

MARKETBEAT

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE

PODSUMOWANIE I POŁ. 2019 ROKU

Publikacja Cushman & Wakefield

Rynek magazynowy

Za nami bardzo dobre dla rynku magazynowego pierwsze półrocze 2019 roku.

Całkowita aktywność najemców na rynku powierzchni magazynowych i logistycznych w I poł. 2019 roku wyniosła ponad 1,8 mln mkw., co stanowi drugi najwyższy historycznie wynik popytu odnotowany w pierwszych sześciu miesiącach roku. Branże związane ze sprzedażą internetową oraz sektory takie jak: motoryzacyjny, AGD i spożywczy generują stabilne zapotrzebowanie na nową powierzchnię magazynowo-przemysłową. Wysoki poziom aktywności wykazują

również firmy logistyczne i kurierskie, które rozwijają swoją sieć dystrybucji, chcąc sprostać rosnącemu wolumenowi przesyłek obsługiwanych przez branżę e-commerce.

To również rekordowy rok pod kątem podaży - deweloperzy ukończyli 47 projektów o łącznej powierzchni 1,09 mln mkw., a całkowite zasoby wzrosły do 16,89 mln mkw. W ujęciu regionalnym obserwujemy jeszcze większy wzrost zainteresowania najemców rynkiem Wrocławia, regionem Warszawy oraz Polską Wschodnią. Niższą aktywność najemców odnotowano na rynkach w południowej części kraju tj. na Górnym Śląsku i w Krakowie, a także w Polsce Centralnej - główną przyczyną jest mniejsza liczba umów na realizację dużych projektów BTS.

Pod kątem produktowym pogłębia się dywersyfikacja - deweloperzy dostarczają szeroki wachlarz projektów: od dużych powierzchni magazynowych typu BIG-BOX (szczególnie na największych rynkach) po mniejsze projekty typu Small Business Units zlokalizowane na obszarach miejskich czy też powierzchnie specyficzne - takie jak obiekty produkcyjne czy cross-docki.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na zdrowym poziomie i na koniec czerwca 2019 roku wyniósł 5,6%. Niewielka ilość dostępnej powierzchni i dobra kondycja rynku po stronie popytowej sprzyjają decyzjom deweloperskim o realizacji obiektów spekulacyjnych. Dotyczy to pięciu głównych rynków. W pozostałych regionach nowe powierzchnie

powstają po podpisaniu umowy z najemcą (pre-let).

Czynsze za powierzchnie magazynowe pozostają na atrakcyjnym poziomie, szczególnie na tle innych krajów europejskich. Dla przykładu w rejonie głównych ośrodków logistycznych w Niemczech wynoszą one od około 4,70 do 7,00 EUR/mkw./miesiąc, czyli o 50-80% więcej w porównaniu do stawek bazowych czynszów obowiązujących na głównych rynkach w Polsce.

Biorąc pod uwagę obraz całościowy, w drugim półroczu 2019 roku spodziewamy się kontynuacji dotychczasowych trendów.

RYNEK MAGAZYNOWY W POLSCE - I. POŁ. 2019 R.

+18% R/R
16 890 000 mkw.
CAŁKOWITE ZASOBY

-14% R/R
1 826 000 mkw.
POPYT BRUTTO

+48% R/R
1 087 000 mkw.
NOWA PODAŻ

-25% R/R
1 201 000 mkw.
POPYT NETTO

+1,6 PP. R/R
5,6%
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

+0,1% R/R
2 238 000 mkw.
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

Główne lokalizacje magazynowe w Polsce

RYNEK SZCZECINA

Zasoby (mkw.) 704 000
 W budowie (mkw.) 34 000
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%
 Czynsze nominalne 3,20-3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK POZNAŃA

Zasoby (mkw.) 2 014 000
 W budowie (mkw.) 155 000
 Wskaźnik pustostanów .. 7,5%
 Czynsze nominalne 2,90-3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK ZACHODNIEJ POLSKI

Zasoby (mkw.) 368 000
 W budowie (mkw.) 93 000
 Wskaźnik pustostanów .. 0,0%
 Czynsze nominalne 3,10-3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK WROCŁAWIA

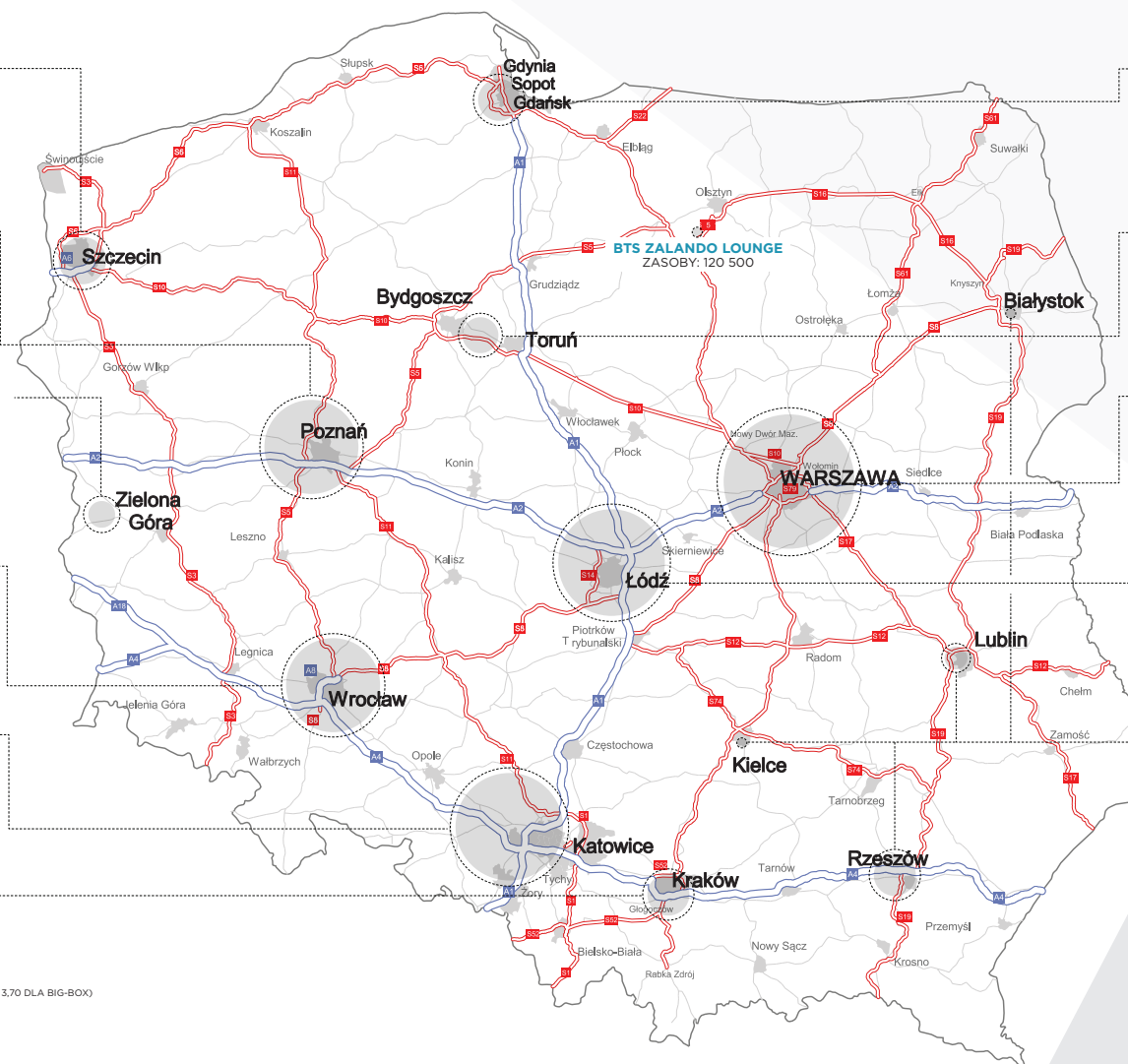
Zasoby (mkw.) 1 906 000
 W budowie (mkw.) 360 000
 Wskaźnik pustostanów .. 2,0%
 Czynsze nominalne 3,00-3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK GÓRNEGO ŚLĄSKA

Zasoby (mkw.) 2 841 000
 W budowie (mkw.) 583 000
 Wskaźnik pustostanów .. 7,4%
 Czynsze nominalne 2,90-3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK KRAKOWA

Zasoby (mkw.) 490 000
 W budowie (mkw.) 50 000
 Wskaźnik pustostanów .. 6,1%
 Czynsze nominalne 3,20-4,30 (MAX. 3,70 DLA BIG-BOX)
 (EUR/mkw./miesiąc)



RYNEK TRÓJMIASTA

Zasoby (mkw.) 603 000
 W budowie (mkw.) 52 000
 Wskaźnik pustostanów .. 4,5%
 Czynsze nominalne 2,95-3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK BYDGOSZCZY I TORUNIA

Zasoby (mkw.) 324 000
 W budowie (mkw.) 32 000
 Wskaźnik pustostanów .. 4,3%
 Czynsze nominalne 3,20-3,50
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK WARSZAWY

	miasto	okolice
Zasoby (mkw.)	768 000	3 323 000
W budowie (mkw.)	35 000	361 000
Wskaźnik pustostanów	13,0%	5,4%
Czynsze nominalne	4,30-5,25* (MIN. 4,80 DLA SBU)	2,50-3,80

RYNEK POLSKI CENTRALNEJ

Zasoby (mkw.) 2 794 000
 W budowie (mkw.) 357 000
 Wskaźnik pustostanów .. 6,3%
 Czynsze nominalne 2,50 - 3,60
 (EUR/mkw./miesiąc)

RYNEK WSCHODNIEJ POLSKI

	Białystok	Kielce
Zasoby (mkw.)	41 000	71 000
W budowie (mkw.)	0	52 000
Wskaźnik pustostanów	20,7%	18,2%
Czynsze nominalne	3,30-3,50	3,30-3,50

	Lublin	Podkarpacie
Zasoby (mkw.)	198 000	325 000
W budowie (mkw.)	25 000	49 000
Wskaźnik pustostanów	0,0%	0,1%
Czynsze nominalne	3,30-3,50	3,30-3,50

SIEĆ AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

DOCELOWY - KIERUNKOWY PRZEBIEG DROGI WG. ROZPORZĄDZENIA RADY MINISTRÓW

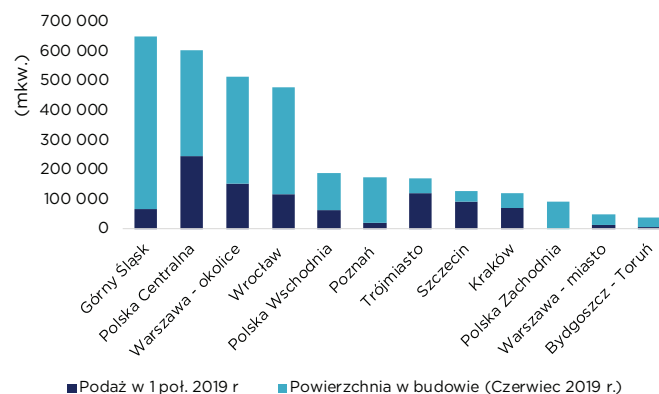
Z 19 MAJA 2016 R. ZMIENIAJĄCE ROZPORZĄDZENIE W SPRAWIE SIECI AUTOSTRAD I DRÓG EKSPRESOWYCH

Podaż

W pierwszej połowie roku deweloperzy ukończyli 47 projektów o łącznej powierzchni 1,09 mln mkw., a całkowite zasoby wzrosły do 16,89 mln mkw. Największy udział w nowej podaży miały rynki Polski Centralnej (23%), okolic Warszawy (14%), Trójmiasta (11%), Wrocławia (11%) i Szczecina (9%). Ponadto na początku bieżącego roku zakończyła się realizacja dużego projektu Hillwood BTS Zalando Lounge w Olsztynku (121 tys. mkw.). W budowie znajduje aż 2,24 mln mkw. w 70 projektach inwestycyjnych. Około 75% realizowanej powierzchni zlokalizowane jest na czterech głównych rynkach: na Górnym Śląsku, w regionie Warszawy oraz na rynku wrocławskim i w Polsce Centralnej. Wśród mniejszych rynków regionalnych na szczególną uwagę zasługuje znaczący wzrost aktywności deweloperskiej w regionie Polski Wschodniej. W pierwszym półroczu 2019 roku ukończono tam ponad 60 tys. mkw., a dodatkowe 120 tys. mkw. znajduje się w trakcie realizacji.

Rynek magazynowy w Polsce cechuje coraz bardziej wyraźna dywersyfikacja – deweloperzy realizują zarówno duże parki logistyczne typu BIG-BOX, inwestycje typu BTS, jak i mniejsze projekty wspomagające logistykę miejską czy powierzchnie typu cross-dock, na które rosnący popyt zgłaszają operatorzy logistyczni i firmy kurierskie. W strukturze geograficznej podaży obserwujemy rozwój zarówno największych rynków magazynowych – jak Warszawa, gdzie klaruje się duży hub logistyczny na pograniczu dwóch stref (miasto/okolice), czyli Okęcie/ Janki/Konotopa; jak i mniejszych rynków, które zyskują potencjał dzięki rozbudowie sieci dróg ekspresowych i autostrad czy też lepszej dostępności siły roboczej. Powstają także całkowicie nowe lokalizacje jak Częstochowa zlokalizowana przy autostradzie A1 czy Kielce położone przy S7 i Legnica przy S3 – to tylko niektóre przykłady miast, w których odnotowuje się wzrost aktywności deweloperskiej. Wśród pozostałych są m.in. Gorzów Wielkopolski i Radom.

PODAŻ I POWIERZCHNIA W BUDOWIE



TOP 6 PROJEKTÓW UKOŃCZONYCH W I POŁ. 2019 R.

Nazwa projektu	Rynek	Powierzchnia (mkw.)
Hillwood Olsztynek (BTS Zalando Lounge)	Olsztynek	120 600
7R Park Kraków	Kraków	64 100
P3 Piotrków	Polska Centralna	59 600
Panattoni Park Gdańsk III	Trójmiasto	56 800
Panattoni BTS Castorama	Polska Centralna	51 700
7R Park Tczew	Trójmiasto	46 400

TOP 6 PROJEKTÓW W BUDOWIE (CZERWIEC 2019 R.)

Nazwa projektu	Rynek	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni BTS Gliwice	Górny Śląsk	210 000
Panattoni Central European Logistics Hub	Polska Centralna	112 000
Panattoni A2 Warsaw Park (Grodzisk)	Warszawa - okolice	103 700
Panattoni Park Wrocław XI	Wrocław	97 500
Panattoni Park Sosnowiec II	Górny Śląsk	80 000
Hillwood Łódź Górna	Polska Centralna	73 000

PODAŻ I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW NA RYNKU MAGAZYNOWYM W POLSCE



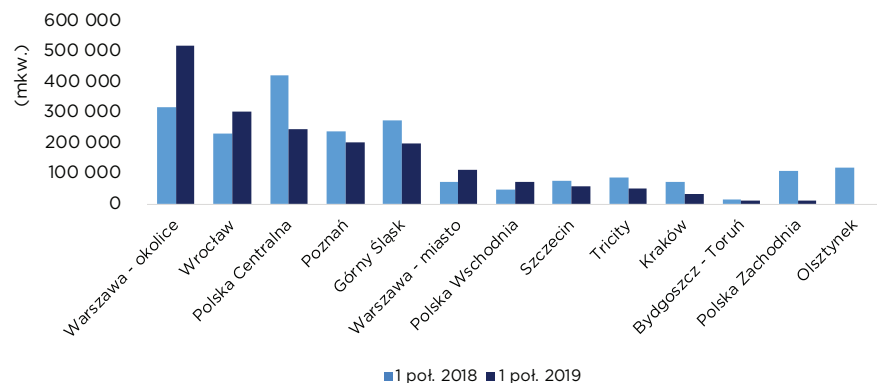
Popyt

Popyt na poziomie ponad 1,8 mln mkw. stanowi drugi najwyższy wynik aktywności najemców odnotowany w pierwszych sześciu miesiącach roku, jednakże wyraźnie niższy – o 14% – w porównaniu do analogicznego okresu z 2018 roku. Spadek ten wynikał w głównej mierze z mniejszej liczby dużych transakcji w zakresie od 20 tys. do 60 tys. mkw. czy też braku inwestycji BTS o powierzchniach przekraczających 100 tys. mkw. odnotowanych rok wcześniej.

