

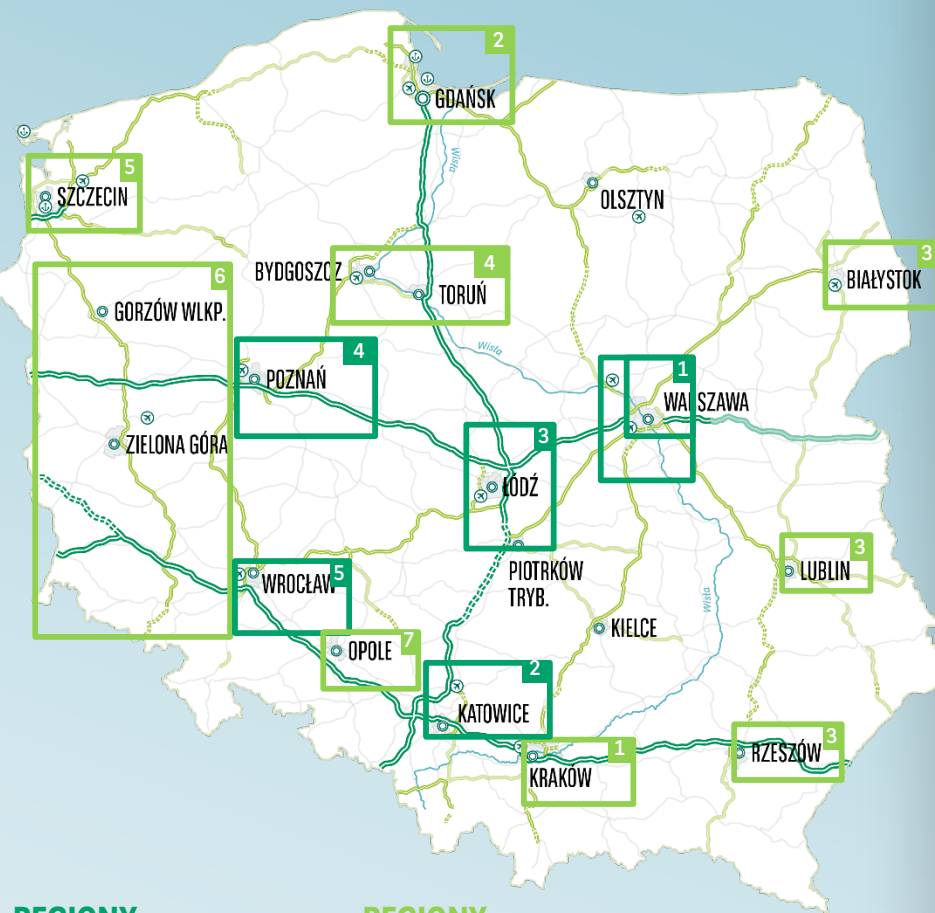
AT A GLANCE

IV 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 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

- Na koniec 2022 r. istniejące zasoby magazynowe przekroczyły 28 mln m kw.
- Wysoki popyt brutto – 6,7 mln m kw. w 2022 r., tylko o 9 p.p. mniej niż w rekordowym 2021 r.
- Czynsze dalej rosną
- Podnajmy – nowy trend na rynku magazynowym
- Brownfield alternatywą dla deweloperów magazynowych



4,1%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

1,5 mln m²
POPYT BRUTTO IV kw.

0,9 mln m²
POPYT NETTO IV kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

28,3 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA

1,1 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW
W ISTNIEJĄCEJ
POWIERZCHNI IV kw.

1,56 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW
W POWIERZCHNI
W BUDOWIE IV kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

0,8 mln m²
NOWA PODAŻ IV kw.

3,4 mln m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE IV kw.

3,50-5,50 Big Box
4,50-6,75 SBU
CZYN SZ BAZOWY DLA
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW
(EUR/m²/m-c)

Prognozy ekonomiczne na koniec 2023 r.



PKB

0,0%



Inflacja CPI

14,5%



EUR / PLN

4,70



Koszt pracy (2021 r.)

