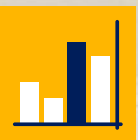




**H1 2018**

# Occupier Insight

Rynek magazynowo-produkcyjny w Polsce

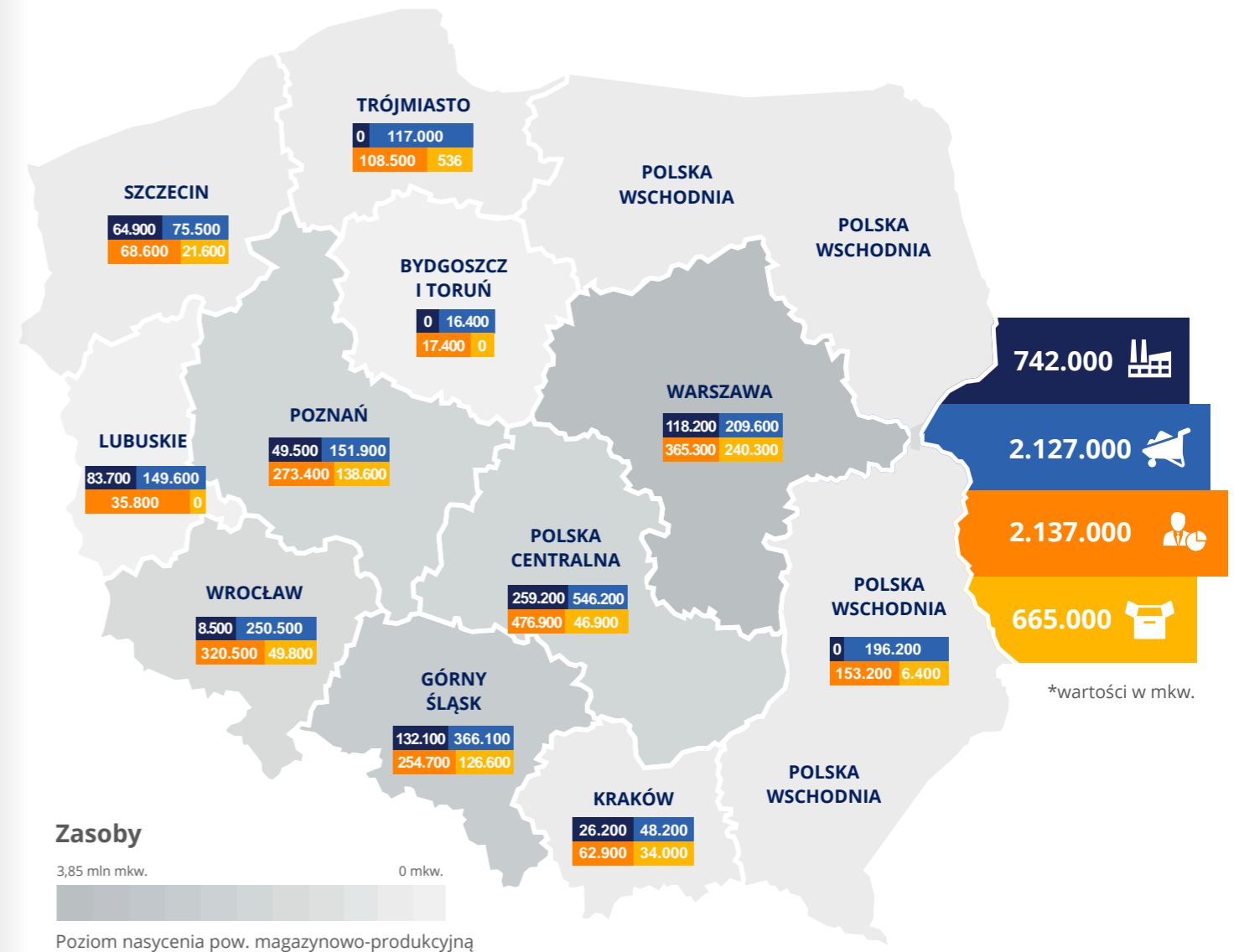
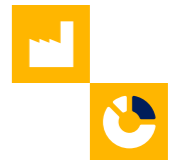


# Polska

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 14.491.000 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



### Podaż

Najwięcej nowej powierzchni oddano do użytku w Polsce Centralnej. Łączna podaż w całej Polsce była większa niż w pierwszym półroczu 2017 roku o prawie 5%.



### Powierzchnia w budowie

Na koniec pierwszego półrocza w budowie pozostawała rekordowa ilość powierzchni magazynowej - ponad 2 mln mkw. Najwięcej powierzchni, bo ponad pół miliona metrów kwadratowych, powstaje w Polsce Centralnej.



### Wolumen transakcji

W pierwszej połowie 2018 roku zawarto umowy na łączną powierzchnię 2,14 mln mkw. Liderem po raz kolejny okazała się Polska Centralna, gdzie podpisano umowy najmu na prawie pół miliona metrów kwadratowych.



### Poziom pustostanów

Wskaźnik pustostanów osiągnął rekordowo niski poziom wynoszący 4,6%. Był niższy o 1,6 punktu procentowego niż przed rokiem i o 0,3 p.p. w porównaniu z ubiegłym kwartałem.

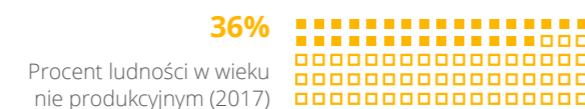
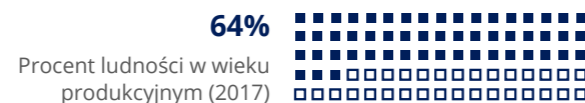
# Polska

## Sytuacja gospodarcza



**38.410.000**

Populacja (kwiecień 2018)



**390**

Uczelni wyższych w Polsce (2017)

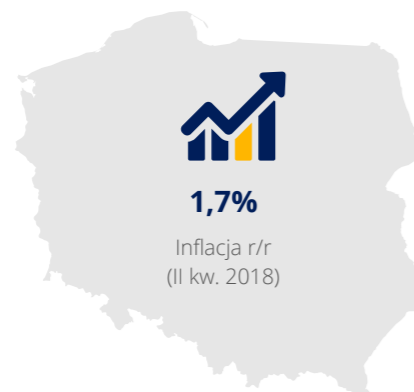


**5,9%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego w %  
(czerwiec 2018)

**3,7%**

Stopa bezrobocia w Polsce MOP  
(czerwiec 2018)



**4.848 zł**

Średnie zarobki w Polsce (czerwiec 2018)

**4.757 zł**

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw (czerwiec 2018)

**4.785 zł**

Zarobki w sektorze produkcyjnym (czerwiec 2018)

### Prognoza gospodarcza

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018p
Wzrost PKB (%)	1,6	1,4	3,3	3,9	2,9	4,5	4,6p
Wzrost PKB na mieszkańca (USD PPP)	22.173	22.251	23.271	24.184	24.920	26.082	27.279p
Dług publiczny (jako % PKB)	54,6	57,1	52,3	53,3	56,6	52,0p	49,8p
Bezpośrednie inwestycje zagraniczne, US\$	5.907	4.131	13.104	10.222	5.724	1.914	5.707p
Stopa bezrobocia (MOP)	10,1	10,4	9,0	7,5	6,2	4,9	4,2p
Eksport towarów i usług, US \$	222.79	242.94	259.70	236.32	246.33	284.30	337.30p

Źródło: Trading Economics / Cresa Polska  
p - prognoza  
MOP - Międzynarodowa Organizacja Pracy (ILO - International Labour Organisation)

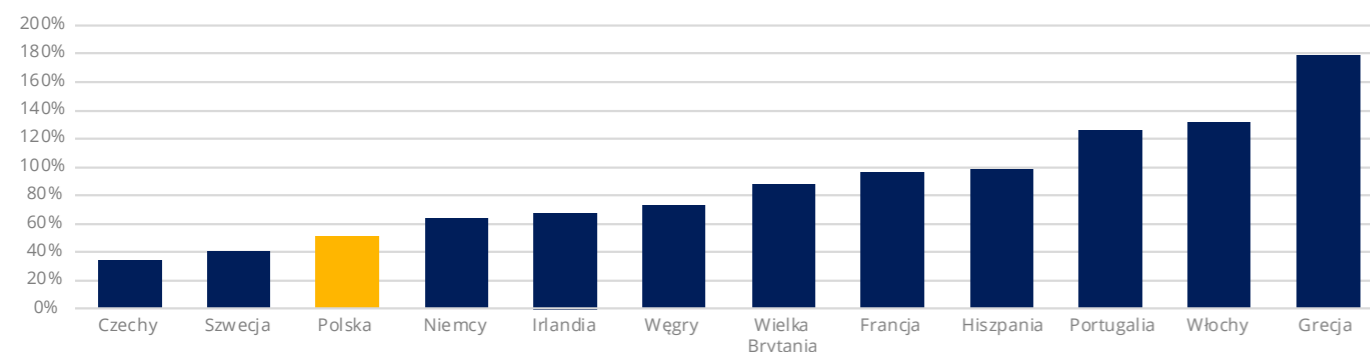
### Ratingi dla Polski

**MOODY'S** **A2**  
Stable

**STANDARD & POOR'S** **BBB+**  
Positive

**FitchRatings** **A-**  
Stable

### Dług publiczny (jako % PKB)



Źródło: OECD 2017 / Cresa Polska

# Polska

## Sytuacja gospodarcza

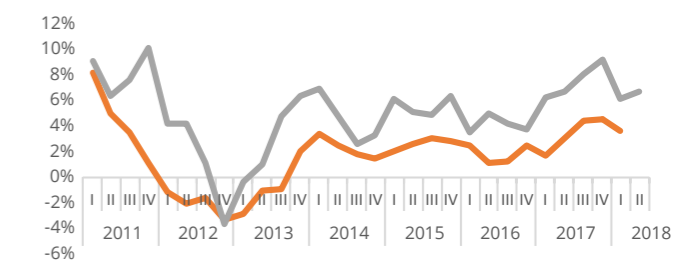
- Produkt krajowy brutto (PKB) w pierwszym półroczu 2018 roku był realnie wyższy o 5,2% w porównaniu z analogicznym okresem 2017 r., potwierdzając tym samym utrzymanie wysokiego tempa wzrostu gospodarczego. Widoczne jest ożywienie inwestycji w tym tych współfinansowanych ze środków UE
- Utrzymuje się wysoka dynamika produkcji przemysłowej, która w czerwcu wyniosła 6,8% rdr., przy wartości wskaźnika PMI równej 54,2 pkt. (wzrost o 0,5 pkt. w stosunku do marca br.). Względem ubiegłego roku aktywność budowlana w pierwszym półroczu zwiększyła się o 23,7% r. a sprzedaż detaliczna była wyższa o 6,8% przy czym w drugim kwartale była ona a słabsza niż w pierwszym;
- W czerwcu inflacja konsumencka, osiągnęła poziom 2,0% r/r. W skali roku ceny towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu br. wzrosły 1,6%. W drugim kwartale dynamika cen przyspieszyła, m.in. w wyniku znacznego wzrostu cen związanych z transportem.
- Dynamika płac utrzymuje się w okolicach 7% już od 9 miesięcy. Przeciętne wynagrodzenie brutto w czerwcu 2018 roku wyniosło 4.848 zł, co oznacza, że rok do roku wzrosło o 7,5%

### Wskaźnik PMI (2018)

	Kwiecień	Maj	Czerwiec
Strefa Euro	56,2	55,5	54,9
Polska	53,9	53,3	54,2
Czechy	57,2	56,5	56,8
Niemcy	58,1	56,9	55,9
Francja	53,8	54,4	52,5
Wielka Brytania	53,9	54,3	54,4
Hiszpania	54,4	53,4	53,4
Włochy	53,5	52,7	53,3

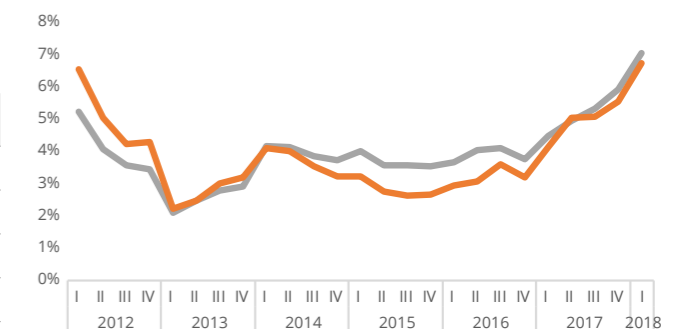
- W perspektywie średnioterminowej popyt krajowy pozostanie kluczową siłą napędową wzrostu, dodatkowo wzmocniony niską stopą bezrobocia (3,8% w maju wg definicji MOP), wzrostem wynagrodzeń oraz początkiem cyklu wyborczego: wyborami samorządowymi, które mają się odbyć pod koniec 2018 r. oraz wyborami parlamentarnymi w 2019 r.
- Pomimo bardzo dobrych wyników, w Polsce odczuwalny był wpływ bieżącej sytuacji gospodarczej na świecie. Podniesienie opłat celnych w handlu międzynarodowym spowodowało spadki na giełdzie i osłabienie narodowej waluty. Czynnikiem ryzyka pozostaje przy tym ewentualne ograniczenie niemieckiego eksportu.
- Polska Rada Polityki Pieniężnej utrzymała stopy procentowe na niezmiennym poziomie (stopa referencyjna: 1,5%), a liberalna polityka pieniężna stanowi dodatkowy katalizator rozwoju polskiej gospodarki. Pierwszy wzrost stóp procentowych powinien nastąpić nie wcześniej niż w IV kwartale 2019 r.

