BNP PARIBAS REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

RESEARCH

At a glance III kw. 2016 r.

Rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce

W III kw. 2016 polski rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych osiągnął poziom 11 milionów m kw. Rekordowa wielkość projektów w trakcie realizacji świadczy o utrzymaniu dynamicznego tempa wzrostu w ciągu najbliższych 12 miesięcy. Trend ten spowodowany jest niesłabnącym popytem, który po raz kolejny znajdował się na bardzo wysokim poziomie, wynosząc ponad 1 milion m kw.

Z ostatniej chwili

PO PIERWSZE

Deweloperzy biją rekordy.

W III kw. 2016 roku oddano do użytku rekordową ilość powierzchni magazynowych - 455 450 m kw. Wolumen powierzchni w trakcie realizacji wzrósł w stosunku do ubiegłego kwartału o 9,3% i wynosi obecnie ponad 1,2 miliona m kw., co oznacza nienotowany wcześniej poziom nowobudowanej powierzchni.

PO DRUGIE

Popyt na powierzchnie magazynowe nie słabnie.

Jednym z powodów wysokiej aktywności deweloperów jest niesłabnące zainteresowanie najemców powierzchniami magazynowymi. W III kw. wynajęto około 1 miliona m kw. powierzchni. Warto wyróżnić transakcję sklepu internetowego Zalando, który podpisał umowę na 130,000 m kw. (BTS realizowany przez Goodman w Szczecinie), co stanowi jedną z największych transakcji w historii rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce.

Ukończenie rekordowo dużej ilości nowych projektów spowodowało nieznaczny wzrost stopy pustostanów, która wynosi obecnie 6,6% (5,3% na koniec drugiego kwartału).

PO TRZECIE

Boom w sektorze BTS

Jednym ze sposobów ograniczenia udziału niewynajętych powierzchni w projektach magazynowych jest realizacja projektów typu „build-to-suit" (BTS), czyli w pełni dopasowanych do konkretnego najemcy. Wśród 10 największych kompleksów w trakcie realizacji, aż 5 stanowi tego typu projekty. W ciągu ostatnich 3 miesięcy zwarto umowy na realizację 8 obiektów BTS, każdy o powierzchni przekraczającej 10 000 m kw.

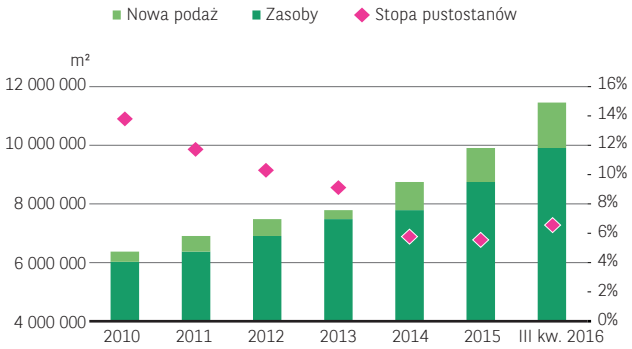
PO CZWARTE

Stabilne stawki czynszów w większości regionów.

Rekordowa podaż powierzchni magazynowych równoważona jest przez ponadprzeciętny poziom popytu. Pozwala to na utrzymanie przez większość obiektów dotychczasowych stawek czynszów. Jedynie właściciele obiektów o niższym standardzie i słabszej lokalizacji decydują się na redukcję opłat o 5% -10%.

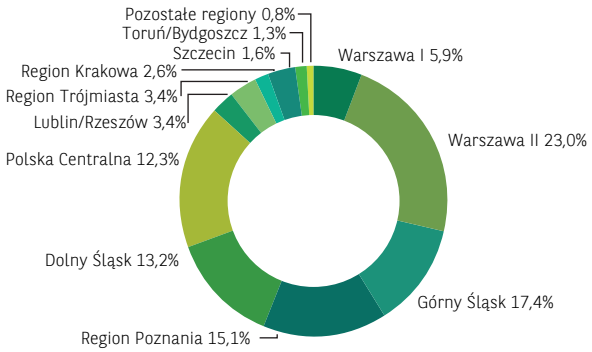
Biorąc pod uwagę wielkość wolumenu powierzchni w trakcie realizacji, w ciągu kolejnych lat może wystąpić nadpodaż, która zmusi właścicieli magazynów do konkurowania o najemców. Wywoła to presję na poziom stawek czynszów, zwłaszcza w mniej prestiżowych projektach.

Zasoby, nowa podaż, stopa pustostanów



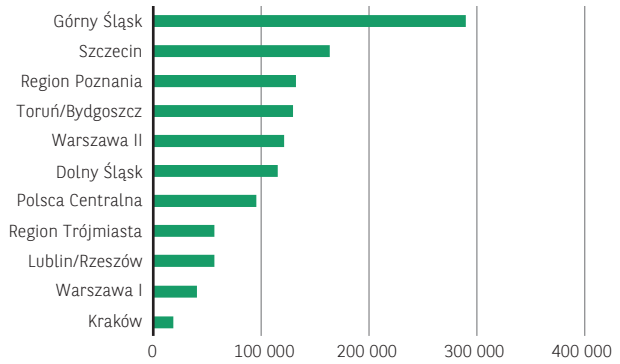
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



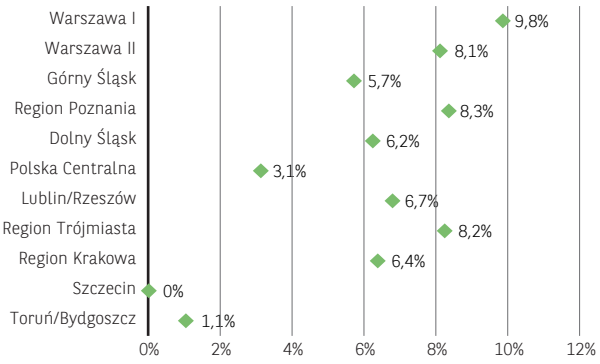
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



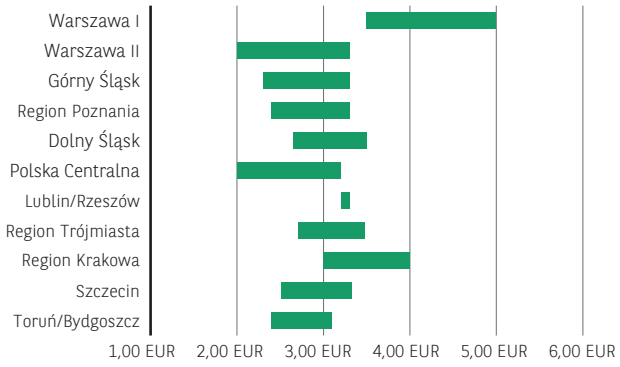
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Stopa pustostanów wg. klastrów, III kw. 2016



