

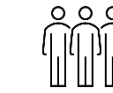
AT A GLANCE

I kw. 2022

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH W POLSCE



Prognozy ekonomiczne



Wzrost PKB* (prognoza 2022 r.)

3,5%



Inflacja CPI* (prognoza 2022 r.)

11,0%



EUR / PLN (prognoza 2022 r.)

4,70



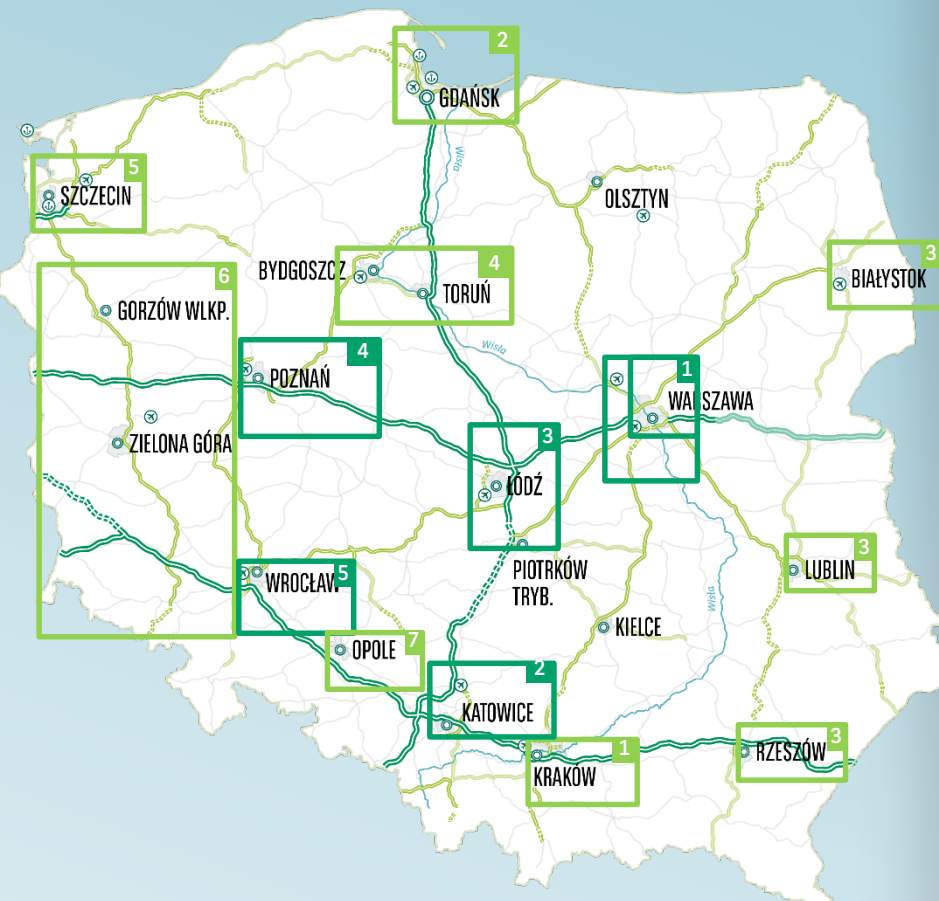
Koszt pracy (2021 r.)

11,5 EUR/h

* (% r/r)

Źródło: BNP Paribas, NBP, GUS, Eurostat

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

- W budowie pozostaje 4,8 mln m kw., co oznacza niemal dwukrotny wzrost w porównaniu do początku 2021 roku
- Wskaźnik pustostanów bije kolejne rekordy – niecałe 3,3%
- Popyt brutto na niezmiennie wysokim poziomie – prawie 1,5 mln m kw. (0,7 p.p. mniej niż w I kw. 2021 r.)



25,0 mln m²

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA

1,3 mln m²

NOWA PODAŻ I kw.

3,3%

ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

0,81 mln m²

POZIOM PUSTOSTANÓW
W ISTNIEJĄCEJ
POWIERZCHNI I kw.

4,8 mln m²

POWIERZCHNIA
W BUDOWIE I kw.

1,5 mln m²

POPYT BRUTTO I kw.

2,3 mln m²

POZIOM PUSTOSTANÓW
W POWIERZCHNI
W BUDOWIE I kw.

