

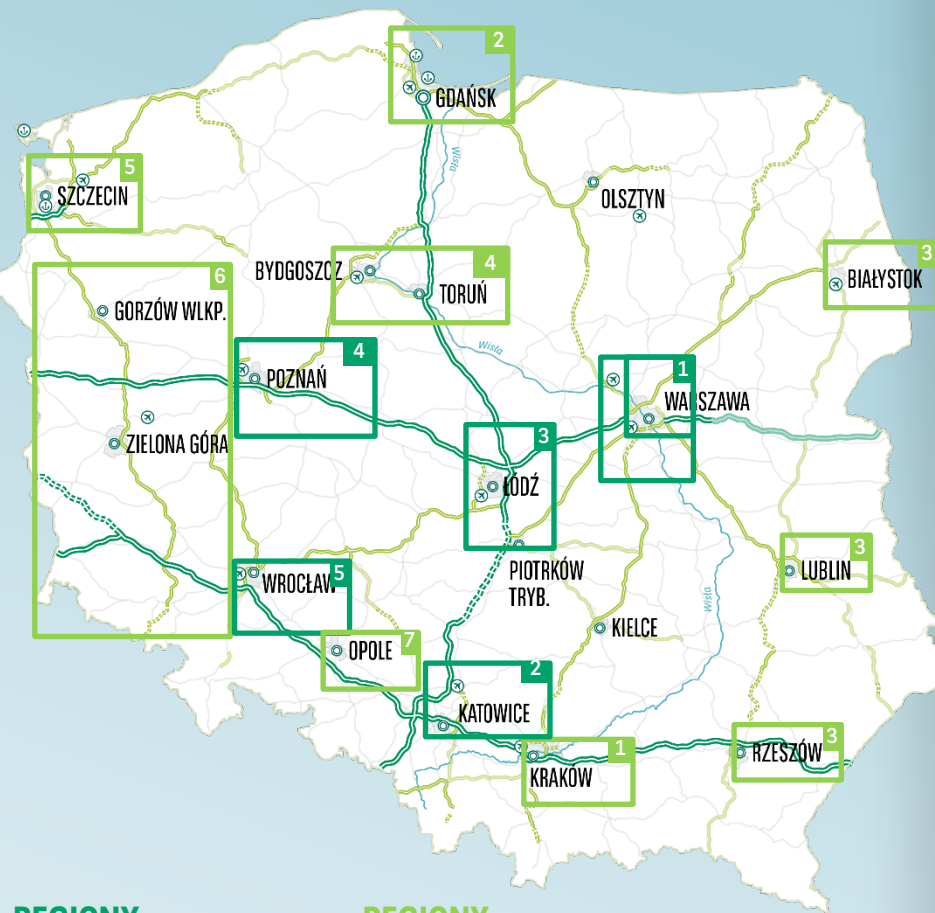
AT A GLANCE

III kw. 2024

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 III kw. 2024 r.

- Stabilizacja wskaźnika pustostanów
- Rosnący popyt na powierzchnie przemysłowo-logistyczne
- Inwestycje spekulacyjne nadal hamują
- Czynsze bazowe bez większych wahań
- Re-commerce w magazynach
- Wysoki udział przedłużenie umów najmu w strukturze popytu brutto



KLUCZOWE DANE

8,0% ^{-0,3 pp kw./kw.}
ŚR. WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

1,13 mln m²
POPYT BRUTTO III kw.

3,8 mln m²
POPYT BRUTTO I-III kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

33,95 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

2,65 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW W ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI III kw.

0,9 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW W POWIERZCHNI W BUDOWIE III kw.

0,45 mln m²
NOWA PODAŻ III kw.

1,94 mln m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE III kw.

