

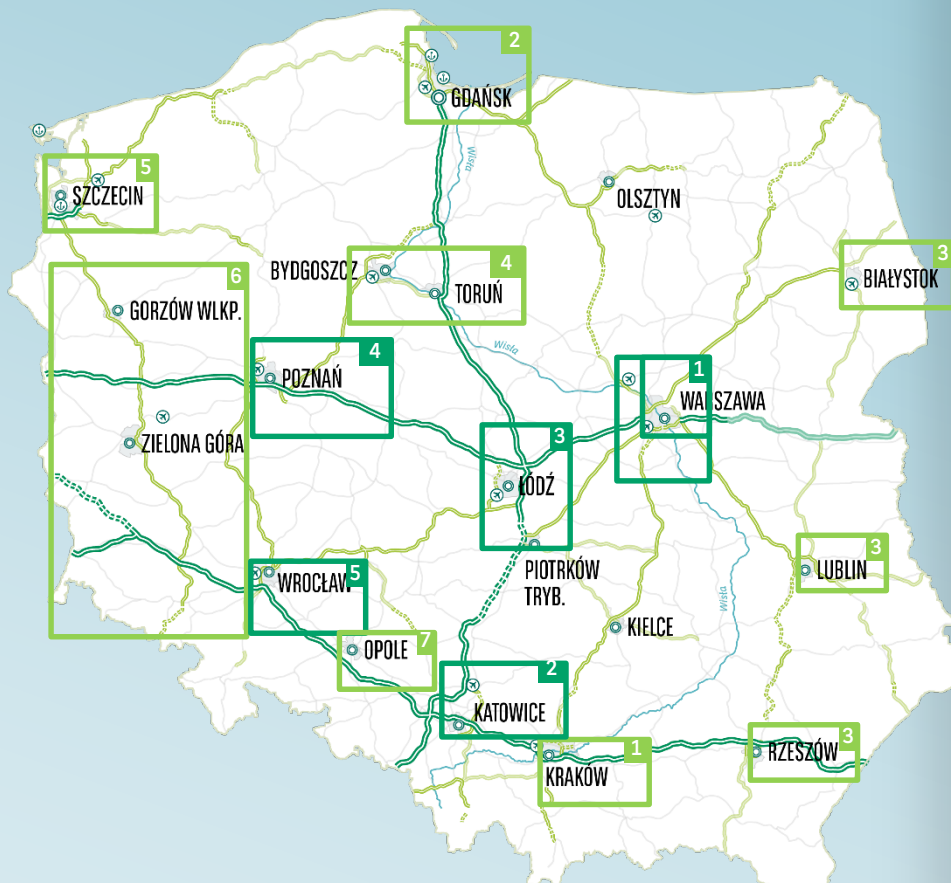
# AT A GLANCE

## IV kw. 2021

## RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH W POLSCE



### MAPA REGIONÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIĘĆ DRÓG



#### REGIONY GŁÓWNE:

1. Warszawa I & II
2. Górny Śląsk
3. Polska Centralna
4. Region Poznania
5. Dolny Śląsk

#### REGIONY ROZWOJOWE:

1. Region Krakowa
2. Region Trójmiasta
3. Wschód
4. Bydgoszcz / Toruń
5. Szczecin
6. Zachód
7. Opole

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Kluczowe informacje

- Podaż blisko granicy 24 mln m kw. powierzchni magazynowej
- W 2021 roku sektor bije rekordy nowej podaży, powierzchni w budowie i popytu
- 3,9% - tak niskiego wskaźnika pustostanów rynek magazynowy jeszcze nie widział
- Inflacja i rosnące koszty już wpływają na poziomy czynszów i service charge



**23,8 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**0,83 mln m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ IV kw.

**3,9%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**0,93 mln m<sup>2</sup>**  
POZIOM  
PUSTOSTANÓW

**4,6 mln m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE IV kw.

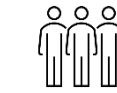
**2,46 mln m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO IV kw.