11,5 EUR/h

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

Komentarz eksperta



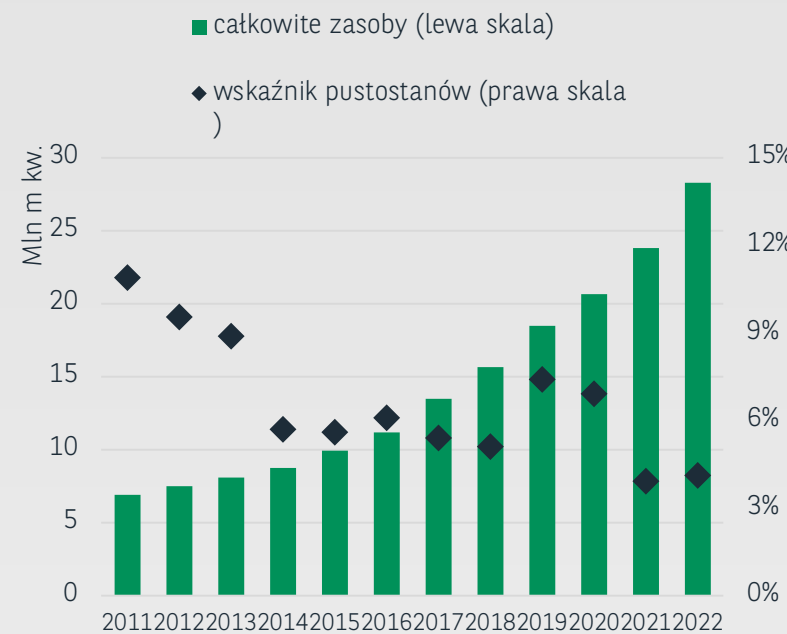
Tomasz Arent

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
BNP Paribas Real Estate Poland

Na rynku magazynowym stabilnie

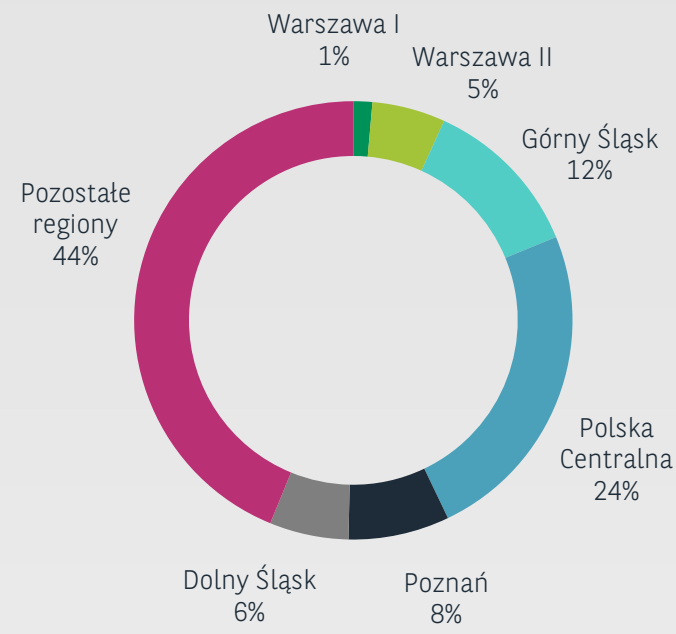
Dane za 2022 rok pokazują stabilny poziom wzrostu rozwoju sektora magazynowego w Polsce. Nowe inwestycje w pierwszych trzech kwartałach roku przekroczyły 1 mln m kw. powierzchni magazynowych, w ostatnim nieznacznie zmalały, ale prognozy wskazują, że na początku 2023 roku rynek przekroczy magiczną granicę 30 mln m kw. Wysoka podaż idzie w parze z ciągle sporym popytem netto, który choć słabszy w porównaniu do rekordowych wartości z 2021 roku (5,6 mln m kw.), wyniósł ponad 4,4 mln m kw. i stanowi dowód wysokiej aktywności najemców. Zmianie uległa jednak jego struktura, co jest spowodowane obecnymi uwarunkowaniami gospodarczymi. W ostatnich latach głównym motorem napędowym rynku magazynowego był sektor e-commerce. Zaczynamy obserwować lekki spadek zainteresowania tej branży, co jest związane z wysoką inflacją i obniżeniem siły zakupowej konsumentów. Miejsce sprzedaży internetowej, jako głównej siły do rozwoju rynku magazynowego, zaczynają zajmować firmy produkcyjne, które w magazynach lokują produkcję i kompletację towarów.