4,30 (EUR/m²/m-c)
CZYN SZ PRIME logistyka & dystrybucja

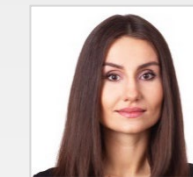
7,00 (EUR/m²/m-c)
CZYN SZ PRIME logistyka miejska

Prognozy ekonomiczne*

	2023	2024	2025
Dynamika PKB (% r/r)	0,2	3,0	3,8
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,5	3,8
EUR / PLN (koniec okresu)	4,34	4,20	4,25
Inwestycje brutto (% r/r)	13,1	0,5	10,0

*Dane średnioroczne o ile nie zaznaczono inaczej;
Źródło: GUS, NBP, Eurostat, Bank BNP Paribas, stan na koniec września 2024 r.

Komentarz eksperta



Martyna Kajka, MRICS

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

Rynek w fazie stabilizacji

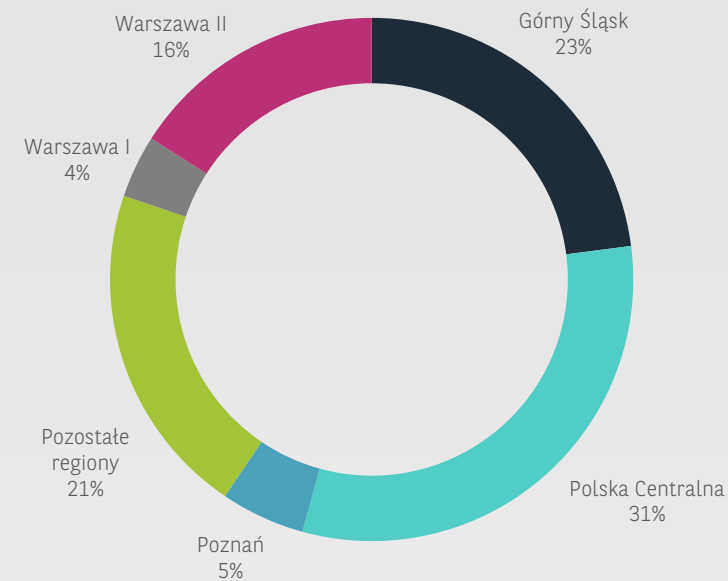
Dane za trzy pierwsze kwartały 2024 roku pokazują, że sektor powierzchni przemysłowo-logistycznych znajduje się w fazie stabilizacji, po intensywnych zmianach ostatnich lat. Obserwujemy również pozytywne sygnały wskazujące na jego dalszy rozwój w nadchodzącym czasie. W trzecim kwartale br. sytuacja na tym rynku była stabilna, nie zanotowaliśmy gwałtownych zmian w podaży, popycie oraz poziomie wskaźnika pustostanów. Ceny towarów i usług konsumpcyjnych we wrześniu 2024 r. w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku wzrosły o 4,9% (przy wzroście cen usług – o 6,8% i towarów – o 4,2%), a sprzedaż detaliczna w cenach stałych we wrześniu 2024 r. była niższa niż przed rokiem o 3,0%. Jest to istotny wskaźnik dla branży e-commerce, która obok firm logistycznych jest jednym z głównych generatorów popytu na powierzchnie magazynowe. Deweloperzy powierzchni przemysłowo-logistycznych nadal zachowują ostrożność w zakresie budowy inwestycji spekulacyjnych, skupiając się głównie na projektach, w których mają już częściowo zakontraktowanych najemców. Całkowity zasób projektów będących w trakcie budowy na koniec września osiągnął wartość 1,94 mln m kw., z czego ponad połowa powierzchni (53%) była zabezpieczona umowami najmu. Wskaźnik pustostanów po wcześniejszych wzrostach zaczął spadać w III kwartale 2024 roku i na koniec września osiągnął wartość 8,0%, co wiąże się z równoważeniem podaży z popytem. Polski rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych obecnie wykazuje dużą odporność na wyzwania związane z globalnym spowolnieniem gospodarczym.