### Wzrost produkcji (rok do roku %)



Źródło: Eurostat

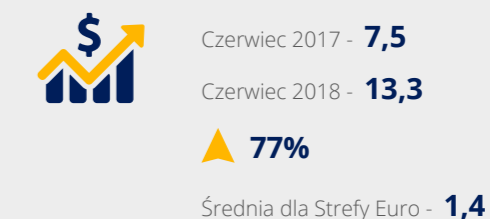
### Wzrost wynagrodzeń (rok do roku %)



— Przeciętne miesięczne wynagrodzenie nominalne brutto w sektorze przedsiębiorstw  
— Przeciętne miesięczne wynagrodzenie nominalne brutto w sektorze produkcyjnym

Źródło: GUS

### Wskaźnik Nastrojów Biznesu



**Wskaźnik nastrojów biznesu (Business Confidence Index - BCI)** sporządzany jest w oparciu o ocenę przez przedsiębiorstwa wielkości produkcji, zamówień i zapasów oraz aktualnej pozycji i oczekiwań dotyczącej najbliższej przyszłości. Gromadzone są opinie w porównaniu do stanu „normalnego”, a różnica pomiędzy odpowiedziami pozytywnymi i negatywnymi odzwierciedla wskaźnik jakościowy określający warunki gospodarcze.

# Polska

## Trendy rynkowe



Zasoby

**21,1%**  
rok do roku



Popyt

**9,5%**  
rok do roku



Wskaźnik pustostanów

**-1,6 p.p.**  
rok do roku

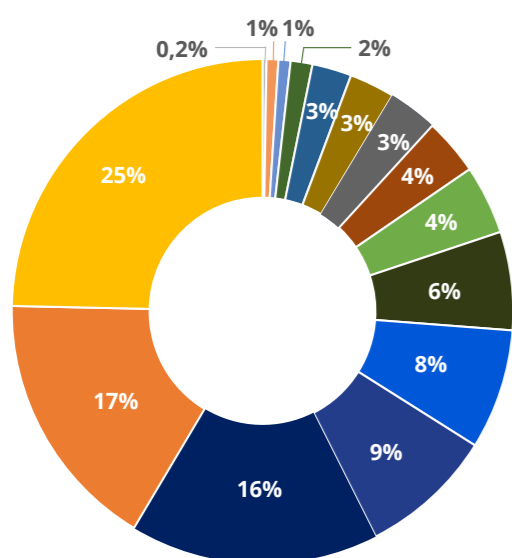


Absorpcja

**13,1%**  
rok do roku

- Zauważalny jest dalszy dynamiczny rozwój rynku, o czym świadczy wzrost zasobów w ciągu roku o prawie 21%.
- Wskaźnik pustostanów po raz kolejny notuje rekordowo niski poziom – 4,6%.
- Liczba metrów kwadratowych w budowie wyniosła na koniec półrocza rekordowe 2,13 mln.

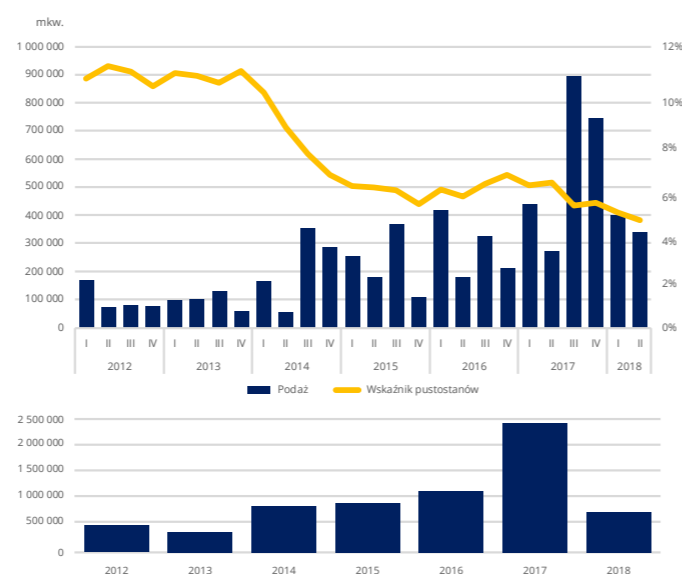
### Struktura własnościowa istniejących zasobów



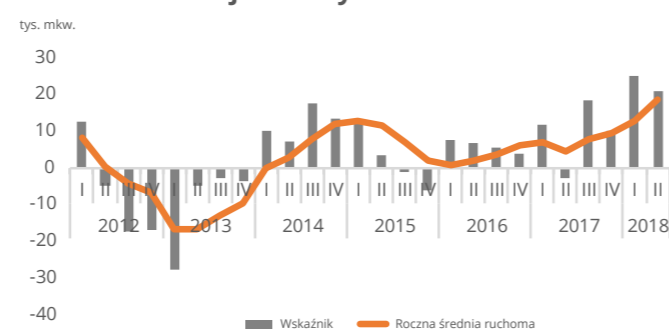
Fundusze inwestycyjne i mniejsi deweloperzy  
Panattoni  
Prologis  
Segro  
Goodman  
Logicor  
P3  
Hillwood  
Hines  
MLP  
CBRE GI  
Cromwell  
WhiteStar  
7R Logistic  
Waimea

Źródło: Cresa Polska

### Podaż i wskaźnik pustostanów



### Wskaźnik nastrojów na rynku\*\*



\*\*Wskaźnik nastrojów na rynku najmu 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 lepsze perspektywy dochodowe dla inwestorów i deweloperów.

Źródło: Cresa Polska, RICS

# 33%

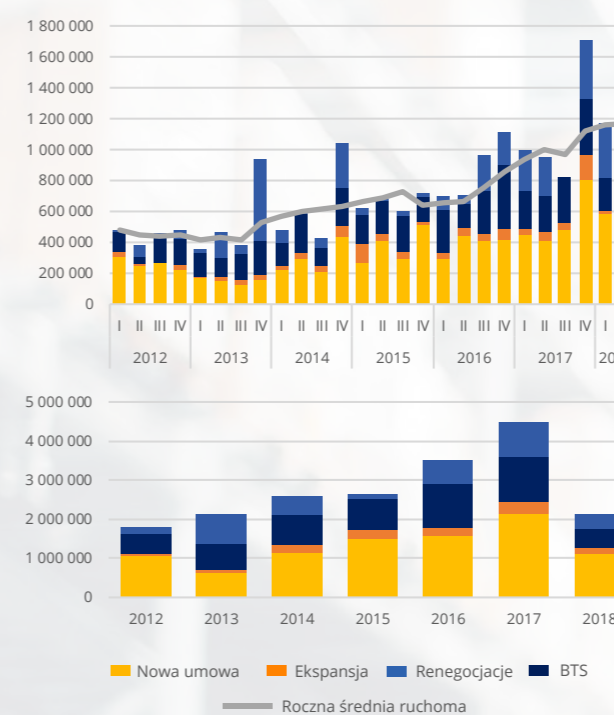
udział w zasobach  
Panattoni i Prologis

# Polska

## Trendy rynkowe

- Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce wciąż utrzymuje się na wysokim poziomie, który w I poł. 2018 r. osiągnął 2,14 mln. mkw. (wzrost o 10% w stosunku do identycznego okresu ubiegłego roku).
- Uwzględniając wolumeny transakcji z lat 2013-2017, największą średnioroczną aktywnością najemców charakteryzowała się Warszawa (802.800 mkw.), Górny Śląsk (538.000 mkw.) i Polska Centralna (478.200 mkw.). W I poł. 2018 r. najwięcej powierzchni wynajęto w Polsce Wschodniej (243%), Trójmieście (~100%) i Polsce Centralnej (~100%).
- Podobnie jak w latach ubiegłych na rynku transakcyjnym najmu dominowały nowe umowy (53% wolumenu). Duży udział miały również renegowacje umów najmu (22%).

### Wolumen transakcji

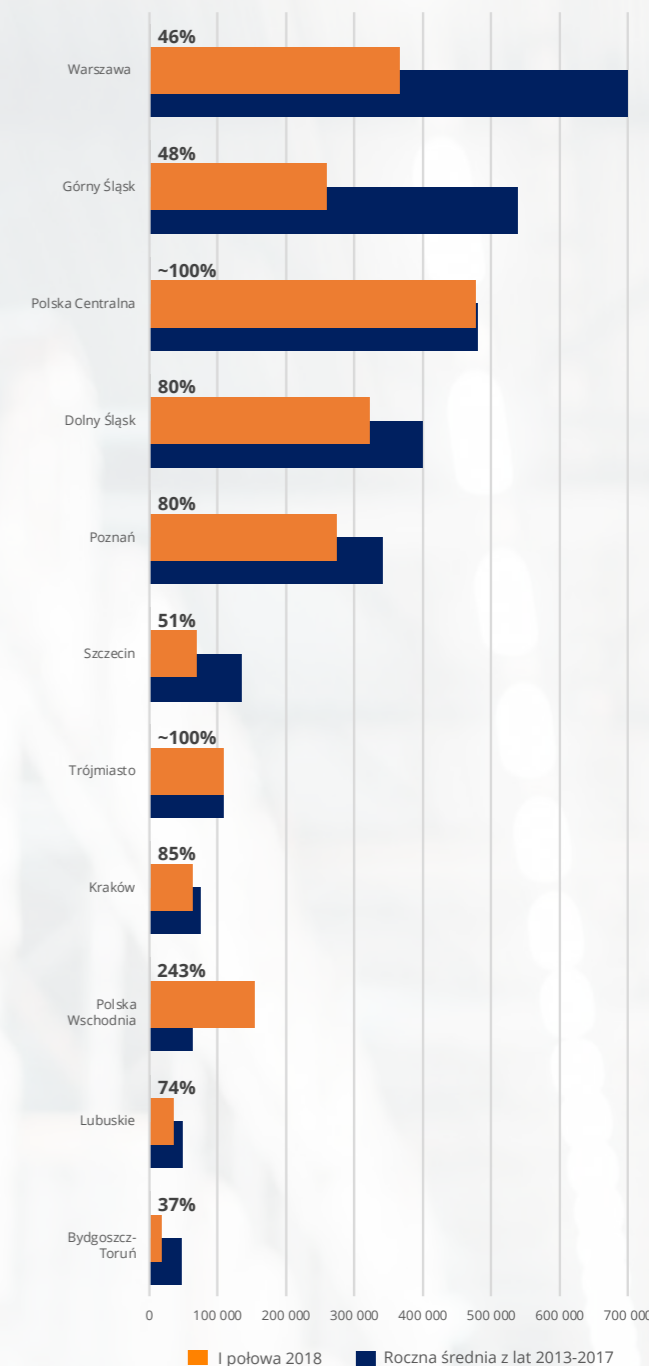


Źródło: Cresa Polska

### Wybrane transakcje I poł. 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Region	Powierzchnia
Leroy Merlin	BTS	Panattoni BTS Leroy Merlin	Polska Centralna	124.000 mkw.
Zalando	BTS	Hillwood Zalando II	Polska Wschodnia	121.000 mkw.
Poufny	BTS	Panattoni BTS Bolesławiec	Wrocław	60.600 mkw.
Smyk	Ekspansja	Panattoni Central European Logistics Hub	Polska Centralna	45.000 mkw.
Arvato	Nowa umowa	Panattoni Park Stryków III	Polska Centralna	43.000 mkw.

### Wolumen transakcji w regionach



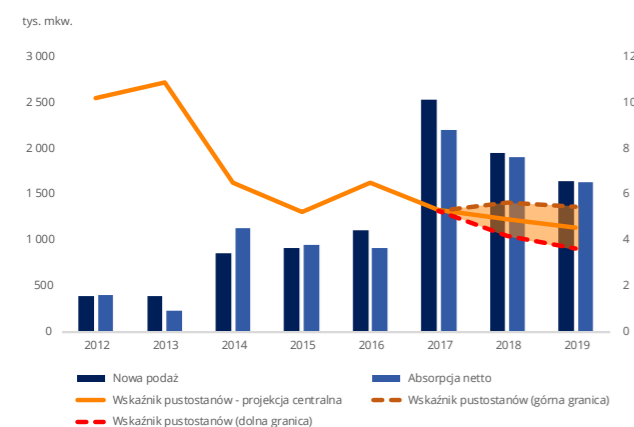
Źródło: Cresa Polska

# Polska

## Prognozy rynkowe

- W latach 2018 i 2019 prognozujemy utrzymanie wysokiego popytu na powierzchnie magazynowo-produkcyjne w Polsce.
- Przewidujemy, że w bieżącym roku na rynek trafi ponad 1,9 mln mkw. (ok. 25% mniej niż w ubiegłym roku, i ponad 2 razy więcej w porównaniu ze średnią z lat 2014 – 2016). W 2019 r. roku spodziewamy się podaży na poziomie blisko 1,65 mln mkw.
- W kolejnych dwóch kwartałach wskaźnik pustostanów utrzyma się poniżej 5%, ponieważ większość powierzchni będącej obecnie w budowie została już wynajęta. Znaczący efekt bazy i spodziewany wysoki popyt w kolejnym roku może sprawić, że udział wolnej powierzchni w całkowitych zasobach zbliży się do granicy 4%.

### Wskaźniki dla rynku magazynowo-produkcyjnego - prognoza na lata 2018 i 2019



Źródło: Cresa Polska

### Czynniki wzrostu rynku:

- Wzrost prywatnej konsumpcji.
- Silny i stabilny popyt ze strony inwestorów instytucjonalnych na nieruchomości przynoszące stały dochód.
- Rozwój infrastruktury drogowo-komunikacyjnej.
- Rozwój sektorów e-commerce, logistyki, handlu, produkcji.
- Ponowny napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych oraz zwiększenie zaangażowania chińskiego kapitału.
- Wprowadzenie ułatwień dla przedsiębiorców w dostępie do zwolnień podatkowych na terenie całego kraju.
- Nadchodzące zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej w zakresie standardu nr 16 oraz US GAAP mogą wpłynąć na zwiększenie zainteresowania nabywaniem nieruchomości na własność, szczególnie przez globalne firmy z dostępem do taniego kapitału.
- Zwiększenie efektywności wykorzystania funduszy UE oraz wzrost inwestycji przedsiębiorstw.



