

POWIERZCHNIE MAGAZYNOWE INDUSTRIAL SPACE MARKET

Trójmiasto
Tri-City

RAPORT 2010 / 2011
REPORT 2010 / 2011



Spis treści Table of contents

Sytuacja makroekonomiczna
Macroeconomic overview

03

Rynek powierzchni magazynowych w Trójmieście
Logistic space in Tri-City

06

Niniejszy dokument służy jedynie do celów informacyjnych. Przedstawione dane uważane są za prawidłowe, ale ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. W sensie formalnym, nie zaleca się posługiwania podaną tutaj informacją w celu dokonania jakiegokolwiek transakcji handlowej, a ARP S.A. nie będzie ponosić odpowiedzialności z tytułu zaniedbań lub innych, wynikających z takiego użytkowania. Niniejszy dokument nie może być w całości lub części, ani w żadnej postaci reprodukowany bez pisemnej zgody Zarządu ARP S.A.

This document is for information purposes only. Submitted information is deemed correct, but their reliability can not be guaranteed. In a formal sense, it is not recommended to use the information given here in order to make any commercial transaction, and the ARP S.A. shall not be liable for negligence or otherwise, resulting from such use. This document may not be reproduced in whole, in part or in any form without the written consent of the ARP S.A. Board.

Sytuacja makroekonomiczna

Macroeconomic overview

Tempo polskiego wzrostu gospodarczego w III kwartale 2010 roku przekroczyło 4 procent, a co ważne, wiele wskazuje na to, że w kolejnym kwartale tempo to utrzyma się powyżej czterech procent. Wskaźnik bieżącej oceny sytuacji ekonomicznej BOSE trzeci raz z rzędu odnotował wzrost, a tym samym w III kwartale 2010 roku sytuacja przedsiębiorstw uległa niewielkiej poprawie.

Swoją aktualną sytuację, jako bardzo dobrą i dobrą, oceniło niemal 76 procent firm (w poprzednim kwartale wartość ta była o jeden punkt procentowy niższa niż obecnie). Warto również zauważyć, że wartość wskaźnika kształtuje się na poziomie długookresowej średniej i wykazuje tendencję wzrostową.

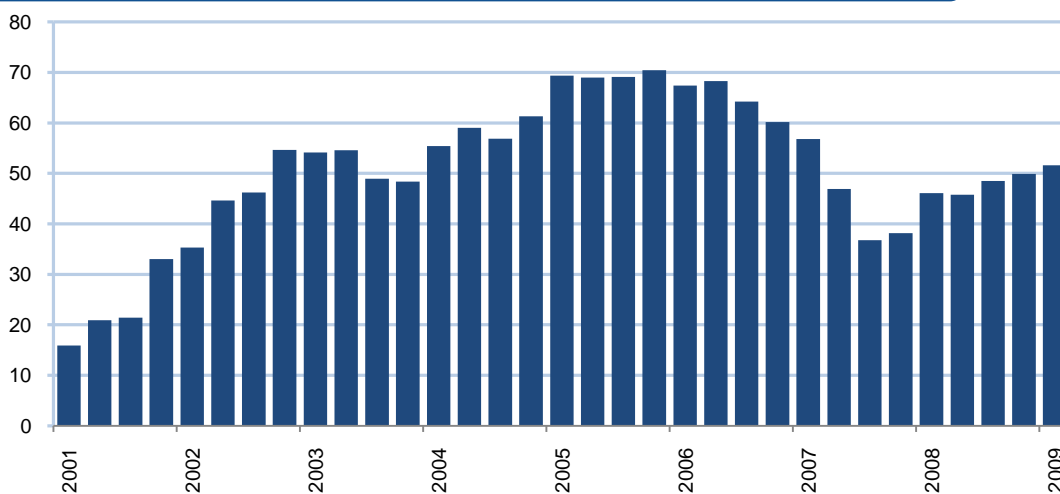
Negatywnym symptomem kondycji polskiej gospodarki jest spadek dynamiki wzrostu produkcji przemysłowej, która (licząc rok do roku) w październiku wyniosła 8 procent, podczas gdy cztery miesiące wcześniej wyniosła 14,3 procent. Potwierdzeniem tych danych jest również opinia przedsiębiorców, którzy stwierdzają, że wciąż największym źródłem trudności jest niski popyt.