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE

III kw. 2024

Top 3 transakcje najmu

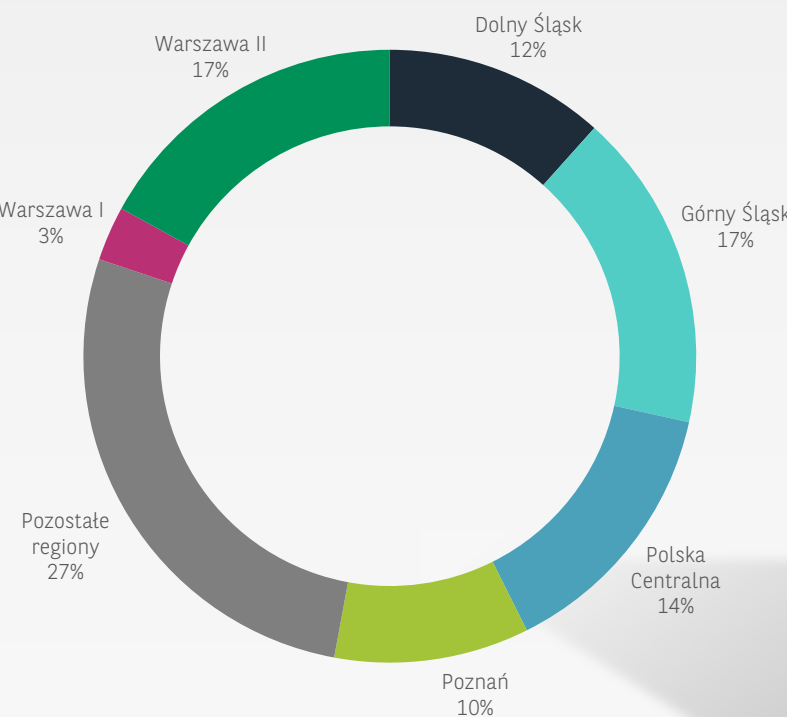
	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	Poufny	CTPark West	Warszawa II	63 000	nowa
2	Poufny	P3 Warsaw I - Lesznwola	Warszawa II	50 200	nowa
3	Poufny	Prologis Park Łódź	Polska Centralna	41 500	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



W pierwszych trzech kwartałach roku dostarczono 2,1 mln m kw. nowej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 33% rok do roku. Najwięcej nowej powierzchni w tym okresie oddano do użytku w strefach: Dolny Śląsk (373 tys. m kw.), Warszawa I & II (łącznie 311 tys. m kw.) oraz w Trójmieście (272 tys. m kw.). W III kwartale wolumen transakcji najmu wyniósł ponad 1,1 mln m kw., co oznacza spadek o 34% w porównaniu do poprzedniego kwartału. Na magazynowej mapie Polski w III kwartale dominowały trzy regiony - Warszawa II, gdzie najemcy wynajęli 301 tys. m kw., Polska Centralna z 223 tys. m kw. i Górny Śląsk - 134 tys. m kw. Cztery największe, nowe umowy najmu w okresie od lipca do września zawarto natomiast w Strefach Warszawa II i Polska Centralna. Z kolei od początku roku całkowita wynajęta powierzchnia brutto wyniosła ponad 3,8 mln m kw., co stanowi wzrost o 3% rok do roku. W strukturze popytu od początku roku dominowały nowe umowy, które stanowiły 55% całkowitego popytu brutto, odnowienie dotychczasowych kontraktów odpowiadały za 39% popytu brutto, a pozostałe 6% obejmowało ekspansje powierzchni. W okresie styczeń-wrzesień największy udział w popycie brutto miały firmy z sektora handlowego i e-commerce, które odpowiadały za 24% podpisanych umów, a zaledwie o 1 p.p. niższy udział w wolumenie transakcji najmu miały firmy z sektora 3PL.

