

AT A GLANCE

III kw. 2022

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH W POLSCE

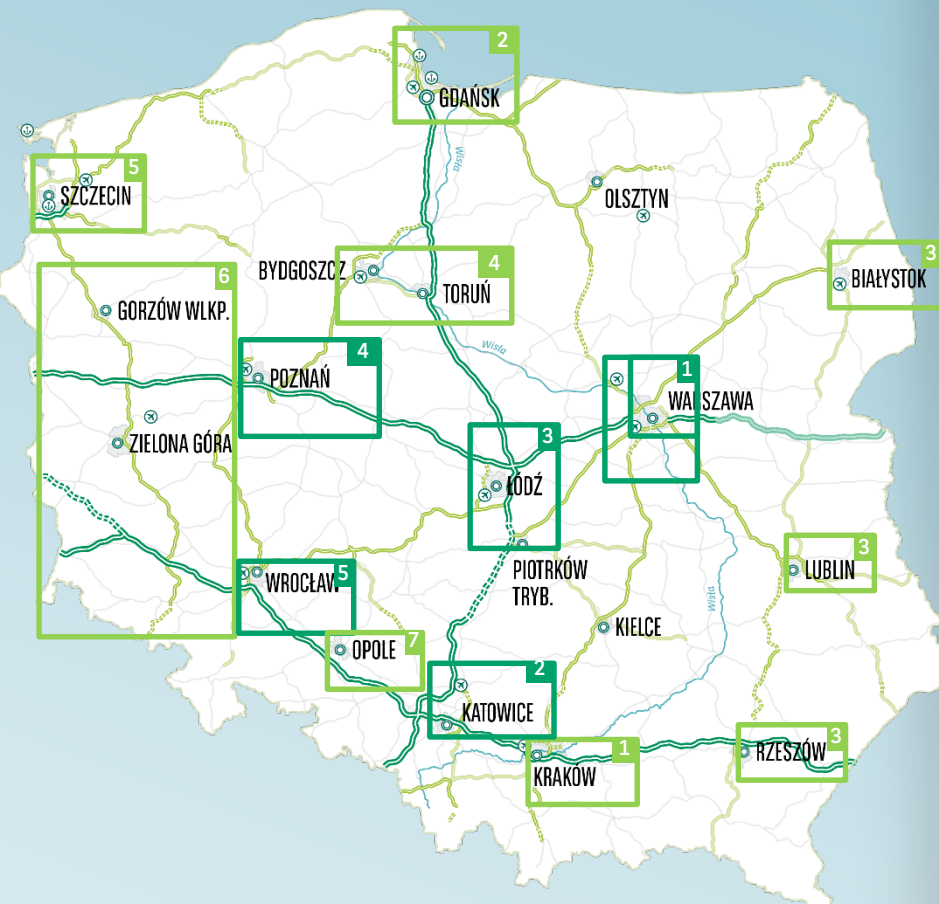


Prognozy ekonomiczne na koniec 2022 r.

	PKB	3,5%
	Inflacja CPI	14,2%
	EUR / PLN	5,00
	Koszt pracy (2021 r.)	11,5 EUR/h

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

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

- Istniejące zasoby magazynowe przekroczyły 27 mln m kw.
- Wciąż wysoki popyt brutto – 5,83 mln m kw. w I-III kw. 2022 r.
- Czynsze dalej rosną, średnie bazowe stawki przekroczyły pułap 4 EUR/m kw. miesięcznie
- Ekologiczne magazyny ważnym kierunkiem rozwoju
- Elektromobilność to nowy trend, który coraz śmiej wkracza na rynek logistyczny



27,4 mln m²

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA

1,1 mln m²

NOWA PODAŻ III kw.

4,1%

ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

1,1 mln m²

POZIOM PUSTOSTANÓW
W ISTNIEJĄCEJ
POWIERZCHNI III kw.

3,9 mln m²

POWIERZCHNIA
W BUDOWIE III kw.

1,5 mln m²

POPYT BRUTTO III kw.

1,9 mln m²

POZIOM PUSTOSTANÓW
W POWIERZCHNI
W BUDOWIE III kw.

0,9 mln m²

POPYT NETTO III kw.

