

Rynek magazynowo-produkcyjny w Polsce

2018 Occupier Insight



Podsumowanie



Tom Listowski

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Magazynowych, CEE

W ubiegłym roku Polska dołączyła do grona 25 najbardziej rozwiniętych gospodarek świata (według indeksu FTSE Russell). W tym kontekście ubiegłoroczne dane z rynku nieruchomości magazynowo-produkcyjnych są potwierdzeniem tego, że Polska w pełni zasłużyła na ten awans. Rozwój rynku, który pod względem całkowitych zasobów rósł w ostatnich 3 latach w tempie blisko 18% rocznie, podąża za krajową koniunkturą gospodarczą – wzrost krajowego PKB w 2018 r. osiągnął 5,1% i był najwyższy od 11 lat.

Rynek dodatkowo wspiera popyt inwestorów kapitałowych na wynajęte nieruchomości magazynowo-produkcyjne, który w 2018 r. wyniósł 1,85 mld EUR (blisko 26% całkowitego wolumenu, który osiągnął rekordowy poziom 7,2 mld EUR).

Ze strony najemców popyt utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. W 2018 r. zawarto transakcje najmu obejmujące ponad 4 mln mkw. powierzchni. Wciąż największy udział w popycie na rynku najmu mają firmy z sektora e-commerce, logistycznego, lekkiej produkcji oraz sieci handlowe. Rozwojowi rynku sprzyjają zmiany technologiczne i strukturalne w handlu detalicznym, którego migracja do Internetu sprawiła, że popyt na powierzchnię magazynową w ramach sprawnych łańcuchów dostaw systematycznie rośnie. E-commerce wspiera także wysoka konsumpcja, która powinna rosnać również w 2019 r. Jednocześnie już od ponad roku wskaźnik pustostanów oscyluje wokół 5%, co świadczy o dobrym dopasowaniu popytu i podaży.

Osiągnięcia Polski w ostatnich latach nie powinny przesłonić jednak nadchodzących wyzwań związanych głównie z ryzykiem spowolnienia światowej gospodarki, z którą Polska jest już stosunkowo mocno sprzężona. Ograniczenie ekspansji chińskiej gospodarki, z 6,6% wzrostu w 2018 r. do prognozowanych 5,8% w 2022 r. i widoczny już spadek produkcji przemysłowej w Niemczech stanowią pierwsze sygnały przesilenia. Mimo to silny popyt wewnętrzny i zmiany strukturalne powinny sprawić, że polska gospodarka będzie bardziej odporna na szoki zewnętrzne, w tym wojny celne, niż pozostałe kraje CEE.

Ponadto w związku ze zbliżającą się oficjalną datą Brexitu, niektóre zlokalizowane w Wielkiej Brytanii firmy planują przeniesienie produkcji do innych krajów. Można więc przypuszczać, że dzięki strategicznemu położeniu w Europie polski rynek magazynowy będzie jednym z beneficjentów tych zmian. Lokalnie w nadchodzących kwartałach dużym wyzwaniem dla sektora, obok rosnących kosztów budowy, będzie problem ograniczonej dostępności pracowników i powiązany z tym wzrost płac.

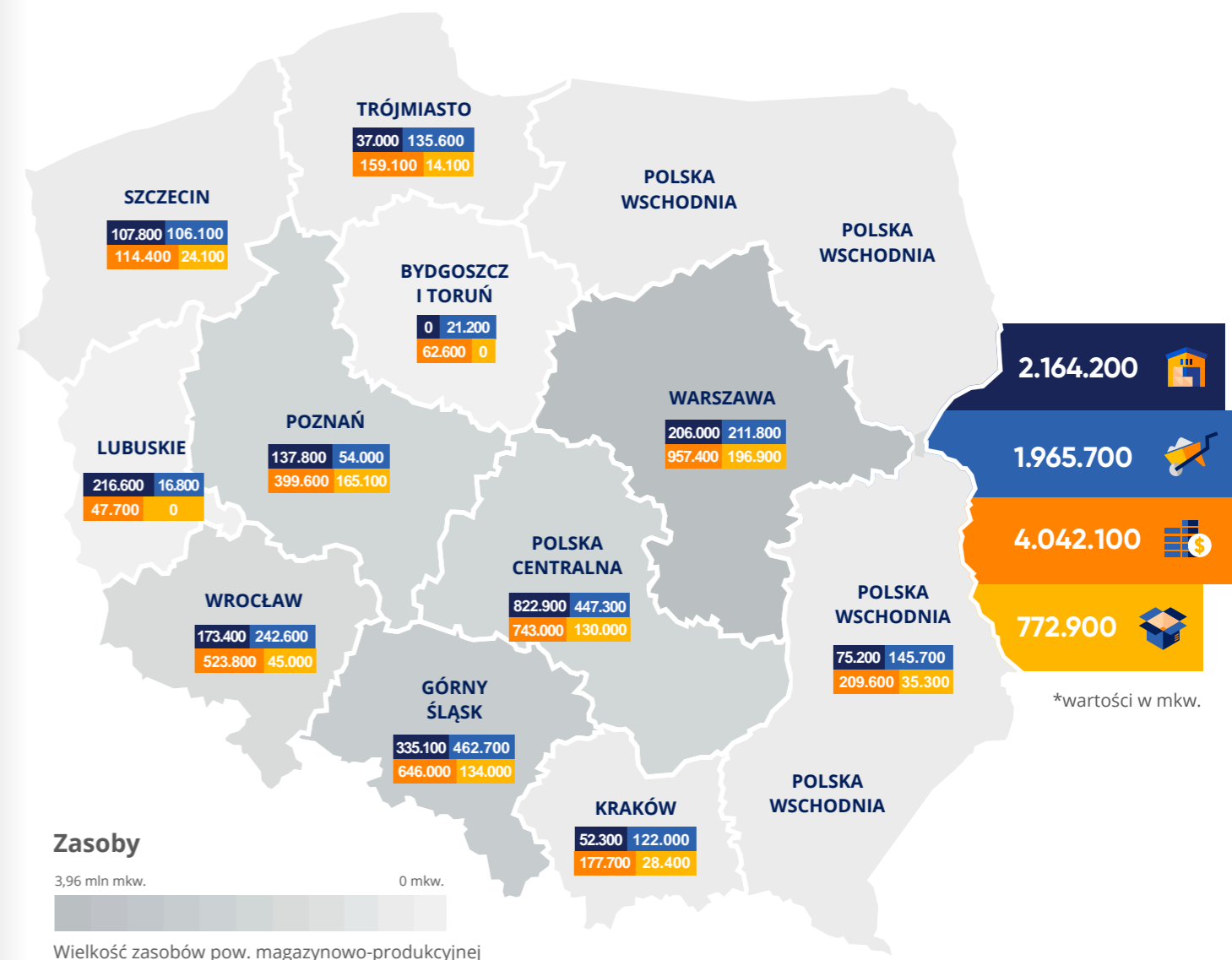
W tym kontekście ważne jest, czy Polska będzie w stanie dokonywać wewnętrznych zmian strukturalnych, niezbędnych do zapewnienia stabilności. Wiele wskazuje, że sytuacja idzie w dobrym kierunku, dzięki czemu można się spodziewać, że bardzo dobre wyniki na rynku magazynowo-produkcyjnym utrzymają się przynajmniej przez kolejne 2 lata.

Polska

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

15.909.700 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



Podaż

W 2018 roku do użytku oddano 2,2 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, co jest nieznacznie niższym wynikiem niż przed rokiem.

Powierzchnia w budowie

Powierzchnia magazynowa w budowie osiągnęła rekordową liczbę metrów kwadratowych na koniec 2018 roku. W porównaniu z innymi latami to prawie 2 mln mkw.

Wolumen transakcji

W 2018 roku nie udało się osiągnąć poziomu z 2017 roku (4.485.200 mkw.), ale nadal aktywność najemców jest bardzo duża. Umowy podpisano na ponad 4 mln mkw.

Poziom pustostanów

W porównaniu z innymi latami, aktualnie poziom pustostanów jest na najniższym poziomie. Względem III kw. 2018 roku poziom pustostanów nieznacznie wzrósł, ale nadal jest poniżej 5%.

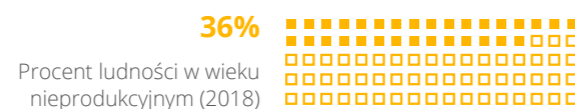
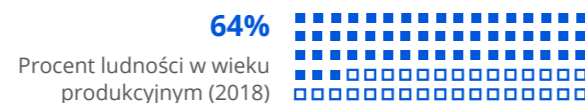
Polska

Sytuacja gospodarcza



38.419.000

Populacja (listopad 2018)



434

Uczelnie wyższe w Polsce (2018)



5,8%

Stopa bezrobocia rejestrowanego wg GUS (grudzień 2018)

3,8%

Zharmonizowana stopa bezrobocia (HICP) wg Eurostat (grudzień 2018)



1,6%

Inflacja (wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2018 wg GUS)

1,2%

Zharmonizowana inflacja (12-miesięczna średnia ruchoma wg Eurostat)



5.275 zł

Przeciętne miesięczne nominalne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw

5.438 zł

Przeciętne miesięczne nominalne wynagrodzenie brutto w przemyśle

Prognoza gospodarcza

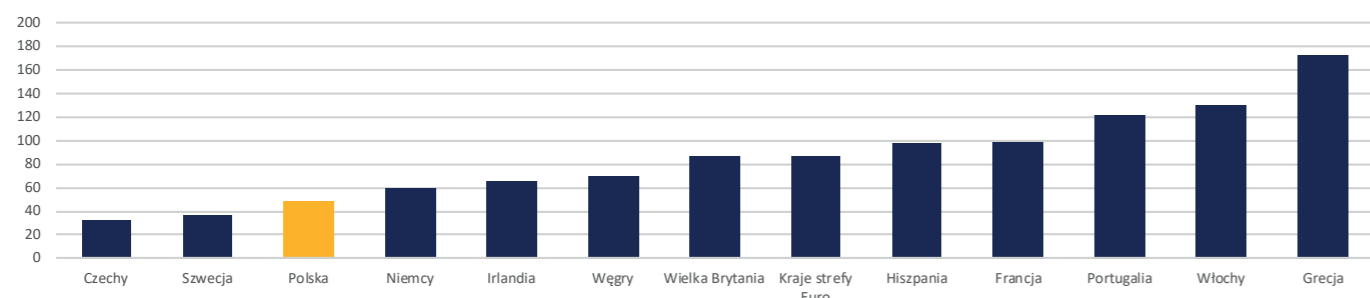
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wzrost PKB (%)	1,6	1,4	3,3	3,8	3,1	4,8	5,1	4,0
PKB na mieszkańca	22.193	22.521	23.279	24.191	24.950	26.152	27.513	28.616
Dług publiczny jako % PKB	53,7	55,7	50,4	51,3	54,2	50,6	49,2	47,6
Oprocentowanie obligacji skarbowych	5,0	4,0	3,5	2,7	3,0	3,4	3,2	3,6
Stopa bezrobocia	10,1	10,3	9,0	7,5	6,1	4,9	3,7	3,2
Eksport towarów i usług, mld US\$	222,79	242,93	259,70	236,32	246,33	286,57	317,04	329,93

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

Ratingi dla Polski



Dług publiczny (jako % PKB)