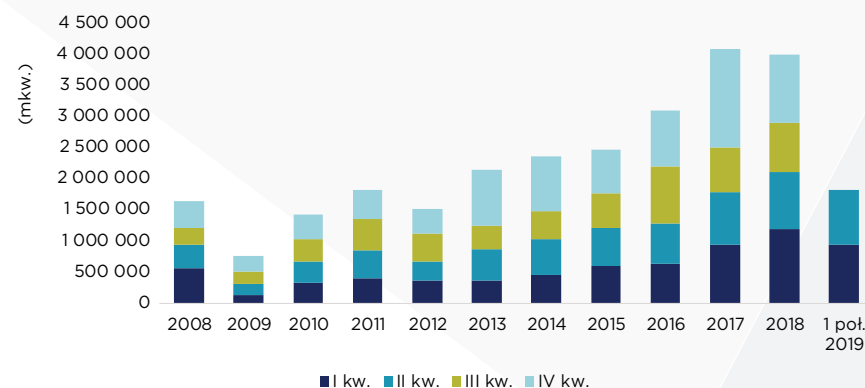
W ujęciu regionalnym obserwujemy dalszy wzrost zainteresowania najemców rynkiem Wrocławia i okolicami Warszawy, o czym świadczy rekordowy poziom popytu odnotowany na tych rynkach i ich 45-procentowy udział w wolumenie transakcji najmu zawartych w Polsce w pierwszej połowie roku.

Spadek popytu widoczny był na rynku Górnego Śląska oraz Polski Centralnej, gdzie zmniejszyła się liczba dużych transakcji BTS, a rośnie udział umów średniej wielkości. W strukturze popytu przeważa popyt netto tj. nowe umowy i ekspansje – stanowiące łącznie 66% wolumenu transakcji najmu. Pozostałe 34% przypadło na renegocjacje umów, z których kilka (m.in. PF Logo, P&G, Stokrotka) znalazło się na liście największych zawartych transakcji pierwszego półrocza. W strukturze branżowej popytu, podobnie jak w poprzednim roku, największy udział miały firmy logistyczne z 36-procentowym udziałem w wolumenie transakcji najmu. Aktywne pozostały także firmy z sektora lekkiej produkcji (13%), sieci sklepów (10%), FMCG (6%), motoryzacyjne (6%), e-commerce (6%), spożywczej (4%) i kurierskiej (3%).

POPYT W REGIONACH 2019 VS 2018



POPYT CAŁKOWITY - POLSKA



TOP 6 - RENEGOCJACJE I EKSPANSJE W I POŁ. 2019 ROKU

Nazwa projektu	Rynek	Najemca	Powierzchnia (mkw.)
P3 Poznań	Poznań	PF Logo	49 700
Prologis Park Chorzów	Górny Śląsk	Aldi	46 800
Prologis Park Sochaczew	Warszawa - okolice	P&G	38 000
SEGRO Logistics Park Stryków	Polska Centralna	Poufny (branża budowlana)	18 200 + 11 700 (eksp.)
Logistic Park Tychy	Górny Śląsk	Magna Car Top System	18 900 + 2 300 (eksp.)
SEGRO Logistics Park Stryków	Polska Centralna	LPP	16 000 (eksp.)

TOP 6 - NOWE UMOWY W I POŁ. 2019 ROKU

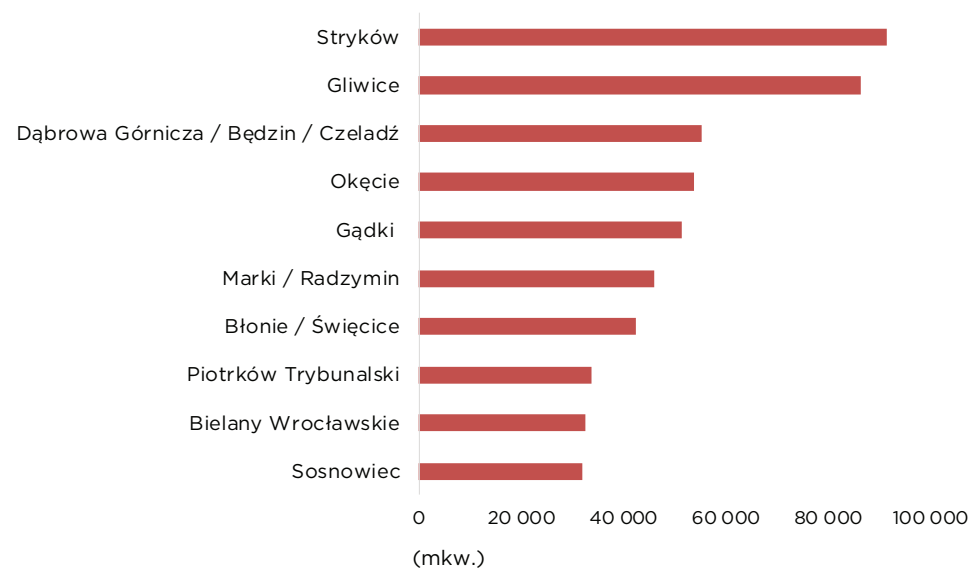
Nazwa projektu	Rynek	Najemca	Powierzchnia (mkw.)
Panattoni Park Wrocław XI	Wrocław	Pantos Logistics	59 200
P3 Mszczonów	Warszawa - okolice	Pepsico	58 500
Panattoni, S5 Wrocław North Gate (X)	Wrocław	Gefco	32 500
Panattoni, A2 Warsaw Park (Grodzisk)	Warszawa - okolice	Raben Logistics	30 100
Goodman Warsaw I Logistics Centre	Warszawa - okolice	RTV Euro AGD	26 350
7R Park Kielce	Polska Wschodnia	myBOX Logistics	21 700

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

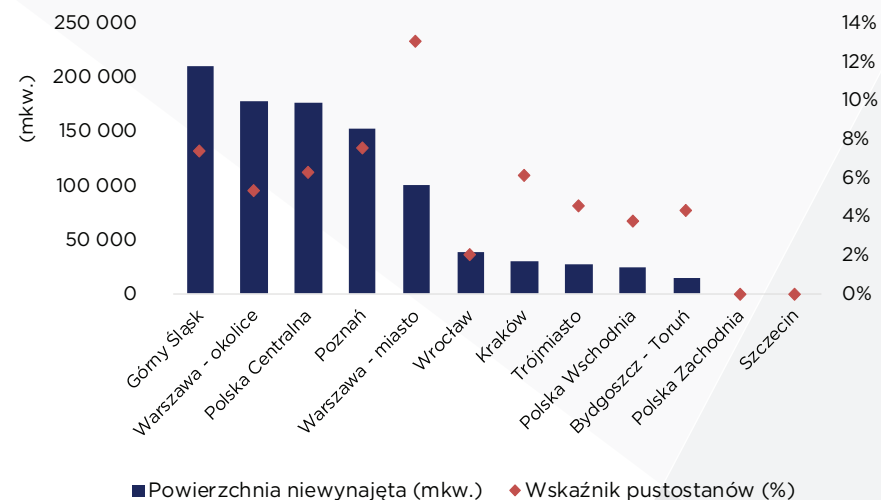
Wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na zdrowym poziomie i na koniec pierwszej połowy roku wyniósł 5,6%, co stanowi nieznaczny wzrost o 1,6 pp. w porównaniu do analogicznego okresu w 2018 roku. Najwyższy poziom wskaźnika odnotowano na rynku Warszawa-miasto (13%), gdzie większość dostępnej powierzchni znajduje się w kilkunastoletnich obiektach magazynowo-biurowych. Na pozostałych rynkach omawiany

wskaźnik waha się od 2% we Wrocławiu do 7,5% w regionie Poznań. Brak dostępnej powierzchni dotyczył rynku szczecińskiego i Polski Zachodniej. Niewielka ilość dostępnej powierzchni i dobra kondycja rynku po stronie popytowej sprzyjają decyzjom deweloperskim o realizacji obiektów spekulacyjnych. Dotyczy to jednak jedynie pięciu głównych rynków. W pozostałych regionach nowe powierzchnie powstają po podpisaniu umowy z najemcą (pre-let).

TOP 10 - PODREGIONY WEDŁUG POWIERZCHNI NIETYNY



PUSTOSTANY (CZERWIEC 2019 R.)



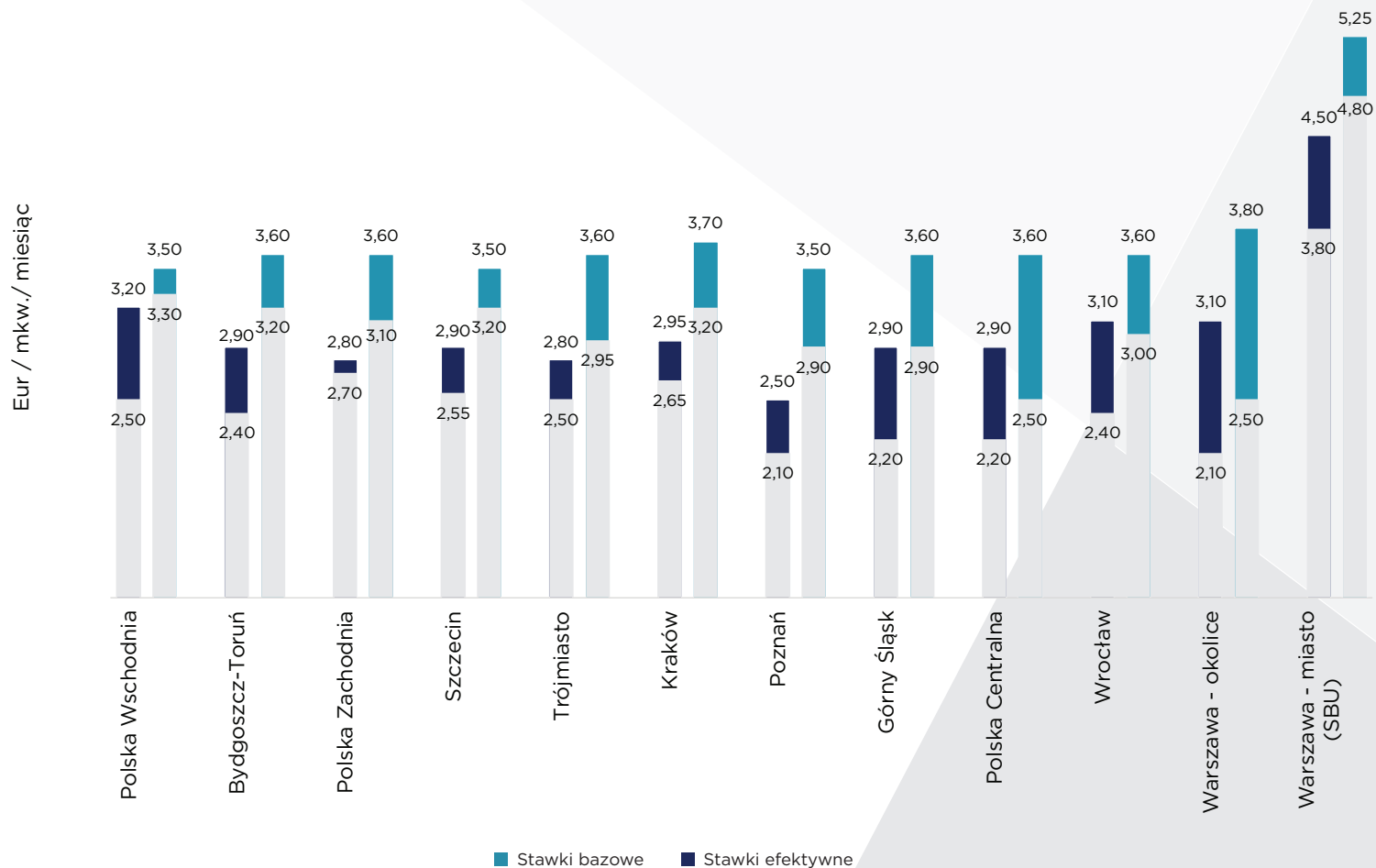
Czynsze

Na większości rynków magazynowych nadal obserwujemy rosnące oczekiwania czynszowe deweloperów podyktowane wzrostem cen gruntów inwestycyjnych w najlepszych lokalizacjach oraz rosnącymi kosztami generalnego wykonawstwa. Przykładem może być rejon Janek na rynku Warszawa-okolice, gdzie czynsze wzrosły o około 0,2 EUR/mkw. do poziomu 3,80 EUR/mkw./miesiąc.

Z drugiej strony, na rynkach charakteryzujących się wysokim odsetkiem powierzchni niewynajętej bądź dużą konkurencją wśród deweloperów najemcy nadal mają dużą przewagę negocjacyjną. Najwyższe stawki czynszów bazowych niezmienne dotyczą rynku Warszawa-miasto (4,80-5,25 EUR/mkw./miesiąc), gdzie większość transakcji obejmuje niewielkie moduły magazynowe typu Small Business Units o powierzchni od około 500 do 1 500 mkw. Czynsze bazowe na pozostałych rynkach magazynowych, w przypadku większych modułów typu BIG-BOX zlokalizowanych w dużych parkach magazynowych kształtują się obecnie na poziomie 2,50-3,80 EUR/mkw./miesiąc.

Najwyższy czynsz efektywny obowiązuje w strefie Warszawa-miasto (maks. 4,50 EUR/mkw./miesiąc). Na pozostałych rynkach stawki te mieszczą się w zakresie od 2,10 do 3,20 EUR/mkw./miesiąc, przy czym najniższe możliwe do osiągnięcia są w Poznaniu, w Polsce Centralnej oraz w kilku lokalizacjach w okolicach Warszawy.

STAWKI CZYNSZÓW NA RYNKU MAGAZYNOWYM W POLSCE (SIERPIEŃ 2019 R.)



Region Warszawa

Rekordowy popyt, niski wskaźnik pustostanów i dalszy rozwój infrastruktury transportowej sprzyjają realizacjom nowych projektów magazynowych na tym rynku. Rozwój węzłów komunikacyjnych S7 i S8 z obwodnicą Warszawy stwarza możliwości do rozwoju zarówno dużych projektów typu BIG-BOX, jak i mniejszych projektów wspomagających logistykę miejską.

Region Warszawy utrzymuje pozycję największego rynku magazynowego w Polsce. W pierwszym półroczu 2019 roku deweloperzy ukończyli 165 000 mkw., tym samym całkowite zasoby rynku wzrosły do 4,09 miliona mkw. Podobnie jak w poprzednich latach podaż koncentrowała się przede wszystkim w strefie Warszawa-okolice – w lokalizacjach takich jak: Janki, Pruszków, Grodzisk Mazowiecki i Marki. Do największych projektów należały Panattoni Park Warsaw South (38 000 mkw.), Hillwood Janki Sokołów (33 000 mkw.), Hillwood Marki (29 000 mkw.) czy Goodman Warsaw I Logistics Center (26 700 mkw.). W strefie miejskiej na początku roku zakończono realizację jednego projektu City Logistics Warsaw II na Żeraniu (13 800 mkw., Panattoni). Wskaźnik pustostanów utrzymał się na niskim, stabilnym poziomie i na koniec czerwca 2019 roku wyniósł 5,4% dla strefy Warszawa-okolice, natomiast wzrósł nieznacznie do 13% w strefie Warszawa-miasto.

Popyt całkowity wyniósł rekordowe 636 000 mkw., co stanowi bardzo duży wzrost o 63% w porównaniu do analogicznego okresu w 2018 roku. Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje osiągnął 375 000 mkw., czyli 59% wolumenu transakcji, a pozostałe 41% stanowiły renegocjacje. Najbardziej aktywnymi najemcami były firmy z branży logistycznej z udziałem 39% wszystkich transakcji. Aktywne były również branże

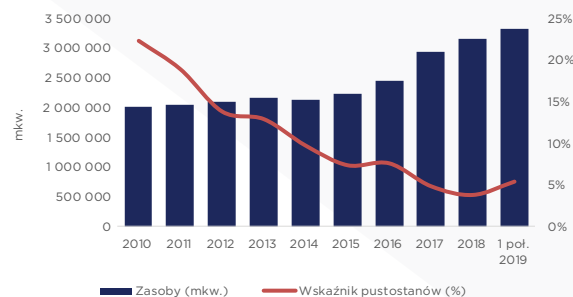
FMCG (17%), sieci sklepów (9%) i lekkiej produkcji (6%). Największe nowe umowy najmu zawarte zostały przez PepsiCo w P3 Mszczonów (58 000 mkw.), Raben Logistics w A2 Warsaw Park koło Grodziska Mazowieckiego (30 000 mkw.) oraz RTV Euro AGD w Goodman Warsaw I Logistics Center (26 400 mkw.).

