyczne znajdują się w strefie Warszawa II. W nadchodzących miesiącach najemcy, negocjując warunki umowy, częściej będą mogli liczyć na pakiety atrakcyjnych zachęt oraz wydłużenie okresów zwolnienia z czynszu.

PO CZWARTE

Pomimo zmniejszenia udziału lidera w całkowitym wolumenie powierzchni, rynek pozostaje zdominowany przez 5 graczy, posiadających łącznie niemal 60% udział w rynku.

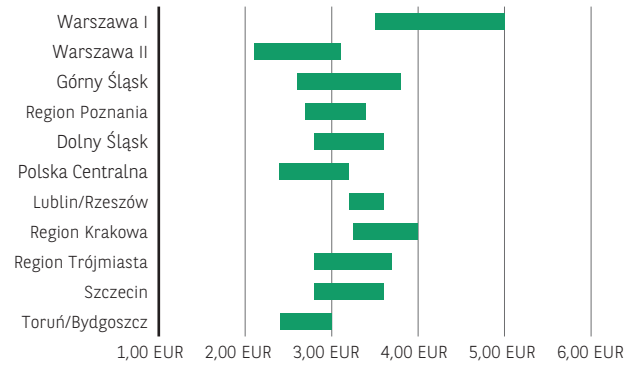
Wzrost aktywności lokalnych deweloperów nie przyczyni się w najbliższych kwartałach do zmiany struktury własności i rynek nadal będzie zdominowany przez pięciu największych graczy. Analizując wielkość projektów w realizacji można jednak spodziewać się zwiększenia udziału w rynku firm Panattoni oraz Goodman.

Zasoby, nowa podaż, stopa pustostanów



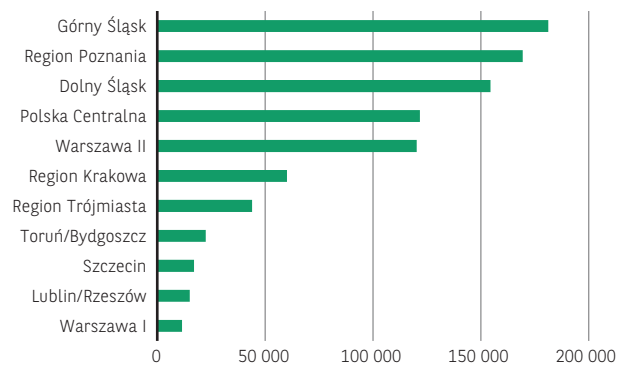
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



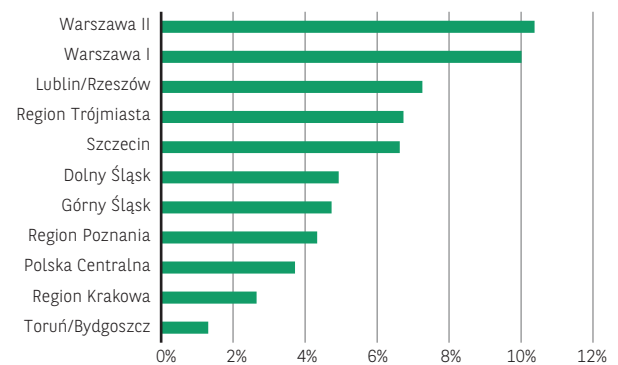
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnie przemysłowe i magazynowe w budowie, I kw. 2016



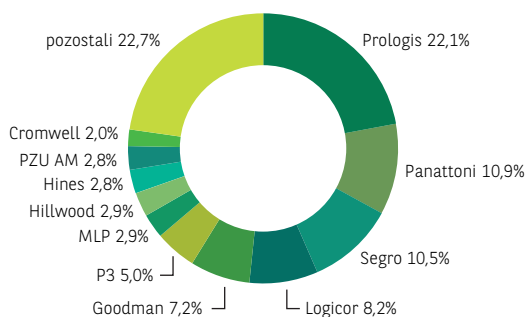
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Stopa pustostanów wg. klastrów, I kw. 2016



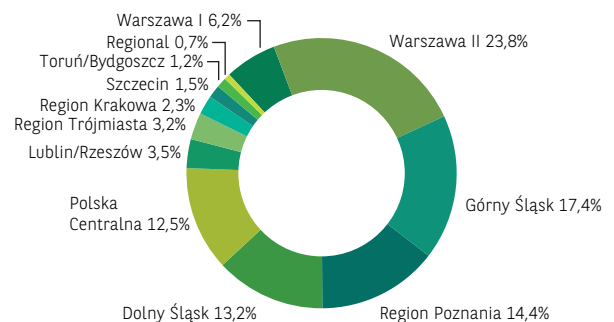
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Struktura własności podaży, I kw. 2016



Źródło: BNP Paribas Real Estate

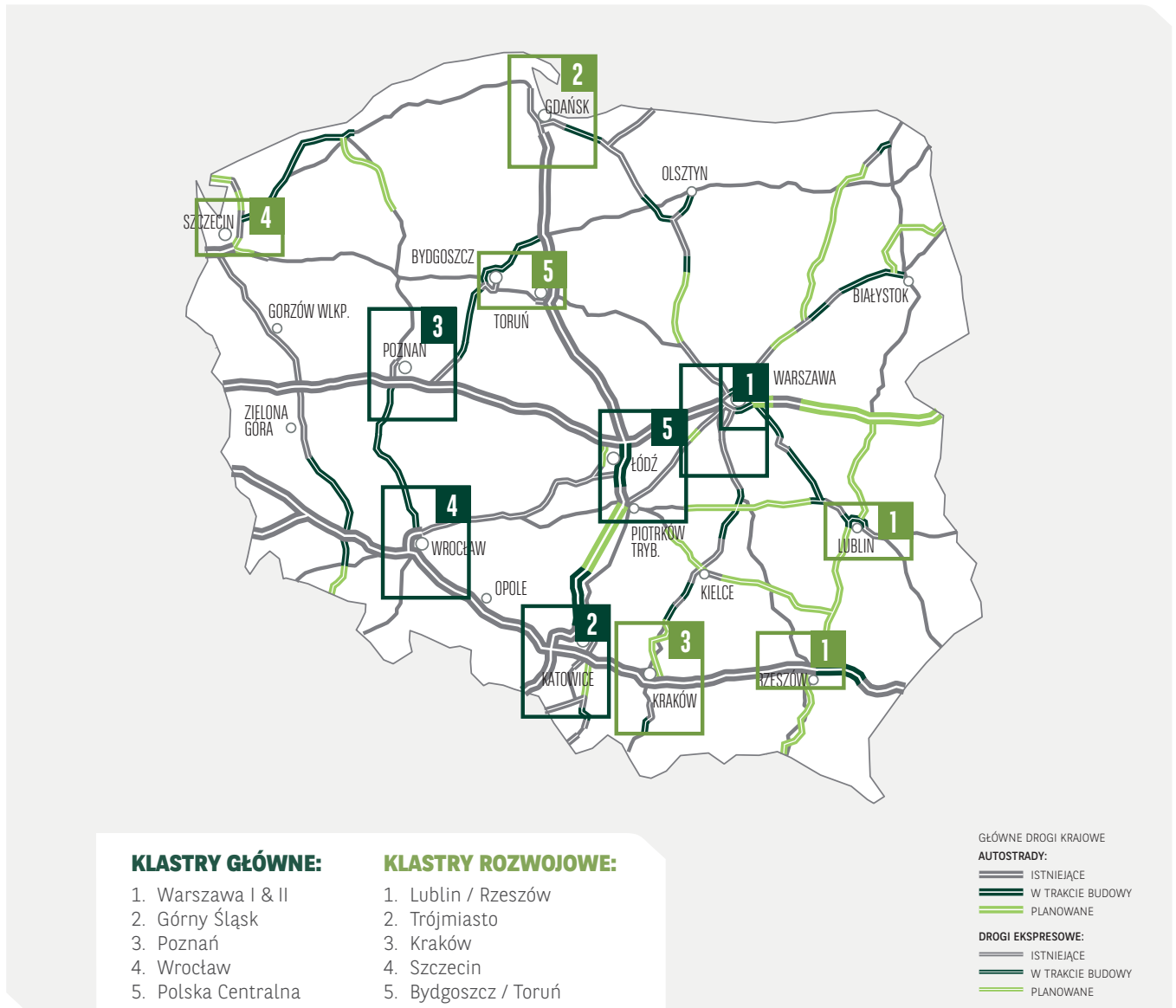
Udział klastrów logistycznych i magazynowych w rynku, I kw. 2016