3,00-3,75 Big Box

4,50-5,25 SBU

CZYN SZ BAZOWY DLA
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW
(EUR/m²/m-c)

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



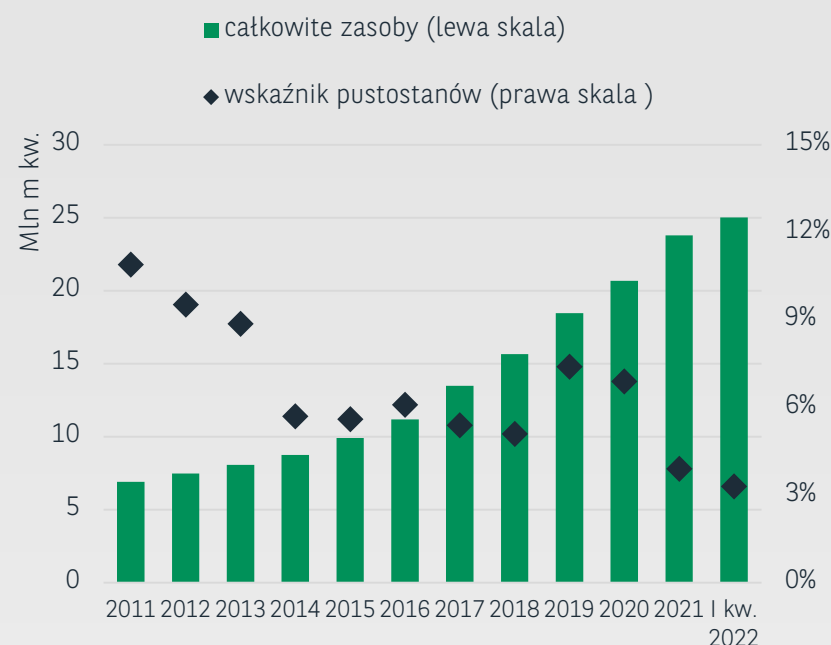
Tomasz Arent

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
BNP Paribas Real Estate Poland

Rynek poszukuje nowej równowagi

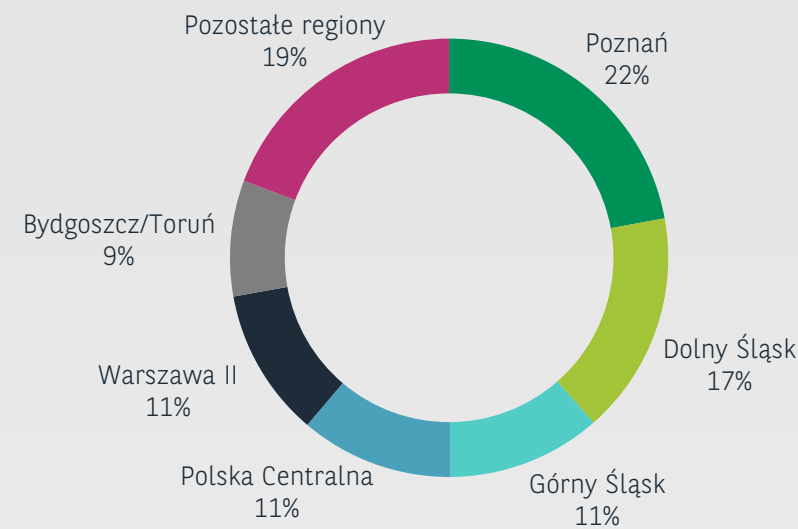
Do 24 lutego 2022 rynek magazynowy w Polsce rozgrzany był jak nigdy wcześniej w historii. Po napaści Rosji na Ukrainę dużo się zmieniło w wielu gałęziach gospodarki i obecnie daje się zauważyć niepewność i brak równowagi na rynku. Koszty budowy od 2 lat szybują w górę. Rosnące koszty materiałów budowlanych mają swoje przełożenie na czynsze, które były stabilne do trzeciego kwartału ubiegłego roku, a teraz zaczęły rosnąć. Dodatkowo, kurs wymiany PLN/EUR pozostaje niestabilny i niekorzystny dla PLN, co może mieć negatywny wpływ na aktywność najemców. Z drugiej strony, firmy z Ukrainy, Rosji czy Białorusi myślą o relokacji, a zaburzenie łańcuchów dostaw skłania do przenoszenia produkcji bliżej rynków zbytu, co stanowi pozytywny impuls do dalszego rozwoju sektora. Ewidentnie, rynek jest na etapie poszukiwania równowagi pomiędzy post-pandemicznymi wyzwaniami oraz nowymi okolicznościami geopolitycznymi, które niosą za sobą kolejne wyzwania dla inwestorów, najemców, czy deweloperów, ale również i szanse.