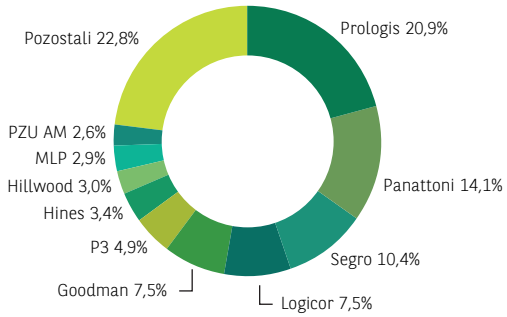
Źródło: BNP Paribas Real Estate

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate

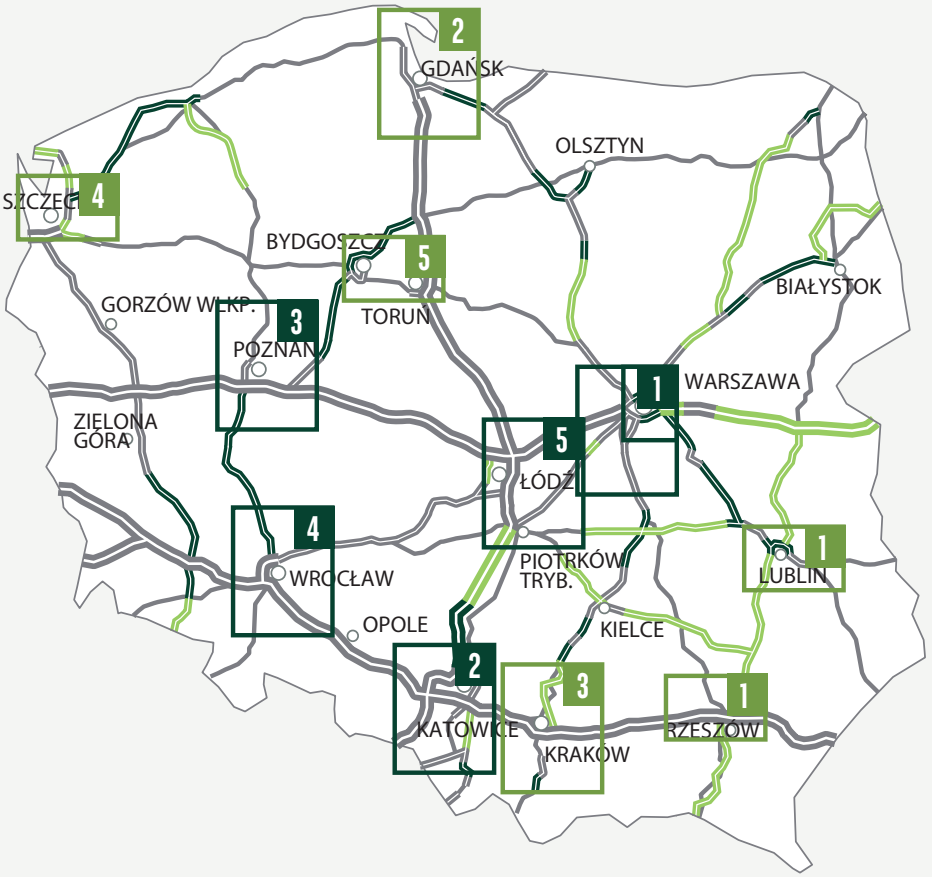
Struktura własności podaży, III kw. 2016



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. Poznań
4. Wrocław
5. Polska Centralna

KLASTRY ROZWOJOWE:

1. Lublin / Rzeszów
2. Trójmiasto
3. Kraków
4. Szczecin
5. Bydgoszcz / Toruń

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

KLASTRY GŁÓWNE[1]

WARSZAWA I

Składający się z dwóch stref obszar Warszawy odpowiada za 28,9% całkowitych zasobów magazynowych kraju. Szybki rozwój sektora w całej Polsce sprawia, że udział ten stopniowo maleje, jednak w dalszym ciągu stolica stanowi największe zagłębie magazynowe kraju.

Klaster Warszawa I, obejmujący tereny wewnątrz granic administracyjnych miasta, wyróżnia się na tle innych dużym udziałem obiektów o mniejszej powierzchni, połączonych z rozbudowaną częścią biurową.

Sytuacja na rynku jest stabilna. Stopa pustostanów od kilku lat oscyluje wokół relatywnie wysokiego poziomu 10%, co nie sprzyja powstawaniu kolejnych obiektów. W III kwartale zaobserwowano tendencje do przenoszenia się najemców do bardziej oddalonych obiektów w strefie Warszawa II. Spowodowane jest to niższymi kosztami wynajmu w II strefie oraz poprawiającą się infrastrukturą komunikacyjną wokół stolicy.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY* — WARSZAWA I

