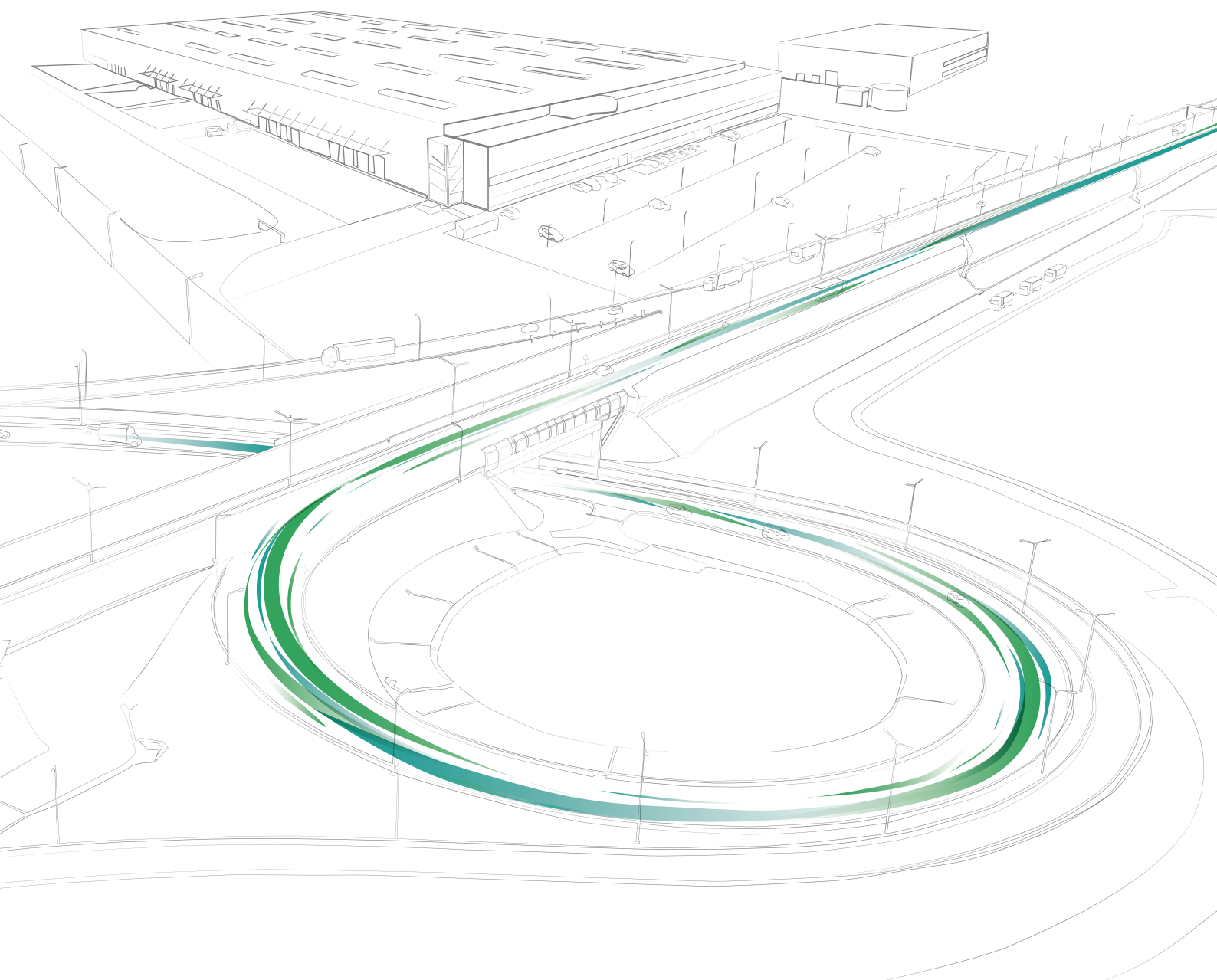


**CBRE**

# POLAND INDUSTRIAL DESTINATIONS 2019



## PODSTAWOWE DANE

 **38,4 mln**  
LUDNOŚĆ

 **5,3%**  
STOPA BEZROBOCIA

Źródło: GUS

## RYNEK PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNY

 **16,7 mln m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

 **2 mln m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

 **1,1 mln m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA DO UŻYTKU  
W 1. POŁ. 2019

 **5,1%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIEWYNAJĘTEJ

Źródło: CBRE Research Q2 2019

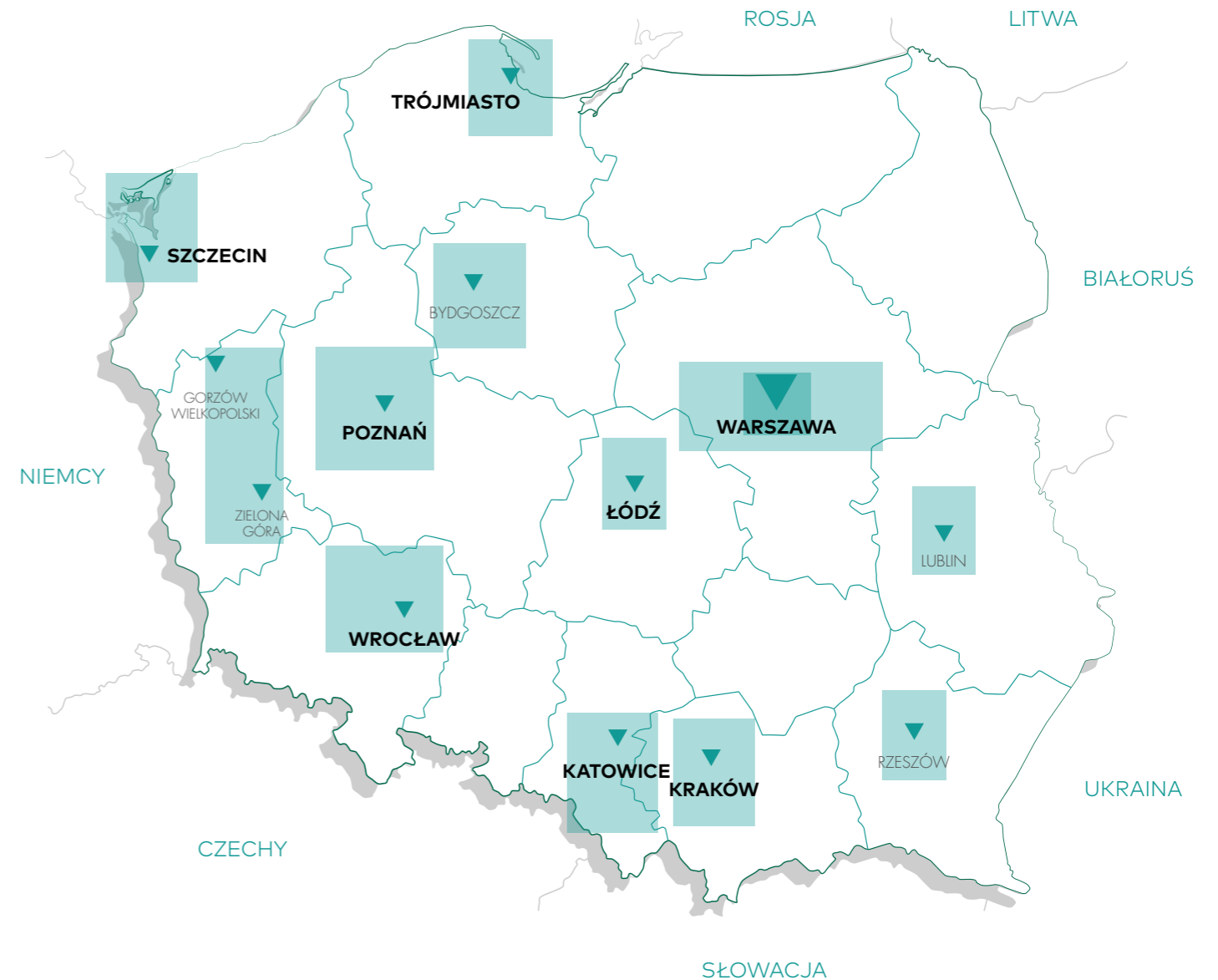
 **2,2 mln m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

## PODZIAŁ GEOGRAFICZNY

Podział geograficzny rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce kształtuje się następująco:

- **Warszawa I** – pojedyncze obiekty oraz parki magazynowe, zlokalizowane w promieniu do 15 km od centrum Warszawy.
- **Warszawa II** – parki logistyczne i magazynowe zlokalizowane w promieniu od 15 do 80 km od centrum Warszawy, z reguły położone wzdłuż głównych tras wylotowych z miasta.

- **Regiony** – parki logistyczne zlokalizowane w okolicy największych polskich miast, z wyjątkiem Warszawy i regionu warszawskiego: Górny Śląsk, Polska Centralna (województwo łódzkie), Poznań, Wrocław, , Kraków, Trójmiasto, Bydgoszcz i Toruń, Szczecin, Region Wschodni (Lublin i Rzeszów,) oraz Region Zachodni (Zielona Góra) . Na mapie magazynowej pojawiają się też nowe lokalizacje jak Kielce i Białystok.



## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**5 403 412**  
LUDNOŚĆ W  
WOJEWÓDZTWIE  
MAZOWIECKIM

**4,5%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W WOJ. MAZOWIECKIM

**1 777 972**  
LUDNOŚĆ  
WARSZAWY

**1,4%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W WARSZAWIE

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**827 200 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**40 800 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**43 000 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA  
DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**114 600 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 900–3 800	NISKA	KONTROLER JAKOŚCI	3 500–5 000	NISKA
MAGAZYNIER	2 900–3 800	ŚREDNIA	MECHANIK	4 500–6 500	WYSOKA
OPERATOR MASZYN	3 500–5 000	WYSOKA	SPAWACZ	5 500–8 000	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Największy w kraju rynek zbytu, wysoki potencjał nabywczy mieszkańców Warszawy
- Dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa i transport publiczny
- Największe w kraju, rozwijające się lotnisko – duży wolumen obrotów cargo
- Status stolicy kraju – naturalne miejsce lokowania kapitału dla zagranicznych podmiotów inwestujących w Polsce po raz pierwszy
- Relatywnie duże zasoby powierzchni klasy B – alternatywne rozwiązanie dla najemców o niestandardowym zapotrzebowaniu

### SŁABE STRONY

- Ograniczony dostęp dla samochodów ciężarowych oraz duży ruch samochodowy, zwłaszcza na trasach wylotowych z Warszawy
- Relatywnie wysokie ceny gruntów, wysokie stawki najmu
- Relatywnie wysokie koszty pracy

### SZANSE

- Dodatnie saldo migracji – wysoka atrakcyjność miasta, duży potencjał rozwoju
- Modernizacja infrastruktury drogowej, zwłaszcza ukończenie obwodnicy Warszawy
- Rozwój rynku tzw. small business units (500–1 000 mkw.) – oferty małych modułów magazynowych połączonych z wysokiej jakości biurem

### ZAGROŻENIA

- Silna konkurencja ze strony tańszych lokalizacji poza granicami miasta – odpływ najemców
- Alternatywne wykorzystanie dostępnych terenów inwestycyjnych pod budowę projektów handlowych i usługowych – inwestycje magazynowe i produkcyjne lokowane poza granicami miasta

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**4,0–5,2**  
CZYN SZ UMOWNY  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

**8,0–12,0**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

**1,0–1,8**  
OPŁATY  
EKSPLOATACYJNE  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**10,9%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI  
NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

