

At a glance

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH W POLSCE

II kw. 2014

PODSUMOWANIE

W ostatnich kwartałach rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych rozwijał się dynamicznie. Było to skutkiem polepszających się wskaźników oraz prognoz makroekonomicznych kraju.

Na koniec II kw. 2014 całkowita podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowych i magazynowych wyniosła 8,06 mln m kw., z czego 300 000 m kw. zostało dostarczone na rynek w ciągu pierwszego półrocza 2014. Porównując ten wynik z pierwszą połową 2013 r., odnotowano wzrost o 50%. Deweloperzy, zachęceni polepszającą się sytuacją gospodarczą, rozpoczynają projekty spekulacyjne, ale są nadal ostrożni, jeśli chodzi o ilość planowanej powierzchni.

Wzmószona aktywność najemców skutkuje spadkiem wskaźnika pustostanów o 1,9 punkta procentowego. Na koniec czerwca 2014 roku dostępnych było 8,9% całkowitej podaży powierzchni przemysłowych i magazynowych. Ze względu na rosnący popyt ze strony firm e-commerce, operatorów logistycznych, branży FMCG (dobra szybkozbywalne) i sektora produkcyjnego, trend ten prawdopodobnie utrzyma się w ciągu kolejnych kwartałów.

Czysze w poszczególnych regionach utrzymują się na niezmiennym poziomie. Jedynymi wyjątkami są Kraków i Trójmiasto, w których zanotowano wzrost stawek o około 5%. Biorąc pod uwagę niskie wskaźniki pustostanów w tych regionach, szacuje się, że trend ten utrzyma się w krótkim i średnim okresie.

Jako, że popyt na powierzchnie przemysłowe i magazynowe generowany jest przede wszystkim przez popyt wewnętrzny i eksport do krajów Unii Europejskiej, konflikt na Ukrainie oraz zaostrzenie wrogich działań ze strony Rosji nie wpłynęły jeszcze bezpośrednio na wskaźniki rynkowe. Jednak można spodziewać się, że niepewna sytuacja polityczna i gospodarcza w tym regionie w długoterminowej perspektywie może przynieść negatywne skutki z uwagi na niechęć do rozwoju w tych kierunkach ze strony sieci handlowych, producentów oraz inwestorów.

Wojciech Gruszka, Sales Manager of DTA Sp. z o.o.: „Bieżąca sytuacja w Rosji i na Ukrainie tylko spotęgowała negatywne reakcje naszych obecnych i przyszłych Klientów na współpracę z rynkami wschodnimi. (...) Kontrakty wcześniej uzgodnione i zaplanowane zostały na dzień dzisiejszy wstrzymane lub co gorsza, całkowicie firmy z nich zrezygnowały. Niestabilny kurs walut oraz brak bezpieczeństwa spowodowały, że nasi Kontrahenci powoli przestają wiązać jakąkolwiek przyszłość biznesową z rynkiem wschodnim i szukają nowych relacji w Europie i na świecie. W niektórych przypadkach wstrzymane są wszelkie ruchy magazynowe do czasu wyklarowania się sytuacji politycznej. Już widać ograniczony ruch w transporcie i odprawach celnych na Ukrainę i do Rosji.”

MAPA KLASTRÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIATKA TRANSPORTOWA

Firma BNP Paribas Real Estate podzieliła rynek powierzchni magazynowych w Polsce na 7 klastrów głównych i 4 klastry rozwojowe.

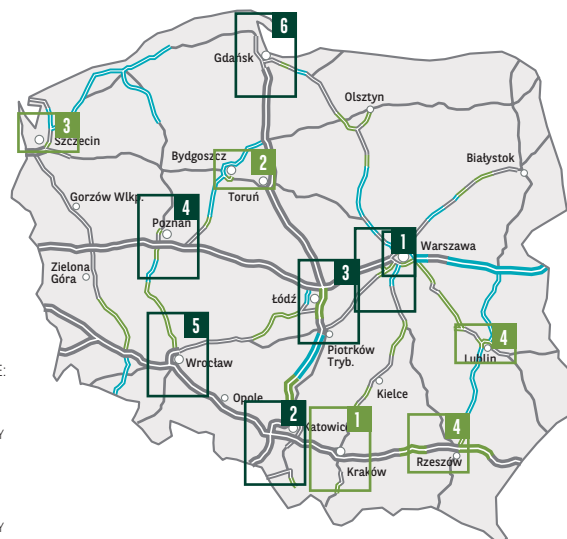
Klastry główne:

1. Warszawa I & II
2. Górny Śląsk
3. Polska Centralna
4. Poznań
5. Wrocław
6. Trójmiasto

Klastry rozwojowe:

