

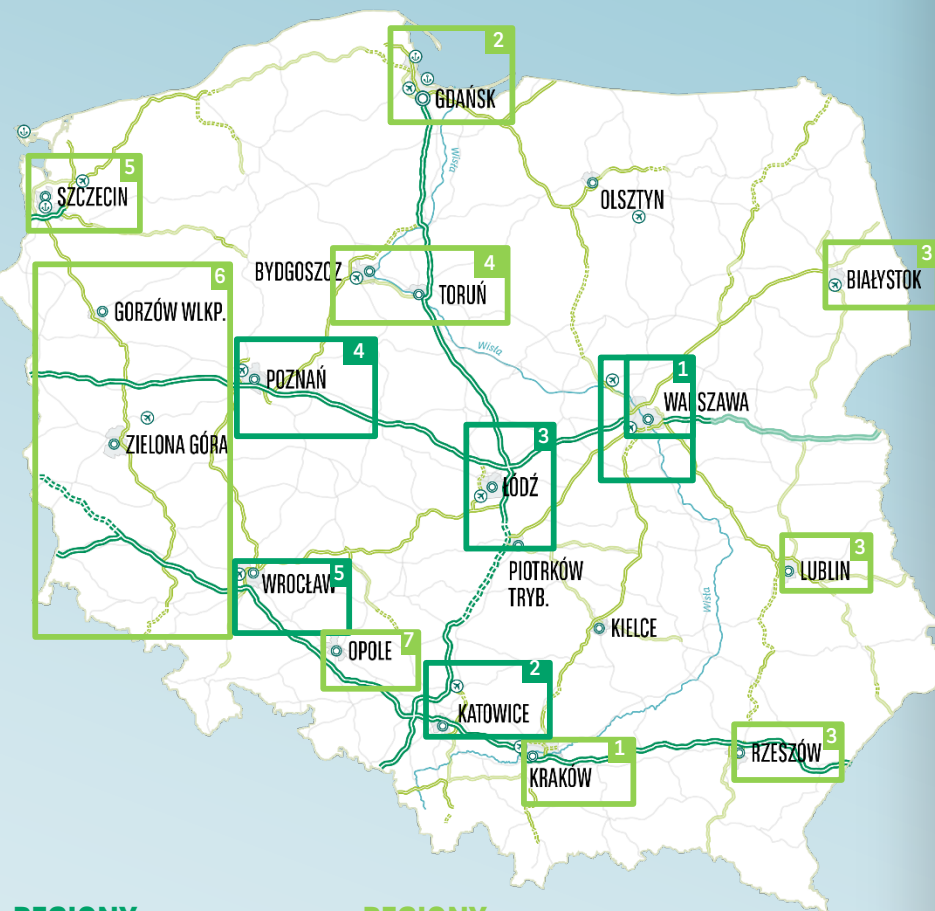
# AT A GLANCE

## I kw. 2023

## 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

- Rekordowe wyniki podaży
- Zasoby magazynowe zbliżyły się do granicy 30 mln m kw.
- Widoczny spadek wolumenu projektów w budowie
- Słabsze wyniki najmu w I kw. 2023 r., po rekordowych latach 2021 i 2022
- Coraz więcej renegocjacji umów w strukturze najmu



**6,4%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**1,2 mln m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO I kw.

**0,6 mln m<sup>2</sup>**  
POPYT NETTO I kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

**29,89 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**1,8 mln m<sup>2</sup>**  
POZIOM PUSTOSTANÓW  
W ISTNIEJĄCEJ  
POWIERZCHNI IV kw.

**1,1 mln m<sup>2</sup>**  
POZIOM PUSTOSTANÓW  
W POWIERZCHNI  
W BUDOWIE I kw.

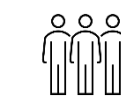
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

**1,89 mln m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ I kw.

**2,1 mln m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE I kw.

**3,50-5,50 Big Box**  
**4,50-6,75 SBU**  
CZYN SZ BAZOWY DLA  
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW  
(EUR/m<sup>2</sup>/m-c)

### Prognozy ekonomiczne na koniec 2023 r.



PKB

0,5%



Inflacja CPI

13,1%



EUR / PLN

4,65



Koszt pracy (2022 r.)