3,00-6,95 Big Box 4,00-6,50 SBU

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



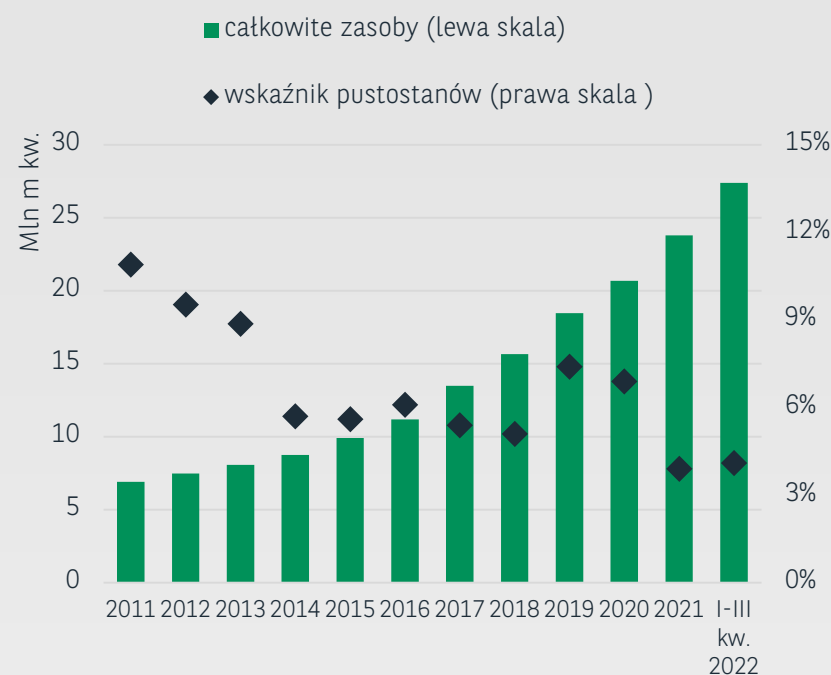
Tomasz Arent

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
BNP Paribas Real Estate Poland

Obiecujące widoki na przyszłość

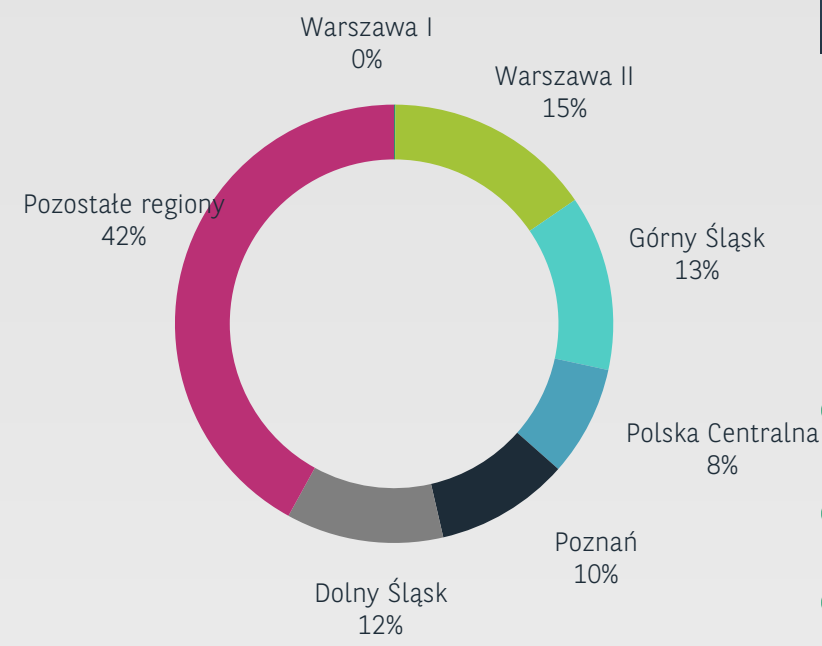
Polska, która jest piątym rynkiem magazynowym w UE ma szansę na przejęcie sporej części inwestycji i produkcji oraz procesów logistycznych przenoszonych z Azji. W Polsce powstaje 30% nowych magazynów w Europie, a pod względem popytu na powierzchnie plasujemy się na trzeciej pozycji, po Wielkiej Brytanii i Niemczech. W ostatnich miesiącach rynek inwestycyjnie nieco zwolnił, ale perspektywy dla sektora w naszym kraju są wciąż bardzo obiecujące. Zawirowania w światowej gospodarce i niepokój związany z konfliktem w Ukrainie nie ograniczyły dużego zainteresowania wynajmem powierzchni magazynowych w Polsce. Popyt brutto w tym sektorze pozostaje rekordowo wysoki, spadła natomiast liczba nowych realizowanych projektów. Już latem widoczny był spadek ich ilości, zwłaszcza tych realizowanych w Polsce spekulacyjnie. Najwięksi gracze nadal poszukują gruntów pod inwestycje, mimo utrzymujących się wysokich cen ziemi. Budowa „banków ziemi” świadczy o chęci powrotu deweloperów na ścieżkę intensywnej aktywności inwestycyjnej.