**7,3 mln m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO I-IV kw.  
2021 r.

**3,40 – 5,25**  
CZYN SZ BAZOWY DLA  
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW  
(EUR/m<sup>2</sup>/m-c)

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Prognozy ekonomiczne



**PKB\*** (prognoza 2022 r.)

4,5%



**Stopa bezrobocia** (prognoza 2022 r.)

5,3%



**Płace w przedsiębiorstwach**  
(prognoza 2022 r.)

7,6%



**Koszt pracy** (2020 r.)

11 EUR/h

\*Średnia kwartalna (% r/r)

Źródło: BNP Paribas, GUS, Eurostat

### Komentarz eksperta



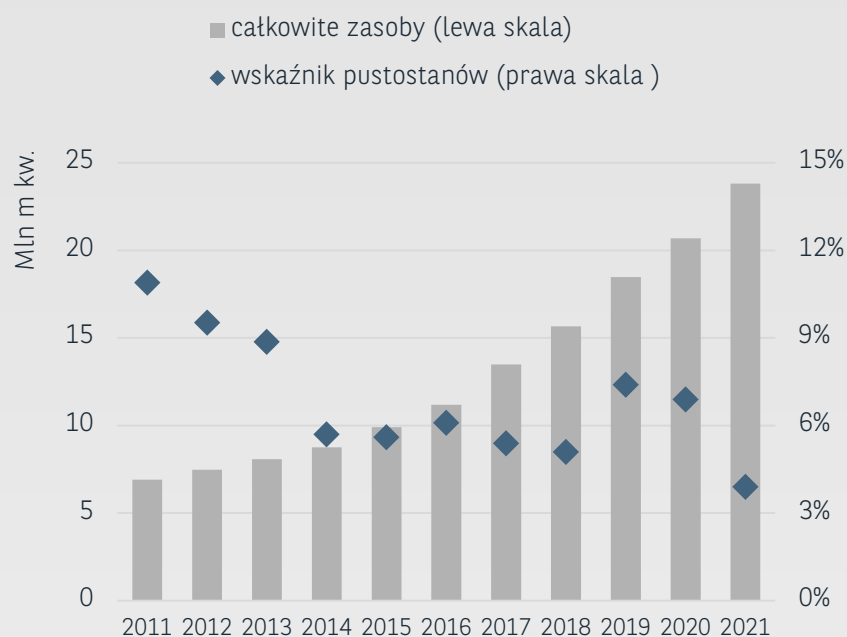
**Igor Roguski**

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych  
BNP Paribas Real Estate Poland

### 2021 rokiem rekordów w sektorze przemysłowo-logistycznym

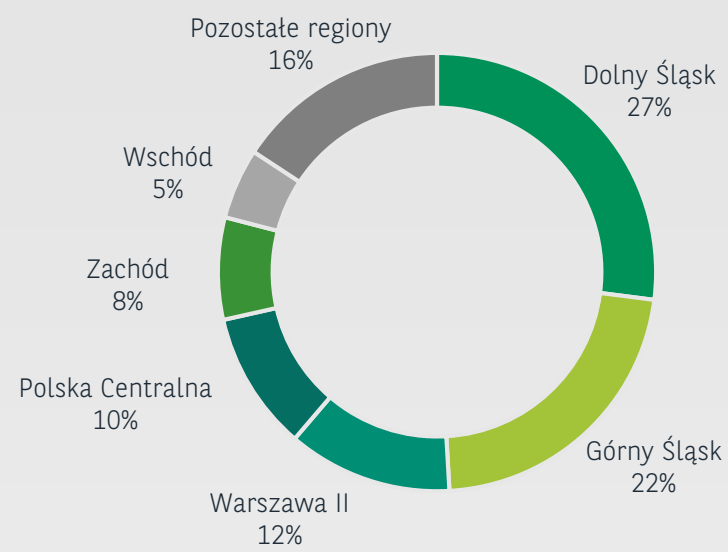
**Rynek powierzchni magazynowych nie zwalnia tempa.** Na koniec IV kwartału rynek zbliżył się do granicy 24 mln m kw. powierzchni, a w całym 2021 r. dostarczono ponad 3 mln m kw. powierzchni logistyczno-magazynowej. Poprzedni rekord padł w 2019 r., kiedy to w całym roku dostarczono 2,7 mln m kw. Na koniec 2021 r. w budowie znajdowała się rekordowa ilość m kw. powierzchni - 4,6 mln, co w porównaniu do końca 2020 r. stanowi wzrost o 140%. Kolejnym pobitym rekordem w 2021 r. jest popyt brutto wynoszący ponad 7,3 mln m kw., co stanowi wzrost o 40% w stosunku do 2020 r. i prawie 80% wzrost w stosunku do 2019 r. W 2022 r. spodziewamy się, że dynamika wzrostu pozostanie bardzo wysoka, albowiem motorem napędowym sektora pozostaje rozwój e-commerce oraz coraz śmielsze prognozy rozwoju nearshoringu.

## Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## AT A GLANCE IV kw. 2021

### Top 3 transakcje najmu

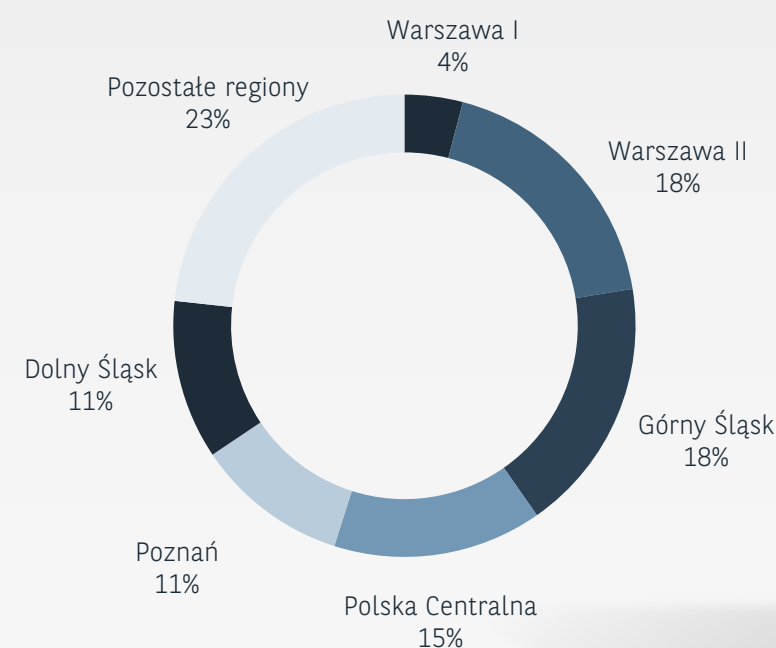
NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1 Zalando	Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz	Bydgoszcz/Toruń	146 000	nowa
2 Klient poufny	BTS Panattoni Park Stargard	Szczecin	87 300	nowa
3 LPP Fulfillment Center	BTS LPP Panattoni Park Rzeszów North	East	69 000	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

Wraz ze wzrostem wolumenu nowej podaży spada współczynnik pustostanów. Na koniec IV kw. 2021r. osiągnął on poziom 3,9%, co oznacza spadek o 3,0 p.p. w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku i o 1,1 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału 2021 r. Jednocześnie rośnie odsetek powierzchni budowanych spekulacyjnie. Spowodowane jest to między innymi przez nieznaczne wydłużenie czasu oczekiwania na nowy magazyn i jednoczesny wzrost zapotrzebowania na magazyny „od zaraz”. W ubiegłym roku umowami najmu zabezpieczonych było ok. 55% powstającej powierzchni magazynowej, przy czym około 20% wszystkich metrów stanowiły hale powstające w systemie BTS (build-to-suit).

## Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



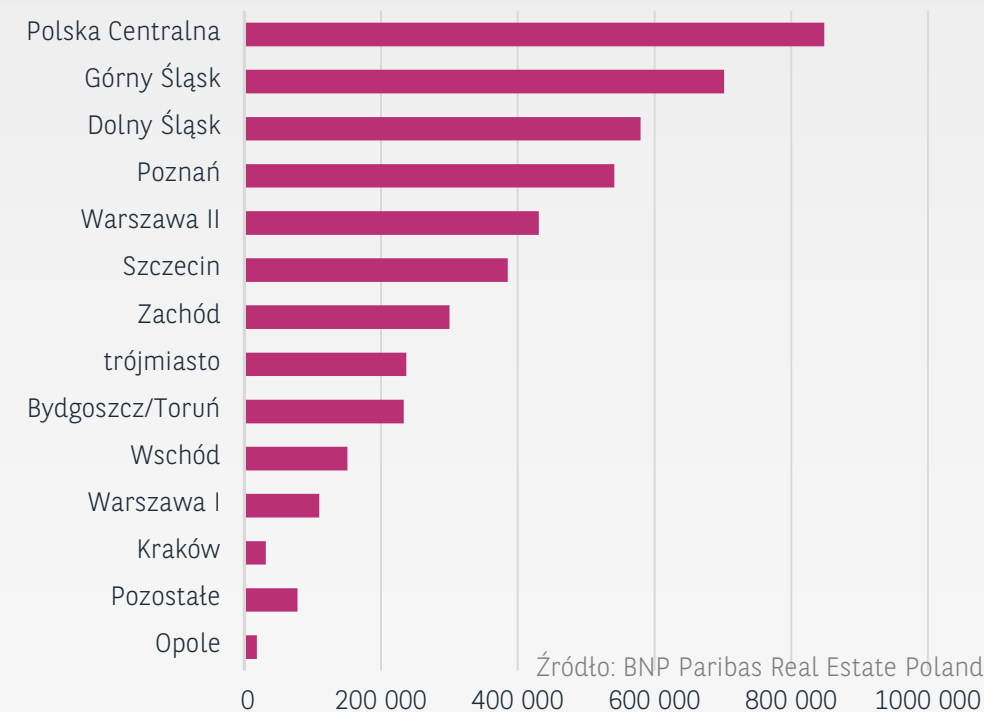
**Michał Rdzanek**

Zastępca Dyrektora, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland

## Rynek paczkomatów wygranym trendu e-commerce

Rynek automatów paczkowych jest jedną z najprężniej rozwijających się gałęzi rynku logistycznego, co potwierdza odsetek osób kupujących przez Internet co najmniej raz w roku w 2020 r., który w Polsce wyniósł 61%. Po niewątpliwym sukcesie, jaki odniósł Inpost, zauważamy coraz większe zainteresowanie firm kurierskich inwestowaniem w infrastrukturę automatów paczkowych. Jedną z firm, która w 2021 roku zapowiedziała plany budowy sieci automatów do odbioru paczek jest np. Furgonetka.pl. Dodatkowo czołowi gracze sektora e-commerce, m.in. Allegro, rozwijają własne sieci urzędzeń. Trendem, którego realizacji możemy się spodziewać w przyszłości, są nowe rozwiązania ukierunkowane na skrócenie czasu dostaw.

## Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie jest obecnie najwyższy w historii i wynosi ponad 4,6 mln m kw., z czego prawie 54% jest już zabezpieczone umowami najmu.

## Największe obiekty w budowie

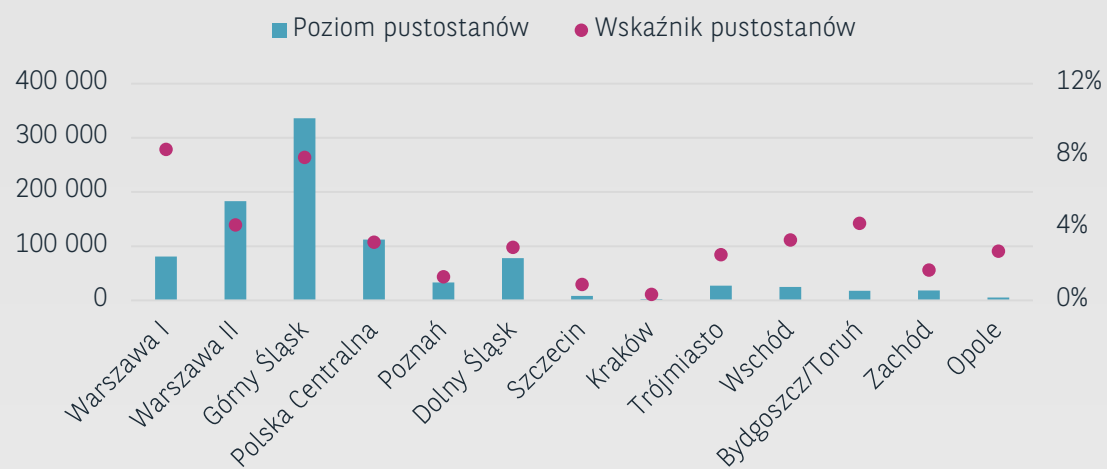
BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1 Panattoni Park Zgierz	Polska Centralna	154 500
2 Panattoni Park Pabianice	Polska Centralna	118 000
3 Hillwood Bydgoszcz	Bydgoszcz/Toruń	104 400

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec IV kw. 2021 r. w budowie pozostawała rekordowa ilość powierzchni magazynowej – 4,6 mln m kw. (dla porównania na koniec 2020 r. było 2 mln m kw., a na koniec 2019 r. było 1,9 mln m kw.).