- |                                  |                                   |  |
|----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 1. 7R City Flex Airport I        | 14. Gate One Business Park        | 27. Norblin Industrial Park            |
| 2. Agmet Marywilska              | 15. Gate Two Business Park        | 28. Platan Park I&II                   |
| 3. Agmet Stągiewna               | 16. Hillwood Marki                | 29. Prologis Park Warsaw II            |
| 4. Airnet                        | 17. Hillwood Warszawa Targówek    | 30. Prologis Park Warsaw – Żerań       |
| 5. Airport House                 | 18. Ideal Idea City Park          | 31. S8 Business Park                   |
| 6. Bokserska Distribution Center | 19. Ideal Distribution Center     | 32. Segro Business Park Warsaw, Okęcie |
| 7. City Logistics Warsaw Airport | 20. Jutrzenka Park                | 33. Segro Business Park Warsaw, Żerań  |
| 8. City Logistics Warsaw I       | 21. Krakowska Distribution Park   | 34. Space Distribution Center          |
| 9. City Logistics Warsaw II      | 22. Logikor Annapol               | 35. U4 Business Units                  |
| 10. City Point                   | 23. Logikor Okęcie                | 36. Ursus Logistic Center              |
| 11. Comet Business Center        | 24. Logikor Warszawa              | 37. Warsaw Distribution Center         |
| 12. Diamond Business Park Ursus  | 25. Manhattan Distribution Center | 38. Warsaw East Distribution Centre    |
| 13. Distribution Park Żerań      | 26. Metropol Park Jagiellońska    | 39. Wenecka                            |

### Parki w budowie i planowane

40. NORDKAPP

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**5 403 412**  
LUDNOŚĆ W WOJEWÓDZTWIE MAZOWIECKIM

**4,5%**  
STOPA BEZROBOCIA W WOJ. MAZOWIECKIM

**1 777 972**  
LUDNOŚĆ WARSZAWY

**1,4%**  
STOPA BEZROBOCIA W WARSZAWIE

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**3 255 800 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

**357 700 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

**122 100 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**477 900 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 900-3 800	ŚREDNIA	KONTROLER JAKOŚCI	3 500-5 000	ŚREDNIA
MAGAZYNIER	2 900-3 800	ŚREDNIA	MECHANIK	4 500-6 500	NISKA
OPERATOR MASZYN	3 500-5 000	ŚREDNIA	SPAWACZ	5 500-8 000	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Największy w kraju rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych (3,3 mln mkw.) – zróżnicowana oferta wielkości modułów (typu big box oraz small business units), obecność wszystkich największych deweloperów
- Duża liczba nowych inwestycji: ok. 344 000 mkw. w budowie
- Wysoki popyt na powierzchnię logistyczną
- Relatywnie niskie stawki czynszowe

### SŁABE STRONY

- Ograniczona dostępność powierzchni w nietypowych obiektach wyposażonych w chłodnię, suwnice
- Utrata pozycji niektórych lokalizacji (np. Błonie) na rzecz lokalizacji bliżej autostrady A2
- Ograniczona dostępność kadry pracowniczej w niektórych lokalizacjach

### SZANSE

- Duże zasoby gruntów zabezpieczonych przez deweloperów pod przyszłe inwestycje (tzw. „banki ziemi”)
- Inwestycje infrastrukturalne polepszające połączenie z centrum Warszawy
- Rosnąca liczba mieszkańców aglomeracji warszawskiej – powiększający się rynek zbytu

### ZAGROŻENIA

- Silna konkurencja ze strony Polski Centralnej – Łódź, Stryków, Piotrków Trybunalski
- Rosnące koszty pracy

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**2,6–3,5**  
CZYN SZ UMOWNY € / M<sup>2</sup> / MIES.

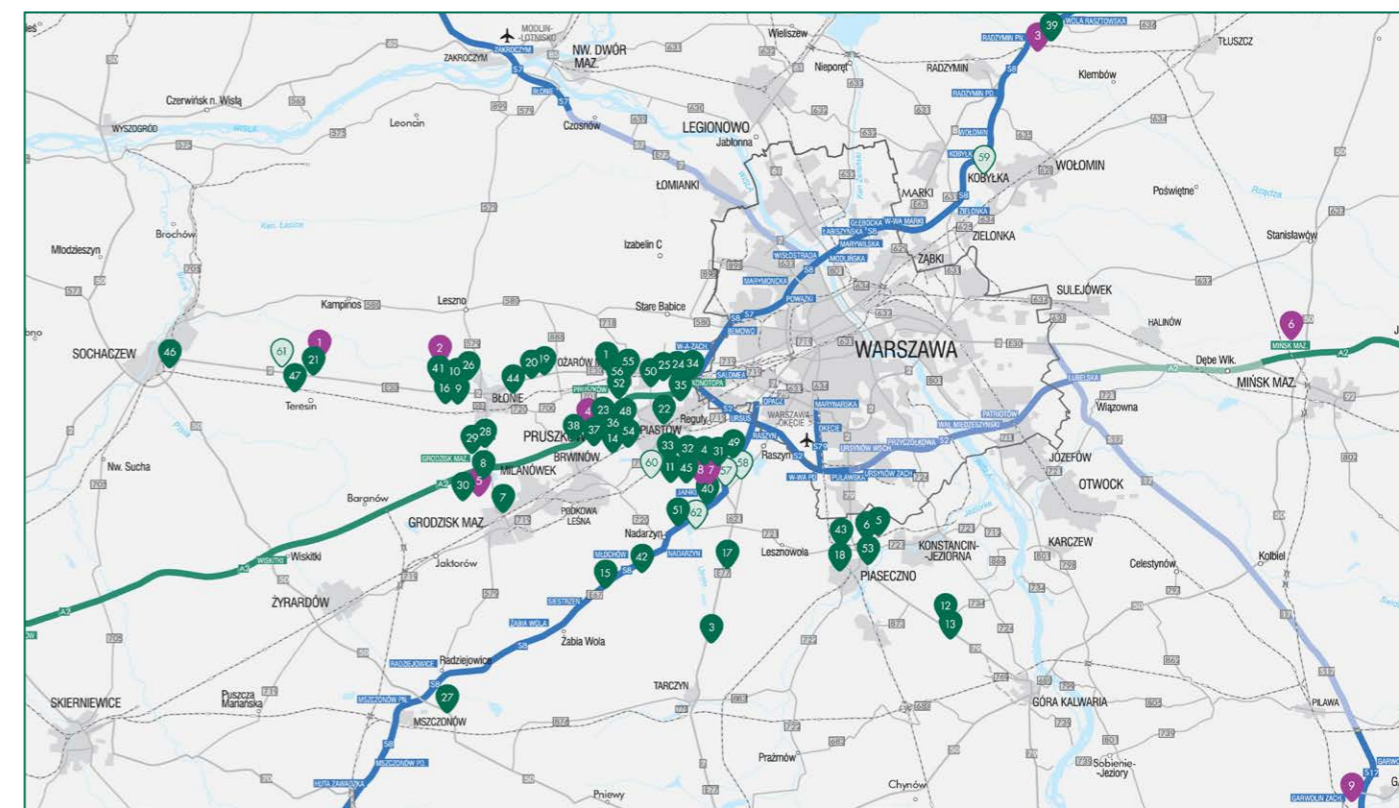
**8,0–9,0**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ € / M<sup>2</sup> / MIES.

**1,0–1,2**  
OPŁATY EKSPLOATACYJNE € / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**3.7%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

- |  |                                 |   |
|--|---------------------------------|---|
| 1. 7R Park Warszawa Bronisze             | 20. Logicor Święcice II         | 39. Panattoni Park Warsaw–North           |
| 2. A2 Warsaw Park                        | 21. Logicor Teresin             | 40. Panattoni Park Warsaw–South           |
| 3. Altmaster Grzędy                      | 22. MLP Pruszków I              | 41. Park Błonie II                        |
| 4. Altmaster Pęcice                      | 23. MLP Pruszków II             | 42. Park Nadarzyn                         |
| 5. Altmaster Piaseczno I Julianowska     | 24. Ożarów I Logistics Centre   | 43. Piaseczno Business Park               |
| 6. Altmaster Piaseczno II Geodetów       | 25. Ożarów II Logistics Centre  | 44. Prologis Park Błonie I                |
| 7. Distribution Park Grodzisk Mazowiecki | 26. P3 Błonie                   | 45. Prologis Park Janki                   |
| 8. Goodman Warsaw I Logistics Centre     | 27. P3 Mszczonów                | 46. Prologis Park Sochaczew               |
| 9. Hillwood Błonie I                     | 28. Panattoni Park Grodzisk     | 47. Prologis Park Teresin                 |
| 10. Hillwood Błonie II                   | 29. Panattoni Park Grodzisk II  | 48. Pruszków Distribution Center          |
| 11. Hillwood Janki Sokotów               | 30. Panattoni Park Grodzisk III | 49. Raszyn Business Park                  |
| 12. Hillwood Kalwaria I                  | 31. Panattoni Park Janki I      | 50. Segro Business Park Warsaw, Ożarów    |
| 13. Hillwood Kalwaria II                 | 32. Panattoni Park Janki II     | 51. Segro Logistics Park Warsaw, Nadarzyn |
| 14. Hillwood Pruszków                    | 33. Panattoni Park Janki III    | 52. Segro Logistics Park Warsaw, Pruszków |
| 15. Lexar Distribution Park              | 34. Panattoni Park Konotopa I   | 53. Techniczna Industrial Park            |
| 16. Logicor Błonie                       | 35. Panattoni Park Konotopa II  | 54. WAN Pruszków                          |
| 17. Logicor Łazy                         | 36. Panattoni Park Pruszków II  | 55. West Park Ożarów                      |
| 18. Logicor Piaseczno                    | 37. Panattoni Park Pruszków III | 56. West Park Pruszków                    |
| 19. Logicor Święcice I                   | 38. Panattoni Park Pruszków IV  |   |

### Parki w budowie i planowane

- Diamond Business Park Raszyn
- Goodman Warsaw II Logistics Centre
- Goodman Warsaw III Logistics Centre
- Hillwood Janki II
- Waimea Logistic Park Teresin
- Waimea MM Kajetany

### Istniejące projekty BTS

- |                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. MLP Teresin (BTS Piotr i Paweł) | 6. Panattoni BTS Harper               |
| 2. Panattoni BTS Delphi            | 7. Panattoni BTS TNT Janki            |
| 3. Panattoni BTS DHL North         | 8. Panattoni BTS GLS                  |
| 4. Panattoni BTS DHL West          | 9. Panattoni Park Garwolin (BTS Avon) |
| 5. Panattoni BTS H&M Grodzisk      |                                       |

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**2 466 322**  
LUDNOŚĆ W  
WOJEWÓDZTWIE  
ŁÓDZKIM

**5,6%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W WOJ. ŁÓDZKIM

**685 285**  
LUDNOŚĆ  
ŁÓDZI

**5,2%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W ŁÓDZI

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**2 684 600 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**357 000 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**246 500 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA  
DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**295 000 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 300–3 300	NISKA	KONTROLER JAKOŚCI	3 500–5 000	NISKA
MAGAZYNIER	2 300–3 300	NISKA	MECHANIK	3 500–5 000	ŚREDNIA
OPERATOR MASZYN	3 000–4 500	NISKA	SPAWACZ	4 500–7 000	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Duże zasoby terenów inwestycyjnych pokrytych planami miejscowymi
- Bardzo korzystna lokalizacja – skrzyżowanie dwóch głównych polskich autostrad A1 i A2 oraz drogi ekspresowej S8
- Bezpośrednie połączenie kolejowe cargo między Łodzią a Chengdu (Chiny) – skrócenie czasu transportu do 2 tygodni (o połowę krócej niż w transporcie morskim)

### SŁABE STRONY

- Niewykorzystany potencjał Łodzi – niskie tempo rozwoju miasta
- Bliskość Warszawy powodująca odpływ wykwalifikowanej kadry pracowniczej
- Duże dysproporcje w dostępności kadry pracowniczej na poziomie regionu (ograniczony dostęp do kadry pracowniczej w Strykowie)

### SZANSE

- Inwestycje infrastrukturalne – zachodnia obwodnica Łodzi w realizacji (droga ekspresowa S14)
- Rozwój nowych lokalizacji przemysłowologicznych w regionie: Pabianice, Tuszyn, Konstantynów Łódzki, przyspieszenie rozwoju Piotrkowa Trybunalskiego
- Produkcyjny potencjał Łodzi, szczególnie wschodniej części miasta

### ZAGROŻENIA

- Ograniczony zakres działań na rzecz zintegrowanego rozwoju całego regionu
- Bardzo rozdrobniona struktura właścicielska gruntów w Łodzi

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**2,5–3,6**  
CZYN SZ UMOWNY  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

