



OCCUPIER INSIGHT

RYNEK MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNY W POLSCE

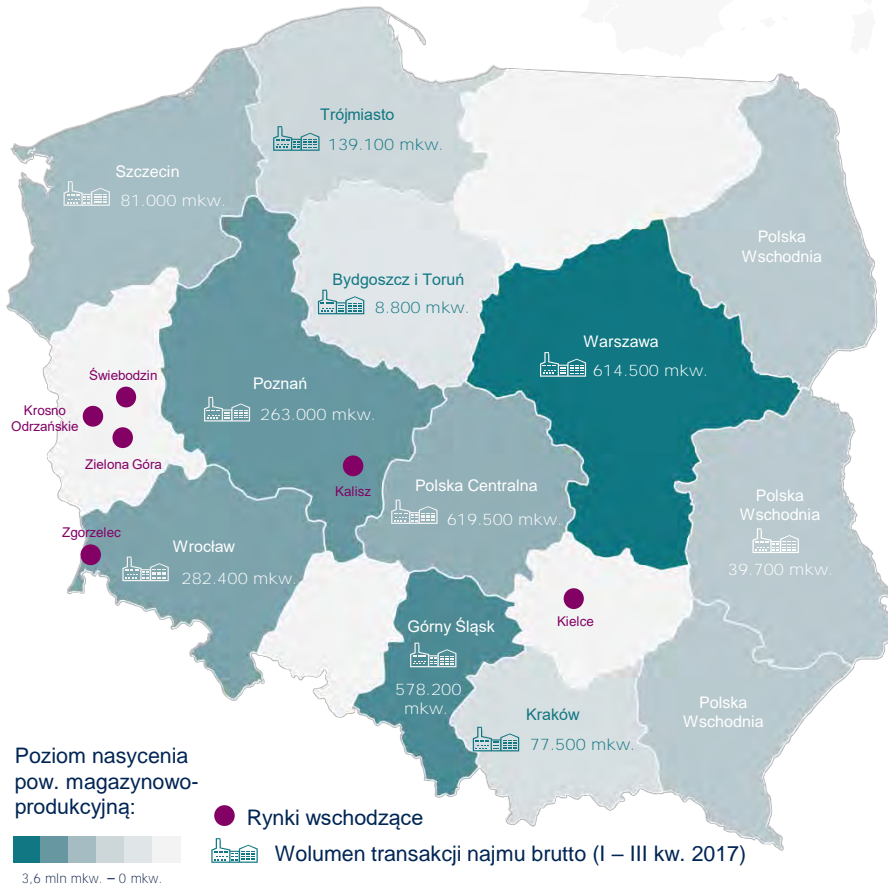
III kwartał 2017 r.





13,02 mln mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ



37.965.000
LUDNOŚĆ^P



4,9%
STOPA BEZROBOCIA (ILO)^P
8,6% **średnia z lat 2012 - 2016**



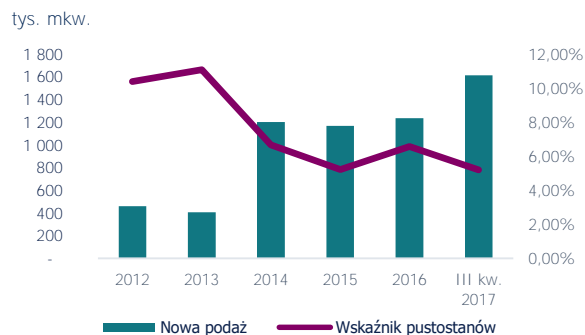
4,3%
WZROST PKB^P
2,5% **średnia z lat 2012 - 2016**



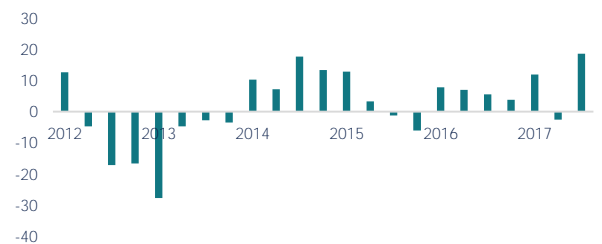
4.473 PLN
WYNAGRODZENIE
3.989 **średnia z lat 2012 - 2016**

^P - prognoza

Trendy rynkowe



Wskaźnik nastrojów na rynku**



**Wskaźnik nastrojów na rynku najmu powierzchni magazynowo-produkcyjnych stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na trudniejsze warunki dla najemców i tym samym presję na wzrost stawek czynszowych.



OKIEM EKSPERTA

Tom Listowski, Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych, CEE

„Złota era rynku magazynowego w Polsce – tak można podsumować aktualną sytuację w Polsce. W ciągu ostatnich lat notujemy rekordową aktywność zarówno najemców, jak i deweloperów. Wynika to z jednej strony z dynamicznego rozwoju polskiej gospodarki, z drugiej z coraz lepszej infrastruktury transportowej. Nowe obiekty są coraz bardziej nowoczesne, a rosnący wpływ robotyzacji procesów jest już faktem”.



3,59 mln mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

Rynek warszawski pozostaje największym obszarem koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce. Od początku 2017 r. podaż powierzchni wyniosła ponad 371.100 mkw. Do użytku oddano między innymi kilka dużych obiektów w tym: Panattoni Park Grodzisk II i III (88.400 mkw.), Panattoni BTS H&M Grodzisk (37.400 mkw.) i Panattoni Park Janki II (36.500 mkw.). Na koniec września 2017 roku w budowie pozostawało ok. 192.100 mkw. powierzchni magazynowej w ramach 9 projektów, z czego zaledwie jeden – Hillwood Warszawa I (7.300 mkw.) zlokalizowany był w centralnym obszarze regionu.