7. Kraków
8. Bydgoszcz-Toruń
9. Szczecin
10. Rzeszów-Lublin

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



▶ KLASTRY GŁÓWNE¹

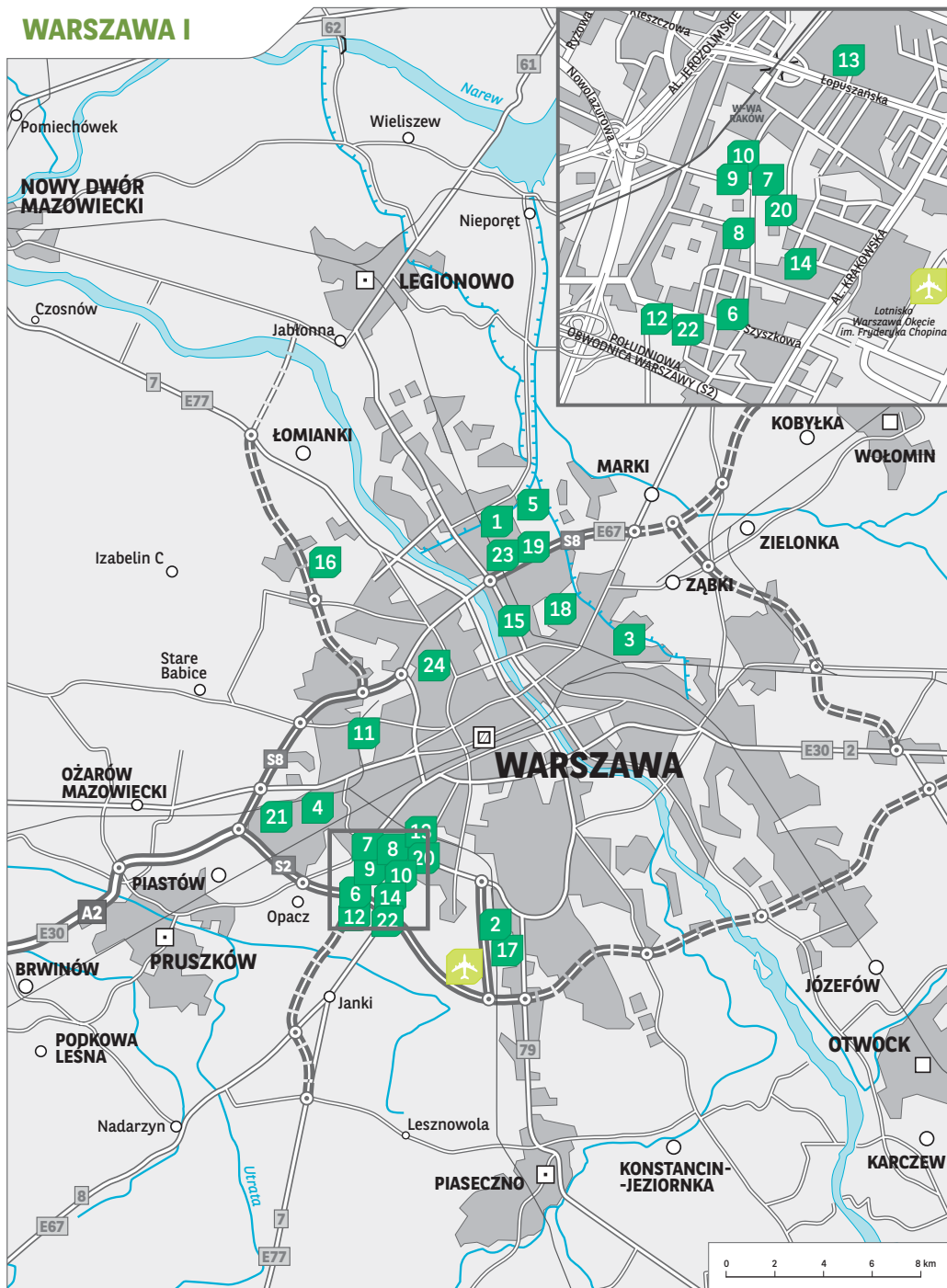
Warszawa I oraz Warszawa II

W ramach największego rynku powierzchni przemysłowych i magazynowych i logistycznych w Polsce wyróżnia się dwie strefy:

- Warszawa I – znajduje się w granicach administracyjnych miasta i obsługuje głównie aglomerację. Wiele z obiektów oferuje mniejsze moduły. Jest to rynek o dużej aktywności i najwyższych stawkach czynszów w Polsce.
- Warszawa II – obejmuje swoim zasięgiem tereny leżące do 50 km od stolicy. Mimo stosunkowo wysokiego wskaźnika pustostanów

w okolicach Warszawy, powstaje kilka nowych projektów w tym rejonie.

Na rozwój tych klastrów wpływ mają jego centralne położenie, dogodne połączenia transportowe z innymi częściami Polski i Europy oraz korzyści wynikające z bliskości aglomeracji.



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

1. Podaż powyżej 200 000 m kw.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI	WARSZAWA I	WARSZAWA II
Całkowita podaż	635 100 m kw.	2,2 mln m kw.
Powierzchnia w budowie*	-	12 400 m kw.
Współczynnik powierzchni niewynajętej	14,0%	11,5%
Przedział stawek czynszów	3,50-5,00 € za m kw./miesięcznie	2,50-3,20 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



1. AB Logistyka
2. Atlantic
3. Altmaster Wola Mrokowa
4. Altmaster Pęcice
5. Altmaster Piaseczno
6. Btonie Business Park
7. Diamond Business Park Raszyn
8. Diamond Business Park Piaseczno
9. Distribution Park Grodzisk Mazowiecki
10. Europolis Park Btonie
11. Good Point Puławska I
12. Good Point Puławska II, III
13. Goodman Warsaw Logistics Centre (planowany)
14. Metropol Park Btonie
15. MLP Pruszków I
16. MLP Pruszków II
17. Ozarów Logistic Center
18. Panattoni Park Btonie
19. Panattoni Park Garwolin
20. Panattoni Park Ozarów I, II
21. Panattoni Park Pruszków
22. Panattoni Park Pruszków II (planowany)
23. Panattoni Park Święcice
24. Panattoni Park Teresin
25. Piaseczno Business Park
26. Point of View Kawęczyn
27. Point of View Piaseczno
28. PointPark Mszczonów
29. Prologis Park Btonie
30. Prologis Park Btonie II
31. Prologis Park Janki
32. Prologis Park Nadarzyn
33. Prologis Park Sochaczew
34. Prologis Park Teresin
35. Pruszkowskie Centrum Dystrybucyjne
36. Raszyn Business Park
37. Reguty Logistic Park
38. Segro Business Park Warsaw, Ozarów
39. Stolica Business Center
40. Techniczna Industrial Park
41. Tulipan Park Warszawa
42. WAN Pruszków