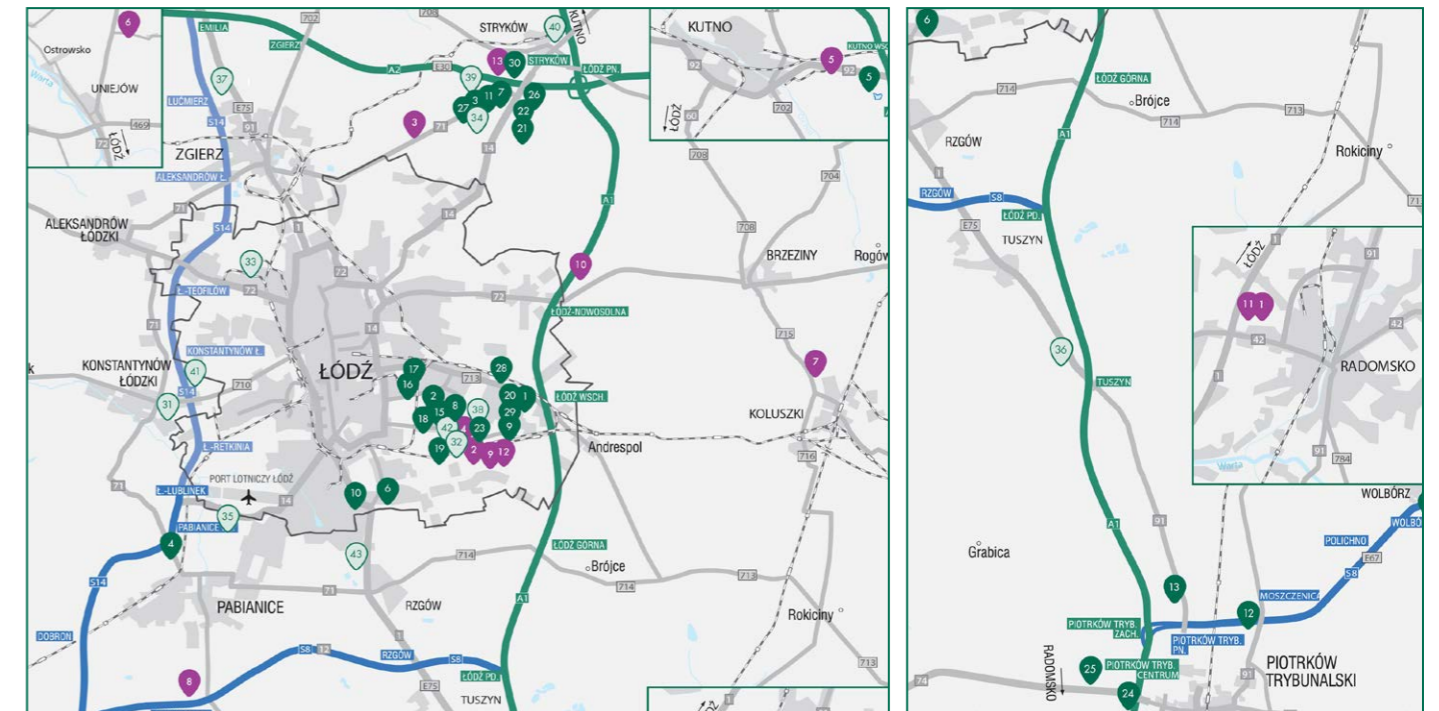
**8,0–9,0**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

**1,0–1,2**  
OPŁATY  
EKSPLOATACYJNE  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**6,5%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI  
NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

- 7R City Flex Łódź I
- City Logistics Łódź I
- Diamond Business Park Stryków
- Goodman Łódź Logistics Centre
- Hillwood Kutno
- Hillwood Łódź Górna
- Hillwood Stryków
- Logicor Łódź I
- Logicor Łódź II
- Logicor Łódź III
- Logicor Stryków
- Logicor Radomsko
- Logicor Łódź East
- Logicor Stryków
- Logistic City Piotrków Trybunalski
- P3 Piotrków
- Partner Logistic Wolbórz
- Panattoni Business Center Łódź I
- Panattoni Business Center Łódź II
- Panattoni Business Center Łódź III
- Panattoni Business Center Łódź IV
- Panattoni Central European Logistics Hub
- Panattoni Park Łódź East
- Panattoni Park Stryków II
- Panattoni Park Stryków III
- Prologis Park Łódź
- Prologis Park Piotrków I
- Prologis Park Piotrków II
- Prologis Park Stryków
- Prologis Park Stryków II
- Segro Business Park Łódź
- Segro Logistics Park Łódź
- Segro Logistics Park Stryków

### Parki w budowie i planowane

- 7R Park Łódź West
- City Logistics Łódź II
- City Logistics Łódź III
- Diamond Business Park Stryków II
- Goodman Ksawerów
- Goodman Łódź II Logistics Centre
- Hillwood Zgierz
- MLP Łódź
- MLP Stryków
- Mountpark Stryków
- Panattoni Park Łódź Airport
- Panattoni Park Łódź VI
- Rzgów Logistic Park

### Istniejące projekty BTS

- Logicor Radomsko (BTS Manuli)
- Panattoni BTS BSH
- Panattoni BTS Castorama
- Panattoni BTS Decathlon
- Panattoni BTS Kellogg
- Panattoni BTS K-Flex
- Panattoni BTS Kongsberg Kolużki
- Panattoni BTS Łódź
- Panattoni BTS Media Expert (CELH)
- Panattoni BTS OBI
- Panattoni BTS Ontex
- Panattoni BTS Smyk (CELH)
- Segro BTS Corning Cable Systems

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**4 533 600**  
LUDNOŚĆ W  
WOJEWÓDZTWIE  
GÓRNOŚLĄSKIM

**3,8%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W WOJ. GÓRNOŚLĄSKIM

**294 500**  
LUDNOŚĆ  
KATOWIC

**1,4%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W KATOWICACH

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**2 674 500 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**562 000 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**66 300 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA  
DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**261 400 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/ miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/ miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 300–3 500	ŚREDNIA	KONTROLER JAKOŚCI	4 000–6 000	ŚREDNIA
MAGAZYNIER	2 300–3 500	ŚREDNIA	MECHANIK	4 000–6 000	ŚREDNIA
OPERATOR MASZYN	3 000–4 500	ŚREDNIA	SPAWACZ	4 000–6 000	ŚREDNIA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Duże zasoby terenów inwestycyjnych
- Bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa – skrzyżowanie autostrad A1 i A4, dogodnie połączenia z Polską Południową, Czechami, Słowacją, Niemcami
- Rozwinięta działalność Specjalnych Stref Ekonomicznych
- Polski hub motoryzacyjny – koncentracja firm produkujących części motoryzacyjne

### SŁABE STRONY

- Nierównomierny poziom rozwoju miast w regionie
- Niedoinwestowanie obszarów położonych poza głównymi ośrodkami miejskimi

### SZANSE

- Rewitalizacja terenów pogórnich ukierunkowana na tworzenie atrakcyjnych przestrzeni inwestycyjnych
- Wykorzystanie terenów inwestycyjnych wzdłuż autostrady A1, drogi ekspresowej S1 i Drogowej Trasy Średnicowej łączącej miasta konurbacji śląskiej
- Rozwój lotniska w Pyrzowicach – wzrost wolumenu obrotów cargo, stworzenie alternatywy dla stołecznego portu

### ZAGROŻENIA

- Konkurencja ze strony sąsiednich państw (Czechy, Słowacja) oraz sąsiednich regionów (Wrocław, Kraków)
- Ryzyko związane z niekorzystnymi uwarunkowaniami gruntowymi wywołanymi przez szkody górnicze
- Odptyw wykwalifikowanej kadry pracowniczej na rynki pracy Europy Zachodniej

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**2,8–3,6**  
CZYN SZ UMOWNY  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

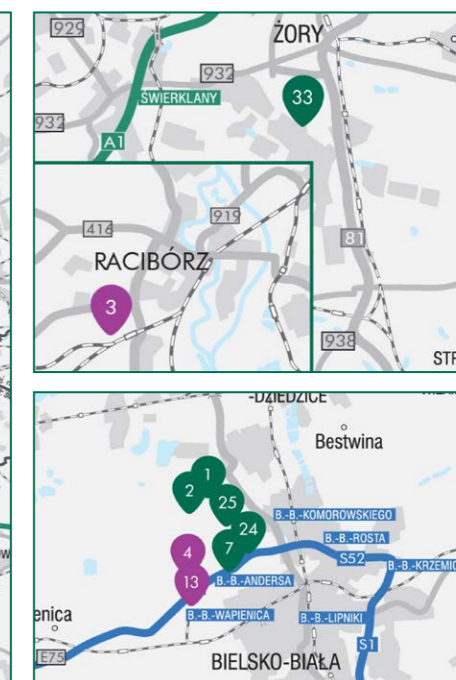
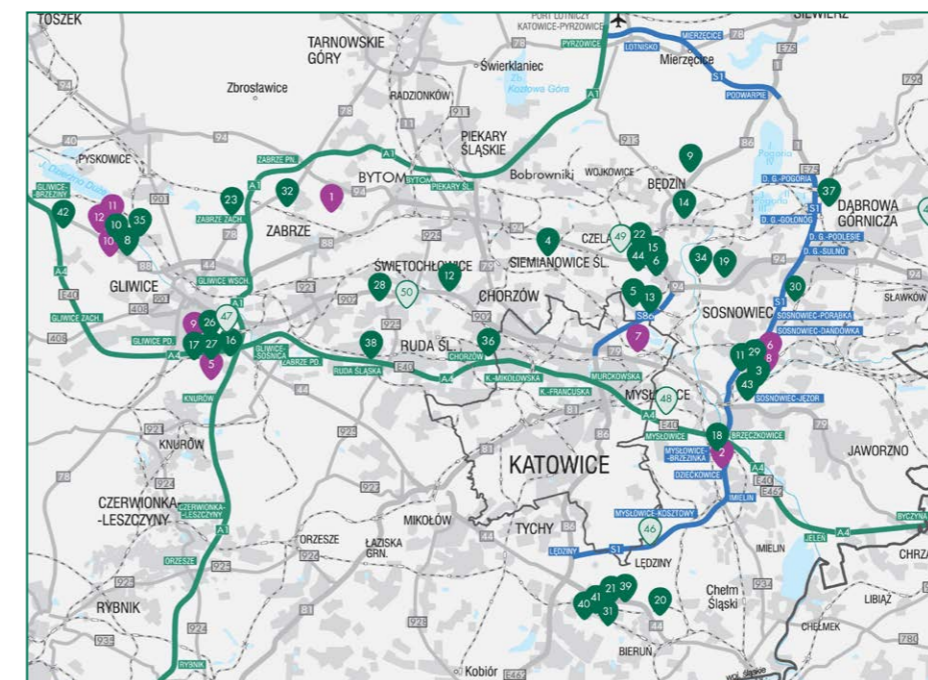
**8,0–9,5**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

**1,0–1,2**  
OPŁATY  
EKSPLOATACYJNE  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**7,5%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI  
NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

- |  |                                      |                                   |
|--|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. 7R Beskid Park                      | 15. Logicor Czeladź                  | 29. Panattoni Park Sosnowiec I    |
| 2. 7R Beskid Park II                   | 16. Logicor Gliwice I                | 30. Panattoni Park Sosnowiec II   |
| 3. 7R Park Sosnowiec                   | 17. Logicor Gliwice II               | 31. Panattoni Park Tychy          |
| 4. 7R Siemianowice Śląskie             | 18. Logicor Mysłowice                | 32. Panattoni Park Zabrze         |
| 5. 7R Sosnowiec–Milowice               | 19. Logicor Sosnowiec                | 33. Panattoni Park Żory           |
| 6. Alliance Silesia Center Czeladź     | 20. Logistic Park Bieruń             | 34. Park Będzin II                |
| 7. Bielsko–Biała Logistics Centre      | 21. Logistic Park Tychy              | 35. Portowa 74                    |
| 8. Diamond Business Park Gliwice       | 22. MLP Czeladź                      | 36. Prologis Park Chorzów         |
| 9. DL Invest Psary/Czeladź             | 23. MLP Gliwice                      | 37. Prologis Park Dąbrowa         |
| 10. Goodman Gliwice Logistics Centre   | 24. Panattoni Park Bielsko–Biała II  | 38. Prologis Park Ruda            |
| 11. Goodman Sosnowiec Logistics Centre | 25. Panattoni Park Bielsko–Biała III | 39. Promont Tychy                 |
| 12. Hillwood Ruda Śląska               | 26. Panattoni Park Gliwice II        | 40. Segro Industrial Park Tychy 1 |
| 13. Hillwood Zagłębie                  | 27. Panattoni Park Gliwice III       | 41. Segro Industrial Park Tychy 2 |
| 14. Logicor Będzin                     | 28. Panattoni Park Ruda              | 42. Segro Logistics Park Gliwice  |
|  |                                      | 43. Śląskie Centrum Logistyczne   |
|  |                                      | 44. TriStar Czeladź               |