W budowie na koniec czerwca 2019 roku pozostawało aż 396 000 mkw., co oznacza dwukrotny wzrost aktywności deweloperskiej w porównaniu do stanu sprzed roku.

Najwięcej powierzchni powstaje w rejonie Pruszkowa i Konotopy (łącznie 122 000 mkw. w sześciu projektach), a także w Grodzisku Mazowieckim (104 000 mkw.) i w Jankach (71 000 mkw.), gdzie dwa duże projekty prowadzi firma Panattoni. Wzrost aktywności dotyczy także strefy Warszawa-miasto, gdzie powstają trzy projekty: 7R City Flex Airport (13 900 mkw.), Panattoni City Logistics Warsaw Airport (10 700 mkw.) oraz Ideal City Park (10 400 mkw.) – wszystkie zlokalizowane w rejonie Okęcia.

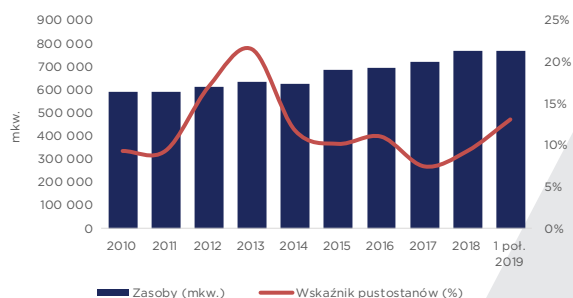
Czynsze za powierzchnie magazynowe utrzymują tendencję wzrostową, czemu sprzyja wysoki popyt, rosnące ceny działek budowlanych i niska dostępność powierzchni magazynowej w niektórych lokalizacjach. Stawki bazowe za powierzchnie typu BIG-BOX w najlepszych lokalizacjach wzrosły w ostatnim roku o około 0,2 EUR do poziomu 3,80 EUR/mkw./miesiąc. Wciąż najwyższe stawki obowiązują na rynku stołecznym, gdzie za nowoczesne moduły typu SBU wynoszą one 4,80-5,25 EUR/mkw./miesiąc. Region Warszawy nadal cechuje dość duże zróżnicowanie czynszów w zależności od lokalizacji, w tym: odległości od centrum Warszawy, położenia względem kluczowych dróg (S2, S7, S8, A2) i oferowanego standardu.

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW WARSZAWA - OKOLICE



Zasoby całkowite (mkw.)	3 323 000
Zmiana (R/R)	9%
Wskaźnik pustostanów	5,4%
Zmiana (R/R)	-0,4 pp.
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	239 000
W budowie (mkw.)	361 000
Czynsze nominalne EUR/mkw./miesiąc	2,5 - 3,8
Zmiana (R/R)	wzrost
Czynsze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,1 - 3,1
Zmiana (R/R)	wzrost

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW WARSZAWA - MIASTO



Zasoby całkowite (mkw.)	768 000
Zmiana (R/R)	4%
Wskaźnik pustostanów	13,0%
Zmiana (R/R)	+2,7 pp.
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	16 000
W budowie (mkw.)	35 000
Czynsze nominalne EUR/mkw./miesiąc	4,8 - 5,25
Zmiana (R/R)	wzrost
Czynsze efektywne EUR/mkw./miesiąc	3,8 - 4,5
Zmiana (R/R)	wzrost

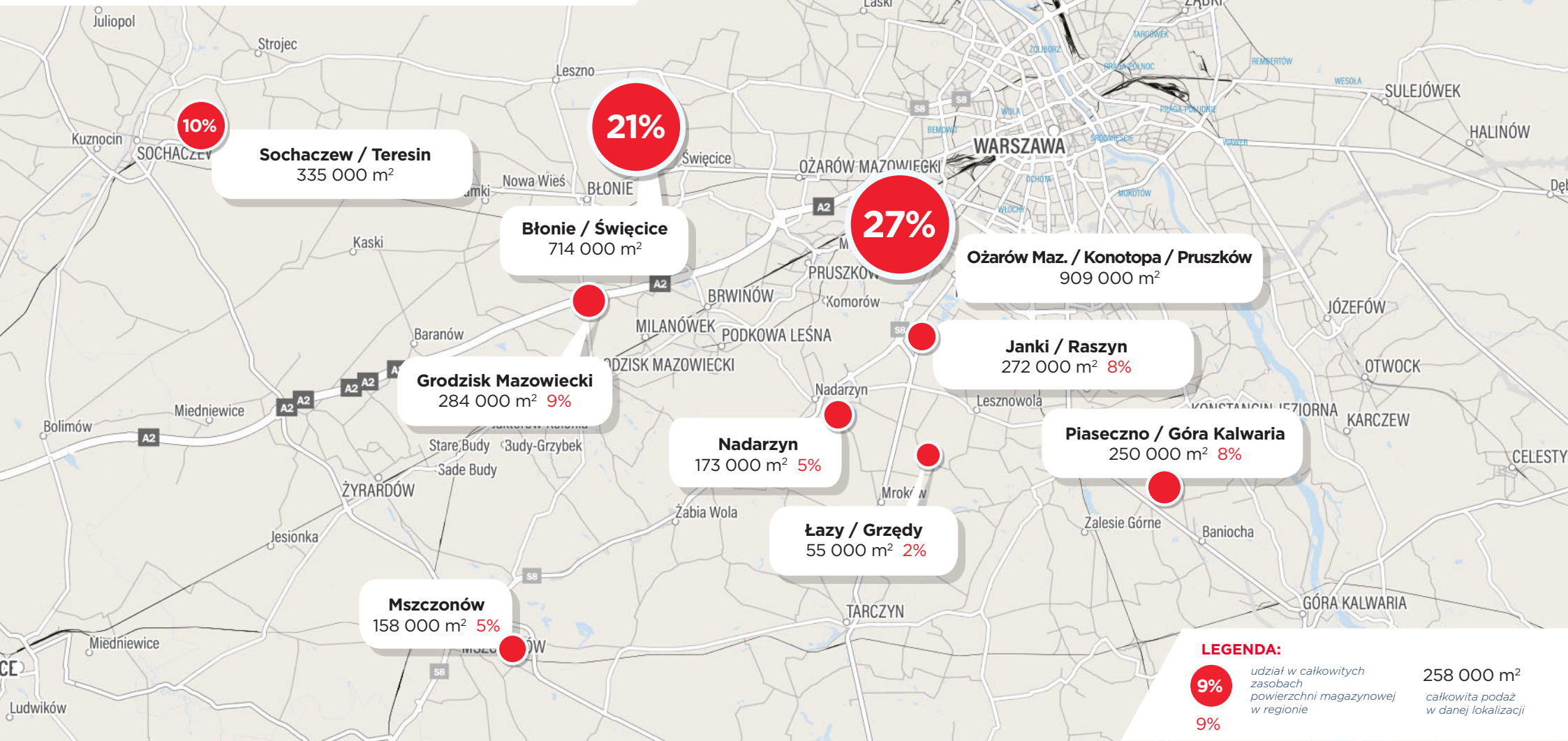
GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE WARSZAWA – OKOLICE



Renata Krzyżanowska

Warszawa to największy rynek magazynowy w Polsce. Okolice podmiejskie cieszą się niestabną popularnością. Deweloperzy i inwestorzy doceniają stabilność i przewidywalność tego rynku, co przekłada się na stałe zainteresowanie najemców i wysoki popyt.

Obecnie większość projektów magazynowych skoncentrowana jest w części zachodniej i w południowej okolicy Warszawy. Zauważalne jest jednak coraz większe zainteresowanie lokalizacjami położonymi po drugiej stronie miasta, takimi jak Marki czy Radzymin. Dzieje się tak m.in. z uwagi na rozwój infrastruktury, większy zasób dostępnych pracowników, czy małe nasycenie rynku.



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

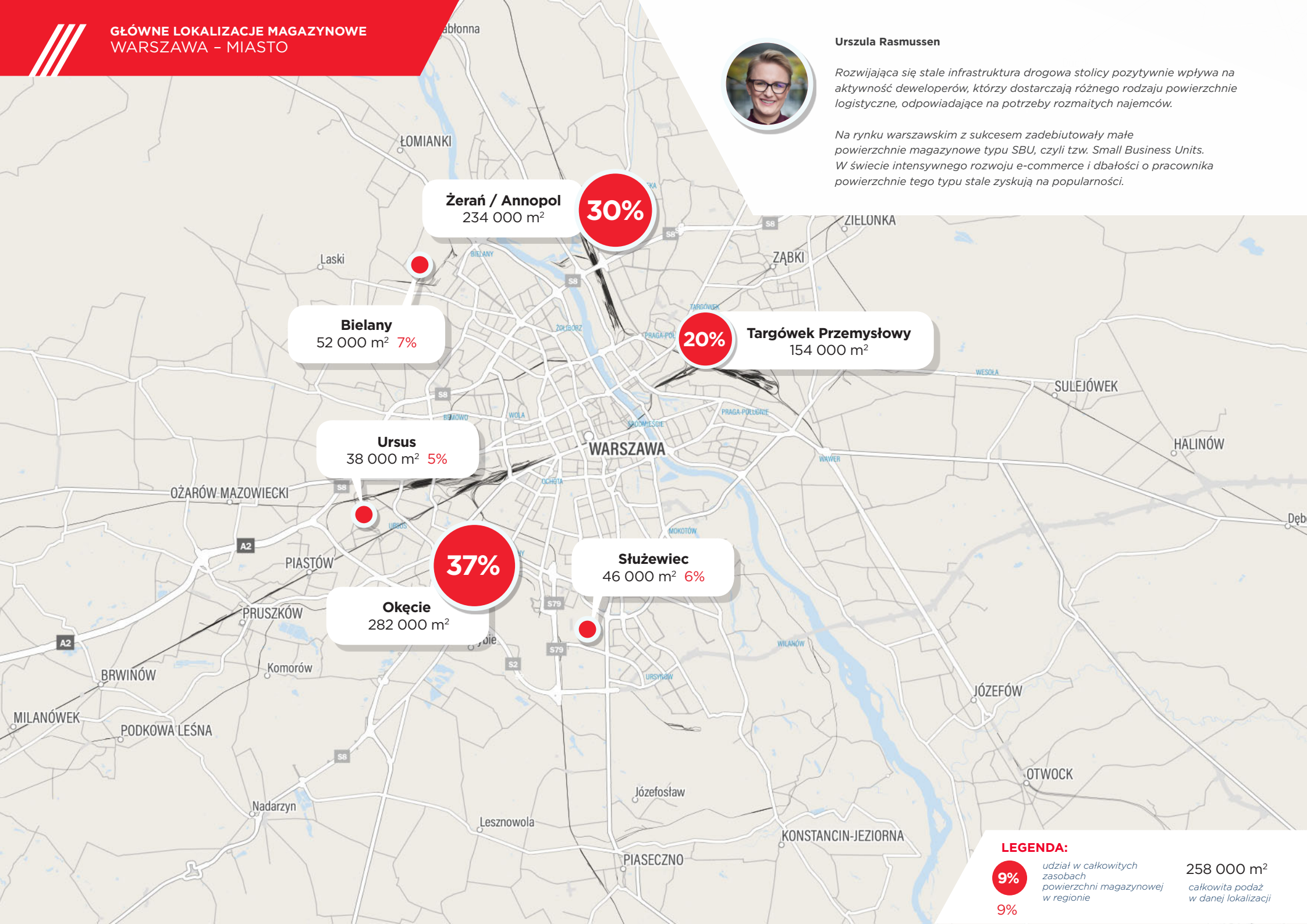
258 000 m²
całkowita podaż w danej lokalizacji



Urszula Rasmussen

Rozwijająca się stale infrastruktura drogowa stolicy pozytywnie wpływa na aktywność deweloperów, którzy dostarczają różnego rodzaju powierzchnie logistyczne, odpowiadające na potrzeby rozmaitych najemców.

Na rynku warszawskim z sukcesem zadebiutowały małe powierzchnie magazynowe typu SBU, czyli tzw. Small Business Units. W świecie intensywnego rozwoju e-commerce i dbałości o pracownika powierzchnie tego typu stale zyskują na popularności.



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m²
całkowita podaż w danej lokalizacji

Polska Centralna

Na rynku Polski Centralnej zauważalny był mniejszy popyt na inwestycje typu BTS. Rozwijają się za to projekty oferujące powierzchnie magazynowe średniej wielkości. Wysoki potencjał logistyczny Łodzi i okolic dodatkowo wzmocni dokończenie autostrady A1 (Tuszyn - Częstochowa) oraz zachodniej obwodnicy Łodzi (S14) łączącej drogę ekspresową S8 z A2.

Polska Centralna to jeden z najszybciej rosnących ośrodków logistycznych - nie tylko w Polsce, ale także w skali regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Zasoby tego rynku tylko w trakcie ostatnich 12 miesięcy wzrosły o 39% i wynoszą już 2,79 mln mkw.

W pierwszym półroczu deweloperzy ukończyli 11 projektów o łącznej powierzchni 247 000 mkw. Około 80% nowej podaży zlokalizowano na trzech głównych rynkach regionu. Najwięcej ukończono w rejonie Strykowa (80 000 mkw.), Piotrkowa Trybunalskiego (60 000 mkw.) i w Łodzi (56 000 mkw.). Do największych inwestycji należały P3 Piotrków (59 600 mkw.), druga faza Panattoni BTS Castorama w Strykowie (51 700 mkw.) oraz inwestycja Hillwood realizowana spekulacyjnie w Kutnie (32 000 mkw.). Na rynku łódzkim ukończono cztery projekty, w tym: kolejny etap inwestycji Central European Logistics Hub (19 000 mkw., Panattoni), SEGRO Logistics Park Łódź (12 250 mkw.), Prologis Park Łódź (17 000 mkw.) i 7R City Flex Łódź (8 200 mkw.). Na koniec czerwca 2019 roku w regionie niewynajętych pozostawało około 176 000 mkw. powierzchni magazynowej, co stanowi ponad 6% całkowitej podaży. Około 50% dostępnej powierzchni znajduje się w rejonie Strykowa.

W pierwszej połowie 2019 roku całkowita aktywność najemców wyniosła 247 000 mkw., co oznacza wynik o prawie 40% niższy w odniesieniu do wyniku odnotowanego w tym samym okresie 2018 roku. Spadek popytu wiąże się z mniejszą liczbą dużych projektów typu BTS, które dominowały w poprzednich dwóch latach. Nowe umowy i ekspansje nadal przeważają, jednakże ich udział w wolumenie transakcji obniżył się do 57%. Pozostałe 43% popytu stanowiły renegecje, z których część była powiązana z ekspansją takich najemców jak Investa czy Hutchinson. W strukturze branżowej popytu największy udział miały umowy zawarte przez firmy logistyczne (28%) i branżę lekkiej produkcji (18%). Aktywne były również sieci sklepów (13%), branża budowlana (12%), motoryzacyjna (12%) i AGD (6%).

Aktywność deweloperska utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie, co w dużej mierze związane jest z realizacją projektów, na które zapotrzebowanie najemcy zgłosili jeszcze w 2018 roku. W budowie na koniec czerwca 2019 roku pozostawało 357 000 mkw. w pięciu projektach. Najwięcej powierzchni powstaje w ramach Central European Logistics Hub w Łodzi (112 000 mkw., Panattoni), który już ma szansę stać się największym samodzielnym projektem logistycznym w Polsce. Wśród pozostałych dużych inwestycji w budowie wymienić można nowy projekt Hillwood Łódź Górna (73 000 mkw.), a także inwestycje typu BTS realizowane przez Panattoni dla sieci Carrefour w Rawie Mazowieckiej (65 000 mkw.), sieci Leroy Merlin w gminie Piątek (62 000 mkw., faza 2/2) oraz firmy Amazon w Pabianicach k. Łodzi (45 000 mkw.).

Czysze w regionie utrzymują się na stabilnym poziomie. Stawki bazowe za powierzchnie typu BIG-BOX wahają się od 2,50 do 3,60 EUR/mkw./miesiąc, przy czym najwyższe wciąż obowiązują w Łodzi, a najniższe możliwe są do uzyskania w Piotrkowie Trybunalskim.