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 GŁÓWNE¹**

WARSZAWA I


Region warszawski podzielony jest na dwie strefy magazynowe: Warszawa I – obejmującą obszar leżący w granicach miasta oraz Warszawa II – grupującą tereny w promieniu 50 km stolicy. Powierzchnie magazynowe znajdujące się w tych strefach stanowią około 30% całkowitych zasobów w Polsce. Biorąc pod uwagę ilość powierzchni w trakcie realizacji, odsetek ten powinien zmniejszyć się w dłuższej perspektywie.

Obiekty magazynowe w strefie Warszawa I charakteryzuje wysoki stopień dywersyfikacji. Na rynku występują zarówno wielkopowierzchniowe parki logistyczne, obiekty łączące funkcję biurową i magazynową oraz mniejsze moduły magazynowe. Ze względu na atrakcyjną lokalizację stawki czynszów w tym obszarze utrzymują się na najwyższym poziomie spośród wszystkich klastrów magazynowych.

W ostatnim kwartale odnotowano w tej strefie dalszy rozwój okolic Okęcia (projekt Ideal Idea IV) oraz zainteresowanie deweloperów obszarami w rejonie drogi ekspresowej S8 w kierunku Białegostoku.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

WARSZAWA I

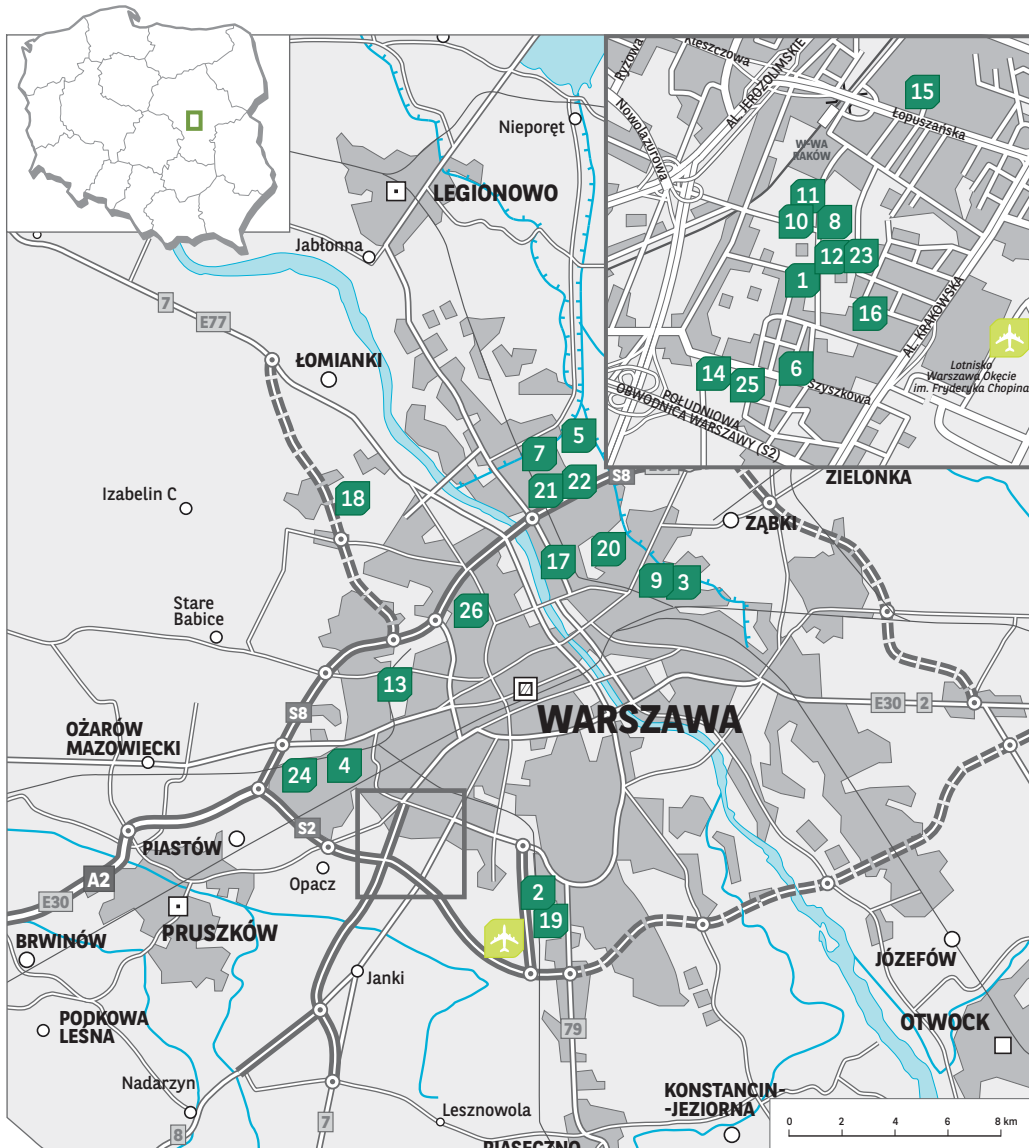
 **646 200 m²**
Zasoby

 **10,0%** →
Stopa pustostanów

 **11 500 m²**
Powierzchnia w budowie

 **3,50-5,00 EUR** →
Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



1. Podaż powierzchni ponad 1 000 000 m kw.

ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Airport House
2. Bokserska Distribution Center
3. City Point
4. Diamond Business Park Ursus
5. Distribution Park Annopol
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. Logikor 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

WARSZAWA II

Strefa Warszawa II rozwija się dzięki trzem czynnikom: bliskości aglomeracji Warszawskiej, centralnemu położeniu oraz dobremu dostępowi do infrastruktury komunikacyjnej. W I kwartale 2016 r. zasoby powiększyły się o ponad 137 000 m kw., najwięcej wśród wszystkich klastrów magazynowych w Polsce. W wyniku tak dużego wzrostu podaży dostępność powierzchni zwiększyła się o 2,9 p.p., a stopa pustostanów wyniosła 10,4%.