### Okiem eksperta



**Dr Bolesław Kołodziejczyk**  
Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa

„Prognozy dla rynku magazynowo-przemysłowego w Polsce przynajmniej do 2020 r. są bardzo obiecujące. Głównymi filarami wzrostu będą bezpośrednie inwestycje zagraniczne, wprowadzenie Polskiej Strefy Inwestycji, postępy w budowie sieci drogowej i rozwój handlu z Chinami w ramach projektu „Nowego Jedwabnego Szlaku”. Wyzwaniem dla firm nadal pozostaną trudności w pozyskiwaniu nowych pracowników oraz rosnące wynagrodzenia.”

# Warszawa

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 3.853.300 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej

**209.600 mkw.**  
Powierzchnia magazynowa w budowie

**4,10-5,25 € /mkw./msc**  
Czynsz bazowy  
Warszawa Strefa I

**2,50-3,60 € /mkw./msc**  
Czynsz bazowy  
Warszawa Strefa II

**9,0%** Poziom pustostanów  
Warszawa Strefa I

**5,6%** Poziom pustostanów  
Warszawa Strefa II

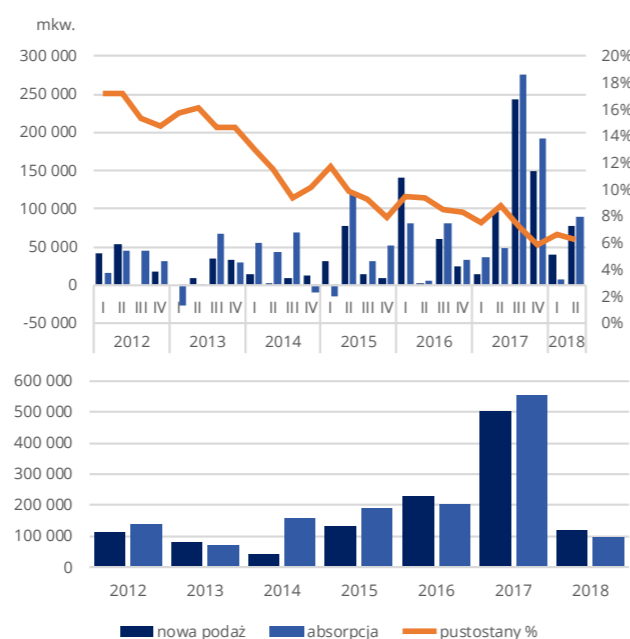
**118.200 mkw.**  
Podaż

**365.300 mkw.**  
Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

Warszawski rynek pozostaje największym obszarem koncentracji nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. W pierwszej połowie 2018 roku oddano do użytku 5 inwestycji – wszystkie w obrębie Strefy II. Wybudowano m.in. 33.100 mkw. w parku P3 Błonie, 27.900 m kw. w Panattoni Park Warsaw North i 42.000 mkw. w Panattoni Park Warszawa Konotopa II. W trakcie realizacji jest 9 projektów: dwa buduje Hillwood (54.600 mkw.), dwa MLP w Pruszkowie (45.900 mkw.) oraz pięć Panattoni (109.000 m kw.).

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Zródło: Cresa Polska

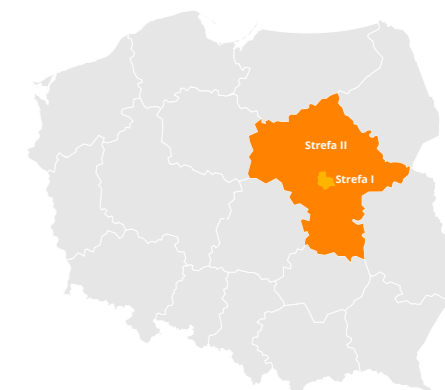
## Mazowieckie

**5.384.600**  
Ludność

**5.739zł**  
Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**5.400 zł**  
Zarobki w sektorze produkcyjnym

**5,1%**  
Stopa bezrobocia



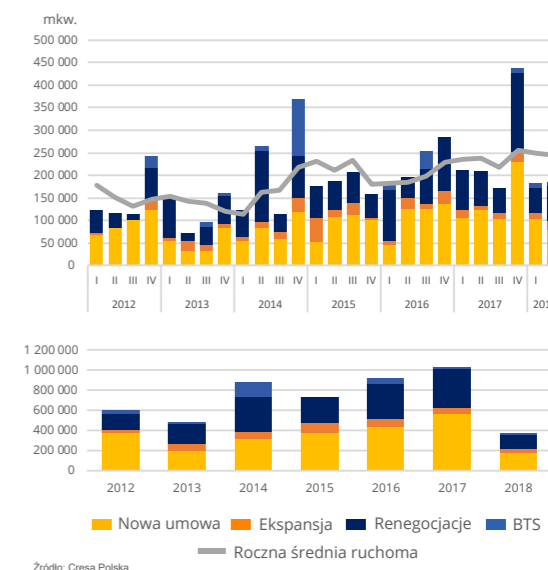
### Wolumen transakcji

Wolumen transakcji w obu warszawskich strefach wyniósł 365.300 mkw. i był to drugi wynik spośród wszystkich regionów. Większość stanowiły nowe umowy (51%) i renowacje (37%). Ekspansje stanowiły 8%, a projekty typu BTS 4%.

### Pustostany

Wskaźnik pustostanów w Strefie I wzrósł o 1,1 p.p. do poziomu 9% i jest najwyższy w skali całego kraju, natomiast w Strefie II wynosi 5,6% (spadek o 0,8 p.p.).

### Wolumen transakcji



Zródło: Cresa Polska

### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
L'oreal	Renowacje	Prologis Park Błonie II	23.100 mkw.
Fiege	Renowacje	P3 Mszczonów	17.200 mkw.
Cursor	Nowa umowa	Hillwood Kalwaria	13.800 mkw.

### Okiem eksperta



**Katarzyna Bojanowicz**  
Business Development Director

„Region Warszawy nadal cieszy się ogromnym zainteresowaniem zarówno najemców, jak i deweloperów, o czym świadczy chociażby roczny wzrost o ponad 17% istniejących zasobów powierzchni magazynowej. W budowie pozostaje prawie 190.000 mkw., głównie w Strefie II. Bardzo dobre położenie względem autostrad oraz dróg ekspresowych czyni ten region wyjątkowo atrakcyjnym. Obowiązujące czynsze nominalne za wynajem powierzchni magazynowych utrzymują się od dłuższego czasu na niezmiennym poziomie: w Strefie I wynoszą 4,10-5,25 Euro za mkw., a w Strefie II – 2,50-3,60 Euro za mkw.”.



# Górny Śląsk

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 2.583.200 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



**366.100 mkw.**  
Powierzchnia magazynowa w budowie



**2,80–3,50 € /mkw./msc**  
Czynsz bazowy



**4,9%**  
Poziom pustostanów



**132.100 mkw.**  
Podaż

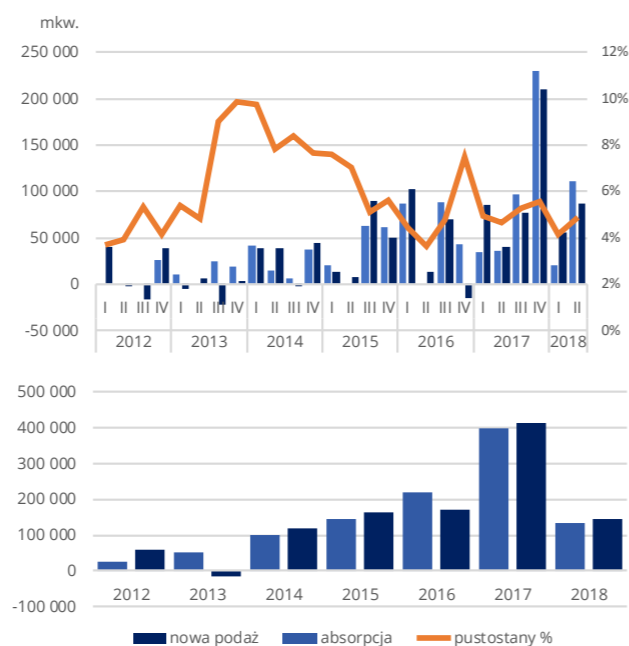


**254.700 mkw.**  
Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

W pierwszej połowie 2018 roku rynek Górnego Śląska powiększył się o 132.000 mkw. Największymi oddanymi projektami były: Panattoni Park Sosnowiec V (42.200 mkw.) oraz Panattoni Park Gliwice III (30.000 mkw.). W sumie oddano do użytku 8 nowych projektów. W budowie znajduje się ponad 360.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej.

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



### Śląskie



**4.548.200**  
Ludność



**4.818 zł**  
Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**5.266 zł**  
Zarobki w sektorze produkcyjnym



**4,5%**  
Stopa bezrobocia

### Opolskie

**990.100**  
Ludność

**4.295 zł**  
Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**4.538 zł**  
Zarobki w sektorze produkcyjnym

**6,1%**  
Stopa bezrobocia



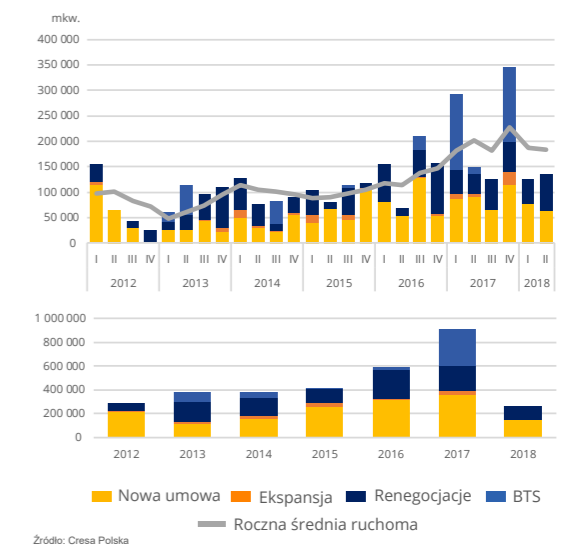
### Wolumen transakcji

W pierwszych dwóch kwartałach bieżącego roku podpisano umowy na 254.700 mkw. powierzchni magazynowej. Zanołowano dwa rodzaje umów: nowe (56%) oraz renowogocjacje (44%).

### Pustostany

Wskaźnik pustostanów wynosi 4,9%, co oznacza wzrost o 0,7 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem. W ostatnich latach wskaźnik ten utrzymuje się na stabilnym poziomie, oscylując w granicach 3,5%-5,5%.

### Wolumen transakcji



### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Tissue	Renegocjacje	Hillwood BTS Krapkowice	26.700 mkw.
DHL	Renegocjacje	Goodman Racibórz Logistics Centre	21.800 mkw.
Tissue	Nowa umowa	Hillwood BTS Krapkowice	19.200 mkw.

### Okiem eksperta



**Jakub Kurek**  
Doradca

„Rynek powierzchni magazynowych na Górnym Śląsku, który jest drugim największym w Polsce, pozostaje bardzo konkurencyjny. Do jego głównych zalet należą duże zasoby oraz atrakcyjne ceny gruntów inwestycyjnych, a także utrzymujący się potencjał siły roboczej. Dzięki temu powstają tu kolejne inwestycje, m.in. w Sosnowcu, Zabrze, Rudzie Śląskiej czy Gliwicach”.

# Polska Centralna

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 2.021.900 mkw.

### Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej

**546.200 mkw.**  
Powierzchnia magazynowa w budowie

**3,20–3,60 € /mkw./msc**  
Czynsz bazowy

**2,3%**  
Poziom pustostanów

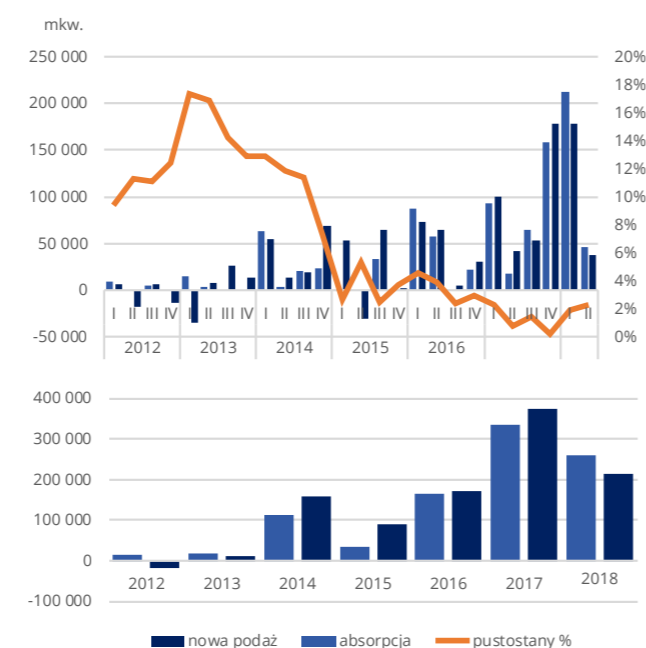
**259.200 mkw.**  
Podaż

**476.900 mkw.**  
Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

W pierwszej połowie 2018 roku w Polsce Centralnej oddano do użytku najwięcej nowej powierzchni magazynowej – 260.000 mkw. (prawie dwukrotnie więcej niż na Górnym Śląsku, który zajął drugie miejsce pod względem nowej podaży). Największą ukończoną inwestycją był Panattoni Central European Logistics Hub (115.000 mkw.). Aktualnie w budowie pozostaje 11 obiektów o łącznej powierzchni wynoszącej prawie 550.000 mkw. Swoje projekty realizują tu wszyscy więksi deweloperzy działający na polskim rynku.