Zasoby całkowite (mkw.)	2 794 000
Zmiana (R/R)	39%
Wskaźnik pustostanów	6,3%
Zmiana (R/R)	+5,9 pp.
Absorcja netto (ostatnie 12 m-cy)	611 000
W budowie (mkw.)	357 000
Czysze nominalne EUR/mkw./miesiąc	2,5 - 3,6
Zmiana (R/R)	wzrost
Czysze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,2 - 2,9
Zmiana (R/R)	wzrost

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE POLSKA CENTRALNA

LEGENDA:

9%
9%

udział w całkowitych
zasobach
powierzchni magazynowej
w regionie

258 000 m²
całkowita podaż
w danej lokalizacji



Kutno

74 000 m² 3%



Piątek

62 000 m² 2%

33%

Stryków

934 000 m²



Uniejów

51 000 m² 2%

27%

Nowosolna

51 000 m² 2%

Łódź

765 000 m²

Pabianice

34 000 m² 1%

Koluszki

17 000 m² 1%

Rawa Mazowiecka

39 000 m² 1%

21%

Piotrków Trybunalski

584 000 m²

Radomsko

58 000 m² 2%



Kamil Żach

Polska Centralna to znakomita lokalizacja dla centrów dystrybucyjnych, o czym świadczy fakt, że ponad 35% zasobów regionu stanowią inwestycje ukończone w trakcie ostatnich 12 miesięcy.

Dynamiczny rozwój rynku jest konsekwencją odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej i centralnego położenia, które zapewniają możliwość sprawnej dystrybucji na terenie całego kraju. Ze względu na dostępność kluczowych szlaków transportowych (A1, A2, S8) Polska Centralna często wybierana jest również jako lokalizacja centrów logistycznych dla krajów regionu CEE oraz krajów bałtyckich. Szczególnie chętnie wybierają ją największe sieci handlowe oraz firmy z branży logistycznej, lekkiej produkcji, AGD czy też związane ze sprzedażą internetową. Pozytywnym trendem jest rozwój nowych punktów na mapie logistycznej regionu, takich jak Kutno czy Konstanyń Łódzki, oraz dywersyfikacja produktowa magazynów, obejmująca projekty BTS, duże centra logistyczne wspomagające (m.in. Łódzki klaster AGD) czy też projekty typu City Logistics wspomagające procesy logistyczne w ramach tej aglomeracji.

Górny Śląsk

W regionie Górnego Śląska realizowane jest prawie 600 000 mkw. powierzchni magazynowej, co stanowi 25% krajowego wolumenu inwestycji. Obejmują one nie tylko najbardziej popularne rynki w regionie jak Tychy, Sosnowiec czy Gliwice, lecz również nowe punkty na mapie logistycznej regionu jak Ruda Śląska, Zabrze, Częstochowa i Żory.

Górny Śląsk to drugi największy rynek magazynowy w Polsce, którego zasoby na koniec czerwca 2019 roku przekroczyły 2,84 mln mkw. W pierwszej połowie 2019 roku deweloperzy dostarczyli na tym rynku 66 000 mkw. w czterech projektach: Panattoni Park Gliwice III (34 000 mkw.), Hillwood Sosnowiec Zagłębie (18 200 mkw.), Segro Industrial Park Tychy (7 800 mkw.) oraz MLP Czeladź (6 500 mkw.). Pod koniec czerwca bieżącego roku około 210 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało niewynajęte, co oznacza duży wzrost - o 60 000 mkw. - w porównaniu do stanu sprzed trzech miesięcy. Największy wpływ na taki stan rzeczy miał wzrost podaży oraz wygaśnięcie kilku umów najmu w starszych obiektach magazynowych. Wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu 7,4% - najwyższego od grudnia 2016 roku.

W budowie pozostaje aż 15 projektów o łącznej powierzchni 583 000 mkw. Prawie 65% tego wolumenu stanowią inwestycje realizowane w Gliwicach (210 000 mkw. w Panattoni BTS Gliwice) oraz w Sosnowcu (164 000 mkw. w czterech projektach).

Pozostałe projekty obejmujące kolejne 200 000 mkw. powstają w Tychach (57 000 mkw., dwa projekty), Bielsko-Białej (43 000 mkw., dwa projekty), Rudzie Śląskiej (32 000 mkw., Panattoni), Zabrze (21 550 mkw., Panattoni) oraz Częstochowie (19 300 mkw., Hillwood). Według stanu na koniec czerwca 2019 roku około 65% inwestycji w budowie zostało zabezpieczonych umowami typu pre-let.

Popyt w pierwszym półroczu 2019 roku wyniósł około 200 000 mkw., co stanowi spadek o 30% w porównaniu z analogicznym okresem w 2018 roku. Nowe umowy i ekspansje stanowiły 54% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 46% przypadło na renegotiacje umów. Największy udział w strukturze branżowej popytu miała branża logistyczna (32%) reprezentowana przez takie firmy jak: Raben Logistics (8 300 mkw. w Gliwicach), Havi Logistcs (13 000 mkw. w Tychach) czy Cargo Partner Spedycja (6 900 mkw. w Żorach). Ponadto zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową zgłosiły firmy z branży motoryzacyjnej i produkcyjnej, czyli sektorów mocno związanych z gospodarką śląska - m.in. Magna Car Top System, która przedłużyła i powiększyła powierzchnię najmu w Tychach (21 000 mkw., DEKA) czy Rockwell Automation w ramach inwestycji BTS w Katowicach (11 300 mkw., Panattoni).

W warunkach wysokiej podaży i wciąż dużej aktywności najemców widoczna jest tendencja do stabilizacji czynszów, które zawierają się w zakresie od 2,90 do 3,60 EUR/mkw./miesiąc.

Czynsze efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców (takie jak okresy bezczynszowe i kontrybucję finansową) zawierają się w zakresie 2,20 - 2,90 EUR/mkw./miesiąc. Najwyższe obowiązują w lokalizacjach takich jak Bielsko-Biała i Tychy (2,70 - 2,90 EUR/mkw./miesiąc) natomiast najniższe możliwe są do osiągnięcia w rejonie Gliwic, Zabrze i Sosnowca (2,20 - 2,45 EUR/mkw./miesiąc).

Zasoby całkowite (mkw.)	2 841 000
Zmiana (R/R)	10%
Wskaźnik pustostanów	7,4%
Zmiana (R/R)	+1,9 pp.
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	171 000
W budowie (mkw.)	583 000
Czynsze nominalne EUR/mkw./miesiąc	2,9 - 3,6
Zmiana (R/R)	wzrost
Czynsze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,2 - 2,9
Zmiana (R/R)	wzrost

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



Częstochowa
17 000 m² 1%



Konrad Jacewicz

Górny Śląsk jest liderem pod względem wielkości zatrudnienia w przemyśle, budownictwie i usługach, a ostatnie dekady to okres dynamicznego rozwoju klastra motoryzacyjnego. Region jest bardzo dobrą lokalizacją z punktu widzenia szybkości dystrybucji towarów nie tylko w celu zaopatrzenia regionu, lecz również Europy Środkowo-Wschodniej.

Przy doskonałej infrastrukturze drogowej Górny Śląsk to lokalizacja, z którego w ciągu kilku godzin można zaopatrzyć Czechy, jak również Słowację i okolice kraje.

Zawiercie
14 000 m² 1%



Chorzów / Ruda Śląska
295 000 m²

10%

**Dąbrowa Górnicza /
Będzin / Czeladź**
462 000 m²

16%

Olkusz
62 000 m² 2%



23%

Gliwice
647 000 m²

23%

Sosnowiec
646 000 m²

Mysłowice
143 000 m² 5%

Bieruń / Tychy
314 000 m²

11%

Bielsko-Biała
137 000 m² 5%



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych
zasobach
powierzchni magazynowej
w regionie

9%

258 000 m²
całkowita podaż
w danej lokalizacji

Poznań

W pierwszej połowie 2019 roku obserwowaliśmy stabilny rozwój rynku w Poznaniu, jednakże znacznie mniej dynamiczny w porównaniu z rynkiem wrocławskim. Deweloperzy i najemcy liczą na szybkie ukończenie trasy S5, która usprawni komunikację regionu z południowo-zachodnią i północną częścią Polski.

Poznań jest czwartym największym rynkiem magazynowym w Polsce. W połowie 2019 roku zasoby powierzchni magazynowej przekroczyły 2 mln mkw., co stanowi 12% całkowitej podaży w Polsce. W pierwszych sześciu miesiącach br. nowa podaż na omawianym rynku wyniosła 21 500 mkw. w wyniku oddania do użytku dwóch projektów: Park Przemysłowy Luboń (19 000 mkw.) oraz Panattoni Park Konin (6 500 mkw.).

Pod koniec czerwca 2019 roku, na rynku poznańskim około 150 000 mkw. powierzchni magazynowej pozostawało niewynajętych. Wskaźnik pustostanów wyniósł 7,4%, co stanowi nieznaczny spadek o 1,3 pp. w ujęciu kwartalnym, jednakże wzrost o 3,5 pp. w porównaniu do stanu sprzed roku. Najwięcej, bo około 50 000 mkw. powierzchni niewynajętej, było zlokalizowanych w rejonie Gądek, co stanowiło 30% pustostanów w regionie.

W budowie pozostaje około 155 000 mkw., z czego zdecydowana większość (85%) powstaje wzdłuż trasy A2, na południe od centrum Poznania, oraz w pobliżu zachodniej obwodnicy Poznania (S11). W realizacji są tam projekty takie jak: Panattoni Park Poznań VII (43 500 mkw., Jaryszki), Panattoni Park Poznań IV (27 200 mkw., Komorniki), Goodman Airport Logistic Center (18 550 mkw., Wysogotowo), Doxler Business Park (15 000 mkw., Kórnik) czy MLP Poznań West (8 500 mkw., Dąbrówka). Ponadto firma deweloperska 7R realizuje nowy projekt w Swarzędzu tj. 7R Park Poznań East (22 000 mkw.).

W pierwszym półroczu 2019 roku całkowita aktywność najemców wyniosła 204 000 mkw., co oznacza spadek o 15% w porównaniu do analogicznego okresu w 2018 roku. Duży, bo 50-procentowy, udział w wolumenie transakcji najmu miały renegecje umów, w tym największa odnotowana w pierwszym półroczu w Polsce z udziałem PF Logo w P3 Poznań (49 700 mkw.). Szczególnie aktywne na rynku są firmy z branży logistycznej (35% wolumenu transakcji najmu). Zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową zgłosiły m.in. DB Schenker, Solid, System Transport, Rhenus Logistics czy FM Logistics. Ponadto popyt zasiłały firmy reprezentujące branżę motoryzacyjną, lekkiej produkcji i farmaceutycznej w tym m.in. TI Automotive, Expo-Service czy Lina Medical.

Rynek magazynowy w Poznaniu charakteryzuje się obecnie dość wysokim udziałem dostępnej powierzchni magazynowej i wysoką konkurencją wśród deweloperów, co ma korzystny wpływ na pozycję negocjacyjną najemców. Czysze za powierzchnię magazynową w większości lokalizacji na tym rynku pozostały na stabilnym poziomie lub nieznacznie spadły.

Stawki bazowe czynszu zawierają się w zakresie od 2,90 do 3,50 EUR/mkw./miesiąc.

Zasoby całkowite (mkw.)	2 014 000
Zmiana (R/R)	7%
Wskaźnik pustostanów	7,5%
Zmiana (R/R)	+3,5 pp.
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	87 000
W budowie (mkw.)	155 000
Czynsze nominalne EUR/mkw./miesiąc	2,9 - 3,5
Zmiana (R/R)	bez zmian
Czynsze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,1 - 2,5
Zmiana (R/R)	spadek

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

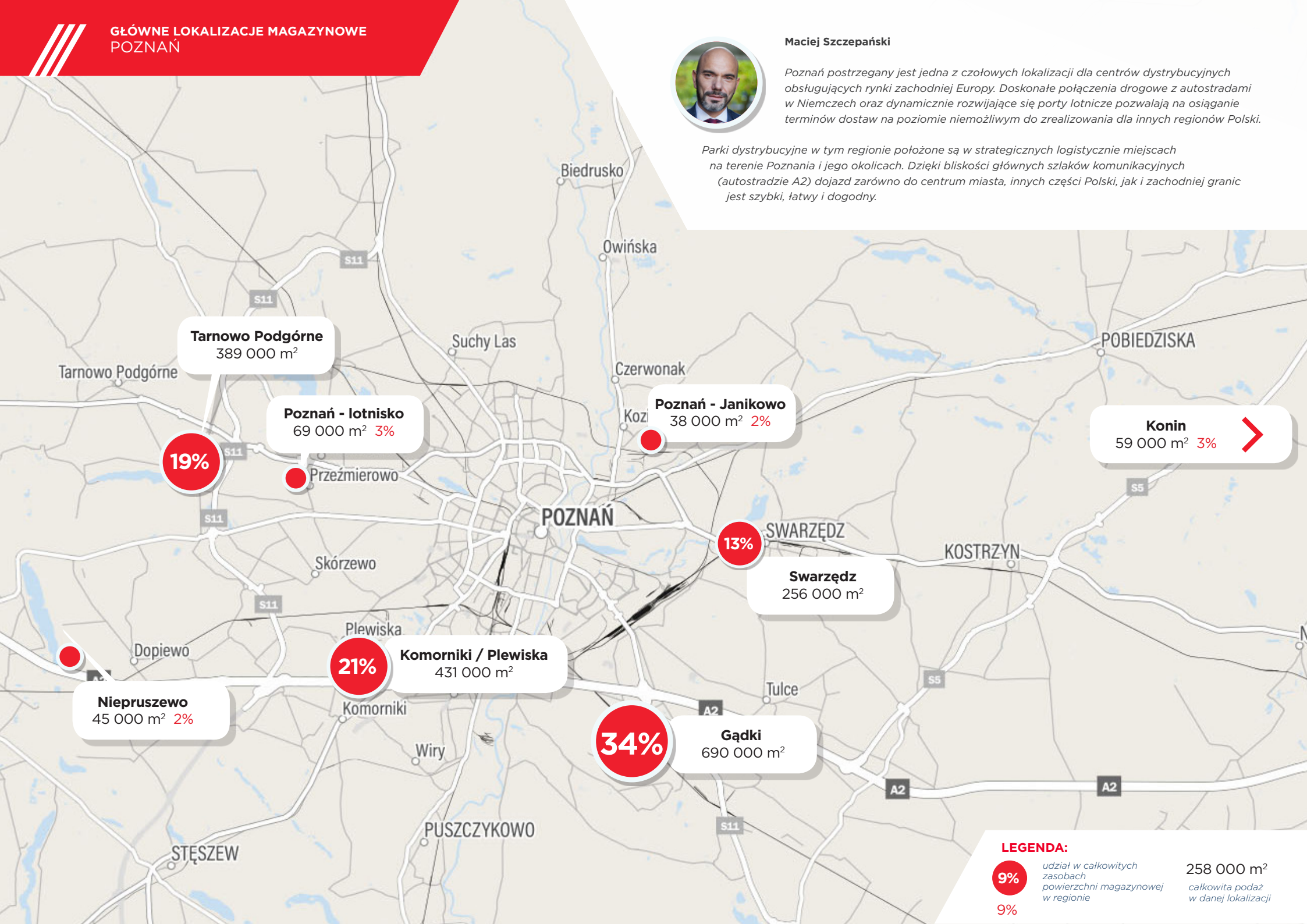




Maciej Szczepański

Poznań postrzegany jest jedna z czołowych lokalizacji dla centrów dystrybucyjnych obsługujących rynki zachodniej Europy. Doskonałe połączenia drogowe z autostradami w Niemczech oraz dynamicznie rozwijające się porty lotnicze pozwalają na osiągnięcie terminów dostaw na poziomie niemożliwym do zrealizowania dla innych regionów Polski.

Parki dystrybucyjne w tym regionie położone są w strategicznych logistycznie miejscach na terenie Poznania i jego okolicach. Dzięki bliskości głównych szlaków komunikacyjnych (autostradzie A2) dojazd zarówno do centrum miasta, innych części Polski, jak i zachodniej granic jest szybki, łatwy i dogodny.



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

całkowita podaż w danej lokalizacji

Wrocław

Wrocław należał do najszybciej rozwijających się rynków w pierwszym półroczu 2019 roku. Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje wyniósł na tym rynku 278 000 mkw., tylko nieznacznie ustępując rynkowi okolic Warszawy (315 000 mkw.).

Bardzo dobra lokalizacja Wrocławia zapewni dogodnie warunki dla dystrybucji zarówno na rynki zagraniczne Niemiec i Czech, jak również na inne duże rynki - na przykład rynek Górnego Śląska i Polski Centralnej. Ponadto potencjał logistyczny regionu rośnie za sprawą wysokiego zaawansowania budowy trasy S5, która już wkrótce zapewni szybkie połączenie z aglomeracją poznańską i północną Polską. W regionie inwestują duże koncerny z branży motoryzacyjnej generując zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową i usługi logistyczne. Powyższe czynniki skutkują wzrostem aktywności zarówno po stronie popytowej, jak i podażowej w regionie Wrocławia.