Polish economy growth rate exceeded 4% in Q3 of 2010, and it is expected that it will remain stable on this level for a subsequent quarter. Current evaluation of economic situation indicator BOSE increased for a third time in a row, which shows a slight improvement in enterprise sector in Q3 2010.

76 percent of tested companies evaluated its condition as very good or good (in a previous quarter the number of companies was one basis point lower). Moreover, indicator's value stands at long-term average and demonstrates an upward trend.

However, Polish economy condition is threatened by decreasing growth dynamics of industrial production, which (on a year-to-year basis) amounted to 8 percent in October, while it hit 14,3 percent four months earlier. This data is confirmed by entrepreneurs' opinion, who indicate that insufficient demand rises certain market difficulties.

Wskaźnik bieżącej oceny sytuacji ekonomicznej BOSE
Current Evaluation of Economic Situation Indicator BOSE



Źródło / Source: NBP

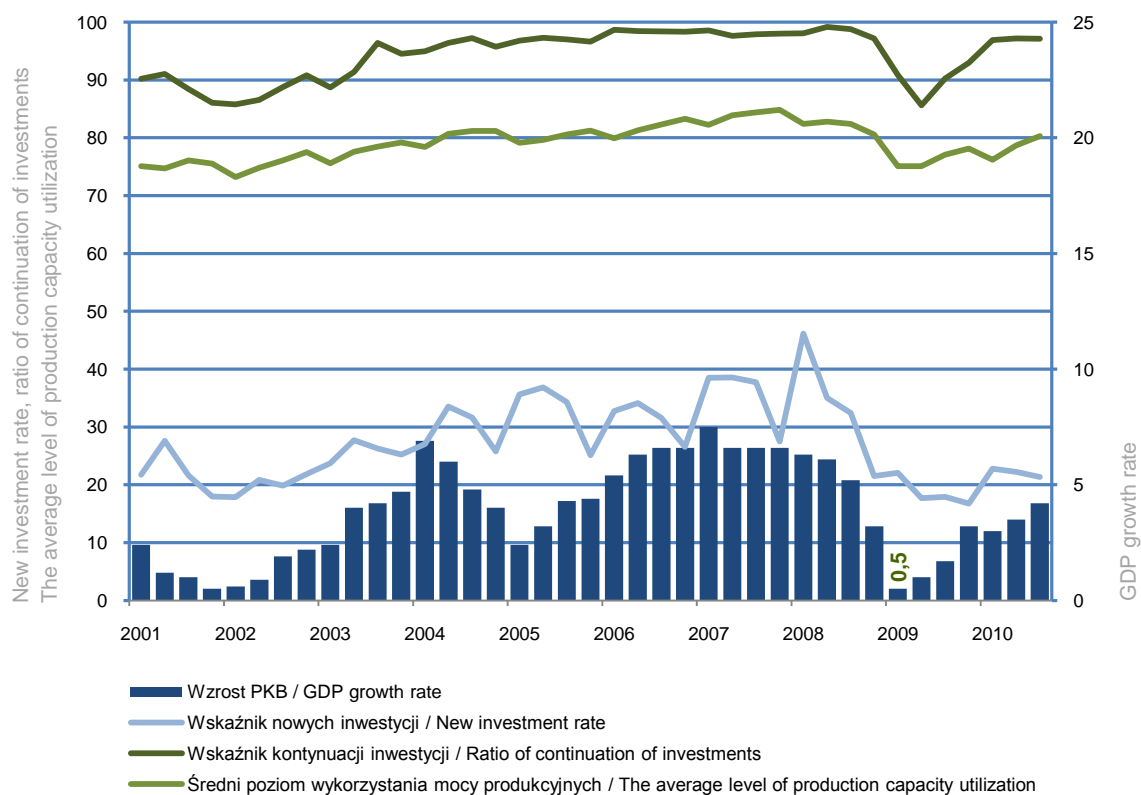
Kluczowymi aspektami trwałego i stabilnego wzrostu gospodarczego jest między innymi poziom i kondycja inwestycji dokonywanych przez same przedsiębiorstwa, jak również poziom wykorzystania mocy produkcyjnych. Okres spowolnienia wartości tych parametrów makroekonomicznych w znacznym stopniu wpłynął na ogólną dynamikę wzrostu Produktu Krajowego Brutto. W okresie od końca 2008 roku do połowy 2009 roku zmalał wskaźnik kontynuacji inwestycji. Co więcej, wskaźnik nowych inwestycji w jeszcze większym horyzoncie czasowym, bo od stycznia 2008 roku do grudnia 2009 roku odnotował jeszcze większy spadek.