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE

I kw. 2022

Top 3 transakcje najmu

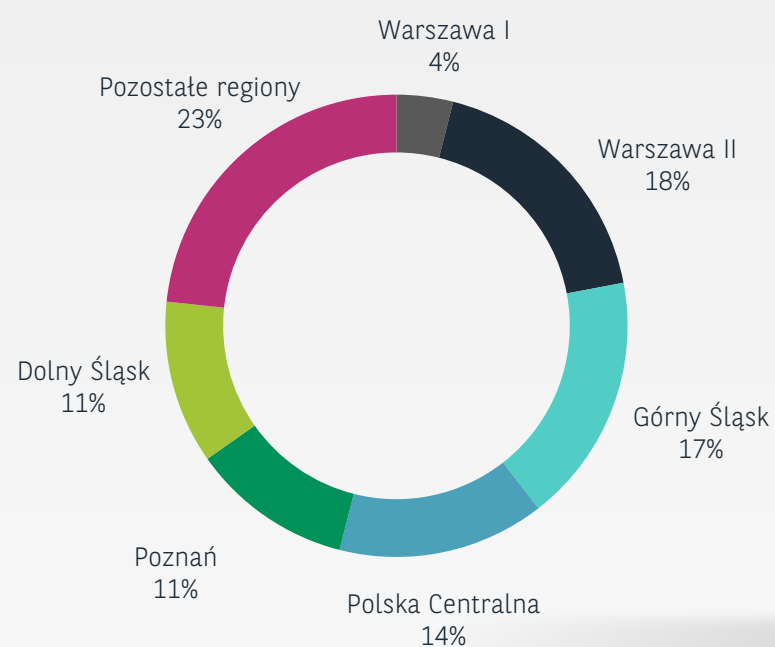
	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	Klient poufny	Exeter Park Świebodzin BTS	Zachód	100 000	nowa
2	Dealz	Hillwood Łowicz Południe	Polska Centralna	47 700	nowa
3	Klient poufny	Hillwood Słubice II	Zachód	45 500	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

W pierwszym kwartale 2022 roku powierzchnia magazynowa w Polsce przekroczyła 25 mln m kw. To o 3,5 mln m kw. więcej niż rok wcześniej. W budowie pozostaje 4,8 mln m kw., co oznacza niemal dwukrotny wzrost w porównaniu do początku 2021 roku, kiedy to budowano 2,5 mln m kw. Jakkolwiek, rosnące koszty budowy oraz ograniczona dostępność surowców spowodowanych z Ukrainy i Rosji wpływają na wydłużający się czas budowy pojedynczego magazynu. Projekty budowlane, które rozpoczęły się przed inwazją raczej nie są zagrożone, ze względu na zabezpieczone materiały budowlane. Problem dotknie przede wszystkim nowe inwestycje, co rodzi ryzyko powstania luki podażowej w dalszej perspektywie. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę fakt, że poziom pustostanów w I kw. 2022 r. jest rekordowo niski i wyniósł niecałe 3,3%.

Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



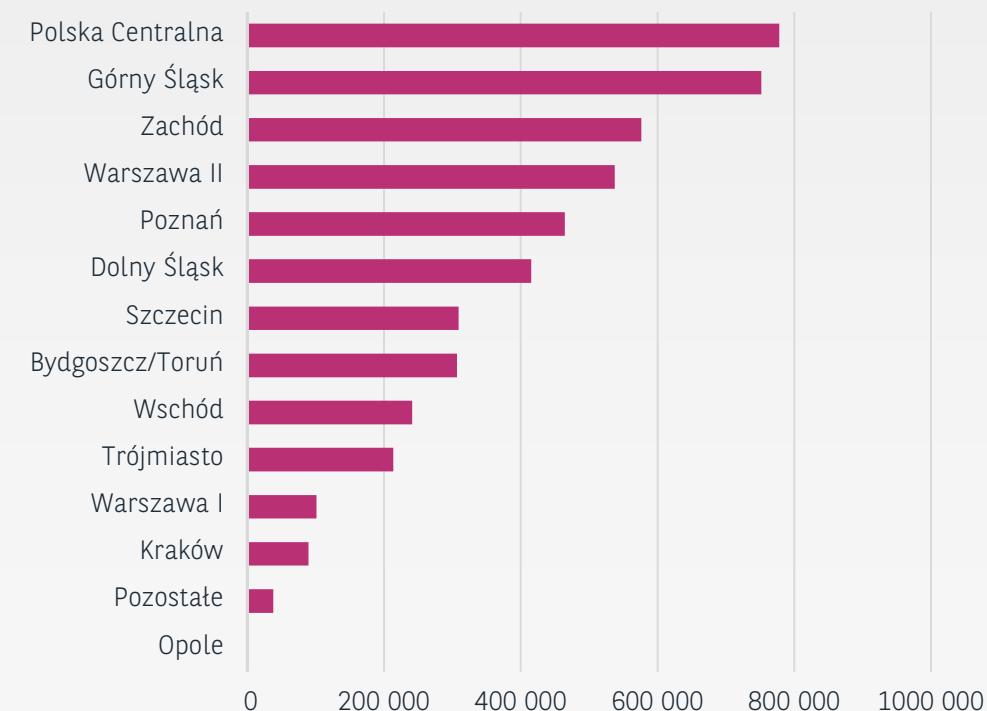
Michał Rdzanek

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

Rynek magazynowy w Polsce nadal atrakcyjny na tle Europy

Rosnąca inflacja, rosnące ceny materiałów budowlanych przekładają się na czynsze powierzchni magazynowych, które w zależności od rynku wzrosły o 5-15% w ciągu roku i najprawdopodobniej nie jest to koniec podwyżek. Poziomy stawek czynszów w Polsce przez długi czas były dużo niższe niż w krajach Europy Zachodniej i w większości krajów Europy Środkowej. Dlatego, pomimo ostatnich wzrostów nadal pozostaną konkurencyjne. Jeśli dodać do tego koszty pracy, które pomimo występującej już spirali płacowo-kosztowej, pozostają niższe niż w krajach zachodnich, to atrakcyjność Polski na magazynowej mapie Europy powinna się utrzymywać wciąż na wysokim poziomie. Mimo światowych zawirowań Polska utrzymuje swoją pozycję dojrzałego rynku, który ma do zaoferowania dobrej klasy nieruchomości w relatywnie niższych cenach w porównaniu z Europą Zachodnią, zapewniające atrakcyjne stopy zwrotu z inwestycji na tle innych krajów.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie jest najwyższy w historii i wynosi ponad 4,8 mln m kw., z czego prawie 53% jest już zabezpieczone umowami najmu.