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Źródło: Creso Polska

### Łódzkie

**2.476.300**  
Ludność

**4.269 zł**  
Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**4.491 zł**  
Zarobki w sektorze produkcyjnym

**6,2%**  
Stopa bezrobocia

### Świętokrzyskie

**1.247.700**  
Ludność

**3.975 zł**

**4.259 zł**

**8,1%**  
Stopa bezrobocia



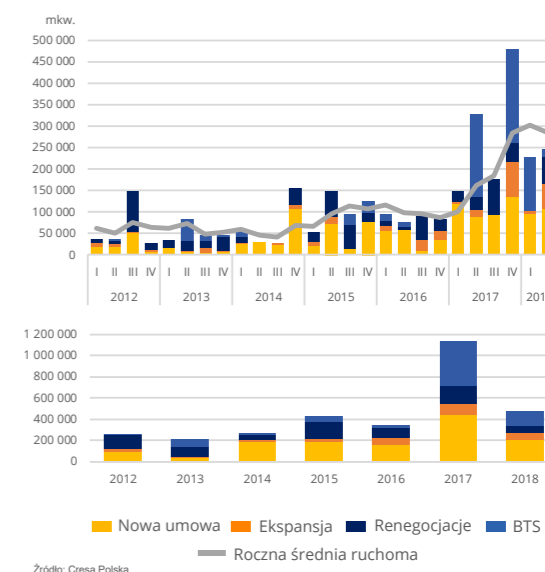
### Wolumen transakcji

Region Polski Centralnej okazał się liderem w pierwszym półroczu pod względem wolumenu transakcji najmu, który wyniósł 476.900 mkw. Podpisano 43% nowych umów, 14% ekspansji, 13% renowacji oraz 30% umów typu BTS.

### Pustostany

Wskaźnik pustostanów w regionie wzrósł w porównaniu z poprzednim kwartałem o 0,4 p.p. do 2,3% - to wyjątkowo nieduży wolumen powierzchni niewynajętej zważywszy na znaczne zasoby magazynowe.

### Wolumen transakcji



Źródło: Creso Polska

### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Leroy Merlin	BTS	Panattoni BTS Leroy Merlin	124.000 mkw.
Smyk	Ekspansja	Panattoni Central European Logistics Hub	45.000 mkw.
Arvato	Nowa umowa	Panattoni Park Stryków III	43.000 mkw.

### Okiem eksperta



**Jowita Spiżarska**  
Doradca

„Centralne położenie, dostęp do autostrad oraz tras szybkiego ruchu sprawiają, iż region Polski Centralnej cieszy się dużym zainteresowaniem wśród firm z sektora logistycznego, a także e-commerce. Wolumen powierzchni magazynowej będącej w budowie wzrósł o rekordowe 240% względem analogicznego okresu w roku 2017. Pomimo ogromnego zainteresowania tym regionem, czynsze nominalne pozostają na stabilnym poziomie 3,20-3,60 Euro za mkw. Deweloperzy coraz częściej analizują zapytania najemców dotyczące mniejszych modułów magazynowych (tzw. SBU – Small Business Units) i planują takie inwestycje blisko centrum większych miast”.



# Poznań

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 1.928.300 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



**151.900 mkw.**

Powierzchnia magazynowa w budowie



**2,90–3,40 € /mkw./msc**

Czynsz bazowy



**7,2%**

Poziom pustostanów



**49.500 mkw.**

Podaż



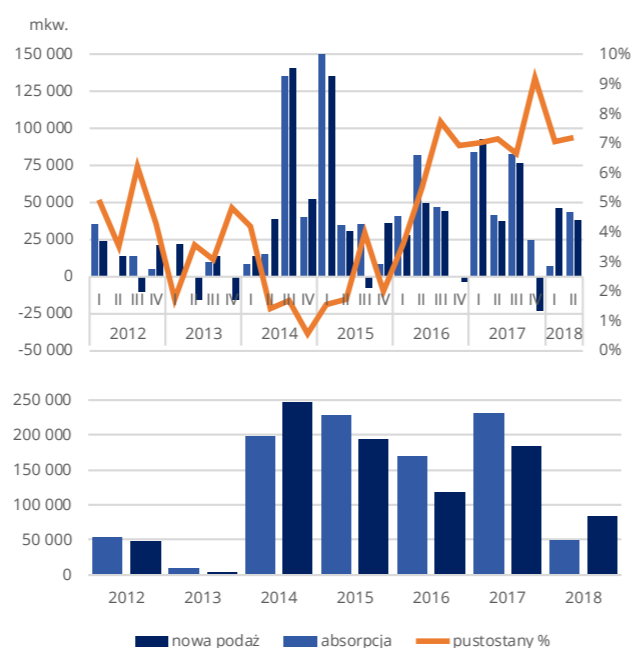
**273.400 mkw.**

Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

W regionie Poznania w pierwszej połowie 2018 roku oddano do użytku 3 inwestycje: MLP Poznań (6.700 mkw.), Panattoni Park Poznań VI (18.000 mkw.) oraz Panattoni Park Poznań VII (24.900 mkw.). W budowie pozostaje obecnie ponad 150.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Planowana jest również rozbudowa parków logistycznych Panattoni w Poznaniu (74.300 mkw.). Swoje parki rozbudowują także tacy deweloperzy jak P3, MLP czy Prologis.

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



## Wielkopolskie



**3.489.200**

Ludność



**4.376 zł**

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**4.617 zł**

Zarobki w sektorze produkcyjnym



**3,3%**

Stopa bezrobocia



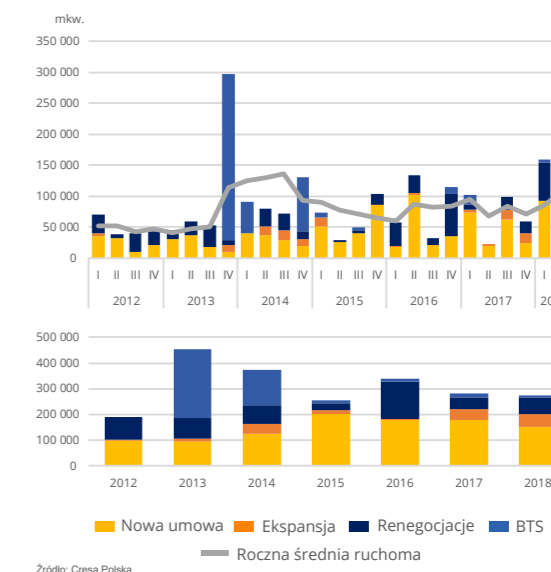
### Wolumen transakcji

Wolumen transakcji w regionie Poznania wyniósł 273.400 mkw. Większość stanowiły nowe umowy (56%). Zanotowano także renowacje (24%), ekspansje (18%) oraz umowy typu BTS (2%).

### Pustostany

Poziom pustostanów w regionie wynosi 7,2% i należy do najwyższych w kraju. W porównaniu z poprzednim kwartałem wzrósł o 0,1 p.p.

### Wolumen transakcji



### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Clipper	Ekspansja	P3 Poznań	34.500 mkw.
Jeronimo Martins	Nowa umowa	Goodman Poznań III Logistics Centre	29.800 mkw.
Arvato	Renowacje	Logicor Poznań I	15.700 mkw.

## Okiem eksperta



**Adam Sztyler**

Doradca

„Rozwój regionu Wielkopolski nabiera tempa. Spektrum wynajmowanych powierzchni waha się od zapotrzebowania na SBU po magazyny wielkopowierzchniowe. Duża dostępność gruntów i rozbudowana infrastruktura drogowo-kolejowa zachęcają deweloperów do coraz większej aktywności w regionie Poznania. Do subregionów, które cieszą się największym zainteresowaniem wśród najemców, należą Gądko i Tarnowo Podgórne. Stawki czynszów bazowych utrzymują się na poziomie 2,90–3,40 Euro za mkw., jednak podobnie jak w całym kraju rosnące koszty budowy mogą spowodować ich wzrost”.



# Wrocław

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 1.706.200 mkw.

### Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



**250.500 mkw.**

Powierzchnia magazynowa w budowie



**3,00–3,40 € /mkw./msc**

Czynsz bazowy



**2,9%**

Poziom pustostanów



**8.500 mkw.**

Podaż



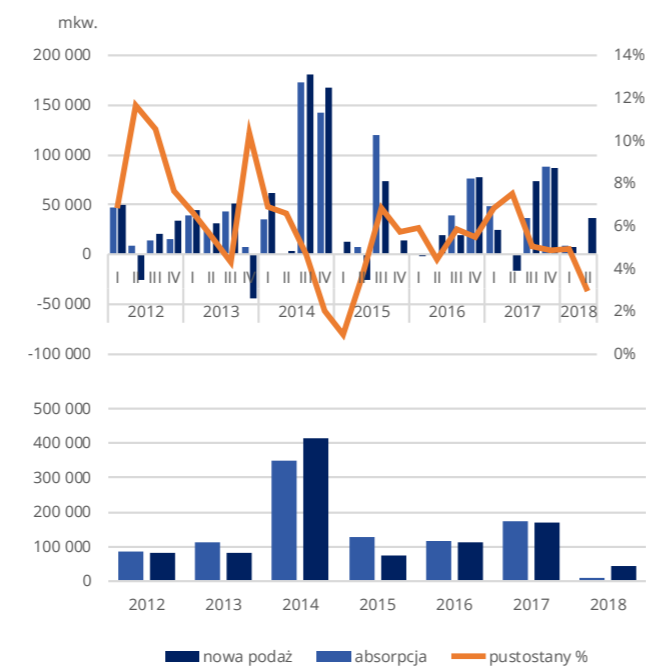
**320.500 mkw.**

Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

W pierwszej połowie 2018 roku na rynek dolnośląski deweloperzy dostarczyli jedynie 8.500 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Zasoby w tym regionie wynoszą obecnie 1,71 mln mkw. Do użytku oddano nowy budynek w parku logistycznym Prologis Park Wrocław V. Aktualnie w budowie pozostaje ponad 250.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Nowe inwestycje deweloperskie planują niedługo oddać takie firmy jak Goodman, Hillwood, Segro czy Panattoni.

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Źródło: Cresa Polska

## Dolnośląskie



**2.902.500**

Ludność



**4.863 zł**

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**5.323 zł**

Zarobki w sektorze produkcyjnym



**5,2%**

Stopa bezrobocia



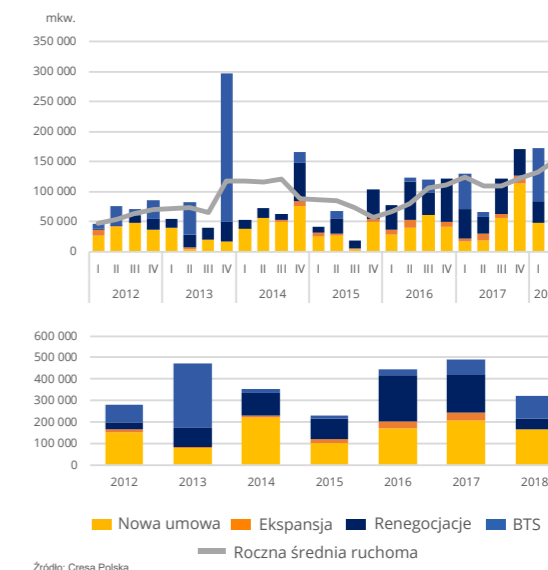
### Wolumen transakcji

W pierwszej połowie bieżącego roku w regionie Wrocławia podpisano umowy na łączną powierzchnię 320.500 mkw. Największy odsetek stanowiły nowe umowy (52%). Zanotowano także umowy typu BTS (32%) oraz przedłużenia umów (16%).

### Pustostany

Wskaźnik powierzchni niewynajętej w regionie spadł o 2 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wynosi obecnie niecałe 3%. Przy dość dużych zasobach powierzchni magazynowej w tym regionie, tak niski poziom pustostanów świadczy o silnym popycie.

### Wolumen transakcji



Źródło: Cresa Polska

### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	BTS	Panattoni BTS Bolesławiec	60.600 mkw.
Ideal Automotive	BTS	Panattoni BTS Świdnica	27.400 mkw.
Logwin	Nowa umowa	Hillwood Wrocław II	26.300 mkw.

### Okiem eksperta



**Miłosz Borkowski**

Doradca

„Wraz z nowo powstającą infrastrukturą drogową obserwujemy dynamiczny rozwój rynku w południowej części Wrocławia. Niemal wszyscy najwięksi deweloperzy zrealizowali tam inwestycje magazynowe. Utrudnieniem dla dalszego rozwoju tego obszaru może być jednak postępujący spadek dostępności wykwalifikowanych pracowników. Stawki czynszowe są umiarkowane i oscylują w granicach 3,00-3,40 Euro za mkw.”