Udział regionów w podaży

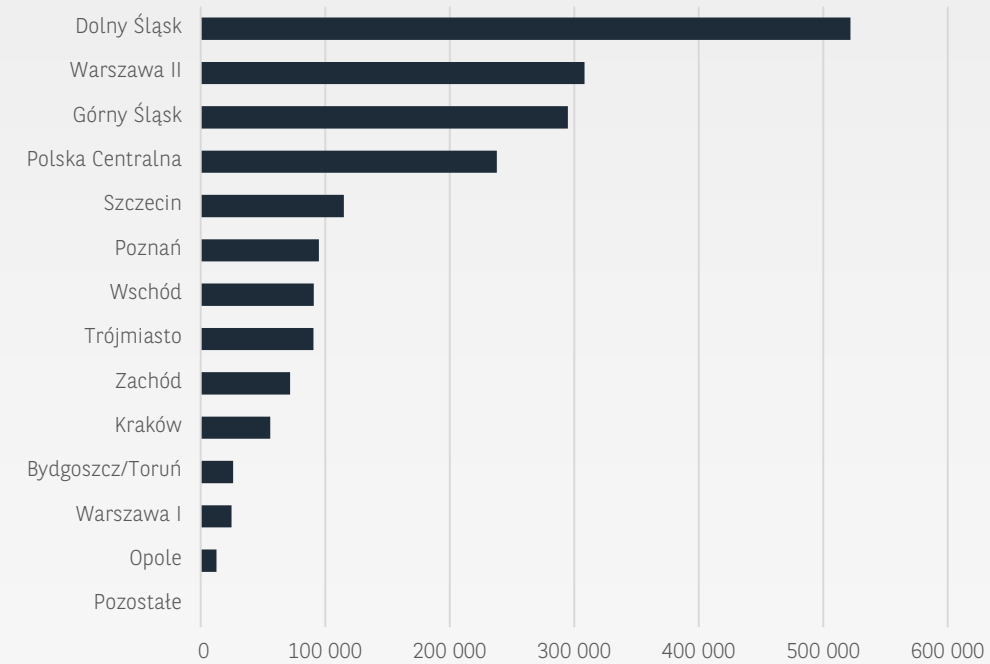


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Re-commerce w magazynach

Re-commerce czyli rynek sprzedaży używanych produktów rozwija się dynamicznie, obejmując różnorodne sektory, takie jak moda, elektronika, meble czy sprzęt sportowy. Sklepy internetowe i aplikacje umożliwiają użytkownikom łatwy dostęp do szerokiej gamy używanych produktów, co sprzyja zrównoważonemu stylowi życia i minimalizmowi konsumenckiemu. Europejski rynek re-commerce kwitnie, Amazon już teraz generuje ponad miliard euro rocznie z przychodów ze sprzedaży używanych przedmiotów. Dynamiczny rozwój re-commerce, którego globalna wartość według „Offer-Up Recommerce Report” osiągnie poziom 275 mld USD w 2028 r., oznacza także nową rolę dla magazynów. Pręźnie rozwijający się w ostatnich latach rynek sprzedaży z drugiej ręki wymaga zupełnie nowych rozwiązań. Niezbędne są do tego powierzchnie, które będą nie tylko magazynować towary, ale również je sortować czy naprawiać. Strefa przyjęć w takim przypadku połączona jest ze strefą kontroli jakości, gdzie artykuły są sprawdzane, odpowiednio klasyfikowane i etykietowane. W związku z czym niezbędna jest również strefa refurbishmentu, w której będzie można naprawić, oczyścić lub usunąć niedoskonałości towarów. Ponieważ przedsiębiorcy mogą wynajmować w takich projektach nawet kilkusetmetrowe powierzchnie, mniejsze i średnie firmy, mogące zaoferować indywidualnemu klientowi bardziej spersonalizowane i dedykowane usługi w nowoczesnych powierzchniach, staną się bardziej konkurencyjne.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie spadł kw./kw. i na koniec III kw. 2024 r. wyniósł ponad 1,94 mln m kw. Średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął ponad 53%, co oznacza jego spadek o 1,4 p.p. w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