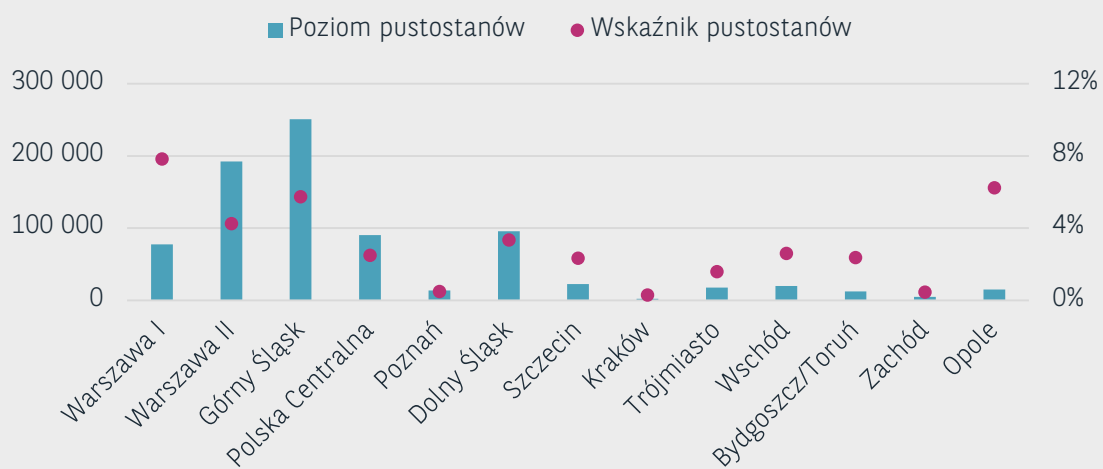
Największe obiekty w budowie

	BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1	Panattoni Park Zgierz	Polska Centralna	154 513
2	Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz	Bydgoszcz /Toruń	146 000
3	Hillwood Łowicz Południe	Polska Centralna	112 351

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Sektor rozwija się dalej pomimo otoczenia pełnego wyzwań. Pandemia oraz wojna na terytorium Ukrainy powodują jednak kilka globalnych problemów m.in. zatamianie łańcuchów dostaw czy ograniczoną dostępność surowców i towarów. Konsekwencje tych zjawisk zobaczymy wyraźnie w naszym regionie Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w Polsce. Dotknięty zostanie zarówno popyt, podaż jak i inwestycje. W okresie styczeń-marzec 2022 r. najwięcej nowej powierzchni magazynowej dostarczono w strefach: Poznań (281 400 m kw.), Dolny Śląsk (208 900 m kw.) i Górny Śląsk (144 500 m kw.).

Wskaźnik pustostanów



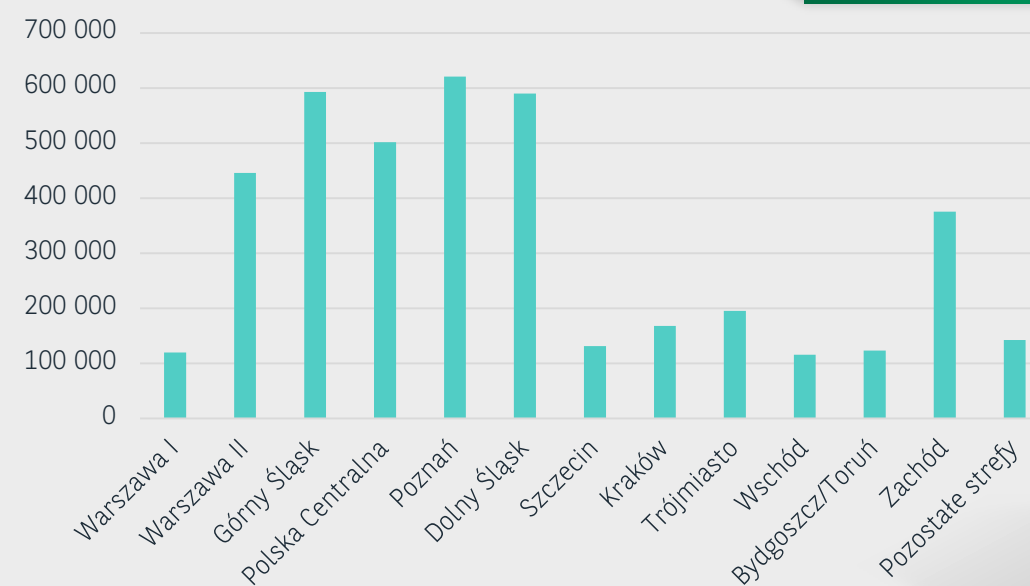
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

„**Duże zainteresowanie powierzchniami przemysłowo-logistycznymi wpływa na rekordowo niski poziom pustostanów.** Na koniec I kw. 2022 r. wyniósł on 3,3%, co oznacza jego spadek o 3,3 p.p. (r/r) i 0,6 p.p. (kw./kw.).