# Szczecin

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 575.500 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



**75.500 mkw.**

Powierzchnia magazynowa w budowie



**3,20–3,50 € /mkw./msc**

Czynsz bazowy



**3,8%**

Poziom pustostanów



**64.900 mkw.**

Podaż



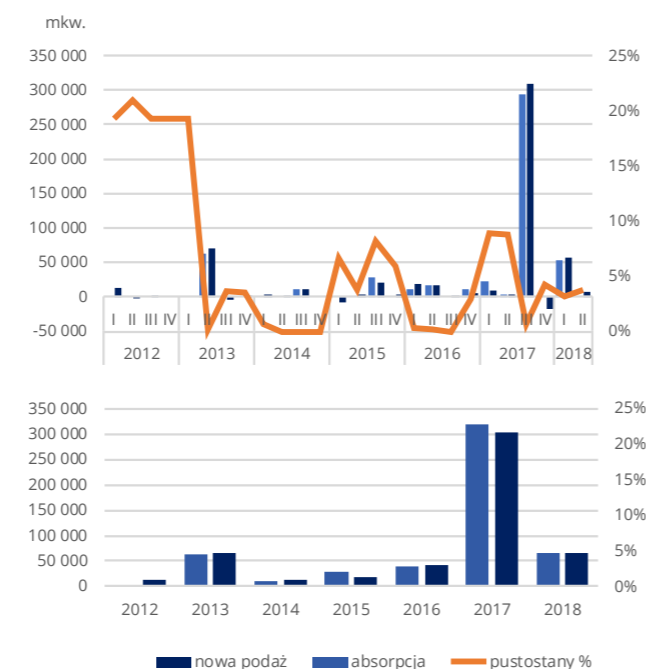
**68.600 mkw.**

Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

W regionie Szczecina oddano do użytku dwie inwestycje: Panattoni Park Szczecin I (53.100 mkw.) oraz Prologis Park Szczecin (11.800 mkw.). W budowie znajduje się ponad 75.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, a wśród deweloperów aktywnie działających na tym rynku są Panattoni, 7R oraz Waimea.

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



## Zachodniopomorskie



**1.705.500**

Ludność



**4.359 zł**

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**4.421 zł**

Zarobki w sektorze produkcyjnym



**7,4%**

Stopa bezrobocia



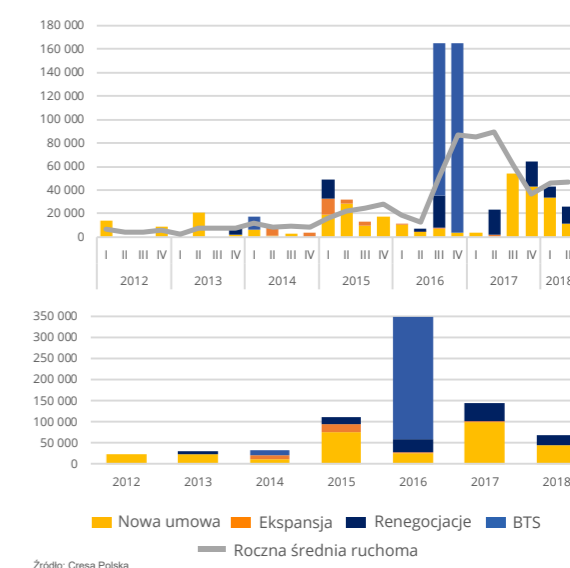
### Wolumen transakcji

W regionie Szczecina podpisano umowy na łączną powierzchnię 68.600 mkw. Zanotowano tylko dwa rodzaje transakcji: nowe umowy (65%) oraz renowacje (35%).

### Pustostany

W regionie Szczecina wskaźnik pustostanów wynosi 3,8% i wzrósł w porównaniu z poprzednim kwartałem o 0,6 p.p.

### Wolumen transakcji



### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Szczecin I	27.100 mkw.
Poufny	Renowacje	Prologis Park Szczecin	14.500 mkw.
Party Deco	Nowa umowa	Panattoni Park Szczecin I	10.000 mkw.

### Okiem eksperta



**Jakub Dudkiewicz**

Doradca

„Dzięki doskonałej lokalizacji tuż przy granicy z Niemcami oraz bliskości portu w Świnoujściu, który umożliwia szybką wymianę towarów z krajami bałtyckimi, Szczecin powiększa swoją bazę najemców oraz obiektów magazynowych. Znaczny odsetek wśród najemców w regionie stanowią firmy z branży e-commerce, która z roku na rok zwiększa udział w handlu krajowym i zagranicznym. Duże zainteresowanie regionem potwierdzają nowe inwestycje deweloperów, między innymi w Trzebuszu, Stargardzie czy Goleniowie. Bazowe stawki czynszowe są nadal atrakcyjne i oscylują w granicach 3,20–3,50 Euro za mkw.”



# Polska Wschodnia

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 456.900 mkw.

### Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



**196.200 mkw.**

Powierzchnia magazynowa w budowie



**3,30–3,50 € /mkw./msc**

Czynsz bazowy



**1,4%**

Poziom pustostanów



**0 mkw.**

Podaż



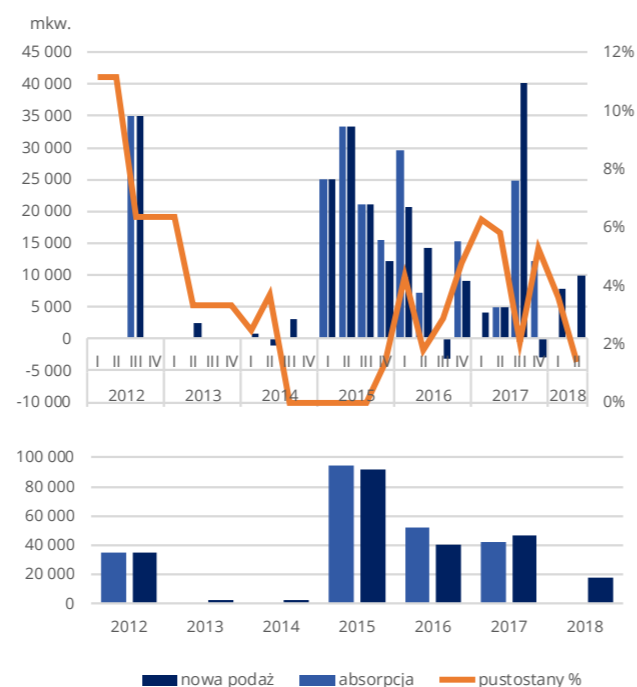
**153.200 mkw.**

Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

W regionie Polski Wschodniej w ostatnim półroczu nie oddano do użytku żadnej nowej inwestycji, wskutek czego zasoby pozostają na niezmiennym poziomie wynoszącym 457.000 mkw. Aktualnie w budowie znajduje się inwestycja firmy Hillwood realizowana dla Zalando (121.000 mkw.) oraz projekty Panattoni Park Białystok (40.600 mkw.) i Panattoni Park Lublin (34.600 mkw.).

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Zródło: Cresa Polska

Podkarpackie Lubelskie Podlaskie Warmińsko-mazurskie



**2.129.100**

Ludność

**2.126.300**

**1.184.500**

**1.433.900**



**3.927 zł**

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**4.015 zł**

**4.015 zł**

**3.837 zł**

**4.182 zł**

Zarobki w sektorze produkcyjnym

**4.368 zł**

**4.113 zł**

**3.995 zł**



**8,7%**

Stopa bezrobocia

**7,9%**

**7,8%**

**10%**



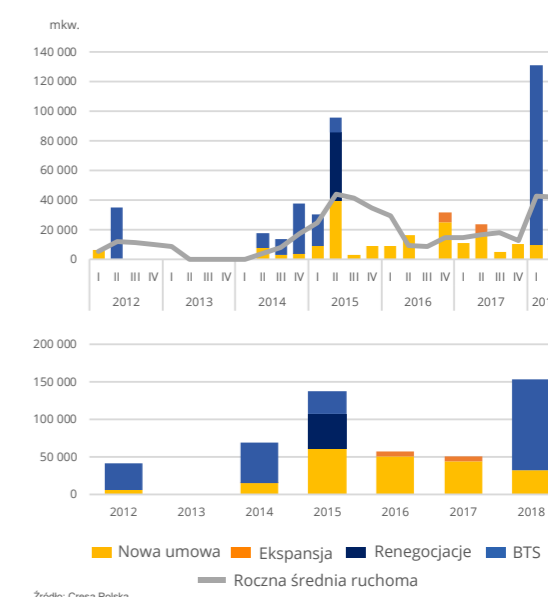
### Wolumen transakcji

W pierwszym półroczu wolumen transakcji w Polsce Wschodniej wyniósł 153.200 mkw. i był największy w tym regionie w historii. Zdecydowana większość zawartych transakcji dotyczyła umów typu BTS (79%). Nowe umowy najmu stanowiły 21%.

### Pustostany

W regionie Polski Wschodniej wskaźnik powierzchni niewynajętej osiągnął poziom 1,4% i był niższy o 2,2 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem. Należy jednocześnie do najniższych w kraju.

### Wolumen transakcji



### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Zalando	BTS	Hillwood Zalando II	121.100 mkw.
Poufny	Nowa umowa	MLP Lublin	12.000 mkw.
Pilkington	Nowa umowa	Panattoni Park Białystok	10.000 mkw.

### Okiem eksperta



**Agnieszka Marczak**

Doradca

„Region Polski Wschodniej znajduje się w fazie dynamicznego rozwoju. W najbliższych latach region ten będzie przyciągał kolejnych najemców dzięki coraz lepszej infrastrukturze, a także planowanym i już powstającym obiektom magazynowym oraz dostępności siły roboczej. Szczególne znaczenie dla rozwoju rynku Polski Wschodniej ma budowa międzynarodowej trasy Via Carpatia, przebiegającej na odcinku polskim od granicy z Litwą w Budzisku do granicy ze Słowacją w Barwinku”.

# Trójmiasto

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 454.900 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



**117.000 mkw.**

Powierzchnia magazynowa w budowie



**2,90–3,50 € /mkw./msc**

Czynsz bazowy



**0,1%**

Poziom pustostanów



**0 mkw.**

Podaż



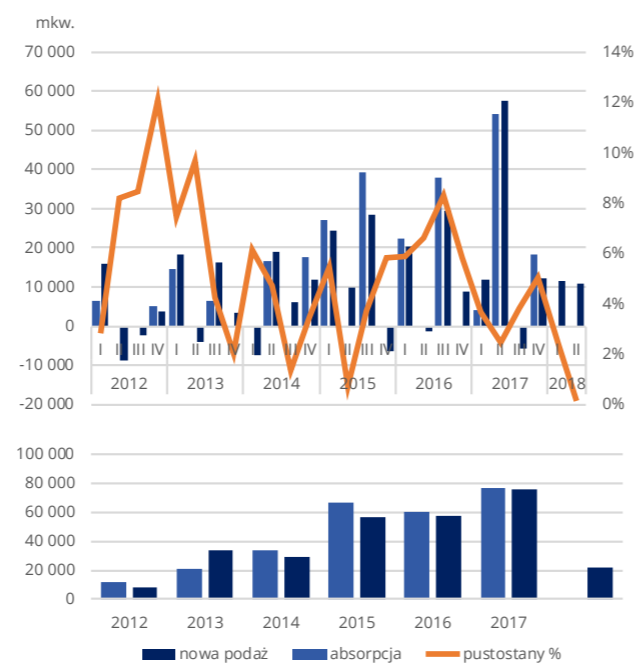
**108.500 mkw.**

Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

Trójmiasto to kolejny region, w którym w ostatnim kwartale nie oddano do użytku żadnej nowej powierzchni magazynowej. Zasoby pozostają na poziomie 454.900 mkw. W budowie są obecnie trzy inwestycje: dwa projekty Panattoni w Gdańsku (łącznie 80.300 mkw.) oraz projekt rozbudowy Pomorskiego Centrum Logistycznego firmy Goodman (36.700 mkw.).

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



## Pomorskie



**2.324.300**

Ludność



**4.819 zł**

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**4.822 zł**

Zarobki w sektorze produkcyjnym



**4,9%**

Stopa bezrobocia



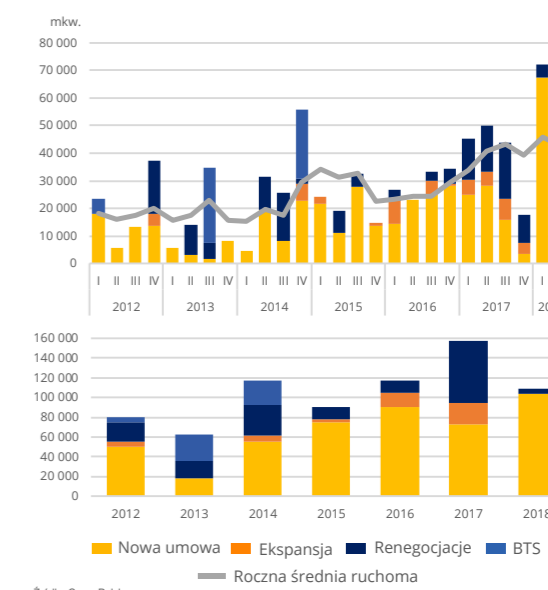
### Wolumen transakcji

W pierwszej połowie 2018 roku Trójmiasto cieszyło się rekordowo dużym zainteresowaniem najemców. Łącznie podpisano umowy obejmujące 108.500 mkw. W zdecydowanej większości były to nowe umowy (96%). Zanotowano także renowacje umów (4%).

### Pustostany

W regionie Trójmiasta odnotowano największy spadek wskaźnika pustostanów, bo aż o 2,4 p.p. Aktualnie wynosi wskaźnik ten 0,1%, co świadczy o bardzo małej ilości powierzchni niewynajętej.

### Wolumen transakcji



### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Dovista	Nowa umowa	7R Tczew	26.200 mkw.
LPP	Nowa umowa	Panattoni Park Gdańsk III	16.000 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Prologis Park Gdańsk-Airport	15.900 mkw.