WOLUMEN TRANSAKCJI

Popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe w regionie utrzymuje się na wysokim poziomie. Wolumen transakcji najmu zawartych od stycznia do września 2017 r. wyniósł 614.500 mkw., a więc 67% całkowitego wyniku z 2016 r. Większość powierzchni wynajęto w okolicach Warszawy (520.800 mkw.). Udział nowych umów stanowił 54%, a renegotjacji 39% całkowitego wolumenu. Poziom ekspansji wyniósł 38.700 mkw.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Pomimo wysokiej podaży na rynku utrzymuje się stabilny poziom pustostanów. W obszarze miasta udział wolnej powierzchni w zasobach strefy spadł w relacji do wartości z końca 2016 r. o 2,1 p.p. do 8,7% (65.800 mkw.). Podobnie w strefie II, gdzie w tym samym okresie wskaźnik pustostanów spadł o 0,8 p.p. do 6,8% (192.200 mkw.).

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
eMAG	Nowa	P3 Błonie	33.100
Electrolux	Ekspansja/ Przedłużenie	MLP Pruszków I	26.700
Whirlpool	Przedłużenie	Goodman Warsaw I Logistics Centre	25.900
Poufny	Nowa	Panattoni Park Konotopa II	22.000

MAZOWIECKIE



5.346.627
LUDNOŚĆ^P

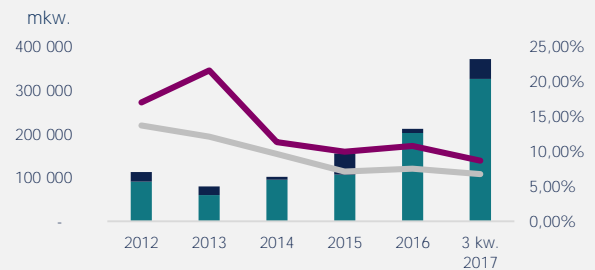


5.354 PLN
WYNAGRODZENIE



4,2%
STOPA BEZROBOCIA^P

^P - prognoza



■ Nowa podaż - Warszawa miasto (strefa I)
■ Nowa podaż - Warszawa okolice (strefa II)
— Wskaźnik pustostanów - Warszawa - miasto (strefa I)
— Wskaźnik pustostanów - Warszawa okolice (strefa II)



OKIEM EKSPERTA

Katarzyna Bojanowicz,
Dyrektor ds. rozwoju biznesu

„Zarówno najemców, jak i deweloperów wciąż przyciąga zachodnia część aglomeracji, głównie ze względu na dogodne połączenia drogowe. Dużo hal magazynowych powstaje w okolicach Grodziska i Pruszkowa, które jednak szybko wypełniają się najemcami. Czynsze w Warszawie są zróżnicowane i uzależnione od odległości od centrum miasta. W najlepszych lokalizacjach stawki bazowe w strefie miejskiej mogą wynosić nawet 5,20 EUR/mkw.”

OCCUPIER INSIGHT

Górny Śląsk



2,24 mln mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

Górny Śląsk to drugi największy rynek powierzchni magazynowych w Polsce. Od początku roku podaż powierzchni wyniosła 117.700 mkw. Do użytku oddano 6 obiektów, w tym Panattoni Park Gliwice III (51.000 mkw.), Panattoni Park Sosnowiec IV (35.800 mkw.), Panattoni Park Ruda Śląska (33.500 mkw.) i Goodman Gliwice Logistics Center (21.800 mkw.). Na koniec półrocza w budowie pozostawało 7 obiektów o łącznej powierzchni 243.700 mkw. Ze względu na planowane zakończenie budowy Panattoni BTS Amazon Sosnowiec (135.000 mkw.) podaż powierzchni za cały 2017 r. powinna przekroczyć ubiegłoroczny rekordowy wynik 195.000 mkw.

WOLUMEN TRANSAKCJI

Aktywność najemców w regionie utrzymuje się na wysokim poziomie. Od początku roku podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię 578.200 mkw. Nowe umowy stanowiły 72%, natomiast renowacje 26% całości wolumenu. Uwzględniając aktualny trend można się spodziewać, że rok 2017 dla Górnego Śląska okaże się rekordowy i wolumen transakcji przekroczy ubiegłoroczną wartość 604.200 mkw.

POZIOM PUSTOSTAŃÓW

Uwzględniając duże zainteresowanie najemców, wskaźnik pustostanów spadł w relacji do wartości na koniec 2016 r. o 0,8 p.p. do 5,3% (117.700 mkw.), przy średniej dla lat 2012 – 2016 wynoszącej 7,0%.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
Amazon	Nowa (BTS)	Panattoni BTS Amazon Sosnowiec	135.000
Żabka	Nowa	MLP Gliwice	24.700
Moto-Profil	Przedłużenie	Prologis Park Chorzów	20.200
Poufny	Przedłużenie	Logicor Czeladź	16.700