### Parki w budowie i planowane

45. DL Invest Dąbrowa Górnicza
46. Goodman Łędziny
47. Hillwood Gliwice
48. Hillwood Mysłowice
49. Panattoni Park Czeladź IV (Gdańska)
50. Panattoni Park Ruda Śląska II

### Istniejące projekty BTS

1. BTS Yushin
2. Distribution Park Mysłowice
3. Logicor Racibórz (BTS DHL)
4. Panattoni BTS GE Bielsko–Biała
5. Panattoni BTS Gliwice
6. Panattoni BTS Hags Aneby
7. Panattoni BTS Rockwell Automation
8. Panattoni BTS Sosnowiec
9. Prologis Park Gliwice (BTS Tesco)
10. Segro Business Park Gliwice 1 (BTS HL Display)
11. Segro Business Park Gliwice 2 (BTS Decathlon)
12. Segro Business Park Gliwice 3 (BTS Johnson Matthey BS)
13. Ulogis Bielsko–Biała

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**2 901 200**

LUDNOŚĆ W WOJEWÓDZTWIE DOLNOŚLĄSKIM

**4,7%**

STOPA BEZROBOCIA W WOJ. DOLNOŚLĄSKIM

**640 600**

LUDNOŚĆ WROCLAWIA

**1,7%**

STOPA BEZROBOCIA WE WROCLAWIU

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**2 068 400 m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

**442 300 m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

**116 800 m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA ODDANA DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**329 800 m<sup>2</sup>**

POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 500–3 500	NISKA	KONTROLER JAKOŚCI	3 200–4 500	NISKA
MAGAZYNIER	2 500–3 500	NISKA	MECHANIK	4 000–6 500	NISKA
OPERATOR MASZYN	3 000–4 300	NISKA	SPAWACZ	3 500–6 500	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa – skrzyżowanie autostrad A4 i A8, droga ekspresowa S8
- Bliskość granic z Niemcami i Czechami – korzystna lokalizacja dla firm dystrybuujących towary na rynki Europy Zachodniej i Południowej
- Duży wolumen bezpośrednich inwestycji zagranicznych – Wrocław liderem w skali kraju
- Zintegrowana polityka publiczna na rzecz rozwoju całego regionu – współpraca instytucjonalna między inwestorami, Specjalnymi Strefami Ekonomicznymi a władzami lokalnymi

### SŁABE STRONY

- Brak bezpośredniego, szybkiego połączenia drogowego z Poznaniem, Polską Północną i Czechami
- Relatywnie duży udział użytkownika wieczystego w strukturze własnościowej gruntów przemysłowych na terenie Wrocławia
- Niewielka ilość obiektów typu cross-dock dostosowanych pod usługi kurierskie Niska stopa bezrobocia – ograniczona dostępność kadry pracowniczej w niektórych lokalizacjach

### SZANSE

- Realizacja dróg ekspresowych S3 i S8, które połączą Wrocław z innymi regionami kraju, dokończenie Wschodniej Obwodnicy Wrocławia i realizacja Obwodnicy Leśnicy
- Stworzenie Dolnośląskiej Strefy Aktywności Gospodarczej
- Kontynuacja trendu przenoszenia produkcji z Europy Zachodniej do Polski
- Uproszczenie procedury przyznawania obcokrajowcom pozwoleń na pracę w Polsce

### ZAGROŻENIA

- Nieterminowa realizacja dużych drogowych projektów infrastrukturalnych
- Konkurencja ze strony Czech w przyciąganiu inwestorów z sektora produkcyjnego i logistycznego
- Rosnące koszty pracy, które mogą spowodować przenoszenie zakładów produkcyjnych do innych tańszych lokalizacji

## STANDARD LEASE TERMS

**2,7–3,9**

CZYN SZ UMOWNY € / M<sup>2</sup> / MIES.

**8,5–9,5**

CZYN SZ POW. BIUROWEJ € / M<sup>2</sup> / MIES.

**0,9–1,15**

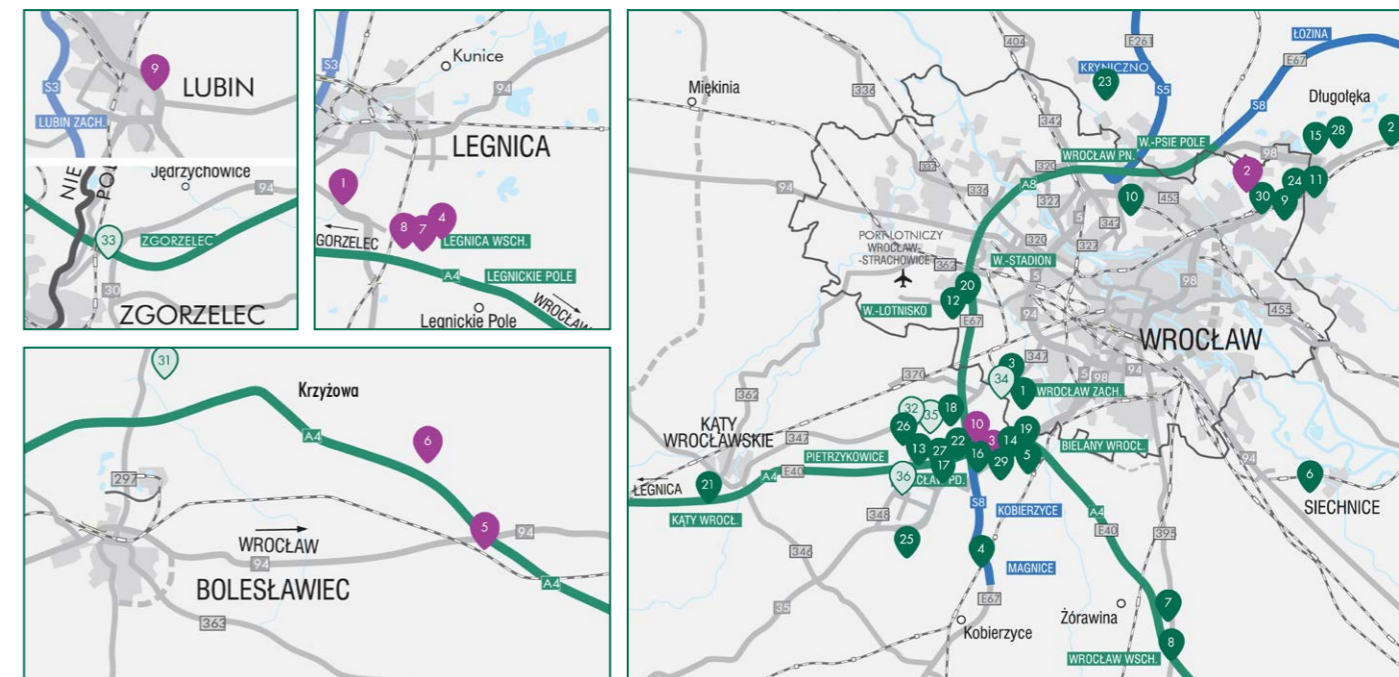
OPŁATY EKSPLOATACYJNE € / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**2,0%**

WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

- |  |                                    |                                      |
|--|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. City Logistics Wrocław I            | 11. MLP Wrocław                    | 21. Prologis Park Wrocław IV         |
| 2. Eurologis Centrum Logistyczne       | 12. Panattoni Park Wrocław Airport | 22. Prologis Park Wrocław V          |
| 3. Goodman Wrocław IV Logistics Centre | 13. Panattoni Park Wrocław II      | 23. S5 North Gate                    |
| 4. Goodman Wrocław V Logistics Centre  | 14. Panattoni Park Wrocław III     | 24. Segro Industrial Park Wrocław    |
| 5. Hillwood Wrocław Bielany            | 15. Panattoni Park Wrocław V       | 25. Segro Industrial Park Wrocław II |
| 6. Hillwood Wrocław Siechnice          | 16. Panattoni Park Wrocław VII     | 26. Tiner Logistics Park             |
| 7. Hillwood Wrocław Wschód I           | 17. Panattoni Park Wrocław IX      | 27. TriStar Wrocław                  |
| 8. Hillwood Wrocław Wschód II          | 18. Panattoni Park Wrocław XI      | 28. VATT Invest Wrocław              |
| 9. Logikor Wrocław II                  | 19. Prologis Park Wrocław I        | 29. Wrocław-Bielany Logistics Centre |
| 10. Logikor Wrocław IV                 | 20. Prologis Park Wrocław III      | 30. Wrocław Business Park            |

### Parki w budowie i planowane

- 7R Park Bolesławiec
- BIK Park Wrocław
- Hillwood Zgorzelec
- MLP Wrocław West
- Mountpark Wrocław
- Segro Logistics Park Wrocław

### Istniejące projekty BTS

- BTS Manuli Legnica
- Logikor Wrocław I (BTS Whirlpool)
- Logikor Wrocław III
- Panattoni BTS Faurecia II
- Panattoni BTS Bolesławiec
- Panattoni BTS H&M Bolesławiec
- Panattoni BTS Lear
- Panattoni BTS Legnica
- Panattoni BTS Sanden
- Panattoni BTS Wrocław

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**3 493 969**  
LUDNOŚĆ W WOJEWÓDZTWIE WIELKOPOLSKIM

**2,8%**  
STOPA BEZROBOCIA W WOJ. WIELKOPOLSKIM

**559 777**  
LUDNOŚĆ POZNAŃ

**1,2%**  
STOPA BEZROBOCIA W POZNANIU

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**1 991 300 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

**154 500 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

**21 500 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**236 000 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 500–3 600	NISKA	KONTROLER JAKOŚCI	3 200–4 500	NISKA
MAGAZYNIER	2 500–3 600	NISKA	MECHANIK	4 000–6 000	NISKA
OPERATOR MASZYN	3 000–4 500	NISKA	SPAWACZ	3 500–5 000	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Duża podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowych i logistycznych
- Korzystna lokalizacja przy autostradzie A2, w połowie drogi między Berlinem a Warszawą – dogodne położenie dla firm dystrybuujących towary na rynki Europy Zachodniej
- Jedno z najbardziej rozpoznawalnych centrów konferencyjnych i targowych w Polsce
- Zróżnicowana wielkość podmiotów i struktur branżowych sektora przedsiębiorstw

### SŁABE STRONY

- Słabo wykorzystywany potencjał turystyczny Poznania poza granicami kraju
- Ograniczona dostępność kadry pracowniczej w niektórych lokalizacjach
- Ograniczony zakres działań na rzecz zintegrowanego rozwoju całego regionu

### SZANSE

- Rozwój Poznania jako centrum akademickiego i kulturalnego Polski Zachodniej
- Rozwój lotniska w Poznaniu-Ławicy – wzrost wolumenu obrotów cargo
- Uproszczenie procedury przyznawania obcokrajowcom pozwoleń na pracę w Polsce

### ZAGROŻENIA

- Wrocław jako główny konkurent – podobna lokalizacja
- Odptyw mieszkańców z Poznania na obrzeża miasta, który może spowodować przeciążenie infrastruktury transportowej

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**2,7–3,6**  
CZYN SZ UMOWNY € / M<sup>2</sup> / MIES.

