

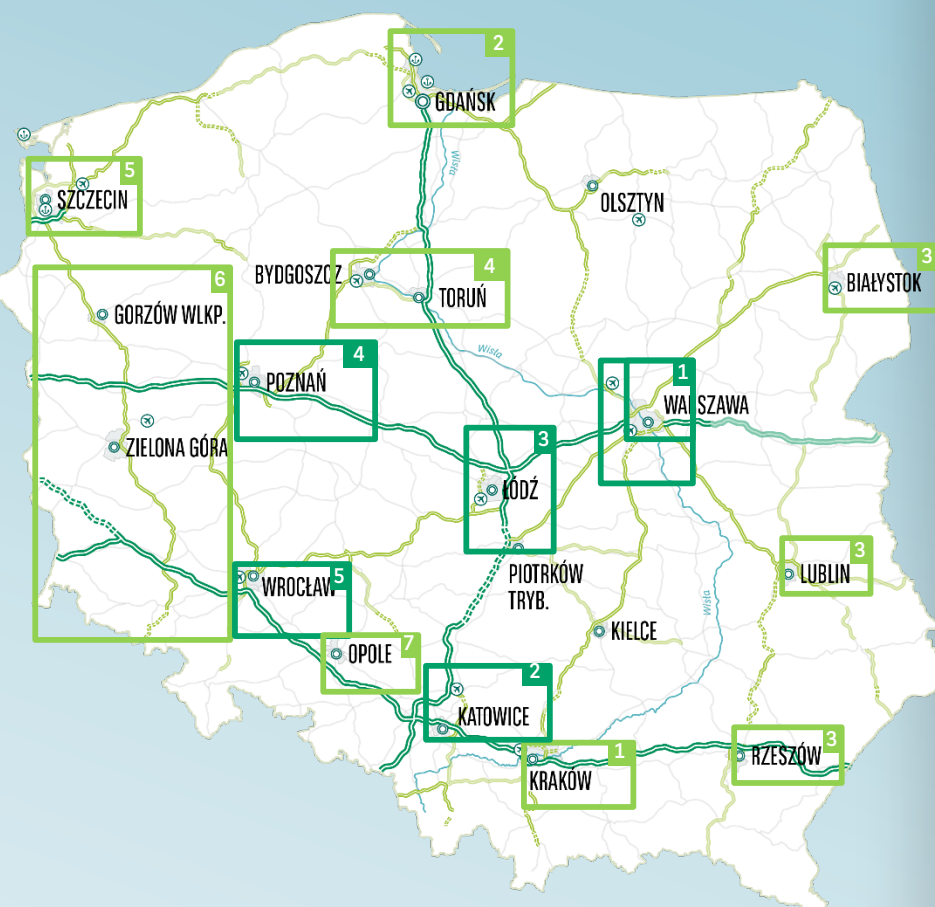
# AT A GLANCE

## III 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

- Spadek nowej podaży
- Wyraźne wyhamowanie tempa uruchamiania nowych inwestycji
- Wzrost popytu brutto kw./kw.
- Wzrost wynajęcia powierzchni w budowie
- Czynsze za najlepsze powierzchnie magazynowe utrzymują się na wysokim poziomie, ale tempo wzrostu wykazuje oznaki spowolnienia



### 31,06 mln m<sup>2</sup>

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

### 7,8%

ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

### 1,5 mln m<sup>2</sup>

POPYT BRUTTO III kw.

### 1,07 mln m<sup>2</sup>

POPYT NETTO III kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### 2,3 mln m<sup>2</sup>

POZIOM PUSTOSTANÓW  
W ISTNIEJĄCEJ  
POWIERZCHNI III kw.

### 1,3 mln m<sup>2</sup>

POZIOM PUSTOSTANÓW  
W POWIERZCHNI  
W BUDOWIE III kw.

### 0,5 mln m<sup>2</sup>

NOWA PODAŻ III kw.

### 2,49 mln m<sup>2</sup>

POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE III kw.