Górny Śląsk

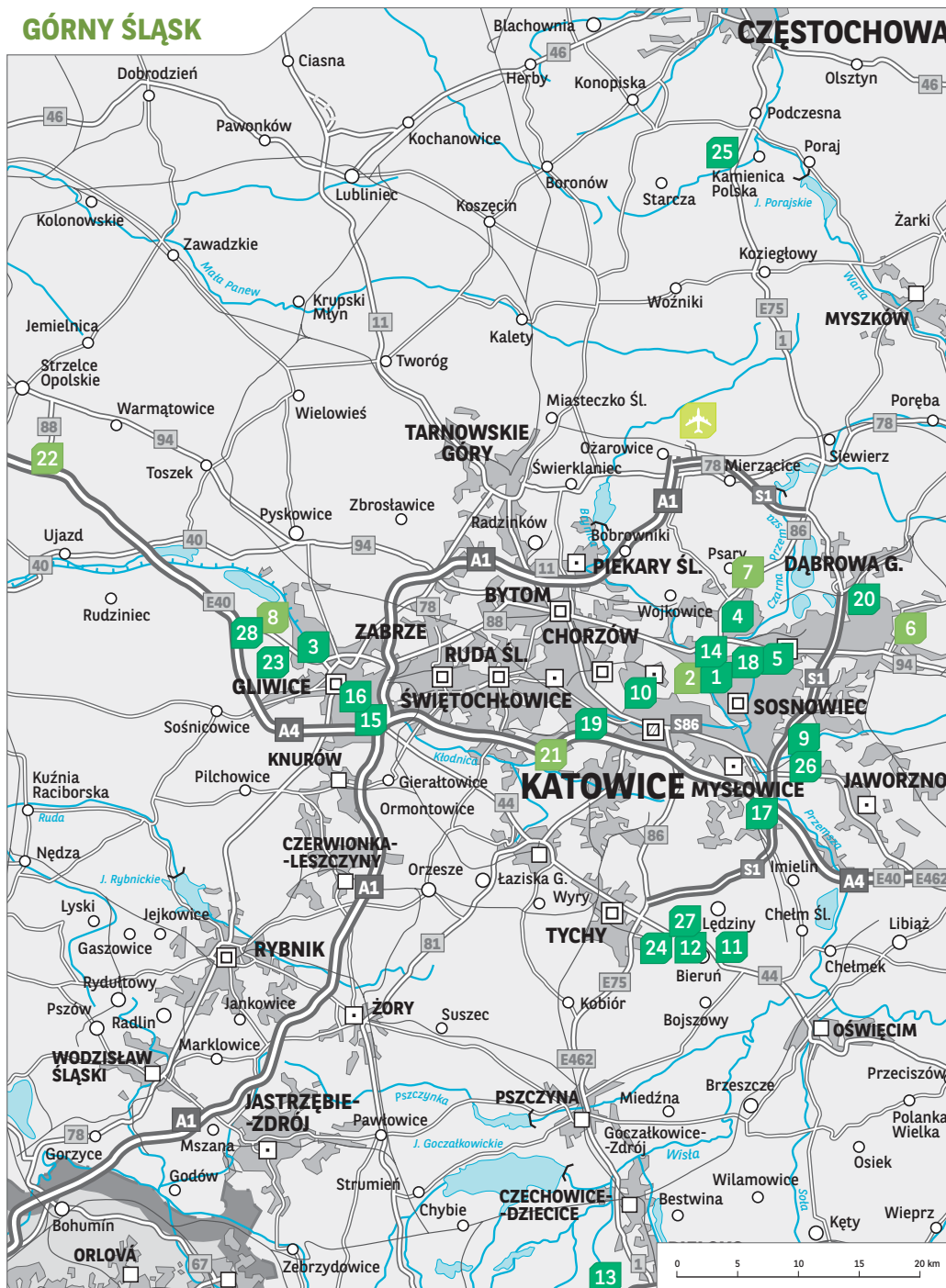
Górny Śląsk jest drugim największym rynkiem powierzchni przemysłowych i magazynowych. Atutem regionu jest lokalizacja oraz rozwinięta infrastruktura drogowa z dostępem do autostrad A1 i A4, bliskość granicy, jak również znacząca baza produkcyjna i duży rynek konsumencki. Te zalety Górnego Śląska przyciągnęły czołowych graczy na rynku, którzy mają wpływ na rozwój parków logistycznych wzdłuż głównych korytarzy transportowych.

Silny popyt na powierzchnie magazynowe generowany jest głównie przez firmy z branży 3PL, FMCG i sektor produkcyjny.