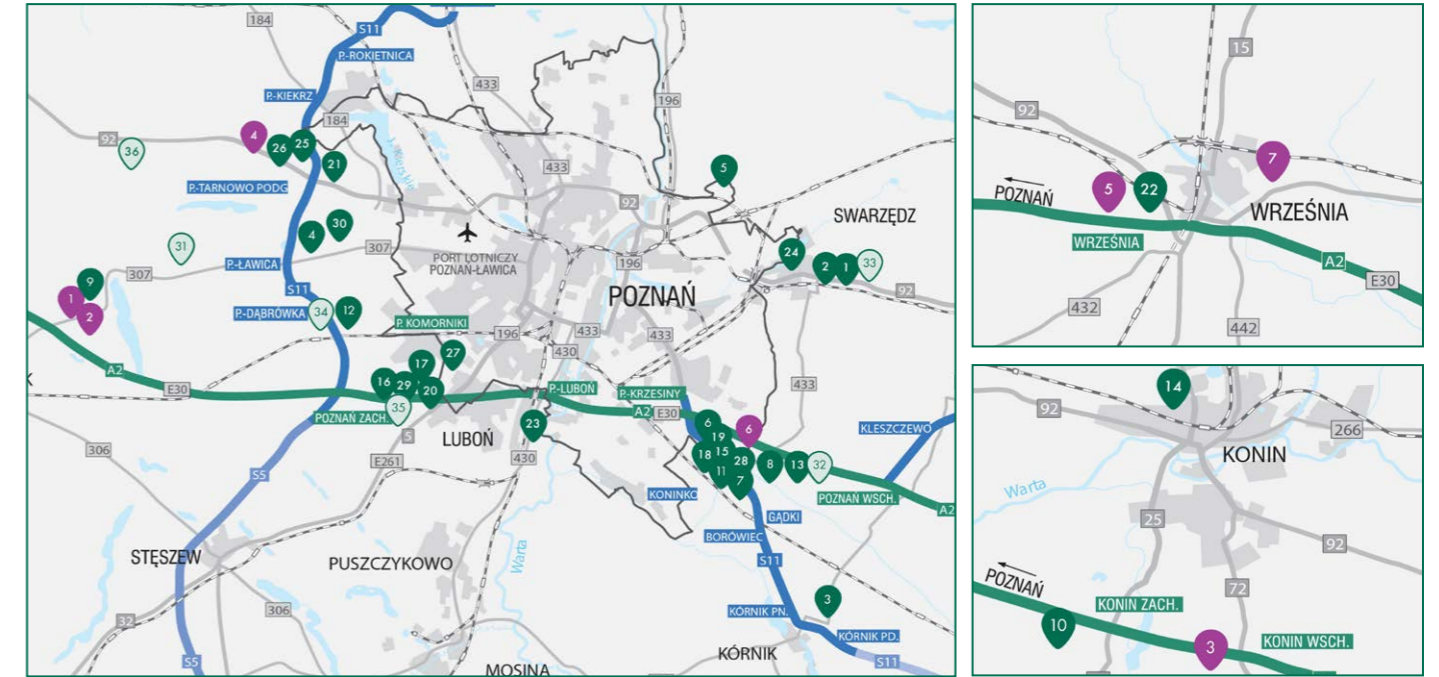
**8,5–9,5**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ € / M<sup>2</sup> / MIES.

**1,0–1,2**  
OPŁATY EKSPLOATACYJNE € / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**7,5%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

- |  |                                |  |
|--|--------------------------------|--|
| 1. 7R Park Poznań East                     | 11. MLP Poznań                 | 21. Panattoni Park Poznań IX               |
| 2. Clip Poznań                             | 12. MLP Poznań West            | 22. Panattoni Park Września                |
| 3. Doxler Business Park                    | 13. P3 Poznań                  | 23. Park Przemysłowy Luboń                 |
| 4. Goodman Poznań Airport Logistics Centre | 14. Panattoni Park Konin       | 24. Poznań Distribution Center             |
| 5. Goodman Poznań III Logistics Centre     | 15. Panattoni Park Poznań III  | 25. Prologis Park Poznań I                 |
| 6. Logicor Poznań I                        | 16. Panattoni Park Poznań IV   | 26. Prologis Park Poznań II                |
| 7. Logicor Poznań II                       | 17. Panattoni Park Poznań V    | 27. Prologis Park Poznań III               |
| 8. Logicor Poznań III                      | 18. Panattoni Park Poznań VI   | 28. Segro Logistics Park Poznań, Gądko     |
| 9. Logicor Poznań IV                       | 19. Panattoni Park Poznań VII  | 29. Segro Logistics Park Poznań, Komorniki |
| 10. Logit Magazyn                          | 20. Panattoni Park Poznań VIII | 30. TriStar Poznań Airport                 |

### Parki w budowie i planowane

31. MLP Poznań West II
32. P3 Poznań II
33. Panattoni Park Poznań X
34. Segro Logistics Park Poznań, Gołuski
35. Segro Logistics Park Poznań, Plewiska
36. Waimea Logistic Park Tarnowo Podgórne

### Istniejące projekty BTS

1. Goodman Poznań II Logistics Centre
2. ILD BTS Niepruszewo
3. Logicor Konin
4. Panattoni BTS Poznań
5. Panattoni BTS Benteler Września
6. Panattoni Park Poznań I
7. Ulogis Września



## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**2 333 500**  
LUDNOŚĆ W WOJEWÓDZTWIE POMORSKIM

**4,4%**  
STOPA BEZROBOCIA W WOJ. POMORSKIM

**466 631**  
LUDNOŚĆ GDAŃSKA

**2,5%**  
STOPA BEZROBOCIA W GDAŃSKU

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**592 900 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

**56 500 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

**119 600 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**42 700 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 800–3 500	ŚREDNIA	KONTROLER JAKOŚCI	4 000–6 000	ŚREDNIA
MAGAZYNIER	2 800–3 500	ŚREDNIA	MECHANIK	4 000–6 000	ŚREDNIA
OPERATOR MASZYN	3 000–4 300	ŚREDNIA	SPAWACZ	3 800–6 000	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Autostrada A1 zapewniająca szybkie połączenie z Polską Centralną
- Duże zasoby terenów inwestycyjnych pokrytych planami miejscowymi
- Duży lokalny rynek zbytu
- Najwyższa jakość środowiska naturalnego spośród polskich metropolii, wysoka jakość życia

### SŁABE STRONY

- Niewielka podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowych i logistycznych: 592 900 mkw.
- Lokalizacja z dala od innych polskich metropolii
- Niepełna współpraca między Gdańskiem, Gdynią a Sopotem

### SZANSE

- Droga ekspresowa S6, która zapewni dobre połączenie z północnymi częściami Polski i Niemiec
- Poprawa infrastruktury portowej i okołoportowej
- Zwiększenie zdolności przeładunkowej trójmiejskich terminali: DCT, BCT, GTC
- Lokalizacja blisko Państw Bałtyckich i Obwodu Kaliningradzkiego – szansa, aby Trójmiasto stało się węzłem logistycznym na skalę regionalną

### ZAGROŻENIA

- Ryzyko związane z niekorzystnymi uwarunkowaniami gruntowymi – tereny podmokłe, zalewowe
- Nastawienie wyłącznie na rynek trójmiejski, które może ograniczyć możliwości rozwojowe regionu – znaczenie lokalne a nie krajowe

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**2,9–3,9**  
CZYN SZ UMOWNY € / M<sup>2</sup> / MIES.

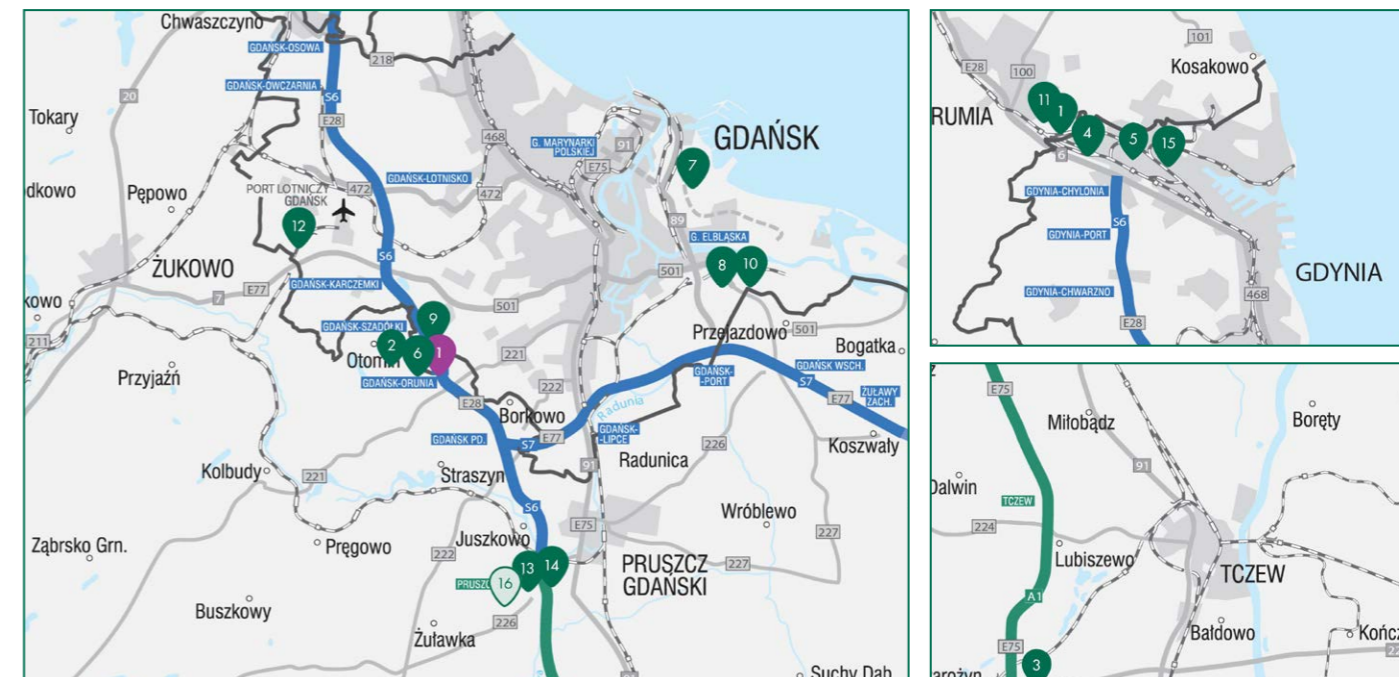
**8,5–9,5**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ € / M<sup>2</sup> / MIES.