W pierwszych miesiącach br. odnotowano wysoką aktywność deweloperów w okolicach Grodziska Mazowieckiego, który jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się ośrodków magazynowych. Innym obszarem o dużym potencjale są okolice Teresina, znajdujące się w kręgu zainteresowania „nowych graczy” na rynku.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

WARSZAWA II



2 468 100 m²

Zasoby



10,4% →

Stopa pustostanów



120 300 m²

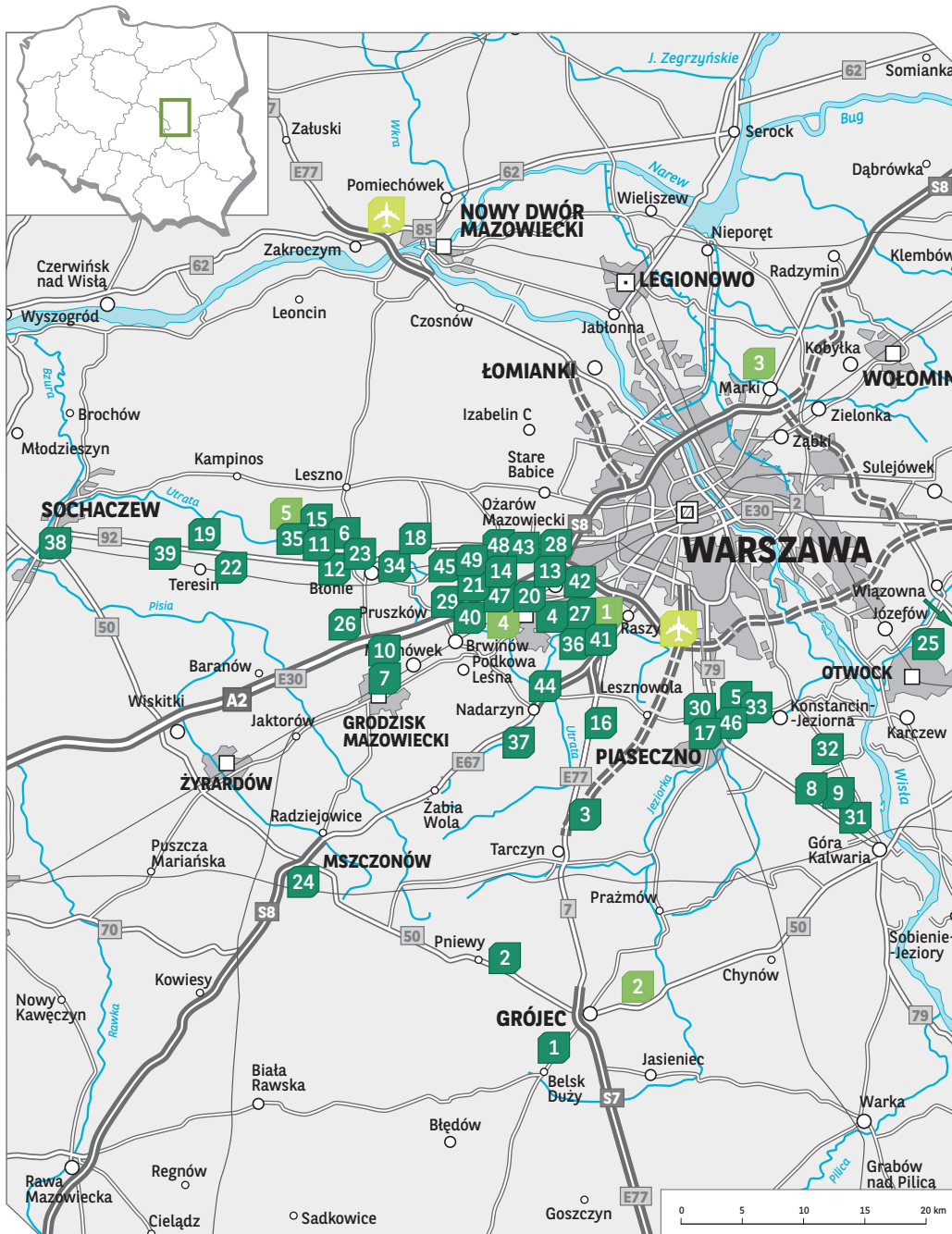
Powierzchnia w budowie



2,10-3,10 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. AB Logistyka
2. Atlantic
3. Altmaster Wola Mrokowa
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 Łązy
17. Logisor Piaseczno
18. Logisor Święcice
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

Rejon Konurbacji Górnos Śląskiej, z podażą przekraczającą 1,8 mln m kw. zajmuje drugie miejsce w Polsce pod względem zasobów. W związku z wysokim poziomem powierzchni w budowie (181 300 m kw.), pozycja ta będzie się umacniać w perspektywie kolejnych kwartałów. Od początku roku do użytku zostało oddane prawie 90 000 m kw. powierzchni. Nie wpłynęło to jednak na wzrost stopy pustostanów, która na koniec I kwartału spadła z 6,0% do 4,7%.

Górny Śląsk swoją pozycję zawdzięcza szerokiej bazie produkcyjnej i przemysłowej, gęstej sieci dróg w tym autostrady A4 i A1 oraz bliskości dwóch dużych rynków konsumenckich – konurbacji górnośląskiej i Krakowa. Jednym z głównych sektorów generujących popyt na powierzchnie magazynowe w regionie Górnego Śląska są firmy produkcyjne. Wiele zapytań dotyczy także powierzchni z dodatkowym wyposażeniem np. w suwnice, zwiększonym poborem mocy oraz dostępnością placów składowych.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



1 800 800 m²

Zasoby



4,7% ↓

Stopa pustostanów



181 300 m²

Powierzchnia w budowie



2,60-3,80 EUR ↓

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

- Alliance Silesia Logistics Center
- Centrum Logistyczne Miłowice
- Diamond Business Park Gliwice
- Distribution Park Będzin
- Distribution Park Sosnowiec
- DL Invest Park Psary/Czeladź
- Goodman Gliwice Logistics Centre
- Goodman Sosnowiec Logistics Centre
- Górnos Śląski Park Przemysłowy
- Hillwood Bielsko-Biała
- Logicor Czeladź
- Logicor Gliwice I
- Logicor Gliwice II
- Logicor Mystowice
- MLP Bieruń
- MLP Tychy
- Panattoni Park Bielsko-Biała II
- Panattoni Park Czeladź III
- Panattoni Park Gliwice II
- Panattoni Park Sosnowiec
- Prologis Park Będzin II
- Prologis Park Chorzów
- Prologis Park Dąbrowa
- Segro Business Park Gliwice
- Segro Industrial Park Tychy
- Segro Logistics Park Gliwice
- Silesia Logistic Park
- Śląskie Centrum Logistyczne
- Terminal Logistyczny Promont Tychy

PLANOWANE

- City Flex Business Park Bytom
- City Flex Business Park Gliwice
- City Flex Business Park Katowice
- City Flex Business Park Sosnowiec
- DL Invest Park Dąbrowa Górnica
- MLP Gliwice
- Prologis Park Ruda
- Prologis Park Ujazd
- Segro Industrial Park Tychy II

POZNAŃ

Sektor powierzchni magazynowych i logistycznych w regionie Poznania kontynuuje stabilny rozwój i pozostaje trzecim rynkiem pod względem istniejących zasobów. Kolejne 170 000 m kw. znajduje się w budowie, co jest jedną z najwyższych wartości na tle analizowanych klastrów. Wśród projektów w trakcie realizacji warto zwrócić uwagę na okolice Wrześni. Realizowane tam inwestycje, jak również zapytania dotyczące magazynów w województwie lubuskim wskazują na stopniowe rozszerzanie się obszaru zainteresowania inwestorów i najemców o lokalizacje z dala od samej aglomeracji poznańskiej.