### Okiem eksperta



**Adam Szyller**

Doradca

„Rynek województwa pomorskiego nie jest jeszcze nasycony i ma potencjał do dalszego rozwoju, zarówno w ramach istniejących już obiektów, jak i nowo powstających, między innymi w Tczewie i Gdyni. Trójmiasto cieszy się niezmiernie zainteresowaniem operatorów logistycznych, zarówno z Polski, jak i krajów skandynawskich, którzy chętnie korzystają z możliwości oferowanych przez transport intermodalny. Stawki bazowe oscylują wokół 3,30 Euro za mkw.”

# Kraków

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 451.300 mkw.

### Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



**48.200 mkw.**

Powierzchnia magazynowa w budowie



**3,40–3,60 € /mkw./msc**

Czynsz bazowy



**7,5%**

Poziom pustostanów



**26.200 mkw.**

Podaż



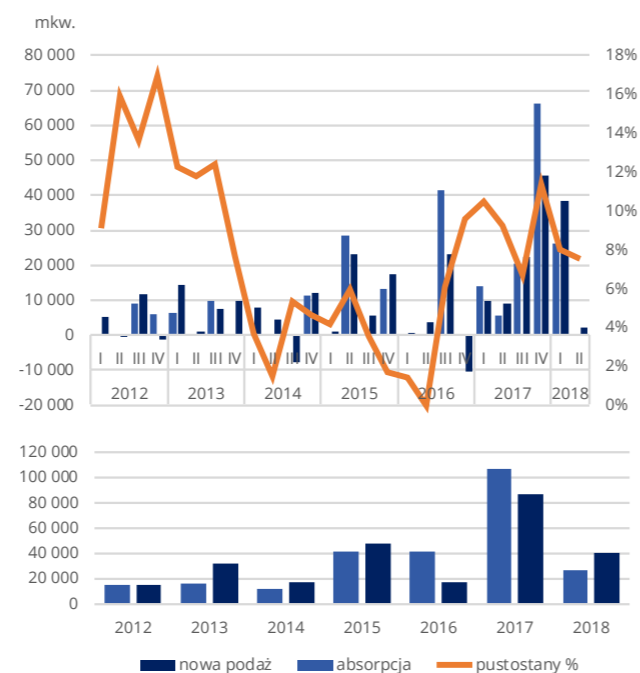
**69.900 mkw.**

Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

Jedyną inwestycją oddaną do użytku w pierwszej połowie 2018 roku w regionie Krakowa był projekt 7R Kraków Kokotów VI (26.200 mkw.). Aktualnie w budowie są dwa projekty: Goodman realizuje inwestycję o powierzchni 22.000 mkw. w Krakowie, a 7R jest w trakcie realizacji kolejnego etapu swojego parku logistycznego w Kokotowie (26.200 mkw.).

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Zródło: Cresa Polska

## Małopolskie



**3.391.400**

Ludność



**4.635 zł**

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**4.591 zł**

Zarobki w sektorze produkcyjnym



**4,8%**

Stopa bezrobocia



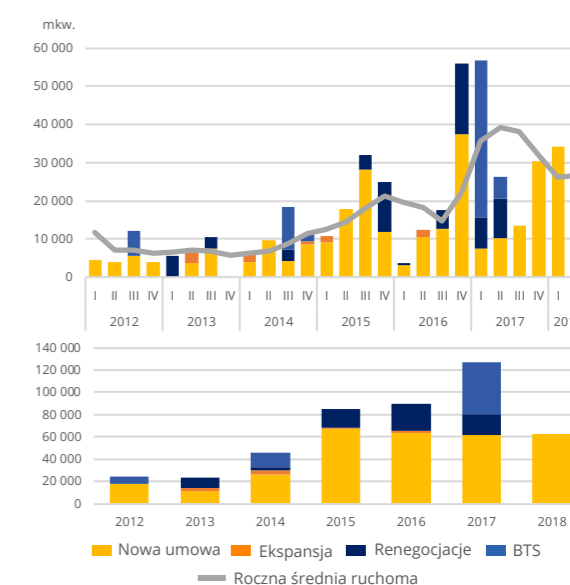
### Wolumen transakcji

Wolumen transakcji w regionie Krakowa wyniósł 62.900 mkw. Wszystkie zawarte umowy były nowo podpisanymi.

### Pustostany

W regionie Krakowa po raz kolejny odnotowano jeden z najwyższych w Polsce wskaźników pustostanów – 7,5%. To wynik lepszy o 1,7 p.p. niż przed rokiem, a także lepszy niż w poprzednim kwartale, w którym powierzchnia niewynajęta stanowiła 8% zasobów.

### Wolumen transakcji



Zródło: Cresa Polska

### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Eurocash	Nowa umowa	Goodman Kraków Airport Logistics Centre	21.700 mkw.
7R Solution	Nowa umowa	7R Kraków Kokotów VI	8.100 mkw.
Poufny	Nowa umowa	7R Kraków Kokotów IV	7.000 mkw.

### Okiem eksperta



**Jakub Kurek**

Doradca

„Rynek magazynowy w regionie Krakowa rozwija się dynamicznie. W ostatnich miesiącach odnotowano na nim bardzo duży wzrost presji na czynsze. Aktywność deweloperska utrzymuje się na wysokim poziomie, czego dowodem są kolejne zabezpieczone lokalizacje w Skawinie, Kokotowie czy Targowisku. Jest to odpowiedź na dużą liczbę znaczących transakcji, jakie miały miejsce w regionie w ostatnich tygodniach”.



# Bydgoszcz i Toruń

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 265.200 mkw.

### Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



**16.400 mkw.**

Powierzchnia magazynowa w budowie



**2,70–3,50 € /mkw./msc**

Czynsz bazowy



**0,0%**

Poziom pustostanów



**0 mkw.**

Podaż



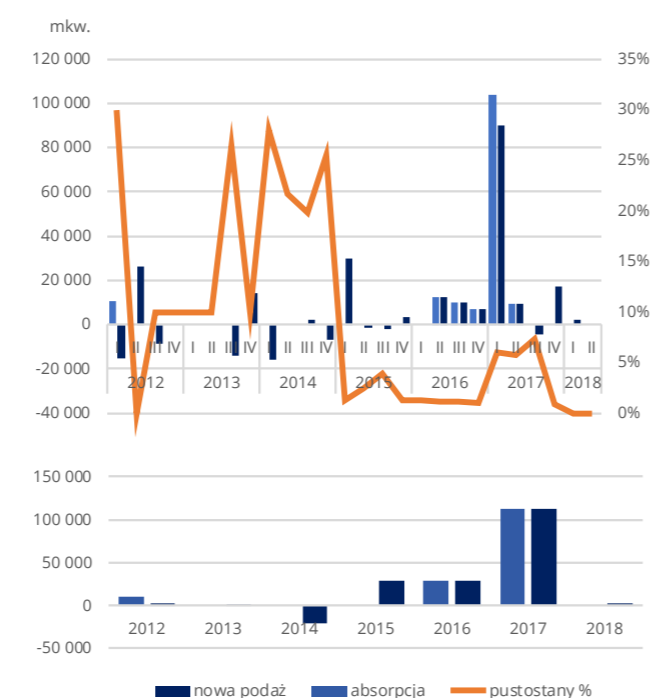
**17.400 mkw.**

Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Bydgoszczy i Torunia w pierwszej połowie 2018 roku nie zmieniły się w porównaniu z końcem poprzedniego kwartału i wynoszą 265.000 mkw. W budowie w dalszym ciągu znajduje się tylko jeden projekt - Waimea Logistic Park Bydgoszcz, w którym podpisane zostały kolejne umowy najmu.

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Zródło: Cresa Polska

## Kujawsko-pomorskie



**2.082.900**

Ludność



**4.025 zł**

Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**4.140 zł**

Zarobki w sektorze produkcyjnym



**8,9%**

Stopa bezrobocia



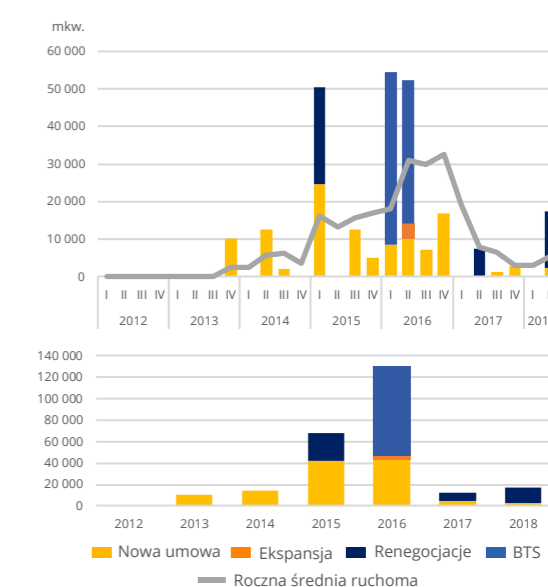
### Wolumen transakcji

W pierwszych sześciu miesiącach 2018 roku odnotowano trzy transakcje na łącznie 17.400 mkw. Największą zawartą transakcją było przedłużenie umowy najmu przez firmę Yusen Logistics w parku Goodman Toruń Logistics Centre.

### Pustostany

Wskaźnik pustostanów w dalszym ciągu wynosi 0% i jest na najniższym poziomie w historii.

### Wolumen transakcji



Zródło: Cresa Polska

### Wybrane transakcje najmu w I połowie 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Yusen Logistics	Renegocjacje	Goodman Toruń Logistics Centre	15.000 mkw.
BKT Elektronik	Nowa umowa	Waimea Logistic Park Bydgoszcz	2.000 mkw.
Euro Net	Nowa umowa	Waimea Logistic Park Bydgoszcz	430 mkw.

### Okiem eksperta



**Jakub Dudkiewicz**

Doradca

„Województwo kujawsko-pomorskie, a w szczególności jego największe miasta Toruń i Bydgoszcz udowodniły swój duży potencjał inwestycyjny, o czym świadczy bardzo szybka komercjalizacja wybudowanych obiektów magazynowych. W budowie pozostaje 16.400 mkw. nowoczesnej powierzchni przemysłowej, a deweloperzy planują kolejne parki, między innymi Toruń Lubicz, który stanie się drugim parkiem logistycznym pod Toruniem. Wzrost kosztów pracy, budowy oraz duży popyt mogą zmusić deweloperów do stopniowego podnoszenia czynszów bazowych”.



# Lubuskie

Rynek magazynowo-produkcyjny w I poł. 2018 roku

## 194.100 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej

**149.600 mkw.**  
Powierzchnia magazynowa w budowie

**2,80–3,50 € /mkw./msc**  
Czynsz bazowy

**0,0%**  
Poziom pustostanów

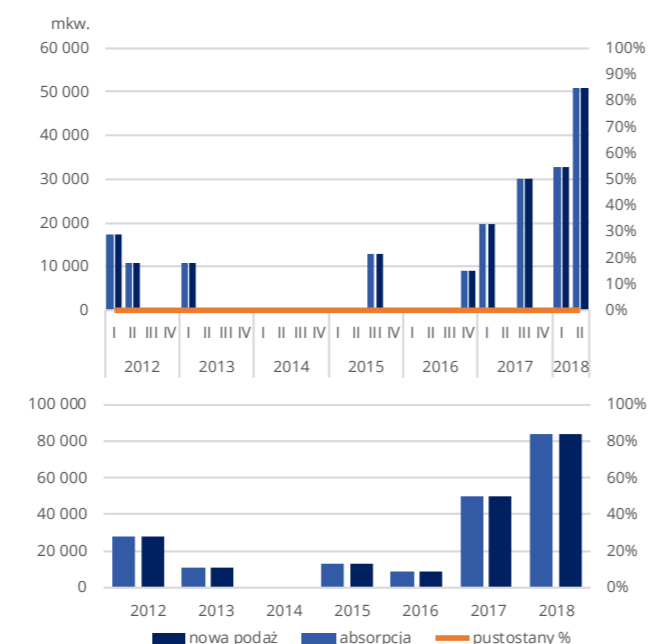
**83.700 mkw.**  
Podaż

**35.800 mkw.**  
Wolumen transakcji

### Zasoby i podaż

Region Lubuski w dalszym ciągu dysponuje najmniejszą ilością nowoczesnej powierzchni magazynowej (143.100 mkw.). W ostatnim półroczu oddano do użytku 3 inwestycje, w tym jeden projekt BTS (9.000 mkw.) oraz dwa parki o charakterze spekulacyjnym: Panattoni Park Zielona Góra (46.700 mkw.) i Hillwood Świecko (42.000 mkw.). W budowie pozostaje prawie 150.000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, między innymi kolejny etap parku Hillwood Świecko (31.000 mkw.).

### Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Zródło: Cresa Polska

## Lubuskie

**1.016.800**  
Ludność

**4.083 zł**  
Zarobki w sektorze przedsiębiorstw

**4.427 zł**  
Zarobki w sektorze produkcyjnym

**5,8%**  
Stopa bezrobocia



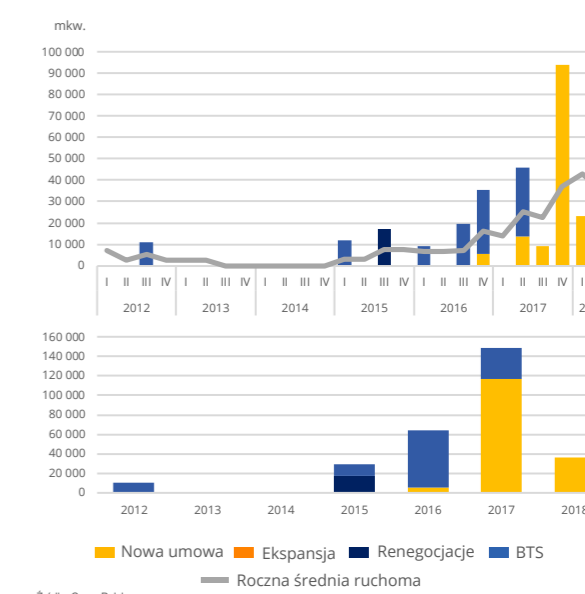
### Wolumen transakcji

W regionie Lubuskim w pierwszym półroczu odnotowano 5 umów na łączną powierzchnię 35.800 mkw. Wszystkie transakcje zostały podpisane jako nowe umowy w trzech parkach: Hillwood Świecko, Hillwood Krosno oraz Panattoni Park Zielona Góra.