**0,9–1,2**  
OPŁATY EKSPLOATACYJNE € / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**2,3%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

1. 7R City Flex Gdańsk
2. 7R Park Gdańsk II
3. 7R Park Tzezw
4. Centrum Magazynowe Hutnicza
5. Chylonia Business Park
6. Gdańsk-Kowale Distribution Centre
7. Goodman Pomeranian Logistics Centre
8. Panattoni Park Gdańsk
9. Panattoni Park Gdańsk III
10. Panattoni Park Gdańsk IV Rafineria
11. Panattoni Park Rumia
12. Park Gdańsk
13. Segro Logistics Park Gdańsk
14. TriStar Gdańsk
15. Zarząd Morskiego Portu Gdynia

### Parki w budowie i planowane

16. Panattoni Park Pruszcz Gdański

### Istniejące projekty BTS

1. Gdańsk-Kowale Distribution Centre 3 (BTS Home&You)

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**2 077 800**  
LUDNOŚĆ W  
WOJEWÓDZTWIE  
KUJAWSKO-POMORSKIM

**7,9%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W WOJ. KUJAWSKO-  
POMORSKIM

**350 178**  
LUDNOŚĆ  
BYDGOSZCZY

**3,3%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W BYDGOSZCZY

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**315 200 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**32 400 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**5 000 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA  
DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**12 100 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 250–2 700	NISKA	KONTROLER JAKOŚCI	2 300–3 700	NISKA
MAGAZYNIER	2 250–2 700	ŚREDNIA	MECHANIK	3 000–4 500	WYSOKA
OPERATOR MASZYN	3 200–3 800	ŚREDNIA	SPAWACZ	3 500–5 500	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Dobre połączenie drogowe z Trójmiastem i Polską Centralną dzięki autostradzie A1
- Relatywnie tania i dobrze wykwalifikowana kadra pracownicza
- Nowe inwestycje logistyczne w rejonie Bydgoszczy

### SŁABE STRONY

- Niewielka podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowych i logistycznych: ok. 315 000 mkw.
- Niewielki lokalny rynek zbytu
- Słaba rozpoznawalność regionu na arenie międzynarodowej

### SZANSE

- Droga ekspresowa S5 – skomunikowanie Bydgoszczy i Torunia z Poznaniem oraz polepszenie połączenia z Niemcami
- Rozszerzenie współpracy między Toruniem i Bydgoszczą

### ZAGROŻENIA

- Lokalizacja między dwoma znacznie większymi rynkami – Trójmiastem i Łodzią
- Nieterminowa realizacja dużych drogowych projektów infrastrukturalnych
- Nastawienie wyłącznie na rynek lokalny, które może ograniczyć możliwości rozwojowe regionu – znaczenie lokalne a nie krajowe

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**3,0–3,5**  
CZYN SZ UMOWNY  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

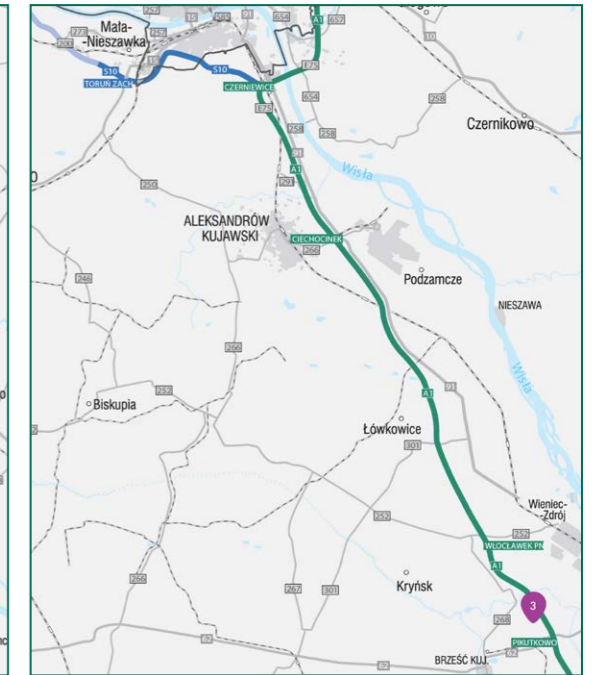
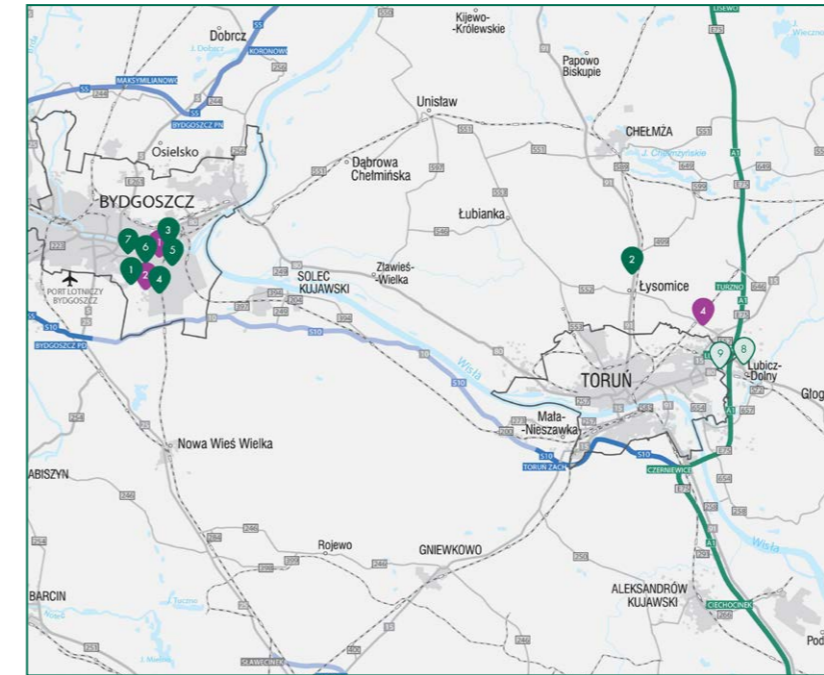
**8,0–9,0**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

**0,9–1,2**  
OPŁATY  
EKSPLOATACYJNE  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**0%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI  
NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

- Exeter Bydgoszcz
- Goodman Toruń Logistics Centre
- Logistic & Business Park
- Panattoni Park Bydgoszcz
- Panattoni Park Bydgoszcz II
- Waimea Logistic Park Bydgoszcz
- Waimea MM Bydgoszcz

### Parki w budowie i planowane

- Diamond Business Park Toruń
- Panattoni Park Toruń

### Istniejące projekty BTS

- Panattoni BTS Carrefour
- Panattoni BTS Kaufland
- Panattoni BTS Kongsberg Brześć
- Panattoni BTS Nestle

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**3 400 600**

LUDNOŚĆ W WOJEWÓDZTWIE MAŁOPOLSKIM

**4,2%**

STOPA BEZROBOCIA W WOJ. MAŁOPOLSKIM

**771 100**

LUDNOŚĆ KRAKOWA

**2,3%**

STOPA BEZROBOCIA W KRAKOWIE

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**607 700 m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

**49 500 m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA W BUDOWIE

**70 100 m<sup>2</sup>**

POWIERZCHNIA ODDANA DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**38 400 m<sup>2</sup>**

POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 300–3 500	NISKA	KONTROLER JAKOŚCI	4 000–6 000	NISKA
MAGAZYNIER	2 300–3 500	ŚREDNIA	MECHANIK	4 000–6 000	WYSOKA
OPERATOR MASZYN	3 500–4 500	ŚREDNIA	SPAWACZ	4 000–6 500	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Duży lokalny rynek zbytu
- Bliskość rynków czeskiego i słowackiego
- Dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa – autostrada A4 zapewniająca szybkie połączenie ze Śląskiem, Niemcami, Ukrainą
- Międzynarodowe lotnisko w Krakowie-Balicach
- Rozpoznawalna marka Krakowa, przyciągająca międzynarodowych inwestorów i wysoko wykwalifikowaną kadrę pracowniczą

### SŁABE STRONY

- Niewielka podaż powierzchni przemysłowych i logistycznych (608 000 mkw.)
- Niewielkie zasoby terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod przemysł, niewielki udział terenów pokrytych planami miejscowymi
- Rozdrobniona struktura właścicielska gruntów powodująca problemy z komplectacją działek oraz determinująca ich wysokie ceny

### SZANSE

- Wzrost zapotrzebowania na usługi logistyczne w regionie
- Rozwój wysokich technologii
- Rozwój regionu rzeszowskiego, który wzmocni region krakowski

### ZAGROŻENIA

- Nastawienie wyłącznie na rynek krakowski, które może ograniczyć możliwości rozwojowe regionu
- Sąsiedztwo Górnego Śląska oferującego większy wybór wolnych powierzchni oraz niższe czynsze

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**3,6–4,9**

CZYN SZ UMOWNY € / M<sup>2</sup> / MIES.

**9,0–10,0**

CZYN SZ POW. BIUROWEJ € / M<sup>2</sup> / MIES.

**0,9–1,2**

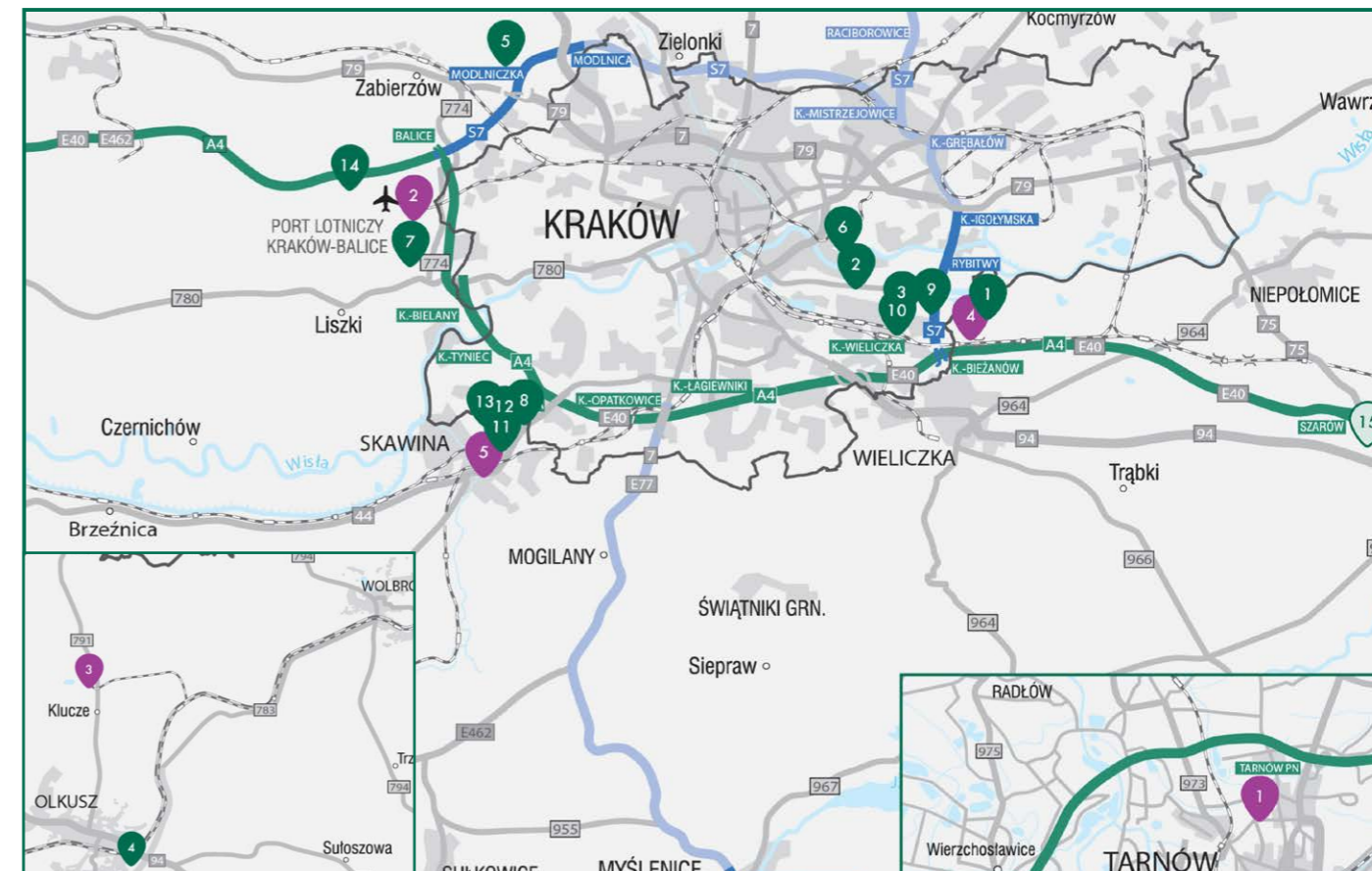
OPŁATY EKSPLOATACYJNE € / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**4,7%**

WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

1. 7R Kraków Kokotów
2. BIK Centrum Logistyczne Kraków I
3. BIK Centrum Logistyczne Kraków II
4. Centrum Logistyczne Olkusz
5. Goodman Kraków Airport Logistics Centre
6. Hala Magazynowa PBP Łęgprzem
7. KJF Park Balice
8. Logicoor Kraków
9. MARR Business Park
10. MG Logistic Park
11. Panattoni Park Kraków II
12. Panattoni Park Kraków III
13. Panattoni Park Kraków IV
14. Witek Airport Logistic Centre

### Parki w budowie i planowane

15. BIK Centrum Logistyczne Kraków III

### Istniejące projekty BTS

1. Centrum Logistyczne T.C. Dębica S.A.
2. 7R BTS Balice
3. 7R BTS Velvet Care
4. 7R Kraków Kokotów 3 (BTS Teekanne)
5. Goodman Skawina Logistics Centre Valeo