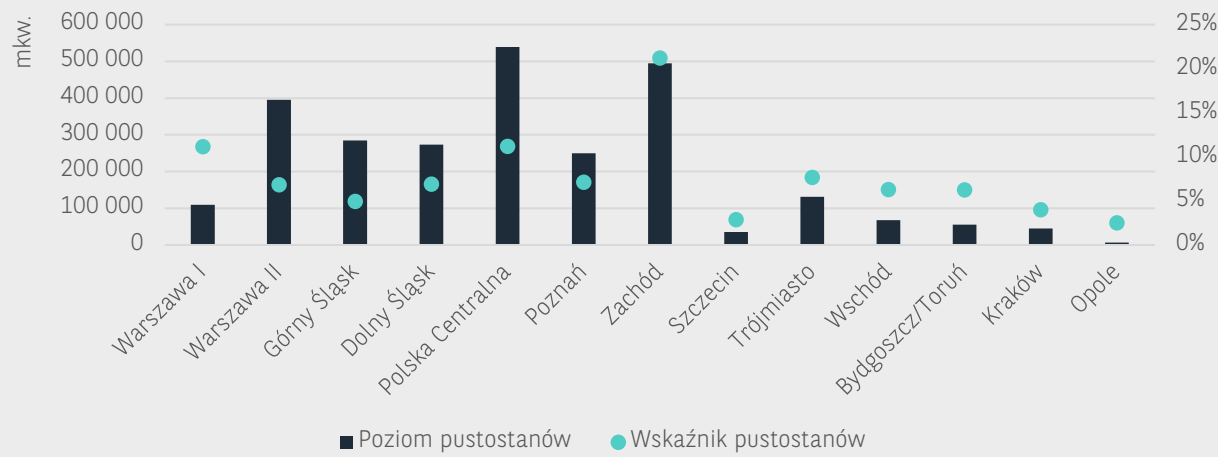
Największe obiekty w budowie

	BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1	P3 Wrocław bud. 1	Dolny Śląsk	130 800
2	P3 Wrocław bud. 3	Dolny Śląsk	92 300
3	ECE Kąty Wrocławskie	Dolny Śląsk	79 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec III kw. 2024 r. w budowie znajdowało się ponad 1,94 mln m kw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, czyli ok. 40 tys. m kw. mniej niż w II kw. 2024 r. W okresie lipiec-wrzesień 2024 r. najwięcej powierzchni przemysłowo-logistycznej w budowie znajdowało się w strefach: Dolny Śląsk (522 tys. m kw.), Warszawa II (308 tys. m kw.) oraz Górny Śląsk (295 tys. m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej w III kw. dostarczono w strefach: Polska Centralna (142 tys. m kw.), Górny Śląsk (104 tys. m kw.) oraz Warszawa II (72 tys. m kw.).