### Pustostany

Wskaźnik pustostanów w dalszym ciągu pozostaje na poziomie 0%. Większość zasobów w regionie stanowią obiekty typu BTS, które są w całości wynajęte przez jedną firmę.

### Wolumen transakcji



Zródło: Cresa Polska

### Wybrane transakcje najmu w I kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
CHL Logistics	Nowa umowa	Hillwood Świecko	14.500 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Zielona Góra	9.700 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Zielona Góra	6.500 mkw.

### Okiem eksperta



**Adam Szyller**  
Doradca

„Do 2017 roku na terenie województwa lubuskiego dominowały projekty prywatnych deweloperów oferujących mniejsze moduły oraz BTS-owe takie jak obiekt wybudowany przez Panattoni dla Recaro, Reuss Seifert. W związku z malejącym wskaźnikiem pustostanów w regionie Poznań oraz prognozowanym wzrostem stawek czynszowych, coraz więcej potencjalnych klientów zwraca większą uwagę na tereny przy zachodniej granicy kraju. Świadczą o tym nowo powstające inwestycje takie jak Hillwood Świebodziń, Świecko czy Panattoni Zielona Góra. Rynek zaliczany do wschodzących kusi naturalnym położeniem na szlaku Wschód-Zachód oraz potencjałem rozwoju”.



# Polska

## Stan dróg ekspresowych i autostrad


W 2018 roku GDDKiA planuje zakończenie budowy łącznie ok. 450 kilometrów dróg krajowych i autostrad wobec 360 km oddanych do użytku w ubiegłym roku.

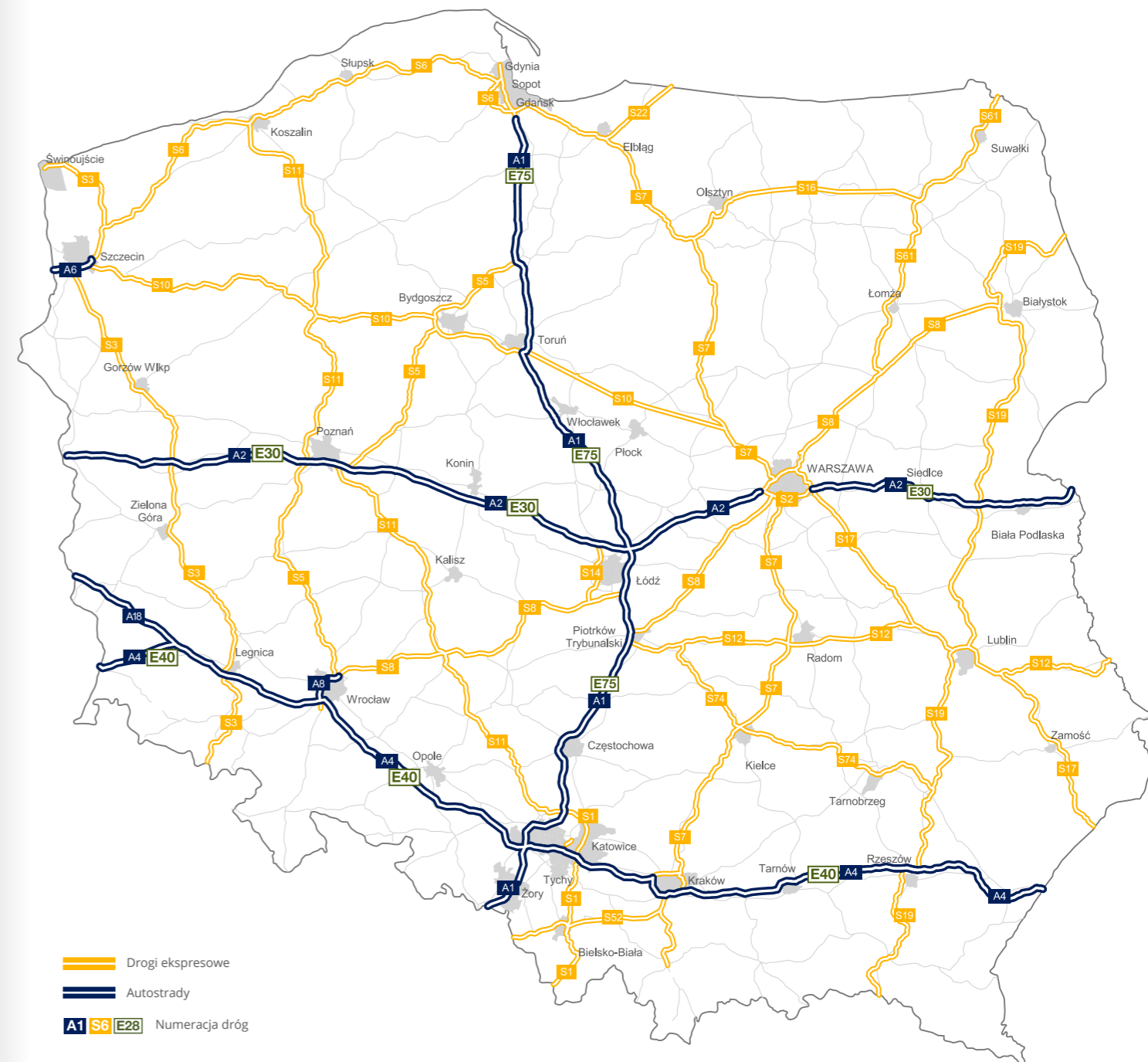
Ukończone zostaną m.in. drogi ekspresowe S8 z Warszawy do Białegostoku i S3 z okolic Szczecina do Bolkowa na Dolnym Śląsku oraz pierwsze odcinki autostrady A1 między Pyrzowicami i Częstochową, której obwodnica będzie jednak gotowa dopiero w 2019 r. W październiku planowane jest oddanie do użytku zachodniej obwodnicy Radomia stanowiącej część trasy S7.

Stan dróg na 23 lipca 2018 r.

 **1661 km**  
Autostrad

 **1870 km**  
Dróg ekspresowych

 **1141 km**  
W budowie



Zródło: Cresa Polska / GDDKiA 24.05.2018 r.

# Polska Strefa Inwestycji

W dniu 30 czerwca 2018 r. weszła w życie ustawa o wspieraniu nowych inwestycji.

Ustawa powoduje odejście od ograniczeń terytorialnych przy stosowaniu instrumentu zwolnień podatkowych. Zgodnie z nowymi przepisami przedsiębiorcy zyskają możliwość uzyskania preferencji podatkowych dla nowych inwestycji realizowanych w dowolnej lokalizacji na terenie całej Polski. **Wsparcie będzie udzielane w formie zwolnień w podatkach dochodowych od osób prawnych i fizycznych (CIT i PIT).**

Uruchomienie pierwszych postępowań nastąpi po wydaniu odpowiednich przepisów wykonawczych. Wydanie rozporządzenia Rady Ministrów w tej sprawie przewidziane jest na III kw. 2018 r.

	Specjalne Strefy Ekonomiczne (przed 30 czerwca 2018)	Polska Strefa Inwestycji
<b>Maksymalny poziom pomocy publicznej</b>	Maksymalnie 50% wartości nakładów inwestycyjnych lub kosztów pracy w okresie dwuletnim (maksymalnie 60% w przypadku średnich przedsiębiorstw i maksymalnie 70% w przypadku małych firm).	
<b>Lokalizacja</b>	Teren objęty statusem SSE.	Dowolna lokalizacja na terenie kraju.
<b>Okres przysługiwania zwolnienia podatkowego</b>	Do końca 2026 r., czyli przez kolejne 9 lat.	Od 10 do 15 lat w zależności od lokalizacji inwestycji. Im wyższa intensywność pomocy publicznej w regionie dozwolona przez Unię Europejską tym dłuższy okres zwolnienia. W przypadku terenów obecnie objętych statusem SSE decyzja o wsparciu będzie wydawana na okres 15 lat.
<b>Kryteria ilościowe przyznania zwolnienia z podatku dochodowego od osób prawnych (CIT)</b>	Kryteria ilościowe dotyczą wyłącznie wysokości nakładów inwestycyjnych i liczby tworzonych miejsc pracy. Wartość nakładów musi przekraczać 100 tys. Euro.	Konieczność spełnienia kryterium ilościowego (dot. nakładów inwestycyjnych) oraz jakościowego (np. badania i rozwój, tworzenie dobrze opłacanych miejsc pracy, inwestycje w pracowników). W regionach o wyższej stopie bezrobocia zastosowane zostanie obniżenie kryterium ilościowego dot. nakładów inwestycyjnych (czym wyższe bezrobocie tym niższe wymagane nakłady inwestycyjne). Dodatkowy system oceny dopasowany do możliwości firm z segmentu mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw (MMŚP).
<b>Pozostałe aspekty</b>		Zadanie związane z obsługą inwestorów w ramach danego regionu realizowane przez spółki zarządzające przy ścisłej współpracy z lokalnymi jednostkami i przy wsparciu Ministerstwa Rozwoju i PAIH. Realizacja inwestycji podlega zasadom dotyczącym przeznaczenia terenów.

**15 lat**

najdłuższy okres, na który można uzyskać zwolnienie podatkowe

**100 mln PLN**

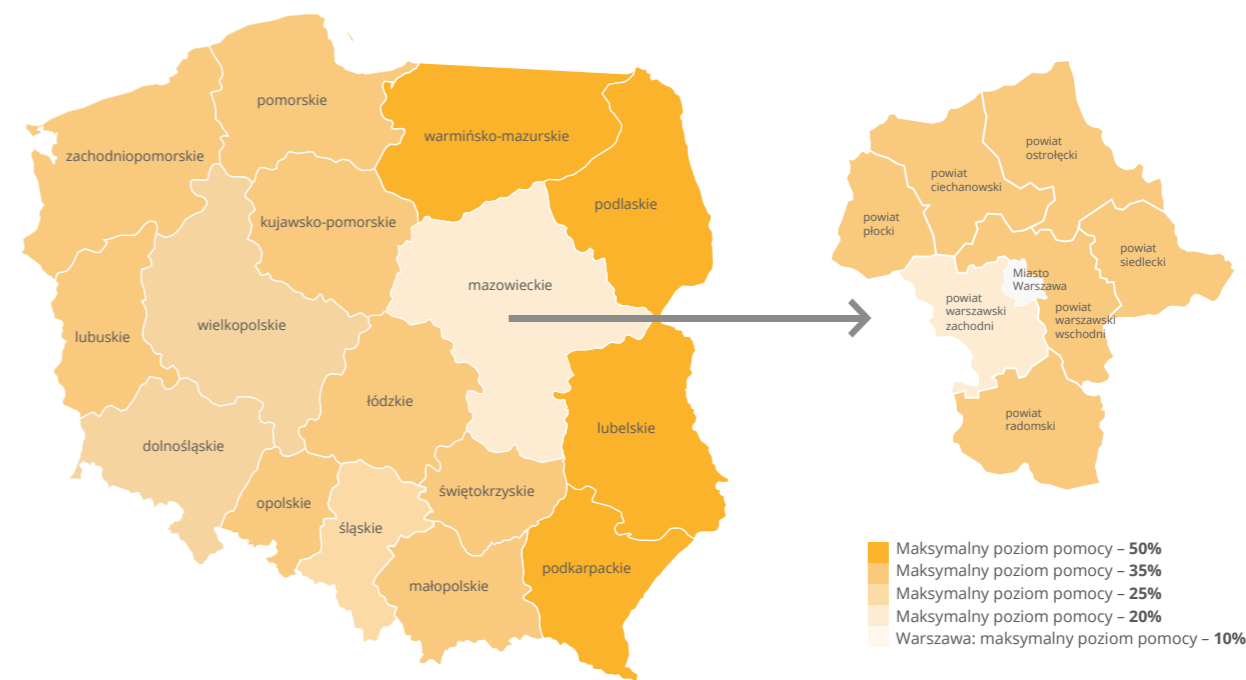
najwyższa kwota, którą może zainwestować duży przedsiębiorca chcący otrzymać zwolnienie podatkowe na terenach z najniższym bezrobociem

**200 tys. PLN**

najniższa kwota, którą może zainwestować mikro przedsiębiorca chcący otrzymać zwolnienie podatkowe na terenach z najwyższym bezrobociem

# Polska Strefa Inwestycji

## Mapa intensywności pomocy publicznej



## Ulga podatkowa - jak uzyskać?

Ulgi podatkową będzie można otrzymać pod warunkiem zrealizowania nowej inwestycji, takiej jak:



Utworzenie nowego przedsiębiorstwa



Wprowadzenie istotnej zmiany całościowego procesu produkcyjnego istniejącego przedsiębiorstwa



Zwiększenie potencjału produkcyjnego



Rozszerzenie produkcji o dotychczas niewytwarzane przez to przedsiębiorstwo produkty

## Okiem eksperta



**Michał Rafałowicz**  
Ekspert ds. SSE i Portów

„Leżące u podstaw nowej Ustawy o SSE założenie zniesienia granic terytorialnych w kwestii zwolnień z podatku PIT/CIT, z pewnością wpłynie na dynamikę decyzji inwestycyjnych na obszarach które do tej pory znajdowały się poza strefą oddziaływania SSE”.