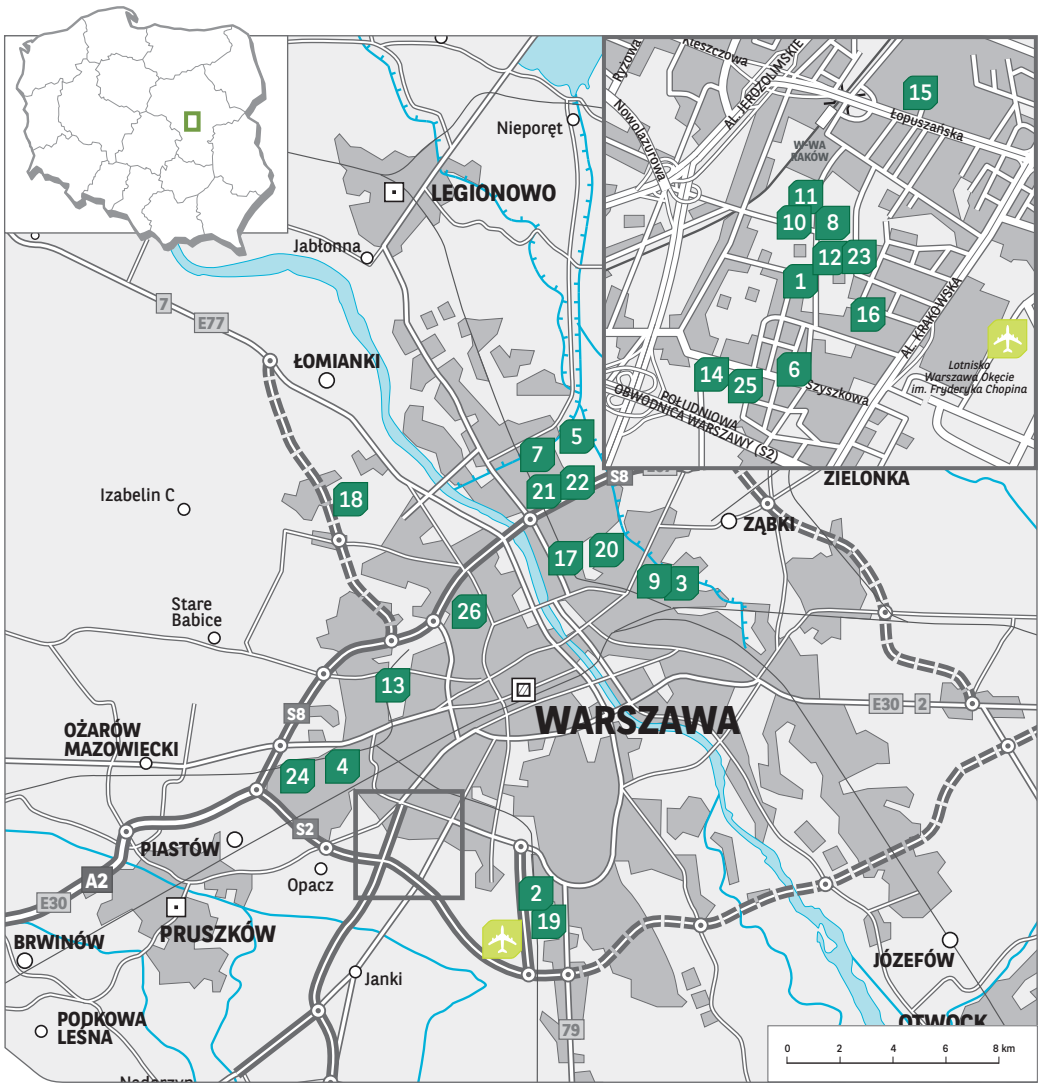
650 700 m² — Zasoby

9,8% ↗ — Stopa pustostanów

40 500 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 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. Logicor 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

Warszawa II obejmująca obszar w promieniu do 50 km od stolicy, należy do jednego z najszybciej rozwijających się rynków magazynowych. Wpływa na to rozbudowana infrastruktura komunikacyjna, szeroki dostęp do siły roboczej oraz sąsiedztwo największego w Polsce rynku konsumpcyjnego – Warszawy.

Podaż klastra powiększyła się w III kw. o ok. 62 000 m kw., na co w większości składały się projekty: Panattoni Park Janki (19 500 m kw.), MLP Teresin (15 600 m kw.) oraz Segro Logistics Park Warsaw (14 300 m kw.). Oddanie nowych powierzchni nie przełożyło się na znaczący wzrost stopy pustostanów, co potwierdza wzmożone zainteresowanie najemców tym rynkiem. Przyczynami tego są korzystne warunki najmu dla transakcji dotyczących większych powierzchni.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY* — WARSZAWA II

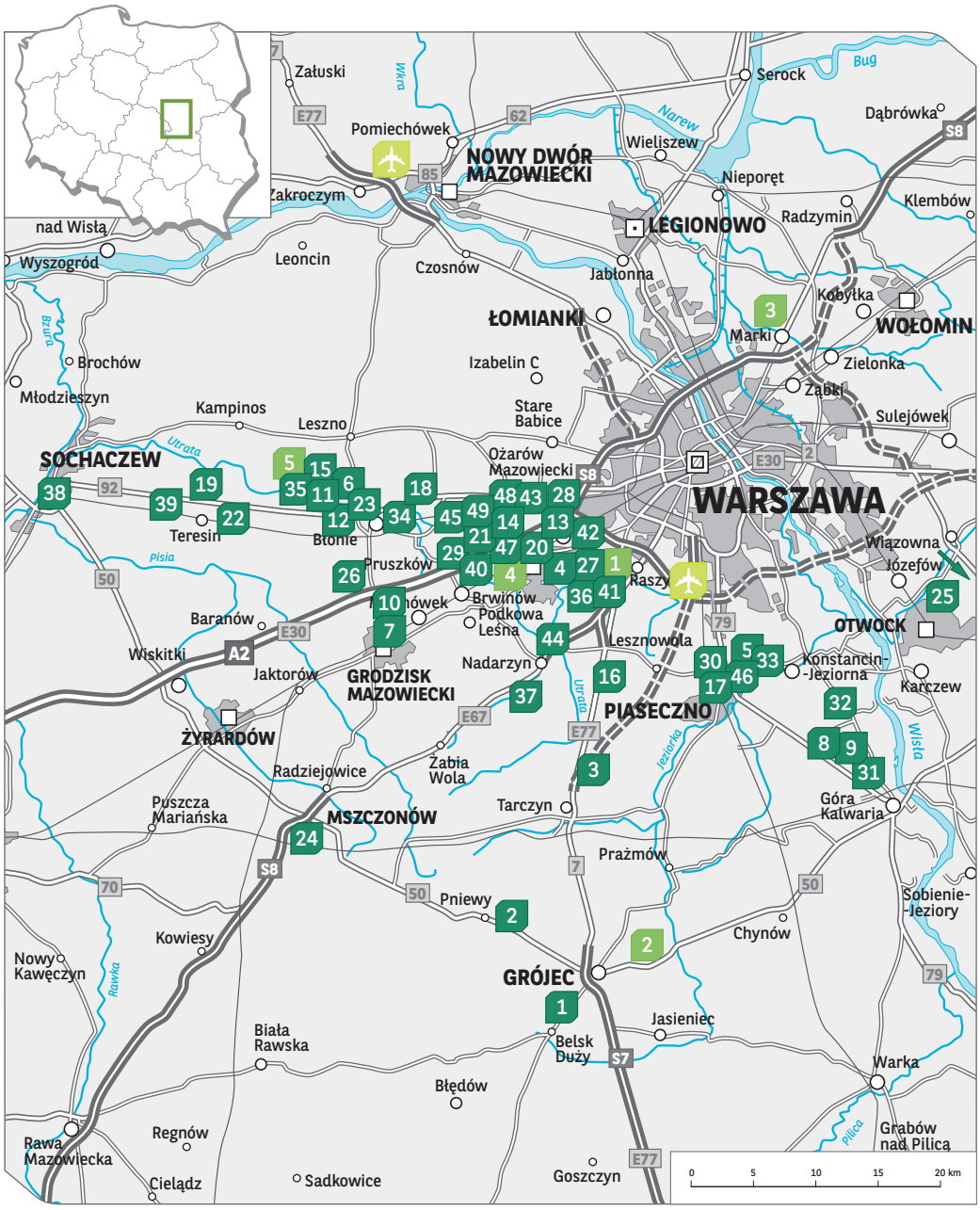
2 527 200 m² — Zasoby

8,1% → — Stopa pustostanów

121 000 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 Mrokowska
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. Logicor Błonie
16. Logicor Łazy
17. Logicor Piaseczno
18. Logicor Święcice
19. Logicor 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 Słomczyn Grójec
3. Hillwood Marki
4. Hillwood Pruszków
5. Panattoni Park Błonie III

GÓRNY ŚLĄSK

Okolice konurbacji górnośląskiej, z podażą na poziomie 1 919 600 m kw., stanowią największy po Warszawie rynek przemysłowy i magazynowy w kraju. Zalety obszaru w postaci bardzo rozbudowanej infrastruktury komunikacyjnej, silnie rozwiniętego przemysłu oraz bliskości dużych ośrodków miejskich przyciągają zarówno deweloperów, jak i najemców.