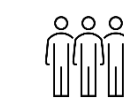
### 4,30 (EUR/m<sup>2</sup>/m-c)

CZYN SZ PRIME  
logistyka & dystrybucja

### 7,00 (EUR/m<sup>2</sup>/m-c)

CZYN SZ PRIME logistyka miejska

## Prognozy ekonomiczne



PKB

2023

5,1%

2024

0,0%



Inflacja CPI

14,3%

11,7%



EUR / PLN

4,65

4,60



Koszt pracy (2022 r.)

12,5 EUR/h

b.d.

Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, stan na wrzesień 2023 r., średnio w kwartale (% r/r); b.d.=brak danych

## Komentarz eksperta



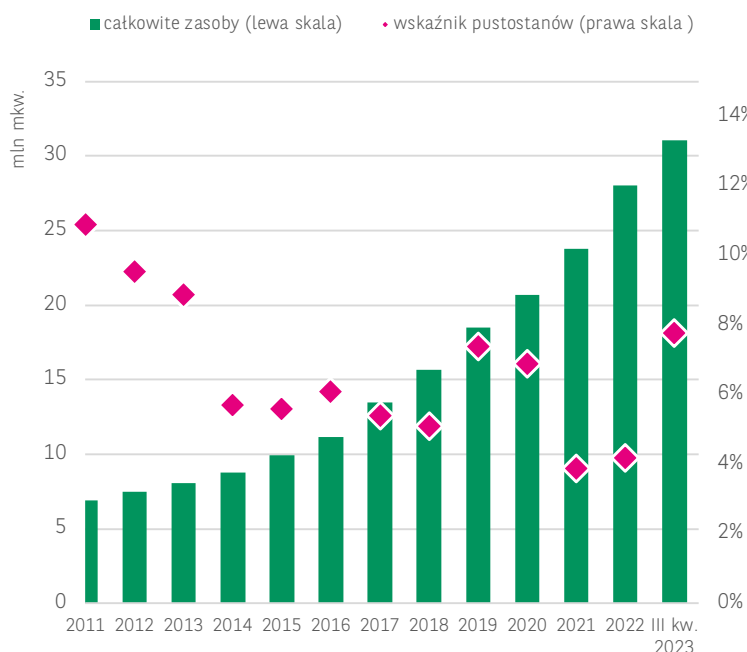
**Tomasz Arent**

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych  
BNP Paribas Real Estate Poland

## Stabilizacja

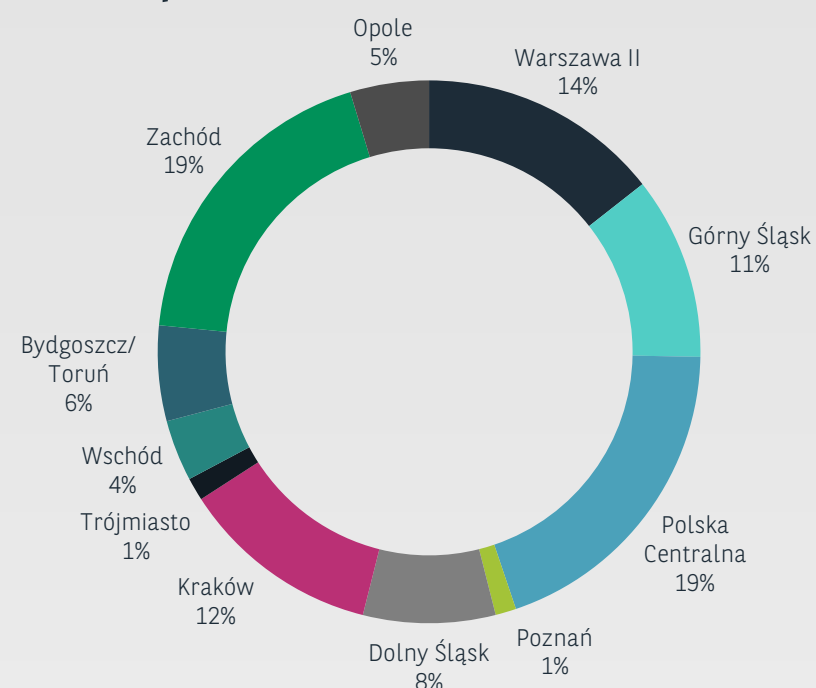
Pomimo wzrostu czynszów na przestrzeni ostatnich miesięcy, polski rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych wciąż pozostaje atrakcyjnym miejscem dla najemców oraz inwestorów i odpowiada za ok. 10% europejskiego popytu logistycznego. Jeśli chodzi o ceny najmu to wydaje się, że górkę cenową mamy już za sobą. Obserwujemy niewielkie obniżki czynszów, zwłaszcza w strefach o wysokim poziomie pustostanów. W czwartym kwartale najaktywniejszych najemców od lat mamy te same branże i zależnie od koniunktury, zmienia się tylko ich udział. Popyt na polskim rynku wciąż jest generowany przez operatorów logistycznych i firmy e-commerce (pomimo ustabilizowania się średniego poziomu udziału sprzedaży przez Internet, w granicach 8%) oraz sektora automotive. W III kw. zarejestrowano 2 największe transakcje 2023 roku, których powierzchnia najmu przekroczyła 100 tys. m kw., a całkowity popyt brutto wzrósł o prawie 50 pp. w stosunku do II kw. 2023 r. Nie przewidujemy też dalszego mocnego wzrostu poziomów pustostanów, który powinien pozostać na poziomie 5-8%. Perspektywy popytu w średnim okresie pozostają optymistyczne ze względu na oczekiwane ożywienie nastrojów konsumenckich, dalszy rozwój branży logistycznej obsługującej rynek e-commerce oraz rosnący trend nearshoringu.

## Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## AT A GLANCE

III kw. 2023

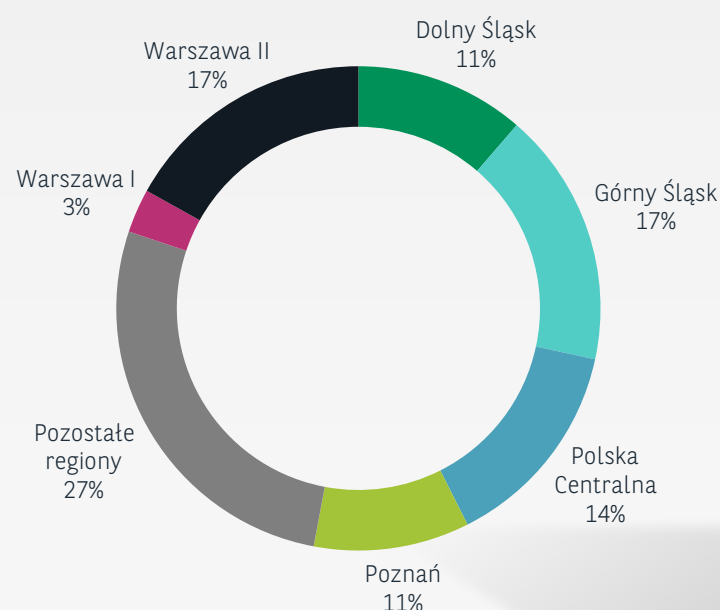
### Top 3 transakcje najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	Poufny	DL Invest Psary/Czeladź	Górny Śląsk	120 000	nowa
2	Raben	CTPark Warsaw West (Wiskitki)	Warszawa II	110 000	nowa
3	Poufny	GLP Wrocław V Logistics Centre	Dolny Śląsk	86 200	ekspansja