Czynsze, ze względu na stabilną ilość powierzchni dostępnych do wynajęcia, pozostają na niezmiennym poziomie.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI	GÓRNY ŚLĄSK
Całkowita podaż	1,49 mln m kw.
Powierzchnia w budowie*	56 600 m kw.
Współczynnik pow. niewynajętej	8,0%
Przedział stawek czynszów	2,50-4,00 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



- Alliance Silesia Logistics Center
- Centrum logistyczne Miłowice (planowany)
- Diamond Business Park Gliwice
- Distribution Park Będzin
- Distribution Park Sosnowiec
- DL Invest Park Dąbrowa Górnicza (planowany)
- DL Invest Park Psary/Czeladź (planowany)
- Goodman Gliwice Logistics Centre (planowany)
- Goodman Sosnowiec Logistics Centre
- Górnośląski Park Przemysłowy
- MLP Bieruń
- MLP Tychy
- Panattoni Park Bielsko-Biała
- Panattoni Park Czeladź
- Panattoni Park Gliwice I
- Panattoni Park Gliwice II
- Panattoni Park Mystówice
- Prologis Park Będzin II
- Prologis Park Chorzów
- Prologis Park Dąbrowa
- Prologis Park Ruda (planowany)
- Prologis Park Ujazd (planowany)
- Segro Business Park Gliwice
- Segro Industrial Park Tychy
- Silesia Logistic Park
- Śląskie Centrum Logistyczne
- Terminal Logistyczny Promont Tychy
- Tulipan Park Gliwice

Polska Centralna

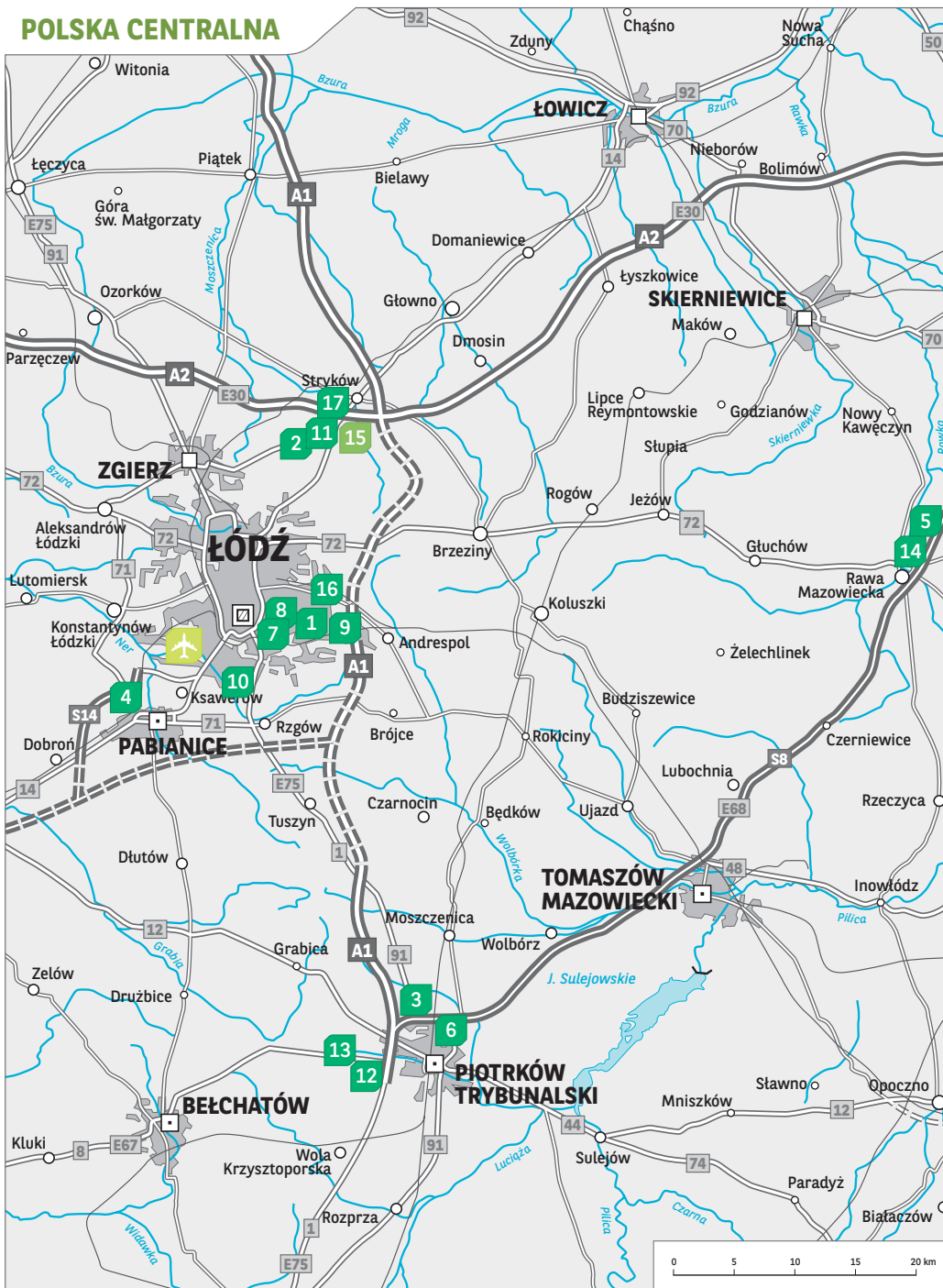
Klaster Polski Centralnej jest trzecim co do wielkości rynkiem powierzchni przemysłowych i magazynowych, który niebawem powiększy się o dodatkowe 59 300 m kw. Lokalizacja regionu w pobliżu skrzyżowania autostrad A2 i A1 przyciąga zarówno deweloperów, jak i najemców.