ŚLĄSKIE



4.507.260
LUDNOŚĆ^P

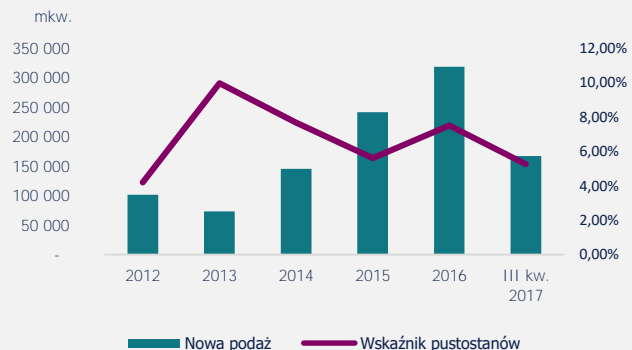


4.532 PLN
WYNAGRODZENIE



4,2%
STOPA BEZROBOCIA^P

^P - prognoza



OKIEM EKSPERTA

Jakub Kurek,
Doradca

„Duża dostępność gruntów i rozbudowana infrastruktura drogowo-kolejowa stymulują aktywność deweloperską w regionie Górnego Śląska. Dodatkowo dostępność siły roboczej zachęca najemców z różnych sektorów do wynajmu przestrzeni przemysłowo-magazynowej”.



1,86 mln mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

Od stycznia do września 2017 r. deweloperzy dostarczyli na rynek poznański 221.000 mkw. nowej powierzchni magazynowej. Do użytku oddano 7 inwestycji, w tym między innymi P3 Poznań (64.400 mkw.), Panattoni Park Poznań VIII (47.100 mkw.) i Clip Poznań (37.800 mkw.). W budowie pozostają dwa niewielkie obiekty Doxler Business Park (15.000 mkw.) i MLP Poznań (9.700 mkw.).

WOLUMEN TRANSAKCJI

Od początku roku w regionie zawarto transakcje na łączną powierzchnię 263.000 mkw. (wobec 358.200 mkw. wynajętych w 2016 r.), z czego aż 80% stanowiły nowe umowy. Wolumen wynajętej powierzchni w ramach ekspansji i renegocjacji wyniósł odpowiednio 27.900 mkw. i 24.600 mkw. Największą transakcją była umowa pomiędzy BMW a firmą Goodman na wynajem powierzchni w BTS Goodman Świecko (32.000 mkw.). Ponadto firma Ceva zawarła nową umowę z właścicielem P3 Poznań (24.600 mkw.).

POZIOM PUSTOSTANÓW

Ilość wolnej powierzchni na koniec września 2017 r. wyniosła 123.300 mkw. co stanowiło 6,7% całkowitych zasobów. Względem końca grudnia 2016 r. poziom pustostanów spadł o 0,2 p.p. Dla porównania średni wskaźnik pustostanów w latach 2012 – 2016 wyniósł 4,0%.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
BMW	Nowa (BTS)	BTS Goodman Świecko	32.000
Ceva	Nowa	P3 Poznań	24.600
Poufny	Nowa	Logicor Poznań III	15.900
Poufny	Nowa (BTS)	Panattoni BTS Poznań II	15.700

WIELKOPOLSKIE



3.461.300
LUDNOŚĆ^P

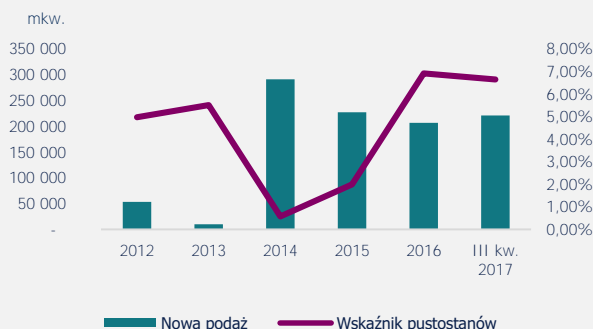


4.048 PLN
WYNAGRODZENIE



3,9%
STOPA BEZROBOCIA^P

^P - prognoza



OKIEM EKSPERTA

Adam Szyller,
Doradca

„Deweloperzy przewidując duże zainteresowanie okolicami Poznania, zabezpieczyli znaczne ilości terenów pod nowe inwestycje. Stawki czynszów bazowych utrzymują się wciąż na korzystnym dla najemców poziomie 2,90 – 3,40 EUR/mkw.”



1,61 mln mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

W okresie od stycznia do września 2017 r. zasoby powierzchni magazynowej w regionie powiększyły się o 123.100 mkw. Do użytku oddano 6 obiektów, w tym inwestycję Hillwood Wrocław 3 (40.100 mkw.), Panattoni Park Wrocław VII (30.000 mkw.) i Hillwood Wrocław I bis (26.400 mkw.). Dla porównania w latach 2012 – 2016 średnia roczna ilość powierzchni dostarczanej przez deweloperów wynosiła 155.100 mkw.

WOLUMEN TRANSAKCJI

Łączny wolumen transakcji najmu zawartych od początku roku wyniósł 282.400 mkw., przy średniej rocznej aktywności najemców w latach 2012 – 2016 na poziomie 356.400 mkw. Nowe transakcje stanowiły 54% wolumenu natomiast ekspansje i renegocjacje odpowiednio 8% i 39%.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Na koniec września 2017 r. wskaźnik pustostanów w regionie wyniósł 5,1% (81.500 mkw.), co stanowi spadek o 0,5 p.p. w stosunku do grudnia 2016 r. Jest to również wartość o 5,3 p.p. niższa od 5-letniego maksimum z 2013 r., które wyniosło 10,4%.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
H&M	Nowa (BTS)	Panattoni BTS H&M Bolesławiec	60.000
Dirks Group	Przedłużenie	Hillwood Wrocław II	28.600
Whirpool	Nowa	Prologis Park Wrocław V	18.300
OstSped	Nowa	Prologis Park Wrocław V	10.100