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

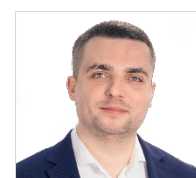
W III kwartale 2023 r. deweloperzy magazynowi dostarczyli na rynek prawie 0,52 mln m kw. powierzchni magazynowej, co przełożyło się na dalszy wzrost ilości pustostanów, które wyniosły ponad 2,3 mln m kw. Wskaźnik pustostanów wzrósł więc do 7,8%, czyli o 3,4 pp. rok do roku. Jest to najwyższy poziom wskaźnika zanotowany od grudnia 2020 roku. Firmy deweloperskie nadal zachowują ostrożność przy rozpoczynaniu nowych inwestycji magazynowych. Na koniec września 2023 roku w budowie pozostawało 2,49 mln m kw., czyli o 370 tys. m kw. więcej niż w poprzednim kwartale. Ze względu na utrzymujące się wysokie koszty finansowania deweloperzy uzależniają rozpoczęcie budowy od podpisania umów przednajmu na co najmniej 50% całkowitej powierzchni hali i możliwości pozyskania najemców jeszcze przed ukończeniem inwestycji. W pierwszych trzech kwartałach 2023 r. łączny popyt brutto na powierzchnie magazynową wyniósł ponad 3,7 mln m kw., co oznacza 25 pp. spadek r/r. W strukturze umów najmu w całym 2023 r. dominowały nowe umowy, które stanowiły ponad 53% całkowitego wolumenu zawartych umów. Niższemu popytowi na powierzchnie magazynowe towarzyszy porównywalne spowolnienie aktywności deweloperskiej, co powinno w najbliższym czasie utrzymać sektor powierzchni magazynowych we względnej równowadze.

## Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



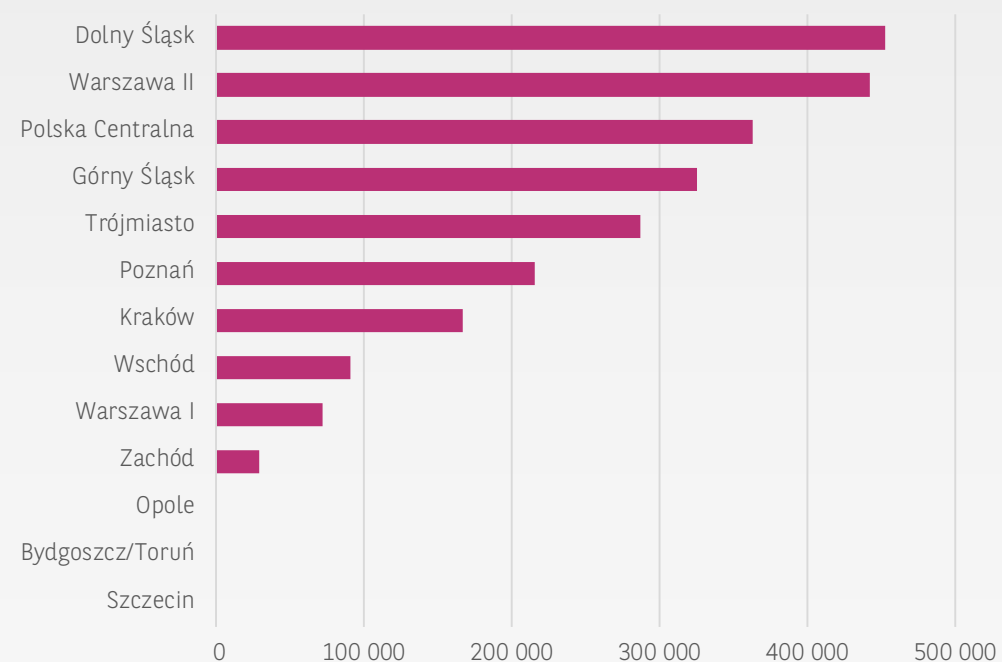
**Wojciech Nowicki**

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

### Trójmiasto dołącza do wielkiej szóstki

Sytuacja na trójmiejskim rynku magazynowym powiązana jest z rozwojem infrastruktury portowej w Gdańsku i Gdyni. Pomorskie to rynek z potencjałem ponad 1,4 mln m kw. powierzchni magazynowej, a więc jest jednym z głównych rynków w kraju, atrakcyjnym dla inwestorów i najemców. Trójmiejskie porty odgrywają coraz ważniejszą rolę na logistycznej mapie regionu Europy Środkowej i Wschodniej. Wzrost znaczenia transportu morskiego oraz przeładunków w Gdańsku i Gdyni spowodowały ogromny boom na powierzchnie produkcyjno-magazynowe. Duży popyt na powierzchnię magazynową, który ma miejsce na tym rynku doprowadził do spadku wskaźnika pustostanów do poziomu 1,5%, (III kw. 2023 r.), przy średniej krajowej wynoszącej 6,75%. Jednocześnie jest to rejon z najniższym wskaźnikiem pustostanów spośród wszystkich regionów magazynowych. Klientami centrów logistycznych na Pomorzu są nie tylko firmy korzystające z transportu morskiego, ale również firmy skandynawskie czy bardzo aktywna w Trójmieście branża e-commerce. Na koniec września 2023 r. w budowie w strefie Trójmiasta pozostawało ok. 287 tys. m kw. powierzchni przemysłowo-logistycznej, czyli więcej niż w rejonie Poznania (215,5 tys. m kw.).

## Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie wzrósł kw./kw. i na koniec III kw. 2023 r. wyniósł ponad 2,49 mln m kw. Średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął około 47% i kw./kw. i również notuje trend wzrostowy (kw./kw.).

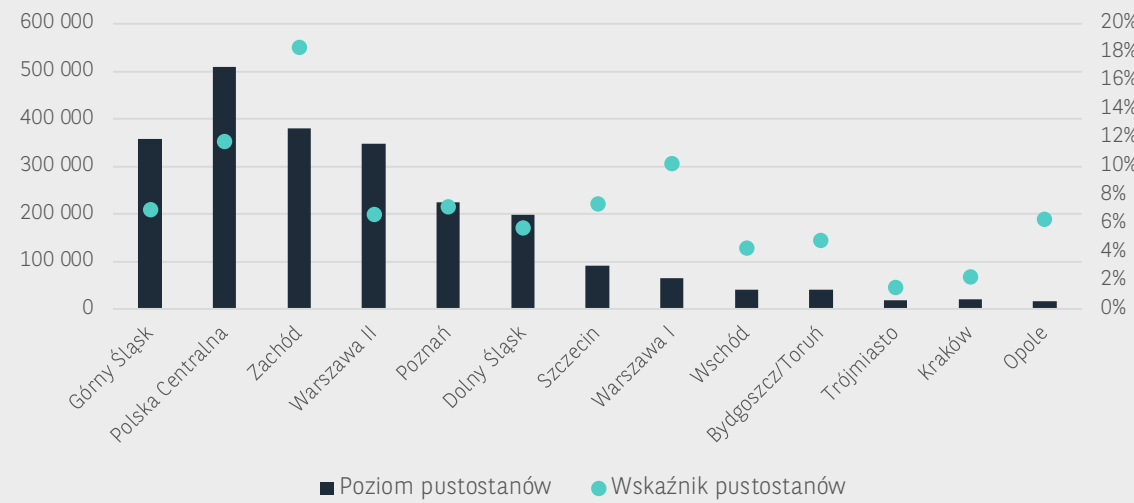
## Największe obiekty w budowie

	BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1	DL Invest Psary/Czeladź	Górny Śląsk	120 000
2	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Dolny Śląsk	90 000
3	GLP Wrocław V Logistics Centre	Dolny Śląsk	86 200

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec III kw. 2023 r. w budowie znajdowało się ponad 2,49 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej, czyli ok 1,4 mln m kw. mniej niż w III kw. 2022 r. W okresie lipiec-wrzesień 2023 r. najwięcej powierzchni magazynowej w budowie znajdowało się w strefach: Dolny Śląsk (452 300 m kw.), Warszawa II (442 300 m kw.) oraz Polska Centralna (280 000 m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni magazynowej w III kw. dostarczono w strefach: Polska Centralna (102 900 m kw.), Zachód (98 800 m kw.) oraz Warszawa II (75 900 m kw.).