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE III kw. 2022

Top 3 transakcje najmu

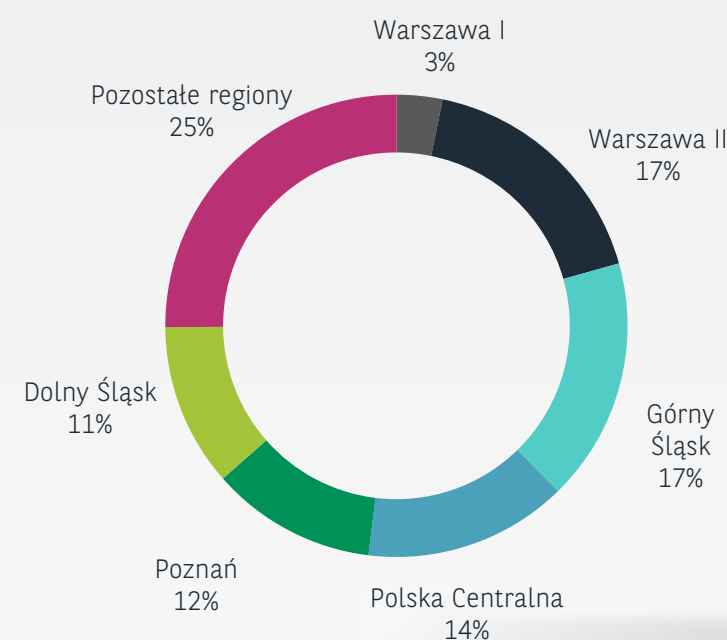
	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	Poufny	Panattoni BTS Poznań	Poznań	82 000	nowa
2	DSV	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Dolny Śląsk	75 300	nowa
3	Poufny	EQT Exeter Park Stryków	Polska Centralna	59 000	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

W trzecim kwartale 2022 r. rynek powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych w Polsce urosł, podobnie jak w poprzednim kwartale, o około 1,16 mln m kw. W budowie pozostawało 3,9 mln m kw., czyli ok 300 tys m kw. mniej niż w II kwartale 2022 r. Dzięki nowej, kwartalnej podaży rynek powierzchni magazynowych i logistycznych swoimi łącznymi zasobami przekroczył poziom 27 mln m kw. Najwięcej nowej powierzchni magazynowej dostarczono w strefie Warszawa II, gdzie zakończyła się choćby budowa projektu 7R BTS Żabka (Radzymin) o powierzchni 67 500 m kw., będącego jednocześnie drugim największym obiektem dostarczonym na rynek w III kw. 2022 r. Wskaźnik pustostanów utrzymuje się na niskim poziomie – 4,1%, a największy wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej zaobserwowano w strefie Zachód, gdzie na koniec III kw. wyniósł 9,7% (wzrost o 8 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału).

Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



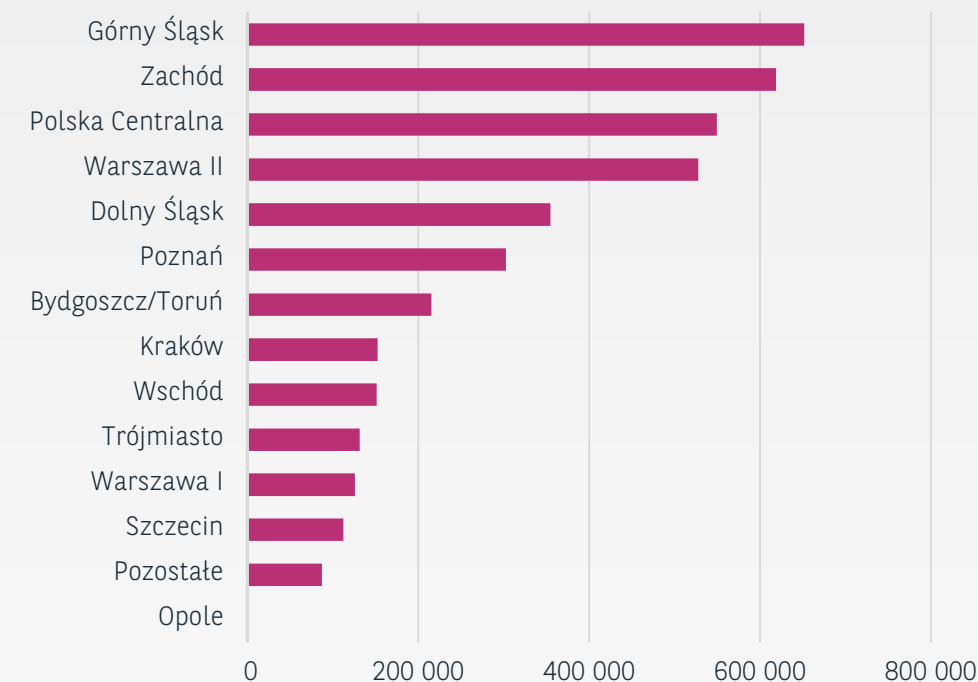
Wojciech Nowicki

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

Elektromobilność, czyli elektryczne ciężarówki na horyzoncie

Elektromobilność obecna jest już nie tylko w kontekście samochodów osobowych, albowiem wkracza do transportu ciężkiego. W 2035 r. ponad połowa nowo rejestrowanych ciężarówek na świecie będzie miała napęd elektryczny – wynika z raportu przygotowanego przez firmę konsultingową McKinsey. Takie przyspieszenie ekspansji elektrycznych ciężarówek jest efektem regulacji promujących zeroemisyjne pojazdy, ale także postępu w rozwoju technologii i infrastruktury dla tego typu pojazdów. Tym co jest w stanie przekonać przewoźników do przejścia na elektryczne floty są oczywiście koszty eksploatacji. Obecnie elektryki są znacznie droższe w użytkowaniu. Eksperti twierdzą jednak, iż koszty te wyrównają się około 2030 r., a w długim terminie analitycy oczekują, iż ciężarówki elektryczne będą o około 30% tańsze w eksploatacji. Przewiduje się, że do 2040 łączne koszty operacyjne elektrycznych ciężarówek mają spaść o 65% w porównaniu do 2021 r.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie pozostaje wysoki i wynosi ponad 3,9 mln m kw., a średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął, podobnie jak kwartał wcześniej, prawie 51%.

