

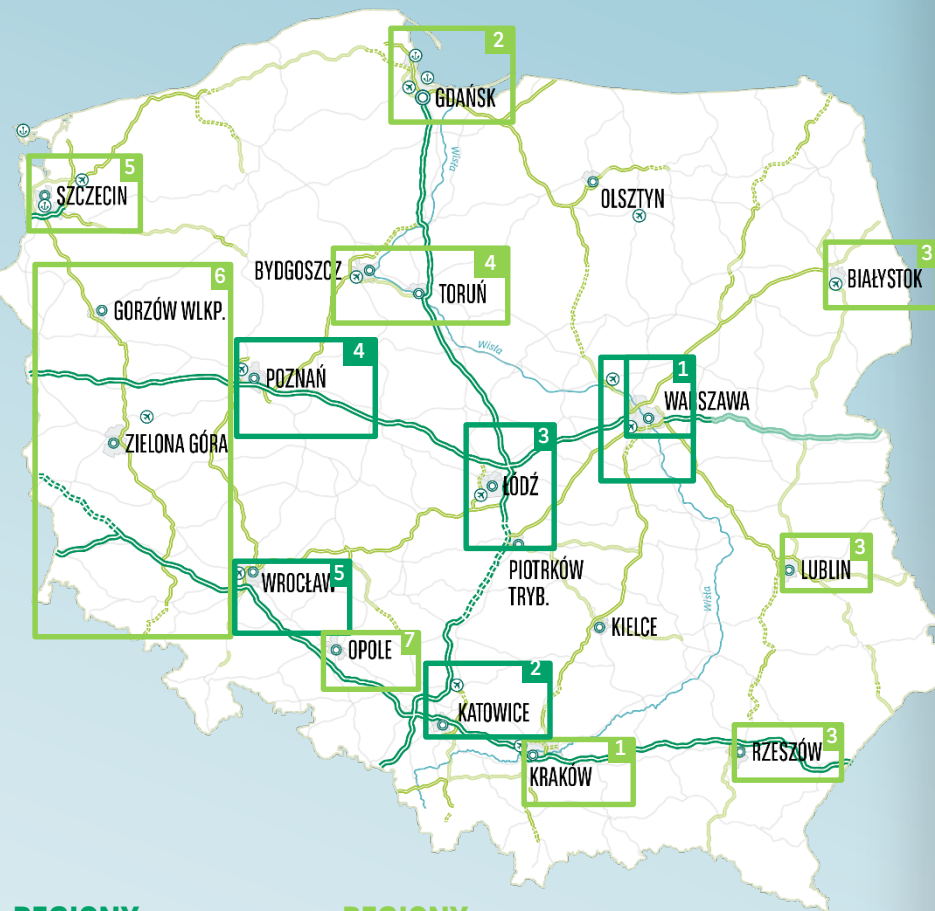
AT A GLANCE

II kw. 2022

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 Poznań
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

- Wciąż wysoki popyt brutto – 3,8 mln m kw. w I poł. roku
- Ilość powierzchni w budowie dwa razy większa niż w II kw. 2021 r.
- Wzrost wysokości czynszów bazowych (średnio 9% kw./kw.)
- Friendshoring – nowy trend na rynku magazynowym
- Rośnie udział powierzchni przeznaczonej do obsługi e-commerce



26,1 mln m²

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA

3,1%

ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

2,2 mln m²

POPYT BRUTTO II kw.

1,6 mln m²

POPYT NETTO II kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

1,15 mln m²

NOWA PODAŻ II kw.

4,3 mln m²

POWIERZCHNIA
W BUDOWIE II kw.

3,00-4,30 Big Box 4,50-5,25 SBU

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

0,8 mln m²

POZIOM PUSTOSTANÓW
W ISTNIEJĄCEJ
POWIERZCHNI II kw.

2,1 mln m²

POZIOM PUSTOSTANÓW
W POWIERZCHNI
W BUDOWIE II kw.

Prognozy ekonomiczne na koniec 2022 r.