W ostatnich kwartałach ilość powierzchni wynajętych zwiększyła się, obniżając wskaźnik pustostanów do poziomu 12,4% na koniec czerwca 2014.

Czynsze pozostają względnie stabilne od kilku ostatnich kwartałów i w perspektywie średnioterminowej – trend zostanie utrzymany.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI	POLSKA CENTRALNA
Całkowita podaż	1,06 mln m kw.
Powierzchnia w budowie*	59 300 m kw.
Współczynnik pow. niewynajętej	12,4%
Przedział stawek czynszów	1,80-3,00 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



1. Diamond Business Park Łódź
2. Diamond Business Park Stryków
3. Europolis Park Poland Central
4. Goodman Łódź Logistics Centre
5. Logis
6. Logistic City- Piotrków Distribution Centre
7. Łódź Business Park
8. Panattoni Park Business Center Łódź
9. Panattoni Park Łódź East
10. Panattoni Park Łódź South
11. Panattoni Park Stryków
12. Prologis Park Piotrków I
13. Prologis Park Piotrków II
14. Prologis Park Rawa
15. Prologis Park Stryków (planowany)
16. Segro Business Park Łódź
17. Segro Logistics Park Stryków

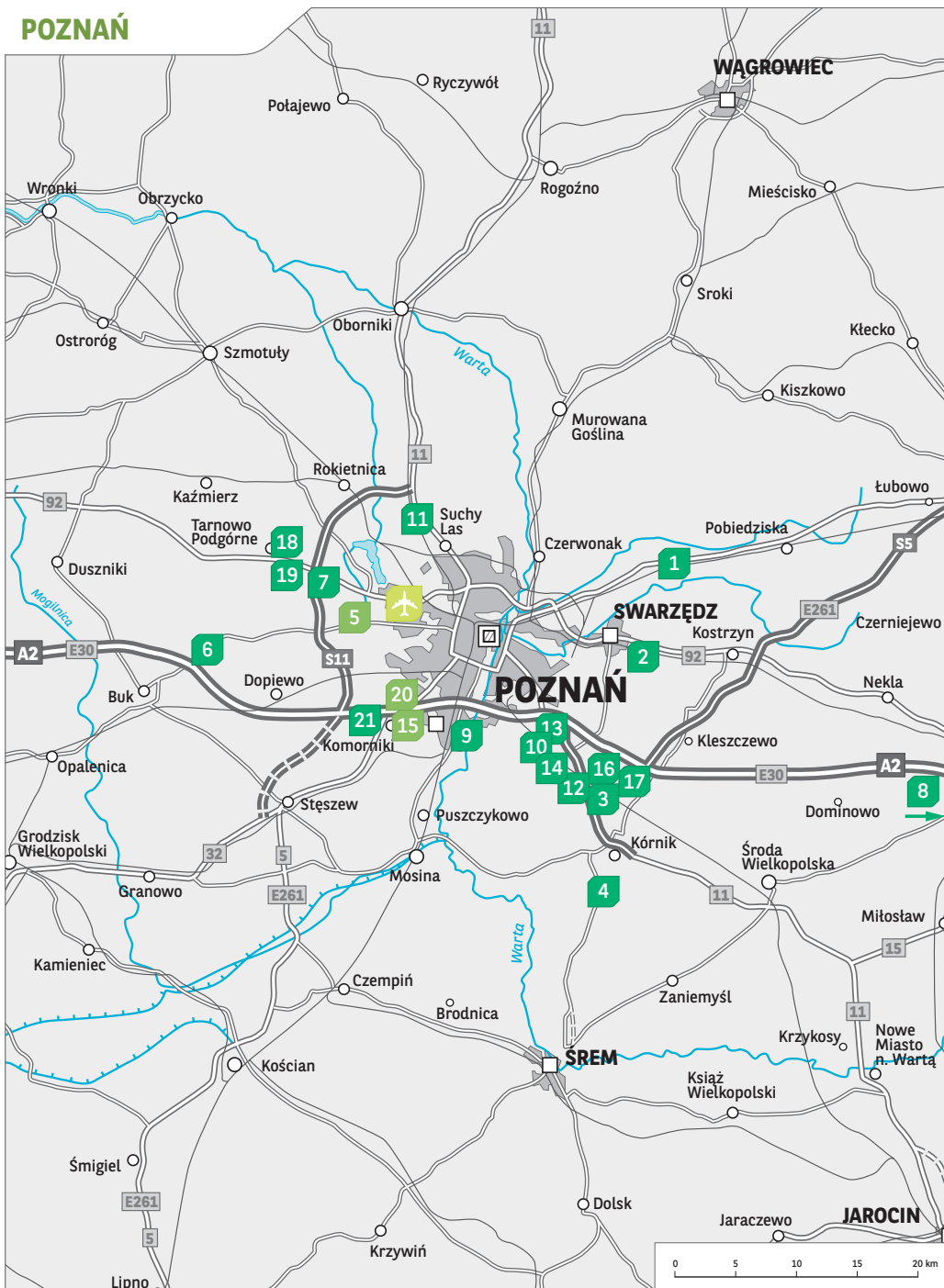
Poznań

W pierwszej połowie 2014 roku podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowych i magazynowych wyniosła 986 000 m kw. Rynek Poznania cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem wśród deweloperów. Obecnie w budowie znajduje się ponad 270 000 m kw., co sprawia, że jest to drugi rynek w Polsce pod względem wolumenu powstającej powierzchni.