13,0 EUR/h

Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, stan na marzec 2023 r., średnio w kwartale (% r/r)

### Komentarz eksperta



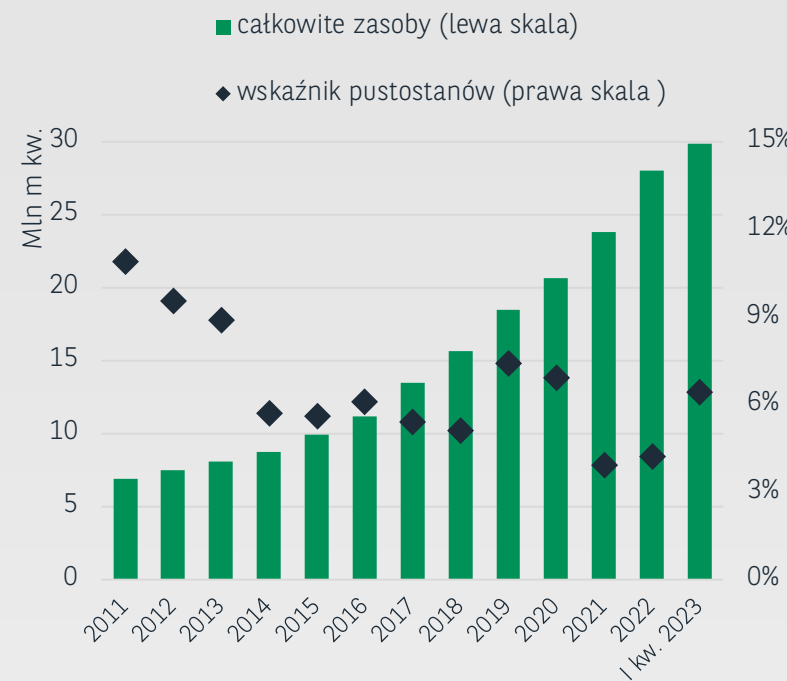
**Tomasz Arent**

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych  
BNP Paribas Real Estate Poland

### Rekordowa podaż, stopa pustostanów rośnie

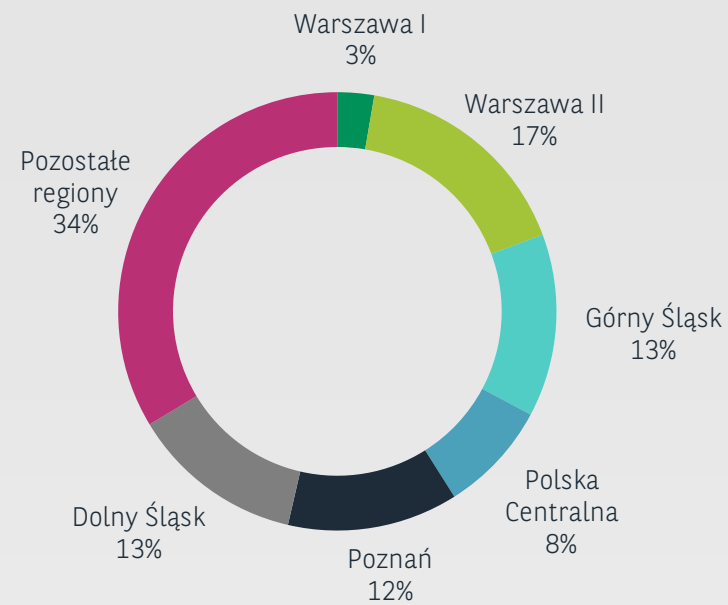
Miniony kwartał na rynku magazynowym zakończył się rekordowym wynikiem podaży w historii rynku magazynowego. W okresie styczeń-marzec 2023 r. na rynek trafiło ponad 1,89 mln m kw. powierzchni przemysłowo-logistycznej. W całym 2022 r. zasoby powiększyły się o ponad 4,4 mln m kw., co oznacza że tylko w I kw. 2023 r. na rynek trafiło ponad 40% powierzchni dostarczonej w całym poprzednim roku. Od początku 2022 r. zauważalny jest trend wzrostowy wskaźnika pustostanów. W okresie I kw. 2022 r. – I kw. 2023 r. wzrósł on o 3,1 p. p., i wyniósł na koniec marca 6,4%, co jest najwyższą jego wartością od I kw. 2021 r. Wzrost wolumenu powierzchni niewynajętej spowodowany był głównie dostarczeniem w ostatnich latach dużej ilości nowej powierzchni, której poziom wynajęcia był relatywnie niski. Jednak wysoki wskaźnik nie powinien niepokoić, gdyż jego wartość wciąż znajduje się na dość niskim poziomie. Prognozujemy że rok 2023 będzie się charakteryzował wyższym wskaźnikiem pustostanów niż rok 2022. Pod względem struktury umów najmu od kilku ostatnich kwartałów widoczna jest zmiana. W I kw. 2023 r. 49% stanowiły nowe umowy i aż 45% ich odnowienia, podczas gdy w analogicznym okresie ubiegłego roku udziały te wynosiły odpowiednio 66% i 27%.

## Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## AT A GLANCE I kw. 2023

### Top 3 transakcje najmu

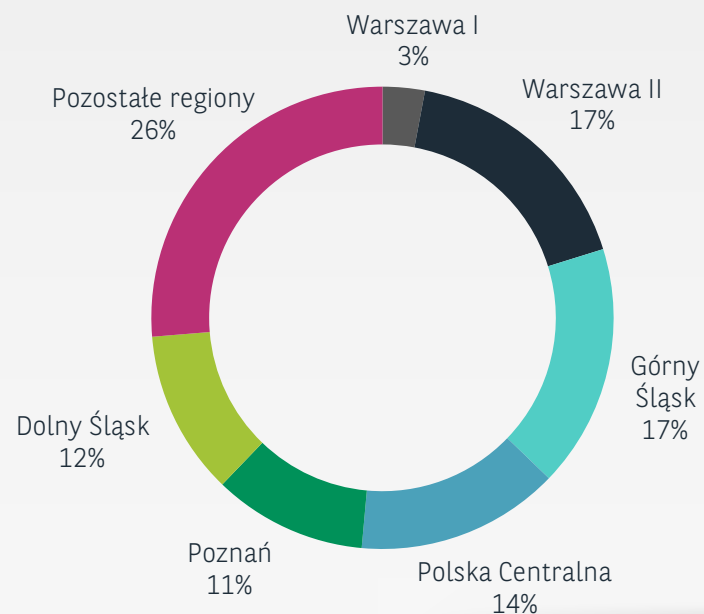
NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1 Tyco Electronics Polska	Panattoni Park Szczecin I	Szczecin	56 000	przedłużenie
2 Shein	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Wrocław	55 000	nowa
3 MCG EastBridge	GLP Kraków Logistics Centre III	Kraków	36 700	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

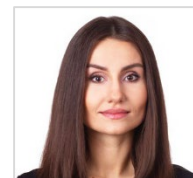
W I kwartale 2023 r. rynek powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych w Polsce urosł o około 1,89 mln m kw., czyli więcej niż w IV kw. 2022 r., kiedy to zasoby wzrosły o 822 tys. m kw. Pomimo tak dobrego wyniku deweloperzy nadal z dużą ostrożnością wybierają lokalizacje pod nowe obiekty, decydując się głównie na te najlepsze i oczekują, że przed startem budowy ponad połowa powierzchni będzie zabezpieczona umowami najmu. Polska pozostaje nadal jednym z najbardziej atrakcyjnych rynków dla inwestycji przemysłowych i logistycznych m.in. ze względu na niższe koszty operacyjne. Koszty najmu magazynu, zużycia energii i koszty pracy w naszym kraju należą do najniższych w Europie. Wskaźnik pustostanów na koniec I kw. 2023 r. osiągnął wartość 6,4%, co oznacza jego wzrost o 2,2 p.p. kw./kw. Jedynie 3 strefy nie zanotowały zmiany wskaźnika pustostanów (Bydgoszcz/Toruń, Opole i Trójmiasto), pozostałe zanotowały jego wzrost (największy dotyczył Szczecina 4,3 p.p. kw./kw.).

## Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



**Martyna Kajka, MRICS**

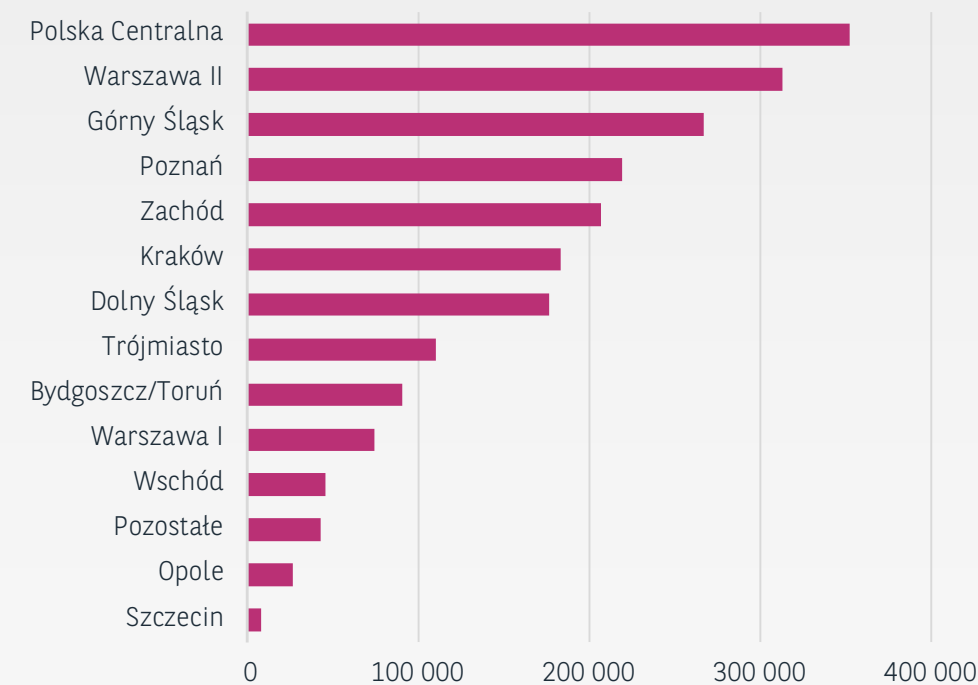
Dyrektor, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland

## Branża e-commerce jest i będzie motorem napędowym sektora magazynowego

Co trzeci magazyn w Polsce obsługuje rynek e-commerce.

Największy wzrost wolumenu powierzchni przeznaczonej pod e-commerce obserwuje się w ostatnich latach w województwach: dolnośląskim, lubuskim, wielkopolskim oraz śląskim. Przykładowe inwestycje, które doskonale obrazują wyżej wspomniany trend, znajdują się m.in. wzdłuż trasy S3 w zachodniej Polsce (np. Legnica, Głogów, Zgorzelec, Słubice, Rokitno, Świebodzin, Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski). Wśród najemców e-commerce możemy wyróżnić cztery kategorie: firmy działające wyłącznie w kanale internetowym (Zalando, Amazon, Answear.com), firmy działające w kanale detalicznym, które rozwijają strategię Omnichannel (np. Smyk, Vistula Retail Group, KRM, LPP, Leroy Merlin, Decathlon, MediaMarkt Saturn), operatorzy logistyczni współpracujący z e-commerce (m.in. Arvato, Fiege, Rhenus Logistics, DHL Supply Chain, Spedimex), czy firmy z branży KEP (przesyłki kurierskie, ekspresowe i paczkowe np. DHL, DPD, InPost, TNT, GLS, UPS, FedEx).

## Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie maleje i na koniec I kw. 2023 r. wyniósł ponad 2,1 mln m kw., a średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął około 45% i kw./kw. notuje trend spadkowy.

