

Rynek magazynowo-produkcyjny w Polsce

# Q3 2018 Occupier Insight

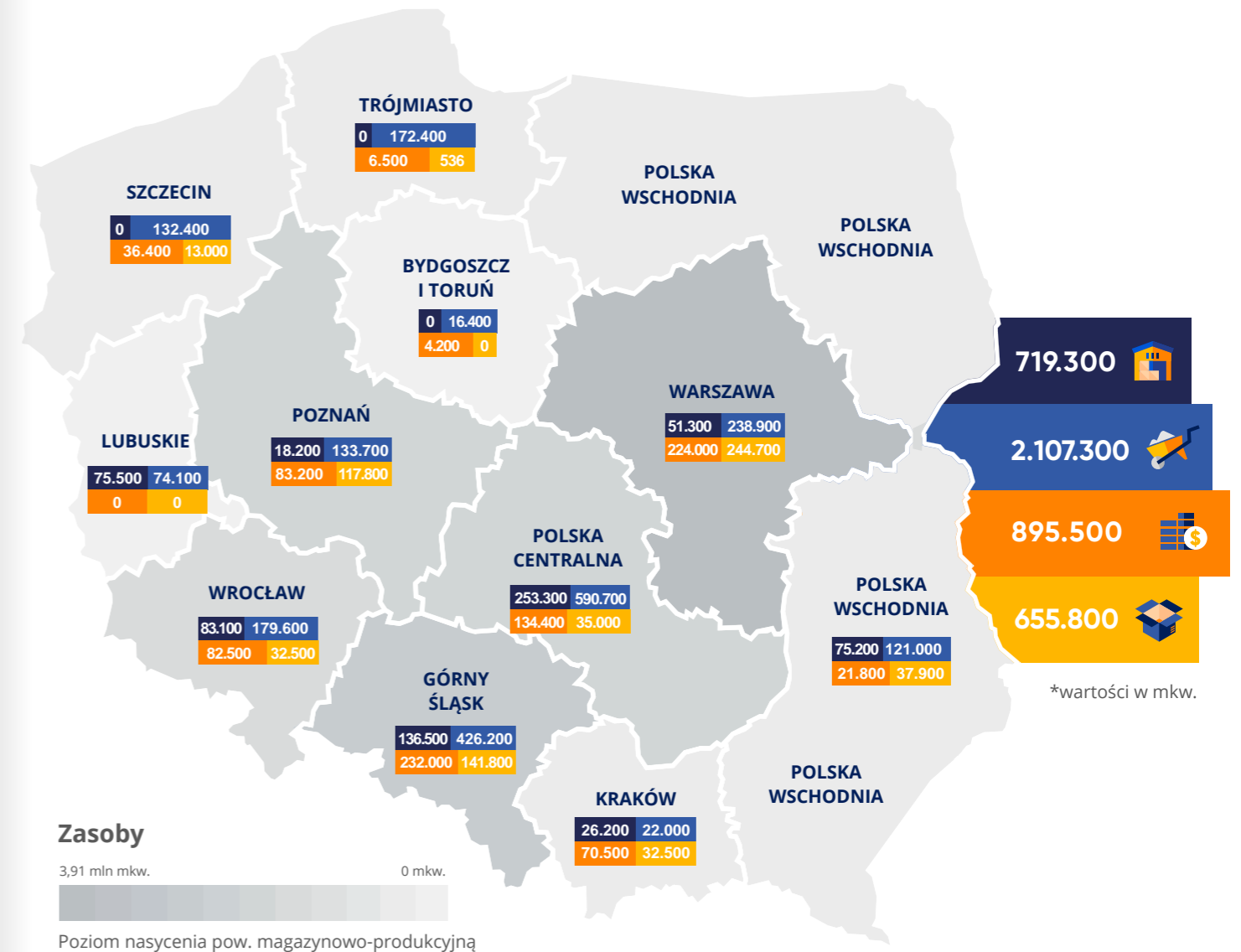


# Polska

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

## 15.158.300 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



### Podaż

Najwięcej nowej powierzchni oddano do użytku w Polsce Centralnej. Łączna podaż w całej Polsce była mniejsza niż w trzecim kwartale 2017 roku o prawie 20%.

### Powierzchnia w budowie

Na koniec trzeciego kwartału w budowie pozostaje 2,1 mln mkw. powierzchni magazynowej. Najwięcej powierzchni, bo prawie 600 tys. mkw. powstaje w Polsce Centralnej.

### Wolumen transakcji

Wolumen transakcji w trzecim kwartale 2018 roku wzrósł o 9% w porównaniu z analogicznym okresem w roku poprzednim. Najwięcej umów zostało podpisanych w regionie Górnego Śląska oraz Warszawy.

### Poziom pustostanów

Wskaźnik pustostanów zanotował kolejny spadek i osiągnął poziom 4,3%, co w porównaniu z wrześniem poprzedniego roku oznacza spadek o 0,9 p.p.

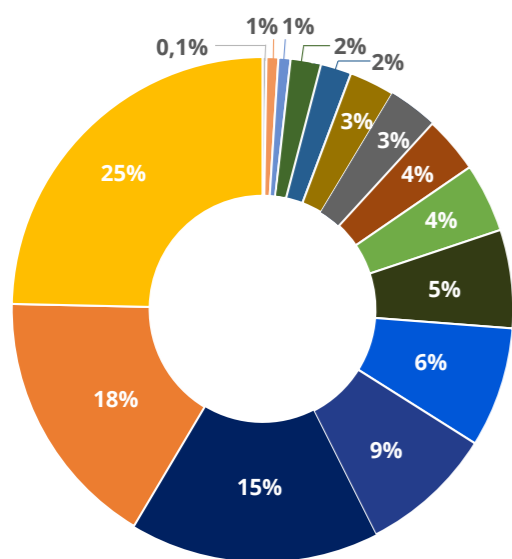
# Polska

## Trendy rynkowe



- Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyły 15 mln. mkw.
- W ostatnim czasie Polska Centralna wyróżnia się na tle innych regionów zdecydowanie największym zainteresowaniem wśród deweloperów i najemców.
- Wskaźnik pustostanów kolejny raz z rzędu osiągnął rekordowo niski poziom - 4,3%.