Wskaźnik pustostanów

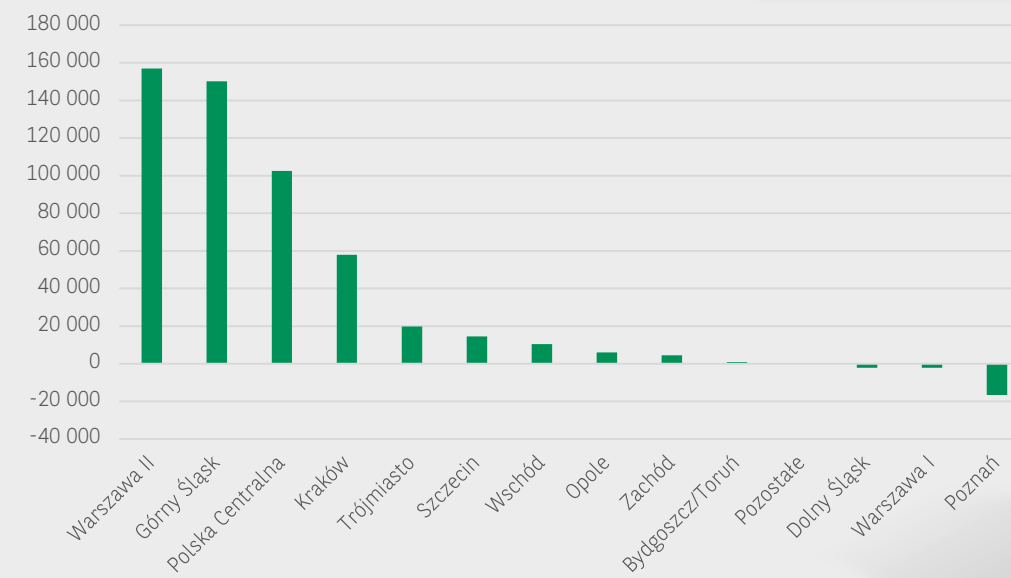


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec III kwartału 2024 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 8,0% (spadek o 0,3 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału i wzrost o 0,2 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 roku). Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano w strefach: Zachód (21,2%), Warszawa I (11,2%) oraz Polska Centralna (11,2%). Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w strefach: Opole (2,5%), Szczecin (2,9%) i Kraków (4,0%).