## Największe obiekty w budowie

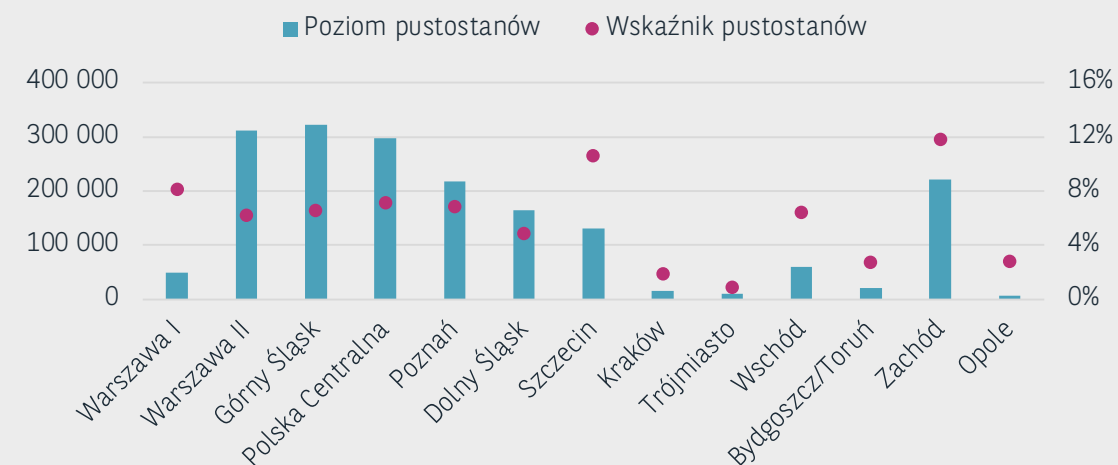
BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1 Hillwood Łódź II (Chocianowice)	Polska Centralna	97 100
2 Panattoni BTS Gorzyczki	Górny Śląsk	82 800
3 CTPark Gdańsk Port	Trójmiasto	82 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec I kw. 2023 r. w budowie znajdowało się ponad 2,1 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej, czyli ok 1,25 mln m kw. mniej niż w IV kw. 2022 r. W okresie styczeń-marzec 2023 r. najwięcej powierzchni magazynowej w budowie znajdowało się w strefach: Polska Centralna (352 100 m kw.), Górny Śląsk (267 100 m kw.) i Poznań (219 300 m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni magazynowej w I kw. dostarczone w strefach: Warszawa II (315 200 m kw.), Górny Śląsk (256 100 m kw.) i Wrocław (242 100 m kw.).



## Wskaźnik pustostanów

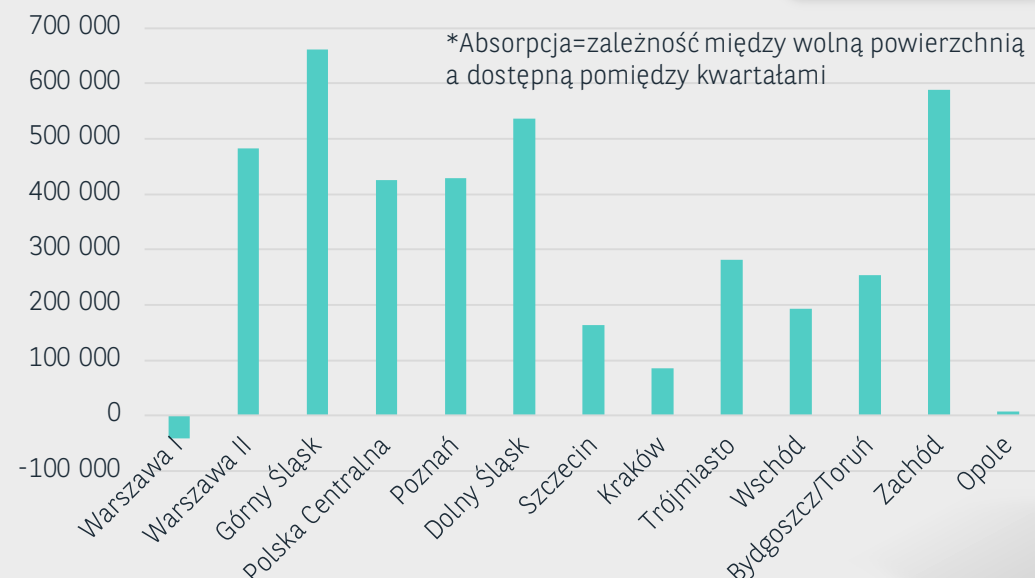


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Mniejsze zainteresowanie powierzchniami przemysłowo - logistycznymi, spowodowało wzrost wskaźnika pustostanów, który na koniec I kw. 2023 r. osiągnął wartość 6,4% (wzrost o 2,2 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału i wzrost o 3,1 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku).