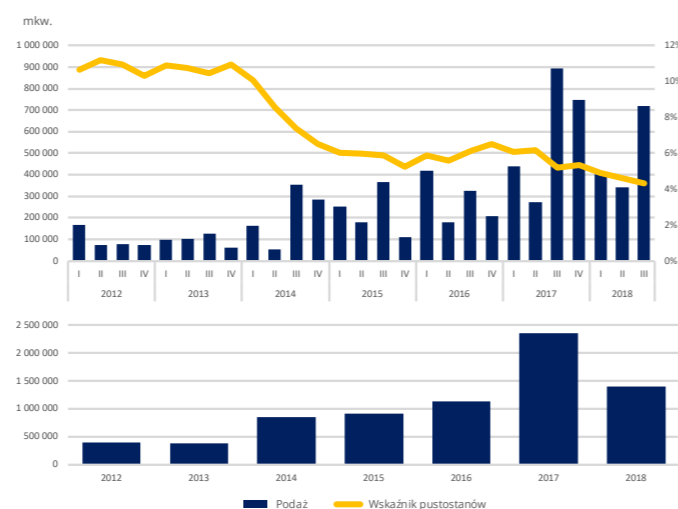
### Struktura własnościowa istniejących zasobów



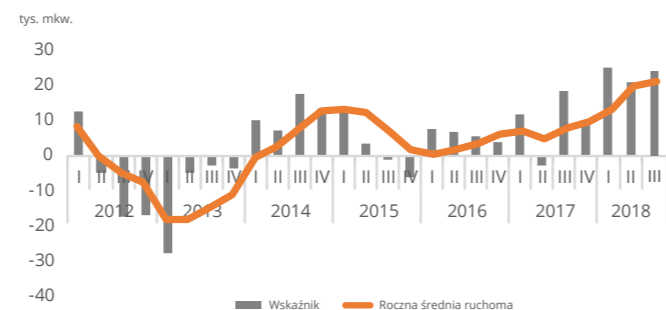
- Fundusze inwestycyjne i mniejsi deweloperzy
- Panattoni
- Prologis
- Segro
- Goodman
- Logicor
- P3
- Hillwood
- Hines
- MLP
- CBRE GI
- Cromwell
- White Star
- 7R Logistic
- Waimea

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.

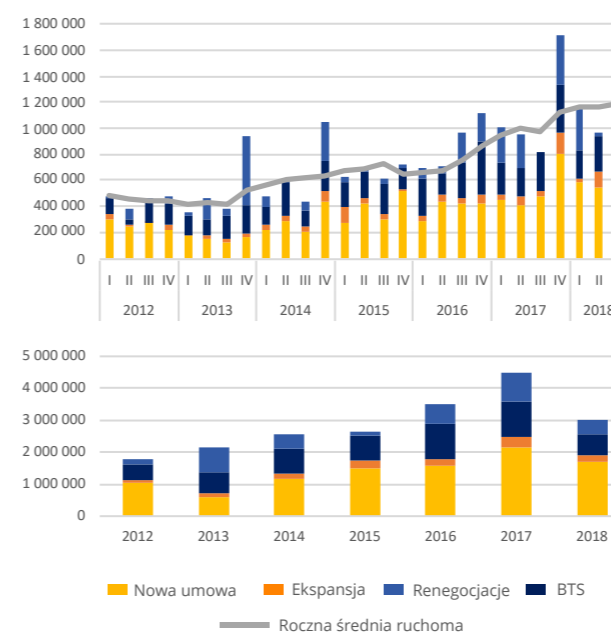
Źródło: Cresa Polska, RICS

# Polska

## Trendy rynkowe

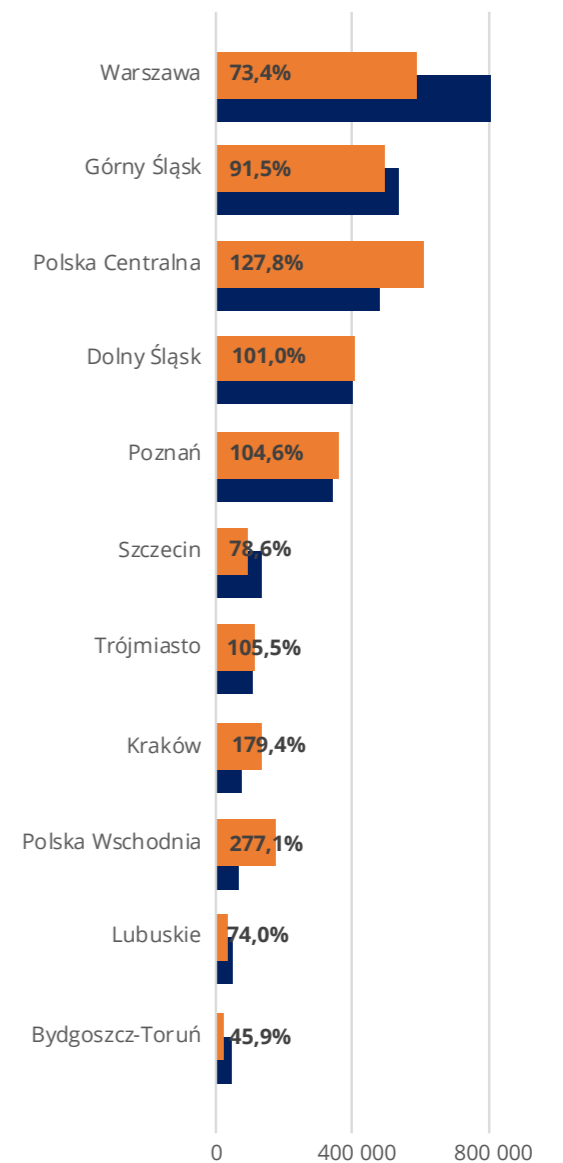
- Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce wciąż utrzymuje się na wysokim poziomie, który w okresie między I-III kw. 2018 r. osiągnął 3,03 mln mkw. (wzrost o 9,3% w stosunku do identycznego okresu ubiegłego roku).
- Uwzględniając wolumeny transakcji z lat 2013-2017, największą średnioroczną aktywnością najemców charakteryzowała się Warszawa (802.800 mkw.), Górny Śląsk (538.000 mkw.) i Polska Centralna (478.200 mkw.). W III kw. 2018 r. najwięcej powierzchni wynajęto w Polsce Wschodniej (277%), Krakowie (179%) i Polsce Centralnej (128%).
- Podobnie jak w latach ubiegłych na rynku transakcyjnym najmu dominowały nowe umowy (66% wolumenu). Duży udział miały również renegecje umów najmu (20%).