Przy poziomie powierzchni niewynajętych 2,2% na koniec czerwca 2014, czystsze wykazują tendencję wzrostową. Trend ten będzie się utrzymywał w średniej perspektywie czasowej.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI	POZNAŃ
Całkowita podaż	986 000 m kw.
Powierzchnia w budowie*	278 100 m kw.
Współczynnik pow. niewynajętej	2,2%
Przedział stawek czynszów	2,60-3,50 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



1. Centrum Magazynowe Bugaj
2. Clip – Centrum Logistyczne Inwestycyjne Poznań
3. Distribution Park Gądk
4. Doxler
5. Goodman Poznań Airport Logistics Centre (planowany)
6. Goodman Poznań Logistics Centre
7. Goodman Poznań II Logistics Centre
8. Logit
9. Luvena Logistic Park Poznań
10. MLP Poznań
11. Nickel Technology Park Poznań
12. Panattoni Park Poznań I
13. Panattoni Park Poznań II
14. Panattoni Park Poznań III
15. Panattoni Park Poznań IV (planowany)
16. Panattoni Park Robakowo
17. PointPark Poznań
18. Prologis Park Poznań I
19. Prologis Park Poznań II (planowany)
20. Prologis Park Poznań III (planowany)
21. Segro Logistics Park Poznań

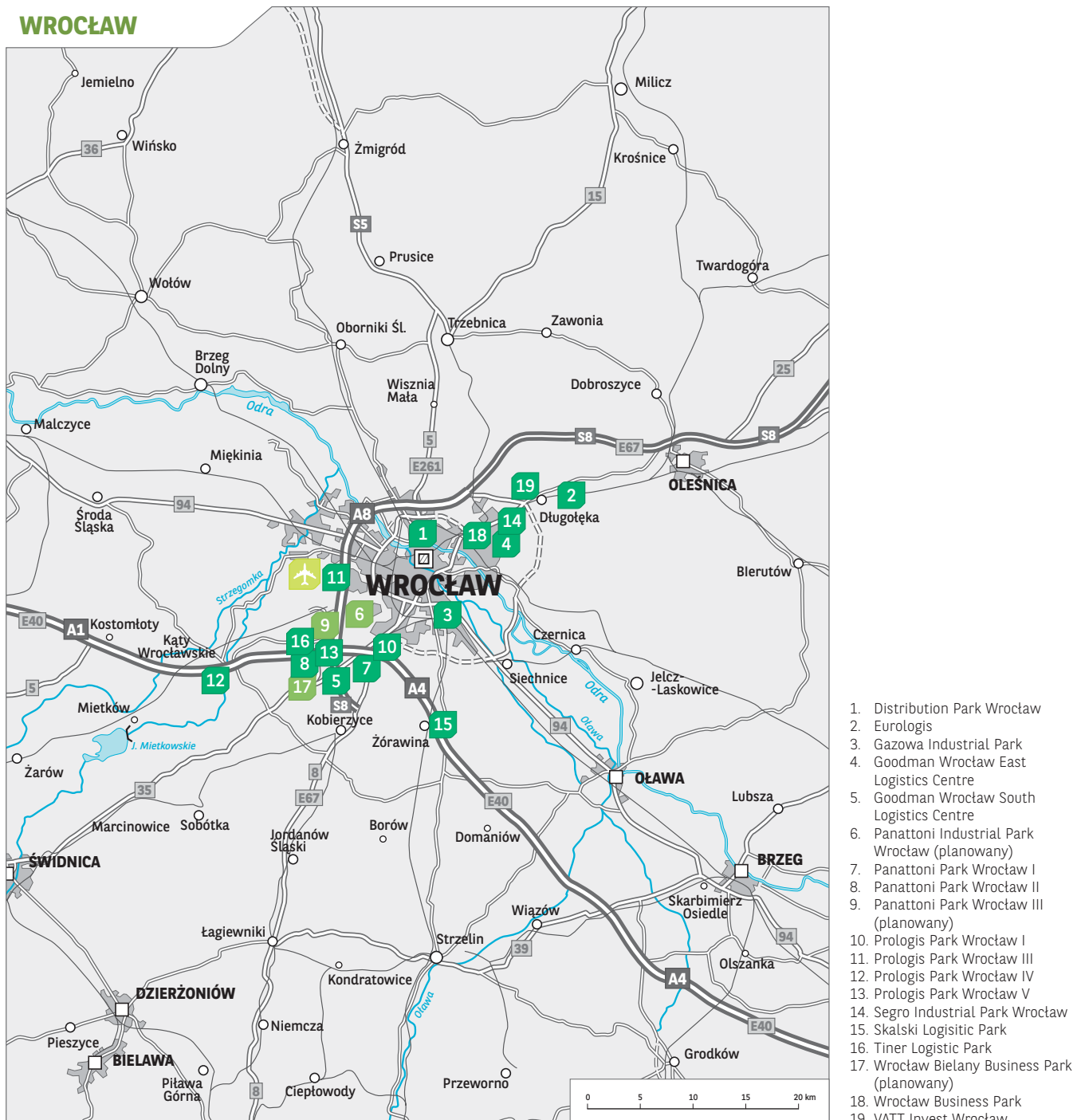
Wrocław

Wrocław, dzięki lokalizacji przy autostradzie A4 i znakomitemu połączeniu z Niemcami, jest bardzo dynamicznym rynkiem zarówno pod kątem podaży, jak i popytu. Jego popularność wśród deweloperów i najemców potwierdza najwyższy wśród wszystkich regionów poziom powierzchni znajdującej się obecnie w budowie (niemal 300 000 m kw.).