Absorpcja*

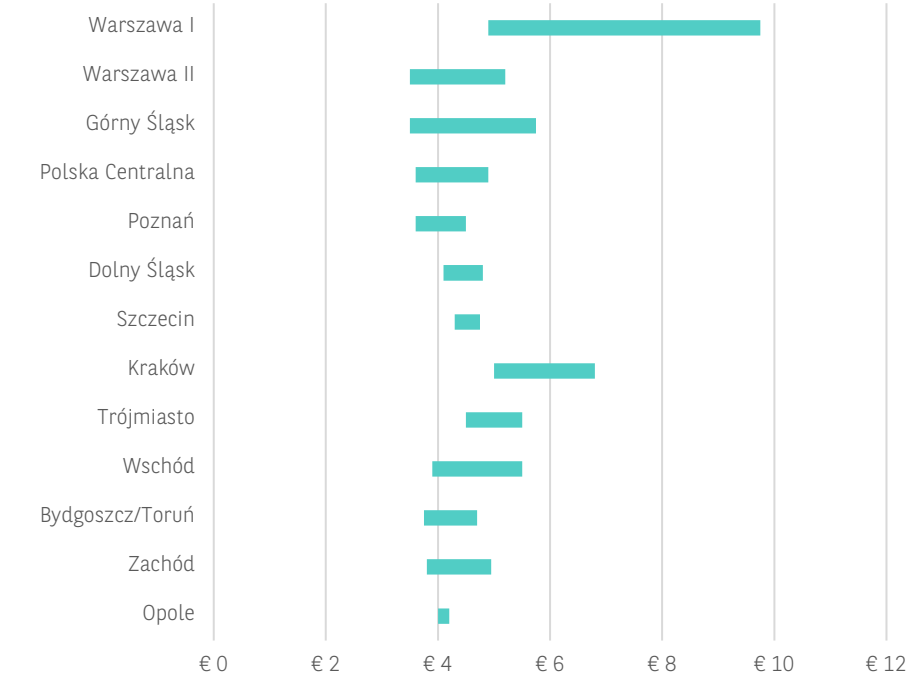
AT A GLANCE III kw. 2024



*Absorpcja=miara zmiany zajętości istniejącej powierzchni pomiędzy kwartałami

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

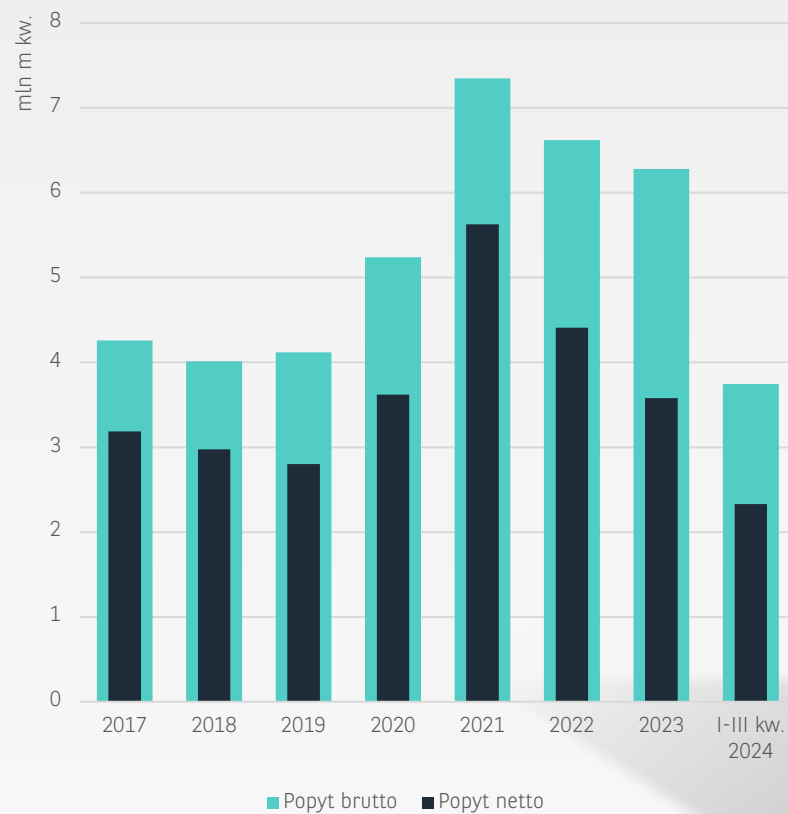
Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Po okresie gwałtownych wzrostów czynszów w latach 2022–2023 obecnie obserwuje się ich stabilizację. W III kwartale 2024 roku miesięczne czynsze bazowe pozostały na poziomie 3,6–6,50 EUR/m kw. dla dużych magazynów, przy czym najwyższe stawki notuje się w Warszawie, Krakowie i Trójmieście. Ze względu na wysoką dostępność powierzchni magazynowej, efektywne czynsze są pod lekką presją spadkową. Dzięki zachętom finansowym, efektywne czynsze mogą być niższe od bazowych o około 15-25%.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



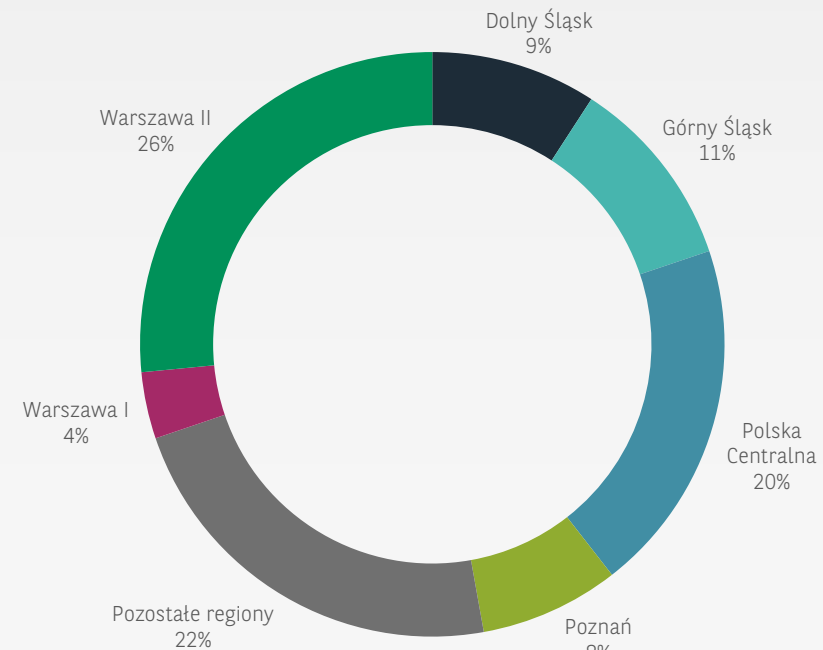
Robert Pawłowski

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

Przedłużenia czy nowe umowy?