W ostatnich 24 miesiącach największa dynamika zmian w istniejących zasobach magazynowych dotyczyła stref: Zachód (93%) i Trójmiasto (61%), a w kolejnych 12 miesiącach największy wzrost będzie dotyczyć rynków wschodzących: Bydgoszcz/Toruń (56%) – w budowie 233 000 m kw. oraz Szczecin (43%) – 385 000 m kw. w budowie.

## Wskaźnik pustostanów

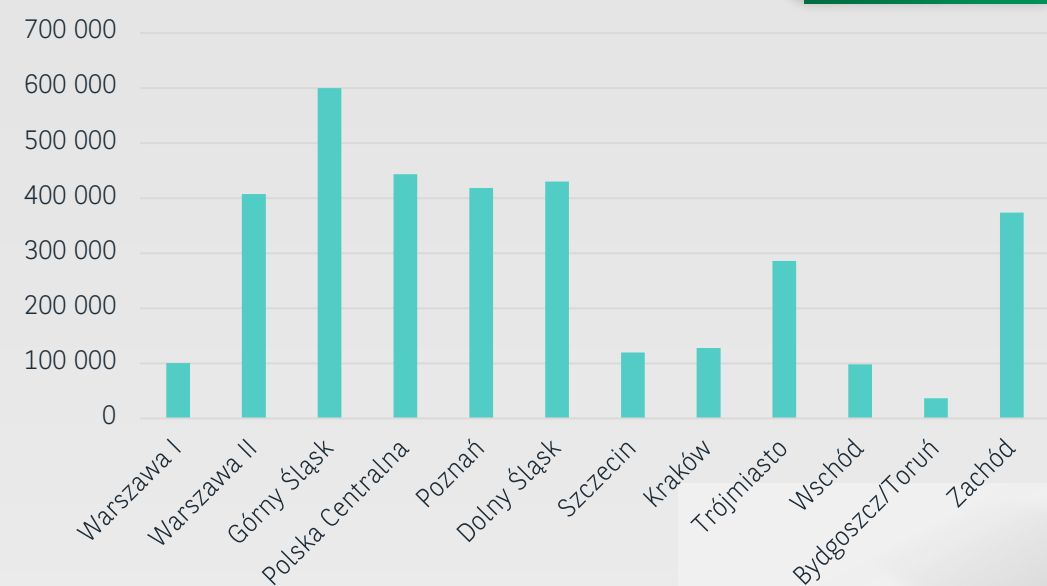


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

„Duże zainteresowanie powierzchniami przemysłowo-logistycznymi wpływa na rekordowo niski poziom pustostanów. Na koniec IV kw. 2021 r. wyniósł on 3,9%, co oznacza jego spadek o 3,0 p.p. (r/r) i 1,1 p.p. (kw./kw.).