Dodatkowym atutem wrocławskiego rynku są konkurencyjne i stabilne czynsze, które w najbliższym czasie nie ulegną zmianie.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI	WROCLAW
Całkowita podaż	894 900 m kw.
Powierzchnia w budowie*	295 900 m kw.
Współczynnik pow. niewynajętej	4,8%
Przedział stawek czynszów	2,50-3,30 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



Trójmiasto

Pomimo najniższej podaży wśród głównych klastrów, trójmiejski rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych posiada znakomite warunki do rozwoju, takie jak bezpośredni dostęp do morza (głębokowodny terminal kontenerowy w Gdańsku DTC Gdańsk), autostrada A1 oraz pakiet zachęt inwestycyjnych oferowany nowym inwestorom. Zalety dostrzegają deweloperzy, którzy dynamicznie powiększają zasoby w tym regionie. Obecnie w budowie znajduje się 44 000 m kw, które zostaną dostarczone do końca tego roku.

Rosnący popyt wpłynął na zmniejszenie się poziomu powierzchni niewynajętych do 5,1% na koniec czerwca 2014, co zaskutkowa-

ło wzrostem poziomu czynszów. Trend ten będzie widoczny także w najbliższej przyszłości, mimo wzrostu podaży.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI	TRÓJMIASTO
Całkowita podaż	210 600 m kw.
Powierzchnia w budowie*	44 500 m kw.
Współczynnik pow. niewynajętej	5,1%
Przedział stawek czynszów	2,80-3,50 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



1. Centrum Logistyczne Gdańsk Kowale I
2. Centrum Logistyczne Gdańsk Kowale II
3. Centrum Magazynowe Hutnicza
4. Diamond Business Park Gdańsk (planowany)
5. Goodman Pomeranian Logistics Centre
6. Logistic Center Pruszcz Gdański
7. Panattoni Park Gdańsk
8. Prologis Park Gdańsk
9. Segro Logistics Park Gdańsk

KLASTRY ROZWOJOWE²

Kraków

Niski poziom pustostanów w regionie Krakowa dowodzi, że klastery ten cieszy się wysokim popytem. Pomimo to, rozwój powierzchni przemysłowych i magazynowych postępuje bardzo powoli w porównaniu z klastrami głównymi.

Jako skutek braku równowagi pomiędzy podażą a popytem, czynsze w Krakowie należą do najwyższych w Polsce z nieznaczną tendencją wzrostową. Taka sytuacja będzie się utrzymywała w średniej perspektywie czasowej.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI	KRAKÓW
Całkowita podaż	189 000 m kw.
Powierzchnia w budowie*	11 000 m kw.
Współczynnik pow. niewynajętej	1,6%
Przedział stawek czynszów	3,75-4,50 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



1. Centrum Logistyczne Kraków I (planowany)
2. Centrum Logistyczne Kraków II
3. Centrum Logistyczne Kraków III
4. Centrum Logistyczne Olkusz (planowany)
5. Goodman Kraków Airport Logistics Centre
6. MARR Business Park
7. MK Logistic
8. Panattoni Park Kraków
9. Witek AirPort Logistic Centre

2. Podaż poniżej 200 000 m kw.

Rzeszów-Lublin

Atutem Rzeszowa i Lublina jest lokalizacja przy wschodniej granicy Polski, będącej jednocześnie granicą Unii Europejskiej. Większość powierzchni w regionie to obiekty typu BTS.

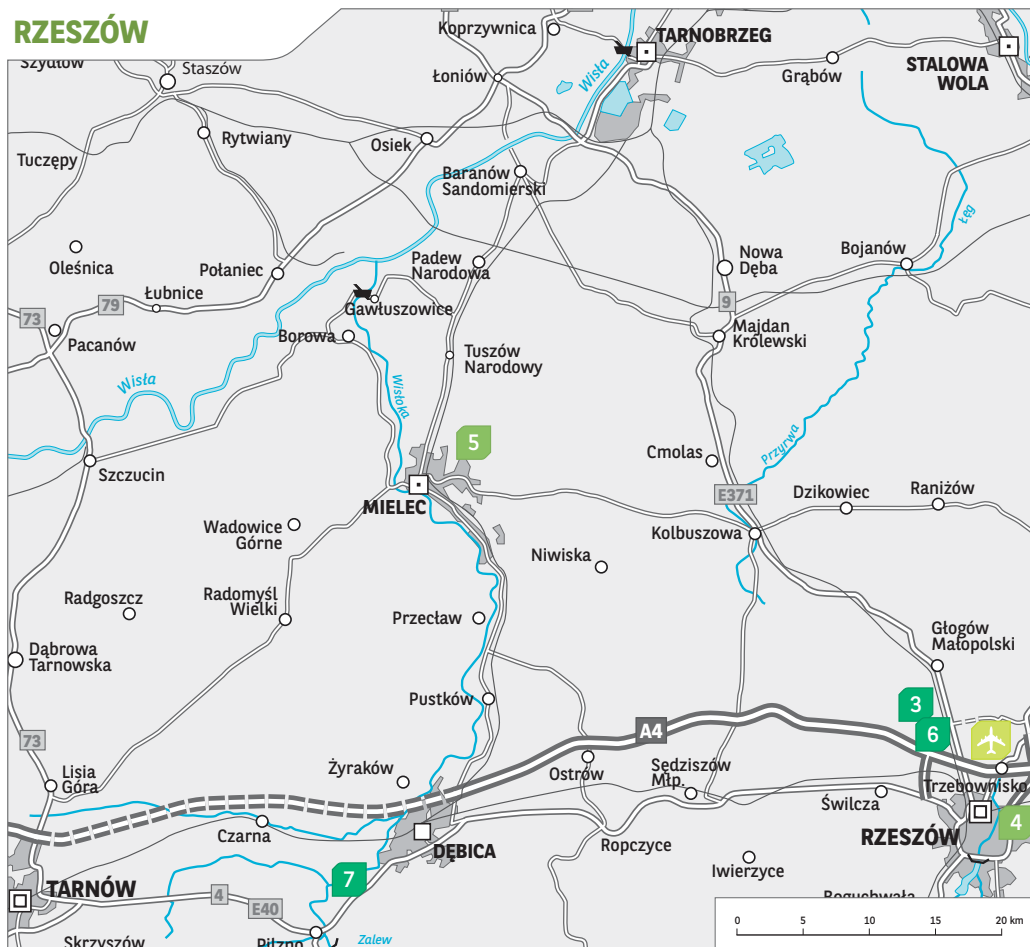
Czynsze pozostają niezmiennie i taki stan utrzyma się przez następnych kilka kwartałów.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI	RZESZÓW-LUBLIN
Całkowita podaż	158 800 m kw.
Powierzchnia w budowie*	9 800 m kw.
Współczynnik pow. niewynajętej	11,7%
Przedział stawek czynszów	2,80-3,50 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