# Zmiany w standardach US GAAP i MSSF

## - czy jesteś przygotowany do budowy powierzchni na własność?

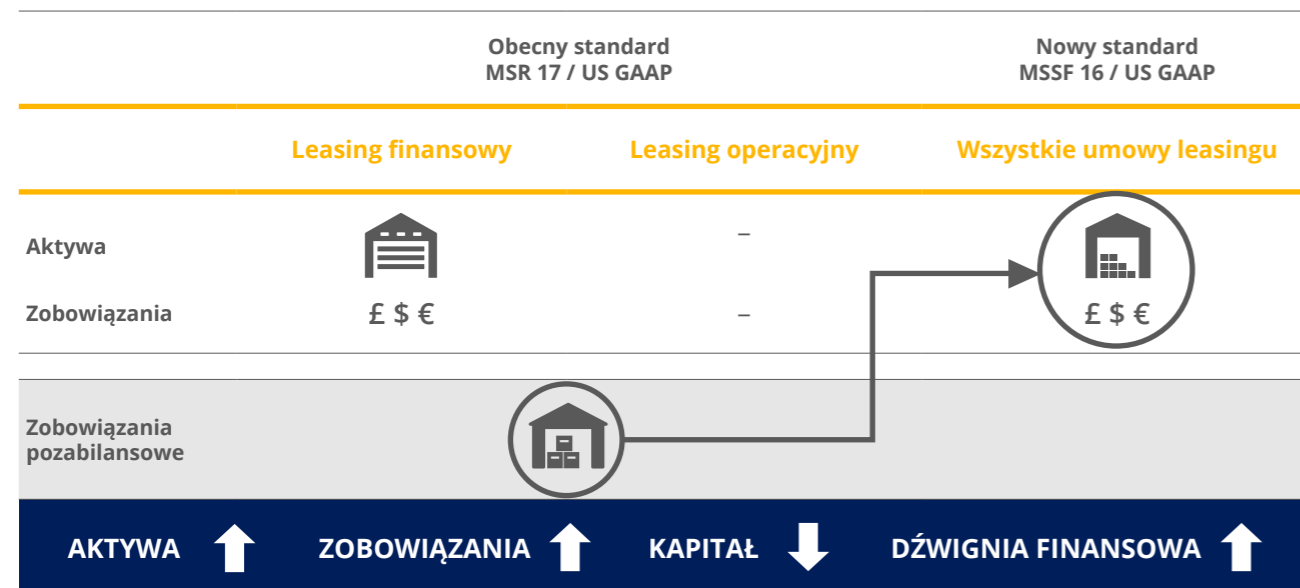
W 2016 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) i Rada Standardów Rachunkowości Finansowej (FASB) jednocześnie wprowadziły nowe przepisy dotyczące zmian zasad księgowania leasingu – nowe standardy będą obowiązywać dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 15 grudnia 2018 r.

### Zmiana zasad księgowego ujęcia leasingu

RADA MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI (IASB)



RADA STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI FINANSOWEJ (FASB)



### Wpływ



Raportowanie finansowe



Struktura i inwentaryzacja umów



Systemy informatyczne



Kowenanty bankowe



Systemy bonusowe



Strategia nieruchomościowa  
wynajem vs własność

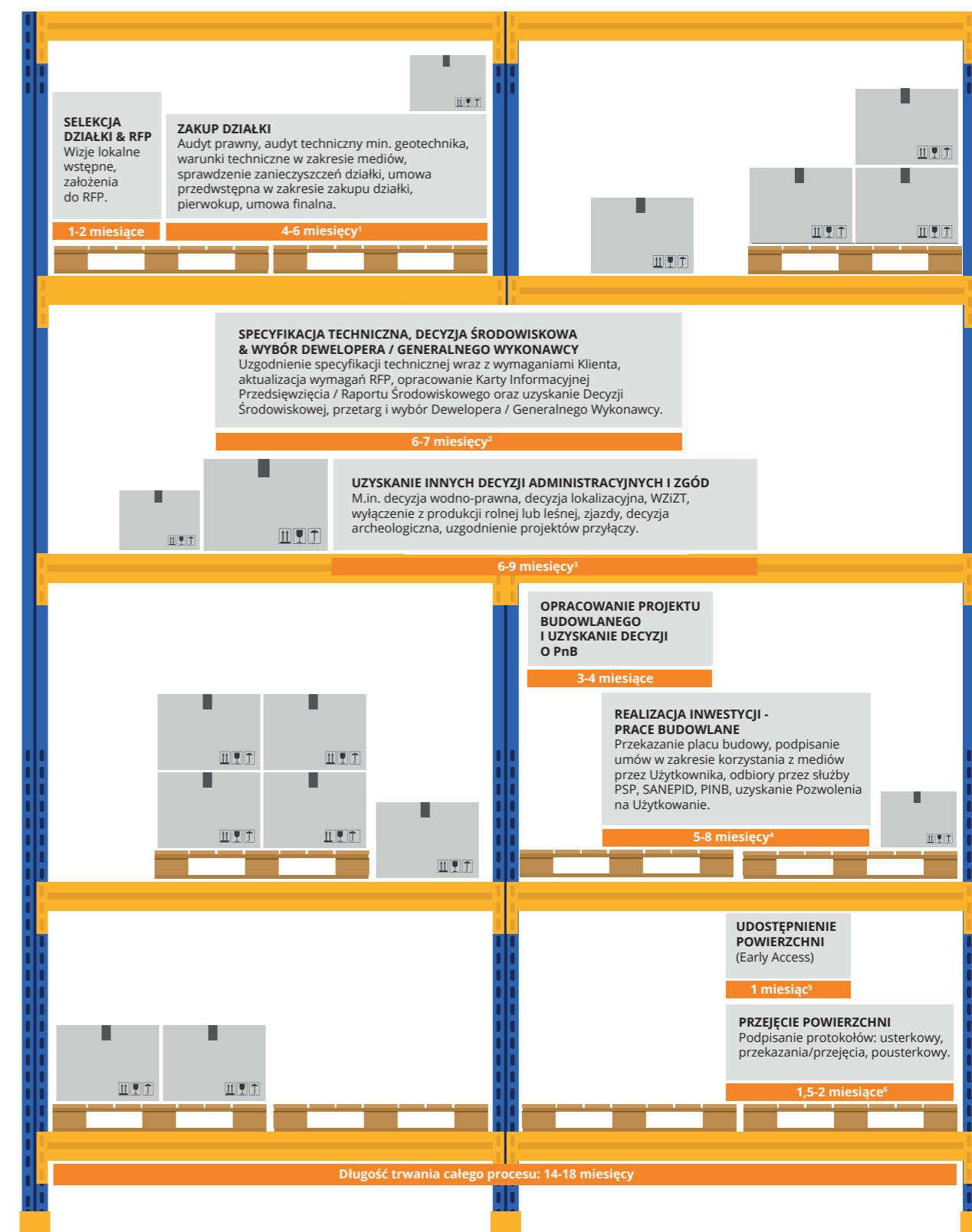
Zródło: Cresa Polska

### Dlaczego spodziewamy się zwiększenia zainteresowania zakupem budynków na własność lub ich realizacją we własnym zakresie:

- Znaczna ilość umów najmu w sektorze magazynowo – przemysłowym obejmuje duże i długoterminowo wynajmowane powierzchnie.
- Budowa powierzchni magazynowo – produkcyjnych i zakup gruntu wymaga relatywnie niewielkich nakładów inwestycyjnych w porównaniu z innymi segmentami nieruchomości komercyjnych, a także niezbędnymi w produkcji inwestycjami w maszyny i urządzenia.
- Zmiana systemu udzielania zwolnień podatkowych dla przedsiębiorców w ramach ustawy „o zasadach wspierania nowych inwestycji” spowoduje wzrost dostępności odpowiednich terenów inwestycyjnych.
- Własność działki umożliwia długoterminowe zabezpieczenie atrakcyjnych i dobrze skomunikowanych lokalizacji.
- Zakup terenu i budowa we własnym zakresie umożliwia uzyskanie oszczędności finansowych na etapie deweloperskim.
- Ze strony przedsiębiorcy nie jest wymagane doświadczenie dewelopersko-budowlane. Cały proces może zostać zrealizowany przez zewnętrznego menadżera projektu.
- Dobrze przeprowadzony proces deweloperski w połączeniu z efektywnym zarządzaniem finansowym pozwala zapewnić poprawę długoterminowych wskaźników efektywności finansowej spółki.

### Jak Cresa może pomóc?

Wpływ nowego standardu na efektywność finansową i operacyjną firmy może być znaczący. Eksperti Cresa mogą pomóc zrozumieć nadchodzące zmiany i w uzasadnionych przypadkach rekomendować strategię obejmującą realizację inwestycji we własnym zakresie zapewniając jednocześnie jej wdrożenie.



<sup>1</sup> Termin zależny od podmiotu sprzedającego: prywatny czy publiczny

<sup>2</sup> Termin zależny od procedury uzyskania decyzji środowiskowej: Karta Informacyjna Przedsięwzięcia czy Raport Środowiskowy

<sup>3</sup> Termin zależny od rodzaju dodatkowych decyzji i uzgodnień które należy uzyskać w przypadku braku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego należy uzyskać Warunki Zabudowy co wpływa na wydłużenie terminu uzyskania PnB

<sup>4</sup> Termin zależny od stopnia skomplikowania technicznego inwestycji m.in. relokacja istniejącej infrastruktury, wycinki, archeologia wyburzenia, roboty ziemne i specjalistyczne techniki fundamentowania, wielkość hali, warunki pogodowe - możliwość wcześniejszego rozpoczęcia prac ziemnych przed uzyskaniem PnB

<sup>5</sup> Early Access zależny od uzgodnień z Klientem i zapisów umowy, najczęściej EA występuje na 1 miesiąc przed przekazaniem powierzchni do użytkowania

<sup>6</sup> Termin zależny od uzgodnień z Klientem i zapisów umownych

Zródło: Cresa Polska

# Cresa

Cresa jest największą na świecie firmą doradcą na rynku nieruchomości komercyjnych świadczącą usługi agencyjne wyłącznie na rzecz najemców. Prowadzi działalność w ponad 60 biurach na całym świecie.

Cresa Polska oferuje obiektywne i niezależne usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych.

Firma zapewnia kompleksowe usługi agencyjne w zakresie reprezentacji najemców pozbawione ryzyka konfliktu interesów, jak również obsługi transakcji na rynkach kapitałowych, badań rynku i doradztwa, wycen nieruchomości oraz projektowania i zarządzania projektami.

Siedziba firmy Cresa Polska mieści się w Warszawie. Biura regionalne znajdują się we Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi i Krakowie.



„Oferując kompleksowe podejście, pomagamy Klientom podjąć przemyślane decyzje.”

## Dział Badań Rynkowych i Doradztwa



**Dr Bolesław Kołodziejczyk**

Dyrektor Działu 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 i metodologia

<b>Zasoby</b>	Całkowita ilość nowoczesnej i powierzchni magazynowo – produkcyjnej znajdującej się w danym regionie oddanej do użytku po 2000 r.
<b>Nowa podaż</b>	Ilość powierzchni magazynowo – produkcyjnej dostarczonej na rynek w badanym okresie.
<b>Absorpcja</b>	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nową podaż powierzchni magazynowej i produkcyjnej w analizowanym okresie czasu.
<b>Współczynnik pustostanów</b>	Stosunek łącznej ilości powierzchni niewynajętej do całkowitych zasobów ustalany na koniec badanego okresu.
<b>Wolumen transakcji najmu brutto</b>	Łączna ilość powierzchni dla której zawarto umowę 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.
<b>Synonim: aktywność najemców</b>	
<b>Wolumen transakcji najmu netto</b>	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem umów o charakterze renegocjacji stanowiących przedłużenie dotychczasowego najmu.
<b>Czynsz wywoławczy</b>	Oczekiwana wstępnie przez właściciela miesięczna stawka za wynajem 1 mkw. powierzchni.
<b>Czynsz bazowy</b>	Miesięczna stawka czynszu najmu płacona za 1 mkw. powierzchni określanana podstawie warunków określonych w rzeczywistych umowach najmu.
<b>Czynsz efektywny</b>	Czynsz bazowy, pomniejszony o różnego rodzaju zachęty finansowe, których zakres i wartość ustalana jest w drodze negocjacji pomiędzy najemcą i właścicielem obiektu.
<b>Build-to-Suit (BTS)</b>	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.
<b>Transakcja przednajmu</b>	Umowa najmu zawarta przed rozpoczęciem inwestycji lub w trakcie jej realizacji (przed uzyskaniem przez budynek pozwolenia na użytkowanie).

### Źródła i aktualności danych:

**Ludność:** wielkość populacji ludności w regionie, Główny Urząd Statystyczny (stan na koniec czerwca 2017 r.)

**Stopa bezrobocia:** stopa bezrobocia rejestrowanego, Główny Urząd Statystyczny dane na koniec czerwca 2018 r.

**Wynagrodzenie:** przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w województwie, Główny Urząd Statystyczny (dane na koniec II kwartału 2018 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.



## Raport przygotowany przez zespół badań rynkowych Cresa Polska.

Autorzy:

**Dr Bolesław Kołodziejczyk, MBA, MRICS**

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa  
+48 661 111 070  
boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

**Rafał Goluch**

Analitik  
+48 607 039 500  
rafal.goluch@cresa.com

Kontakt agencyjny:

**Tom Listowski**

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni  
Przemysłowych i Magazynowych, CEE  
+48 509 510 429  
tom.listowski@cresa.com

**cresa** 

Cresa Polska Sp. z o.o.  
Warsaw Financial Center  
ul. Emilii Plater 53  
00-113 Warszawa  
tel. +48 22 470 70 70

[www.polskamagazyny.pl](http://www.polskamagazyny.pl)