## Wskaźnik pustostanów



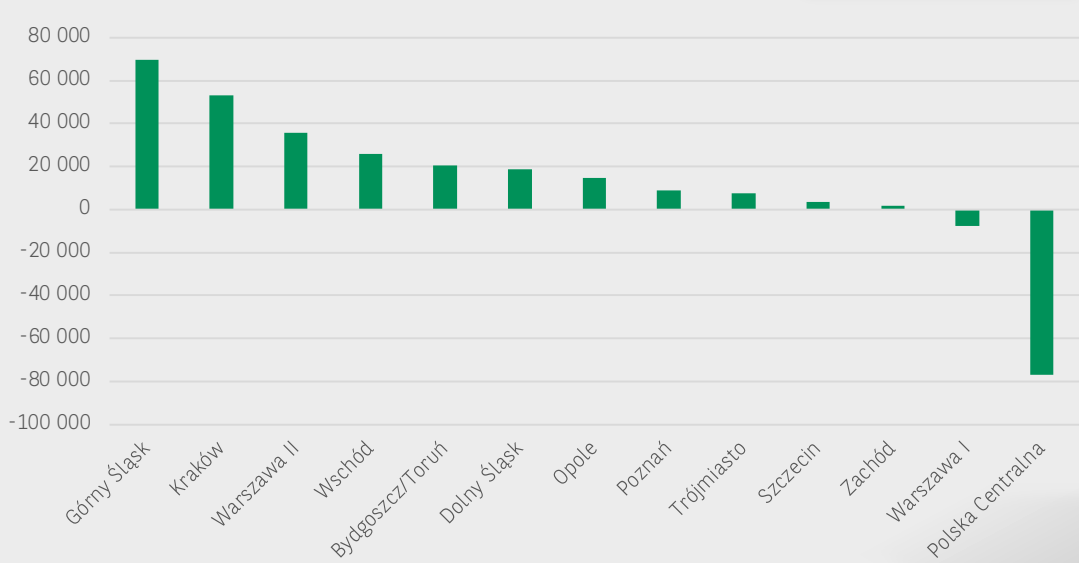
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Mniejsze zainteresowanie powierzchniami przemysłowo – logistycznymi, spowodowało wzrost wskaźnika pustostanów, który na koniec III kw. 2023 r. osiągnął wartość 7,8% (wzrost o 1,1 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału i wzrost o 3,4 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku).

## Absorpcja\*

# AT A GLANCE

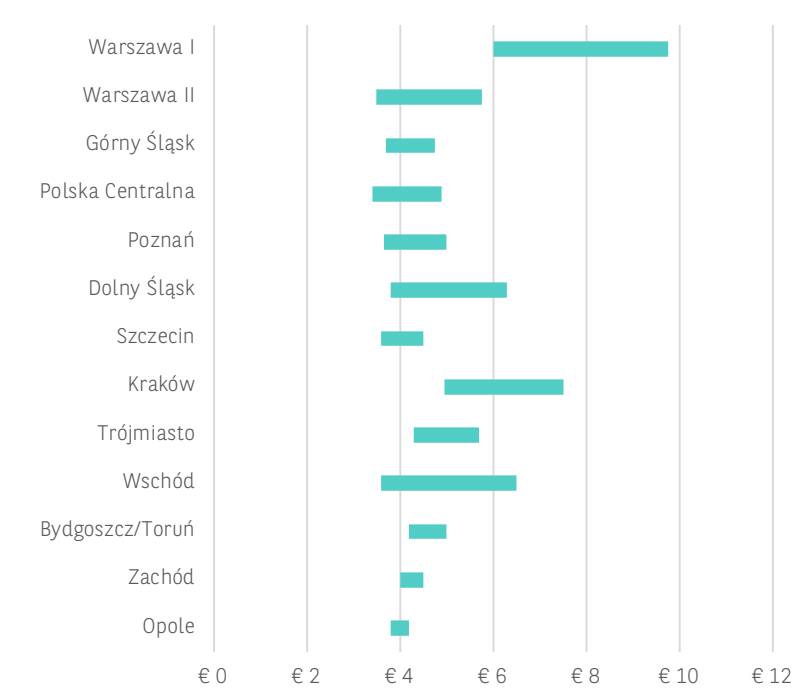
III kw. 2023



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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