W pierwszej połowie roku deweloperzy dostarczyli 117 000 mkw., a całkowite zasoby rynku wzrosły do 1,91 mln mkw. W analizowanym okresie swoje projekty ukończyły trzy firmy: Panattoni, Prologis i 7R Logistics. Pierwsza z nich ukończyła Panattoni Park Wrocław IX (45 800 mkw.), Panattoni Wrocław VII (22 500 mkw.), a także Panattoni Park Wrocław Arport (10 000 mkw.). Pozostałe projekty to 7R Park Wrocław (22 600 mkw.) oraz Prologis Park Wrocław V (15 900 mkw.). Pomimo wysokiej podaży dostępność powierzchni magazynowej pozostaje na niskim poziomie. Pod koniec czerwca 2019 roku niewynajęte pozostawało 38 000 mkw., co stanowi 2% całkowitej podaży w regionie. Tym samym poziom wskaźnika pustostanów nieznacznie

obniżył się o 1,1 pp. w porównaniu do stanu sprzed trzech miesięcy oraz w podobnym zakresie w relacji do stanu na koniec czerwca 2018 roku.

Od początku 2019 roku na rynku wrocławskim zawarto 31 transakcji najmu, a całkowity popyt wyniósł rekordowe 297 000 mkw. notując wzrost o ponad 30% w porównaniu do analogicznego okresu w 2018 roku. Średnia wielkość transakcji wyniosła 9 600 mkw., co oznacza wzrost tego wskaźnika o około 25% w porównaniu do wyniku odnotowanego w analogicznym okresie w 2018 roku. Wzrost ten napędzany był w głównej mierze wysoką aktywnością najemców z branży logistycznej i produkcyjnej (75% wolumenu transakcji najmu), w tym dużymi umowami zawartymi przez takie firmy jak Pantos Logistics w Panattoni Park Wrocław XI (59 200 mkw.), Gefco w S5 Wrocław North Gate X (32 500 mkw., Panttoni), Dachser w BIK Park Wrocław I (15 500 mkw.) czy Logwin Logistics w Hillwood Wrocław Wschód (9 700 mkw.). Nowe umowy i ekspansje odpowiadały za 94% wolumenu transakcji najmu, co świadczy o ogromnej chłonności rynku i przyczynia się do rozwoju nowych projektów logistycznych i produkcyjnych w regionie.

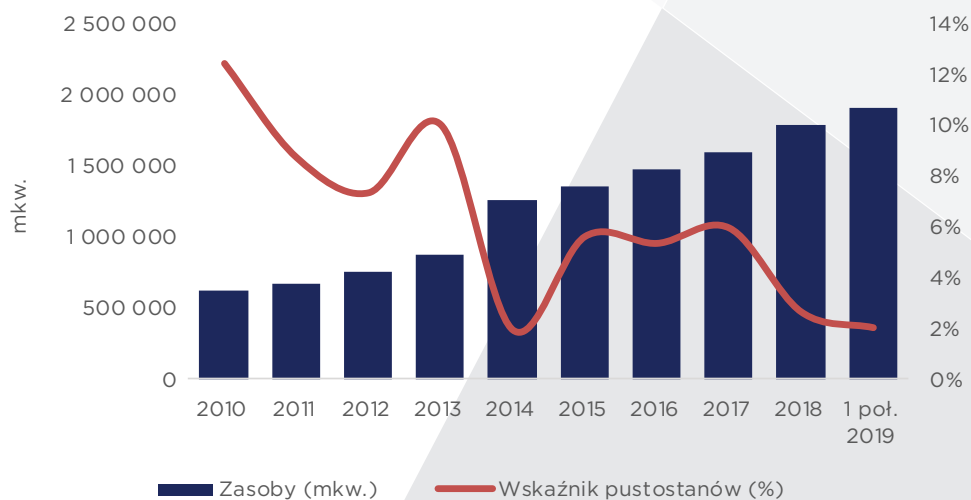
Na koniec czerwca 2019 roku w budowie pozostawało 360 000 mkw. w dziewięciu projektach, wśród których do największych należały: Panattoni Park Wrocław XI (97 500 mkw.), S5 Wrocław North Gate (62 300 mkw.), Hillwood Wrocław Wschód (52 400 mkw.) oraz Panattoni Park Wrocław VII (47 200 mkw.). Duże projekty realizowane były także w formule BTS m.in. dla Jotul Polska oraz Yusen Logistics w Prologis Park Wrocław IV (20 300 i 18 300 mkw.) oraz w Legnicy dla Gates Polska

(23 500 mkw., Panattoni) i firmy Manuli Hydraulics (11 500 mkw., lokalny deweloper), która zdecydowała się przenieść swój magazyn centralny z Niemiec do Polski. Deweloperzy planują kolejne inwestycje w regionie. Na przykład firma SEGRO, która zabezpieczyła ponad 17 ha w podwrocławskich Biskupicach Podgórnym pod nowy projekt SEGRO Logistics Park Wrocław o planowanej powierzchni około 75 000 mkw.

Czynsze za powierzchnię magazynową we Wrocławiu nadal należą do najwyższych w Polsce. Wysoki popyt i niska dostępność powierzchni magazynowej w regionie powoduje zwiększoną presję na dalszy wzrost stawek, które obecnie zawierają się w zakresie od 3,00 do 3,60 EUR/mkw./miesiąc.

Zasoby całkowite (mkw.)	1 906 000
Zmiana (R/R)	21%
Wskaźnik pustostanów	2,0%
Zmiana (R/R)	- 1,0 pp.
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	337 000
W budowie (mkw.)	360 000
Czynsze nominalne EUR/mkw./miesiąc	3,0 - 3,6
Zmiana (R/R)	wzrost
Czynsze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,4 - 3,1
Zmiana (R/R)	wzrost

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



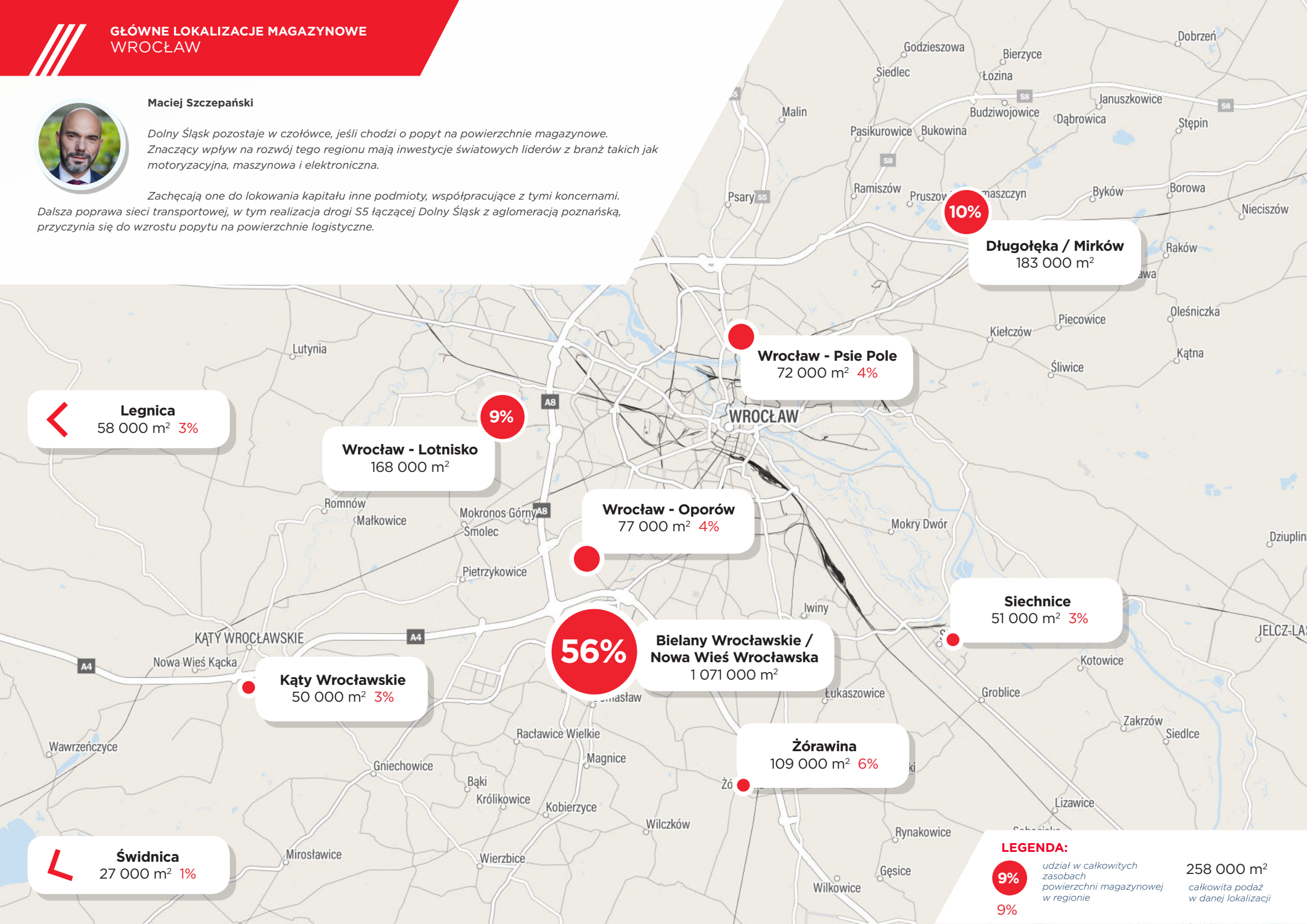
GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE WROCLAW



Maciej Szczepański

Dolny Śląsk pozostaje w czołówce, jeśli chodzi o popyt na powierzchnie magazynowe. Znaczący wpływ na rozwój tego regionu mają inwestycje światowych liderów z branż takich jak motoryzacyjna, maszynowa i elektroniczna.

Zachęcają one do lokowania kapitału inne podmioty, współpracujące z tymi koncernami. Dalsza poprawa sieci transportowej, w tym realizacja drogi S5 łączącej Dolny Śląsk z aglomeracją poznańską, przyczynia się do wzrostu popytu na powierzchnie logistyczne.



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m²
całkowita podaż w danej lokalizacji

Szczecin

Region Szczecina nadal rozwija się w szybkim tempie i obejmuje już ponad 700 000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Popyt w pierwszej połowie 2019 roku w dużej mierze generowali obecni na rynku najemcy. Warto także odnotować pojawienie się nowego punktu na mapie magazynowej regionu, jakim jest Stargard.

W pierwszym półroczu 2019 roku na rynku szczecińskim oddano do użytku około 93 000 mkw. powierzchni magazynowej – o 45% więcej w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Większość nowej podaży (75%) stanowiły inwestycje Panattoni Park Szczecin I (31 300 mkw., Załom) oraz Panattoni Park Szczecin II (37 400 mkw., Trzebusz), które obejmują już łącznie ponad 200 000 mkw., a pierwszy z nich znajduje się na etapie dalszej rozbudowy o 30 300 mkw.

Nową lokalizacją na mapie magazynowej regionu jest Stargard (do końca 2015 roku – Stargard Szczeciński), gdzie ukończono dwa projekty, w tym BTS dla Hydroline – producenta siłowników hydraulicznych (13 000 mkw., Panattoni) oraz pierwszą fazę Waimea Logistic Park Stargard (11 340 mkw.) o całkowitej planowanej powierzchni prawie 68 000 mkw.

Ponadto Waimea realizuje w regionie mniejszy projekt (Waimea Terminal Cargo Szczecin – Goleniów, 3 500 mkw.) zlokalizowany przy lotnisku, a wśród planowanych inwestycji jest m.in. Exeter Park Szczecin II o docelowej powierzchni około 80 000 mkw.

Aktywność najemców utrzymuje się na stabilnym poziomie. W analizowanym okresie popyt całkowity osiągnął poziom 59 000 mkw., z czego 85% wynajęto w ramach nowych umów i ekspansji, a pozostałe 15% stanowiły renegecje. Interesującym może być fakt, że za około

70% wolumenu transakcji najmu odpowiadały firmy, które zdecydowały się przedłużyć wygasające umowy oraz zwiększyć poziom wynajętej powierzchni magazynowej. Najbardziej aktywni najemcy reprezentowali takie branże jak: e-commerce (47% całkowitego popytu), spożywcza (18%), sieci sklepów (14%) oraz kurierska (9%).

Czynsze bazowe kształtują się na poziomie od 3,20 do 3,50 EUR/mkw./miesiąc. Z uwagi na stabilny popyt oraz planowane w regionie nowe inwestycje czynsze powinny utrzymać się w drugiej połowie 2019 roku na niezmiennym poziomie.

Zasoby całkowite (mkw.)	704 000
Zmiana (R/R)	22%
Wskaźnik pustostanów	0,0%
Zmiana (R/R)	bez zmian
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	136 000
W budowie (mkw.)	34 000
Czynsze nominalne EUR/mkw./miesiąc	3,2 - 3,5
Zmiana (R/R)	bez zmian
Czynsze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,55 - 2,9
Zmiana (R/R)	wzrost

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych
zasobach
powierzchni magazynowej
w regionie

258 000 m²

całkowita podaż
w danej lokalizacji

9%

14%

Goleniów
102 000 m²

41%

Szczecin
287 000 m²

23%

Kołbaskowo (BTS Amazon)
161 000 m²

18%

Gryfino (BTS Zalando)
130 000 m²

Stargard
24 000 m² 3%



Paulina Machałowska

Od kilku lat obserwujemy dynamiczny rozwój inwestycji logistycznych w rejonie Szczecina. Ze względu na bardzo korzystną lokalizację, w pobliżu granicy z Niemcami i Skandynawią, a także położenie przy trasie S3, będącej najważniejszym szlakiem transportowym zachodniej Polski, region ten przyciąga dużą uwagę najemców z branży logistycznej, kurierskiej oraz e-commerce.

Trójmiasto

Region Trójmiasta cieszy się niesłabnącym zainteresowaniem deweloperów i najemców powierzchni magazynowej. Coraz lepsza infrastruktura transportowa oraz dalszy wzrost pozycji Gdańska i Gdyni na liście największych portów kontenerowych w rejonie Bałtyku wpływa na szybki rozwój rynku magazynowego w regionie.

Na koniec czerwca 2019 roku zasoby powierzchni magazynowej w regionie Trójmiasta wyniosły 603 000 mkw., i od początku roku wzrosły o 120 000 mkw., co stanowi rekordowy poziom aktywności deweloperskiej odnotowany w pierwszej połowie roku oraz dwukrotnie wyższy wolumen nowej podaży w porównaniu do średniej rocznej odnotowanej w latach 2015–2018. Szybki rozwój rynku potwierdza także fakt, że około 35% zasobów nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie zostało dostarczone zaledwie w okresie ostatnich 12 miesięcy.

Na rynku trójmiejskim szczególnie aktywne są firmy Panattoni oraz 7R, które dostarczyły powierzchnię magazynową w ramach trzech projektów zlokalizowanych w rejonie Gdańska oraz Tczewa. Były to Panattoni Park Gdańsk III (56 800 mkw.) położony przy obwodnicy trójmiejskiej na trasie pomiędzy Kowalami a Portem Lotniczym Gdańsk, a także 7R Park Tczew w dwóch fazach (26 000 mkw. oraz 20 400 mkw.) i pierwszy etap Panattoni Park Gdańsk IV (16 400 mkw.) zlokalizowany około 4 km od głębokowodnego terminala kontenerowego DCT Gdańsk. W budowie na koniec czerwca 2019 roku znajdowało się ponad 52 000 mkw. realizowane

m.in. w ramach rozbudowy Panattoni Park Gdańsk IV (25 100 mkw.), projektu 7R Park City Flex Gdańsk Airport (9 000 mkw.) oraz rozbudowy Panattoni Park Gdańsk III (7 000 mkw.). Deweloperzy, tacy jak Panattoni i 7R, planują kolejne inwestycje w regionie – m.in. Panattoni Park Pruszcz Gdański (75 600 mkw.) i 7R Park Gdańsk II (60 000 mkw.).

Na koniec czerwca 2019 roku dostępne w regionie pozostawało 26 000 mkw. powierzchni magazynowej. Wskaźnik pustostanów wyniósł 4,5% i wzrósł znacząco o ponad 4 pp. w stosunku do tego samego okresu poprzedniego roku. Wzrost ten wynikał przede wszystkim z większej skali podaży, w tym częściowo realizowanej spekulacyjnie, co z kolei było konsekwencją bardzo niskiego poziomu pustostanów utrzymującego się w całym 2018 roku.