DOLNOŚLĄSKIE



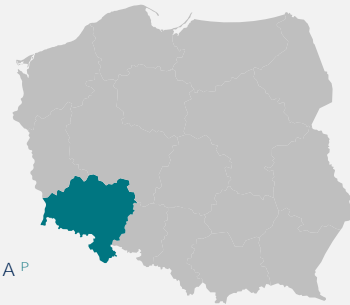
2.861.700
LUDNOŚĆ^P



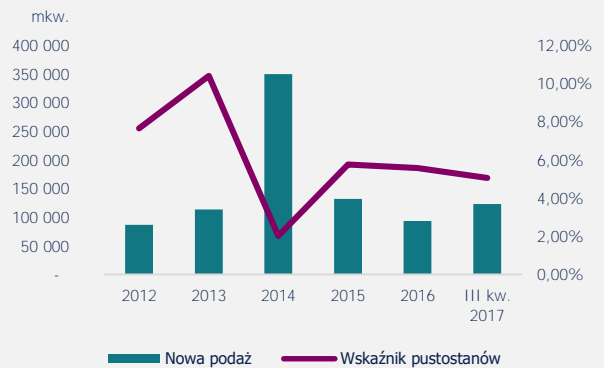
5.055 PLN
WYNAGRODZENIE



4,2%
STOPA BEZROBOCIA^P



^P - prognoza



OKIEM EKSPERTA

Miłosz Borkowski,
Doradca

„Wciąż najpopularniejszym wśród najemców podregionem Wrocławia są Bielany Wrocławskie. Niemal każdy z większych deweloperów posiada tam swoje projekty magazynowe. Utrudnieniem dla obecnych i przyszłych najemców może być postępujący spadek dostępności wykwalifikowanych pracowników. Stawki czynszowe są umiarkowane i oscylują w granicach 2,90 do 3,40 EUR/mkw.”



1,60 mln mkw. ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

W rejonie Polski Centralnej oddano do użytku 5 projektów o łącznej powierzchni 177.700 mkw. Wynik ten przekroczył już całą nową podaż zanotowaną w 2016 r. (166.800 mkw.). Największymi ukończonymi projektami były położony u zbiegu autostrady A1 oraz drogi ekspresowej nr 8 Prologis Park Piotrków II (42.200 mkw.) i znajdujący się we wschodniej części Łodzi Panattoni BTS Decathlon (32.000 mkw.). W budowie pozostają między innymi dwa duże obiekty: Panattoni BTS BSH (79.000 mkw.) i Panattoni BTS Castorama II (50.000 mkw.).

WOLUMEN TRANSAKCJI

W okresie od stycznia do września 2017 r. na rynku zanotowano rekordowy poziom wolumenu transakcji. Łącznie w Polsce Centralnej w tym okresie zakontraktowano 619.500 mkw. powierzchni magazynowej, co stanowiło wynik o blisko 77% wyższy w porównaniu do całości wolumenu zanotowanego w 2016 r. Nowe umowy stanowiły 74% tej wielkości. Renegocjacje i ekspansje wyniosły odpowiednio 136.900 mkw. i 22.000 mkw. Aż 5 transakcji dotyczyło umów zawartych na powierzchnię przekraczającą 50.000 mkw.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów spadł do rekordowego poziomu wynoszącego 1,4% (23.100 mkw.), a więc o 1,5 p.p. mniej niż wynosiła jego wartość na koniec 2016 r. Wysoki popyt (głównie ze strony najemców BTS) połączony z umiarkowaną podażą powoduje, że stopa pustostanów uległa w ostatnich latach gwałtownemu obniżeniu od wartości 12,9% zanotowanej w 2013 r.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
Castorama	Przedłużenie	Prologis Park Stryków II (BTS Castorama)	101.700
BSH	Nowa / Ekspansja	Panattoni BTS BSH	79.000
K+N	Nowa	P3 Piotrków	55.800
OBI	Nowa	Panattoni Park Nowosolna (BTS OBI)	50.700

ŁÓDZKIE



2.465.300
LUDNOŚĆ^P



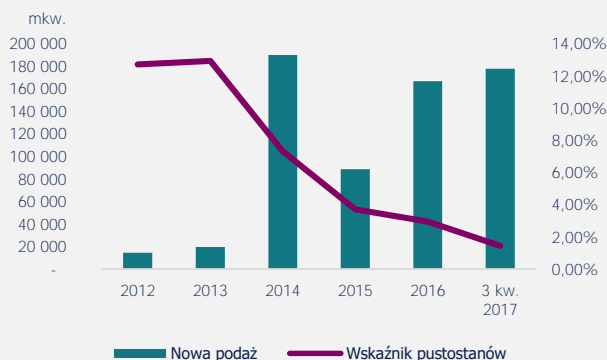
3.997 PLN
WYNAGRODZENIE



4,2%
STOPA BEZROBOCIA^P



^P - prognoza



OKIEM EKSPERTA

Katarzyna Bojanowicz,
Dyrektor ds. rozwoju biznesu

„Wciąż duże zainteresowanie najemców widoczne jest w obszarze Łódź – Widzew, gdzie ulokowana jest większość istniejącej powierzchni magazynowo-produkcyjnej w regionie. Widoczny jest wzrost zainteresowania deweloperów zachodnim regionem aglomeracji przy drodze ekspresowej S14. Czynsze bazowe pozostają stabilne i oscylują wokół 3,20 – 3,60 EUR/mkw.”