### Wolumen transakcji



Źródło: Cresa Polska

### Wolumen transakcji w regionach



Źródło: Cresa Polska

### Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Ekspansja	Panattoni BTS Gliwice	61.700 mkw.
Rhenus Logistics	Nowa umowa	Prologis Park Błonie II	41.600 mkw.
Jysk	Nowa umowa	P3 Piotrków	35.300 mkw.
Poufny	Nowa umowa	7R Kraków Kokotów VIII	28.300 mkw.
Partnerspol	Nowa umowa	MLP Teresin	22.200 mkw.

# 33%

udział w zasobach  
Panattoni i Prologis

# Warszawa

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**3.905.100 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



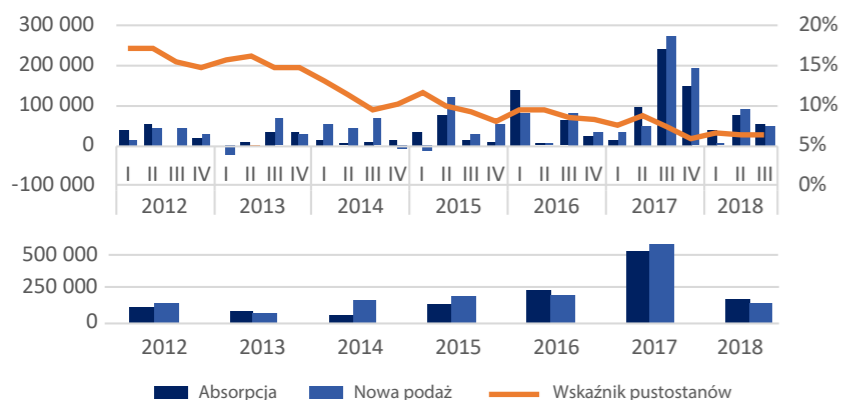
Okiem eksperta

**Katarzyna Bojanowicz**  
Business Development Director

„Region Warszawy wciąż cieszy się ogromnym zainteresowaniem zarówno najemców, jak i deweloperów, o czym świadczy chociażby roczny wzrost o 9,5% istniejących zasobów powierzchni magazynowej. W budowie pozostaje prawie 240.000 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”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)

**4,10-5,25 EUR**

Warszawa Strefa I

**2,50-3,60 EUR**

Warszawa Strefa II

**51.300 mkw.**  
Podaż

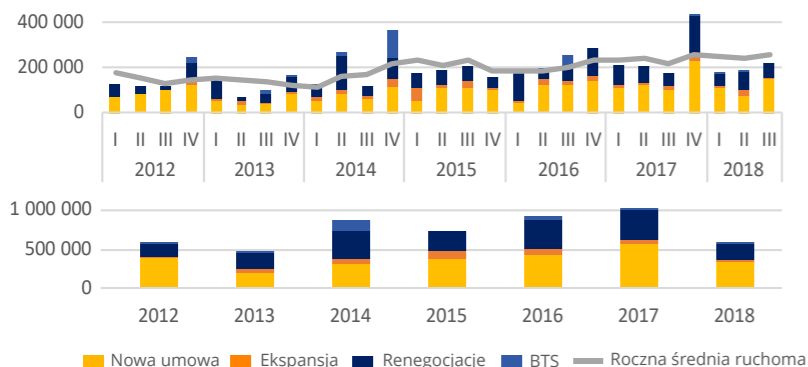
**238.900 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**224.000 mkw.**  
Wolumen transakcji

**8,2 %**  
Poziom pustostanów  
Warszawa Strefa I

**5,8 %**  
Poziom pustostanów  
Warszawa Strefa II

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Rhenus Logistics	Nowa umowa	Prologis Park Błonie II	41.600 mkw.
Partnerspol	Nowa umowa	MLP Teresin	22.200 mkw.
Arvato	Renegocjacje	Prologis Park Błonie	11.700 mkw.

# Górny Śląsk

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**2.663.200 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



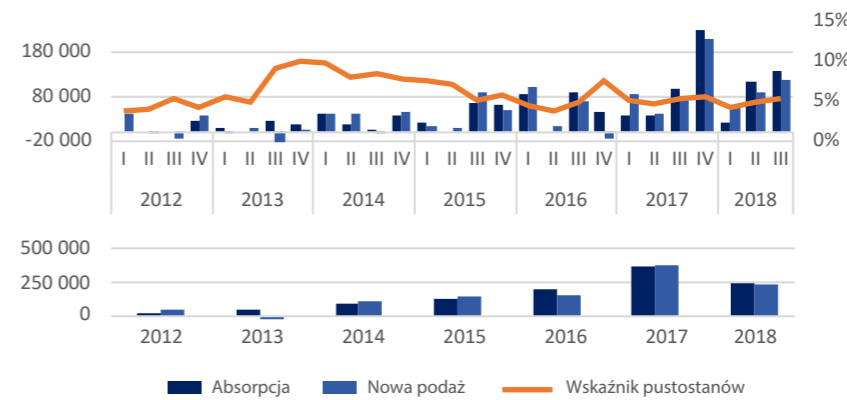
Okiem eksperta

**Jakub Kurek**  
Doradca

„Górny Śląsk jest bardzo konkurencyjnym rynkiem magazynowo-produkcyjnym i drugim co do wielkości w Polsce. Jest jednym z największych punktów na mapie Europy Środkowo-Wschodniej związanych z motoryzacją, która jest również głównym czynnikiem wpływającym na popyt na przestrzeń magazynową. Sieci handlowe, firmy e-commerce i operatorzy logistyczni są również bardzo aktywni w tym regionie, co niesie za sobą nowe projekty w takich lokalizacjach jak Sosnowiec, Zabrze, Ruda Śląska czy Gliwice”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)