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE IV kw. 2022

Top 3 transakcje najmu

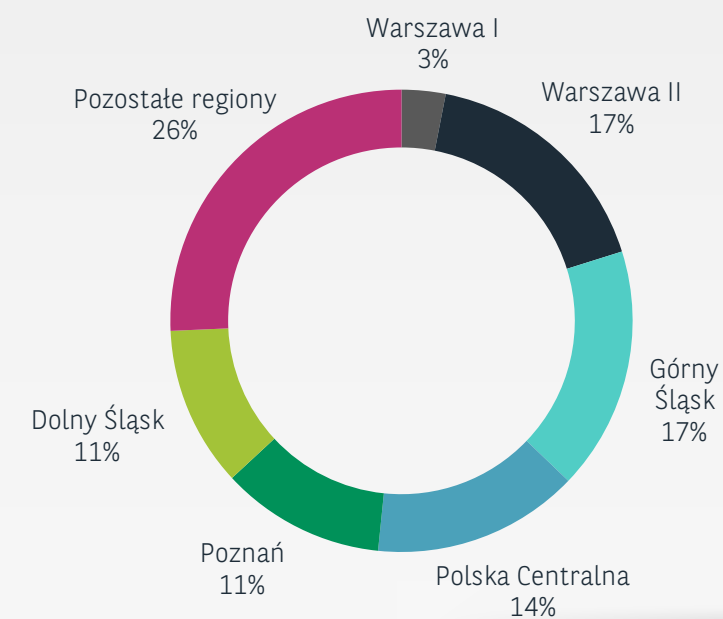
	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	Poufny	Mountpark Wrocław	Dolny Śląsk	83 000	nowa
2	Poufny	P3 Piotrków	Polska Centralna	60 878	odnowienie
3	Sistema	GLP Tychy Logistics Centre (Sistema)	Górny Śląsk	60 479	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



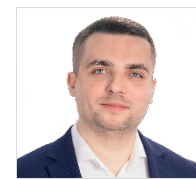
W ostatnim kwartale 2022 r. rynek powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych w Polsce urósł o około 0,8 mln m kw., czyli o około 30 p.p. mniej niż w III kw. 2022 r. Deweloperzy z większą ostrożnością wybierają lokalizacje pod nowe obiekty, decydując się głównie na te najlepsze i oczekują, że przed startem budowy ponad połowa powierzchni będzie zabezpieczona umowami najmu. Polska pozostaje jednym z najbardziej atrakcyjnych rynków dla inwestycji przemysłowych i logistycznych m.in. ze względu na niższe koszty operacyjne. Z analiz wynika, że koszty najmu magazynu, zużycia energii i koszty pracy w Polsce należą do najniższych w Europie. Stąd też wskaźnik pustostanów utrzymuje się na niskim poziomie i na koniec 2022 r. osiągnął wartość 4,1%, połowa stref zanotowała spadek wskaźnika pustostanów kw./kw. (największy Trójmiasto 1,9 p.p.), pięć stref zanotowało jego wzrost (największa strefa Wschód 2,4 p.p.) a w dwóch pozostał na tym samym poziomie (Poznań i Opole).

Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



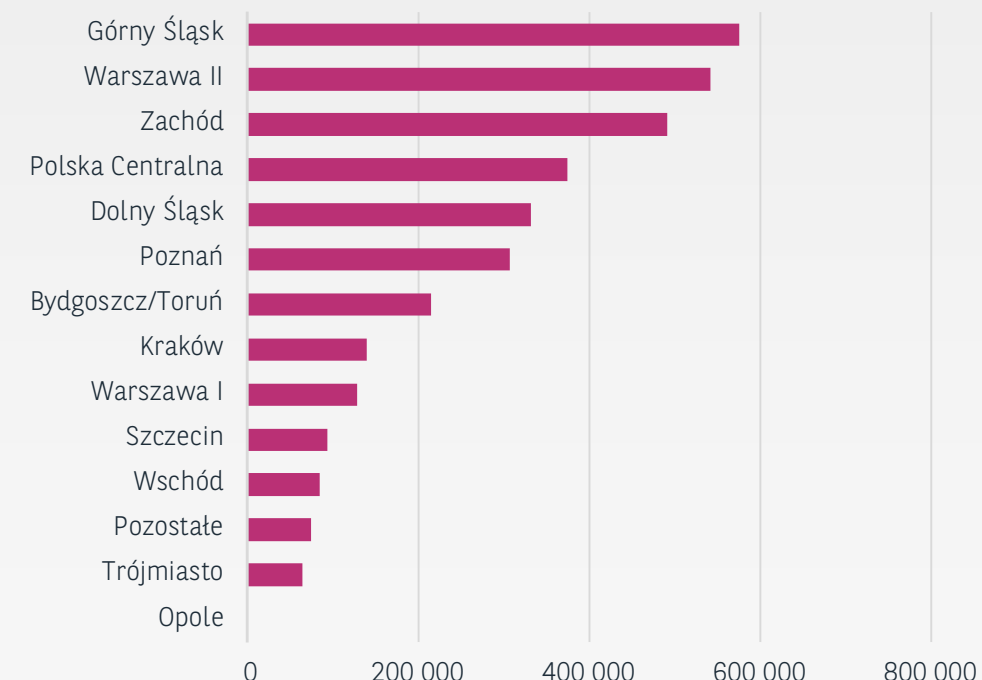
Wojciech Nowicki

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

Podnajmy na rynku magazynowym

Jak najemcy radzą sobie z nadwyżką powierzchni w sytuacji, gdy podpisali umowę najmu na kilka lat, a z części wynajmowanych hal w ogóle nie korzystają? Jednym z najpopularniejszych rozwiązań jest opcja podnajmu, trend ten coraz śmielej wkracza na rynek. Największą zaletą podnajmu jest elastyczność praktycznie pod każdym względem. Podnajemca może łatwo wynegocjować umowę najmu krótkoterminowego, przewidującą między innymi możliwość jej wypowiedzenia w dowolnym momencie. Potencjalny podnajemca nie zawsze musi być firmą, która jest gotowa podpisać długoterminową umowę bezpośrednio z właścicielem obiektu magazynowego. Mogą nim być na przykład start-up'y, które bacznie obserwują pierwsze miesiące swojej działalności z nadzieją na szybki wzrost. Jednym z większych wyzwań związanych z podnajmem jest odpowiednie wydzielenie modułu magazynowego dla podnajemcy oraz zapewnienie pracownikom podnajemcy oddzielnego dostępu do pomieszczeń socjalnych i biurowych.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie pozostaje wysoki i na koniec 2022 r. wyniósł ponad 3,4 mln m kw., a średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął, podobnie jak w całym 2022 roku ponad 50%.

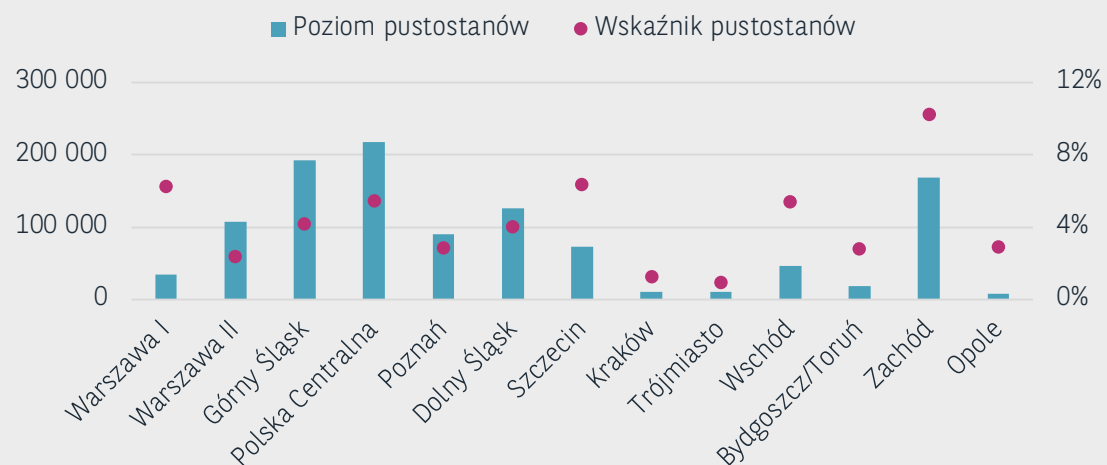
Największe obiekty w budowie

	BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1	Panattoni BTS Zalando Bydgoszcz	Bydgoszcz /Toruń	146 000
2	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Dolny Śląsk	125 000
3	CTPark Iłowa	Zachód	111 300