W III kw. 2016 roku oddano do użytku 114 500 m kw. powierzchni, co jest największą wartością wśród wszystkich klastrów magazynowych. Przyczyniła się do tego w zdecydowanej większości firma Panattoni, która w kompleksach Panattoni Park Gliwice, Panattoni Park Sosnowiec II i Panattoni Park Sosnowiec III dostarczyła ponad 100 000 m kw.

Szybkie tempo wzrostu zostanie utrzymane w kolejnych latach o czym świadczy największa w zestawieniu wielkość projektów w budowie wynosząca 289 500 m kw.

Stopa pustostanów wzrosła w porównaniu z zeszłym kwartałem o 1,1 p. p. i kształtuje się obecnie na poziomie 5,7%. Tak niewielki wzrost oznacza, że nie słabnie również zainteresowanie tym rynkiem za strony najemców.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

1 919 600 m²
Zasoby

5,7% ↗
Stopa pustostanów

289 500 m²
Powierzchnia w budowie

2,30-3,30 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. Logicor Czeladź
12. Logicor Gliwice I
13. Logicor Gliwice II
14. Logicor Mysłowice
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

POZNAŃ

Po oddaniu do użytku prawie 85 000 m kw. powierzchni, w III kwartale trzeci największy rynek magazynowy w Polsce osiągnął podaż na poziomie 1 663 000 m kw. Jest to drugi najwyższy przyrost nowej powierzchni w III kwartale. Największe kompleksy oddane do użytku na tym rynku to Goodman Poznań IV LC (38 000 m kw.) oraz Segro Logistic Park Poznań (30 000 m kw.).

Zakończenie budowy nowych obiektów spowodowało relatywnie wysoki wzrost stopy pustostanów z 3,1% na koniec I półrocza do 8,3% na koniec września. Mimo to, wielkość powierzchni w trakcie realizacji nadal należy do najwyższych w Polsce, osiągając poziom 132 300 m kw.

Szybki przyrost nowych powierzchni spowodował w III kwartale niewielką obniżkę stawek czynszów. W kolejnych miesiącach duża konkurencja wśród właścicieli magazynów spowoduje utrzymanie się tego trendu.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

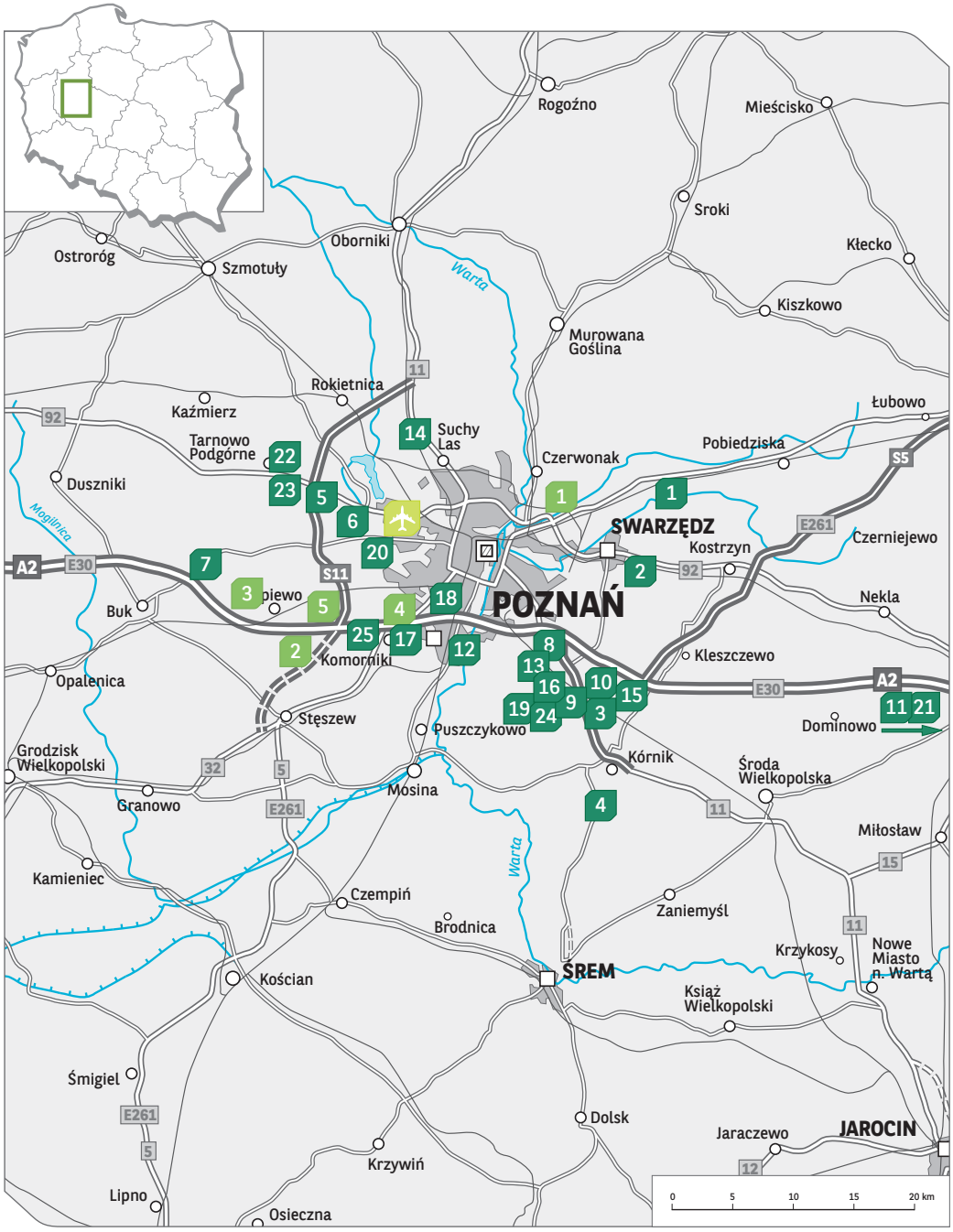
1 663 000 m²
Zasoby

8,3% ↗
Stopa pustostanów

132 300 m²
Powierzchnia w budowie

2,20-3,30 EUR ↘
Stawki czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Magazynowe Bugaj
2. Clip – Centrum Logistyczno Inwestycyjne Poznań
3. Distribution Park Gądki
4. Doxler
5. Goodman Poznan 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, Gądki
25. Segro Logistics Park Poznań, Komorniki