Tak duże zainteresowanie spowodowane jest wysokim popytem i niską stopą pustostanów, która wyniosła 4,3% na koniec I kwartału br.

Głównym atutem regionu Poznania jest lokalizacja przy autostradzie A2, w niedużej odległości od granicy z Niemcami, a także duża baza produkcyjna, w szczególności związana z sektorem samochodowym, farmaceutycznym, spożywczym i chemicznym.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



1 496 800 m²

Zasoby



4,3% ↗

Stopa pustostanów



169 500 m²

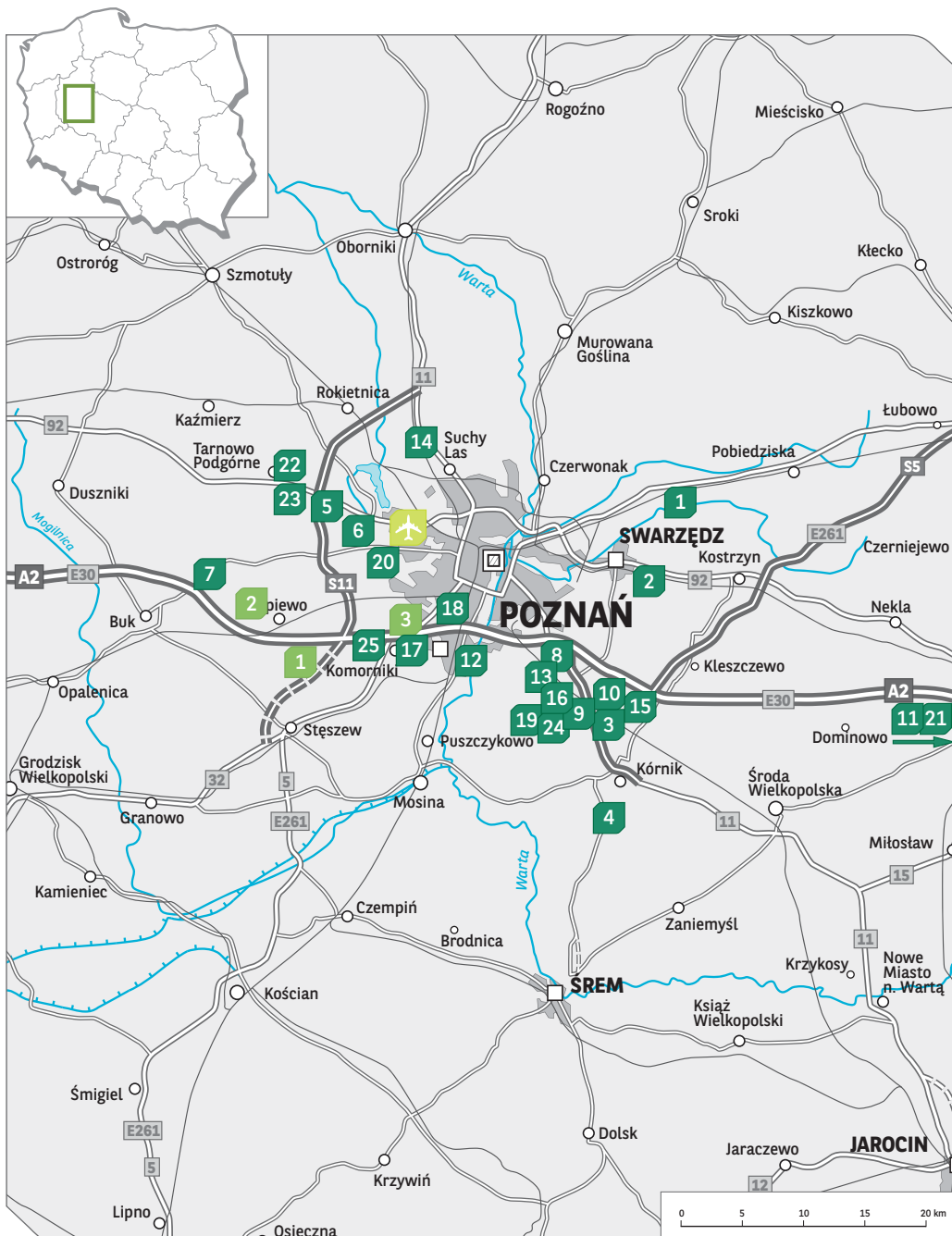
Powierzchnia w budowie



2,70-3,40 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 Airport Logistics Centre
7. Goodman Poznań Logistics Centre
8. Logicor Poznań I
9. Logicor Poznań II
10. Logicor Poznań III
11. Logit
12. Luvena Logistic Park Poznań
13. MLP Poznań
14. Nickel Technology Park Poznań
15. P3 Poznań
16. Panattoni Park Poznań III
17. Panattoni Park Poznań IV
18. Panattoni Park Poznań V
19. Panattoni Park Poznań VI
20. Panattoni Park Poznań Airport
21. Panattoni Park Września
22. Prologis Park Poznań I
23. Prologis Park Poznań II
24. Segro Logistics Park Poznań, Gądk
25. Segro Logistics Park Poznań, Komorniki

PLANOWANE

1. MLP Poznań Południe
2. MLP Poznań Zachód
3. Prologis Park Poznań III

DOLNY ŚLĄSK

Ostatni kwartał nie przyniósł większych zmian na rynku powierzchni magazynowych i logistycznych Dolnego Śląska. W związku z rekordowo dużą ilością powierzchni oddanej do użytku w III kwartale 2015 r., która do tej pory nie została w pełni zaabsorbowana, od początku roku nie oddano do użytku żadnego nowego projektu. Podaż pozostała na poziomie 1,36 mln m kw. Jednakże, utrzymująca się niska stopa pustostanów zachęca do kolejnych inwestycji. W budowie znajduje się ok. 154 000 m kw. powierzchni magazynowych i logistycznych.