Absorpcja*

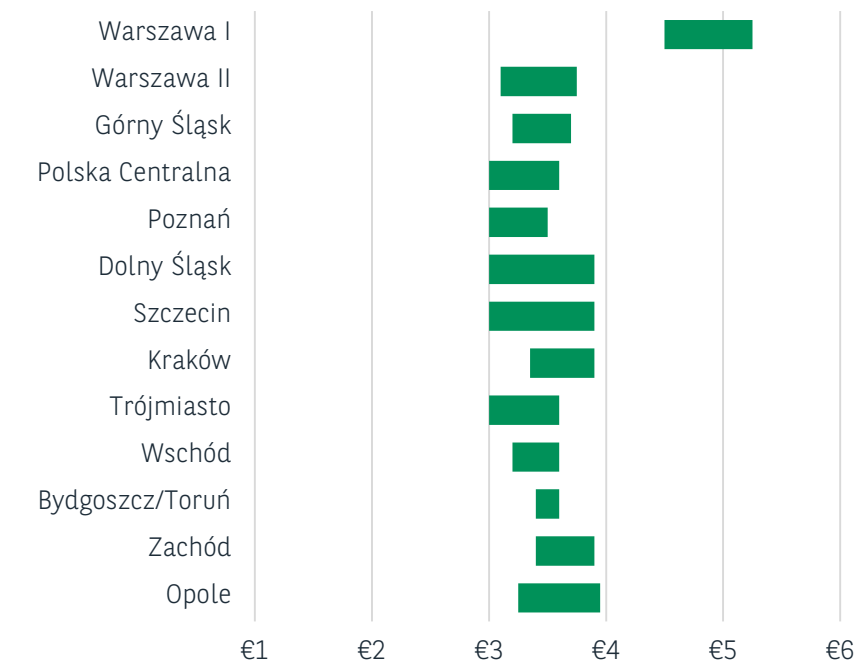
AT A GLANCE

I kw. 2022



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

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

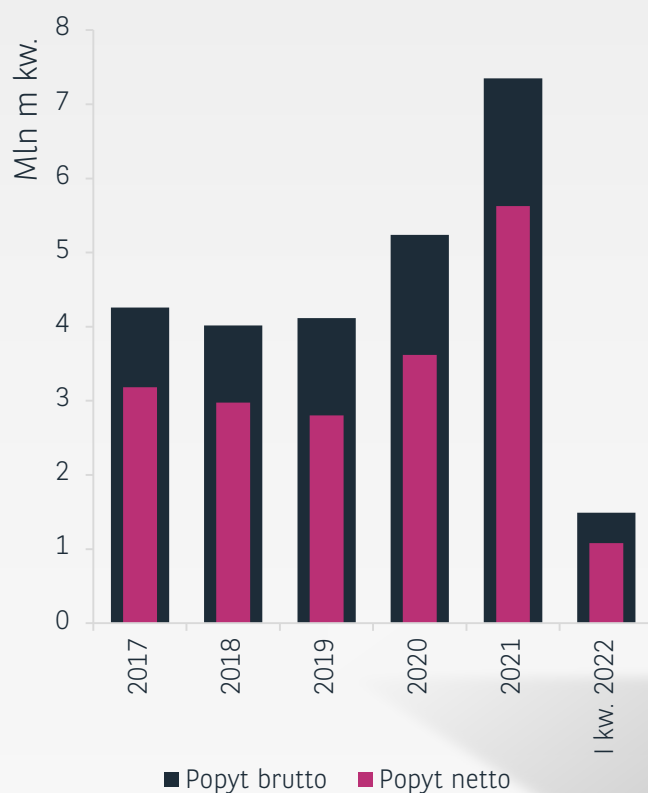


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Rosnące koszty materiałów budowlanych oraz wysoka aktywność najemców wpłynęły na wzrost średnich czynszów wywoławczych. Warto nadmienić, że te pozostawały stabilne do III kw. 2021 r.

W I kw. 2022 r. średnie czynsze wywoławcze za powierzchnie magazynowe wzrosły o 5-15%, w zależności od regionu. Biorąc pod uwagę okoliczności, najprawdopodobniej nie jest to koniec podwyżek.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