**2,80-3,50 EUR**

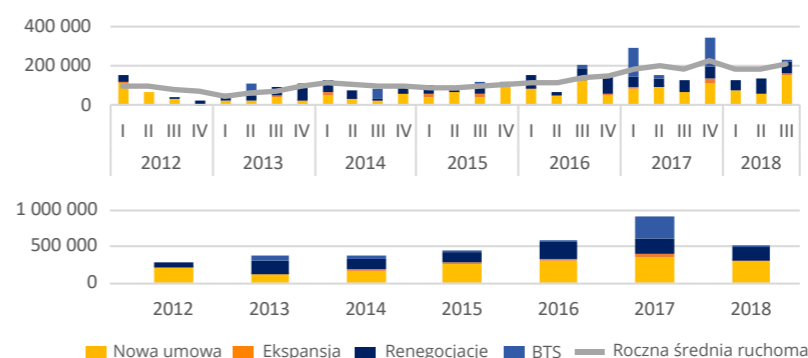
**136.500 mkw.**  
Podaż

**426.200 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**232.000 mkw.**  
Wolumen transakcji

**5,3 %**  
Poziom pustostanów

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Ekspansja	Panattoni BTS Gliwice	61.700 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Czeladź IV	19.000 mkw.
Intersnack	BTS	Panattoni BTS Intersnack	10.000 mkw.

# Polska Centralna

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**2.274.000 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



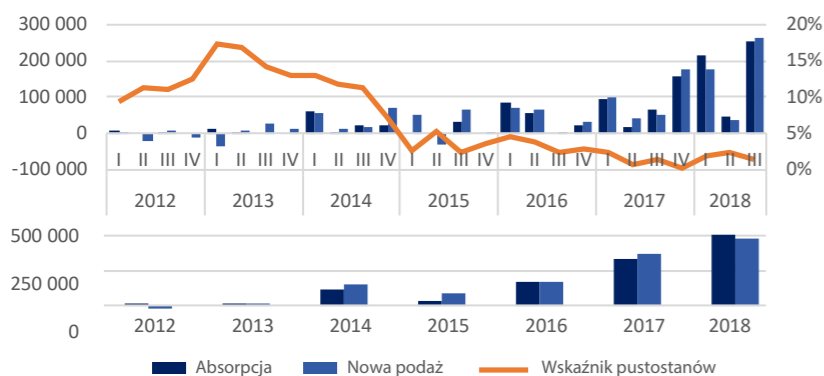
Okiem eksperta

**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 57,2% względem analogicznego okresu w roku 2017. Pomimo ogromnego zainteresowania tym regionem, czynsze nominalne pozostają na stabilnym poziomie 2,60-3,60 Euro za mkw. Deweloperzy coraz częściej analizują zapytania najemców dotyczące mniejszych modułów magazynowych (tzw. SBU – Small Business Units) i planują takie inwestycje w Polsce Centralnej”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)

**2,60–3,60 EUR**

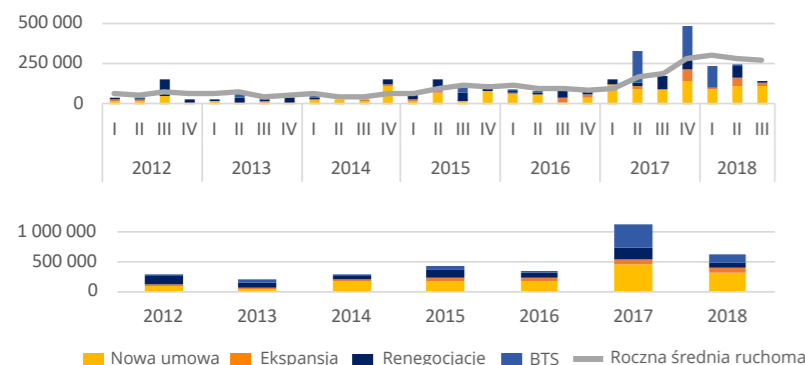
**253.300 mkw.**  
Podaż

**590.700 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**134.400 mkw.**  
Wolumen transakcji

**1,5 %**  
Poziom pustostanów

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Jysk	Nowa umowa	P3 Piotrków	35.300 mkw.
Agata Meble	Ekspansja	Prologis Park Piotrków II	16.400 mkw.
Poufny	Nowa umowa	SEGRO Logistics Park Stryków	15.400 mkw.

# Poznań

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**1.946.500 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



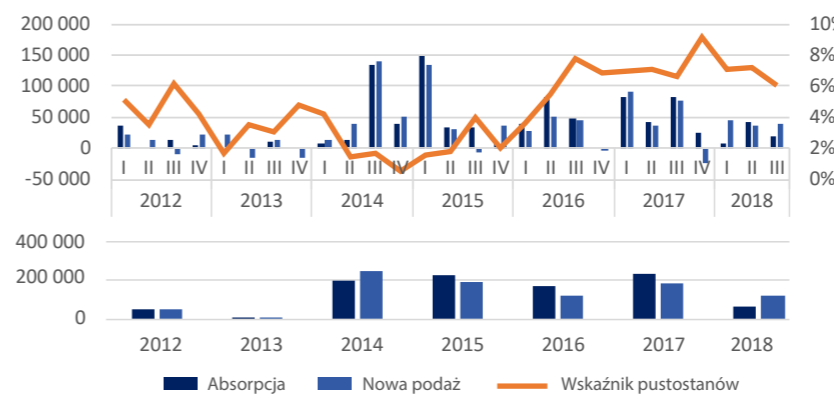
Okiem eksperta

**Jakub Kurek**  
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 Gądkki 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”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)