Dolny Śląsk pod względem transportu to region bardzo dobrze skomunikowany (autostrada A4 oraz droga ekspresowa S8), a lokalizacja przy granicy z Niemcami i Czechami, sprzyja wymianie handlowej. Potencjał regionu zostanie jeszcze bardziej wzmocniony dzięki realizacji strategicznych inwestycji drogowych takich jak trasa S5 łącząca Wrocław z Poznaniem.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



1 366 200 m²

Zasoby



4,9% ↗

Stopa pustostanów



154 400 m²

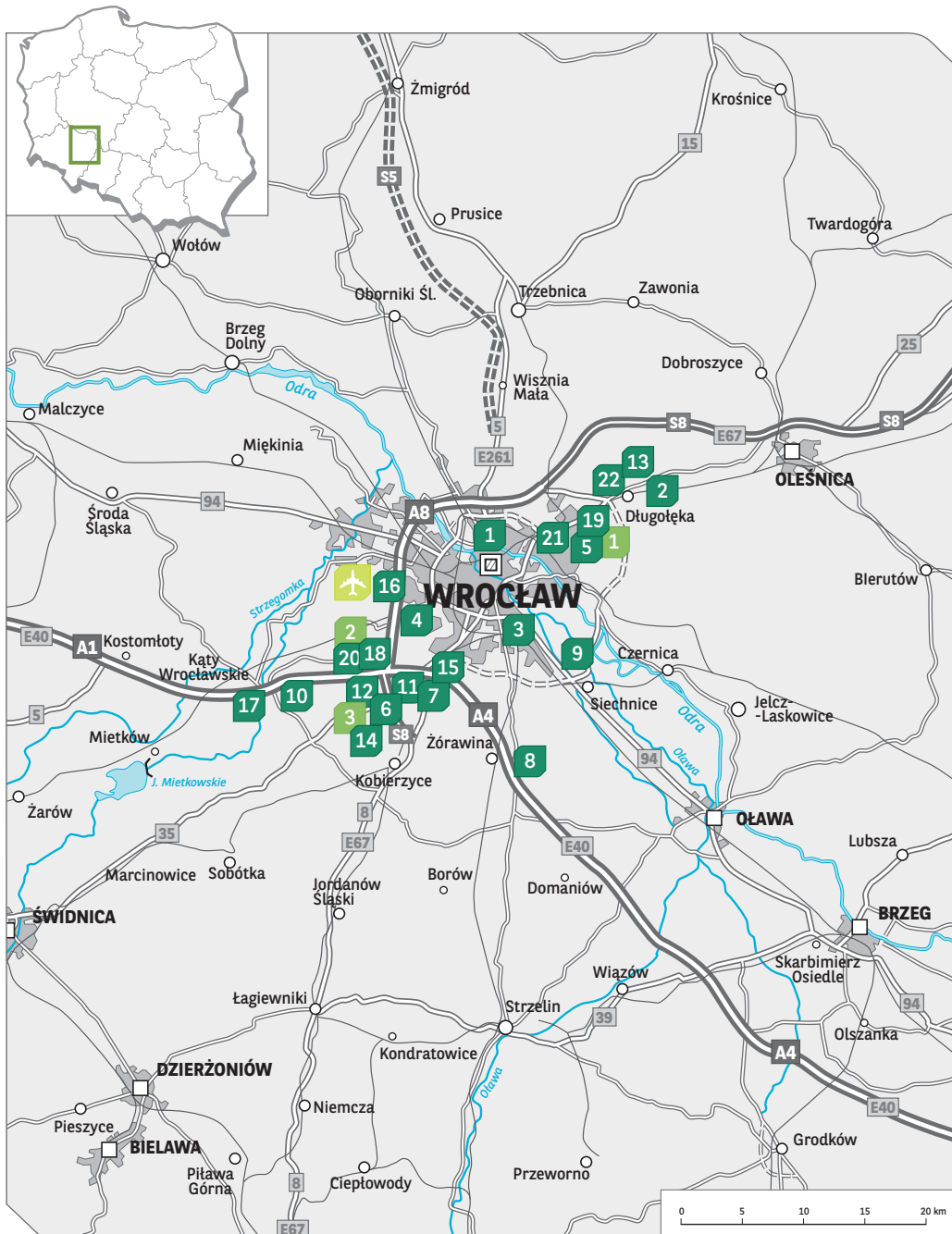
Powierzchnia w budowie



2,80-3,60 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. Panattoni Park Wrocław II
11. Panattoni Park Wrocław III
12. Panattoni Park Wrocław IV
13. Panattoni Park Wrocław V
14. Panattoni Park Wrocław VI
15. Prologis Park Wrocław I
16. Prologis Park Wrocław III
17. Prologis Park Wrocław IV
18. Prologis Park Wrocław V
19. Segro Industrial Park Wrocław
20. Tiner Logistic Park
21. Wrocław Business Park
22. VATT Invest Wrocław

PLANOWANE

1. MLP Wrocław
2. MountPark Wrocław
3. Wrocław Bielany Business Park

POLSKA CENTRALNA

Rynek powierzchni magazynowych i logistycznych w klastrze Centralnej Polski zdominowany jest przez wielkopowierzchniowe parki logistyczne, dla których kluczowa jest lokalizacja i możliwość sprawnego obsługi transportowej. Umożliwia to skrzyżowanie głównych autostrad A1 i A2, jak również droga ekspresowa S8.

Na koniec I kwartału 2016 r. całkowite zasoby regionu Centralna Polska wyniosły ok. 1,3 mln m kw. Nowa podaż dostarczona w pierwszym kwartale (87 000 m kw.) podniosła stopę pustostanów z 1,4% do 3,7%. Jednocześnie zaobserwowano zwiększony popyt na powierzchnie powyżej 20 000 m kw., co w połączeniu ze stabilnymi stawkami czynszów w tym obszarze i kolejnymi 121 000 m kw. w trakcie budowy, świadczy o pozytywnym trendzie rozwoju tego regionu. Dużym zainteresowaniem cieszą się również projekty BTS oraz mniejsze moduły magazynowo biurowe w centrum Łodzi, co potwierdza wzrost konsumpcji na terenie aglomeracji.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