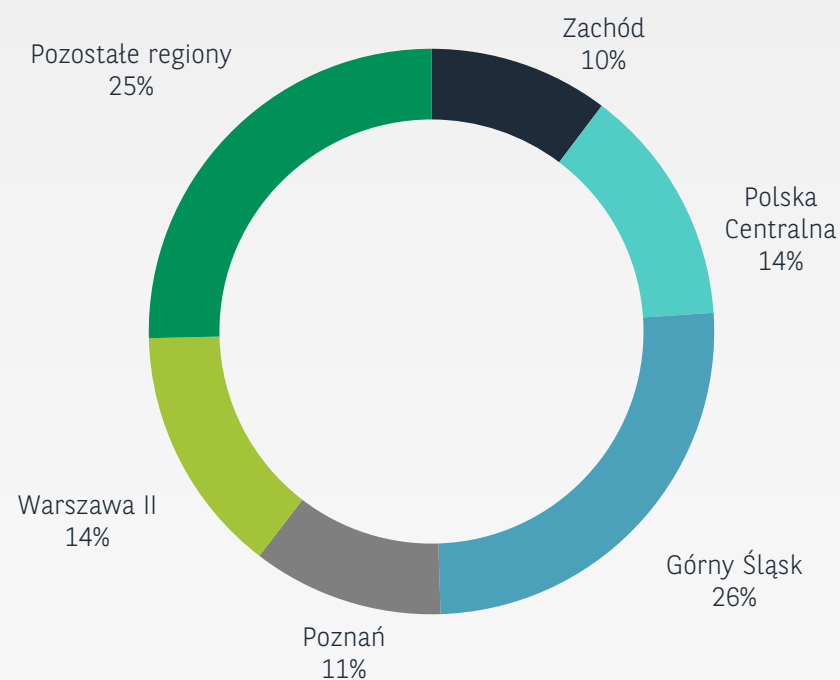
Robert Pawłowski

Dyrektor, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt na rynku magazynowym w I kw. 2022 r. wciąż na stabilnym, wysokim poziomie

Popyt brutto na powierzchnię magazynową w I kwartale 2022 roku, mimo ogromnej niepewności jaką wojna w Ukrainie wniósła w nasz region, utrzymał się na wysokim poziomie i wyniósł prawie 1,5 mln m kw., czyli tylko o 108 tys. m kw. mniej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Nie przewidujemy zmian trendu w kolejnych miesiącach, m.in. ze względu na możliwe relokacje firm z Ukrainy, Białorusi czy Rosji czy wciąż silną dynamikę wzrostu segmentu e-commerce. W Polsce rośnie sprzedaż online – klienci, którzy zaczęli kupować w ten sposób w pandemii, utrzymali ten nawyk, co nakręca rozwój infrastruktury, niezbędnej do sprawnej obsługi rosnącej liczby zamówień. Restrykcje związane z COVID-19 w Chinach powodują kolejne zakłócenia produkcji i logistyki – zamówione towary dotrą do Polski i Europy z opóźnieniem. Firmy doświadczone w ostatnim czasie „czarnymi łabędziami” implementują dopasowane strategie zakupowe i logistyczne. Oznacza to zwiększanie zapasów w magazynach, aby zabezpieczyć się przed kolejnymi zakłóceniami w łańcuchach dostaw napędzając tym popyt na powierzchnię magazynową w kolejnych miesiącach.

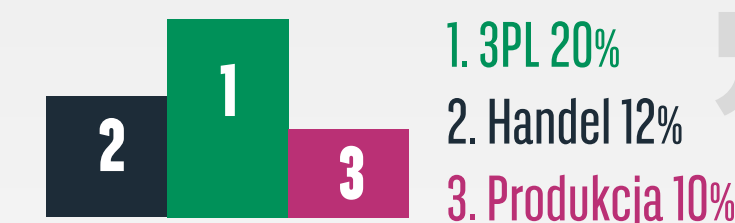
Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



W I kw. 2022 r., najbardziej aktywnymi najemcami byli operatorzy logistyczni 3PL (Third Party Logistics), firmy z sektora handlowego oraz firmy produkcyjne, którzy łącznie odpowiadali za ponad 42% popytu brutto w analizowanym okresie.

7R sprzedało Grupie CTP portfolio kilkunastu projektów. W jego skład wchodzi zarówno inwestycje w fazie realizacji m.in.: w Warszawie i Katowicach, jak i również w fazie pre-development.

Rośnie zainteresowanie terenami brownfield, jako alternatywą dla kurczącego się banku dostępnej powierzchni pod magazyny.



AT A GLANCE

I kw. 2022

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu
Business Intelligence Hub & Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Tomasz Arent

Dyrektor Działu Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
tomasz.arent@realestate.bnpparibas

Robert Pawłowski

Dyrektor, Dział Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
robert.pawlowski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

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



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