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec 2022 r. w budowie znajdowało się ponad 3,4 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej, czyli ok 590 tys. m kw. mniej niż w III kw. W okresie październik-grudzień 2022 r. najwięcej nowej powierzchni magazynowej w budowie znajdowało się w strefach: Górny Śląsk (575 000 m kw.), Warszawa II (542 000 m kw.) i Zachód (491 000 m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni magazynowej w IV kw. dostarczono w strefach: Zachód (214 400 m kw.), Polska Centralna (197 700 m kw.) i Górny Śląsk (98 400 m kw.).

Wskaźnik pustostanów

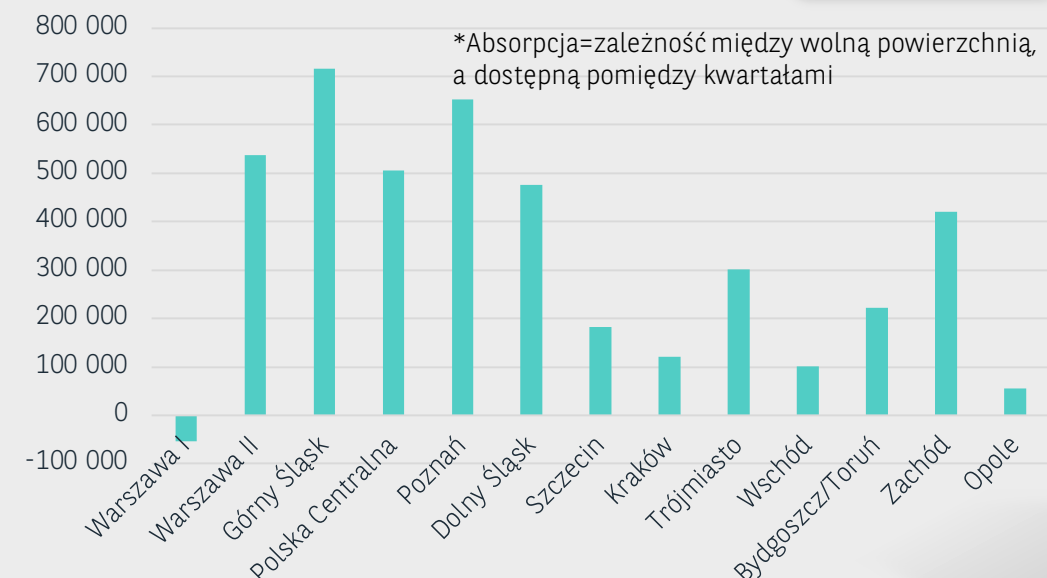


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Utrzymujące się zainteresowanie powierzchniami przemysłowo-logistycznymi, mimo ogromnej ilości projektów w budowie, wpływa na niski poziom pustostanów. Na koniec IV kw. 2022 r. wyniósł on 4,1%, co oznacza że pozostał na tym samym poziomie co w III kw. 2022 r.