Źródło: Trading Economics / Cresa Polska

Polska

Sytuacja gospodarcza

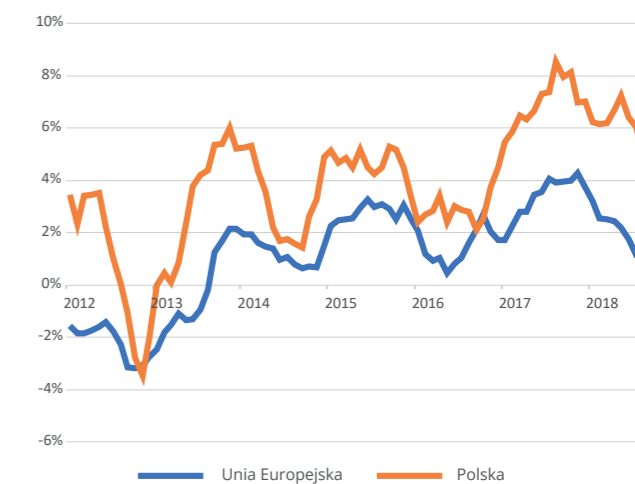
- Produkt krajowy brutto w 2018 r. wzrósł realnie w większym stopniu niż przed rokiem (5,1% wobec 4,8% w 2017 r.), potwierdzając tym samym utrzymanie wysokiego tempa rozwoju gospodarki. Głównym czynnikiem wzrostu gospodarczego pozostawał popyt krajowy, a wpływ eksportu netto był neutralny. Bardzo dobry wynik Polska zawdzięcza również przyspieszeniu inwestycji publicznych finansowanych ze środków UE, dzięki czemu słabiej odczuwalne było pogorszenie światowej koniunktury.
- Utrzymuje się wysoka dynamika produkcji przemysłowej. W listopadzie 2018 r. produkcja przemysłowa wzrosła o 5,3% rdr i była to wartość o 3,1 p.p. wyższa niż średnia dla krajów Unii Europejskiej. W styczniu 2019 r. wartość wskaźnika PMI wyniosła 48,2 pkt. (spadek o 1,3 pkt. w stosunku do listopada 2018 r.). Według wstępnych szacunków produkcja budowlano-montażowa ogółem zrealizowana w Polsce w 2018 r. była o ok. 14% wyższa niż w poprzednim roku (wobec wzrostu o 10,9% w 2017 r.).

Wskaźnik PMI (2018)

	lis. 2018	gru. 2018	sty. 2019
Czechy	51,8	49,7	49,0
Strefa Euro	51,8	51,4	50,5
Francja	50,8	49,7	51,2
Niemcy	51,8	51,5	49,7
Węgry	53,5	54,2	54,0
Irlandia	55,4	54,5	52,6
Włochy	48,6	49,2	47,8
Polska	49,5	47,6	48,2
Hiszpania	52,6	51,1	52,4
W. Brytania	53,1	54,2	52,8

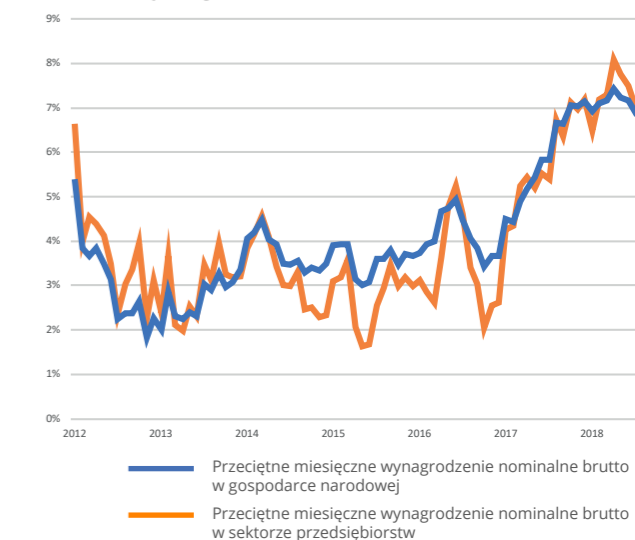
- Konsumpcja ogółem była wyższa niż przed rokiem o 4,3% (wobec wzrostu o 4,5% w 2017 r.), w tym spożycie w sektorze gospodarstw domowych zwiększyło się o 4,5%. W perspektywie średnioterminowej popyt krajowy pozostanie kluczową siłą napędową wzrostu, dodatkowo wzmocniony niską stopą bezrobocia (3,7% w grudniu wg definicji MOP), dalszym wzrostem wynagrodzeń oraz początkiem cyklu wyborczego.
- W 2018 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w Polsce wyniósł 1,6% rdr i był o 0,4 p.p. niższy niż rok wcześniej. W tym samym okresie wzrost cen według zharmonizowanego wskaźnika cen konsumpcyjnych (HICP) obliczonego metodą średniej ruchomej w okresie styczeń-grudzień 2018 r. w stosunku do analogicznego okresu 2017 r. wyniósł 1,2% (wobec wzrostu o 1,6% odpowiednio w 2017 r.). W 2018 r. wartość tego wskaźnika dla Unii Europejskiej wyniosła 1,9%.
- Wzrost przeciętnych miesięcznych nominalnych i realnych wynagrodzeń brutto w sektorze przedsiębiorstw umocnił się i był najszybszy w okresie ostatnich dziesięciu lat. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w 2018 r. ukształtowało się na poziomie 4852,29 zł i było nominalnie o 7,1% wyższe niż przed rokiem (wobec wzrostu o 5,9% w 2017 r.).

Wzrost produkcji (rok do roku %)



Źródło: Eurostat

Wzrost wynagrodzeń (rok do roku %)



Źródło: GUS

Wskaźnik Nastrojów Ekonomicznych



Wskaźnik Nastrojów Ekonomicznych (Economic Sentiment Indicator) jest złożony z pięciu wskaźników ilustrujących poziom zaufania (o różnej wadze) w przemyśle, usługach, wśród konsumentów, w budownictwie i handlu detalicznym. Wartość powyżej 100 wskazuje na nastroje ekonomiczne powyżej średniej.

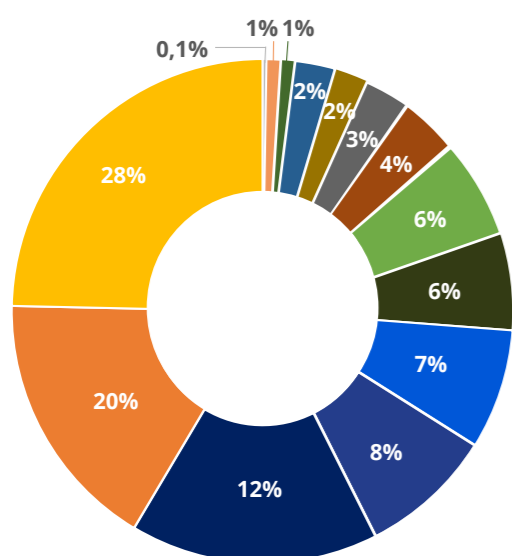
Polska

Trendy rynkowe



- Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej zbliżyły się do 16 mln mkw.
- W ostatnim czasie Polska Centralna wyróżnia się na tle innych regionów zdecydowanie największym zainteresowaniem wśród deweloperów i najemców.
- Powierzchnia magazynowa w budowie osiągnęła rekordową liczbę metrów kwadratowych.

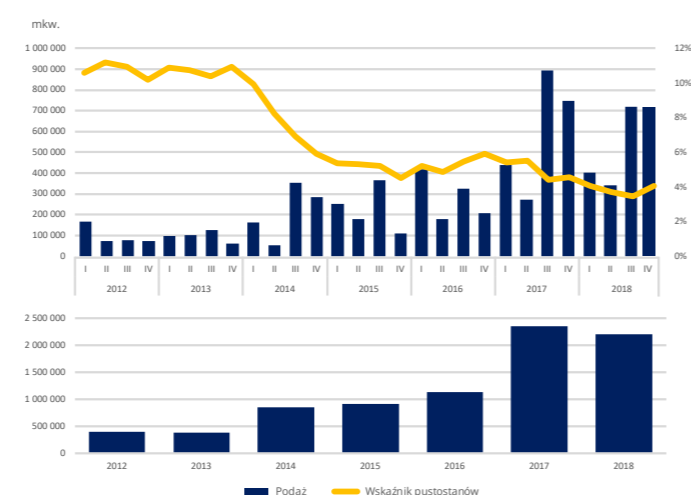
Struktura własnościowa istniejących zasobów



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

Źródło: Cresa Polska

Podaż i wskaźnik pustostanów



Wskaźnik nastrojów na rynku**



**Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na lepsze perspektywy dochodowe dla inwestorów i deweloperów.

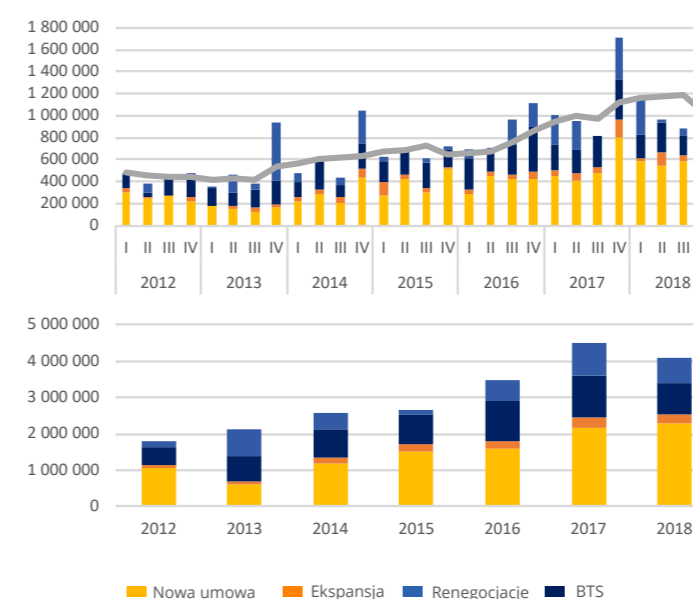
Źródło: Cresa Polska, RICS

Polska

Trendy rynkowe

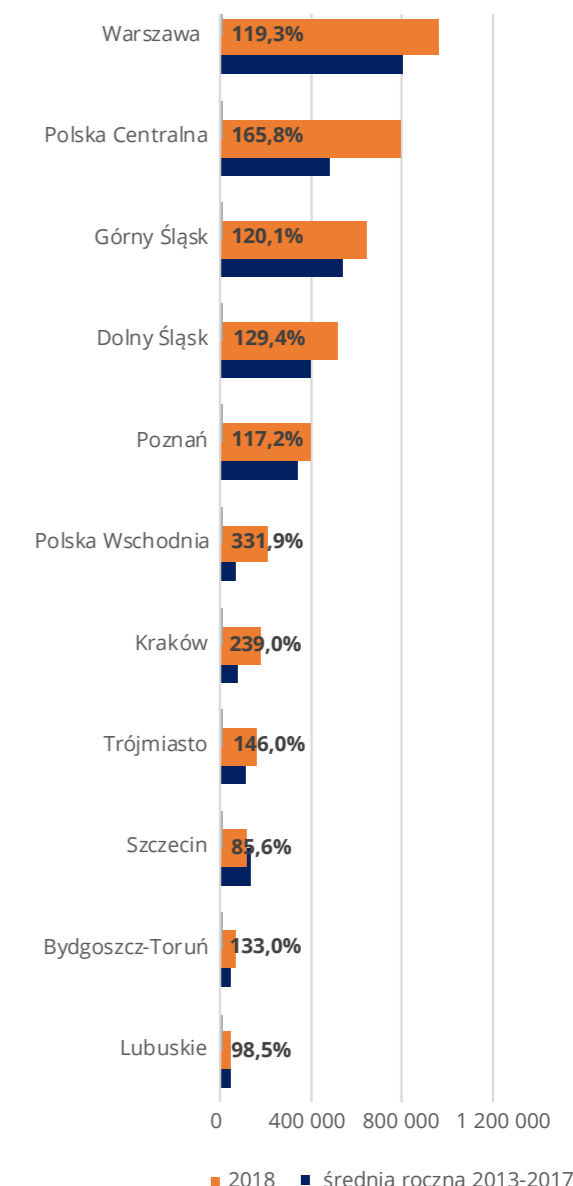
- Aktywność najemców utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Wolumen transakcji drugi rok z rzędu przekroczył wartość 4 mln mkw. Ten wynik znacząco przekracza średnią z ostatnich lat.
- W większości regionów w 2018 roku wynajęto więcej powierzchni niż wynosi ich średnia z lat 2013-2017. Tylko region Szczecina (85,6%) i Lubuskiego (98,5%) nie przekroczył tego progu. Największy wzrost zanotowano w regionie Polski Wschodniej (331,9%) i Krakowa (239,0%).
- W strukturze transakcji najmu największy udział miały nowe umowy - 56,6%. Duży odsetek stanowiły umowy najmu dla magazynów „szytych na miarę” (BTS) - 16,1% oraz renowacje - 21,2%. Pozostałe transakcje to ekspansje.