	PKB	4,5%
	Inflacja CPI	13,7%
	EUR / PLN	5,00
	Koszt pracy (2021 r.)	11,5 EUR/h

Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, stan na czerwiec 2022 r., średnio w kwartale (% r/r)

Komentarz eksperta



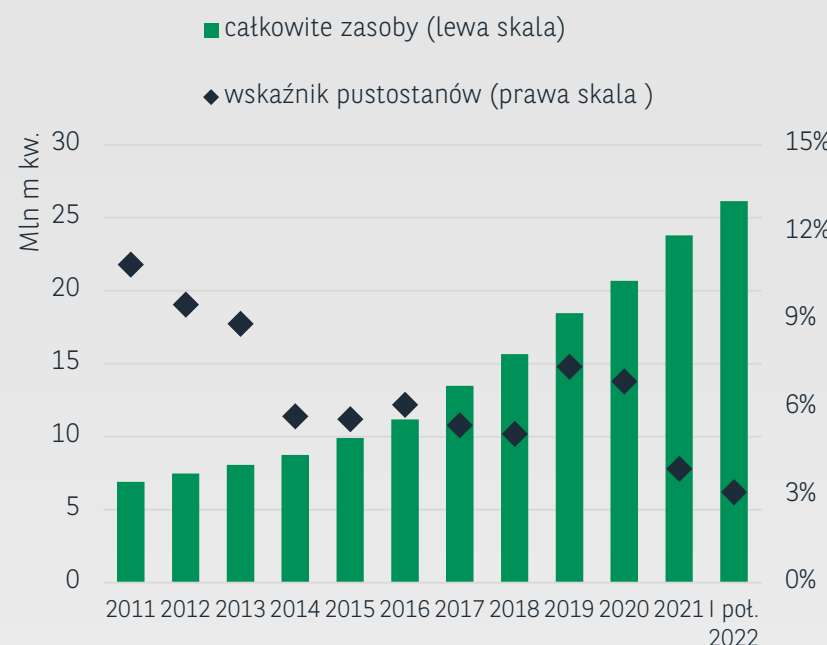
Tomasz Arent

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
BNP Paribas Real Estate Poland

Equilibrium sektora wciąż poszukiwane

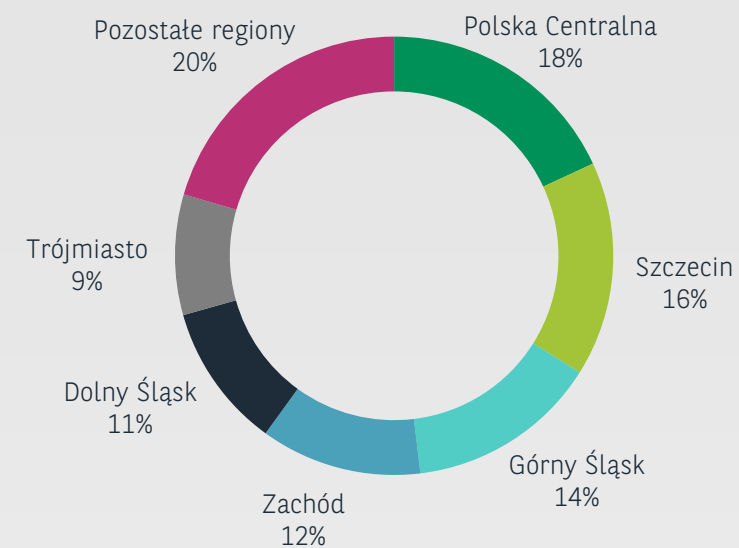
Pomimo trudnej sytuacji geopolitycznej, wysokiej inflacji, stabilizujących się ale wciąż wysokich kosztów materiałów i budowy oraz ogólnej niepewności panującej na rynku, branża logistyczna nadal ma silne fundamenty. Wszystkie wskaźniki związane z rynkiem najmu w II kw. pozostają zachęcające – stopa pustostanów pozostaje na rekordowo niskim poziomie (3,1%), co świadczy o wciąż wysokim popycie brutto na powierzchnie magazynowe (ok. 2,2 mln m kw.). Ilość powierzchni magazynowej w budowie nadal jest wysoka (ok. 4,3 mln m kw.), jednakże obserwujemy spadek budowania spekulacyjnego (ok. 20% mniej w stosunku do I kw. 2022 r.). Na horyzoncie cały czas widać widmo luki podażowej, potęgowane przez wysokie koszty budowy i materiałów budowlanych. Powyższe czynniki windują również stawki czynszów powierzchni magazynowych. Czynsze bazowe wzrosły średnio w Polsce 9% kw./kw., a czynsze efektywne średnio o ok. 14%. Największe wzrosty zanotowały strefy Warszawa II oraz Poznań, w których wzrosty czynszów bazowych oscylowały wokół 20%.