1. Centrum Logistyczne Mełgiewska
2. MLP Lublin (planowany)



3. Centrum Logistyczne Rogoźnica
4. Korczowa Logistic Park (planowany)
5. Mieleckie Centrum Logistyczne (planowany)
6. Panattoni Park Rzeszów
7. Skalski Logistic Park Podgródzie

Toruń-Bydgoszcz

Panattoni i Goodman to najbardziej wyróżniający się gracze na terenie Torunia i Bydgoszczy, drugiego, pod względem istniejących zasobów klastra rozwojowego. Sytuacja ta nie ulegnie zmianie w kolejnym roku.

Region Bydgoszcz-Toruń należy do obszarów o najwyższym poziomie pustostanów, co powoduje także obniżenie stawek czynszów. W najbliższej przyszłości nie przewiduje się znaczących zmian w zakresie tych wskaźników.

GŁÓWNE WSKAŹNIKI	TORUŃ/BYDGOSZCZ
Całkowita podaż	101 100 m kw.
Powierzchnia w budowie*	4 000 m kw.
Współczynnik pow. niewynajętej	24,1%
Przedział stawek czynszów	2,40-3,50 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



1. Bydgoski Park Technologiczno-Przemysłowy
2. Logistic and Business Park Bydgoszcz (planowany)
3. Diamond Business Park Toruń
4. Goodman Toruń Logistics Centre (planowany)
5. Panattoni Park Bydgoszcz
6. Panattoni Park Toruń (planowany)

Szczecin

Szczecin rozwija się powoli, utrzymując najniższy udział w rynku powierzchni przemysłowych i magazynowych wśród pozostałych analizowanych regionów. Nowe inwestycje zostały ograniczone do ukończenia i wynajęcia kolejnej fazy North-West Logistic Park.

KEY INDICATORS	SZCZECIN
Całkowita podaż	62,100 m kw.
Powierzchnia w budowie*	25,200 m kw.
Współczynnik pow. niewynajętej	0%
Przedział stawek czynszów	2,80-3,50 € za m kw./miesięcznie

* Stan na 30.06.2014 r.



1. North-West Logistic Park
2. Prologis Park Szczecin

Lista wybranych transakcji I i II kwartał 2014

Najemca	Projekt	Region	Powierzchnia (m kw.)	Rodzaj umowy
Carrefour	Distribution Park Będzin	Górny Śląsk	45 800	renegocjacje
Polo Market	Goodman Konin	Poznań	39 700	BTS
Procter & Gamble	Prologis Park Sochaczew	Warszawa II	37 900	renegocjacje
Viva group	Prologis Park Teresin	Warszawa II	34 000	renegocjacje
Rhenus Contract Logistics	CLIP	Poznań	30 800	nowa
Geodis	Distribution Park Wrocław	Wrocław	22 200	nowa
Hi Logistic	Prologis Park Wrocław V	Wrocław	20 600	nowa
K-Flex	Łódź	Polska Centralna	16 000	BTS

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Lista największych projektów w budowie, III-IV kw. 2014

Projekt	Region	Deweloper	Powierzchnia (m kw.)
Goodman Wrocław South	Wrocław	Goodmann	123 500
BTS Amazon Poznań	Poznań	Panattoni	100 600
BTS Amazon Wrocław	Wrocław	Panattoni	100 600
BTS Castorama	Polska Centralna	Panattoni	50 000
Prologis Park Wrocław V	Wrocław	ProLogis	35 000
Segro Logistic Park Poznań	Poznań	Segro	32 000

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 €/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.

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 Magazynowych, katarzyna.pys-fabianczyk@bnpparibas.com

Martyna Kajka Asystentka Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych, martyna.kajka@bnpparibas.com

Erik Drukker Dyrektor Zarządzający, Wynajem i Wyceny, erik.drukker@bnpparibas.com

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

BNP Paribas Real Estate Advisory and Property Management Poland Sp. z o.o.

Al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa

Tel. +48 22 653 44 00

Fax +48 22 653 44 01

All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.