**2,90–3,40 EUR**

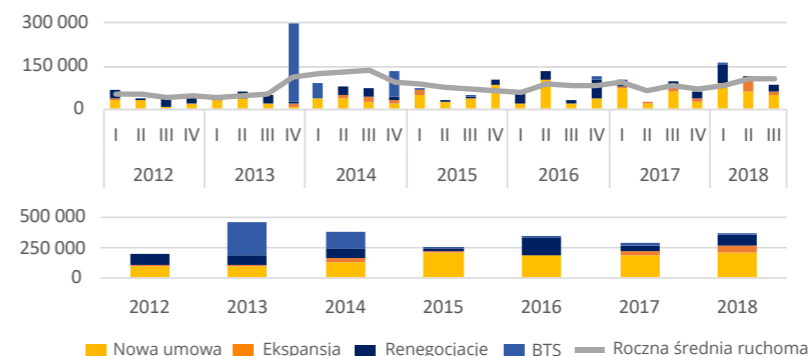
**18.200 mkw.**  
Podaż

**133.700 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**83.200 mkw.**  
Wolumen transakcji

**6,1 %**  
Poziom pustostanów

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Nowa umowa	Logicor Poznań I	9.600 mkw.
Ekol Logistics	Nowa umowa	Panattoni Park Poznań III	8.000 mkw.
Arvato	Ekspansja	Panattoni Park Poznań VIII	7.500 mkw.

# Wrocław

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**1.789.300 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



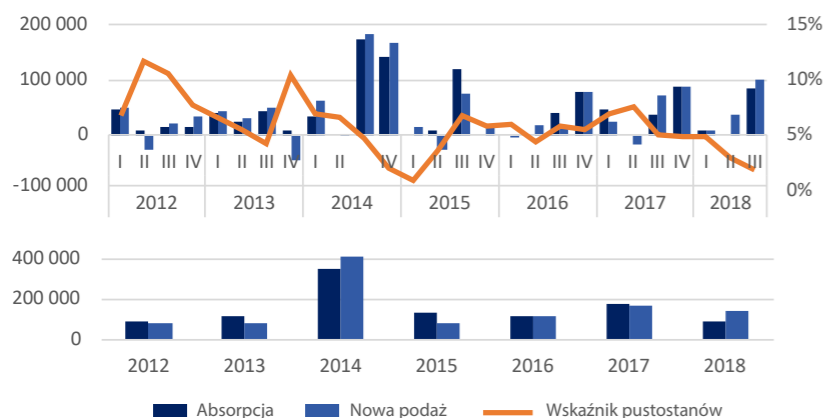
**Miłosz Borkowski**  
Doradca

Okiem eksperta

„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, którego świadkami byliśmy w ciągu ostatnich kilku lat. Stawki czynszowe są umiarkowane i oscylują w granicach 3,00-3,40 Euro za mkw”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)  
**3,00-3,40 EUR**

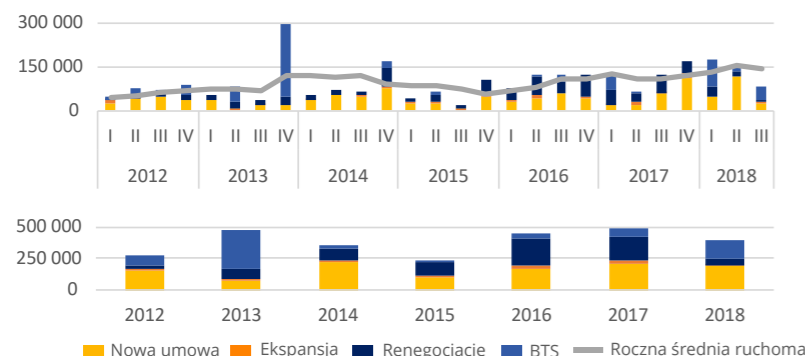
**83.100 mkw.**  
Podaż

**179.600 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**82.500 mkw.**  
Wolumen transakcji

**1,9 %**  
Poziom pustostanów

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Voss Fluid	BTS	Panattoni BTS Legnica	10.500 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Panattoni City Logistics Wrocław I	7.200 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Wrocław VII	5.700 mkw.

# Szczecin

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**575.500 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



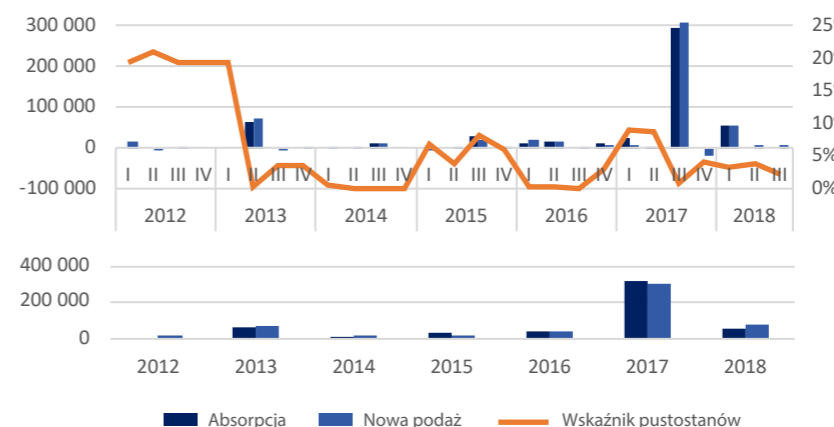
**Jakub Dudkiewicz**  
Doradca

Okiem eksperta

„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”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)  
**3,20-3,50 EUR**

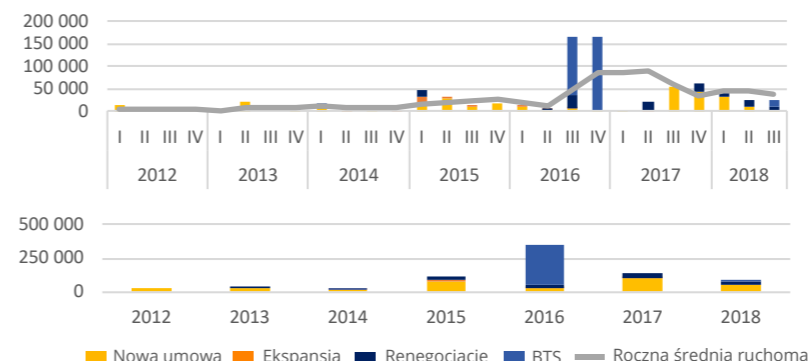
**0 mkw.**  
Podaż

**132.400 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**36.400 mkw.**  
Wolumen transakcji

**2,3 %**  
Poziom pustostanów

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	BTS	Panattoni BTS Stargard	13.000 mkw.
Poufny	Renegocjacje	Prologis Park Szczecin	8.600 mkw.
Poufny	Renegocjacje	Exeter Park Szczecin I	6.000 mkw.