PLANOWANE

1. Goodman Poznań III Logistics Center
2. MLP Poznań Południe
3. MLP Poznań Zachód
4. Prologis Park Poznań III
5. Segro Logistics Park Poznań, Gołuski

DOLNY ŚLĄSK

Łączna powierzchnia kompleksów magazynowych w okolicach Wrocławia powiększyła się w III kwartale o 60 000 m kw. i wyniosła na koniec okresu prawie 1 450 000 m kw. Największe z nowo otwartych projektów to Panattoni Park Wrocław V (25 400 m kw.) oraz BTS Bombardier Wrocław 20 900 (m kw.) Na koniec września br. podaż w trakcie realizacji wyniosła 115 700 m kw.

Odsetek powierzchni niewynajętej wzrósł w porównaniu do poprzedniego kwartału o 1,4 p. p. Jednak w dalszym ciągu pozostaje na niskim poziomie 6,2%.

Deweloperzy lokalizując nowe inwestycje, oprócz dobrego dostępu do głównych szlaków komunikacyjnych, biorą pod uwagę również dostępność siły roboczej. Z tego powodu w ostatnim czasie szybko rozwinęła się północna część obszaru.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

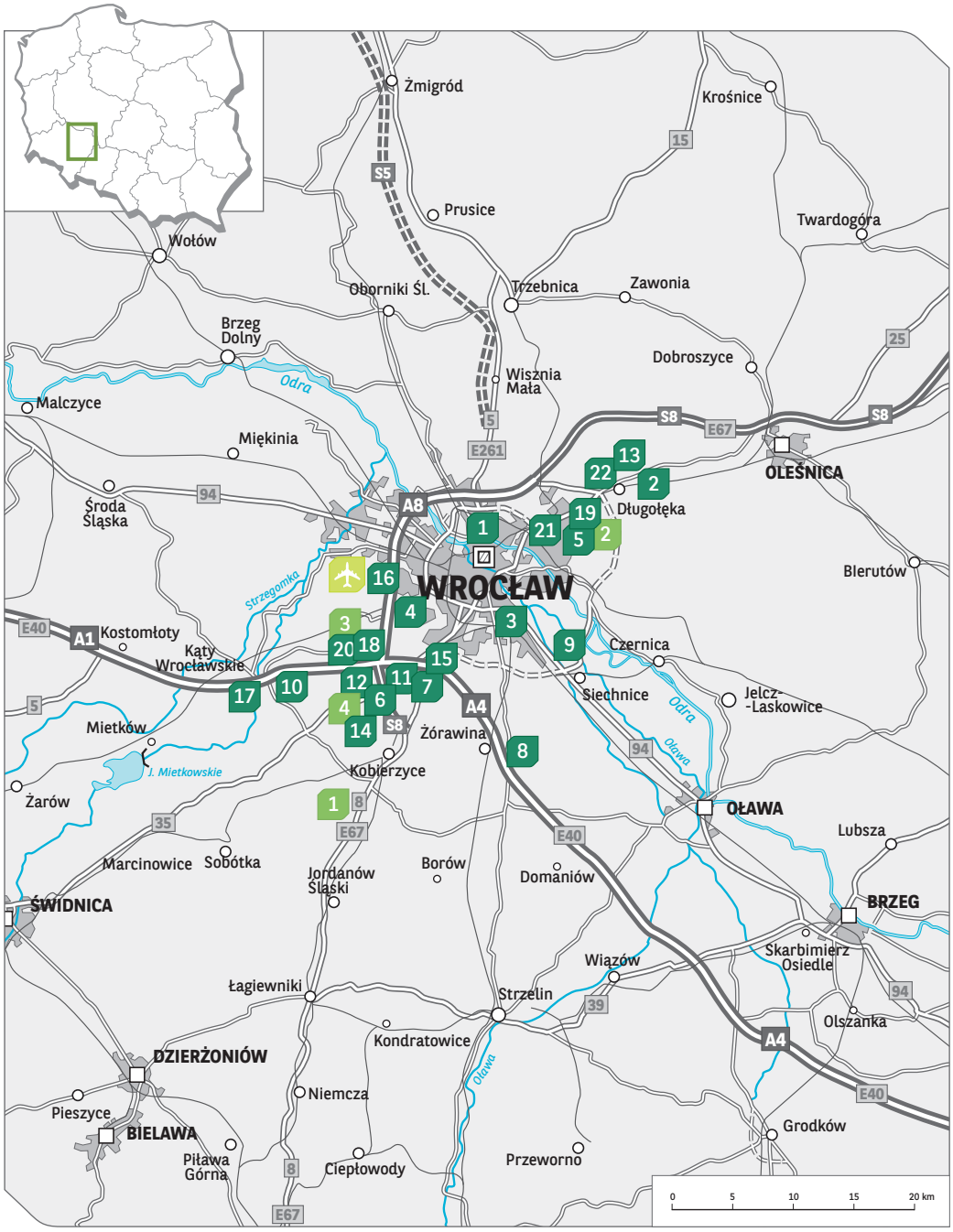
1 450 000 m²
Zasoby

6,2% →
Stopa pustostanów

115 700 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. 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. Goodman Wrocław V Logistics Centre
2. MLP Wrocław
3. MountPark Wrocław
4. Wrocław Bielany Business Park

POLSKA CENTRALNA

Najmniejszy z głównych klastrów magazynowych osiągnął na koniec III kw. wielkość 1 359 500 m kw. Otwarcie wschodniej obwodnicy Łodzi zwiększyło zainteresowanie najemców tym rynkiem. Trend ten można zaobserwować na podstawie obniżenia stopy pustostanów do poziomu 3,1% z 3,9% na koniec pierwszego półrocza. Jest to najniższa wartość wśród wszystkich głównych ośrodków magazynowych.

Największą transakcją w ciągu ostatnich 3 miesięcy była renegocjacja umowy i zwiększenie powierzchni najmu firmy JYSK, o łącznym wolumenie 65 500 m kw. Dużym zainteresowaniem cieszą się również kompleksy w okolicach skrzyżowania autostrad w Strykowie.