Najemcy pozostali aktywni zawierając w pierwszej połowie roku umowy na prawie 53 000 mkw. powierzchni magazynowej. Popyt okazał się niższy o 40% w relacji do analogicznego okresu 2018 roku, co nie wynikało z mniejszej liczby zawieranych umów, a ze znaczącego spadku średniej ich wielkości (3 884 mkw.) w porównaniu z pierwszą połową 2018 roku (6 319 mkw.), gdy duże kontrakty przekraczające 9 000 mkw. zgłaszały takie firmy jak LPP, Apteka Gemini, Dovista czy DSV Solution. Jednakże w strukturze branżowej popytu niewiele się zmieniło. Nadal aktywne na rynku Trójmiasta pozostają firmy logistyczne, dystrybucyjne i inne związane z branżami takimi jak: budowlana, spożywcza,

meblarska czy lekkiej produkcji. W pierwszym półroczu 2019 roku zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową zgłosiły m.in.: K+N, VGL, Bufab Poland, Biofeed, Bel-Pol, Globalway czy też Pronordic Group – szwedzki producent rowerów z silnikiem elektrycznym.

Wzrost aktywności deweloperskiej w regionie Trójmiasta, w tym również o charakterze spekulacyjnym wpływa na stabilizację czynszów. Stawki bazowe za powierzchnie typu BIG-BOX nadal zawierają się w zakresie od 2,95 do 3,60 EUR/mkw./miesiąc.

Zasoby całkowite (mkw.)	603 000
Zmiana (R/R)	35%
Wskaźnik pustostanów	4,5%
Zmiana (R/R)	+4,4 pp.
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	130 000
W budowie (mkw.)	52 000
Czynsze nominalne EUR/mkw./miesiąc	2,95 - 3,6
Zmiana (R/R)	wzrost
Czynsze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,5 - 2,8
Zmiana (R/R)	wzrost

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



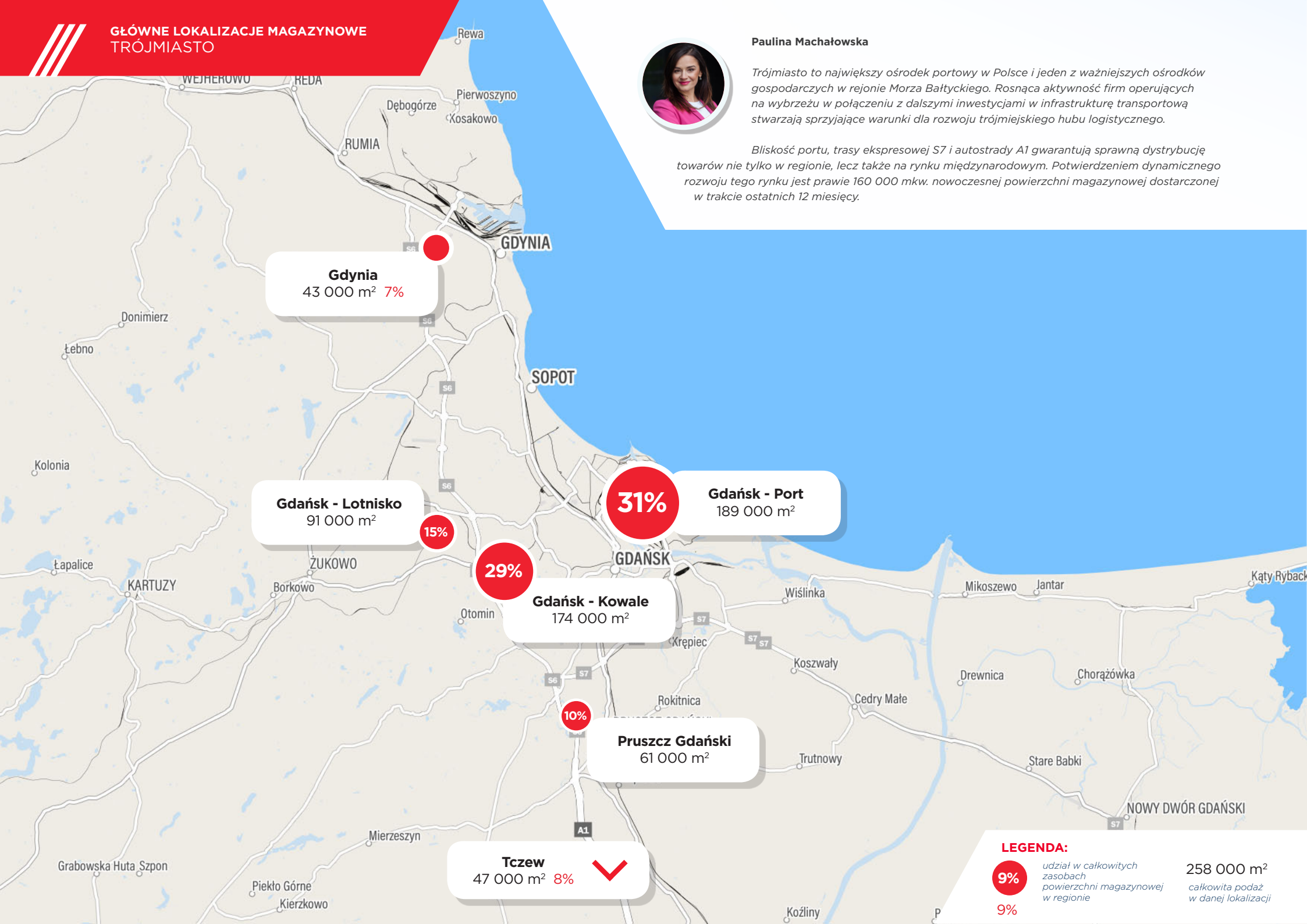
GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE TRÓJMIASTO



Paulina Machałowska

Trójmiasto to największy ośrodek portowy w Polsce i jeden z ważniejszych ośrodków gospodarczych w rejonie Morza Bałtyckiego. Rosnąca aktywność firm operujących na wybrzeżu w połączeniu z dalszymi inwestycjami w infrastrukturę transportową stwarzają sprzyjające warunki dla rozwoju trójmiejskiego hubu logistycznego.

Bliskość portu, trasy ekspresowej S7 i autostrady A1 gwarantują sprawną dystrybucję towarów nie tylko w regionie, lecz także na rynku międzynarodowym. Potwierdzeniem dynamicznego rozwoju tego rynku jest prawie 160 000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej dostarczonej w trakcie ostatnich 12 miesięcy.



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m²
całkowita podaż w danej lokalizacji

Kraków

Kraków jest drugim po Górnym Śląsku największym rynkiem magazynowym w południowej części kraju. W trakcie ostatnich dwóch lat deweloperzy tacy jak: 7R, Panattoni i Goodman dostarczyli na tym rynku prawie 200 000 mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej i planują kolejne inwestycje w regionie.

W pierwszej połowie 2019 roku na rynku magazynowym Krakowa ukończonych zostało 70 000 mkw., a całkowite zasoby rynku wzrosły do 490 000 mkw. Deweloperzy sfinalizowali projekty w ramach istniejących dużych parków logistycznych, w tym dwie fazy w 7R Park Kraków (łącznie 64 000 mkw.) oraz Goodman Kraków Airport Logistics Center (6 000 mkw.).

Projekty te znajdują się w fazie dalszego rozwoju i na koniec czerwca 2019 roku obejmowały łącznie około 40 000 mkw. powierzchni magazynowej w budowie, przy czym warto odnotować, że około 70% tego wolumenu zostało już zabezpieczone umowami typu pre-let. Ponadto firma 7R realizuje inwestycję typu BTS w Balicach k. Krakowa (11 000 mkw. dla BWI Group), a wśród planowanych inwestycji są Panattoni Park Kraków-Popielniki (200 000 mkw.) oraz 7R Park Brzesko (85 000 mkw.).

Pod koniec czerwca 2019 roku niewynajętych pozostawało 29 000 mkw., co stanowiło 6,1% wszystkich zasobów powierzchni

magazynowej w regionie Krakowa. Wskaźnik pustostanów utrzymał się na niezmiennym poziomie w porównaniu do stanu na koniec marca 2019 roku, jednakże był niższy o 2,3 pp. w relacji do poziomu na koniec czerwca poprzedniego roku. W ujęciu geograficznym spadek dostępności powierzchni magazynowej obserwuje się w rejonie miejscowości Modlniczki, natomiast wzrost dotyczy rejonu Skawiny, gdzie na koniec czerwca br. było około 21 000 mkw. powierzchni niewynajętej.

Pierwsze półrocze na rynku magazynowym Krakowa upłynęło pod znakiem umiarkowanej aktywności najemców. W okresie tym zawarto transakcje najmu na około 32 000 mkw., co oznacza duży spadek popytu o około 65% w porównaniu do analogicznego okresu z 2018 roku. Nowe umowy i ekspansje stanowiły około 80% wolumenu transakcji najmu, a pozostałe 20% przypadło na renegocjacje. W regionie aktywne są firmy z branży e-commerce (43% wolumenu transakcji najmu), logistycznej (24%) i motoryzacyjnej (10%).

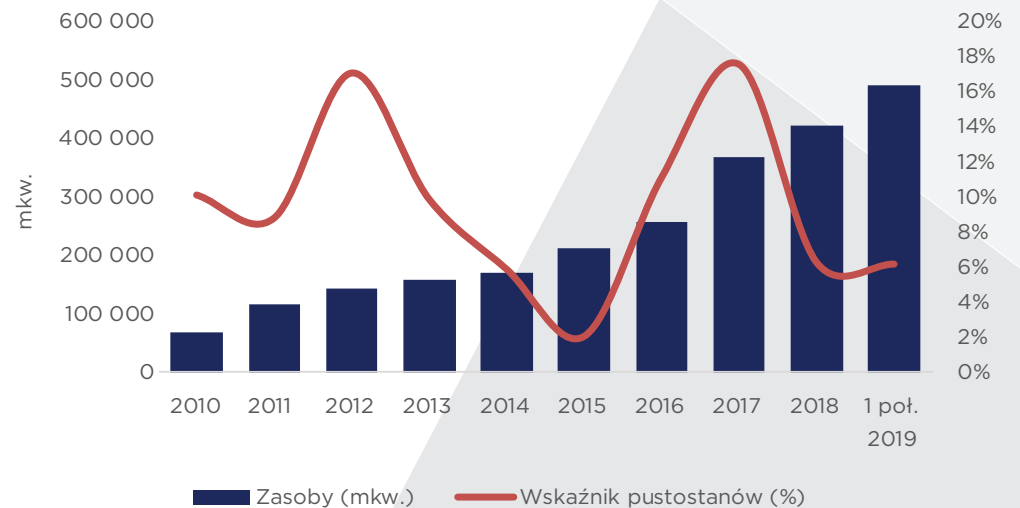
Czynsze za powierzchnie magazynowe w regionie Krakowa należą do najwyższych w Polsce.

W przypadku obiektów oferujących duże moduły magazynowe typu BIG-BOX w głównych hubach logistycznych (Kokotów, Skawina, Modlniczka) stawki wahają się od około 3,20 do 3,70 EUR/mkw./miesiąc.

Wyższe stawki obowiązują w przypadku parków zlokalizowanych w samym Krakowie, gdzie sięgają 4,30 EUR/mkw./miesiąc. Czynsze efektywnie uwzględniające zachęty finansowe dla najemców (takie jak okresy bezczynszowe i kontrybucja finansowa) dla powierzchni typu BIG-BOX w głównych lokalizacjach logistycznych kształtują się na poziomie od 2,65 do 2,95 EUR/mkw./miesiąc.

Zasoby całkowite (mkw.)	490 000
Zmiana (R/R)	24%
Wskaźnik pustostanów	6,1%
Zmiana (R/R)	-2,3 pp.
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	99 000
W budowie (mkw.)	50 000
Czynsze nominalne EUR/mkw./miesiąc	3,2 - 3,7
Zmiana (R/R)	wzrost
Czynsze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,65 - 2,95
Zmiana (R/R)	bez zmian

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

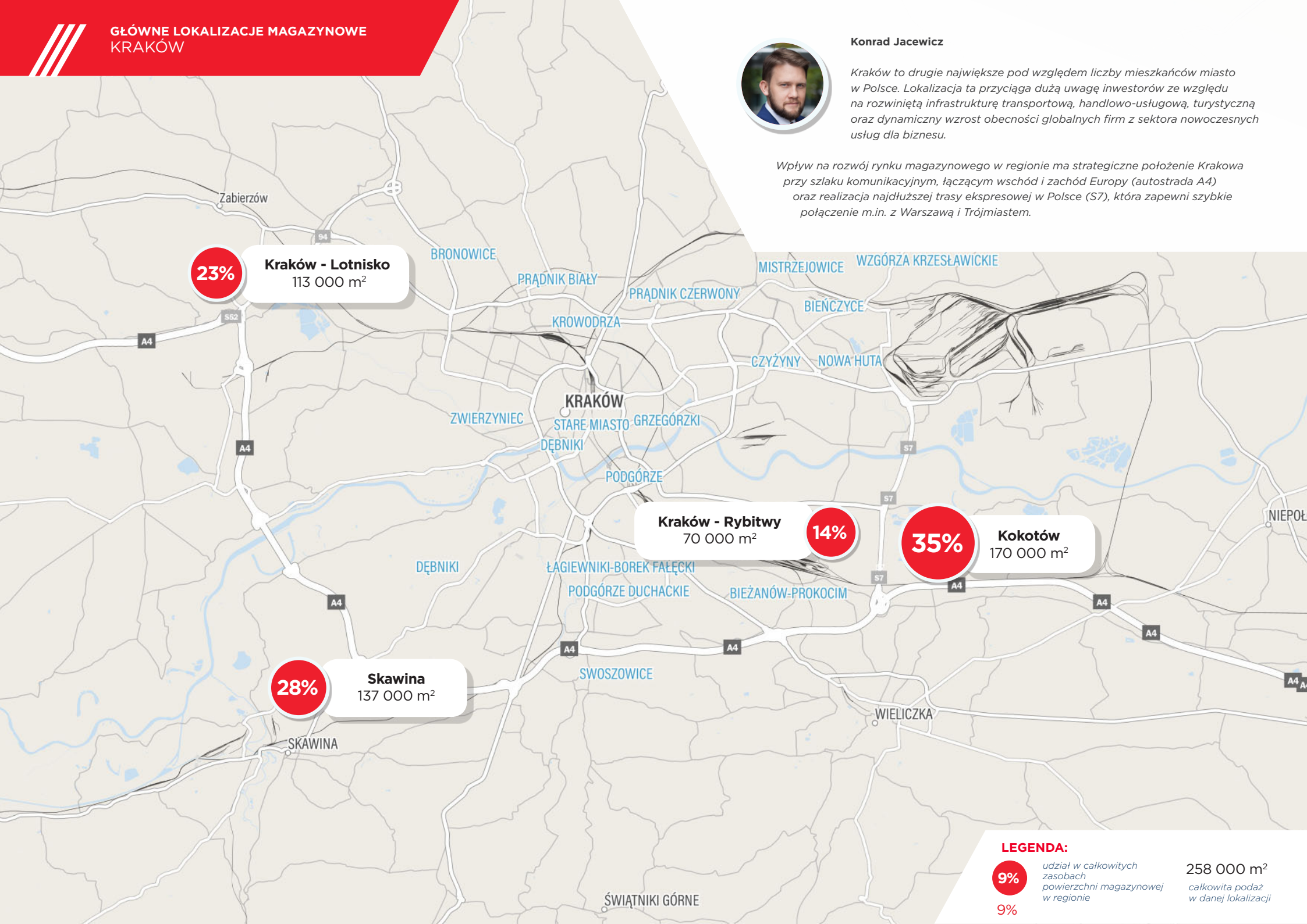




Konrad Jacewicz

Kraków to drugie największe pod względem liczby mieszkańców miasto w Polsce. Lokalizacja ta przyciąga dużą uwagę inwestorów ze względu na rozwiniętą infrastrukturę transportową, handlowo-usługową, turystyczną oraz dynamiczny wzrost obecności globalnych firm z sektora nowoczesnych usług dla biznesu.

Wpływ na rozwój rynku magazynowego w regionie ma strategiczne położenie Krakowa przy szlaku komunikacyjnym, łączącym wschód i zachód Europy (autostrada A4) oraz realizacja najdłuższej trasy ekspresowej w Polsce (S7), która zapewni szybkie połączenie m.in. z Warszawą i Trójmiastem.