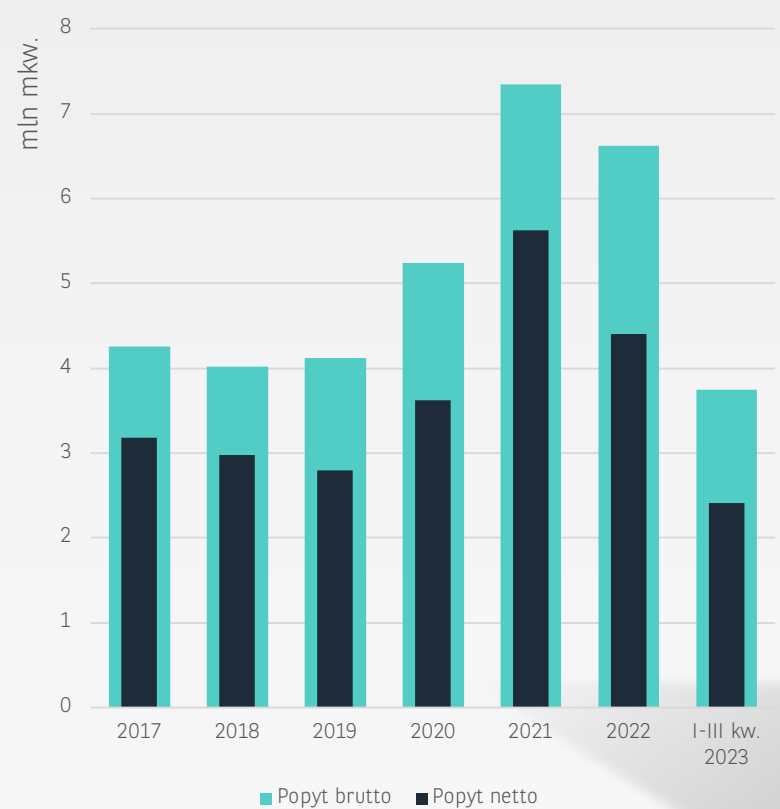
## Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Utrzymujący się w 2023 r. wskaźnik pustostanów na poziomie około 7% powoduje dalsze spowolnienie wzrostu czynszów w większości regionów. Dotyczy to zwłaszcza stref z wysokim poziomem pustostanów, gdzie powoli zauważalne są nawet delikatne obniżki czynszów. Spodziewamy się za to nieznacznego wzrostu stawek czynszu w najlepszych lokalizacjach. Pomimo spadku kosztów generalnego wykonawstwa w 2023 r., czynsze za powierzchnie magazynowe raczej nie ulegną znaczącym zmianom w najbliższym czasie ze względu na wyższe koszty finansowania.