Pocieszeniem może być fakt wyhamowania negatywnej dynamiki obu wskaźników, przy jednoczesnym wzroście średniego poziomu wykorzystania mocy produkcyjnych firm.

A key aspects of a durable and stable economic growth are, inter alia, the amount of enterprise sector's investments and a rate of capacity utilization. A period of a slowdown of this macroeconomic parameters has significantly impacted the general growth dynamic of Gross Domestic Product. From the end of 2008 to mid-2009, investment continuation indicator decreased. Furthermore, new investment indicator over a longer period, from January 2008 to December 2009, diminished even more.

Consolation can come from a deceleration of negative dynamics of both indicators, while average rate of capacity utilization has risen.

Wskaźnik nowych inwestycji, kontynuacji inwestycji, średni poziom wykorzystania mocy produkcyjnej w porównaniu ze wzrostem PKB
New investment rate, ratio of continuation of investments, the average level of production capacity utilization compared to GDP growth rate



Źródło / Source: NBP, GUS

Czynnikiem przyczyniającym się do spowolnienia poziomu inwestycji może być wprowadzenie tzw. Rekomendacji S II, która nakłada na banki konieczność redukcji udzielonych kredytów walutowych do poziomu 50 procent wartości swojego portfela (obecnie kilkanaście instytucji finansowych nie spełnia tego warunku).

Większość inwestycji realizowanych na rynku nieruchomości finansowana jest właśnie z kredytów walutowych, a w momencie wdrożenia ograniczeń, wielu bankom zabraknie pieniędzy na finansowanie inwestycji w nieruchomości. Restrykcje oznaczają, że inwestycje w walutach obcych trzeba będzie finansować w złotych.

Komisja Nadzoru Finansowego wraz z Narodowym Bankiem Polskim wprowadza ograniczenia w celu ochrony systemu finansowego przed niewypłacalnością klientów na wypadek kryzysu walutowego oraz w celu zabezpieczenia się przed możliwością powstania bańki spekulacyjnej na rynku nieruchomości. Wdrożenie Rekomendacji S II zabezpieczy system finansowy przed ewentualnym kryzysem, lecz może także wpłynąć w pierwszym kwartale 2011 roku na spowolnienie dynamiki rozwoju na rynku nieruchomości w Polsce.

It is presumed, that further investment deterioration may follow implementation of so called S II Recommendation, which obliges banks to reduce share of granted foreign currency loans to 50 percent of its portfolio (currently more than a dozen financial institutions do not meet this condition).

The majority of investments on real estate market are financed by foreign currency loans, and new regulations implementation may cause banks' difficulties with providing financing to investors on a real estate market.

Polish Financial Supervision Authority together with National Bank of Poland implements restrictions in order to protect financial system from customers insolvency resulting from potential currency crisis and from possibility of speculative bubble arising on the real estate market. Application of S II Recommendation will secure the financial system against eventual crisis, although, it may slacken a Polish real estate market growth dynamics in Q1 2011.



ProLogis (Gdańsk)
Fot. mat. inwestora

Rynek powierzchni magazynowych w Trójmieście

Logistic space in Tri-City

Trójmiejski rynek nowoczesnych powierzchni logistyczno-magazynowych jest stosunkowo młodym rynkiem i wkracza dopiero w fazę dynamicznego rozwoju. Pod względem powierzchni magazynowej Trójmiasto plasuje się dopiero na szóstej pozycji w Polsce, oferując około 160 tysięcy m² nowoczesnych magazynów (ok. 2,5 procent wszystkich zasobów w Polsce).