# Polska Wschodnia

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**532.100 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



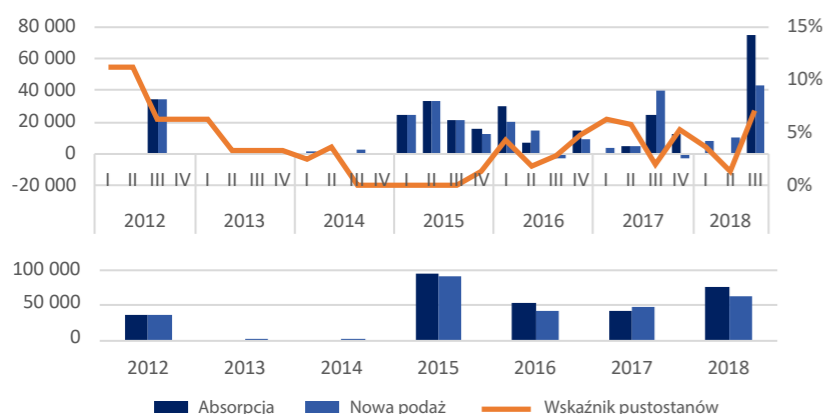
Okiem eksperta

**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”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)

**3,00-3,50 EUR**

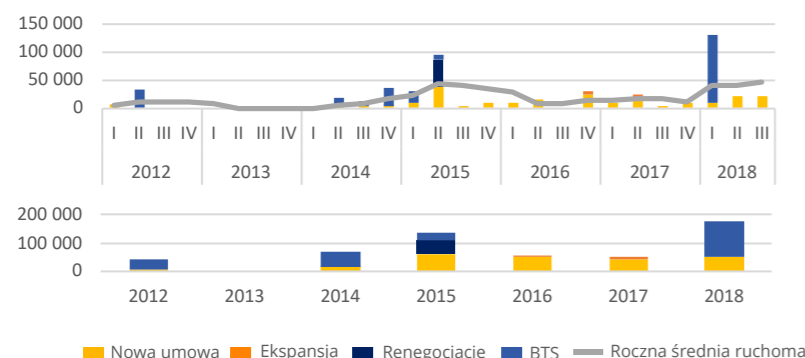
**75.200 mkw.**  
Podaż

**121.000 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**21.800 mkw.**  
Wolumen transakcji

**7,1 %**  
Poziom pustostanów

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Lublin	16.300 mkw.
Distribev Orbico	Nowa umowa	Panattoni Park Białystok	3.000 mkw.
Lufthansa Cargo	Nowa umowa	Panattoni Park Rzeszów	2.500 mkw.

# Kraków

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**482.900 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



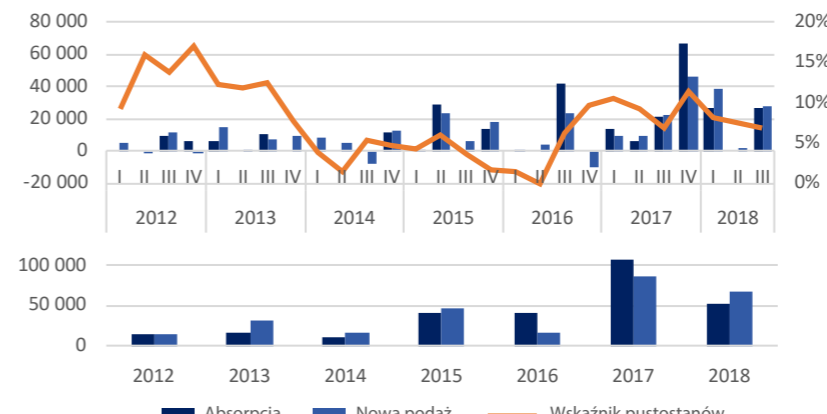
Okiem eksperta

**Jakub Kurek**  
Doradca

„Rynek magazynowy w regionie Krakowa rozwija się dynamicznie. W ostatnich miesiącach odnotowano bardzo duży wzrost presji na czynsze ze względu na brak dostępnych miejsc i ograniczone wakaty w istniejących obiektach. 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 miesiącach”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)

**3,40-4,00 EUR**

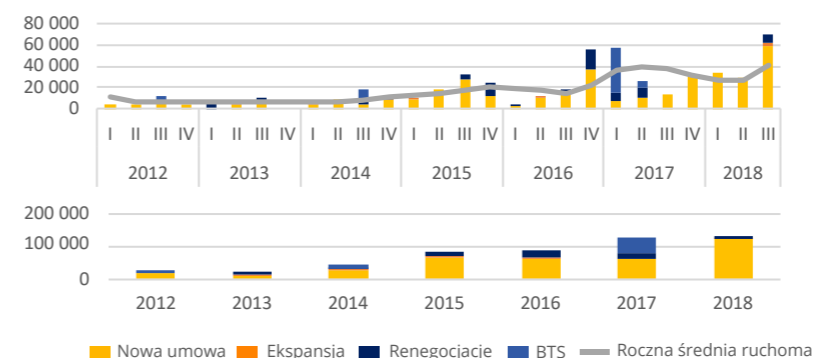
**26.200 mkw.**  
Podaż

**22.000 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**70.500 mkw.**  
Wolumen transakcji

**6,7 %**  
Poziom pustostanów

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Nowa umowa	7R Kraków Kokotów VIII	28.300 mkw.
Poufny	Nowa umowa	7R Kraków Kokotów VII	6.800 mkw.
7R Solutions	Nowa umowa	7R Kraków Kokotów VII	6.200 mkw.