Stawki czynszów pozostają na niezmienionym poziomie, jednak najemcy zainteresowani większymi powierzchniami mogą liczyć na atrakcyjniejsze warunki umowy oraz rozbudowane pakiety zachęt.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

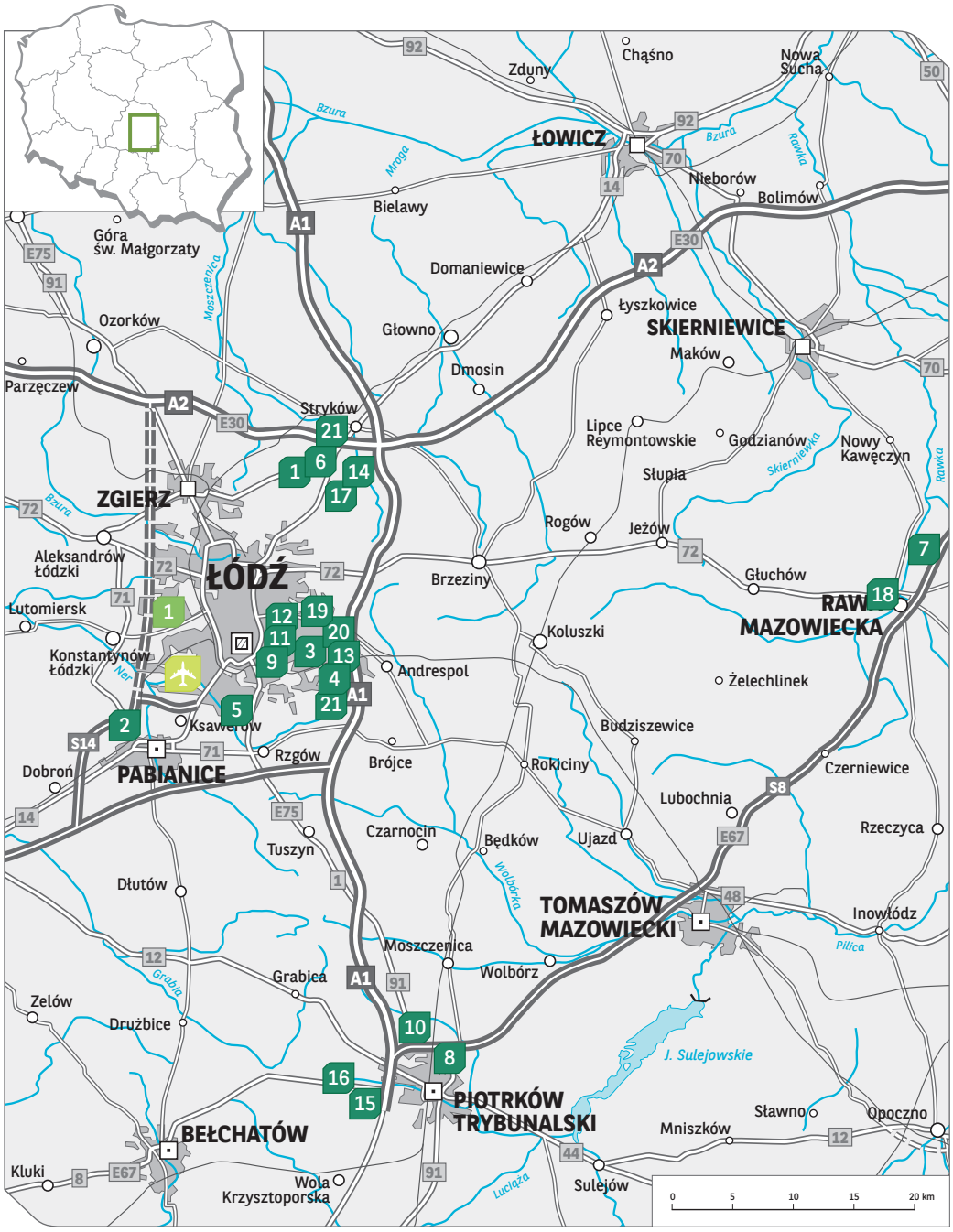
1 359 500 m²
Zasoby

3,1% →
Stopa pustostanów

95 700 m²
Powierzchnia w budowie

2,00-3,20 EUR ↘
Stawki czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy



ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Diamond Business Park Stryków
2. Goodman Łódź Logistics Centre
3. Logicor Łódź
4. Logicor Łódź II
5. Logicor Łódź III
6. Logicor 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 Stryków
18. Prologis Park Rawa
19. Segro Business Park Łódź
20. Segro Logistics Park Łódź
21. Segro Logistics Park Stryków

PLANOWANE

1. MLP Łódź Zachódv

KLASTRY ROZWOJOWE[1]

LUBLIN / RZESZÓW

Obszar południowo-wschodniej Polski należy do największych z klastrów rozwojowych. W okresie od lipca do września oddanych do użytku zostało 15 000 m kw. nowej powierzchni, co pozwoliło osiągnąć podaż na poziomie 373 500 m kw. W budowie pozostaje kolejne 55 500 m kw.

Przyrost podaży spowodował wzrost stopy pustostanów z 5,5%, odnotowanej na koniec pierwszego półrocza do 6,7% we wrześniu. Stawki czynszów nie uległy większym wahaniom.

Obszar ten wyróżnia profil działających przedsiębiorstw. Lublin cechuje się przewagą firm produkcyjnych. Rzeszów z kolei rozwija się jako ośrodek firm logistycznych.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