Wolumen transakcji



Źródło: Cresa Polska

Wolumen transakcji w regionach



Źródło: Cresa Polska

Największe transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Leroy Merlin	BTS	Panattoni BTS Leroy Merlin	124.000 mkw.
Zalando	BTS	Hillwood Zalando II	121.000 mkw.
Poufný	BTS	Panattoni BTS Bolesławiec	60.600 mkw.
BSH	BTS	Panattoni Central European Logistics Hub	58.000 mkw.
Smyk	Ekspansja	Panattoni Central European Logistics Hub	45.000 mkw.

20%

udział w zasobach
Panattoni

Polska

Prognozy rynkowe

Siły napędzające wzrost rynku:

- Prognozowane wciąż wysokie tempo wzrostu gospodarczego, w tym dalszy wzrost konsumpcji prywatnej.
- Silny i stabilny popyt ze strony inwestorów instytucjonalnych na nieruchomości przynoszące stały dochód.
- Systematyczny rozwój krajowej infrastruktury drogowo-transportowej.
- Zmiany technologiczne i strukturalne w handlu detalicznym – rozwój e-commerce.
- Popyt ze strony sektora logistycznego i produkcji.
- Ułatwienia dla przedsiębiorców w dostępie do zwolnień podatkowych na terenie całego kraju.
- Dalszy napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych oraz zwiększenie zaangażowania chińskiego kapitału.
- Inwestycje publiczne finansowane ze środków UE z perspektywy 2014 – 2020.
- Rozwój współpracy w ramach Inicjatywy Trójmorza w dziedzinie energetyki gazowej, transportu (Via Carpatia), komunikacji cyfrowej oraz gospodarki.

Czynniki ryzyka:

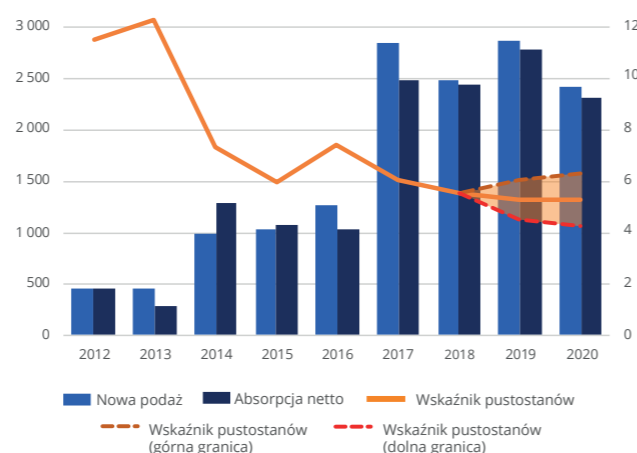
- Rosnące koszty realizacji inwestycji, po stronie zarówno cen materiałów budowlanych, jak i kosztów pracy.
- Niskie bezrobocie i związana z tym ograniczona dostępność odpowiednio wykwalifikowanych osób, a także presja na wzrost płac.
- Utrzymanie się słabej dynamiki inwestycji przedsiębiorstw, które rosną średnio wolniej niż w innych krajach regionu.
- Znaczący wzrost cen węgla oraz cen do uprawnień emisji CO₂, który spowodował, że hurtowe ceny energii elektrycznej wzrosły w minionym roku o ok. 80%.
- Ograniczenie ekspansji chińskiej gospodarki, z 6,6% wzrostu w 2018 r. do prognozowanych 5,8% w 2022 r. i widoczny już spadek produkcji przemysłowej w Niemczech.
- Geopolityczne i geo-ekonomiczne napięcia pomiędzy głównymi mocarstwami wpływające na wzrost barier handlowych i inwestycyjnych.
- Stabilność rynków finansowych związana z rosnącym globalnym zadłużeniem, które osiągnęło poziom wyższy niż przed globalnym kryzysem finansowym i wynosi 225% światowego PKB.

Prognoza na lata 2019 i 2020 - wskaźniki dla rynku magazynowo-produkcyjnego

W latach 2019 i 2020 prognozujemy utrzymanie wysokiego popytu na powierzchnie magazynowo-produkcyjne w Polsce.

Przewidujemy, że w bieżącym roku na rynek trafi ponad 2,5 mln mkw. (ok. 16% więcej niż w ubiegłym roku i blisko 1,7 raza więcej w porównaniu z roczną średnią z ostatnich 5 lat). W 2020 r. roku spodziewamy się podaży na poziomie nieznacznie powyżej 2 mln mkw.

Na koniec 2019 r. wskaźnik pustostanów jeszcze bardziej zbliży się do granicy 4,5%, ponieważ większość powierzchni będącej obecnie w budowie została już wynajęta. Znaczący efekt bazy i stabilizacja popytu przy wciąż dużej liczbie oddawanej do użytku powierzchni, powinien sprawić, że w przyszłym roku udział wolnej powierzchni w całkowitych zasobach utrzyma się na podobnym poziomie.



Źródło: Cresa Polska



Okiem eksperta

dr Bolesław Kołodziejczyk
Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa

Pomimo wyzwań ekonomicznych i socjodemograficznych, rozwój rynku nieruchomości magazynowo-produkcyjnych nie zwalnia tempa. Polska w dalszym ciągu cechuje się odpornością na spowolnienie w Niemczech, a powierzchnie w całym kraju stosunkowo szybko znajdują swoich najemców. Inwestorzy nie wykazują zaniepokojenia słabszymi prognozami wzrostu PKB na kolejne lata, a banki chętnie finansują zakup i realizację projektów w tym segmencie rynku nieruchomości komercyjnych.



Warszawa

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

3.961.800 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



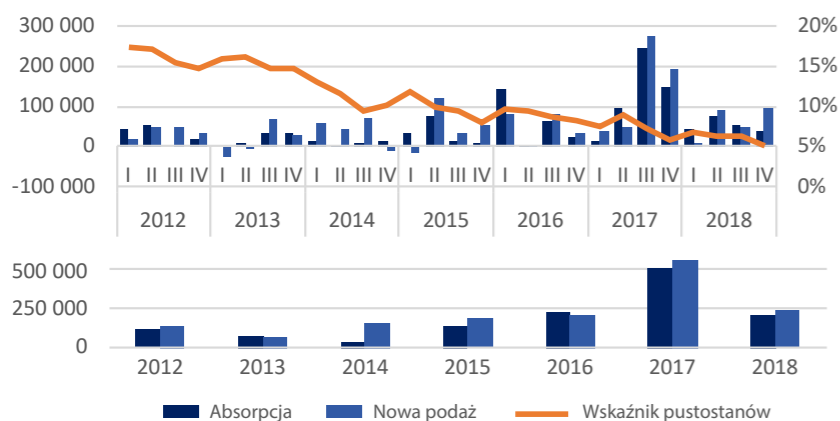
Okiem eksperta

Katarzyna Bojanowicz
Business Development Director

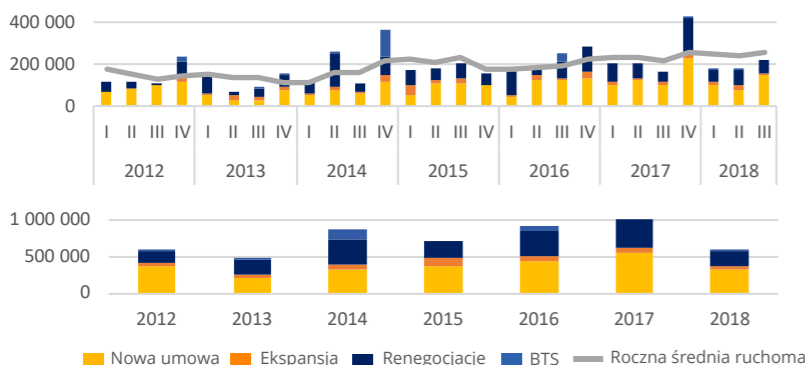
W 2018 r. nowoczesne powierzchnie magazynowe w regionie Warszawy cieszyły się największym zainteresowaniem wśród firm logistycznych, kurierskich oraz małych i średnich przedsiębiorstw. W strefie I (miejskiej) zaobserwowano około 50% wzrost wynajętej powierzchni w porównaniu do poprzedniego roku. Świadczy to o wzrastającym zainteresowaniu najemców obiektami zlokalizowanymi bliżej centrum miasta, w sąsiedztwie komunikacji publicznej oraz głównych arterii drogowych. W odpowiedzi na potrzeby najemców w 2019 roku deweloperzy mają w planach dostarczenie łącznie ok. 57.000 mkw. powierzchni typu SBU (Small Business Unit) w strefie miejskiej.



Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Rohlig Suus	Nowa umowa	Panattoni Park Janki III	42.000 mkw.
Rhenus Logistics	Nowa umowa	Mapletree Park Błonie II	41.600 mkw.
DSV	Nowa umowa	P3 Błonie	33.100 mkw.

Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)

3,90–5,25 EUR

Warszawa Strefa I

2,50–3,70 EUR

Warszawa Strefa II

206.000 mkw.
Podaż

211.800 mkw.
Powierzchnia w budowie

957.400 mkw.
Wolumen transakcji

8,4 %
Poziom pustostanów
Warszawa Strefa I

4,1 %
Poziom pustostanów
Warszawa Strefa II

Górny Śląsk

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

2.749.000 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



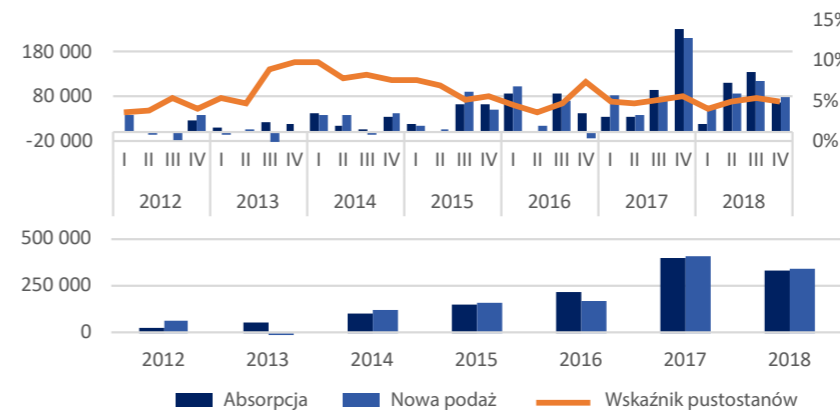
Okiem eksperta

Michał Kozar
Doradca

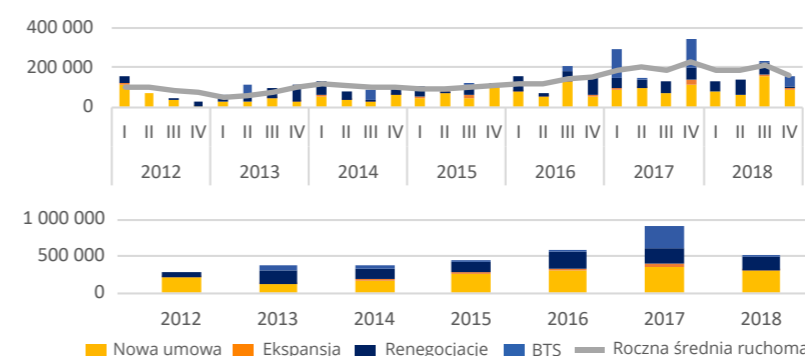
To już kolejny rok, w którym Górny Śląsk plasuje się w ścisłej czołówce najprężniej rozwijających się regionów magazynowych w Polsce. W trakcie budowy jest w tej chwili blisko 500 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, co jest najlepszym wynikiem w całym kraju. Największymi atutami regionu od lat pozostaje bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura transportowa oraz stosunkowo stabilny rynek pracy w porównaniu do innych regionów. W ostatnim czasie obserwujemy powolny wzrost stawek czynszu, co spowodowane jest m.in. wzrostem kosztów budowy i kosztów pracy.



Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Ekspansja	Panattoni BTS Gliwice	61.700 mkw.
Pepco	Nowa umowa	Hillwood Zagłębie	40.700 mkw.
Intermarche	Renegocjacje	Distribution Park Mysłowice	27.300 mkw.

Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)

2,80–3,50 EUR

335.100 mkw.
Podaż

462.700 mkw.
Powierzchnia w budowie

646.000 mkw.
Wolumen transakcji

4,9 %
Poziom pustostanów

Polska Centralna

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

2.584.400 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



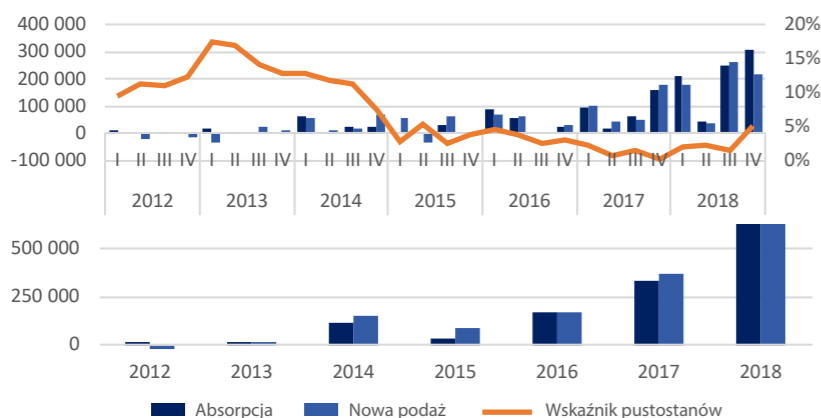
Okiem eksperta

Jowita Spiżarska
Doradca

Gwałtowny wzrost podaży nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Polski Centralnej spowodowany jest przede wszystkim rozwojem branży e-commerce. Największa koncentracja występuje przy skrzyżowaniu oraz w pobliżu najważniejszych szlaków komunikacyjnych w Polsce: autostrady A1 i A2. W porównaniu z rokiem 2017, podaż w 2018 r. była ponad dwukrotnie wyższa i przekroczyła 800.000 mkw. Za tym wynikiem stoją firmy z nowoczesnymi platformami internetowymi oraz sieci handlowe. Pod koniec roku czynsze uległy stabilizacji i kształtują się na poziomie 2,90 – 3,60 EUR/mkw.



Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)
2,90-3,60 EUR

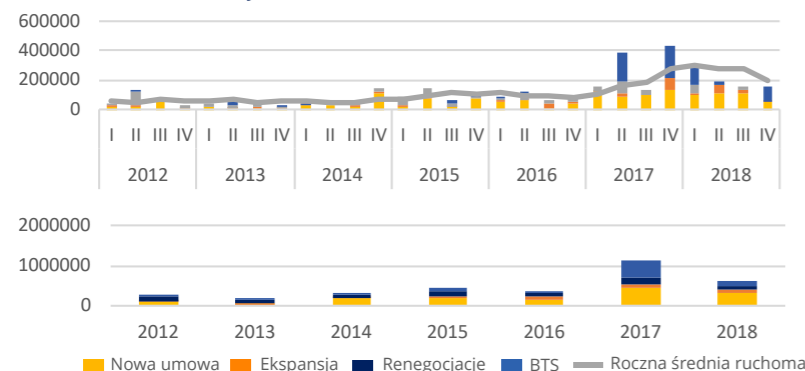
822.900 mkw.
Podaż

447.300 mkw.
Powierzchnia w budowie

743.000 mkw.
Wolumen transakcji

5 %
Poziom pustostanów

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Leroy Merlin	BTS	Panattoni BTS Leroy Merlin	124.000 mkw.
BSH	BTS	Panattoni Central European Logistics Hub	58.000 mkw.
Smyk	Ekspansja	Panattoni Central European Logistics Hub	45.000 mkw.

Poznań

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

2.016.500 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



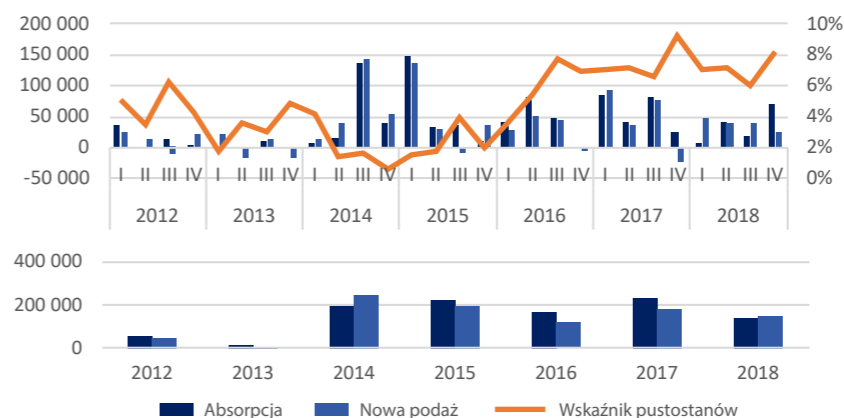
Okiem eksperta

Jakub Dudkiewicz
Doradca

Poznań wciąż przyciąga nowych inwestorów magazynowych, którzy dostrzegają jego potencjał. Okolice Gądek, Jaroszek, Robakowa stanowią największe zaplecze magazynowe Poznania, niemniej deweloperzy patrzą również na zachodnią nitkę trasy S11, gdzie planują kolejne inwestycje. Najemcy w tym regionie wykazywali większą aktywność w drugiej połowie 2018 roku i w znacznej mierze były to firmy relokujące się do nowych obiektów, bądź powiększające swoją bazę magazynową.



Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)
2,90-3,50 EUR

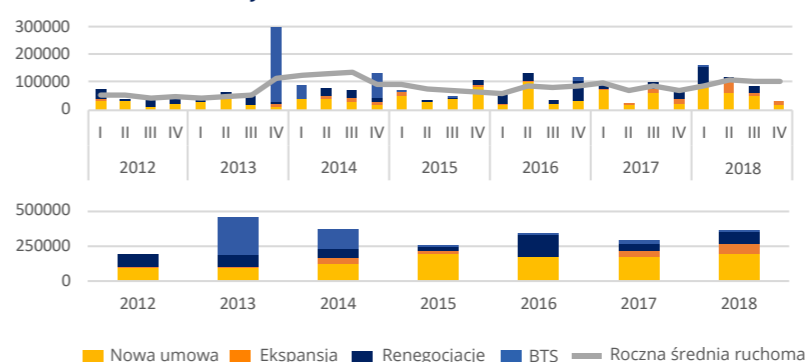
137.800 mkw.
Podaż

54.000 mkw.
Powierzchnia w budowie

399.500 mkw.
Wolumen transakcji

8,2 %
Poziom pustostanów

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Clipper	Ekspansja	P3 Poznań	34.500 mkw.
Arvato	Renegocjacje	Logicor Poznań I	15.700 mkw.
Eurocash	Nowa umowa	Panattoni Park Poznań VIII	14.800 mkw.

Wrocław

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

1.871.100 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej

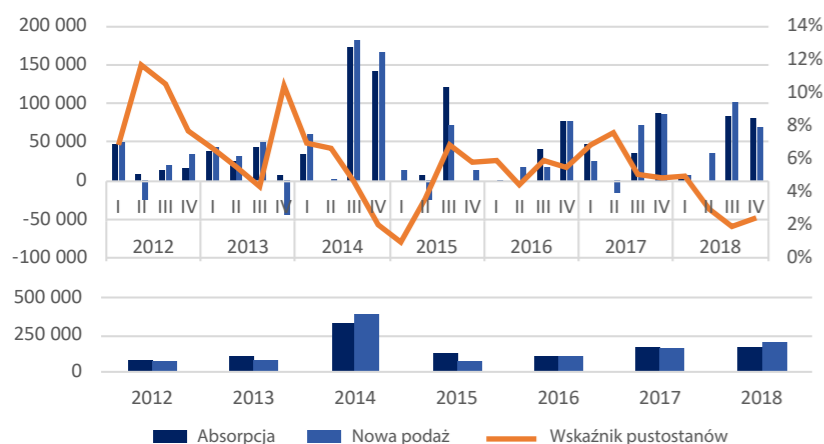


Miłosz Borkowski
Starszy doradca

Deweloperzy w regionie Dolnego Śląska z roku na rok dostarczają coraz więcej nowych powierzchni magazynowych. Pod koniec 2018 roku w budowie było ponad dwa razy więcej powierzchni niż w roku poprzednim. Pomimo sporej liczby inwestorów oraz dużej podaży, stopień powierzchni niewynajętej w obiektach klasy A na koniec 2018 roku wyniósł niecałe 2,5% i stanowi to najniższy wynik od 5 lat w regionie. Dostępność pracowników powoduje, że coraz częściej na celowniku firm pojawiają się tereny oddalone od miasta Wrocław oraz Bielani Wrocławskich. Pomimo dużej aktywności wielkopowierzchniowych najemców, znacznie większym zainteresowaniem cieszą się mniejsze powierzchnie typu „SBU”, zlokalizowane w strefie miejskiej oraz w bliskiej odległości od Wrocławia.



Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)

2,90-3,60 EUR

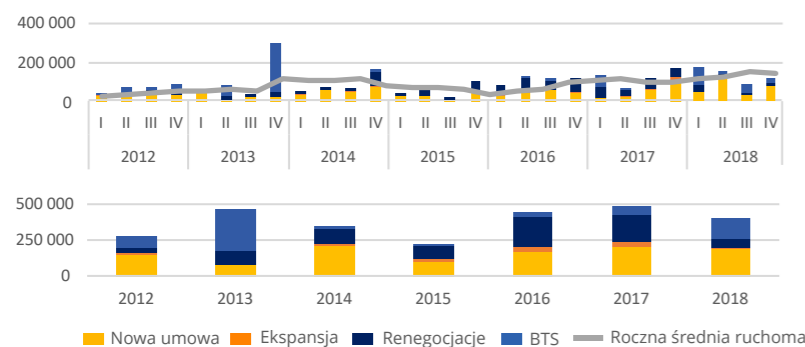
173.443 mkw.
Podaż

242.600 mkw.
Powierzchnia w budowie

523.800 mkw.
Wolumen transakcji

2,4 %
Poziom pustostanów

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	BTS	Panattoni BTS Bolesławiec	60.600 mkw.
Logwin	Nowa umowa	Hillwood Wrocław II	34.000 mkw.
Ideal Automotive	BTS	Panattoni BTS Świdnica	27.400 mkw.