Dotychczas pomorski rynek zdominowany był przez jednego dużego operatora, firmę ProLogis, która posiada 91 tysięcy m² nowoczesnych magazynów w Gdańsku-Kokoszkach. Niedługo powinno się to zmienić, bowiem do gry wkraczają najwięksi konkurenci ProLogisu, Panattoni oraz SEGRO. Pierwszy rozpoczął budowę swojego kompleksu przy ulicy Elbląskiej, który docelowo będzie liczył 48 tysięcy m² (obecnie 7 600 m²). SEGRO natomiast przygotowuje się do budowy 46 tysięcy m² magazynów, które wejdą w skład centrum logistycznego o łącznej powierzchni 150 tysięcy m² zlokalizowanego przy węźle autostradowym w Rusocinie.

Rok 2010 przyniósł wyraźne ożywienie na pomorskim rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych, zwłaszcza po spokojnym 2009 roku. Prócz wspomnianych inwestycji firm Panattoni oraz SEGRO, na pomorski rynek zdecydował się także krakowski operator 7R Logistic, który dysponuje obecnie przeszło 11 tysiącami m² powierzchni magazynowo-biurowymi w Gdańsku – Kowalach. Zakończona jest też budowa 8 tysięcy m² magazynu wysokiego składowania w Porcie Gdynia. Obiekt ten jest częścią planowanego większego centrum logistycznego gdyńskiego portu.

To właśnie dynamiczny rozwój trójmiejskich portów oraz notowany w 2010 roku dwucyfrowy wzrost przeładunków kontenerowych w gdańskim i gdyńskim porcie powoduje coraz większe zainteresowanie operatorów logistyczno-

The modern warehouse and logistic space in Tri-City is relatively immature and has just entered a phase of a dynamic development. At this moment, Tri-City holds sixth position in Poland, offering over 160 000 m² of modern warehouse space (about 2.5 percent of the whole Polish stock).

Until now, Pomeranian market has been dominated by a large developer ProLogis, which has 91 000 m² of modern space in Gdańsk - Kokoszki. Soon it should be changed because the biggest ProLogis competitors, Panattoni and SEGRO, enter the game. First has started a construction of its complex next to Elbląska street (at this moment 7 600 m² is ready). SEGRO is preparing the construction of 46 000 m² of warehouses, which will be a part of huge logistic centre (150 000 m²) located next to the A1 highway junction in Rusocin.

The year 2010 brought a real revival on the Pomeranian market of the modern warehouse space, especially if we take into consideration a quiet 2009 year. Apart from Panattoni and SEGRO investments, Pomeranian market was chosen by a Cracow developer, 7R Logistic, which has over 11 000 m² of warehouse and office space in Gdańsk - Kowale. Complete is also 8 000 m² in Port of Gdynia, which will be a part of a future larger logistic centre planned in this port.

Dynamic development of Tri-City seaports and two-digit growth in a container trans-shipment in Gdańsk and Gdynia ports recorded in 2010 encourage logistic and warehouse developers to invest in Pomerania. An area of over 100 ha in the vicinity of

magazynowych regionem Pomorza. Szczególnie atrakcyjny teren znajduje się w bliskim sąsiedztwie głębokowodnego terminalu kontenerowego DCT w Gdańsku. W chwili obecnej trwają prace koncepcyjne nad zagospodarowaniem całego obszaru (o łącznej powierzchni 100 ha) i przekształcenia go w Pomorskie Centrum Logistyczne. Za projekt odpowiedzialna będzie międzynarodowa grupa Goodman. Na terenie PCL może powstać łącznie nawet 700 tysięcy m² obiektów magazynowych, powiązanych z nimi placów składowych, obiektów produkcyjnych, biurowych i innych obiektów przemysłowych.

Pomorskie Centrum Logistyczne jest tylko jednym z kilku planowanych projektów logistyczno-magazynowych, które będą realizowane w najbliższym czasie w regionie Trójmiasta. W 2011 roku 7R Logistic odda do użytku swój drugi już park magazynowo-biurowy. Tym razem będzie to 25 tysięcy m² nowoczesnej powierzchni magazynowej z dodatkową powierzchnią biurową. Centrum logistyczne będzie zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie pierwszego parku krakowskiego operatora, w Gdańsku-Kowalach.