Absorpcja*

AT A GLANCE IV kw. 2022

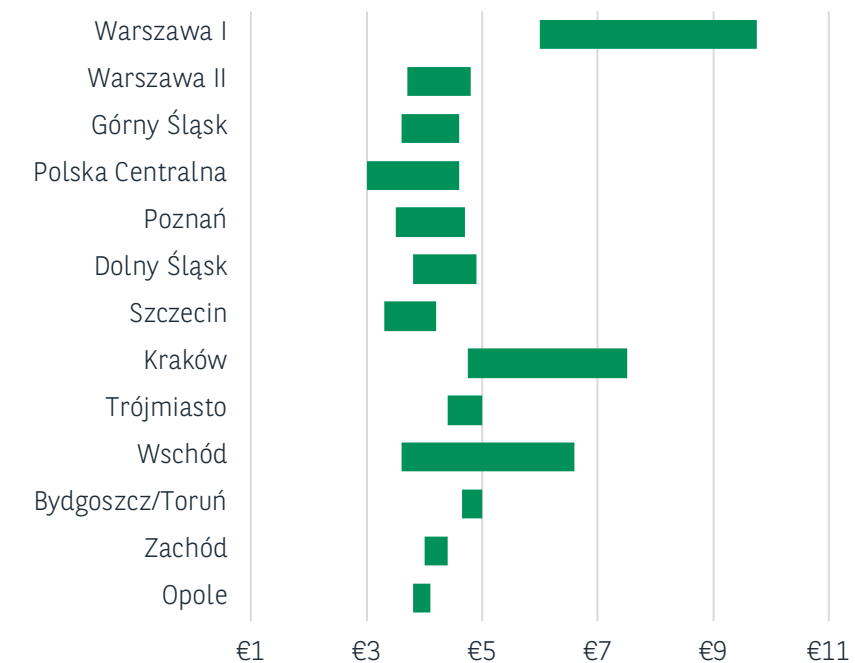


*Absorpcja=zależność między wolną powierzchnią, a dostępną pomiędzy kwartałami

Ujemna absorpcja w strefie Warszawa I wynika z usunięcia ze stoku powierzchni magazynowej, która nie spełniała definicji nowoczesnej powierzchni magazynowej.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

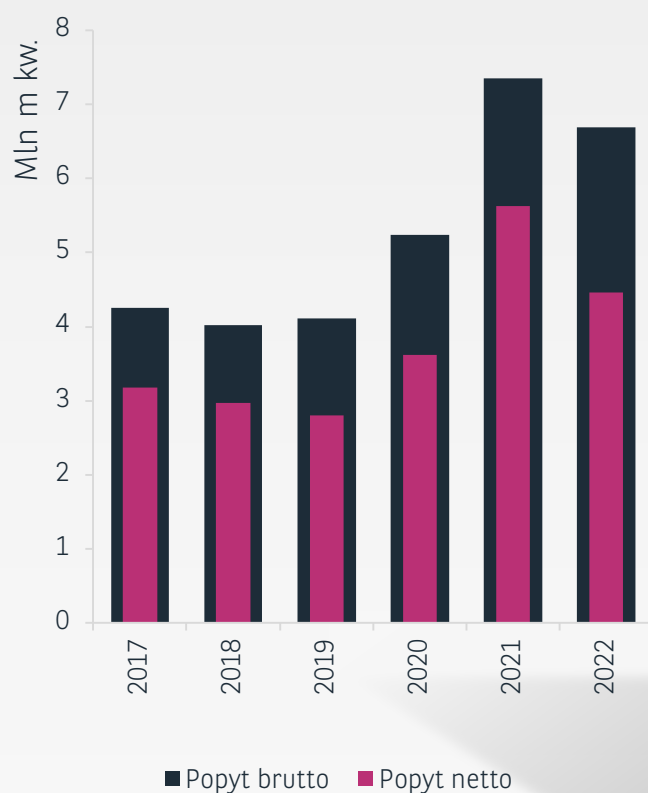
Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Prognozowany jest dalszy wzrost czynszów wywoławczych w kolejnych kwartałach ze względu na rosnące koszty finansowania nowych inwestycji oraz niższą niż dotychczas podaż nowej powierzchni magazynowej. Jednocześnie, rosnące koszty eksploatacyjne obiektów magazynowych będą skłaniały zarówno deweloperów jak i najemców do poszukiwania bardziej ekologicznych rozwiązań m.in. paneli fotowoltaicznych, odzysku wody szarej, oświetlenia LED, które przełożą się na realne oszczędności w dłuższej perspektywie.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