Szczecin

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

611.700 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej

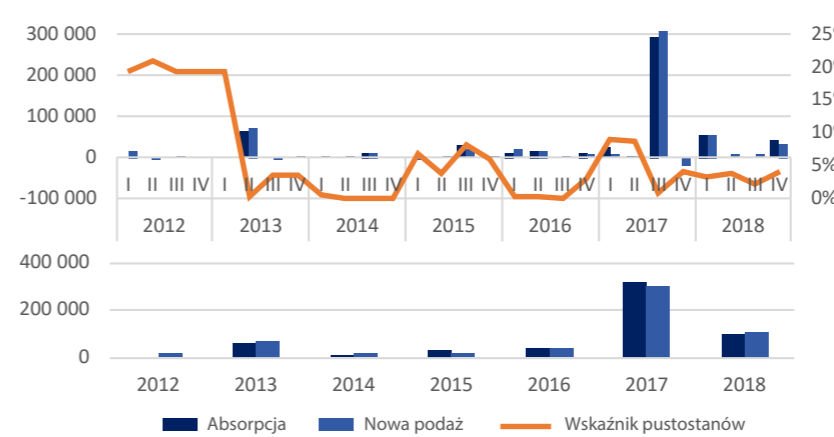


Jakub Dudkiewicz
Doradca

Na koniec 2018 roku w budowie pozostawało prawie dwa razy więcej powierzchni niż w 2017 roku. Pomimo dużej podaży, procent niewynajętej powierzchni na koniec IV kw. był niższy niż w tym samym okresie roku poprzedniego. Wskazuje to na duże zainteresowanie regionem i znaczną aktywność najemców. Popyt przyciąga inwestorów, którzy planują kolejne parki logistyczne, bądź wchodzi na rynek poprzez przejęcie już wybudowanych i skomercjalizowanych w znacznym stopniu nieruchomości. Stawki czynszów uległy delikatnemu wzrostowi, podobnie jak w innych regionach magazynowych Polski.



Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)

3,20-3,50 EUR

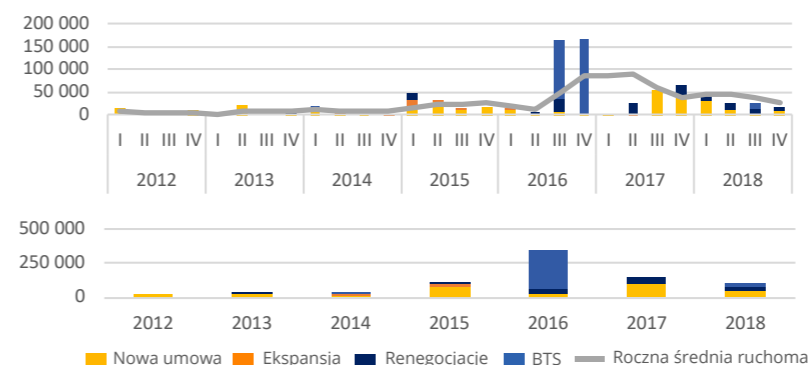
107.800 mkw.
Podaż

106.100 mkw.
Powierzchnia w budowie

114.400 mkw.
Wolumen transakcji

4 %
Poziom pustostanów

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
DHL	Nowa umowa	Panattoni Park Szczecin I	27.100 mkw.
Schenker	Renegocjacje	Prologis Park Szczecin	14.500 mkw.
Poufny	BTS	Panattoni BTS Stargard	13.000 mkw.

Polska Wschodnia

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

532.100 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



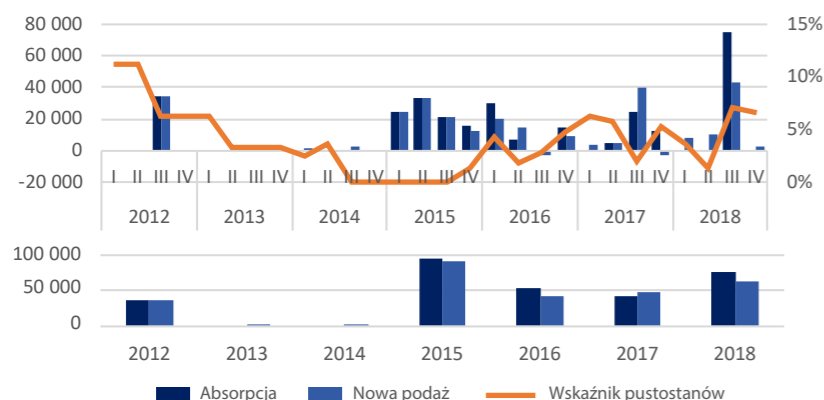
Okiem eksperta

Agnieszka Marczak
Doradca

Region Polski Wschodniej cały czas pozostaje w fazie dynamicznego rozwoju. Najemcy coraz częściej interesują się wschodnią częścią kraju, ze względu na stale poprawiającą się infrastrukturę oraz dostępność siły roboczej. Spośród lokalizacji wyróżnia się Lublin i okolice, gdzie poszerza się oferta powierzchni magazynowych klasy A. Między innymi dzięki nowopowstającemu obiektowi w miejscowości Niemce k/Lublina.



Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)

3,00–3,50 EUR

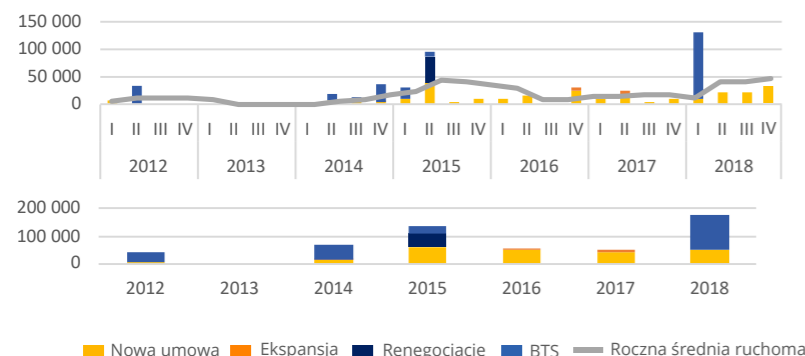
75.200 mkw.
Podaż

145.700 mkw.
Powierzchnia w budowie

209.600 mkw.
Wolumen transakcji

6,6 %
Poziom pustostanów

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Zalando	BTS	Hillwood Zalando II	121.000 mkw.
Varroc Lightning Systems	Nowa umowa	Panattoni Park Lublin II	25.300 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Lublin I	16.300 mkw.

Trójmiasto

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

491.900 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



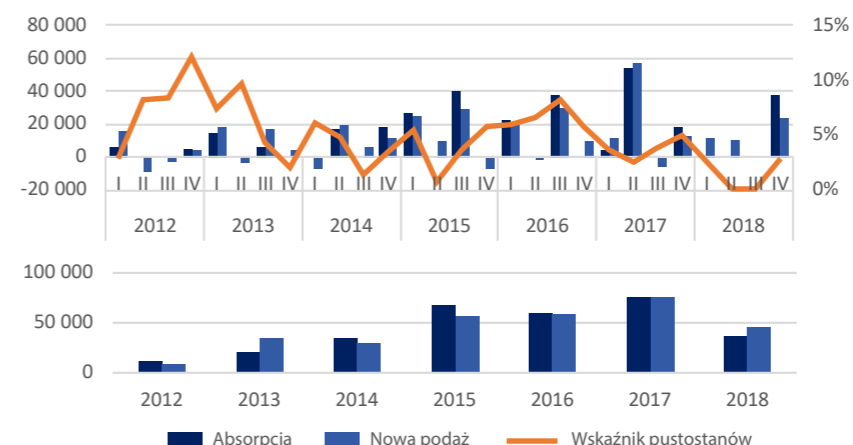
Okiem eksperta

Michał Rafałowicz
Dyrektor regionu pomorskiego

Znaczny wzrost przeładunków w trójmiejskich portach napędza rynek magazynowy. Firmy logistyczne są w dalszym ciągu największym najemcą dostępnych powierzchni. Deweloperzy coraz częściej wychodzą naprzeciw specyficznym wymaganiom firm obsługujących obrót towarowy w trójmiejskich portach i oferują ponadstandardowe rozwiązania odzwierciedlające specyfikę działania najemców. Gdynia i jej najbliższe okolice zaczynają w końcu przyciągać inwestorów dzięki zwiększającej się liczbie powierzchni magazynowych klasy A.



Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)

2,90–3,50 EUR

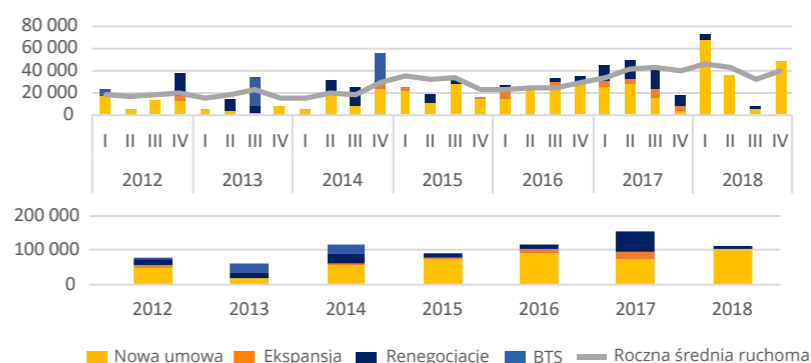
37.000 mkw.
Podaż

135.600 mkw.
Powierzchnia w budowie

159.100 mkw.
Wolumen transakcji

2,9 %
Poziom pustostanów

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

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

Kraków

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

482.900 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



Okiem eksperta

Jakub Kurek
Associate Director

Rynek magazynowy w Krakowie jest bardzo zróżnicowany pod względem skupienia największych centrów logistycznych. W obrębie zainteresowania inwestorów pozostają nadal tereny podmiejskie, mające łatwiejszy dostęp do tras komunikacyjnych i znajdujące się w bliskim sąsiedztwie istniejącej obwodnicy Krakowa. Największą aktywność możemy zaobserwować w okolicach Skawiny, Kokotowa, Modlniczki i Targowiska. Czynsze pozostają na stabilnym poziomie w granicach 3,40 – 3,70 EUR/mkw.



Lubuskie

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

329.700 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



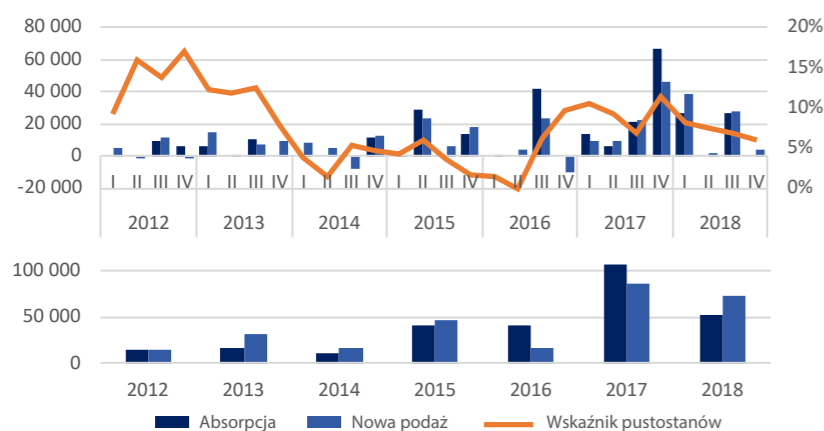
Okiem eksperta

Jakub Kurek
Associate Director

Podaż powierzchni magazynowej w zachodniej części Polski przekroczyła w 2018 roku barierę 200.000 mkw. Dla porównania w 2017 roku było jej czterokrotnie mniej. Oprócz rozwijających się nowych ośrodków logistycznych w obrębie województwa lubuskiego (Zielona Góra, Świecko, Gorzów Wielkopolski, Rzepin) kolejnym obszarem wzmożonej aktywności inwestorów stają się tereny położone wzdłuż autostrady A4 począwszy od granicy niemieckiej aż po Legnicę. Tam deweloperzy spoglądają z dużym zainteresowaniem na Zgorzelec, Wałbrzych oraz Bolesławiec.



Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)

3,40–3,70 EUR

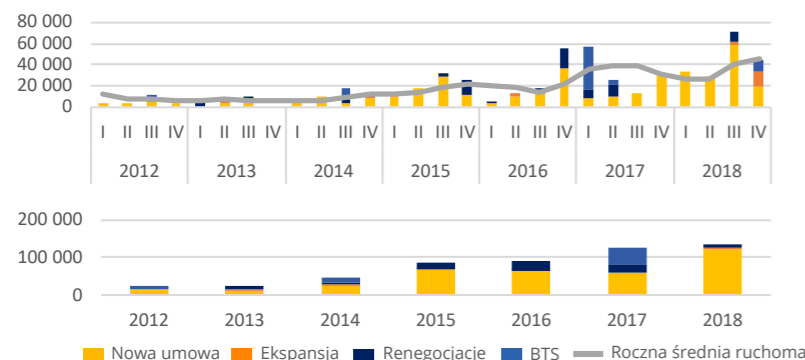
52.300 mkw.
Podaż

122.000 mkw.
Powierzchnia w budowie

177.700 mkw.
Wolumen transakcji

5,9 %
Poziom pustostanów

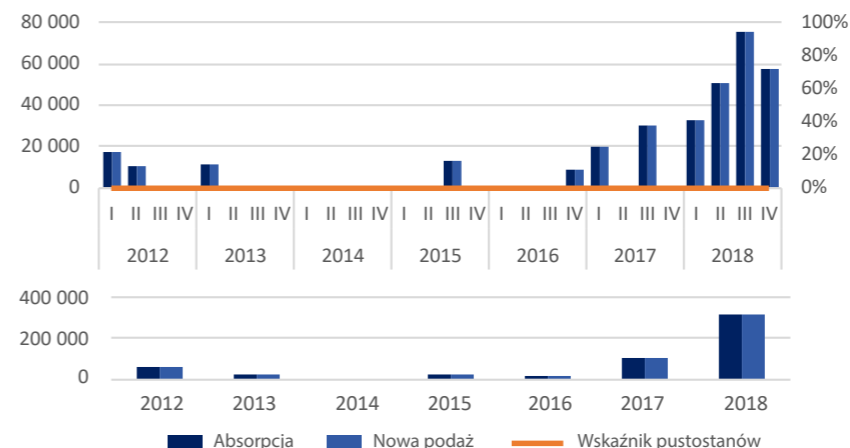
Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Poufny	Nowa umowa	7R Kraków Kokotów VIII	28.300 mkw.
Eurocash	Nowa umowa	Goodman Kraków Airport Logistics	21.700 mkw.
SMA Poland	Nowa umowa	Goodman Kraków Airport Logistics	14.000 mkw.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)

3,20–3,50 EUR

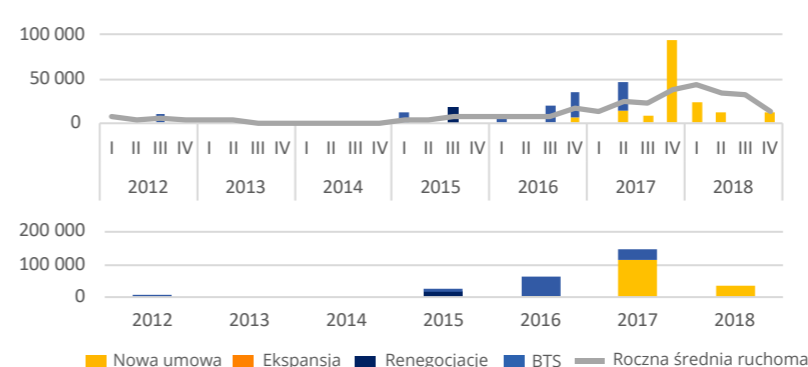
216.600 mkw.
Podaż

16.800 mkw.
Powierzchnia w budowie

47.700 mkw.
Wolumen transakcji

0 %
Poziom pustostanów

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
CTL Logistics	Nowa umowa	Hillwood Świecko	14.500 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Zielona Góra	9.700 mkw.
Poufny	Nowa umowa	Panattoni Park Zielona Góra	6.900 mkw.

Bydgoszcz i Toruń

Rynek magazynowo-produkcyjny w 2018 roku

278.600 mkw.

Zasoby powierzchni magazynowo-produkcyjnej



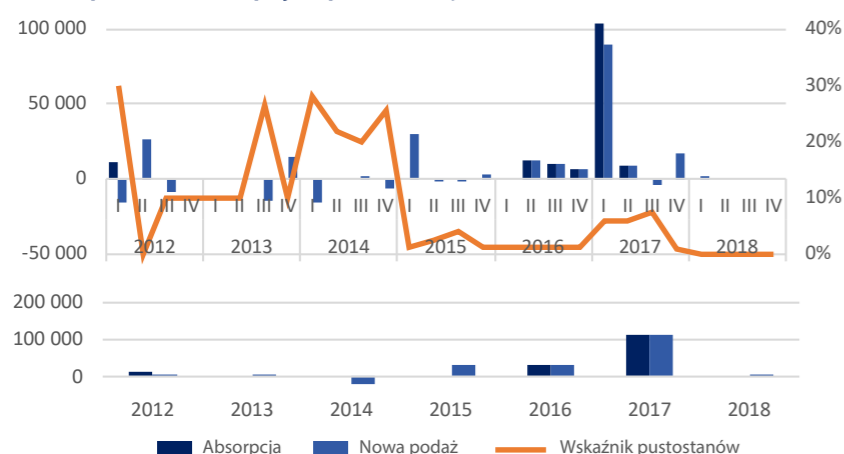
Okiem eksperta



Jakub Dudkiewicz
Doradca

Region Bydgoszczy i Torunia mimo potencjału produkcyjnego nie rozwija się tak dynamicznie jak inne regiony magazynowe w Polsce. Stosunkowo niewielka liczba inwestorów magazynowych oraz nieduża podaż, powodują, że powierzchnia magazynowa w obiektach klasy A była całkowicie wynajęta na koniec 2018 roku. W budowie pozostaje ponad 20 tys. mkw., z czego około połowa zabezpieczona jest już umowami najmu. Akceleratorem dla inwestycji logistycznych w Kujawsko-Pomorskim będzie budowana trasa S5, która połączy region z Poznaniem oraz planowana trasa S10, łącząca Warszawę, Bydgoszcz i Szczecin.

Nowa podaż, absorpcja i pustostany



Czynsz
(EUR/mkw./miesiąc)

3,20-3,70 EUR

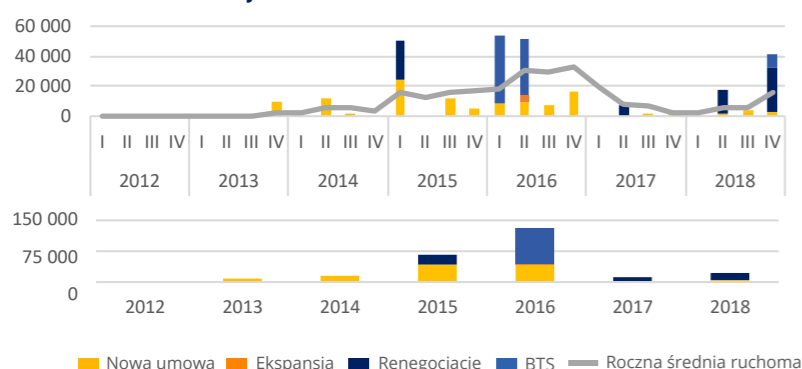
0 mkw.
Podaż

21.200 mkw.
Powierzchnia w budowie

62.600 mkw.
Wolumen transakcji

0 %
Poziom pustostanów

Wolumen transakcji



Wybrane transakcje najmu w 2018 roku

Najemca	Rodzaj umowy	Obiekt	Powierzchnia
Careal Partners Poland	Renegocjacje	Distribution Park Toruń	30.300 mkw.
Yusen Logistics	Renegocjacje	Goodman Toruń Logistics Centre	15.000 mkw.
Pekaes	Nowa umowa	Waimea Logistic Park Bydgoszcz	4.200 mkw.

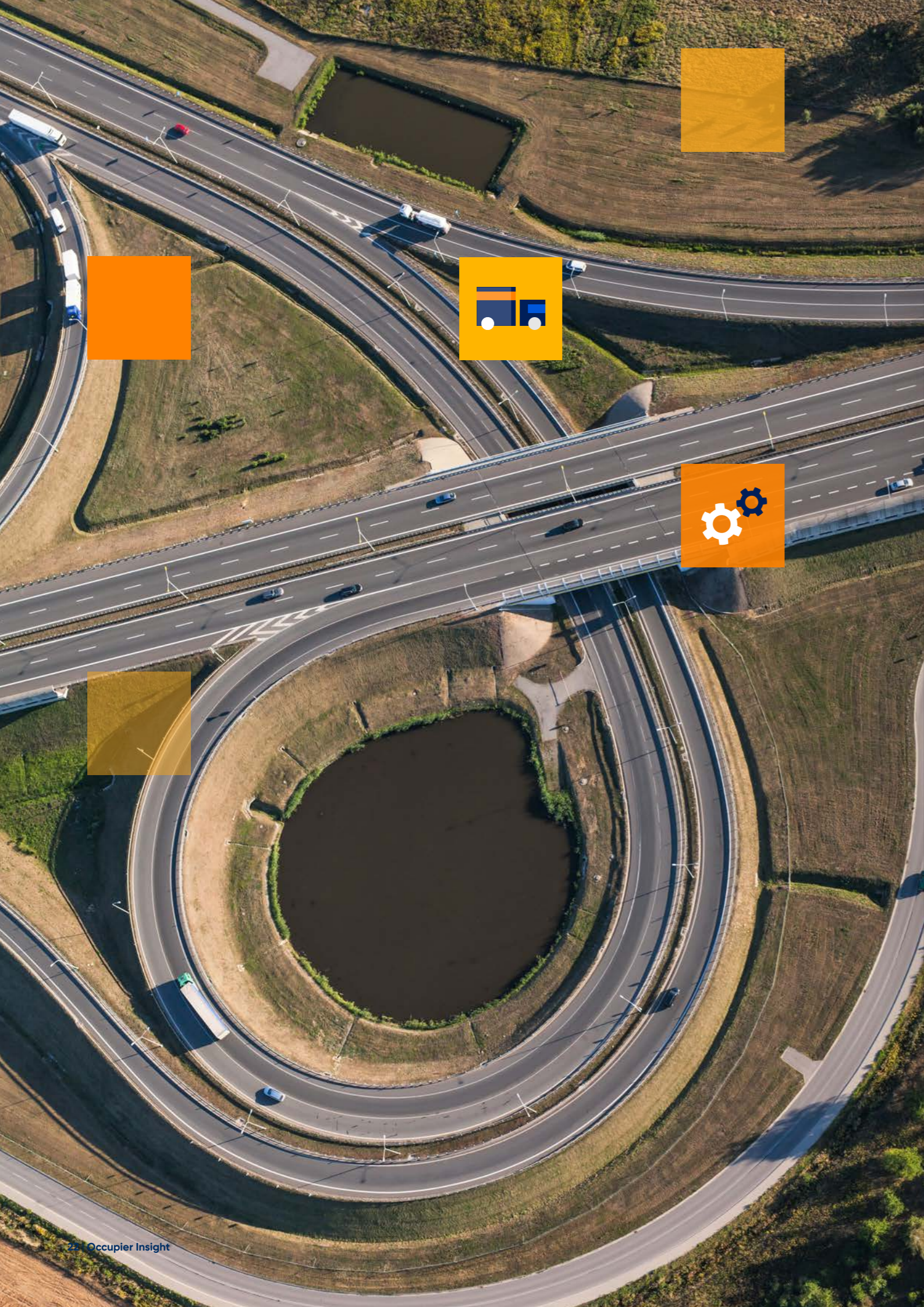
Mapa magazynowa

Zamów popierowy egzemplarz mapy powierzchni magazynowych

www.polskamagazyny.pl



Mapa powierzchni magazynowych prezentuje ponad trzysta nowoczesnych parków magazynowych w 11 regionach, w których koncentruje się działalność przemysłowa i logistyczna wraz z dokładnym przebiegiem dróg i autostrad w kraju oraz najbliższymi portami lotniczymi.