506 tys. mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

Od 2012 r. rynek szczeciński powiększył się o 459.300 mkw., z czego od stycznia 2017 r. deweloperzy dostarczyli ponad 315.600 mkw. Do użytku oddano dwa duże projekty Panattoni BTS Amazon Szczecin (161.000 mkw.) i Goodman BTS Zalando Szczecin (130.000 mkw.). W budowie znajduje się Panattoni Park Szczecin II (32.000 mkw.), którego oddanie do użytku planowane jest w drugiej połowie 2018 r.

WOLUMEN TRANSAKCJI

Wolumen transakcji za ostatnie trzy kwartały wyniósł 81.000 mkw., z czego największa umowa dotyczyła wynajmu przez DHL (31.000 mkw.) powierzchni w Panattoni Park Szczecin I. Ponadto Panattoni Park Szczecin I i II pozyskały 3 najemców na łączną powierzchnię 26.600 mkw. W tym roku trudno będzie spodziewać się powtórzenia rekordowego popytu z 2016 r. W ubiegłym roku wolumen transakcji wyniósł 349.100 mkw., gdzie aż 91% stanowiły nowe umowy.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Dzięki znacznemu wzrostowi zasobów rynkowych obserwujemy dalszy spadek wskaźnika pustostanów, który na koniec III kwartału bieżącego roku osiągnął poziom 0,7%. Obecnie zasoby rynku są relatywnie wysokie jednak w przeszłości niska baza zasobów powodowała, że stopa pustostanów charakteryzowała się dużą zmiennością, która od 2012 r. wahała się w przedziale od 0 do blisko 19,4%.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
DHL	Nowa	Panattoni Park Szczecin I	31.000
Poufny	Przedłużenie	Prologis Park Szczecin DC1	21.000
Poufny	Nowa	Panattoni Park Szczecin I	15.800
Poufny	Nowa	Panattoni Park Szczecin II	7.400

ZACHODNI OPOMORSKI E



1.681.800
LUDNOŚĆ^P

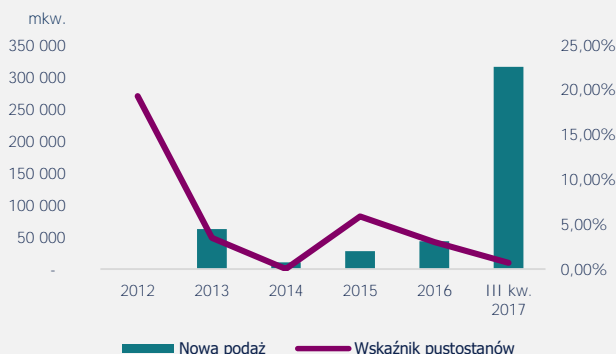


4.131 PLN
WYNAGRODZENIE



5,6%
STOPA BEZROBOCIA^P

^P - prognoza



OKIEM EKSPERTA

Jakub Dudkiewicz,
Doradca

„Szczecin to dynamicznie rozwijający się rynek z dużym potencjałem dalszego wzrostu. Położenie geograficzne Szczecina w pobliżu zachodniej granicy z Niemcami zachęca deweloperów do realizacji nowych projektów. Bazowe stawki czynszowe są również atrakcyjne i oscylują w granicach 2,80 – 3,30 EUR/mkw.”



445 tys. mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

Od 2012 rynek powierzchni magazynowych w regionie rozwija się **średnio w tempie ok. 50 tys. mkw. rocznie, z rekordową podażą zanotowaną w 2015 r. (174.400 mkw.)**. Od początku roku deweloperzy oddali do użytku trzy budynki w tym DL Invest Dębica (20.000 mkw.) zrealizowany jako obiekt BTS dla firmy Hutchinson. Perspektywnym rynkiem na wschodzie Polski jest **Białystok, gdzie pomimo braku istniejących obiektów planowana jest realizacja Panattoni Park Białystok (33.600 mkw.)**.

WOLUMEN TRANSAKCJI

Łącznie od I do III kwartału 2017 r. wolumen transakcji wyniósł 39.700 mkw., z czego 86% stanowiły nowe umowy najmu. Wielkość ekspansji wyniosła 5.700 mkw., natomiast nie zanotowano renegotjacji. W latach 2012 – 2016 średnia roczna aktywność najemców wynosiła 63.000 mkw.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Od końca 2016 r. wskaźnik pustostanów utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie i w wrześniu 2017 r. wyniósł 2,1% (spadek w porównaniu z grudniem 2016 r. o 4,9 p.p.). Dla porównania w ostatnich 5 latach wskaźnik ten oscylował w przedziale 1,1% do 13,8%.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
Poufny	Nowa	Centrum Logistyczne Tokarska	14.000
Stokrotka	Ekspansja	MLP Lublin	5.700
DPD	Nowa	Panattoni Park Białystok	3.800
CTS Logistics	Nowa	Waimea Cargo Terminal Rzeszów-Jasionka	3.100