## Absorpcja\*

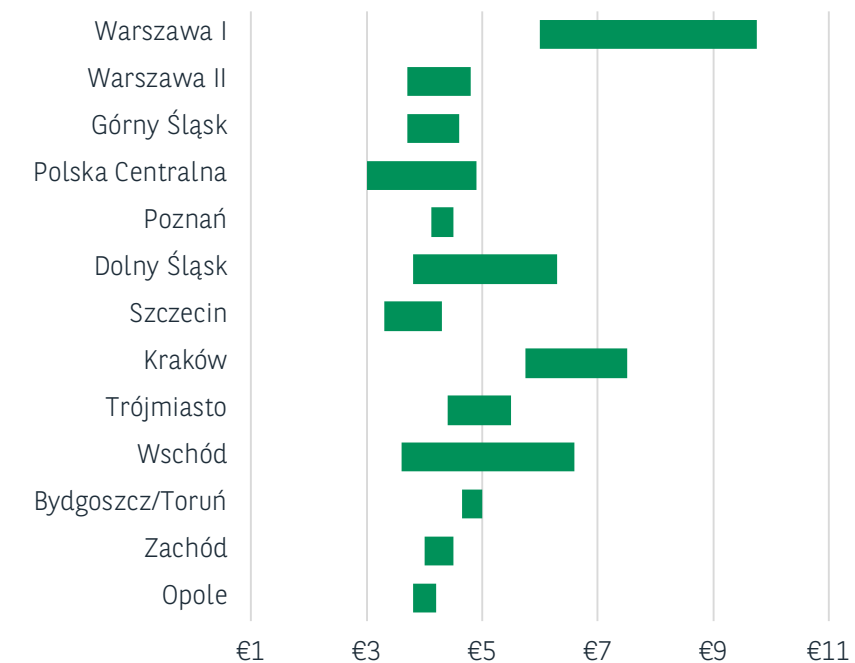
### AT A GLANCE I kw. 2023



Ujemna absorpcja w strefie Warszawa I wynika z usunięcia z baz danych powierzchni magazynowej, która przestała spełniać definicję nowoczesnej powierzchni magazynowej.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

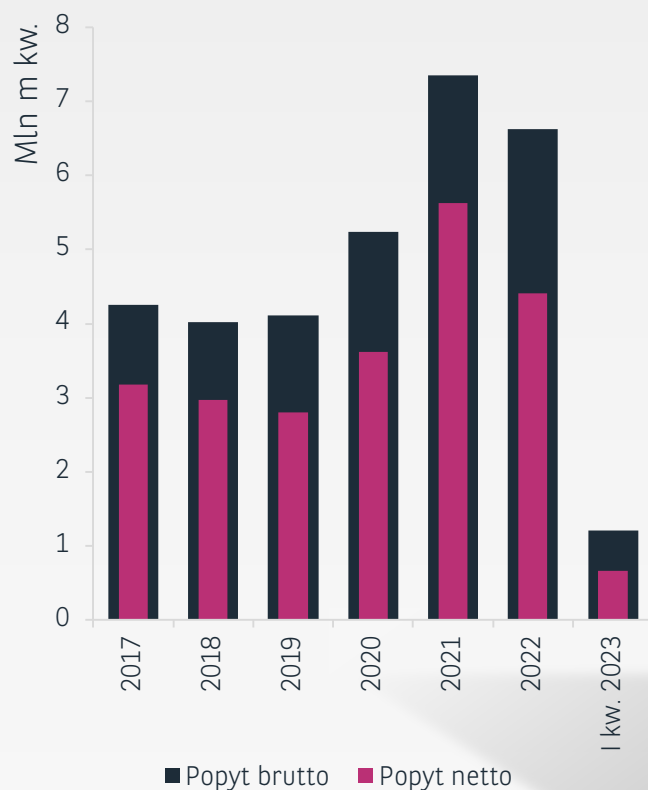
## Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W 2022 roku obserwowano wzrost czynszów za powierzchnie magazynowe nie tylko w Polsce, ale i na wielu rynkach europejskich. Na polskim rynku magazynowym wzrost czynszów był tym bardziej znaczący, że przez wiele lat stawki za nowoczesne projekty logistyczne utrzymywały się na względnie stabilnym i znacznie niższym poziomie niż w innych krajach europejskich. Stawki bazowe czynszów za projekty typu Big-Box wzrosły w 2022 roku nawet o 20-30%. W I kw. 2023 r. pozostały na stabilnym wysokim poziomie.

## Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



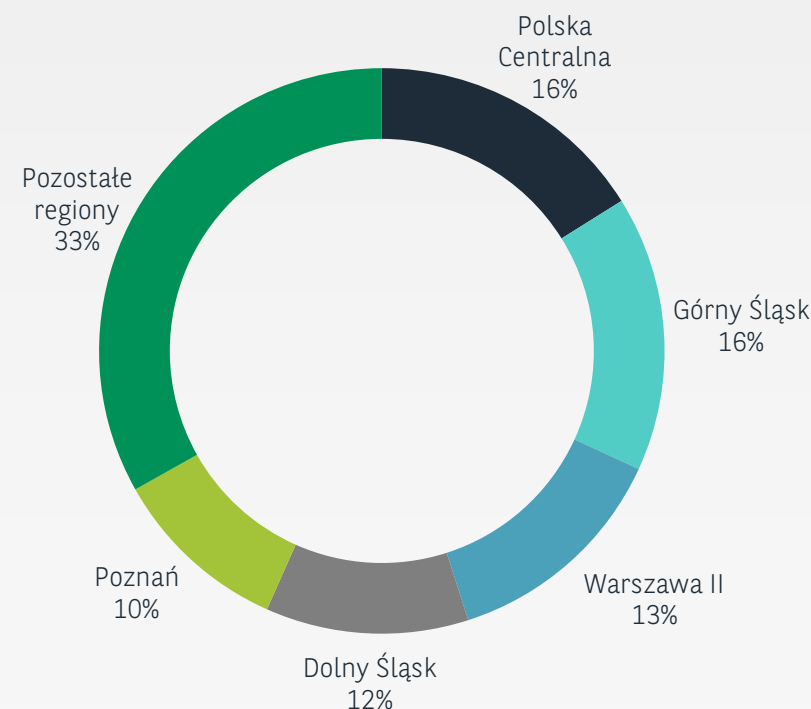
**Michał Rdzanek**

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

## Rynek wchodzi w etap stabilizacji

W roku 2022 roku wolumen powierzchni w budowie utrzymywał się na relatywnie wysokim poziomie, choć od początku roku widoczny był spadek liczby nowo rozpoczętych inwestycji. Było to spowodowane głównie pogorszeniem się nastrojów funduszy inwestycyjnych oraz wzrostem kosztów finansowania. W roku 2023 spodziewamy się stabilizacji rynku, którego pierwszą oznaką jest spadek ceny stali, która po rekordowych wartościach osiągniętych na przełomie I i II kw. 2022 r., obecnie znajduje się w trendzie spadkowym. Dodatkowo część ekonomistów szacuje, że na koniec 2023 r. stopa referencyjna ulegnie obniżeniu o 0,25-1,25 p.p. (6,75% = obecny poziom stopy referencyjnej). W 2023 r. spodziewamy się również większej aktywności inwestorów z Europy Zachodniej, USA i Azji, dla których Polska, wciąż jest jednym z najbardziej atrakcyjnych rynków w tej części Europy, głównie z uwagi na swoje położenie, rynek pracy oraz kosztów wynajmu powierzchni magazynowej. W II kw. 2023 r. Polska dołączy do grupy czterech największych rynków magazynowych w Europie między takimi krajami jak Wielka Brytania, Niemcy, Francja i Holandia, w których powierzchnie magazynowe przekraczają 30 mln m kw.

## Popyt brutto według regionów I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Top 3 sektory najemców I kw.

(według udziału w popycie brutto)



Data4, wiodący europejski operator oraz inwestor w sektorze centrów danych, otwiera pierwsze centrum danych w Polsce zlokalizowane w Jawczycach k. Warszawy.

Sieć Dealz, będąca częścią Pepco Group, właściciela m.in marek Pepco w Europie i Poundland w Wielkiej Brytanii, otworzyła w Łyszkowicach (powiat łowicki) swoje pierwsze Centrum Dystrybucyjne w Polsce.

Fundusz NREP przygotowuje się do przejęcia części udziałów spółki deweloperskiej 7R. W portfelu NREP znajduje się już, m.in. BIK SA, inny polski deweloper logistyczny.



# AT A GLANCE

## I kw. 2023

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

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

### KONTAKTY

#### Tomasz Arent

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

#### Erik Drukker

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

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

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

#### Michał Pszkit

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

#### Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
[arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas](mailto:arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas)

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@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)