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**1701000**  
LUDNOŚĆ W WOJEWÓDZTWIE ZACHODNIO-POMORSKIM

**6,6%**  
STOPA BEZROBOCIA W ZACHODNIO-POMORSKIM

**402500**  
LUDNOŚĆ SZCZECINA

**2,3%**  
STOPA BEZROBOCIA W SZCZECINIE

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**711300 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

**33600 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

**89300 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**70000 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność		Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 250-3 300	ŚREDNIA	KONTROLER JAKOŚCI	2 900-3 800	ŚREDNIA
MAGAZYNIER	2 250-3 300	ŚREDNIA	MECHANIK	4 500-5 700	ŚREDNIA
OPERATOR MASZYN	3 000-4 200	ŚREDNIA	SPAWACZ	3 500-5 000	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Bliskość niemieckiej granicy – bezpośrednie połączenie autostradowe z Berlinem
- Bliskość krajów skandynawskich – połączenia promowe z Europą Północną
- Jedyne transgraniczny obszar metropolitarny w skali kraju
- Dostęp do portu morskorzecznego, jednego z największych na Morzu Bałtyckim
- Tradycje przemysłu stoczniowego

### SŁABE STRONY

- Niewielka podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowych i logistycznych: 711 300 mkw.
- Lokalizacja z dala od innych ośrodków metropolitarnych

### SZANSE

- Wykorzystanie potencjału Odry – odbudowa szlaku żeglownego na Odrze
- Rozwój branży ecommerce – dystrybucja towarów do Niemiec i Skandynawii
- Szczecin, jako największe polskie miasto nadgraniczne, ma potencjał, aby stać się międzynarodowym ośrodkiem logistycznym

### ZAGROŻENIA

- Nastawienie wyłącznie na rynek szczeciński, które może ograniczyć możliwości rozwojowe regionu
- Odptyw dobrze wykwalifikowanych pracowników do innych ośrodków miejskich

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**3,2-3,8**  
CZYN SZ UMOWNY € / M<sup>2</sup> / MIES.

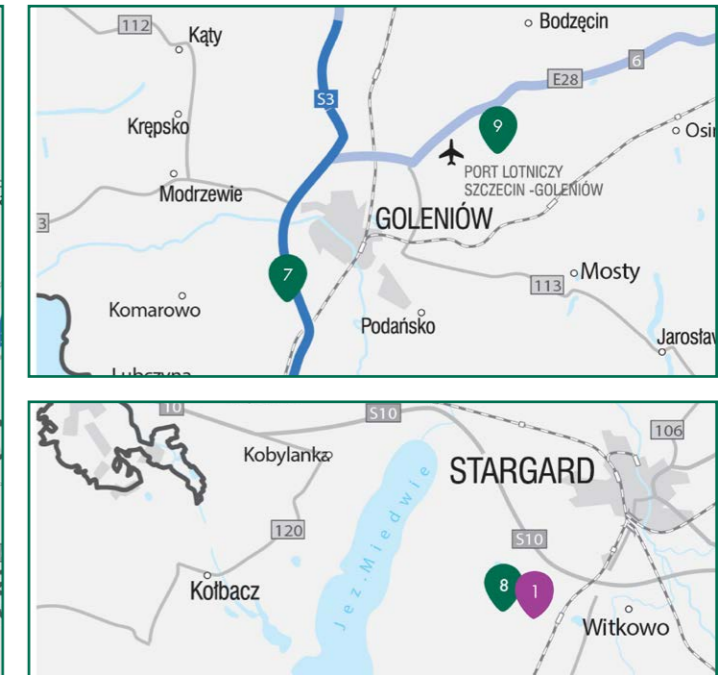
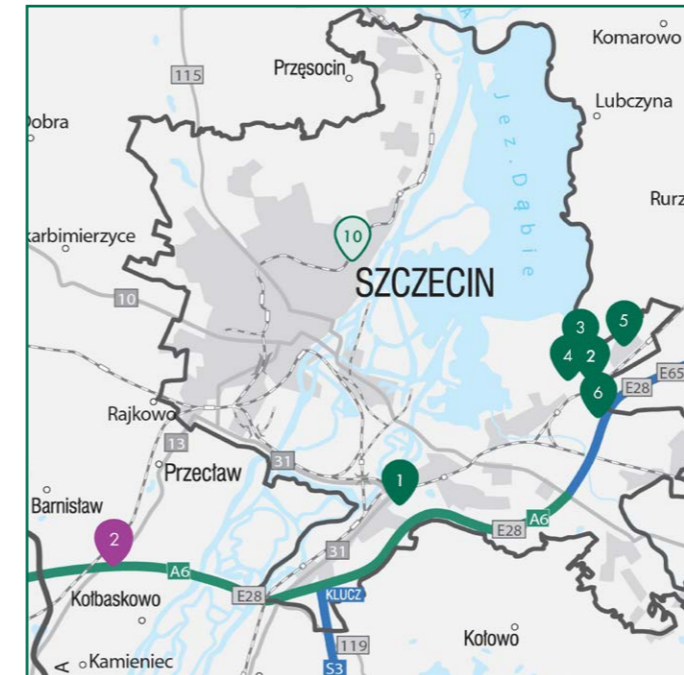
**9-9,5**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ € / M<sup>2</sup> / MIES.

**0,9-1,2**  
OPŁATY EKSPLOATACYJNE € / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**0%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYTUJĄCEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

1. 7R City Flex Szczecin
2. Exeter Park Szczecin I
3. Exeter Park Szczecin II
4. North-West Logistics Park 1&2
5. Panattoni Park Szczecin I
6. Panattoni Park Szczecin II
7. Park Szczecin I
8. Waimea Logistic Park Stargard
9. Waimea Terminal Cargo Szczecin Goleniów

### Parki w budowie i planowane

10. Park Logistyczny Szczecin

### Istniejące projekty BTS

1. Panattoni BTS Hydroline Stargard
2. Panattoni BTS Szczecin

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**2 129 015**  
LUDNOŚĆ W  
WOJEWÓDZTWIE  
PODKARPACKIM

**2 117 600**  
LUDNOŚĆ  
W WOJEWÓDZTWIE  
LUBELSKIM

**191 564**  
LUDNOŚĆ RZESZOWA

**339 700**  
LUDNOŚĆ LUBLINA

**7,9%**  
STOPA BEZROBOCIA W  
WOJ. PODKARPACKIM

**7,3%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W WOJ. LUBELSKIM

**4,9%**  
STOPA BEZROBOCIA W  
RZESZOWIE

**5,2%**  
STOPA BEZROBOCIA  
W LUBLINIE

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**638 800 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**126 000 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**176 400 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA  
DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**69 600 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

RZESZÓW	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność	LUBLIN	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 300–3 000	ŚREDNIA	PRACOWNIK PRODUKCJI	2 500–3 500	ŚREDNIA
MAGAZYNIER	2 300–3 000	ŚREDNIA	MAGAZYNIER	2 500–3 500	ŚREDNIA
OPERATOR MASZYN	3 200–4 000	ŚREDNIA	OPERATOR MASZYN	3 000–4 500	NISKA
KONTROLER JAKOŚCI	2 500–3 500	ŚREDNIA	KONTROLER JAKOŚCI	3 000–4 200	NISKA
MECHANIK	2 500–3 500	MEDIUM	MECHANIK	3 000–4 000	WYSOKA
SPAWACZ	3 000–4 500	NISKA	SPAWACZ	3 000–4 500	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Dobre połączenie drogowe z Krakowem, Górnym Śląskiem, Wrocławiem, Niemcami dzięki autostradzie A4
- Bliskość granicy z Ukrainą
- Rozwijające się lotnisko w Rzeszowie-Jasionce
- Tradycja przemysłu lotniczego – „Dolina Lotnicza” skupiająca firmy z branży lotniczej
- Relatywnie tania i dobrze wykwalifikowana kadra pracownicza

### SŁABE STRONY

- Niewielka podaż nowoczesnych powierzchni przemysłowych i logistycznych: 638 800 mkw.
- Słabe połączenie drogowe z centralną i północną częścią kraju
- Rynek nieznan dla międzynarodowych inwestorów
- Odpływ mieszkańców do innych ośrodków miejskich

### SZANSE

- Ukończenie drogi ekspresowej S17 – skrócenie czasu podróży z Lublina do Warszawy
- Popyt ze strony lokalnych firm – relokacja firm ze starszych magazynów na powierzchnię klasy A
- Przyspieszenie rozwoju regionu dzięki dodatkowym środkom z UE z programu operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej
- Ukraina w strefie wolnego handlu z Unią Europejską

### ZAGROŻENIA

- Niewystarczające inwestycje w infrastrukturę, spowalniające rozwój regionu
- Ograniczone relacje gospodarcze z Białorusią, Ukrainą i Rosją, sytuacja polityczna na Ukrainie, hamująca rozwój relacji gospodarczych

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

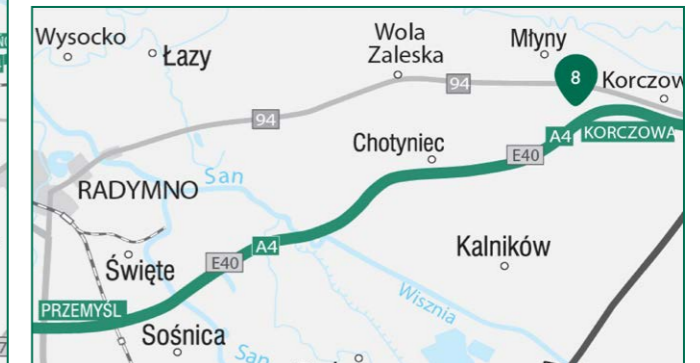
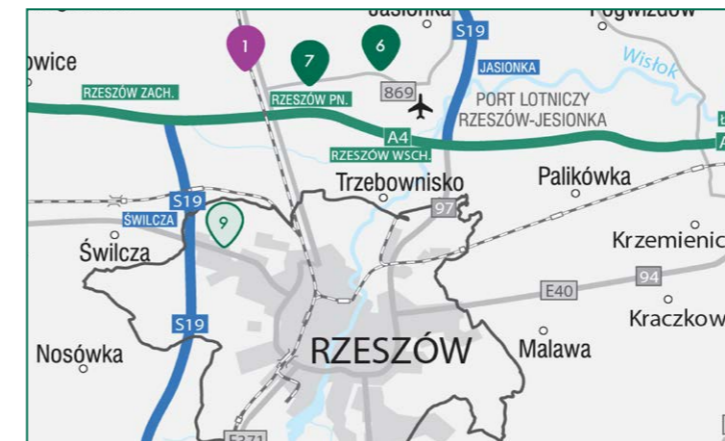
**3,0–3,6**  
CZYN SZ UMOWNY  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

**8,5–9,5**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

**0,85–1,1**  
OPŁATY  
EKSPLOATACYJNE  
€ / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

- 7R Park Rzeszów
- Centrum Logistyczne Mełgiewska
- Centrum Logistyczne Tokarska
- Goodman Lublin Logistics Centre
- MLP Lublin
- Panattoni Park Lublin
- Panattoni Park Lublin
- Panattoni Park Rzeszów
- Waimea Cargo Terminal Rzeszów-Jasionka
- Waimea Logistic Park Korczowa

### Parki w budowie i planowane

- MLP Lublin II

### Istniejące projekty BTS

- Logicor Rzeszów (BTS Zelmer)
- Panattoni BTS Pilkington

## WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

**1 014 548**  
LUDNOŚĆ W WOJEWÓDZTWIE LUBUSKIM

**5,1%**  
STOPA BEZROBOCIA W WOJ. LUBUSKIM

**140 297**  
LUDNOŚĆ ZIELONEJ GÓRZE

**3%**  
STOPA BEZROBOCIA W ZIELONEJ GÓRZE

Źródło: GUS

## RYNEK LOGISTYCZNY

**354 100 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

**32 300 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

**0 m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA ODDANA DO UŻYTKU W 1. POŁ. 2019

**13 000 m<sup>2</sup>**  
POPYT W 1. POŁ. 2019

Źródło: CBRE Research Q2 2019

## RYNEK PRACY

Pracownik	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność	Pracownik	Wynagrodzenie (PLN brutto/miesiąc)	Dostępność
PRACOWNIK PRODUKCJI	2 300–3 000	ŚREDNIA	KONTROLER JAKOŚCI	2 500–3 500	NISKA
MAGAZYNIER	2 300–3 000	ŚREDNIA	MECHANIK	2 500–3 500	ŚREDNIA
OPERATOR MASZYN	3 200–4 000	NISKA	SPAWACZ	3 000–4 500	NISKA