1 295 800 m²

Zasoby



3,7% →

Stopa pustostanów



121 800 m²

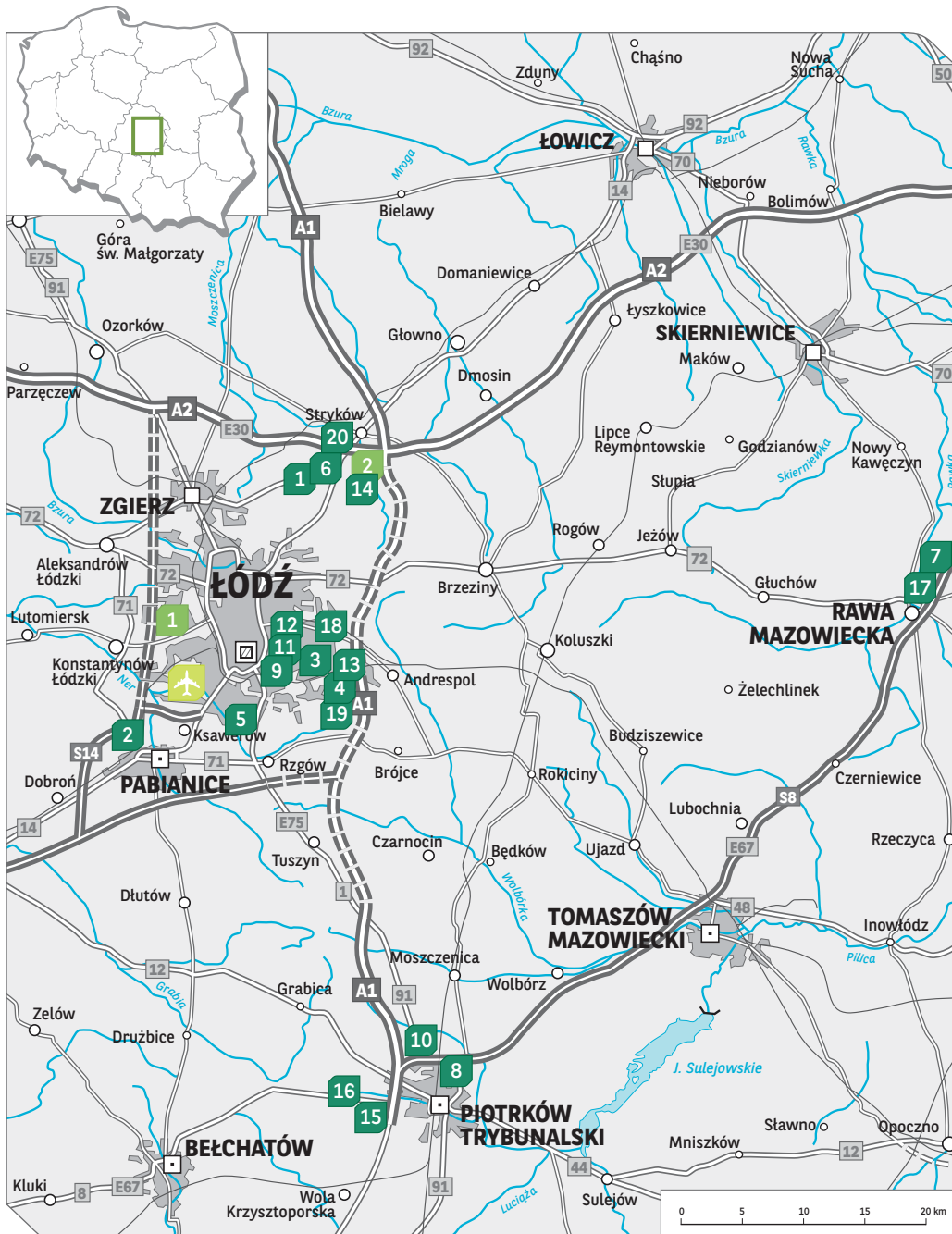
Powierzchnia w budowie



2,40-3,20 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Diamond Business Park Stryków
2. Goodman Łódź Logistics Centre
3. Logikor Łódź
4. Logikor Łódź II
5. Logikor Łódź III
6. Logikor 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
13. Panattoni Park Łódź East
14. Panattoni Park Stryków II
15. Prologis Park Piotrków I
16. Prologis Park Piotrków II
17. Prologis Park Rawa
18. Segro Business Park Łódź
19. Segro Logistics Park Łódź
20. Segro Logistics Park Stryków

PLANOWANE

1. MLP Łódź Zachód
2. Prologis Park Stryków

➤ **KLASTRY ROZWOJOWE¹**

LUBLIN / RZESZÓW

Południowo-wschodnia Polska, na tle innych klastrów rozwojowych, posiada największe zasoby powierzchni magazynowych i logistycznych, które na koniec I kwartału 2016 r. wyniosły ok. 360,000 m kw. W związku z dynamicznym przyrostem nowej podaży w ostatnich miesiącach, stopa pustostanów wzrosła z 3,3% do 7,3%. Od kilku kwartałów zakres stawek czynszów pozostaje niezmienny i oscyluje między 3,20€ a 3,60€ za m kw./miesiąc.

Powodem szybkiego rozwoju okolic Lublina i Rzeszowa jest bliskość granicy Unii Europejskiej oraz rozwój branży lotniczej i technologicznej w regionie.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



358 500 m²

Zasoby



7,3% ↓

Stopa pustostanów



15 000 m²

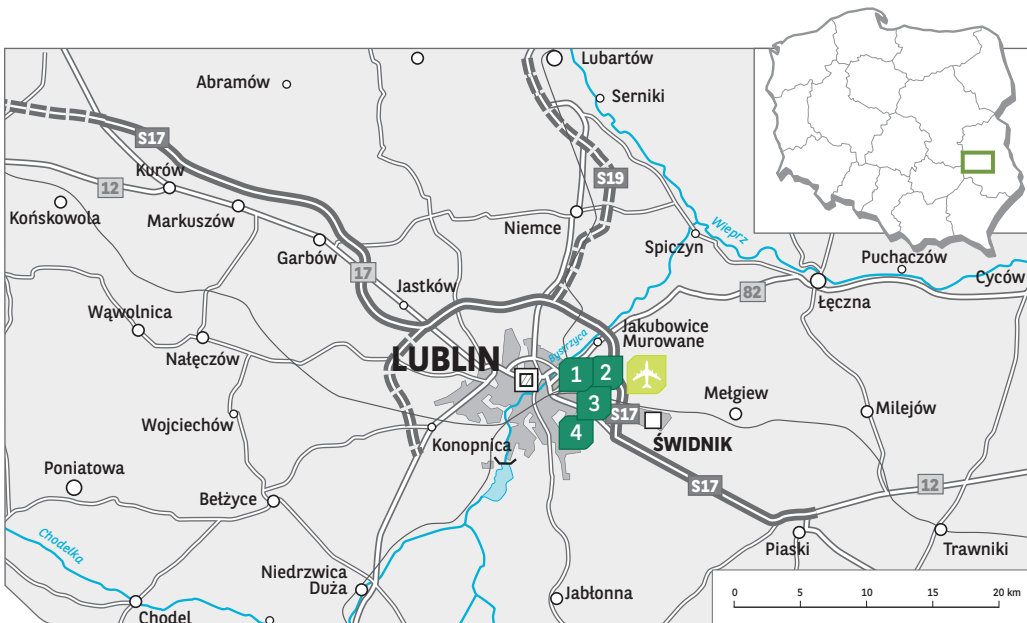
Powierzchnia w budowie



3,20-3,60 EUR →

Stawki czynszów (m²/mies)

*na najbliższe 6 miesięcy

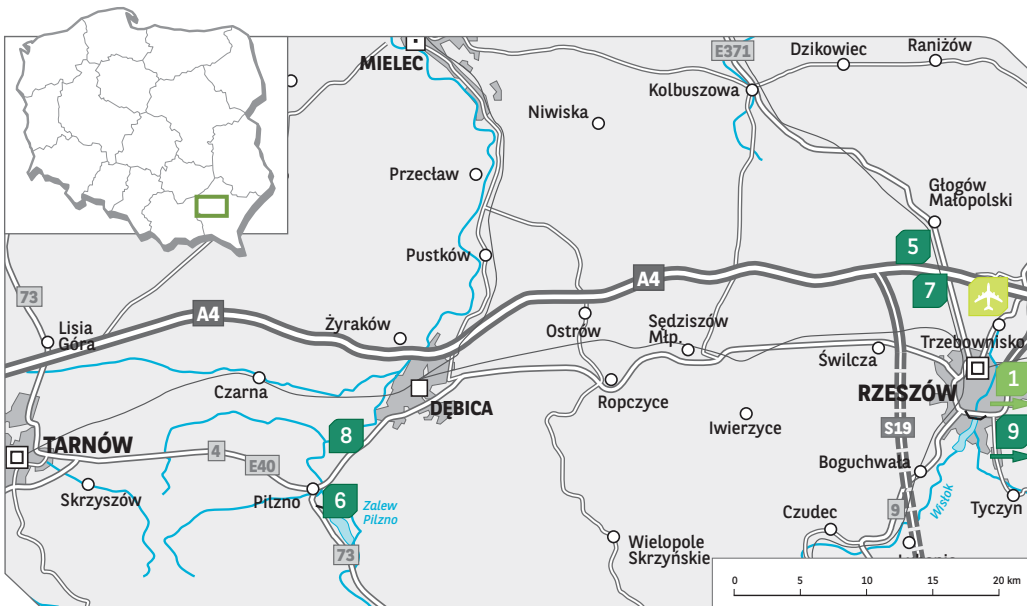


ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Logistyczne Metgiewska
2. Goodman Lublin Logistics Centre
3. MLP Lublin
4. Panattoni Park Lublin
5. Centrum Logistyczne Rogoźnica
6. Omega Pilzno
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.