# Trójmiasto

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**454.900 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



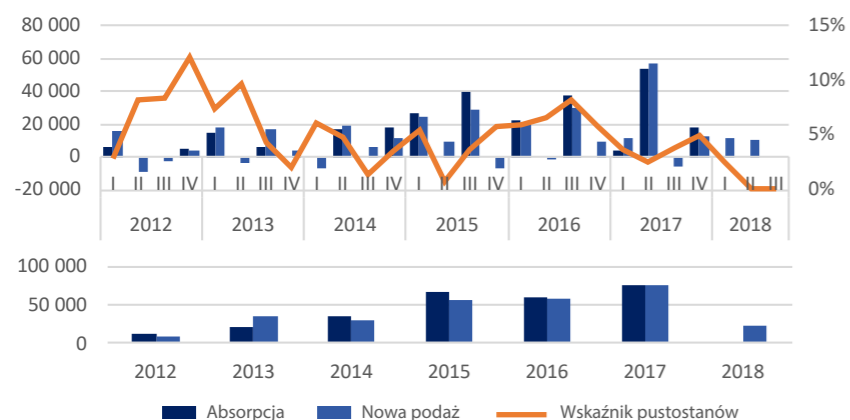
Okiem eksperta

**Michał Rafałowicz**  
Ekspert ds. Strefy Inwestycyjnej i Portów

„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.”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)

**2,90-3,50 EUR**

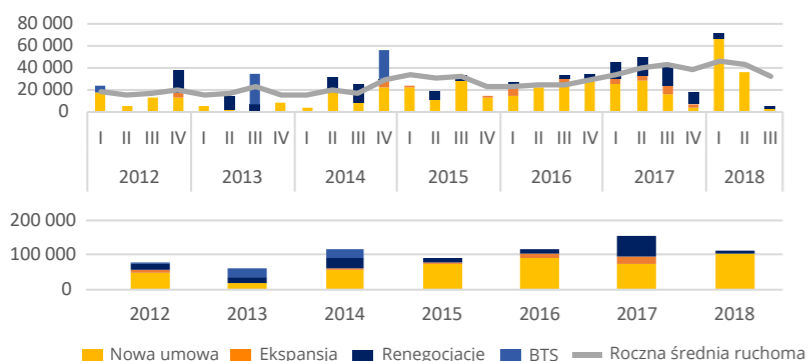
**0 mkw.**  
Podaż

**172.400 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**6.500 mkw.**  
Wolumen transakcji

**0,1 %**  
Poziom pustostanów

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
FM Logistics	Nowa umowa	Panattoni Park Gdańsk III	3.200 mkw.
Poufny	Renegocjacje	Gdańsk - Kowale Distribution Centre I	2.600 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Gdańsk - Kowale Distribution Centre IV	650 mkw.

# Bydgoszcz i Toruń

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**265.200 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



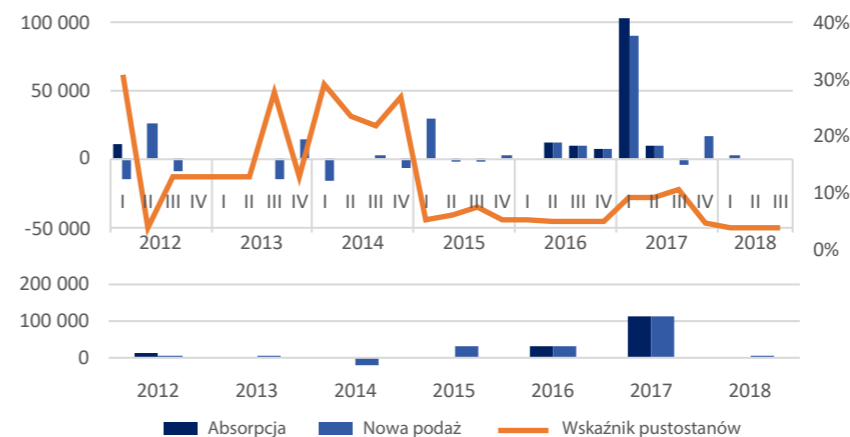
Okiem eksperta

**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. Wraz z rosnącym popytem powstaje coraz więcej nowoczesnych powierzchni przemysłowych, a deweloperzy planują kolejne parki, między innymi Toruń Lubicz, który stanie się drugim parkiem logistycznym pod Toruniem”.



## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)

**2,70-3,50 EUR**

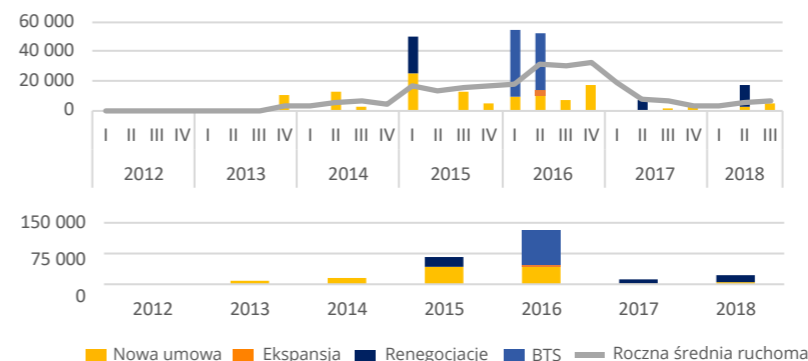
**0 mkw.**  
Podaż

**16.400 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**4.200 mkw.**  
Wolumen transakcji

**0,0 %**  
Poziom pustostanów

## Wolumen transakcji



## Wybrane transakcje najmu w III kwartale 2018

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Pekaes	Nowa umowa	Waimea Logistic Park Bydgoszcz	4.200 mkw.