Źródło: Grafton Recruitment

## ANALIZA SWOT

### MOCNE STRONY

- Duży ośrodek akademicki dający dostęp do wykwalifikowanej kadry pracowniczej
- Dobra lokalizacja pod względem logistycznym i produkcyjnym
- Bliskość granicy z Niemcami
- Dobrze rozwinięta sieć dróg ekspresowych i autostrad – połączenie drogą ekspresową z autostradą A2

### SŁABE STRONY

- Bliskość Niemiec powodująca odpływ pracowników
- Mała podaż powierzchni magazynowych dostępnych od ręki (354 100 mkw.), co powoduje wybór innego regionu przez klienta

### SZANSE

- Rozwój nowych lokalizacji przemysłowologistycznych w regionie: Sulechów, Świebodzin, Nowa Sól
- Strefa ekonomiczna umożliwiająca firmom korzystanie z ulg
- Szersza znajomość j. niemieckiego – ułatwienia dla niemieckojęzycznych firm

### ZAGROŻENIA

- Ograniczony rynek pracy
- Zagrożenie szybkiego nasycenia rynku
- Sąsiedztwo bardziej rozwiniętych rynków – Wrocławia, Poznania i Szczecina

## STANDARDOWE WARUNKI NAJMU

**3,3–3,8**  
CZYN SZ UMOWNY € / M<sup>2</sup> / MIES.

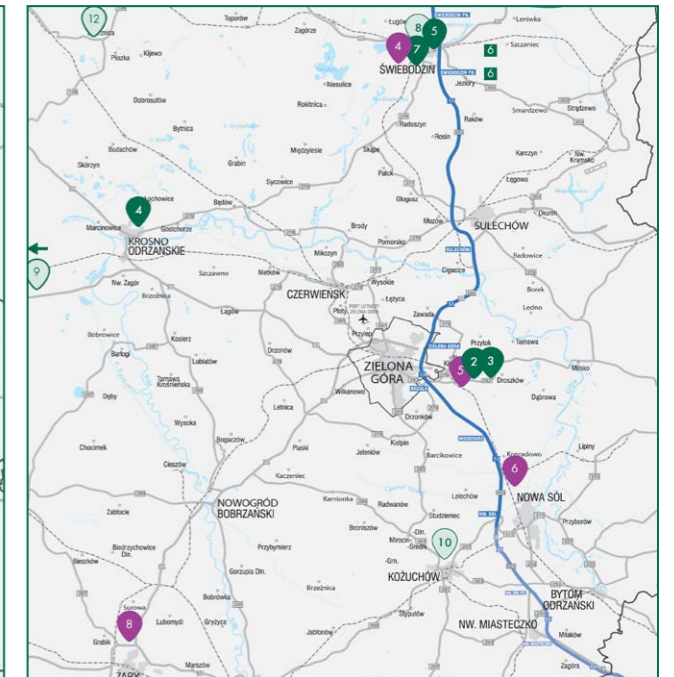
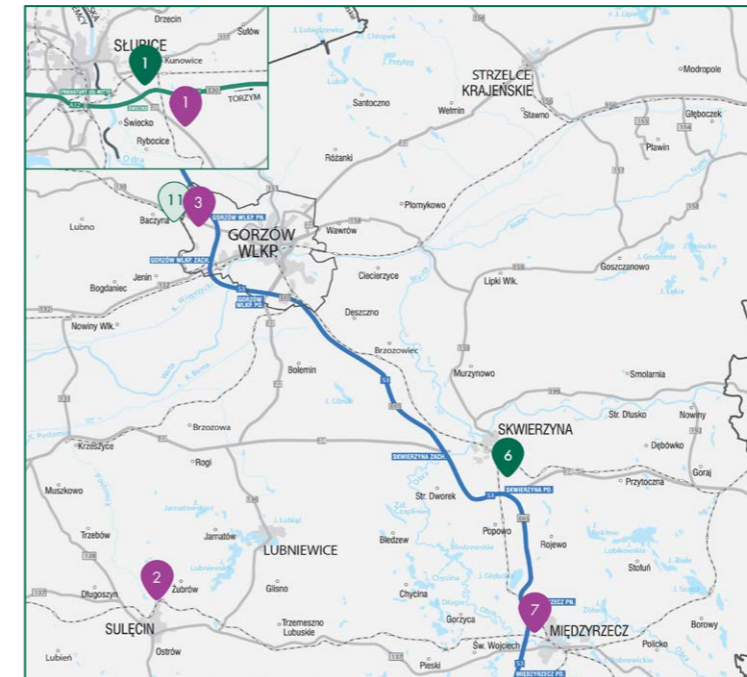
**7,5–9,5**  
CZYN SZ POW. BIUROWEJ € / M<sup>2</sup> / MIES.

**0,9–1,1**  
OPŁATY EKSPLOATACYJNE € / M<sup>2</sup> / MIES.

Źródło: CBRE Research Q2 2019

**0%**  
WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIETYNAJĘTEJ

## MAPA LOKALIZACJI



## WYBRANE PRZEMYSŁOWE I LOGISTYCZNE PARKI

### Wybrane istniejące parki

1. Exeter Słubice
2. Panattoni Park Zielona Góra
3. Panattoni Park Zielona Góra II
4. Hillwood Krosno
5. Hillwood Świebodzin
6. Next Step Investments Skwierzyna
7. Next Step Investments Świebodzin

### Parki w budowie i planowane

8. Exeter Świebodzin
9. Next Step Investments Gubin
10. Next Step Investments Kożuchów
11. Panattoni Park Gorzów Wielkopolski
12. Waimea Logistic Park Rzepin

### Istniejące projekty BTS

1. Hillwood Świecko (BTS)
2. ILD BTS Sulechów
3. Logicor Gorzów (BTS Faurecia)
4. Logicor Świebodzin (BTS Recaro)
5. Panattoni BTS Ideal Automotive
6. Panattoni BTS Reuss Seifert
7. Panattoni BTS STS
8. Panattoni BTS Syncreon

## PRAKTYKA RYNKOWA

### OKRES NAJMU

- 3-7 lat dla standardowych umów najmu
- 5-10 lat dla projektów typu 'build to suit' (BTS), lekkiej produkcji oraz powierzchni magazynowej wymagającej dodatkowych nakładów finansowych do adaptacji

### CZYN SZ BAZOWY

- Płatny miesięcznie z góry, ustalany w EUR, płacony w PLN
- Roczna indeksacja powiązana z indeksami CPI (zazwyczaj EU CPI Index)

### CZYN SZ EFEKTYWNY

- Średni czynsz miesięczny liczony dla całego okresu najmu, po uwzględnieniu zachęt finansowych proponowanych najemcy przez dewelopera (np. okres wolny od opłat czynszowych, koszty wykończenia)

### OPŁATA SERWISOWA

- Płatna miesięcznie z góry, ustalana i płacona w PLN
- Rozliczana corocznie na zasadzie „otwartej księgi”

### ZAKRES USŁUG UWZGLĘDNIONYCH W OPŁACIE SERWISOWEJ

- Ochrona obiektu – powierzchnie wspólne
- Podatek od nieruchomości
- Ubezpieczenie obiektu (wyłączając powierzchnię najemcy)
- Zarządzanie nieruchomością
- Serwisy i naprawy
- Utrzymywanie porządku/sprzątanie
- Usuwanie śniegu
- Personel techniczny na terenie nieruchomości

### ZABEZPIECZENIE NAJMU

- Gwarancja bankowa (najczęściej) lub depozyt (rzadko), w wysokości 3-6 miesięcznego czynszu + opłat serwisowych + VAT
- Gwarancja spółki-matki (w przypadku, gdy najemca jest nowopowstałą lokalnie spółką)

### UBEZPIECZENIE

- Ubezpieczenie OC, ubezpieczenie własnych instalacji i wyposażenia – pokrywane przez najemcę
- Ubezpieczenie budynku i OC dewelopera wliczone w opłatę serwisową

### NAPRAWY

- Wewnętrzne – najemca
- Strukturalne i powierzchni wspólnych – deweloper (uwzględnione w opłatach serwisowych).

### ZACHĘTY DLA NAJEMCY

- Miesiące zwolnienia z czynszu
- Wkład finansowy
- Częściowe lub całkowite wykończenie powierzchni pod kątem potrzeb najemcy

### WYNAGRODZENIE AGENTA – TRANSAKCJA NAJMU

- 12-25% wartości rocznego czynszu plus VAT, w zależności od długości okresu najmu
- Wynagrodzenie agenta jest głównie płacone przez deweloperów

## STANDARD NOWOCZESNEGO OBIEKTU MAGAZYNOWEGO

- Wysokość wewnętrzna 10 m;
- Doki załadunkowe z hydraulicznymi pomostami przeładunkowymi, na ogół 1 dok załadunkowy na 700-1 000 m kw. powierzchni magazynowej, z możliwością zwiększenia liczby doków zgodnie z potrzebami najemców;
- Drzwi typu Drive-in, na ogół 1 drzwi na 5 000 m kw. powierzchni magazynowej;
- Obciążenie posadzki min. 5t/m kw.;
- Podłoga odporna na pył;
- Siatka słupów: 12 x 24 m lub 12 x 22,5 m;
- Klapy dymne i świetliki dostarczające 2% naturalnego światła;
- Oświetlenie powierzchni magazynowej LED min. 200 Lux;
- Gaz/olej opałowy lub sieć miejska;
- Głębokość budynku 60-80 m;
- Izolacja budynków zapewniająca minimalną temperaturę 8°C przy temperaturze zewnętrznej -20°C;
- System zraszania głowicami ESFR;
- Wytrzymałość pożarowa do 4 000 MJ/m kw.

**Powierzchnia biurowa zlokalizowana w ramach obiektu magazynowego, z reguły stanowiąca 5-10% powierzchni magazynowej, powinna charakteryzować się poniższą specyfikacją:**

- powierzchnia zaprojektowana jako 'open-space' z zapleczem socjalnym
- ogrzewanie i wentylacja, opcjonalnie klimatyzacja dodatkowo płatna
- oświetlenie LED zgodne z obowiązującymi wymogami prawa
- system telekomunikacyjny

**Powyższe standardy muszą być dostosowane każdorazowo do potrzeb najemcy i wycenione indywidualnie przez właściciela nieruchomości.**

#### HEAD OF INDUSTRIAL SECTOR

Sean Doyle  
Investment Properties  
+48 500 070 744  
sean.doyle@cbre.com

#### RESEARCH & CONSULTANCY

Anna Bielacka  
+48 693 330 166  
anna.bielacka@cbre.com

#### RESEARCH & CONSULTANCY

Agata Czarnecka  
+48 500 000 053  
agata.czarnecka@cbre.com

#### INVESTMENT PROPERTIES

Roy Levine  
+48 735 935 028  
roy.levine@cbre.com

#### LEASING

Beata Hryniewska  
+48 608 649 922  
beata.hryniewska@cbre.com

#### BTS & INTEGRATED SERVICES

Wojciech Kosior  
+48 602 650 300  
wojciech.kosior@cbre.com

#### INDUSTRIAL BROWNFIELDS & SITES

Michał Żelazek  
+48 608 647 134  
michal.zelazek@cbre.com

#### ASSET SERVICES

Sebastian Biedrzycki  
+48 608 662 515  
sebastian.biedrzycki@cbre.com

#### VALUATION ADVISORY

Piotr Śliż  
+48 608 659 202  
piotr.sliz@cbre.com

#### PROJECT & COST MANAGEMENT

Artur Pakuła  
+48 667 725 852  
artur.pakula@cbre.com

CBRE sp. z o.o.  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa  
Polska  
T +48 22 544 8000  
warsaw.industrial@cbre.com

# CBRE

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

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