PODKARPACKIE LUBELSKIE PODLASKIE



2.085.300
LUDNOŚĆ^P

2.109.900
LUDNOŚĆ^P

1.156.400
LUDNOŚĆ^P



3.656 PLN
WYNAGRODZENIE

3.853 PLN
WYNAGRODZENIE

3.807 PLN
WYNAGRODZENIE

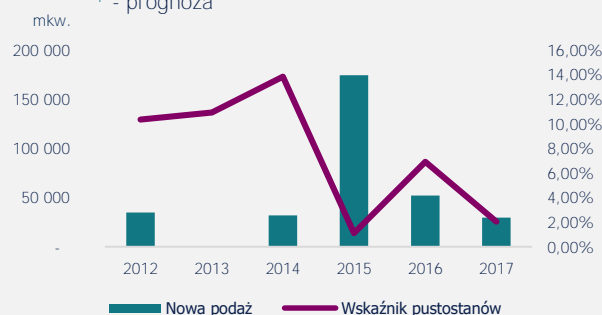


7,6%
STOPA BEZROBOCIA^P

6,4%
STOPA BEZROBOCIA^P

5,4%
STOPA BEZROBOCIA^P

^P - prognoza



OKIEM EKSPERTA

Jakub Kurek,
Doradca

„Magazyny w regionie Rzeszowa skupiają się głównie w okolicy lotniska Rzeszów – Jasionka oraz autostrady A4. W przypadku Lublina większość obiektów koncentruje się po wschodniej stronie miasta. Region stanowi pomost dla najemców łączący Europę Centralną i Wschodnią”.



434 tys. mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

Aktywność deweloperska w Trójmieście pozostaje stabilna. Od stycznia do września 2017 r. w dwóch projektach do użytku oddano łącznie 25.000 mkw. W budowie pozostaje Goodman Pomorskie Centrum Logistyczne (36.800 mkw.). Dla porównania od 2012 do 2016 r. średnia roczna podaż wynosiła 38.700 mkw.

WOLUMEN TRANSAKCJI

Rynek najmu w regionie wciąż cechuje się wysoką aktywnością najemców. Od początku 2017 r. zawarto transakcje na łączną powierzchnię 139.100 mkw., a więc już o 22.000 mkw. więcej niż w całym ubiegłym roku. Nowe umowy stanowiły blisko 50% wolumenu, natomiast ekspansje i renegecje wyniosły odpowiednio 18.300 mkw. i 52.000 mkw.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Stopa pustostanów w strefie trójmiejskiej spadła w relacji do wartości z końca 2016 r. o 2,0 p.p. i na koniec września bieżącego roku wyniosła 3,9% (16.700 mkw.). Od 2012 wartość wskaźnika znajdowała się w przedziale od 2,2% do 10,4%.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
Omega Pilzno	Nowa	Pomeranian Logistics Centre	12.200
Poufny	Przedłużenie	Prologis Park Gdańsk - Airport DC1a	10.200
Poufny	Nowa	Hillwood 7R Gdańsk 2	10.000
MAG	Nowa	Prologis Park Gdańsk - Airport	7.800

POMORSKIE



2.285.900
LUDNOŚĆ^P

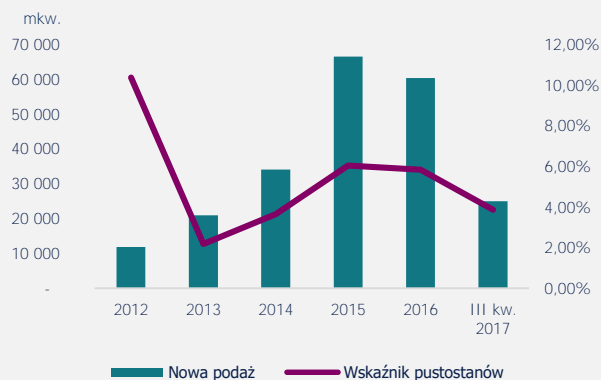


4.589 PLN
WYNAGRODZENIE



4,6%
STOPA BEZROBOCIA^P

^P - prognoza



OKIEM EKSPERTA

Jakub Dudkiewicz,
Doradca

„Trójmiasto to rynek głównie przyciągający najemców z segmentu logistycznego o zasięgu globalnym. Ukończona właśnie rozbudowa portu DCT przyczyni się do wzmożonej aktywności najemców w tym rejonie. Stawki bazowe oscylują w granicach 3,50 EUR/mkw.”



361 tys. mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

Od 2015 r. rynek krakowski rozwija się niezwykle dynamicznie. W ostatnich trzech kwartałach podaż była wynikiem ukończenia dwóch obiektów: 7R Kraków Kokotów II (13.900 mkw.) i zrealizowanego na potrzeby Tekanne obiektu 7R Kraków Kokotów III (5.800 mkw.), wobec 45.300 mkw. oddanych do użytku w całym 2016 r. W budowie pozostają większe obiekty takie jak Panattoni Park Kraków IV (33.000 mkw.) i 7R Kraków Kokotów VI (26.000 mkw.).

WOLUMEN TRANSAKCJI

Od stycznia do września 2017 r. zawarto transakcje najmu obejmujące łączną powierzchnię 77.500 mkw., czyli ponad 4/5 całkowitego wolumenu zanotowanego w 2016 r. Dominowały nowe umowy (76%), a poziom renegocjacji wyniósł 18.500 mkw. Nie zanotowano transakcji związanych z ekspansją. Dla porównania w latach 2012 – 2016 średnia aktywność najemców wynosiła 56.600 mkw. na rok.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Od początku roku wskaźnik pustostanów uległ obniżeniu. Na koniec września stosunek wolnej powierzchni do istniejących zasobów wyniósł 6,7% i był wyższy od średniej z lat 2012 do 2016 o 1,4 p.p.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
Velvet Care	Nowa (BTS)	7R BTS Velvet Care	20.600
Poufny	Przedłużenie	Goodman Kraków Airport Logistics Centre	7.300
AUTO - GUM	Nowa	7R Logistic Kraków-Kokotów	7.100
Poufny	Nowa (BTS)	BTS Goodman Skawina	5.700