TRÓJMIASTO

Rozwój transportu intermodalnego jest głównym motorem rozwoju rynku magazynowego w okolicy Trójmiasta. Aglomeracja ta jest głównym ośrodkiem handlu morskiego i posiada Głębinowy Terminal Kontenerowy w Gdańsku, co oznacza wzmożone zapotrzebowanie na obsługę logistyczną i magazynową. Sprawia to, że analizowane klaster rozwija się bardzo dynamicznie.

Potwierdza to oddanie do użytku w I kwartale ponad 22 000 m kw., co stanowi 6,6% zasobów, szacowanych na 333 500 m kw. Kolejne 44 000 m kw. znajduje się w trakcie budowy. Pomimo rosnącej podaży stawki czynszów od kilku kwartałów pozostają na niezmiennym poziomie i mieszczą się w przedziale 2,80€ - 3,70€ za m kw./miesiąc.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



333 500 m²

Zasoby



6,7% →

Stopa pustostanów



44 000 m²

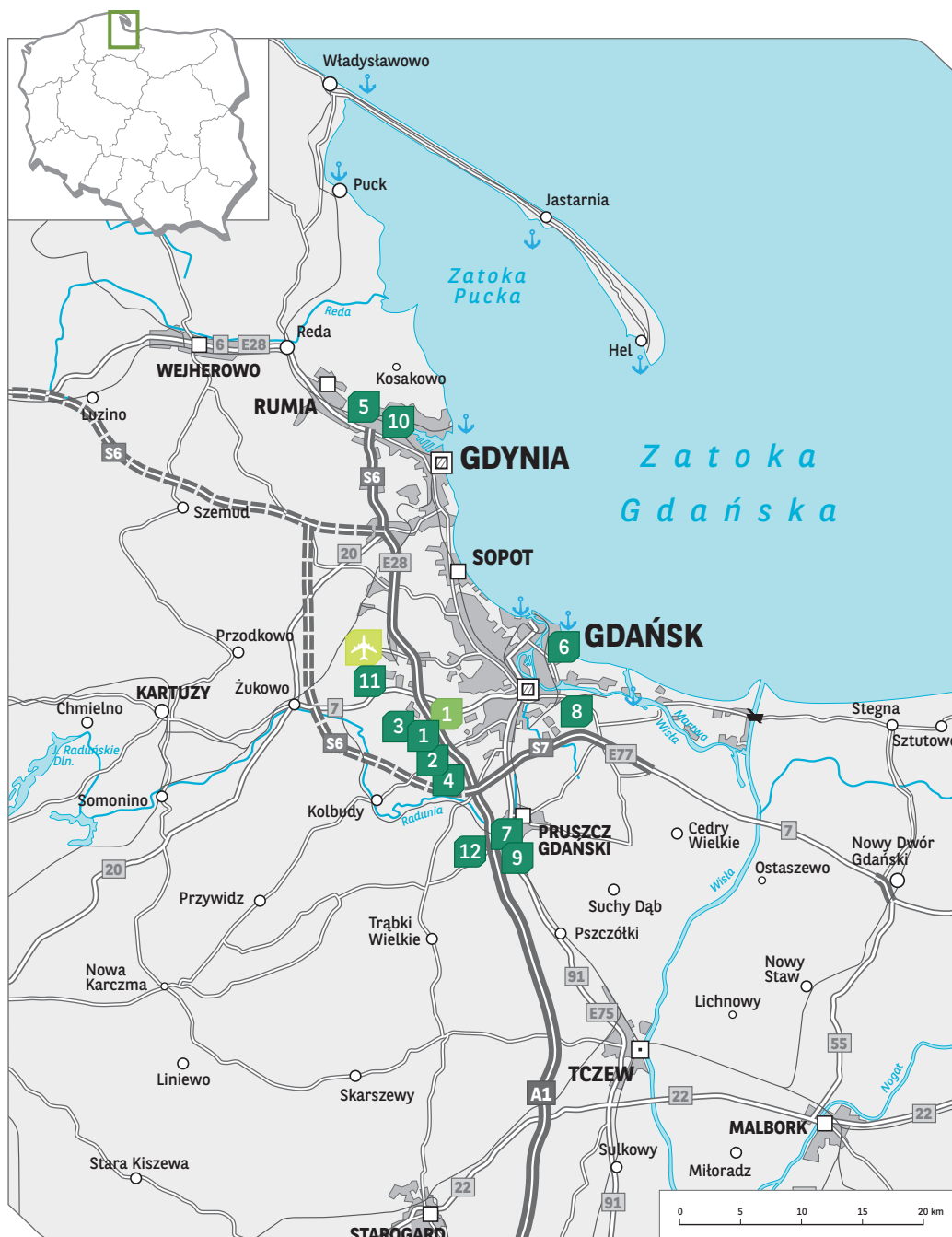
Powierzchnia w budowie



2,80-3,70 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 Magazynowe Hutnicza
6. Goodman Pomeranian Logistics Centre
7. Logistic Center Pruszcz Gdański
8. Panattoni Park Gdańsk
9. Panattoni Park Gdańsk II
10. Port Gdynia Logistic Centre
11. Prologis Park Gdańsk
12. Segro Logistics Park Gdańsk

PLANOWANE

1. Diamond Business Park Gdańsk

KRAKÓW

Krakowski rynek powierzchni magazynowych i logistycznych z podażą na poziomie około 236 000 m kw. pozostaje stabilny i od kilku kwartałów nie odnotowuje większych zmian. W ciągu ostatnich 3 miesięcy nie ukończono żadnych nowych projektów, a stopa pustostanów od roku oscyluje w granicach 2,2-2,4%. Zakres czynszów również nie uległ zmianie i wahał się między 3,25€, a 4,00€ za m kw./miesiąc.