Rynek magazynowy od czasu wybuchu wojny na Ukrainie uległ istotnym zmianom. Czynsze za najem powierzchni przemysłowo-logistycznych, zwłaszcza w przypadku nowych obiektów, znacząco wzrosły. Było to wynikiem rosnących kosztów budowy magazynów oraz wysokich kosztów finansowania inwestycji. W niektórych przypadkach wzrost czynszów sięgał nawet dwukrotności wcześniejszych stawek, co spowodowało, że decyzje dotyczące nowych lokalizacji stały się jeszcze bardziej przemyślane zarówno przez wynajmujących, jak i najemców. Obecnie na rynku obserwuje się znaczny udział przedłużeń (czyli decyzji o pozostaniu w starszych budynkach), które są wynikiem dokładnej analizy kosztów relokacji działalności do nowych obiektów oraz skutecznie przeprowadzonych renegotjacji warunków najmu. W II kwartale 2024 roku odnowienia umów stanowiły 41% struktury popytu, co oznacza, że ich udział był o 11 p.p. niższy niż w przypadku nowych umów. Natomiast w III kwartale udział odnowień spadł do 35%, podczas gdy nowe umowy odpowiadały za 58% popytu brutto. Z kolei w pierwszych trzech kwartałach 2024 roku zawarto o 5% więcej nowych umów, niż w analogicznym okresie 2023 roku. W obecnej sytuacji geopolitycznej oraz w kontekście warunków makroekonomicznych w Polsce, najemcy powierzchni przemysłowo-logistycznych unikają działań spekulacyjnych. Starają się maksymalnie wykorzystywać istniejące zasoby, a w razie potrzeby podnajmują część powierzchni, aby zoptymalizować koszty. Dodatkowo wdrażane są liczne usprawnienia, takie jak automatyzacja procesów czy technologie ESG, które mają na celu obniżenie kosztów eksploatacji.

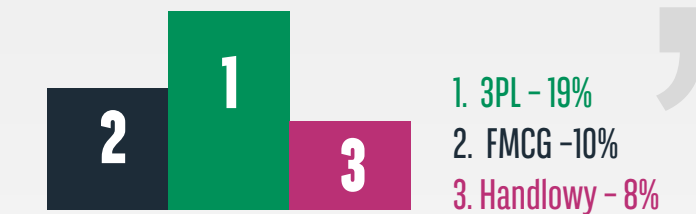
Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



- Amazon uruchomił nowe centrum logistyczne w Gorzyczkach o powierzchni 211 tys. m kw. Jest to już 11 obiekt Amazon w Polsce.
- W miejscowości Stary Konik, tuż przy wschodniej granicy Warszawy i węzle autostrady A2, trwa budowa centrum logistycznego realizowanego przez GLP. Będzie to największy w Polsce budynek logistyczny z drewnianą konstrukcją dachu.
- Notino – europejski e-sprzedawca kosmetyków i produktów zdrowotnych, uruchomił pierwszy magazyn w Polsce. Inwestycja zlokalizowana została w Głuchowie, niedaleko Łodzi.



AT A GLANCE

III kw. 2024

AUTOR

Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Martyna Kajka, MRICS

Dyrektor, Dział Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
martyna.kajka@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Starszy Dyrektor,
Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

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

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Starsza Dyrektorka,
Dyrektorka Działu 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



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