MAŁOPOLSKIE



3.340.800
LUDNOŚĆ^P



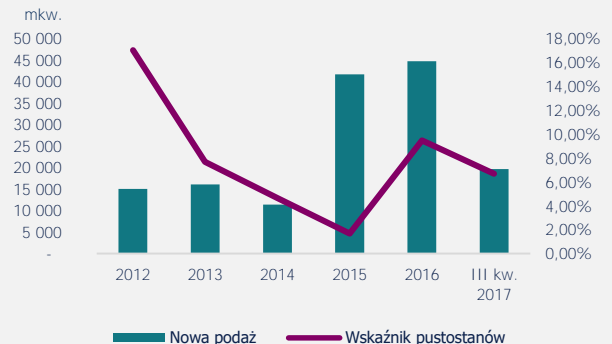
4.392 PLN
WYNAGRODZENIE



4,1%
STOPA BEZROBOCIA^P



P - prognoza



OKIEM EKSPERTA

Miłosz Borkowski,
Doradca

„Kraków jest jedną z najdroższych lokalizacji w Polsce, głównie ze względu na wysokie ceny nieruchomości gruntowych. Stawki bazowe oscylują w granicach 3,50 – 4,00 EUR/mkw. Najpopularniejsze dla najemców kierunki to Skawina usytuowana w zachodniej części miasta przy autostradzie A4 oraz Kokotów znajdujący się w części wschodniej aglomeracji”.

OCCUPIER INSIGHT

Bydgoszcz i Toruń



265 tys. mkw.

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNEJ

PODAŻ

Od stycznia do września 2017 r. deweloperzy dostarczyli na rynek Bydgoszczy i Torunia przeszło 112.800 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi blisko 43% całkowitych zasobów regionu. Największe ukończenia dotyczyły dwóch projektów realizowanych w formule BTS – Panattoni BTS Kaufland (45.700 mkw.) i Panattoni BTS Carrefour (38.000 mkw.). W budowie pozostaje Waimea Logistics Park Bydgoszcz (16.200 mkw.), którego docelowa wielkość ma wynosić ok. 90.000 mkw.

WOLUMEN TRANSAKCJI

W pierwszych trzech kwartałach wolumen transakcji był niewielki i osiągnął poziom 8.800 mkw. dzięki dwóm transakcjom o charakterze renegotjacji – PHUP Gniezno i MBS Logistics przedłużyły umowy w Logistic & Business Park Bydgoszcz. Dla porównania w całym ubiegłym roku zawarto transakcje na łączną powierzchnię 130.800 mkw., z czego większość (97%) stanowiły nowe umowy.

POZIOM PUSTOSTANÓW

Wysoka podaż spowodowała znaczny wzrost wolnej powierzchni. Wskaźnik pustostanów na koniec września osiągnął poziom 7,4% przy średniej z lat 2012 – 2016 wynoszącej 9,5%. Relatywnie niska baza zasobów powoduje, że wskaźnik w regionie Bydgoszczy i Torunia podatny jest na znaczące zmiany i od 2012 r. wahał się w granicach od 1% do 25,4%.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

(I – III kwartał 2017 r.)

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	mkw.
PHUP Gniezno	Przedłużenie	Logistic & Business Park, Bydgoszcz	4.650
MBS Logistics	Przedłużenie	Logistic & Business Park, Bydgoszcz	2.870
Tabemax S.J.	Nowa	Waimea Logistic Park Bydgoszcz	650
Boruta Zachem S.A.	Nowa	Waimea Logistic Park Bydgoszcz	650

KUJAWSKO-POMORSKIE



2.060.100
LUDNOŚĆ^P



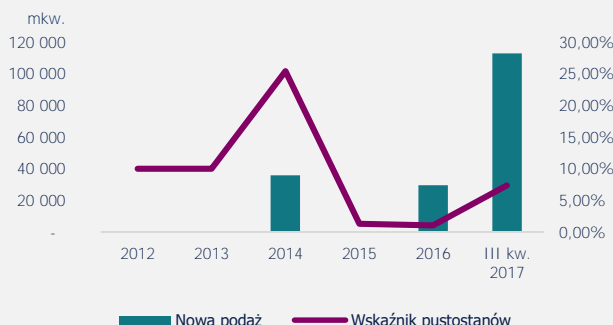
3.868 PLN
WYNAGRODZENIE



6,00%
STOPA BEZROBOCIA^P



^P - prognoza



OKIEM EKSPERTA

Adam Szyller,
Doradca

„Rynek w strefie Bydgoszczy i Torunia jest szczególnie atrakcyjny dla firm z sektora produkcyjnego. Aktywna polityka władz samorządowych oraz dostępność siły roboczej sprzyja rozwojowi rynku w tym regionie. Bazowe stawki czynszowe wynoszą od 2,90 do 3,40 EUR/mkw.”

Nasze wartości

Rzetelność

Partnerstwo

Przedsiębiorczość

NASZA NADRZĘDNA ZASADA

“Postępuj
właściwie.”

Cresa, z siedzibą w Waszyngtonie, jest największą na świecie firmą doradczą na rynku nieruchomości komercyjnych świadcząca usługi agencyjne wyłącznie na rzecz najemców. Oferując usługi reprezentacji najemcy na zasadzie wyłączności, Cresa zapewnia obiektywne i wiarygodne rozwiązania biznesowe, pozbawione ryzyka konfliktu interesów. Kompleksowy zakres usług oferowanych przez firmę Cresa obejmuje każdy aspekt procesu transakcyjnego z udziałem nieruchomości, od planowania strategii, analizy struktury demograficznej pracowników i strategii miejsc pracy oraz wyboru lokalizacji, przez negocjacje zachęt dla najemcy, badania rynku, zapewnienie finansowania, do zarządzania transakcjami, projektami, portfelami nieruchomości oraz relokacją. Cresa oferuje klientom zindywidualizowane rozwiązania, prowadząc działalność w ponad 60 biurach na całym świecie.