Polska

Stan dróg ekspresowych i autostrad

W 2018 roku oddano do użytku 320 km nowych tras. Najdłuższą udostępnioną drogą jest S3, dzięki której skomunikowano obszary wzdłuż zachodniej granicy kraju.

W 2019 roku ma zostać otwartych 390 km nowych dróg ekspresowych. Gotowa ma być także autostrada A1 – uruchomione zostaną trzy kolejne odcinki między Częstochową a Katowicami (Blachownia-Zawodzie, Woźniki-Pyrzowice oraz Zawodzie-Woźniki). Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) zakłada wybudowanie 3262,7 km. Dotychczas udostępniono kierowcom ponad 725 km nowych dróg, a w realizacji jest 113 zadań o łącznej długości 1396,4 km. Priorytetową inwestycją dla rządu jest budowa Via Carpatia, czyli międzynarodowego szlaku od Litwy, przez Białystok, Lublin, Rzeszów, słowackie Koszyce, węgierski Debreczyn do Rumunii, Bułgarii i Grecji. Trasa, która połączy północ Europy z południem, ma być gotowa w 2025 roku.

Stan dróg w Polsce
na 24 stycznia 2019 r.



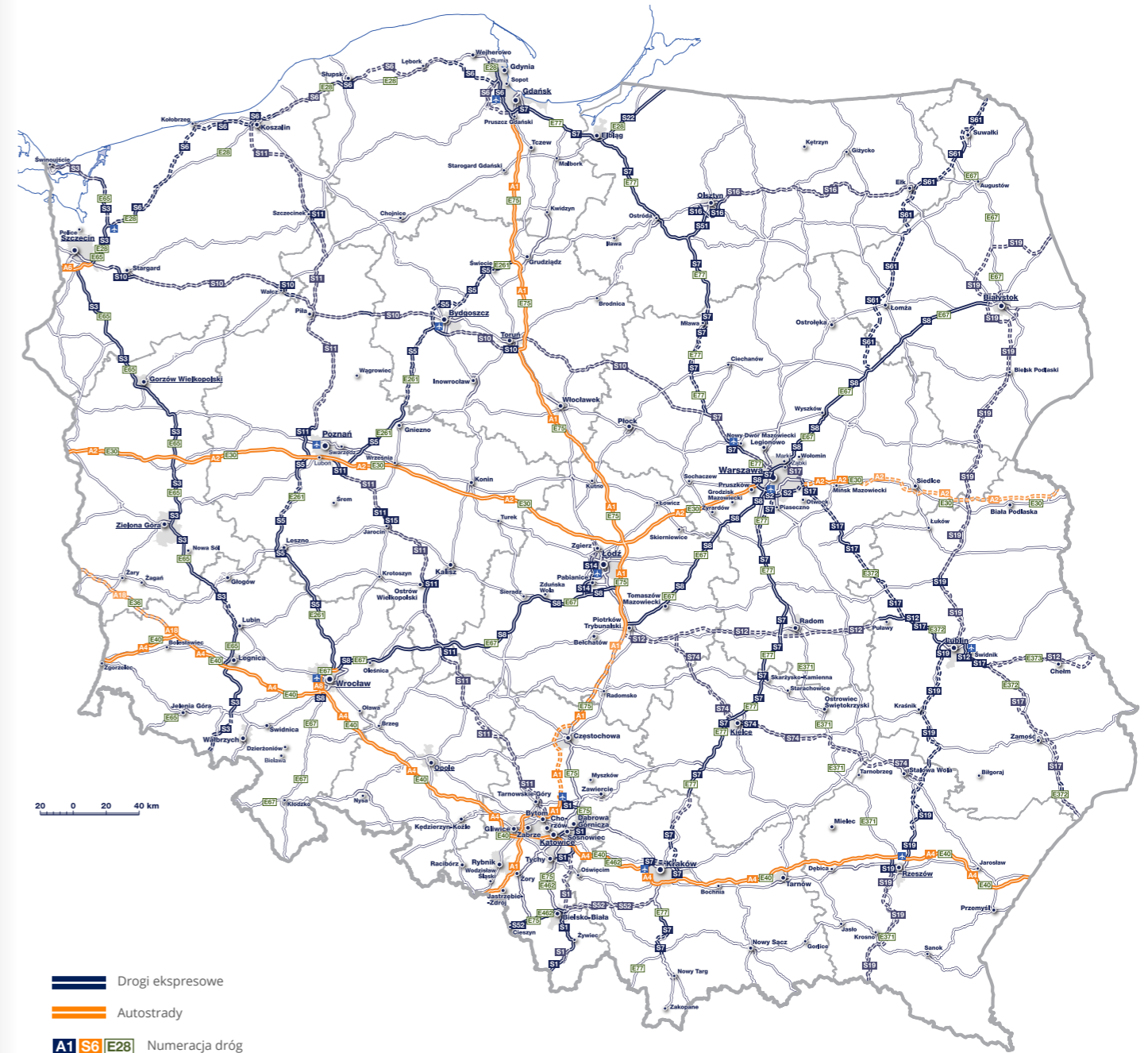
1639 km
Autostrad



2092 km
Dróg ekspresowych



3300 km
W budowie



Polska

Porty morskie



Okiem eksperta

Michał Rafałowicz
Dyrektor regionu pomorskiego

W 2018 roku na modernizację portu w Gdańsku przeznaczono 170 mln złotych. W ciągu kolejnych lat inwestycje na ten cel wyniosą łącznie blisko 700 mln złotych, przy znacznym dofinansowaniu ze środków Unii Europejskiej. Jednocześnie trwa rozbudowa portu w Gdyni oraz infrastruktury drogowej korytarza transportowego Bałtyk-Adriatyk. W 2018 roku przeładowano 49 mln ton towarów w Gdańsku i ponad 23 mln w Gdyni. Trójmiejskie porty zawdzięczają tak dobre wyniki bardzo dynamicznemu rozwojowi infrastruktury transportowej i magazynowo-przeładunkowej. Są one główną siłą napędową gospodarki regionu, a rynek magazynowy odpowiada na rosnący popyt ze strony najemców.

Przeładunki w Porcie Gdańsk (tys. ton)
49,0 mln ton

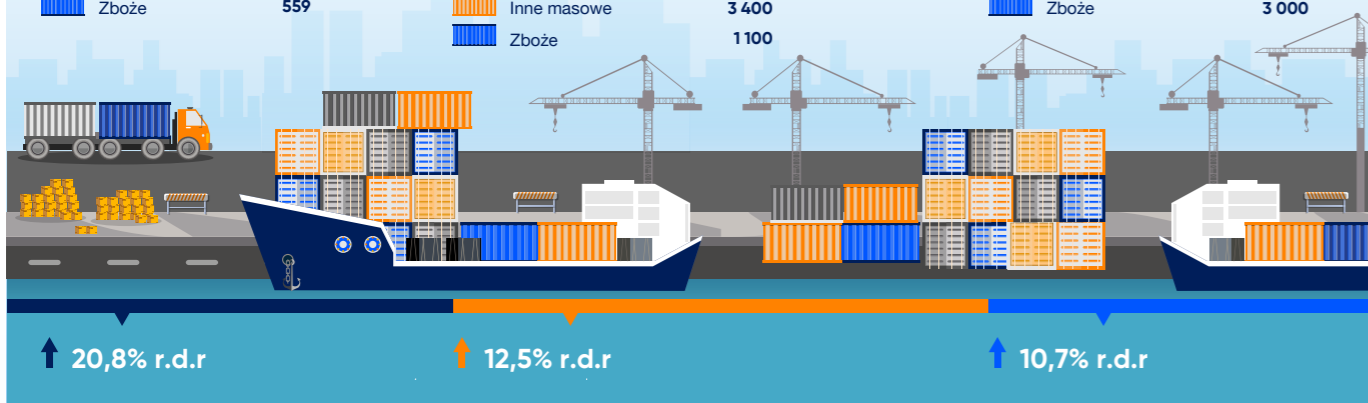
Paliwa płynne	15 500
Drobnica i drewno	21 900
Węgiel	7 200
Inne masowe	4 000
Zboże	559

Przeładunki w Porcie Szczecin-Świnoujście (tys. ton)
28,6 mln ton

Ropa i przetwory naftowe	4 000
Drobnica i drewno	13 500
Węgiel	3 400
Ruda	3 200
Inne masowe	3 400
Zboże	1 100

Przeładunki w Porcie Gdynia (tys. ton)
23,5 mln ton

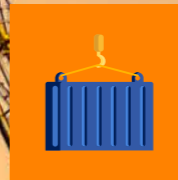
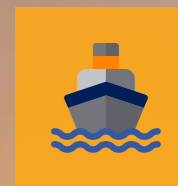
Ropa i przetwory naftowe	1 800
Drobnica i drewno	14 800
Węgiel	2 600
Inne masowe	1 300
Zboże	3 000



Okiem eksperta

Jakub Dudkiewicz
Doradca

Porty w Szczecinie i Świnoujściu, podobnie jak porty w województwie pomorskim, odnotowują imponujące wzrosty przeładunków, ustanawiając przy tym kolejne rekordy. W 2018 roku przeładunki wzrosły w nich o 12,5% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Ze względu na swoje położenie Szczecin jest bardzo atrakcyjną lokalizacją dla firm planujących prowadzenie dystrybucji nie tylko w Polsce zachodniej, ale również na rynkach niemieckim i skandynawskim. Zespół portowy Świnoujście-Szczecin ma również podstawowe znaczenie dla tranzytu do Czech i na Słowację. Firmy skandynawskie oraz działające w branży e-commerce nie mają wątpliwości, że warto inwestować w województwie zachodniopomorskim. Taką opcję mogą także rozważyć dyrektorzy polskich firm chcących eksportować na północ i zachód Europy.