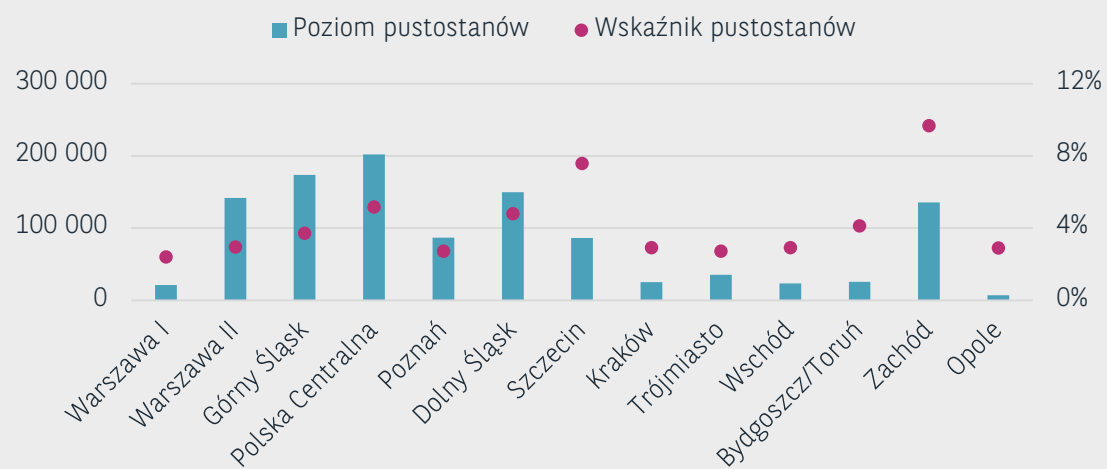
Największe obiekty w budowie

	BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1	Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz	Bydgoszcz /Toruń	146 000
2	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Dolny Śląsk	115 000
3	CTPark Iłowa	Zachód	111 300

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W trzecim kwartale 2022 r. w budowie znajdowało się ponad 3,9 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej, czyli ok 330 tys. m kw. mniej niż w II kw. W okresie lipiec-wrzesień 2022 r. najwięcej nowej powierzchni magazynowej w budowie znajdowało się w strefach: Górny Śląsk (652 000 m kw.), Zachód (619 000 m kw.) i Polska Centralna (550 000 m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni magazynowej w III kw. dostarczono w strefach: Warszawa II (178 200 m kw.), Zachód (155 000 m kw.) i Górny Śląsk (150 300 m kw.).

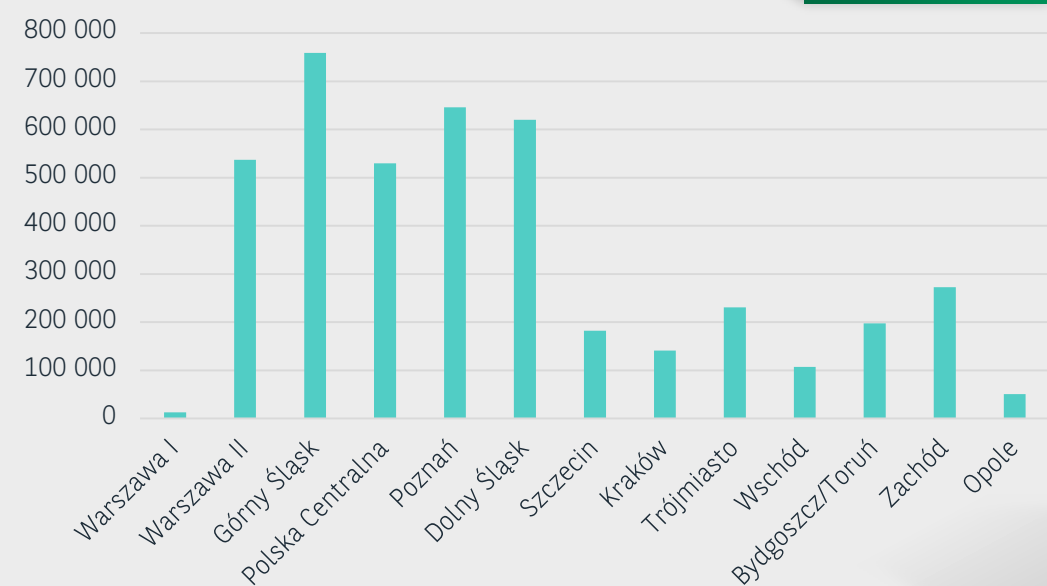
Wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