# Lubuskie

Rynek magazynowo-produkcyjny w III kw. 2018 roku

**269.500 mkw.**

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej

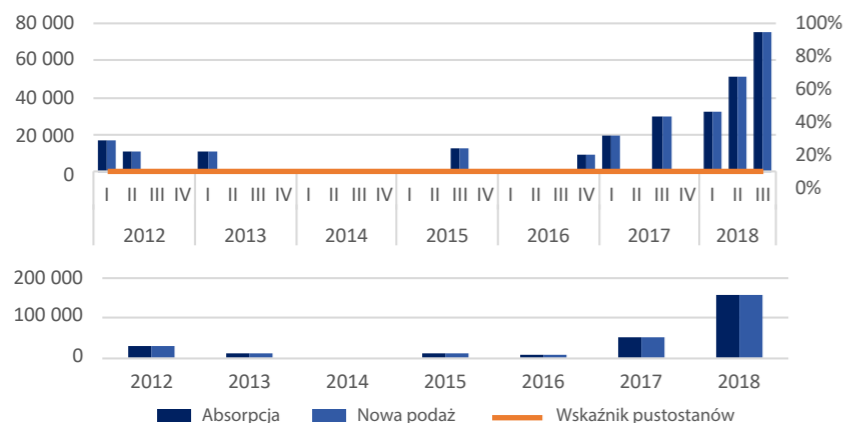


Okiem eksperta

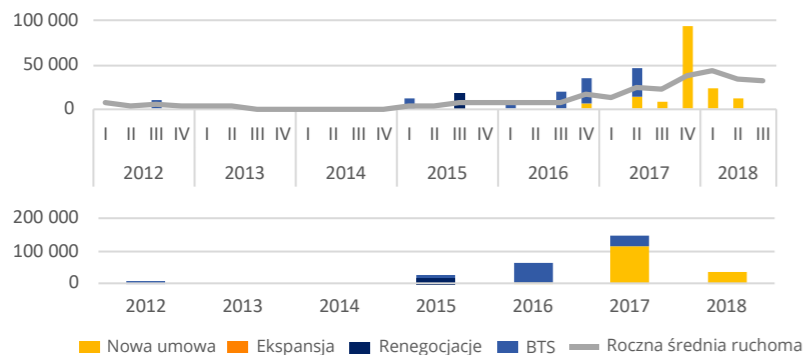
**Jakub Kurek**  
Doradca

W związku z malejącym wskaźnikiem pustostanów w regionie Poznania 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 Świebodzin, Świecko czy Panattoni Zielona Góra. Rynek zaliczany do wschodzących kusi naturalnym położeniem na szlaku Wschód-Zachód oraz potencjałem rozwoju. W najbliższych latach spodziewamy się kolejnych projektów w tym regionie”.

## Nowa podaż, absorpcja i pustostany



## Wolumen transakcji



**Czynsz**  
(EUR/mkw./miesiąc)

**2,80-3,50 EUR**

**75.500 mkw.**  
Podaż

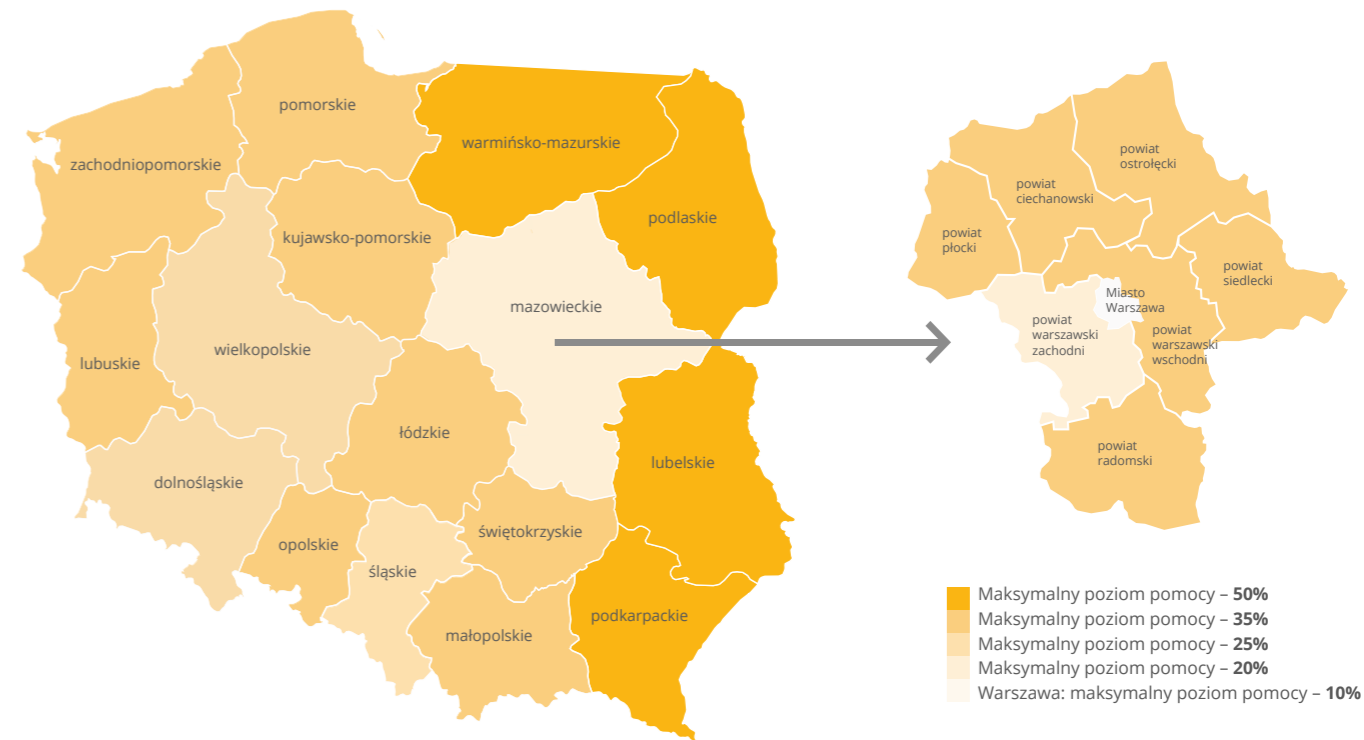
**74.000 mkw.**  
Powierzchnia w budowie

**0 mkw.**  
Wolumen transakcji

**0,0 %**  
Poziom pustostanów

# Polska Strefa Inwestycji

Mapa intensywności pomocy publicznej



■ Maksymalny poziom pomocy – 50%  
■ Maksymalny poziom pomocy – 35%  
■ Maksymalny poziom pomocy – 25%  
■ Maksymalny poziom pomocy – 20%  
■ Warszawa: maksymalny poziom pomocy – 10%

Źródło: Cresa Polska

## Ulga podatkowa – jak uzyskać?

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



Okiem eksperta

**Michał Rafałowicz**  
Ekspert ds. Strefy Inwestycyjnej 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”.

# 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>  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.
<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 określana na 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).

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**

Analityk

+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)