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE

II kw. 2022

Top 3 transakcje najmu

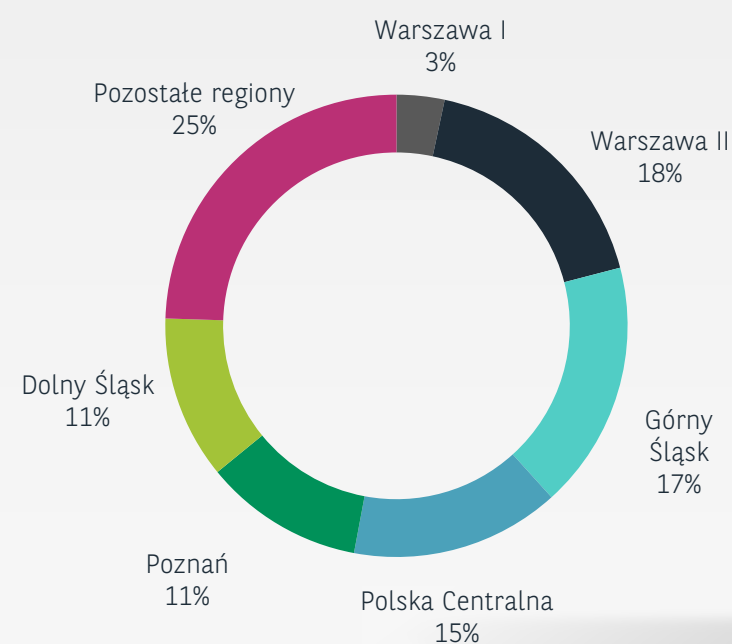
NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1 Globalway	Panattoni Park Gdańsk East (BTS Globalway)	Trójmiasto	103 000	nowa
2 BestSecret	Panattoni Park Sulechów III	Zachód	90 000	nowa
3 Klient poufny	Mapletree Park Wrocław I	Dolny Śląsk	64 000	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

W drugim kwartale 2022 r. rynek powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych w Polsce urosł o około 1,15 mln m kw. W budowie pozostawało 4,3 mln m kw., z czego około jedna trzecia pojawi się na rynku jeszcze w tym roku. Dzięki nowej, kwartalnej podaży rynek powierzchni magazynowych i logistycznych swoimi łącznymi zasobami przekroczył poziom 26 mln m kw. Na uwagę zasługuje strefa Szczecin, która uplasowała się na drugim miejscu pod względem dostarczenia nowej powierzchni w II kw. W okresie od końca marca do końca czerwca daje się zauważyć spadek udziału w budowach projektów, które są realizowane spekulacyjnie, w porównaniu do I kw. 2022 r. zmniejszył się on o około 20%. Wskaźnik pustostanów utrzymuje się na rekordowo niskim poziomie – 3,1%. Pomimo obserwowanego ogólnego spowolnienia w sektorze, perspektywy dla sektora magazynowego pozostają pozytywne.

Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Michał Rdzanek

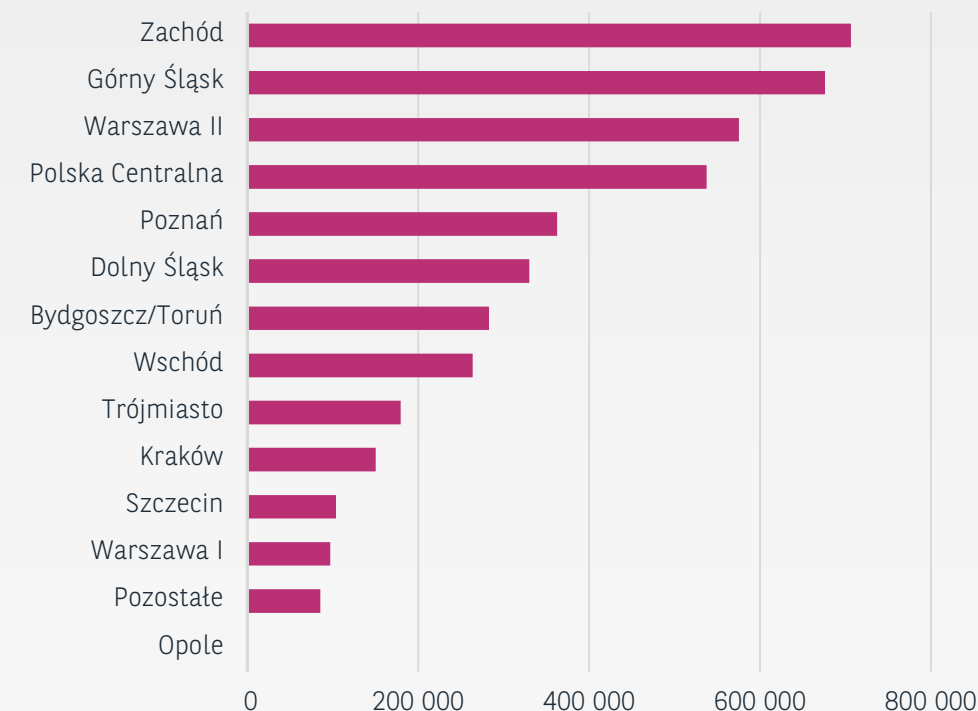
Zastępca Dyrektora, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland

Friendshoring

Friendshoring to nowy trend, o którym coraz głośniej mówi się na rynku magazynowym, a oznacza tworzenie powiązanych ze sobą sieci dostawców w ramach współpracujących ze sobą politycznie i militarnie państw.

W ramach „friendshoringu”, Polska i kraje Europy Środkowo-Wschodniej mają szansę stać się ważnym ośrodkiem produkcji i logistyki zarówno wewnątrz Unii Europejskiej, jak i we współpracy międzynarodowej, w tym z Wielką Brytanią i USA. Polska jako wiarygodny partner w ramach UE oraz państwo członkowskie chronione militarnymi gwarancjami bezpieczeństwa NATO, może stanowić atrakcyjną alternatywę dla coraz droższych i coraz bardziej niestabilnych dostaw z Azji. Ostatnie dwa lata, najpierw naznaczone pandemią COVID-19, a teraz wojną w Ukrainie, pokazały, że to wydarzenia na arenie światowej wpływają na lokalne funkcjonowanie wielu biznesów. Zaburzone łańcuchy dostaw to konsekwencja wstrzymanej działalności w Ukrainie, sankcji na Rosję oraz polityki „zero COVID”, która trwa teraz w Szanghaju. Dobrze zaplanowany biznes jest elastyczny i wykorzystuje nowe trendy w zapewnieniu ciągłości działania.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie pozostaje wysoki i wynosi ponad 4,3 mln m kw., z czego prawie 52% jest już zabezpieczone umowami najmu.

Największe obiekty w budowie

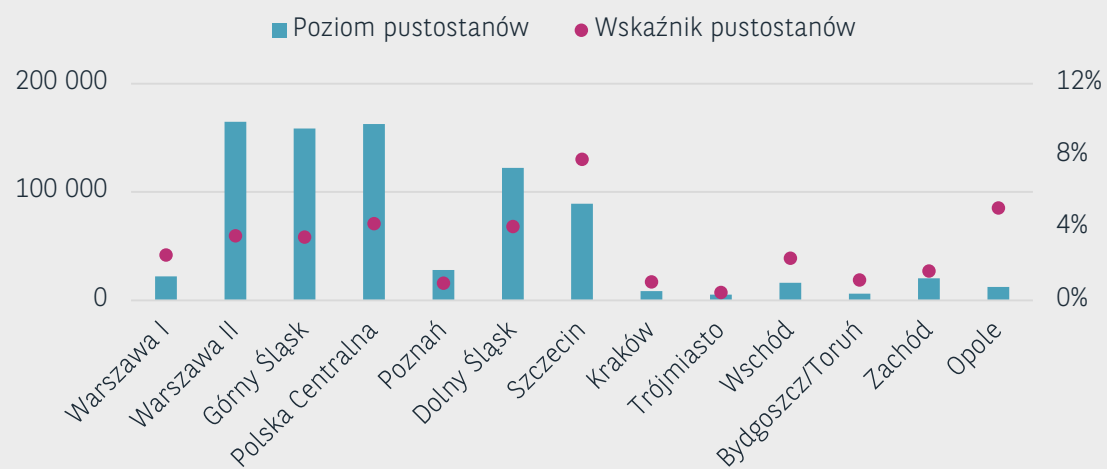
BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1 Panattoni BTS Zalando	Bydgoszcz /Toruń	146 000
2 CTPark Iłowa	Zachód	111 300
3 EQT Exeter Park Świebodzin - BTS	Zachód	100 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W drugim kwartale nad Wisłą w budowie było około 4,3 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów, jedna trzecia powinna wzbogacić rynek do końca 2022 roku.