**OFERUJĄC
KOMPLEKSOWE
PODEJŚCIE POMAGAMY
KLIENTOM PODJĄĆ
PRZEMYŚLANE DECYZJE”**

Dział Badań Rynkowych i Doradztwa

Badania rynku

- Monitorowanie bieżącej sytuacji rynkowej oraz sporządzanie indywidualnych prognoz i planów
- Pogłębione analizy rynku z uwzględnieniem przyszłych trendów

Doradztwo strategiczne dla najemców

- Opracowywanie strategii dostosowujących portfel nieruchomości do celów biznesowych najemcy
- Strategie dotyczące wyboru lokalizacji i zbycia dla pojedynczych nieruchomości lub portfeli obiektów

Doradztwo inwestycyjne

- Analizy HBU
- Studia wykonalności
- Strategie dotyczące nieruchomości
- Opracowywanie koncepcji i pozycjonowanie projektów
- Analizy finansowe i macierz ryzyka
- Dobór partnerów biznesowych

Doradztwo dla sektora publicznego

- Planowanie i rewitalizacja obszarów miejskich
- Wsparcie przy budowie partnerstwa publiczno-prywatnego
- Planowanie strategiczne dla pojedynczych nieruchomości lub portfeli obiektów

Strategie przekształceń dotyczących nieruchomości

- Strategie repozycjonowania
- Opracowywanie indywidualnych modeli restrukturyzacji zadłużenia
- Analizy efektywności rynkowej wynajmowanych nieruchomości

Definicje	
Zasoby	Całkowita ilość znajdującej się na danym rynku nowoczesnej i oddanej do użytku po 2000 roku powierzchni magazynowo – produkcyjnej.
Nowa podaż	Ilość powierzchni magazynowo – produkcyjnej dostarczonej na rynek w badanym okresie czasu.
Współczynnik pustostanów	Stosunek łącznej ilości powierzchni niewynajętej do całkowitych zasobów ustalany na koniec badanego okresu.
Wolumen transakcji najmu brutto Gross Take-up Synonim: aktywność najemców	Łączna ilość powierzchni dla której zawarto umowy najmu w danym okresie bez względu na rzeczywiste zajęcie powierzchni przez najemcę. Wolumen transakcji obejmuje nowe umowy, ekspansje, jak również przedłużenia dotychczasowych umów (renegocjacje) Aktywność najemców obejmuje w ramach nowych umów również transakcje przednajmu w odniesieniu do obiektów znajdujących się w budowie, planowanych lub podlegających modernizacji.
Wolumen transakcji najmu netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem umów o charakterze renegocjacji stanowiących przedłużenie dotychczasowego najmu.
Czynsz wywoławczy	Oczekiwana wstępnie przez właściciela miesięczna stawka za wynajem 1 mkw. powierzchni.
Czynsz bazowy	Miesięczna stawka czynszu najmu płacona za 1 mkw. powierzchni określana na podstawie warunków określonych w rzeczywistych umowach najmu.
Czynsz efektywny	Czynsz bazowy, pomniejszony o różnego rodzaju zachęty finansowe, których zakres i wartość ustalana jest w drodze negocjacji pomiędzy najemcą i właścicielem obiektu. $\text{Effective Rent} = (\text{total rent} - \text{free rent} - \text{cash allowances}) / \text{lease term} / \text{rentable space}.$
Build-to-Suit (BTS)	Obiekt magazynowy lub produkcyjny realizowany na potrzeby konkretnego najemcy, którego lokalizacja, powierzchnia oraz parametry techniczno-użytkowe dopasowane są do potrzeb najemcy i zwykle uzgadniane z nim przed rozpoczęciem inwestycji.
Transakcja przednajmu	Umowa najmu zawarta przed rozpoczęciem inwestycji lub w trakcie jej realizacji (przed uzyskaniem przez budynek pozwolenia na użytkowanie).

ŹRÓDŁA I AKTUALNOŚĆ DANYCH:

Ludność: wielkość populacji ludności w regionie, prognoza Oxford Economics na koniec 2017 r.

Stopa bezrobocia: stopa bezrobocia zgodnie z definicją ILO (International Labour Organization), prognoza Oxford Economics na koniec 2017 r.,

Wynagrodzenie: przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w województwie, Główny Urząd Statystyczny (stan na wrzesień 2017 r.)

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Cresa Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.

Dr **BOLESŁAW KOŁODZIEJCZYK**, MBA, MRICS

Dyrektor Działu Badań i Doradztwa

+48 661 111 070

boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

TOM LISTOWSKI

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych

i Magazynowych, CEE

+48 509 510 429

tom.listowski@cresa.com



CRESA POLSKA SP. Z O. O.

Warsaw Financial Center

ul. Emilii Plater 53

00-113 Warszawa

tel.: +48 22 470 70 70

cresa.com

ODDZIAŁY REGIONALNE

Wrocław

Pegaz, ul. Grabarska 1

tel.: +48 731 347 070

Gdańsk

Olivia Business Centre, al. Grunwaldzka 472

tel.: +48 732 987 070