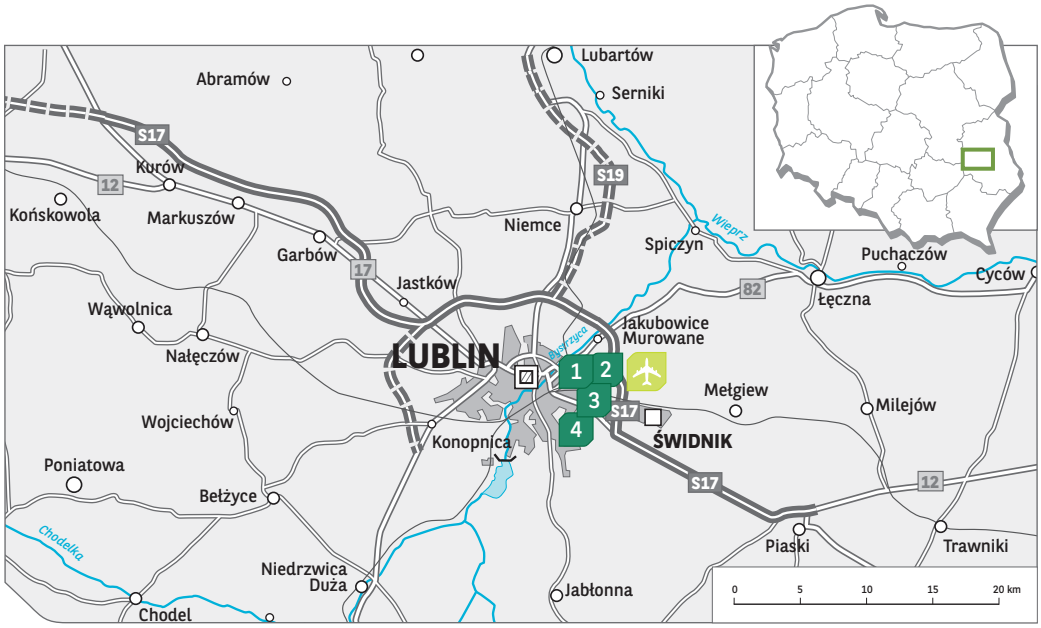
373 500 m²
Zasoby

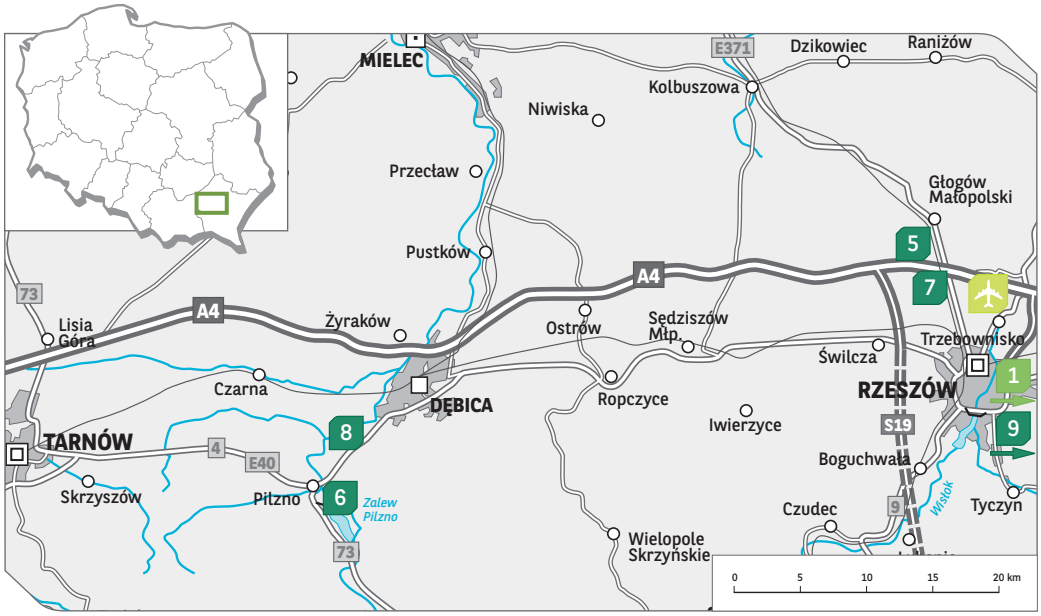
6,7% ↗
Stopa pustostanów

55 500 m²
Powierzchnia w budowie

3,20-3,30 EUR →
Stawki czynszów (m²/mies.)

*na najbliższe 6 miesięcy





ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE

1. Centrum Logistyczne Mełgiewska
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

Trójmiejski rynek magazynowy powiększył się o prawie 40 000 m kw. nowej powierzchni. Dzięki temu na koniec III kw. łączny zasób powierzchni magazynowych osiągnął poziom 373 500 m kw., zrównując się tym samym pod względem wielkości z klastrem Lublin/Rzeszów.

W trakcie realizacji znajduje się kolejne 56 600 m kw. W przyszłości tempo wzrostu tego rynku może ulec przyspieszeniu za sprawą gruntów przeznaczonych pod działalność magazynowo-produkcyjną zlokalizowanych w pobliżu działających portów. Wiele działek tego typu jest zabezpieczonych przez największych deweloperów działających na polskim rynku magazynowym.

Oddanie znaczącej ilości nowej powierzchni zwiększyło stopę pustostanów do poziomu 8,2%, co oznacza wzrost o 2,2 p. p w stosunku do II kwartału. Przyczyniło się to do niewielkiej obniżki wywoławczych stawek czynszów.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