W okresie kwiecień-czerwiec 2022 r. najwięcej nowej powierzchni magazynowej w budowie znajdowało się w strefach: Zachód (706 200 m kw.), Górny Śląsk (676 000 m kw.) i Warszawa II (575 200 m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni dostarczone w strefach: Polska Centralna (207 600 m kw.), Szczecin (181 900 m kw.) i Górny Śląsk (162 400 m kw.).

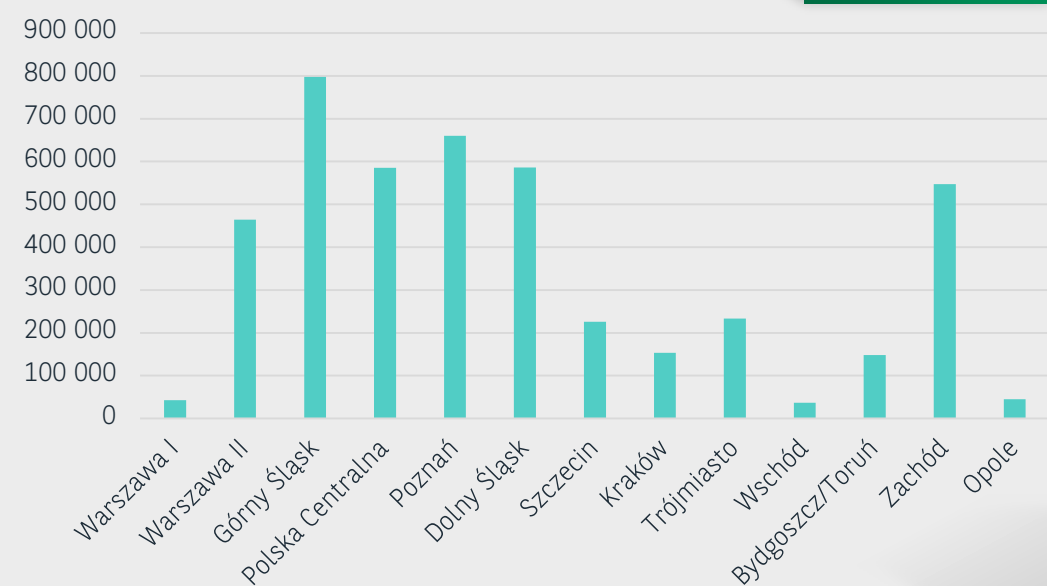
Wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