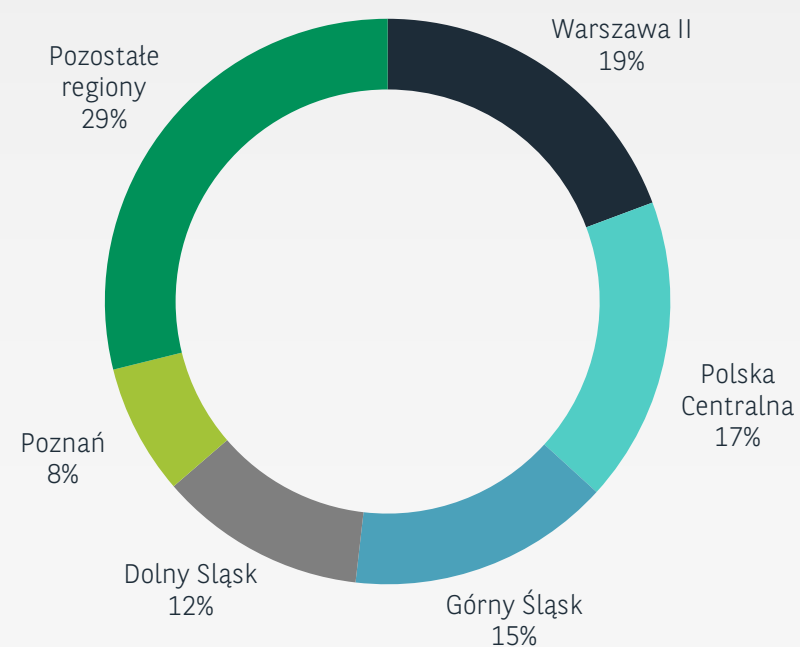
Piotr Załęski

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

Brakuje gruntów. Brownfield alternatywą dla deweloperów

Coraz więcej magazynów powstaje na terenach typu brownfield, co jest zadaniem trudniejszym, bardziej skomplikowanym i pochłania dodatkowy czas i pieniądze. Jednak tam, gdzie brakuje ziemi, wykorzystanie gruntów typu brownfield okazuje się doskonałą alternatywą dla deweloperów. W granicach administracyjnych miast zaczyna brakować wolnych gruntów, a dostępne działki przeznacza się głównie na inwestycje mieszkaniowe, użyteczności publicznej czy też miastotwórcze. Chcąc sprostać wymaganiom klientów, którzy oczekują możliwie najszybszego czasu dostawy produktów, deweloperzy magazynowi potrzebują magazynów miejskich, w dobrze skomunikowanych lokalizacjach. W takim modelu działają przede wszystkim branże: e-commerce, FMCG czy firmy cateringowe. Tereny typu brownfield mają wiele zalet: są świetnie zlokalizowane, blisko dróg i istotnych węzłów komunikacyjnych, dodatkowo z reguły są uzbrojone w niezbędne media. Jednakże dla inwestora prace na terenach typu brownfield wiążą się z większym zaangażowaniem czasu i środków. Prekursorem tego trendu w Polsce jest Panattoni Europe, który deklaruje, że takie inwestycje stanowią aż 45% w portfolio firmy w całej Europie. Brownfieldy realizuje również Hillwood, 7R, MLP czy P3.

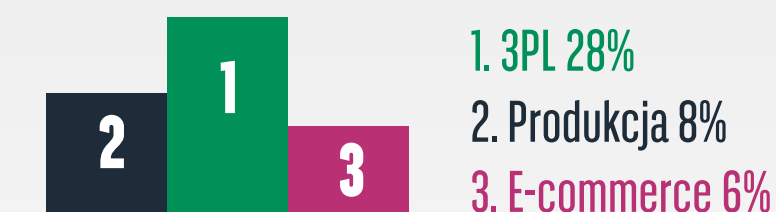
Popyt brutto według regionów IV kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców IV kw.

(według udziału w popycie brutto)



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

DHL eCommerce Solutions oraz Cainiao Network, logistyczne ramię Alibaba Group, zainwestują 60 mln Euro w rozwój sieci automatów paczkowych w Polsce. Celem firm jest stworzenie jednej z największych sieci punktów odbioru przesyłek w naszym kraju.

DSV buduje big box pod Warszawą. To pierwszy z planowanych zielonych magazynów.



AT A GLANCE

IV kw. 2022

AUTOR

Klaudia Okoń

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

KONTAKTY

Tomasz Arent

Dyrektor, Dział Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
tomasz.arent@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

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

Robert Pawłowski

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

Michał Pszkit

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

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

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



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor, Dział Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas



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