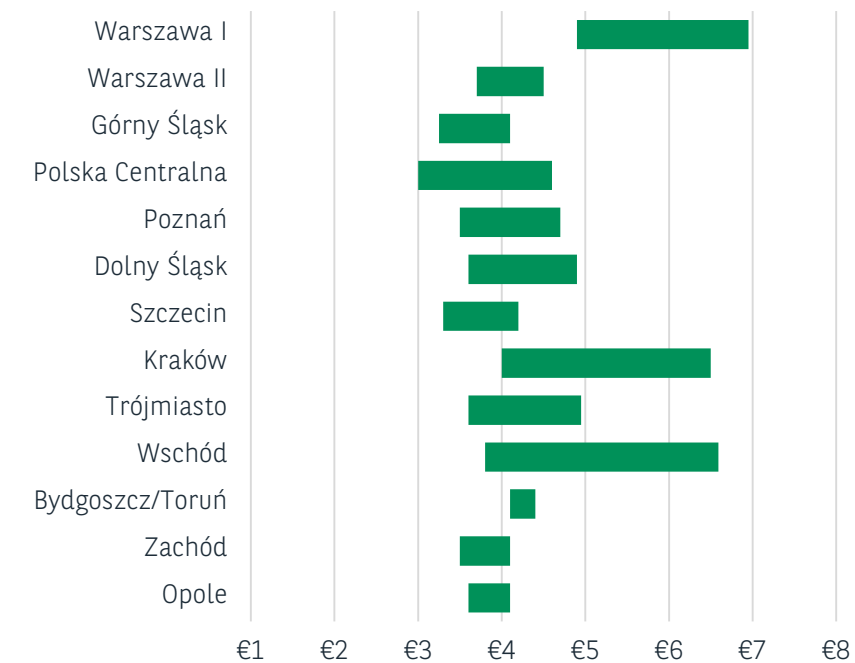
Absorpcja*

AT A GLANCE III 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)

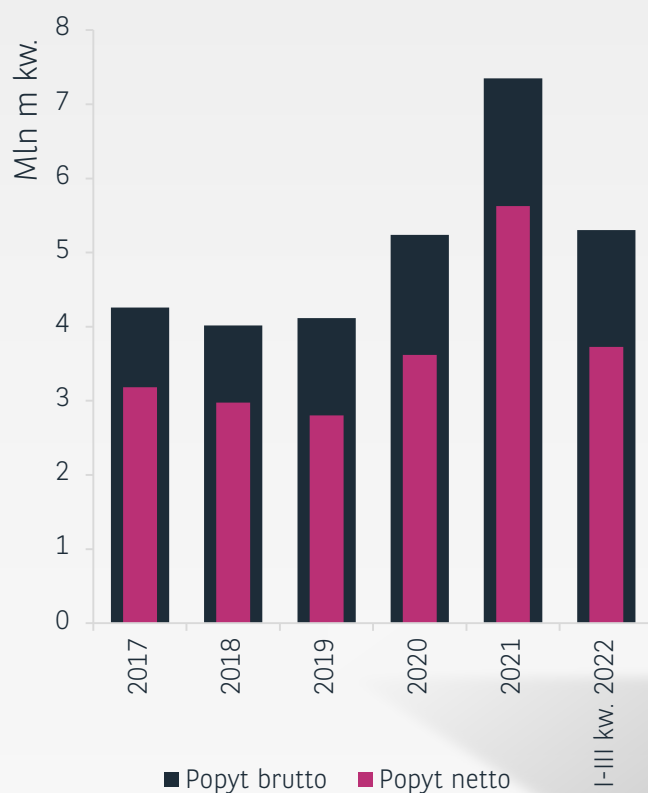


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Niski poziom pustostanów i wzrost kosztów realizacji nowych projektów deweloperskich spowodowały wyraźny wzrost czynszów za powierzchnie magazynowe w okresie styczeń-wrzesień 2022 roku. We wszystkich strefach (poza Opolem) średnie bazowe stawki czynszu w III kw. przekroczyły pułap 4 EUR/m kw./miesiąc, a najwyższe wzrosty odnotowała strefa Wschód. Czynsze nieprzerwanie rosną w i tak drogiej już strefie Kraków – tu średnio trzeba zapłacić 5 EUR/m kw./miesiąc.

Utrzymujące się zainteresowanie powierzchniami przemysłowo-logistycznymi, mimo ogromnej ilości projektów w budowie, wpływa na niski poziom pustostanów. Na koniec III kw. 2022 r. wyniósł on 4,1%, co oznacza jego spadek o 0,9 p.p. w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