## Struktura popytu

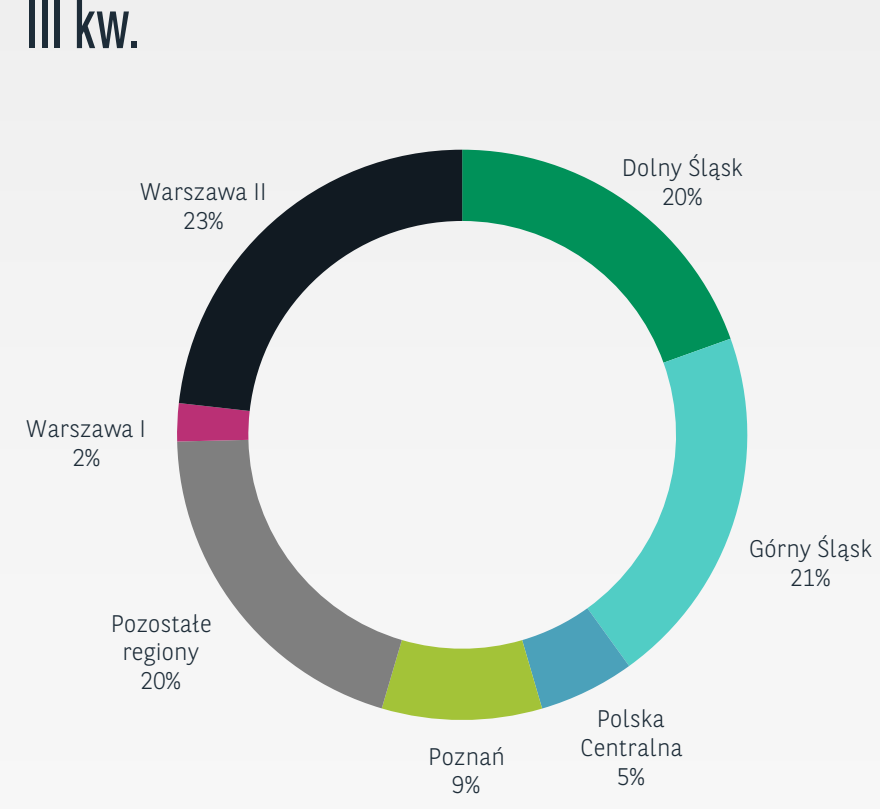


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Rynek centrów danych w Polsce

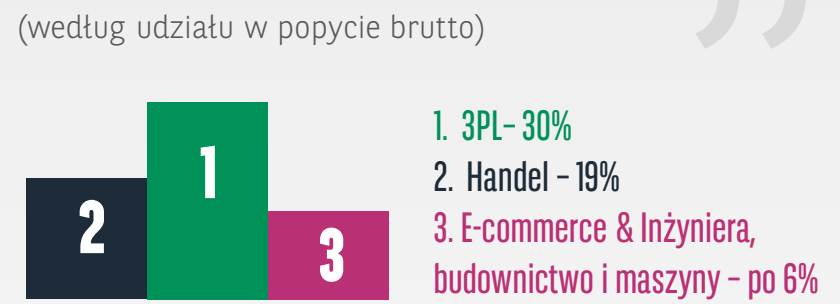
Polska znajduje się w pierwszej trójce krajów, poza regionem FLAPD – Frankfurt, Londyn, Amsterdam, Paryż i Dublin, czyli największych rynków centrów danych w Europie, pod względem potencjału na naszym kontynencie. Przed nami znajduje się jedynie Berlin i Madryt. Perspektywa wzrostu na rynkach innych niż FLAPD jest wysoka i optymistyczna. Związane jest to z popytem, czyli tempem digitalizacji społeczeństwa i gospodarki. W dobie pandemii, wiele dziedzin życia uległo intensywnej cyfryzacji. Stąd stale rosnące znaczenie centrów danych, które już dziś stanowią kluczowy element gospodarki. Lokalizacja u zbiegu tras telekomunikacyjnych prowadzących z Czech i Niemiec zapewnia Warszawie doskonałe połączenie zachodniej części Europy z jej środkowo-wschodnią częścią, a także krajami skandynawskimi. Warszawa będzie przeżywać dynamiczny rozwój w obszarze centrów danych, stawiając ją w pierwszej trójce stolic o największym wzroście. Centra danych stały się filarem współczesnego świata i nie inaczej jest w Polsce, gdzie potencjał rynku szybko rośnie i czyni go wyjątkowo atrakcyjnym dla inwestorów. Kampusy zaprojektowane są tak, aby zapewnić firmom i organizacjom wystarczającą moc obliczeniową, redundancję i nieprzerwaną łączność. Aktualnie to magazyny w Warszawie są kluczowym rynkiem dla sektora centrów danych, a w kolejnych kwartałach możemy się spodziewać wzrostu zainteresowania ze strony takich najemców.

## Popyt brutto według regionów III kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Top 3 sektory najemców III kw.



TK Maxx zatrudni 2 tys. pracowników w największym centrum dystrybucyjnym w Europie, zlokalizowanym w Sulechowie (woj. lubuskie). Budynek o metrażu ponad 61 tys. mkw. to największe centrum dystrybucyjne TJX Europe w Europie kontynentalnej i drugie (po Wrocławiu) zlokalizowane w Polsce. Lulu Group International, jedna z największych i najszybciej rozwijających się firm handlowych na świecie, otworzy w Polsce swoje pierwsze centrum logistyczne w Europie Środkowo-Wschodniej. Konsorcjum z udziałem Volkswagena oraz Umicore zainwestuje w Polsce do końca 2030 roku niemal 1,7 mld EUR (niemal 8 mld zł) i wybuduje w Nysie fabrykę baterii samochodowych.



# AT A GLANCE

## III kw. 2023

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka  
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)