Deepwater Container Terminal in Gdańsk is especially interesting for them. At this moment, international property group Goodman is preparing a development concept for this area. Goodman will construct a large Pomeranian Logistic Centre. Whole area has a potential for developing even 700 000 m² of modern warehouses, production halls, offices and storage yards.

Pomeranian Logistic Centre is only one of planned logistic and warehouse projects which will be realized in the nearest future in Tri-City. In 2011 7R Logistic will start the construction of their second in Pomerania warehouse and office park. 25 000 m² of modern logistic space will be located in the vicinity of the first 7R Logistic park, in Gdańsk - Kowale.



Centrum Logistyczne Gdańsk-Kowale
Fot. mat. inwestora

O kolejny magazyn (o powierzchni 8 600 m² z możliwością rozbudowy do 17 tysięcy m²) wzbogaci się w 2011 Panattoni Park Gdańsk. Gotowi do ekspansji są też dwaj inni czołowi operatorzy – ProLogis (który zabezpieczył już 21 ha pod nowe centrum logistyczno-magazynowe) oraz AIG/Lincoln (planujący budowę Diamond Business Park Gdańsk o powierzchni 45 tysięcy m² w okolicy ulicy Lubowidzkiej w Gdańsku).

Popyt, podaż i czynsze

Po wyraźnie słabym roku 2009, obecny przyniósł zdecydowane ożywienie popytu na nowoczesne powierzchnie magazynowe. W pierwszej połowie 2010 roku popyt w regionie Trójmiasta wyniósł 21 600 m². Największe zapotrzebowanie na powierzchnie zgłaszali operatorzy logistyczni (31%), firmy z branży tekstylnej (28,3%), spożywczej (14,5%) oraz sieci sklepów (12,5%).

Obecnie w regionie Trójmiasta dostępne jest 8 100 m² wolnej powierzchni, co przekłada się na bardzo niski poziom pustostanów (ok. 5%). Dość wysoka aktywność najemców w 2010 roku oraz nadal niska podaż nowych powierzchni magazynowych powodują utrzymanie nominalnych stawek czynszu na relatywnie wysokim poziomie (EUR 3 – 4/m²).

Also Panattoni Park Gdańsk will be expanded. In 2011 Panattoni will start construction of next warehouse (8 600 m² with possibility of quick enlargement to 17 000 m²). Also two other leading global developers are ready to expansion- ProLogis (which secured 21 ha for their new logistic and warehouse park) and AIG/Lincoln (which plans construction of Diamond Business Park Gdańsk with the 45 000 m² of space next to Lubowidzka street in Gdańsk).

Demand, supply and rents

After weak 2009, this year brings a strong increase in a demand for modern warehouse space. In the first half of 2010 demand in Tri-City region came to 21 600 m². The largest demand was generated by logistics operators (31%), textile sector (28,3%), food sector (14,5%) and retail chains (12,5%).

Currently there is 8 100 m² of available space in Tri-City region, which corresponds to a low vacancy rate (about 5%). Due to quite high activity of tenants in 2010 and still limited supply of a new warehouse space, the existing logistic and warehouse parks sustain relatively high rents (EUR 3 – 4 / m²).

Największe nowoczesne parki magazynowe w Trójmieście Largest modern warehouse parks in Tri-City

OBIEKT / OBJECT	INWESTOR / INVESTOR	POWIERZCHNIA / SPACE (m ²)
ProLogis Park Gdańsk	ProLogis	91 000
Centrum Magazynowe Hutnicza	MEGA INVEST	12 000
Centrum Logistyczne Gdańsk-Kowale	7R Logistic	11 000
Centrum Logistyczne Pruszcz Gdański	BIK	10 000
Centrum Logistyczne Kowale	Solar	8 000
Panattoni Park Gdańsk	Panattoni	7 600



Gdańsk, Pomnik Neptuna
Fot. S. Składanowski

Perspektywy

Region Trójmiasta, mając bezpośredni dostęp do morza oraz portów, a także coraz lepszą infrastrukturę drogowo-kolejową, jest bardzo perspektywnym rynkiem. Dodatkowo zwiększy się jego znaczenie po ukończeniu budowy autostrady A1, która umożliwi szybki transport ładunków między Skandynawią a południową Europą.