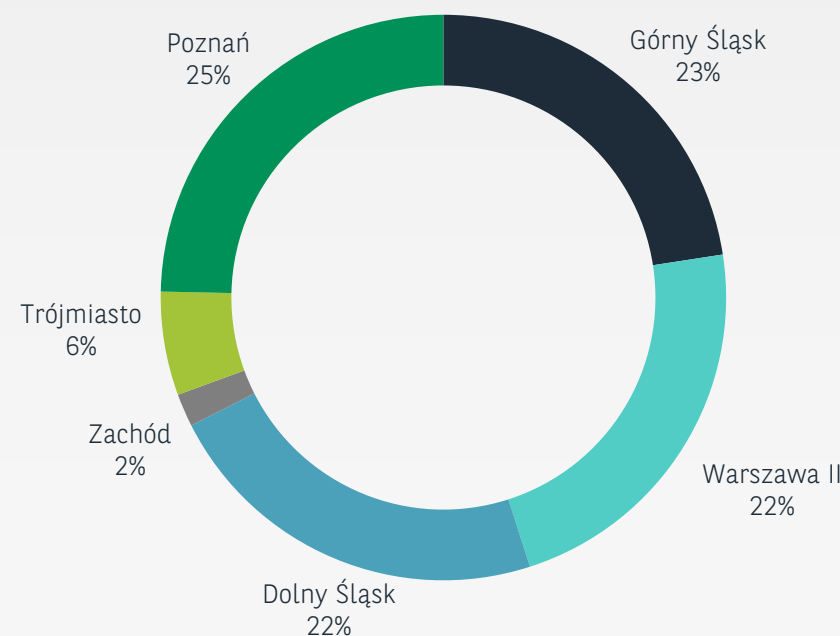
Piotr Załęski

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

Ekologiczne magazyny ważnym kierunkiem rozwoju

Budownictwo ekologiczne w sektorze przemysłowym nie jest już niszowym trendem, ale jednym z najważniejszych kierunków rozwoju. Na koniec III kw. 2022 r. na rynku magazynowym w Polsce znajdowało się ponad 27 mln m kw. powierzchni, z czego około połowa z nich przeszła certyfikację środowiskową. Jeszcze kilka lat temu niewielu deweloperów magazynowych certyfikowało swoje budynki. Dziś ten trend jest coraz powszechniejszy, a wręcz stał się wartością pożądaną na rynku. Świadczy o tym fakt, że ponad 70% certyfikacji budynków magazynowych zostało wykonane w ciągu ostatnich 3 lat. Certyfikowane budynki pozwalają określić ich efektywność energetyczną, wkład w zmniejszenie śladu węglowego, zachowanie bioróżnorodności czy sprawy społeczne dotyczące warunków i komfortu pracy w tych obiektach. Te kwestie leżą w zainteresowaniu wszystkich klientów, realizujących swoje strategie ESG i są umieszczane w ich raportach pozafinansowych. Certyfikowane obiekty uwzględniają szereg udogodnień dla użytkowników, jak zapewnienie dostępu dla osób z niepełnosprawnościami, czy odpowiedniej ilości światła dziennego i komfortu termicznego. Wokół powstają strefy relaksu z ekologicznymi meblami, siłowniami plenerowymi i boiskami. Ekologicznych magazynów chcą nie tylko deweloperzy, ale i inwestorzy, najemcy oraz ich klienci. Na krajowym rynku w kwestii ekologicznych magazynów prym wiodzie Panattoni z 6 mln m kw. certyfikowanej powierzchni.

Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



W III kw. 2022 r., najbardziej aktywnymi najemcami byli operatorzy logistyczni 3PL (Third Party Logistics), firmy z sektora handlowego, e-commerce oraz FMCG, którzy łącznie odpowiadali za prawie 50% popytu brutto w analizowanym okresie.

ECE rusza w Polsce z pierwszym projektem logistycznym. Firma od 1997 roku obecna jest na polskim rynku, gdzie zarządza centrami handlowymi w największych miastach. Pierwsze międzynarodowe centrum logistyczne ECE powstanie ok. 25 km od Wrocławia, w Kątach Wrocławskich.

Jeden z europejskich liderów w branży logistyki kontraktowej – ID Logistics – debiutuje w Polsce z nową spółką.



AT A GLANCE

III kw. 2022

AUTOR

Klaudia Okoń

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

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

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

KONTAKTY

Tomasz Arent

Dyrektor, Dział 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, Dział Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor, Dział Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor, Dział Wycen
arkadiusz.bielecki@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