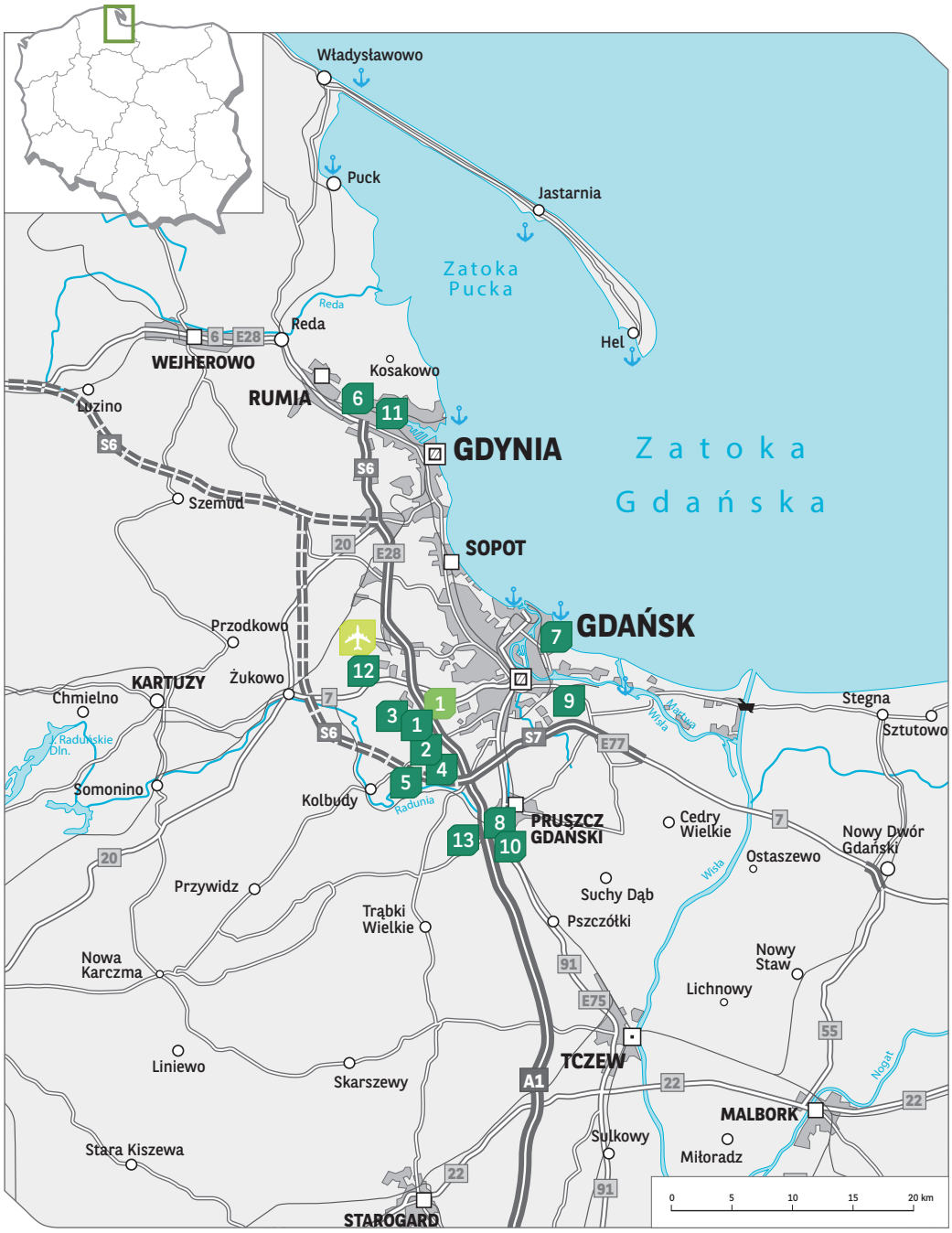
373 500 m²
Zasoby

8,2% ↘
Stopa pustostanów

56 600 m²
Powierzchnia w budowie

2,60-3,50 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 Gdańs 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

KRAKÓW

Po dostarczeniu 46 000 m kw. powierzchni, krakowski rynek magazynowy powiększył się tylko w ciągu III kwartału o 20%, osiągając wielkość podaży na poziomie 284 800 m kw. W budowie znajduje się kolejne 19 000 m kw.

Klaster ten odnotował najwyższy kwartalny wzrost wskaźnika pustostanów. Podczas gdy na koniec II kwartału nie było żadnej dostępnej powierzchni, wraz z końcem września stopa powierzchni niewynajętej wyniosła 6,4%.

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.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

284 800 m²
Zasoby

6,4% ↗
Stopa pustostanów

19 000 m²
Powierzchnia w budowie

3,00-4,00 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. Logicor 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

Łączna podaż powierzchni magazynowych w okolicach Szczecina wyniosła w III kwartale 175 900 m kw. Nie oddano w tym czasie żadnych nowych projektów. Jednak w budowie znajduje się aż 163 500 m kw. powierzchni, co zwiększy zasoby o 93%. Przyczyni się do tego głównie budowa jednego z największych projektów BTS w historii polskiego rynku - Goodman BTS Zalando, (130 000 m kw.).

W przygotowaniu znajdują się kolejne wielkopowierzchniowe obiekty typu build-to-suit. Świadczy to o dużym zainteresowaniu rynkiem przez najemców, co potwierdza dodatkowo brak wolnych powierzchni do wynajęcia.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

175 900 m² Zasoby

0% ↗ Stopa pustostanów

163 500 m² Powierzchnia w budowie

2,50-3,30 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 osiągnął na koniec III kwartału podaż na poziomie 148 300 m kw., z czego do wynajęcia pozostaje jedynie około 1,1% powierzchni. Ten niewielki rynek cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony najemców.

Rynek ten charakteryzuje niska stopa pustostanów oraz znaczna ilość powierzchni w trakcie realizacji (128 900 m kw.). Większość obiektów stanowią projekty typu BTS.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI I TRENDY*

148 300 m² Zasoby

1,1% ↗ Stopa pustostanów

128 900 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, III kw. 2016 r.

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m²)
Goodman Poznań IV LC	Poznań	Goodman	38 000
Panattoni Park Kraków III	Kraków	Panattoni	34 500
Segro Logistic Park Poznań	Poznań	Segro	30 000
Panattoni Park Wrocław V	Dolny Śląsk	Panattoni	25 400
Panattoni Park Gdańsk II	Trójmiasto	Panattoni	24 100
Panattoni Park Gliwice III	Górny Śląsk	Panattoni	23 500
Panattoni Park Sosnowiec III	Górny Śląsk	Panattoni	21 500
Panattoni Park Sosnowiec II	Górny Śląsk	Panattoni	21 300
BTS Bombardier Wrocław	Dolny Śląsk	Panattoni	20 900

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane transakcje najmu, III kw. 2016 r.

Najemca	Obiekt	Klaster	Pow. wynajęta (m²)	Rodzaj umowy
Zalando	Goodman BTS Zalando Szczecin	Szczecin	130,000	BTS
JYSK	Logistic City Piotrkow Trybunalski	Polska Centralna	65,556	renegocjacje + nowa powierzchnia
Poufne	Panattoni BTS Warsaw	Warszawa II	37,359	BTS
DSV	Logicor Teresin	Warszawa II	36,291	renegocjacje
IFA Rotorion	Panattoni Park Ujazd	Górny Śląsk	34,000	BTS
Poufne	Goodman Sosnowiec Logistic Center	Górny Śląsk	29,996	nowa umowa
Poufne	Panattoni BTS Ruda Śląska	Górny Śląsk	24,853	BTS
ABC Data SA	Distribution Park Annopol	Polska Centralna	24,139	renegocjacje
branża logistyczna	Panattoni BTS Poznań	Poznań	20,877	BTS
branża motoryzacyjna	Panattoni BTS Zielona Góra	Poznań	19,638	BTS

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane obiekty magazynowe w trakcie realizacji

Obiekt	Klaster	Deweloper	Powierzchnia (m²)
Goodman BTS Zalando	Szczecin	Goodman	130 000
DL Invest Park Psary Czeladź	Górny Śląsk	DL Invest	106 000
BTS Kaufland	Bydgoszcz / Toruń	Panattoni	45 650
Prologis Park Piotrków II	Polska Centralna	Prologis	42 200
BTS Carrefour	Bydgoszcz / Toruń	Panattoni	38 000
Clip Poznań	Poznań	Clip	37 800
Centrum Logistyczne Mełgiewska	Lublin / Rzeszów	CLM	35 000
BTS IFA Rotorion	Górny Śląsk	Panattoni	34 000
Panattoni Park Poznań V	Poznań	Panattoni	32 300
Gdańsk Kowale V	Trójmiasto	7R Logistic	31 850

Źródło: BNP Paribas Real Estate

DEFINICJE

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

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

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

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

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

AUTOR

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

DANE KONTAKTOWE

Anna Staniszewska Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia, anna.staniszewska@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
Boulevard Louis
Schmidtlaan 2 B3
1040 Brussels
Tel.: +32 2 290 59 59

CZECH REPUBLIC
Pobřežni 620/3
186 00 Prague 8
Tel.: +420 224 835 000

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

HUNGARY
Alkotas 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

ABU 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