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m²
całkowita podaż w danej lokalizacji

Polska Zachodnia

Polska Zachodnia to wyodrębniony wzdłuż drogi ekspresowej S3 młody rynek magazynowy o bardzo dużym potencjale rozwoju. Ze względu na swoje strategiczne położenie w pobliżu rynków zagranicznych Niemiec i Czech rynek ten przyciąga coraz większą uwagę firm związanych z takimi branżami jak: produkcyjna, motoryzacyjna, logistyczna i e-commerce.

Według danych na koniec czerwca 2019 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w regionie wynosiły 368 000 mkw. i nie uległy zmianie w pierwszych sześciu miesiącach roku. Polska Zachodnia to dość specyficzny rynek, na którym wskaźnik pustostanów długotrwale utrzymuje się na zerowym poziomie. Wynika to z faktu, że większość realizowanych na tym rynku projektów stanowią inwestycje BTS, a nowo powstające parki logistyczne – jak Panattoni w Zielonej Górze czy Hillwood w Świecku – realizowane są etapami i całkowicie w oparciu o umowy typu pre-let.

Projekty BTS to około 60% całkowitej podaży w regionie. Są to projekty m.in. o charakterze produkcyjnym dostarczone przez firmę Panattoni zrealizowane dla firm takich jak Faurecia w Gorzowie Wielkopolskim, Recaro w Świebodzinie, Syncreon w Żarach, Reuss Seifert w Nowej Soli czy Ideal Automotive w Zielonej Górze. Są to także duże projekty logistyczne zrealizowane

dla H&M w Bolesławcu (60 000 mkw., Panattoni) czy Dirks Group w ramach parku Hillwood Krosno Odrzańskie (42 000 mkw.).

Pozostałe 40% podaży w regionie stanowią parki logistyczne Hillwood w Świecku (72 000 mkw.) oraz Panattoni w Zielonej Górze (62 000 mkw.). Najwięksi najemcy tych projektów to BMW w Świecku i Expondo w Zielonej Górze, w obu przypadkach zajmujący powierzchnie przekraczające 30 000 mkw. Duże powierzchnie wynajmują tam także firmy takie jak Iveco, Swiss Krono czy też firmy z branży logistycznej i e-commerce jak: Schoenberger, Fiege, Pekaes czy Eobuwie.

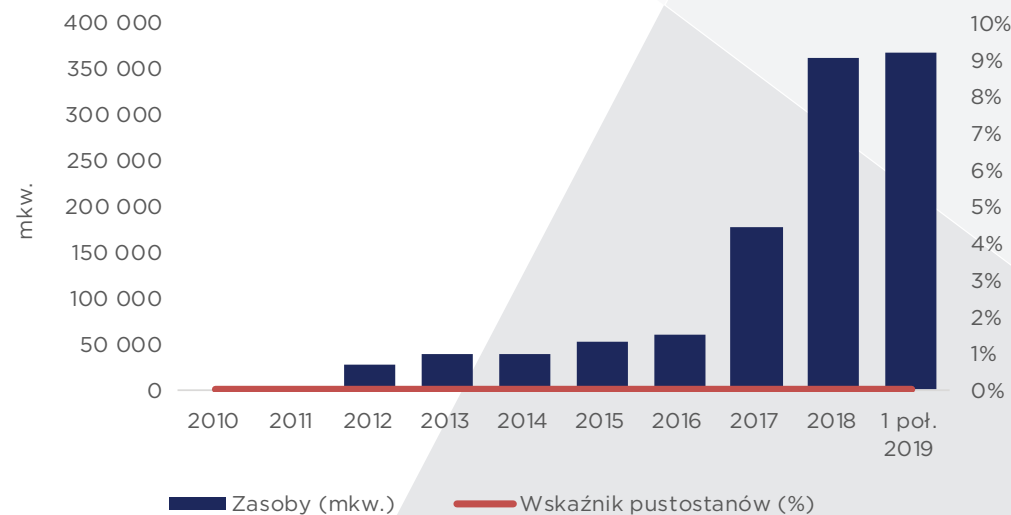
Pod koniec czerwca 2019 roku w regionie w budowie znajdowało się około 93 000 mkw. powierzchni magazynowej w ramach czterech projektów. Są to: Panattoni BTS Amazon w Bolesławcu (60 600 mkw.), rozbudowa Panattoni Park Zielona Góra (16 800 mkw.), Hillwood Świebodzin (10 500 mkw.) oraz pierwsza faza Panattoni Park Zielona Góra II (5 000 mkw.), który docelowo oferować będzie prawie 43 000 mkw. Deweloperzy dostrzegając rosnący potencjał miast średniej wielkości położonych w pobliżu trasy S3 planują uruchomienie kolejnych inwestycji. Zaplanowano m.in.: Panattoni Park Gorzów (69 300 mkw.), Exeter Park Świebodzin (120 000 mkw.), Waimea Logistic Park Rzepin (52 000 mkw.) czy CTPark Iłowa

(101 500 mkw.). Ciekawą lokalizacją, brana pod uwagę przez deweloperów jest również Zgorzelec położony przy autostradzie A4 na granicy polsko-niemieckiej.

Czynsze za powierzchnię magazynową w regionie Polski Zachodniej są na poziomie nieco wyższym niż stawki obowiązujące na sąsiednim rynku szczecińskim i wahają się od 3,10 do 3,60 EUR/mkw./miesiąc. Czynsze efektywne uwzględniające zachęty finansowe dla najemców – jak okresy beczynszowe i kontrybucja finansowa – z reguły nie przekraczają 2,80 EUR/mkw./miesiąc.

Zasoby całkowite (mkw.)	368 000
Zmiana (R/R)	41%
Wskaźnik pustostanów	0,0%
Zmiana (R/R)	bez zmian
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	101 000
W budowie (mkw.)	93 000
Czynsze nominalne EUR/mkw./miesiąc	3,1 - 3,6
Zmiana (R/R)	wzrost
Czynsze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,7 - 2,8
Zmiana (R/R)	wzrost

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

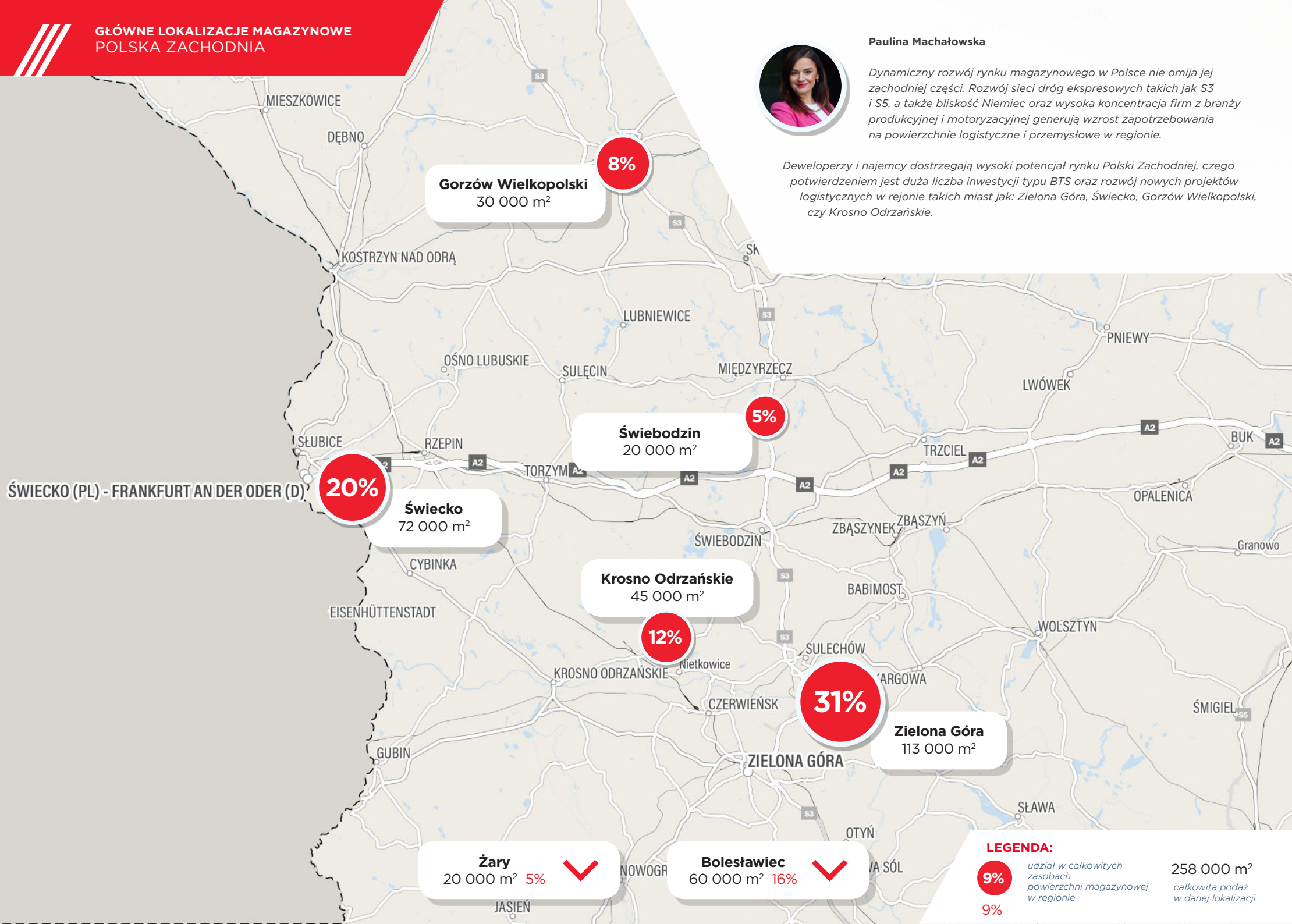




Paulina Machałowska

Dynamiczny rozwój rynku magazynowego w Polsce nie omija jej zachodniej części. Rozwój sieci dróg ekspresowych takich jak S3 i S5, a także bliskość Niemiec oraz wysoka koncentracja firm z branży produkcyjnej i motoryzacyjnej generują wzrost zapotrzebowania na powierzchnie logistyczne i przemysłowe w regionie.

Deweloperzy i najemcy dostrzegają wysoki potencjał rynku Polski Zachodniej, czego potwierdzeniem jest duża liczba inwestycji typu BTS oraz rozwój nowych projektów logistycznych w rejonie takich miast jak: Zielona Góra, Świecko, Gorzów Wielkopolski, czy Krosno Odrzańskie.



ŚWIECKO (PL) - FRANKFURT AN DER ODER (D)

LEGENDA:

9% udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

258 000 m² całkowita podaż w danej lokalizacji

Polska Wschodnia

Ostatnie dwa lata to okres wyraźnego wzrostu aktywności deweloperów i najemców na rynku magazynowym Polski Wschodniej. Ożywienie to obserwowane jest zarówno na dojrzewających rynkach magazynowych jak Lublin czy Rzeszów, jak i w nowych lokalizacjach jak Kielce i Białystok, gdzie w 2018 roku powstały pierwsze duże inwestycje deweloperskie.

Oddawanie kolejnych ważnych odcinków dróg ekspresowych jak S8 (Warszawa-Białystok) i zbliżająca się do końca budowa trasy S17 na odcinku Warszawa - Lublin oraz S7 na odcinku Warszawa - Kielce wpływa na wzrost potencjału logistycznego miast Polski Wschodniej. W zeszłym roku na tym rynku dostarczono ponad 100 000 mkw., w tym m.in. pierwsze duże projekty Panattoni w Białymstoku i Kielcach. W pierwszym półroczu rynek powiększył się o 63 000 mkw. za sprawą nowych inwestycji takich jak: 7R Park Kielce (22 700 mkw.), drugiego etapu Panattoni Park Kielce (22 200 mkw.) oraz rozbudowy MLP Lublin (17 800 mkw.). W budowie znajduje się kolejne 126 000 mkw., w tym: nowy projekt firmy 7R w Rzeszowie (48 600 mkw.), rozbudowa 7R Park Kielce (48 000 mkw.) oraz kolejna inwestycja firmy Panattoni w Lublinie (25 300 mkw.).

Na rozwój nowych projektów deweloperskich w regionie Polski Wschodniej w dużej mierze wpływa rosnąca aktywność najemców z branży e-commerce. W związku z dynamicznym rozwojem tego sektora popyt zgłosiły firmy z branży handlowej i kurierskiej w tym m.in. myBOXLogistics z grupy MIG w 7R Park Kielce (21 700 mkw.) i Poczta Polska, która uruchomi sortownię w ramach inwestycji Panattoni Park Białystok (5 500 mkw.). Ponadto nadal na rynku aktywne pozostają firmy dystrybucyjne związane z branżą spożywczą jak np. Famix czy GK Specjał. W pierwszej połowie 2019 roku wolumen transakcji najmu osiągnął 74 000 mkw., z czego 63% stanowiły nowe umowy i ekspansje. Dość duży udział renegotiacji (37% wolumenu transakcji najmu) wynikał w głównej mierze z przedłużenia umowy najmu dużej powierzchni w MLP Lublin (23 500 mkw.).

Dostępność powierzchni magazynowej utrzymuje się na niskim poziomie. Pod koniec czerwca 2019 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 3,8% (tj. 24 000 mkw.) i wzrósł nieznacznie o około 0,5 pp. w porównaniu do analogicznego okresu w 2018 roku. Ze względu na fakt, że część inwestycji pozostających w budowie realizowana

jest spekulacyjnie, możemy spodziewać się wzrostu dostępności nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie. Czynniki pozostały na stabilnym poziomie i wynoszą 3,30 - 3,50 EUR/mkw. miesiąc. Stawki efektywne wynoszą od 2,50 - 3,20 EUR/mkw./miesiąc.

Zasoby całkowite (mkw.)	635 000
Zmiana (R/R)	35%
Wskaźnik pustostanów	3,4%
Zmiana (R/R)	+0,7 pp.
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	157 000
W budowie (mkw.)	126 000
Czynniki nominalne EUR/mkw./miesiąc	3,3 - 3,5
Zmiana (R/R)	wzrost
Czynniki efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,5 - 3,2
Zmiana (R/R)	bez zmian

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych
zasobach
powierzchni magazynowej
w regionie

258 000 m²

całkowita podaż
w danej lokalizacji

9%

BIAŁORUŚ

UKRAINA

Białystok
41 000 m² 6%

Lublin
198 000 m²

31%

11%

Kielce
71 000 m²

Rzeszów
325 000 m²

51%

Rzeszów



Kamil Żach

Wschodni region Polski co roku odnotowuje wzrost zainteresowania ze strony zarówno krajowych, jak i zagranicznych inwestorów.

Miasta takie jak Lublin, Białystok czy Suwałki coraz częściej wpisują się w plany ekspansji firm związanych z branżą logistyczną i produkcyjną. Motorem wzrostu jest m.in. rozwój sieci dróg w tej części kraju np. szlaku Via Carpatia, przy którym tereny mogą być w przyszłości ciekawą alternatywą inwestycyjną.



Urszula Rasmussen

Każdy z wyżej wymienionych rynków gwarantuje dostęp do wykształconych kadr, w tym młodych absolwentów szkół wyższych. Ściana wschodnia to rozbudowywana i nieustannie poprawiająca się infrastruktura drogowa obwodnic i połączeń z największymi miastami kraju i innymi województwami, a także z portami i lotniskami. Cechą Polski Wschodniej jest również dostęp do rynku pracownika i konkurencyjne koszty ulokowania biznesu, co daje odpowiednie warunki do jego wzrostu.

Bydgoszcz - Toruń

Bydgoszcz i Toruń to dwa największe miasta województwa kujawsko-pomorskiego położone w pobliżu autostrady A1 i oddalone od siebie zaledwie o około 50 km.

W ostatnim czasie aktywność deweloperów i najemców na rynkach magazynowych tych miast była niewielka, jednakże coraz większe zaawansowanie prac przy budowie drogi ekspresowej S5 (Ostróda-Wrocław) i planowana realizacja trasy S10 (Szczecin - Wołomin k. Warszawy) stwarza warunki do ponownego wzrostu zainteresowania tymi rynkami.

Po rekordowym 2017 roku, gdy deweloperzy dostarczyli prawie 130 000 mkw., przyszedł słabszy 2018 rok, gdy na rynku Bydgoszczy i Torunia nie odnotowano nowej podaży, a popyt wynoszący niewiele ponad 60 000 mkw. kreowały w większości duże renegotjacje umów w projekcie BTS Cereal Polska k. Torunia (29 400 mkw., Hines) i Yusen Logistics w Goodman Logistics Park Toruń (15 000 mkw.), nowy projekt BTS dla Kitron w Grudziądzu (8 000 mkw., Panattoni), a także nowa umowa firmy Pekaes w Waimea Logistics Park Bydgoszcz (4 000 mkw.) i kilka umów najmu mniejszych modułów typu SBU w ramach tej inwestycji.