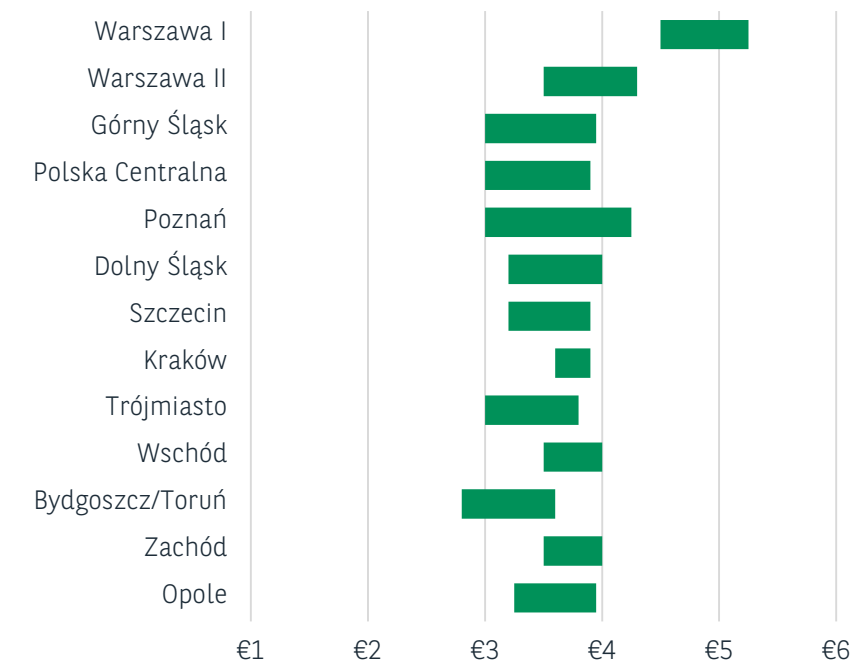
Absorpcja*

AT A GLANCE II 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)

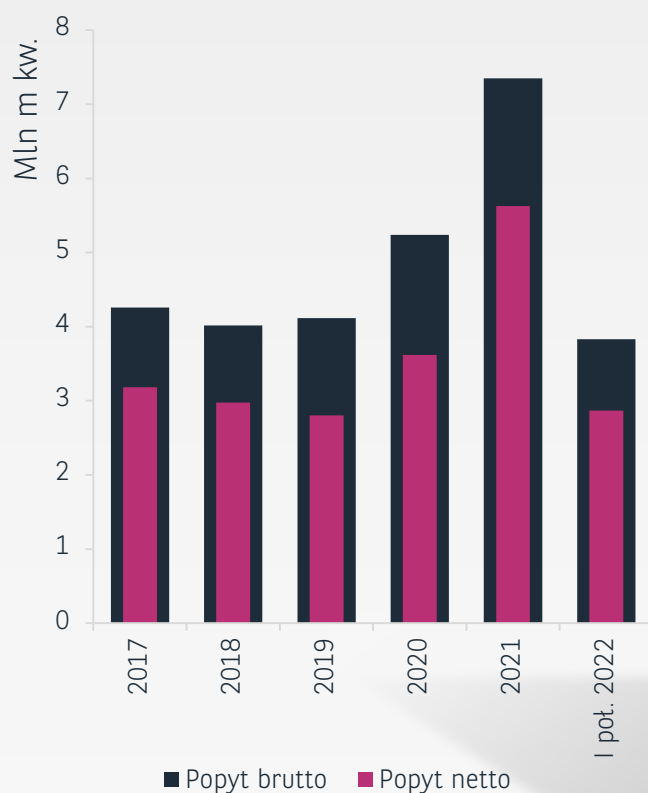


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wysokie koszty materiałów budowlanych oraz duża aktywność najemców wpłynęły na wzrosty zarówno czynszów bazowych, jak i efektywnych. Porównując dwa minione kwartały, czynsze bazowe wzrosły średnio o ok. 9%, przy czym są strefy, w których wzrosty oscylują wokół 20%. Takie zmiany odnotowane zostały w strefach Warszawa II oraz Poznań. Czynsze efektywne natomiast wzrosły średnio o ok. 14%, co oznacza, że optymalizacji ulegają zachęty oferowane najemcom.

Utrzymujące się zainteresowanie powierzchniami przemysłowo-logistycznymi, mimo ogromnej ilości projektów w budowie, wpływa na rekordowo niski poziom pustostanów. Na koniec II kw. 2022 r. wyniósł on 3,1%, co oznacza jego spadek o 2,7 p.p. w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Robert Pawłowski