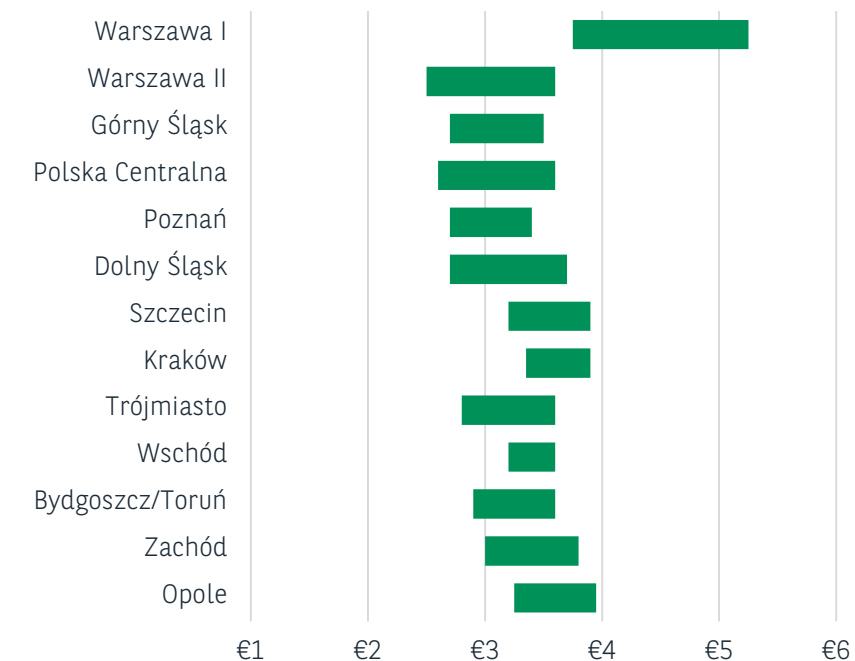
## Absorpcja\*

### AT A GLANCE IV kw. 2021



\*Absorpcja=zależność między wolną powierzchnią a dostępną pomiędzy kwartalami  
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

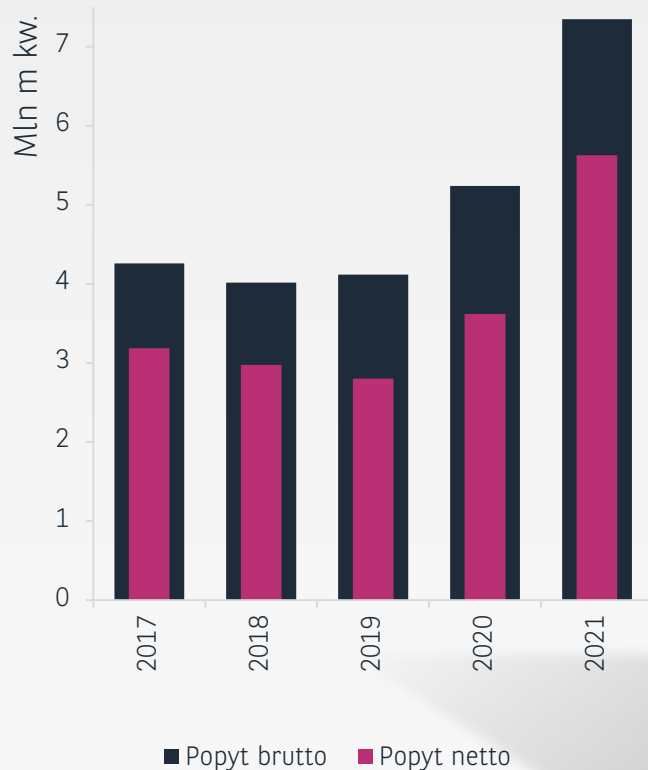
## Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

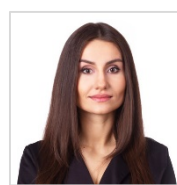
Czynsze bazowe za wynajem w IV kw. 2021 r. nie uległy zmianie i pozostają na stabilnym poziomie 3,75-5,25 Euro/m kw./m-c w strefie Warszawa I oraz 2,50-3,95 Euro/m kw./m-c w pozostałych regionach kraju. W kolejnych miesiącach możemy spodziewać się mniejszej skłonności deweloperów do negocjacji stawek czynszu, a nawet wzrostu stawek bazowych ze względu na wysoki popyt, niski wskaźnik pustostanów oraz rosnące koszty budowy i utrzymania.

## Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



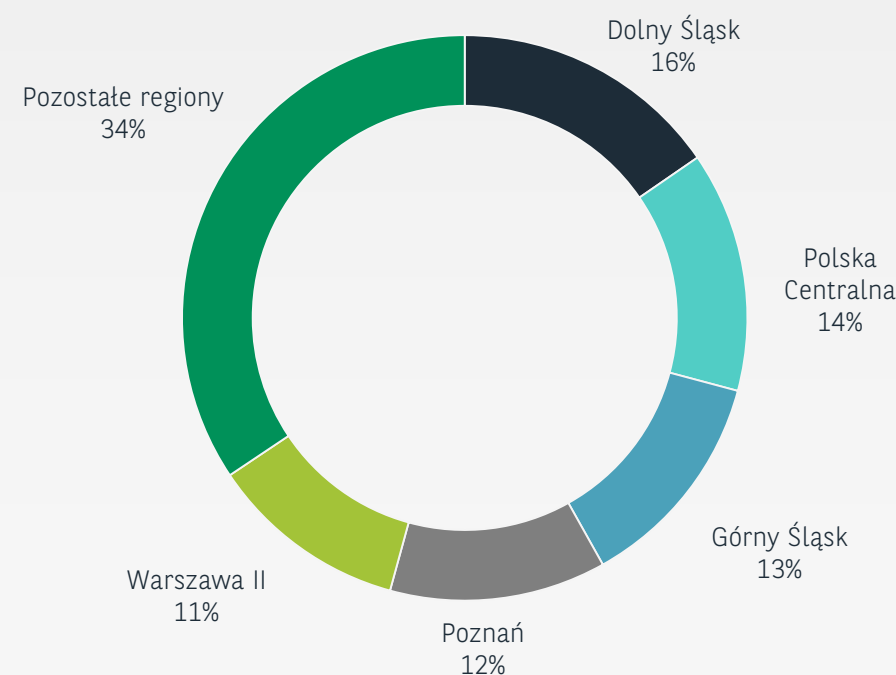
**Martyna Kajka**

Zastępca Dyrektora, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland

## Przed nami ciekawy 2022 rok

Przed nami kolejne interesujące miesiące na rynku powierzchni magazynowych. W 2022 dalej bardzo mocno będzie się rozwijać e-commerce oraz wszelkie branże z nim powiązane, czyli między innymi operatorzy logistyczni i firmy kurierskie. Zapewni to absorpcję powierzchni, będącej aktualnie w budowie. Jakkolwiek, nie bez znaczenia pozostanie aspekt dostępności pracowników. Wiele branż doświadcza problemu z zatrudnieniem odpowiedniej siły roboczej, a konkurencja na tym polu wpływa na wzrost kosztu zatrudnienia pracownika, który dziś stanowi o atrakcyjności Polski na magazynowej mapie Europy. Warto pamiętać również, że sektor boryka się z ograniczoną ilością gruntów pod inwestycje oraz nadal doświadcza wzrostu cen materiałów budowlanych, za czym idzie presja cenowa. Te czynniki wskazywać będą kierunek rozwoju dla całego rynku, tak dla podaży jak i popytu.

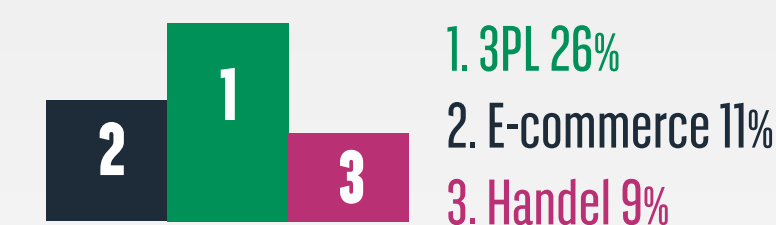
## Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



W IV kw. 2021 r., podobnie jak w całym 2021 roku, najbardziej aktywnymi najemcami byli operatorzy logistyczni 3PL (Third Party Logistics), firmy z sektora e-commerce oraz najemcy z sektora handlowego, którzy łącznie odpowiadali za ponad 44% popytu brutto w analizowanym okresie.

Sieć Inpost tylko w 2021 r. urosła o ponad 50% i obecnie w Polsce posiada ponad 16 tys. paczkomatów, a także rozwija swoje usługi w Wielkiej Brytanii i Francji.



# AT A GLANCE

## IV kw. 2021

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

Konsultant  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

#### Igor Roguski

Dyrektor Działu Powierzchni  
Przemysłowych i Logistycznych  
[igor.roguski@realestate.bnpparibas](mailto:igor.roguski@realestate.bnpparibas)

#### Erik Drukker

Prezes Zarządu  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

#### Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

#### Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
[izabela.mucha@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.mucha@realestate.bnpparibas)

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych Polska  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

KEEP UP-TO-DATE WITH  
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS



All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

**BNP Paribas Real Estate  
Poland Sp. z o.o.**

ul. Grzybowska 78,  
00-844 Warsaw  
Tel. +48 22 653 44 00  
[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)