Na koniec czerwca 2019 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej na rynku Bydgoszcz-Toruń wyniosły 324 000 mkw. W pierwszej połowie roku skala nowej podaży była niewielka i ograniczyła się do jednego projektu w ramach Waimea Logistic Park Bydgoszcz (5 000 mkw.). Popyt wyniósł zaledwie 11 000 mkw. Jednakże - co warte uwagi - w regionie widać ożywienie i ogłoszone zostały nowe inwestycje. Dwie umowy zawarte przez firmę z branży kurierskiej dotyczyły bowiem planowanych inwestycji Panattoni Park Bydgoszcz II (40 000 mkw.) oraz Panattoni Park Toruń II (62 500 mkw.). Z kolei firma Waimea rozpoczęła realizację projektu Waimea MM Bydgoszcz (11 800 mkw.), oferującego małe moduły magazynowe typu SBU - deweloper umożliwi wynajem bądź zakup powierzchni magazynowej.

Wzrost aktywności deweloperskiej w regionie Bydgoszczy i Torunia wiąże się z bardzo ważnymi dla tego rynku inwestycjami w zakresie infrastruktury transportowej. Kluczowa jest tu budowa trasy S5, w tym zachodniej obwodnicy Bydgoszczy, co znacząco skróci czas dojazdu do głównych rynków południowo-zachodniej Polski (Wrocław, Poznań) i docelowo połączy

Bydgoszcz z Grudziądem przy autostradzie A1. Zakończenie budowy S5 na odcinku Wrocław - Grudziądz planowane jest na czwarty kwartał 2020 roku.

Pod koniec czerwca 2019 roku na rynku wskaźnik pustostanów na rynku Bydgoszcz-Toruń wyniósł 4,3%, mowa tu konkretnie o 13 500 mkw. dostępnych w parku Exeter Park Bydgoszcz. Czysze pozostały na stabilnym poziomie i wynoszą 3,20-3,60 EUR/mkw. miesiąc. Stawki efektywne czynszów uwzględniające zachęty finansowe dla najemców zawierają się w zakresie 2,40-2,90 EUR/mkw./miesiąc.

Stawki efektywne wynoszą od 2,50 - 3,20 EUR/mkw./miesiąc.

Zasoby całkowite (mkw.)	324 000
Zmiana (R/R)	10%
Wskaźnik pustostanów	4,3%
Zmiana (R/R)	+3,7 pp.
Absorpcja netto (ostatnie 12 m-cy)	6 000
W budowie (mkw.)	32 000
Czysze nominalne EUR/mkw./miesiąc	3,2 - 3,6
Zmiana (R/R)	wzrost
Czysze efektywne EUR/mkw./miesiąc	2,4 - 2,9
Zmiana (R/R)	wzrost

ZASOBY I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



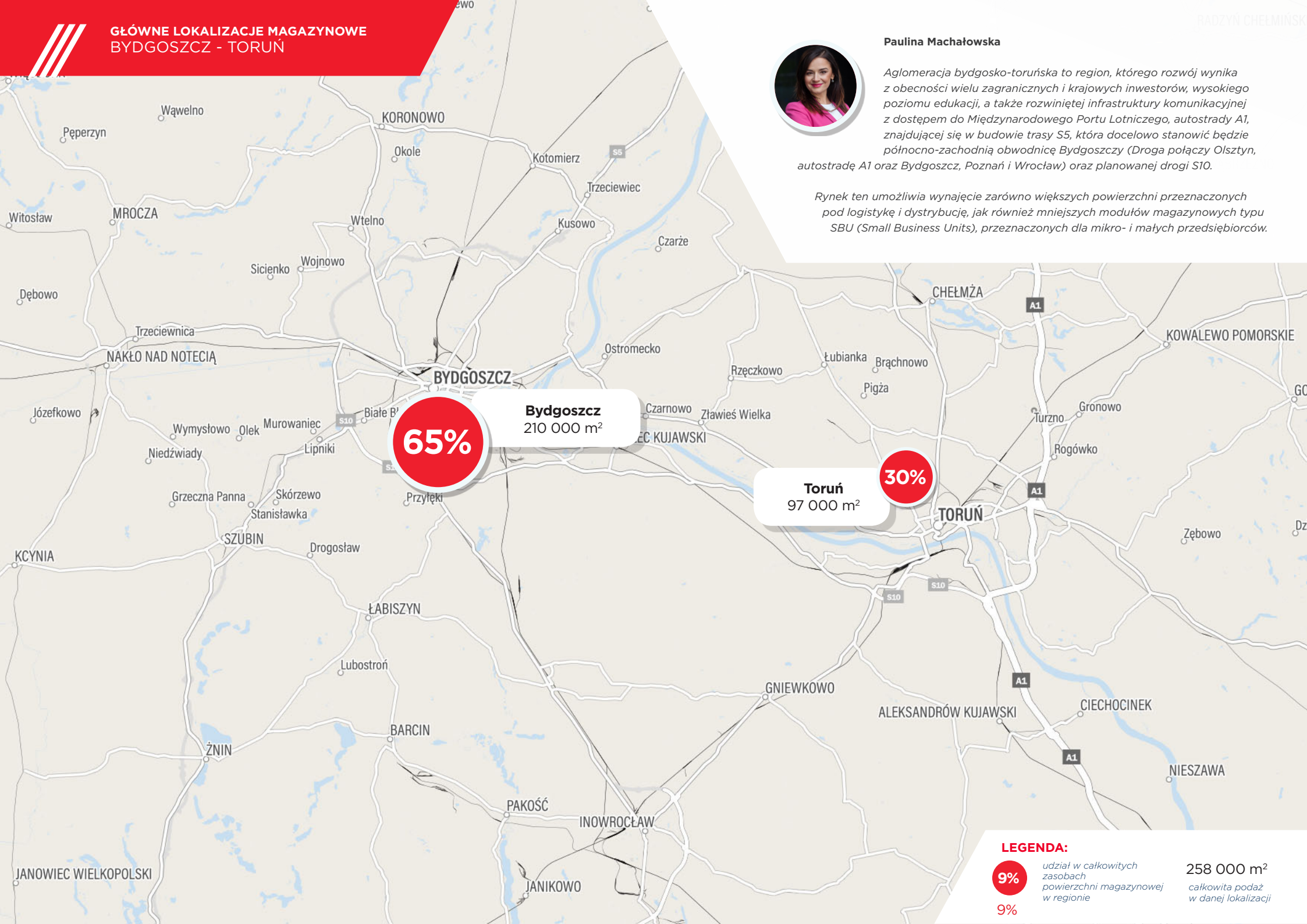
GŁÓWNE LOKALIZACJE MAGAZYNOWE BYDGOSZCZ - TORUŃ



Paulina Machałowska

Aglomeracja bydgosko-toruńska to region, którego rozwój wynika z obecności wielu zagranicznych i krajowych inwestorów, wysokiego poziomu edukacji, a także rozwiniętej infrastruktury komunikacyjnej z dostępem do Międzynarodowego Portu Lotniczego, autostrady A1, znajdującej się w budowie trasy S5, która docelowo stanowić będzie północno-zachodnią obwodnicę Bydgoszczy (Droga połączy Olsztyn, autostradę A1 oraz Bydgoszcz, Poznań i Wrocław) oraz planowanej drogi S10.

Rynek ten umożliwia wynajęcie zarówno większych powierzchni przeznaczonych pod logistykę i dystrybucję, jak również mniejszych modułów magazynowych typu SBU (Small Business Units), przeznaczonych dla mikro- i małych przedsiębiorców.



LEGENDA:

9%

udział w całkowitych zasobach powierzchni magazynowej w regionie

9%

258 000 m²
całkowita podaż w danej lokalizacji

PROGNOZA

“

Perspektywy rozwoju rynku magazynowego w Polsce pozostają korzystne. Spodziewamy się utrzymania wysokiego poziomu popytu, co uzasadnione jest rosnącymi potrzebami przedsiębiorstw, których działalność w dużym stopniu skorelowana jest z dynamicznym rozwojem branży e-commerce czy też dalszą ekspansją sektorów strategicznych dla polskiej gospodarki, takich jak motoryzacyjny, spożywczy czy AGD, a także rosnącą popularnością outsourcingu logistycznego.

Aktywność deweloperska obejmować będzie w coraz większym stopniu mniejsze rynki regionalne i miasta średniej wielkości. Ich potencjał inwestycyjny rośnie wraz z dalszą rozbudową infrastruktury transportowej w Polsce oraz ze względu na malejącą dostępność wykwalifikowanych kadr na rynkach pracy największych aglomeracji. Dodatkowo, widoczne są różnice w poziomie wynagrodzeń, faworyzujące m.in. miasta Polski Wschodniej czy też poszczególne lokalizacje w północnej części kraju jak Olsztyn czy Elbląg.



Joanna Sinkiewicz

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych



Szukasz przestrzeni dla swojego biznesu?

ZNAJDŹ JĄ W NOWEJ WYSZUKIWARCE WWW.INDUSTRIAL.PL



KOMPLEKSOWA OFERTA WYNAJMU

NIERUCHOMOŚCI W CAŁEJ POLSCE



INTERAKTYWNE

MAPY LOKALIZACJI Z MOŻLIWOŚCIĄ WYTYCZENIA TRASY DO

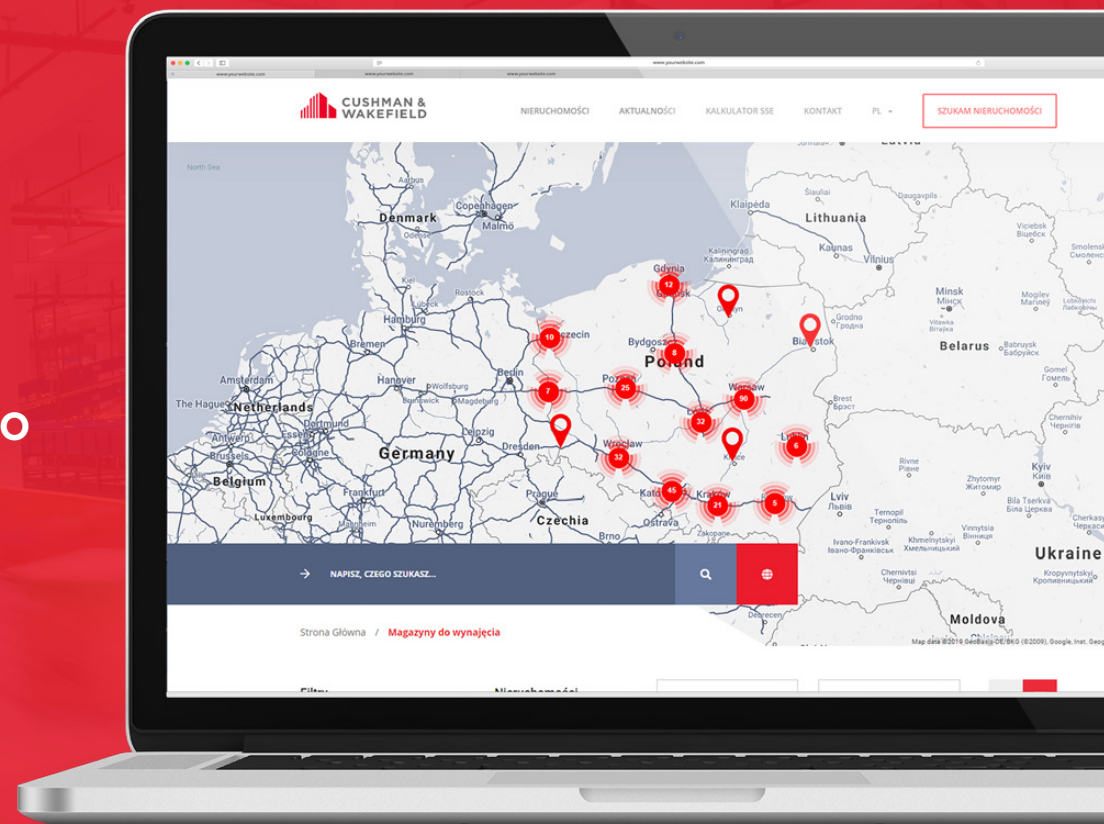
- AUTOSTRAD
- LOTNISK
- PORTÓW
- MIAST
- I INNYCH KLUCZOWYCH PUNKTÓW



KALKULATOR

POLSKIEJ STREFY INWESTYCJI

**SPRAWDŹ, NA JAKĄ POMOC PUBLICZNĄ
MOŻE LICZYĆ TWOJA FIRMA W WYBRANEJ
STREFIE EKONOMICZNEJ**



DEFINICJE

STANDARDOWE WARUNKI UMÓW NAJMU

Czynsz	Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN.
Indeksacja	Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HICP.
Opłata eksploatacyjna	Opłata ponoszona przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni magazynowej: zarządzanie nieruchomością, podatki lokalne, ochrona obiektu, utrzymanie czystości, odśnieżanie, utrzymanie terenów zielonych, oświetlenie placów manewrowych. Ustalana i płatna w PLN.
Długość trwania umowy najmu	Standardowo wynosi od 3 do 5 lat. Dla obiektów typu BTS: od 7 do 15 lat.
Zachęty dla najemców	Częściowa lub pełna aranżacja wynajmowanej powierzchni oraz okres wolny od płatności czynszu: standardowo na początku okresu najmu oferuje się od 4 do 8 miesięcy wolnych od płatności (w zależności od wielkości transakcji i długości okresu najmu).
Kaucja	Gwarancja bankowa lub depozyt gotówkowy w wysokości od 3 do 6 miesięcznych czynszów oraz opłat eksploatacyjnych; powiększony o VAT.

DEFINICJE

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej	Całkowity zasób powierzchni magazynowych dostarczonych na rynek po 2000 roku.
Podaż	Wolumen powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w badanym okresie.
Wskaźnik pustostanów	Relacja pomiędzy powierzchnią niewynajętą a całkowitym zasobem na koniec analizowanego okresu.
Popyt brutto	Łączny wolumen transakcji najmu, obejmujący nowe umowy, umowy typu pre-let (przednajmu), rozszerzenia dotychczasowej powierzchni, jak również przedłużenia dotychczasowych umów i renegocjacje.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów czy renegocjacji.
Czynsz nominalny	Oferowana przez właściciela obiektu wyjściowa stawka płacona za 1 mkw. powierzchni magazynowej.
Czynsz efektywny	Czynsz nominalny pomniejszony o różnego rodzaju zachęty finansowe, których zakres i wartość ustalana jest w drodze negocjacji pomiędzy najemcą a właścicielem obiektu.
Inwestycja Build-to-Suit (BTS)	Obiekt „szyty na miarę”, którego lokalizacja, powierzchnia oraz parametry techniczno-użytkowe uzgadniane są z najemcą przed rozpoczęciem inwestycji.
Transakcja pre-let	Umowa najmu zawarta przed rozpoczęciem inwestycji lub w trakcie jej realizacji.
Absorpcja	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie.

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera najemców i właścicieli nieruchomości w realizacji ich planów biznesowych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości oraz zatrudnia 48 tysięcy pracowników w ok. 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2017 roku jej przychody wyniosły 6,9 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.pl oraz na Twitterze: @CushWakeCE

AUTORZY PUBLIKACJI

Joanna Sinkiewicz

Partner, Head of Industrial
& Logistics Agency

Tel: +48 722 202 011
joanna.sinkiewicz@cushwake.com

Adrian Semaan

Research Consultant
Industrial & Logistics Agency

Tel: +48 722 202 894
adrian.semaan@cushwake.com

ul. Złota 59 | 00-120 Warszawa
+48 22 222 30 00
Plac Piłsudskiego 1 | 00-078 Warszawa
+48 22 820 20 20
www.cushmanwakefield.pl



NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI MAGAZYNÓW

DZIAŁ POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I LOGISTYCZNYCH

Joanna Sinkiewicz

Partner, Head of Industrial
& Logistics Agency

joanna.sinkiewicz@cushwake.com

WYCENY I DORADZTWO

Mark Freeman

Partner, Head of
Valuation Department

mark.freeman@cushwake.com

RYNKI KAPITAŁOWE

Soren Rodian Olsen

Partner,
Capital Markets

soren.olsen@cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

Andrew Frizell

Partner, Head of Project
& Development Services CEE

andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zuzanna Paciorkiewicz

Partner, Business Space
Asset Services

zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com