Decyzje inwestycyjne kolejnych operatorów nowoczesnych parków są tego doskonałym potwierdzeniem. Co ważne, mimo zwiększającej się podaży nowoczesnej powierzchni, wskaźnik pustostanów pozostaje wciąż na niskim poziomie i prawdopodobnie będzie tak i w najbliższych miesiącach. Dopiero oddanie do użytku wszystkich zapowiadanych parków logistyczno-magazynowych może to zmienić. Ale to jest perspektywa co najmniej kilku lat.

Outlook

Tri-City region, having a direct access to sea, expanding seaports and improving road and railway infrastructure, represents a huge investment potential in a field of logistic and warehouse parks. Completion of A1 highway (which will foster cargo transport between Baltic Sea region and southern Europe) will enhance this potential.

Subsequent developers' investment decisions confirm it. Of an equal importance is the fact that vacancy rate persists at low level despite an increase in modern warehouse space supply. This trend is said, with great probability, to remain stable for next months. This could be changed when all announced logistic and warehouse parks will be completed. However, this is a case for at least couple of next years.

1



PANATTONI PARK GDAŃSK

	Powierzchnia całkowita (oddana do użytku) Total space (completed)	7 600 m ²
	Docelowa powierzchnia całkowita Planned total space	48 000 m ²
	Powierzchnia biurowa Office space	-
	Siatka słupów Column grid	25 m x 12 m
	Wysokość składowania Clear height	10 m
	Nośność posadzki Floor loading	5 T / m ²

fol. mat. inwestora

2



PROLOGIS PARK GDAŃSK

	Powierzchnia całkowita (oddana do użytku) Total space (completed)	91 000 m ²
	Docelowa powierzchnia całkowita Planned total space	91 000 m ²
	Powierzchnia biurowa Office space	-
	Siatka słupów Column grid	25 m x 12 m
	Wysokość składowania Clear height	10 m
	Nośność posadzki Floor loading	5 T / m ²

fol. mat. inwestora

3



CENTRUM LOGISTYCZNE GDAŃSK-KOWALE

	Powierzchnia całkowita (oddana do użytku) Total space (completed)	11 116 m ²
	Docelowa powierzchnia całkowita Planned total space	11 116 m ²
	Powierzchnia biurowa Office space	2 479 m ²
	Siatka słupów Column grid	-
	Wysokość składowania Clear height	10,5 m
	Nośność posadzki Floor loading	7 T / m ²

fol. mat. inwestora

4



CENTRUM MAGAZYNOWE HUTNICZA

	Powierzchnia całkowita (oddana do użytku) Total space (completed)	10 143 m ²
	Docelowa powierzchnia całkowita Planned total space	10 143 m ²
	Powierzchnia biurowa Office space	1 837 m ²
	Siatka słupów Column grid	6 m x 20 m
	Wysokość składowania Clear height	10 m
	Nośność posadzki Floor loading	5 T / m ²