Niska dynamika zmian w klastrze Kraków spowodowana jest bliskością konurbacji górnośląskiej oraz problemami z pozyskiwaniem gruntów pod nowe projekty. Zwiastunem ożywienia może być duża ilość powierzchni w trakcie realizacji (ponad 60 000 m kw.).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*



235 900 m²

Zasoby



2,7% →

Stopa pustostanów



60 100 m²

Powierzchnia w budowie



3,25-4,00 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. Logikor Kraków
6. MARR Business Park
7. MG Logistic
8. Panattoni Park Kraków II
9. RB Logistic
10. Witek Airport Logistic Centre

PLANOWANE

1. Centrum Logistyczne Kraków III

SZCZECIN

Szczecin, w porównaniu do wyżej wymienionych klastrów, w dalszym ciągu nie jest rynkiem dojrzałym. Każda transakcja może znacząco wpłynąć na wskaźniki, przez co dane ulegają dużym wahaniom na przestrzeni krótkiego czasu. Przykładem tego może być spadek stopy pustostanów z 13% do 6,6% w ostatnich 3 miesiącach. Należy podkreślić, że rynek w Szczecinie rozwija się bardzo dynamicznie i jedynie w I kwartale powiększył się o prawie 10% osiągając ok. 160 000 m kw. Oznacza to, że deweloperzy wierzą w potencjał tego klastra i że popyt w tym rejonie rośnie w bardzo szybkim tempie. Odpowiedzią na to jest kolejne 17 000 m kw. w trakcie budowy. Rozwój transportu morskiego oraz infrastruktury kolejowej może stanowić szansę dla szybszej ekspansji tego rynku.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

 **158 900 m²**
Zasoby

 **6,6%** →
Stopa pustostanów

 **17 000 m²**
Powierzchnia w budowie

 **2,80-3,60 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 analizowanych klastrów magazynowych w Polsce dysponuje łączną powierzchnią 126 000 m kw., co stanowi 1,2% całkowitych zasobów powierzchni magazynowych i logistycznych w Polsce. Od początku roku nie oddano do użytku żadnych projektów zwiększających nowoczesną powierzchnię magazynową w tym regionie. Biorąc jednak pod uwagę stopę pustostanów na poziomie 1,3%, duże nakłady na inwestycje oraz dogodnie połączenie z autostradą A1, należy zauważyć duży potencjał rozwoju branży logistycznej w obszarze tego klastra. Potwierdza to wielkość projektów w trakcie realizacji (22 400 m kw.), które po oddaniu do użytku, powiększą wielkość tego rynku o prawie 18%.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

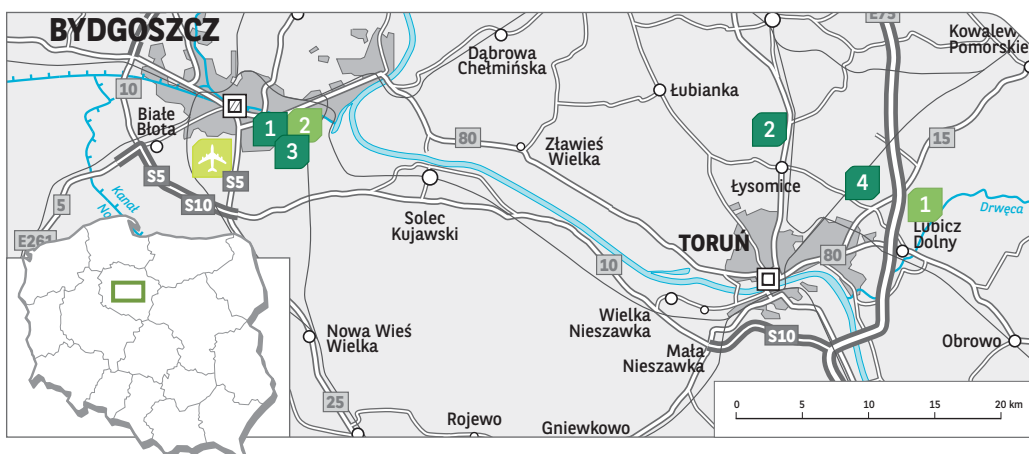
 **125 900 m²**
Zasoby

 **1,3%** ↗
Stopa pustostanów

 **22 400 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

PLANOWANE

1. Diamond Business Park Toruń
2. Waimea Logistic Park Bydgoszcz

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

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m ²)
Panattoni Park Stryków II	Polska Centralna	Panattoni	86 600
Panattoni Park Warszawa Konotopa	Warszawa II	Panattoni	46 800
Panattoni Park Sosnowiec II	Górny Śląsk	Panattoni	41 000
Panattoni Park Grodzisk	Warszawa II	Panattoni	38 900
Clip Poznań	Poznań	CLIP	35 000
Panattoni Park Pruszków II	Warszawa II	Panattoni	30 700

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane transakcje najmu, I kw. 2016 r.

Najemca	Obiekt	Klaster	Pow. wynajęta (m ²)	Rodzaj umowy
Kaufland	BTS Bydgoszcz	Bydgoszcz	45 600	nowa umowa
Agata Meble	Prologis Park Piotrków II	Polska Centralna	42 900	nowa umowa
Sektor technologiczny	Logisor Poznań I	Poznań	27 000	renegocjacje
Poufne	Panattoni Park Sosnowiec II	Górny Śląsk	22 400	nowa umowa
DHL	Prologis Park Chorzów	Górny Śląsk	17 800	renegocjacje + nowa powierzchnia
Orange Polska	Segro Logistics Park Warsaw Pruszków	Warszawa II	17 300	renegocjacje
Archidoc	Prologis Park Chorzów	Górny Śląsk	16 700	renegocjacje
Harper	Harper Hygienics	Warszawa II	15 000	nowa umowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane obiekty magazynowe w trakcie realizacji

Obiekt	Klaster	Liczba budynków	Powierzchnia (m ²)
DL Invest Park Psary Czeladź	Górny Śląsk	1	106 000
Panattoni Park Gliwice III	Górny Śląsk	2	47 000
Prologis Park Piotrków II	Polska Centralna	1	42 000
Panattoni Park Wrocław IV	Dolny Śląsk	2	39 000
Panattoni Park Wrocław VI	Dolny Śląsk	2	39 000
MLP Teresin	Warszawa II	1	37 600
Panattoni Park Poznań Airport	Poznań	2	35 500
Panattoni Park Kraków III	Kraków	1	34 500

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 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

AUTOR

Szymon Dołęga Asystent Działu 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

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

Boulevard Louis
Schmidlaan 2 B3
1040 Brussels
Tel.: +32 2 290 59 59

CZECH REPUBLIC

Pobřežní 620/3
186 00 Prague 8
Tel.: +420 224 835 000

GERMANY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt
Tel.: +49 69 2 98 99 0

HUNGARY

Alkotás u. 53.
H-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

ABOU DHABI

Hazza'a Bin Zayed Street
Area 19/02 plot n°186
P.O. Box 2742 Abu Dhabi
Tél. : +971 44 248 277

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

ESTONIA

FINLAND

GREECE

HUNGARY **

IVORY COAST *

LATVIA

LITHUANIA

MOROCCO

NORTHERN IRELAND

NORWAY

RUSSIA

SERBIA

SWEDEN

SWITZERLAND

TUNISIA *

TURKEY

UKRAINE

USA

* Coverage via our alliance in Morocco

** Covering Transaction, Valuation & Consulting

Contacts

Alliances

Florence Hesse
Tel.: +33 (0)1 47 59 17 38
florence.hesse@bnpparibas.com

Research

Christophe Pineau
Tel.: +33 (0)1 47 59 24 77
christophe.pineau@bnpparibas.com



@BNPPRE

www.realestate.bnpparibas.com



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world