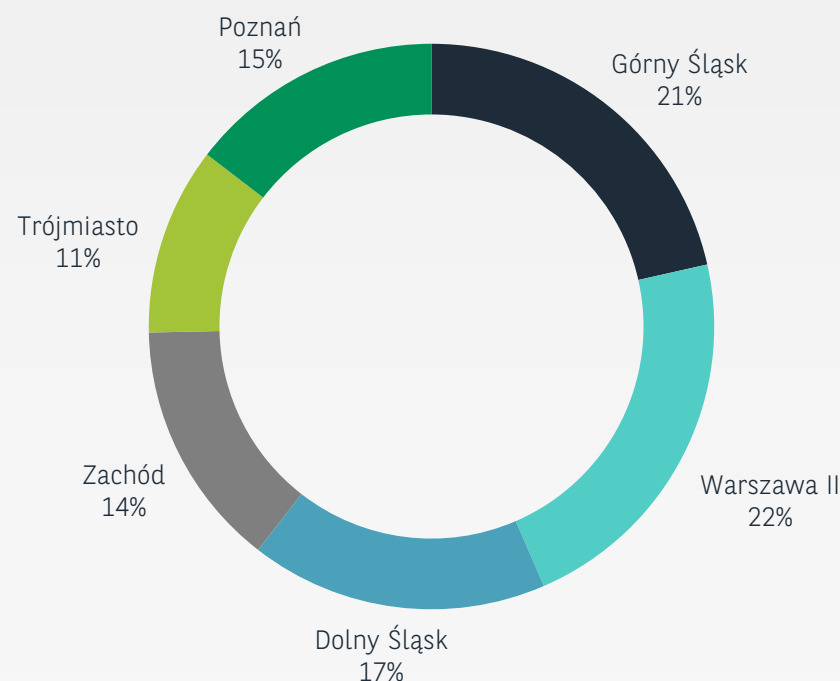
Dyrektor, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland

Magazyny dla e-commerce

Udział powierzchni przeznaczonej do obsługi e-commerce w całkowitej istniejącej powierzchni magazynowej w Polsce wynosi obecnie około 30%. Jeszcze w 2019 r. udział ten wynosił ponad 24%, co oznacza jego wzrost aż o około 5 p.p. na przestrzeni ostatnich 3 lat.

Według prognoz, w 2025 roku przychody ze sprzedaży internetowej w branży fashion w Europie mogą przekroczyć 365 mld USD, przy kwocie ponad dwukrotnie niższej zarejestrowanej w 2020 roku. W rozwoju tego segmentu ważną rolę odgrywa Polska, a szczególnie zachodnia część kraju, która staje się hubem dla modowego e-commerce'u całej zachodniej Europy, głównie Niemiec. Największe nasycenie magazynów, których działalność ukierunkowana jest na e-commerce, zauważalne jest w województwie dolnośląskim oraz śląskim. Popularność tych regionów wynika z ich sąsiedztwa z rynkami zagranicznymi. Takie inwestycje znajdują się m.in. wzdłuż trasy S3 w zachodniej Polsce (np. Legnica, Głogów, Zgorzelec, Słubice, Rokitno, Świebodzin, Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski). W II kw. 2022 r. BestSecret – wiodący niemiecki gracz i właściciel sklepu internetowego o tej samej nazwie zawarł umowę najmu około 90 tys. m kw. powierzchni w planowanym obiekcie Panattoni Park Sulechów III, z możliwością ekspansji o kolejną powierzchnię, co potwierdza znaczenie zachodniej Polski dla ogółu europejskiego e-commerce'u.

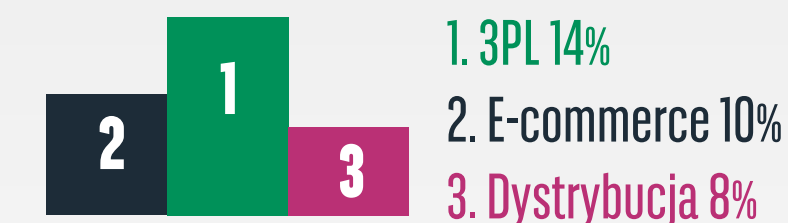
Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



W II kw. 2022 r., najbardziej aktywnymi najemcami byli operatorzy logistyczni 3PL (Third Party Logistics), firmy z sektora e-commerce oraz dystrybucyjnego, którzy łącznie odpowiadali za ponad 32% popytu brutto w analizowanym okresie.

Panattoni zadebiutowało na rynkach azjatyckich, otwierając swoją centralę operacyjną w indyjskim Bengaluru, stolicy i największym mieście południowo-zachodniego stanu Karnataka.

Amazon chce budować nowe centra dystrybucyjne. Polska pojawia się wśród potencjalnych lokalizacji.



AT A GLANCE

II 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