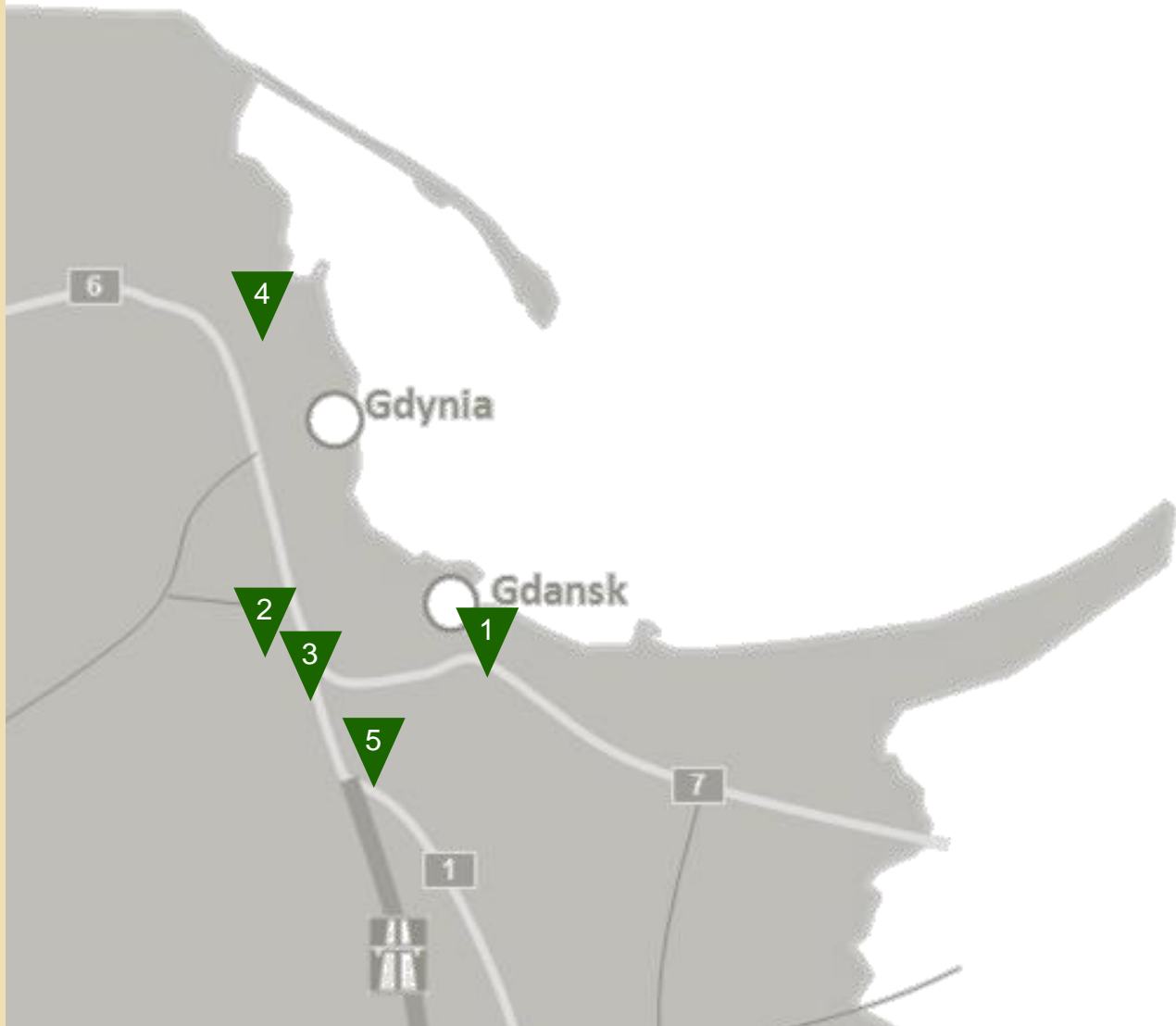
fol. mat. inwestora



CENTRUM LOGISTYCZNE PRUSZCZ GDAŃSKI

	Powierzchnia całkowita (oddana do użytku) Total space (completed)	10 000 m²
	Docelowa powierzchnia całkowita Planned total space	10 000 m²
	Powierzchnia biurowa Office space	1 100 m²
	Siatka słupów Column grid	12 m x 22 m
	Wysokość składowania Clear height	9 m
	Nośność posadzki Floor loading	6 T / m²

fot. mat. inwestora



Kontakt / Contact

Łukasz Michalski

tel. +48 (58) 32 33 242

e-mail: lukasz.michalski@arp.gda.pl

Więcej informacji na
More information at: **madeinpomorskie.pl**
Pomorski Portal Gospodarczy

> SYSTEM PROMOCJI I INFORMACJI GOSPODARCZEJ WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

> www.arp.gda.pl



PROGRAM REGIONALNY
NARODOWA STRATEGIA SPÓJNOŚCI



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO



The Project has been co – financed by the European Union from the European Regional Development Found

Translate: Michał Kacprowicz, Wojciech Tyborowski
Design: Marek Trocha