Polska Strefa Inwestycji

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

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

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

15 lat

najdłuższy okres, na który można uzyskać zwolnienie podatkowe

100 mln PLN

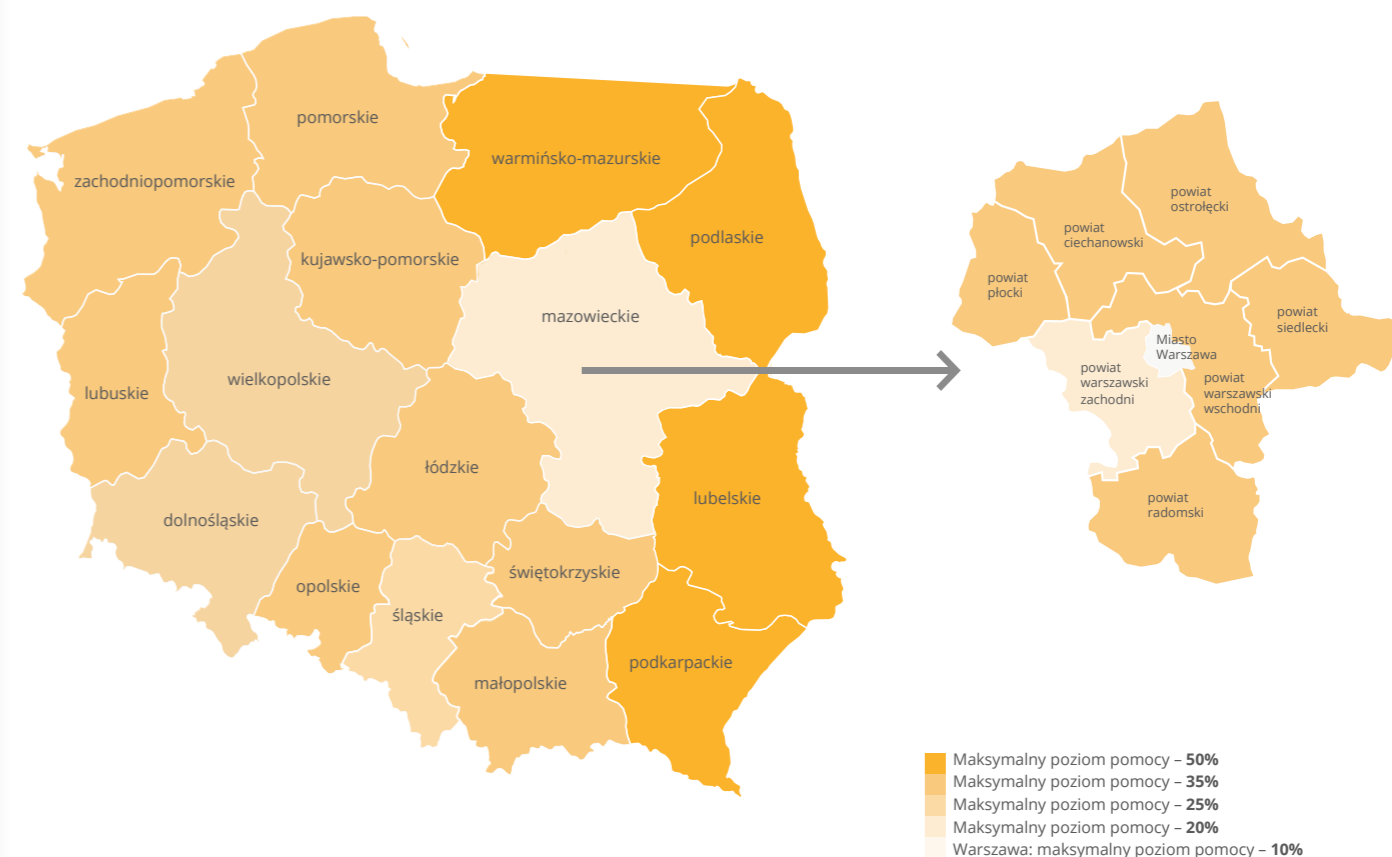
najwyższa kwota, którą może zainwestować duży przedsiębiorca chcący otrzymać zwolnienie podatkowe na terenach z najniższym bezrobociem

200 tys. PLN

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

Polska Strefa Inwestycji

Mapa intensywności pomocy publicznej



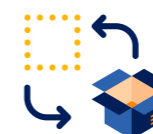
Źródło: Cresa Polska

Ulga podatkowa - jak uzyskać?

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



Utworzenie nowego przedsiębiorstwa



Wprowadzenie istotnej zmiany całościowego procesu produkcyjnego istniejącego przedsiębiorstwa



Zwiększenie potencjału produkcyjnego



Rozszerzenie produkcji o dotychczas niewytwarzane przez to przedsiębiorstwo produkty



Okiem eksperta

Michał Rafałowicz
Dyrektor regionu pomorskiego

Leżące u podstaw Ustawy o wspieraniu nowych inwestycji założenie zniesienia granic terytorialnych w kwestii zwolnień z podatku PIT/CIT z pewnością wpłynie na dynamikę decyzji inwestycyjnych na obszarach, które do tej pory znajdowały się poza strefami oddziaływania SSE. Skorzystają na tym między innymi tereny położone wzdłuż nowych odcinków dróg szybkiego ruchu i autostrad, które umożliwiając szerszy dostęp do zasobów ludzkich, staną się bardziej atrakcyjne zarówno dla inwestorów, jak i najemców.

Zmiany w standardach US GAAP i MSSF

- czy jesteś przygotowany do budowy powierzchni na własność?

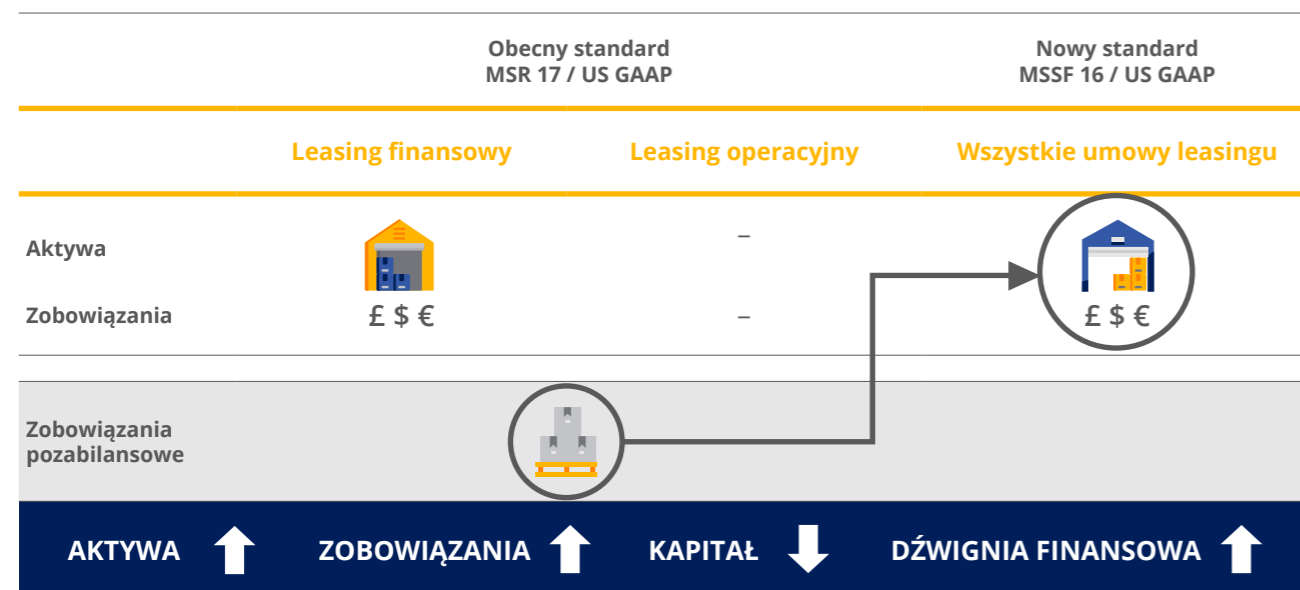
W 2016 r. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (IASB) i Rada Standardów Rachunkowości Finansowej (FASB) jednocześnie wprowadziły nowe przepisy dotyczące zmian zasad księgowania leasingu – nowe standardy będą obowiązywać dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się po 15 grudnia 2018 r.

Zmiana zasad księgowego ujęcia leasingu

RADA MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI (IASB)



RADA STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI FINANSOWEJ (FASB)



Wpływ



Raportowanie finansowe



Struktura i inwentaryzacja umów



Systemy informatyczne



Kowenanty bankowe



Systemy bonusowe



Strategia nieruchomościowa wynajem vs własność

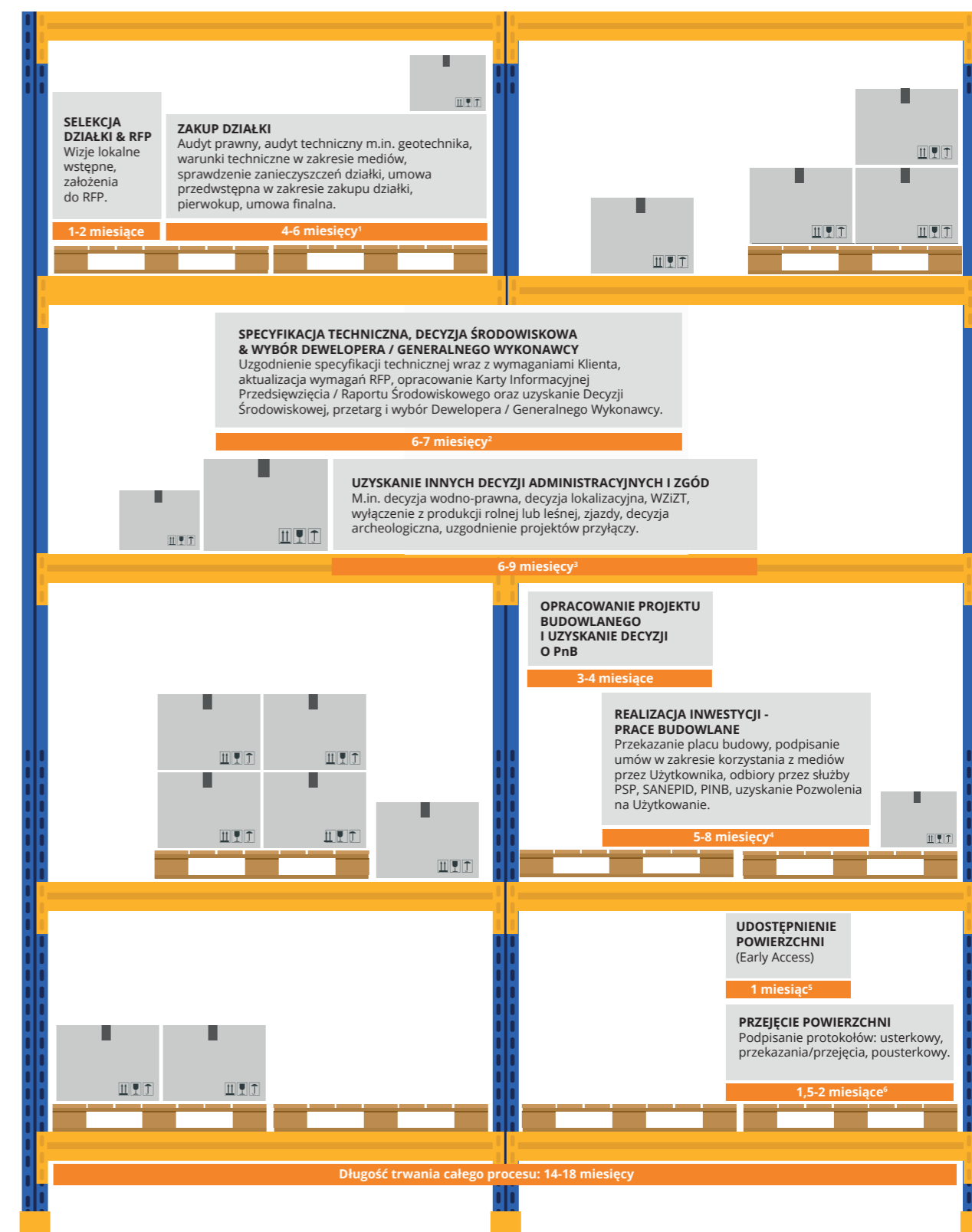
Zródło: Cresa Polska

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

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

Jak Cresa może pomóc?

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



¹ Termin zależny od podmiotu sprzedającego: prywatny czy publiczny

² Termin zależny od procedury uzyskania decyzji środowiskowej: Karta Informacyjna Przedsięwzięcia czy Raport Środowiskowy

³ Termin zależny od rodzaju dodatkowych decyzji i uzgodnień, które należy uzyskać w przypadku braku Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (należy uzyskać Warunki Zabudowy), co wpływa na wydłużenie terminu uzyskania PnB

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

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

⁶ Termin zależny od uzgodnień z Klientem i zapisów umownych

Definicje i metodologia

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

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



Raport przygotowany przez zespół badań rynkowych Cresa Polska.

Autorzy:

Dr Bolesław Kołodziejczyk, MBA, MRICS

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa

+48 661 111 070

boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

Rafał Goluch

Analityk

+48 607 039 500

rafal.goluch@cresa.com

Kontakt agencyjny:

Tom Listowski

Partner, Dyrektor Działu Powierzchni

Przemysłowych i Magazynowych, CEE

+48 509 510 429

tom.listowski@cresa.com

cresa ::::

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

www.polskamagazyny.pl