

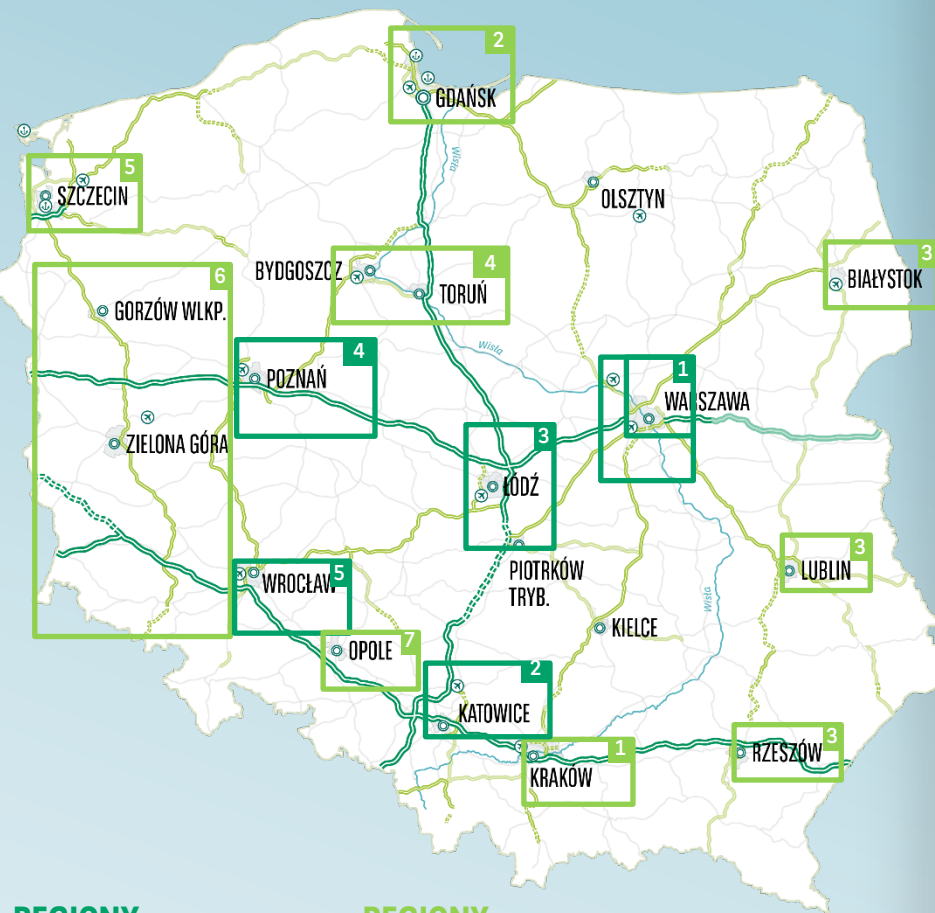
AT A GLANCE

IV 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

- Stabilny popyt na powierzchnie przemysłowo-logistyczne
- Niska podaż nowej powierzchni
- Spadek wskaźnika pustostanów (kw./kw.)
- Czynsze za powierzchnie stabilne
- Wysoki udział przednajmu w strukturze popytu



7,5% - 0,5 pp kw./kw.
ŚR. WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

2,02 mln m²
POPYT BRUTTO IV kw.

5,8 mln m²
POPYT BRUTTO I-IV kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

34,5 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA

2,4 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW
W ISTNIEJĄCEJ
POWIERZCHNI IV kw.

0,8 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW
W POWIERZCHNI
W BUDOWIE IV kw.

0,5 mln m²
NOWA PODAŻ IV kw.

1,75 mln m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE IV kw.

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

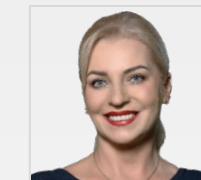
7,00 (EUR/m²/m-c)
CZYN SZ PRIME logistyka miejska

Prognozy ekonomiczne*

	2023	2024	2025
Dynamika PKB (% r/r)	0,2	3,0	3,8
Inflacja CPI (% r/r)	11,6	3,7	4,2
EUR / PLN (koniec okresu)	4,34	4,25	4,35
Inwestycje brutto (% r/r)	13,1	1,0	10,0

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

Komentarz eksperta



Ludwika Korzeniowska

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
BNP Paribas Real Estate Poland

Polski rynek magazynowy nie zwalnia tempa

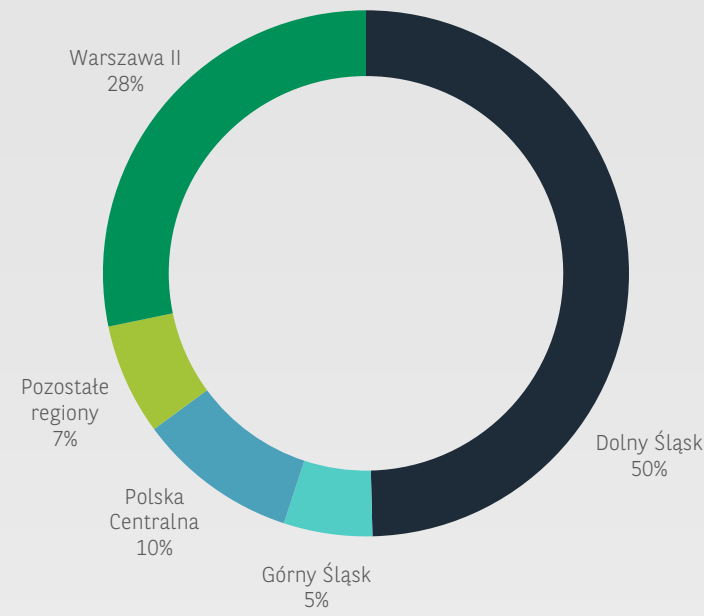
Po okresie stagnacji, w 2024 roku Polska gospodarka zanotowała solidny wzrost PKB o 3,0% r/r, co miało pozytywny wpływ na rynek nieruchomości przemysłowo-logistycznych. Niezmiennie siłą polskiego rynku nieruchomości komercyjnych pozostaje strategiczne położenie, rozwinięta infrastruktura i konkurencyjne koszty operacyjne. Na koniec 2024 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej w Polsce wyniosły 34,5 mln m kw., a nowa roczna podaż przekroczyła 2,6 mln m kw. Wolumen nowej podaży był zbliżony do średniej sprzed pandemii, co sugeruje powrót do bardziej zrównoważonego tempa rozwoju sektora. Jeśli chodzi o stronę popytową, to rok 2024 zakończył się 5,8 mln m kw. wynajętej powierzchni przemysłowo-logistycznej (+4% r/r), co oznacza piąty rok z rzędu wartość przekraczającą 5 mln m kw. W strukturze zawieranych umów dominowały nowe umowy i ekspansje, które stanowiły około 58% transakcji. Pozostałe 42% to przedłużenia umów najmu, zatem wyraźnie widać, że firmy koncentrują się na stabilizacji i optymalizacji swoich operacji. Najbardziej aktywni najemcy w 2024 r. pochodzili z sektora handlowego, wyprzedzając dotychczasowego lidera, którym był sektor logistyczny. Niższa podaż nowych magazynów spowodowała spadek pustostanów do poziomu 7,5%. Przewidujemy, że w 2025 roku należy spodziewać się utrzymania stabilnego popytu na powierzchnie przemysłowo-logistyczne, szczególnie wśród firm z sektorów e-commerce, 3PL i produkcji oraz do dalszego spadku poziomu pustostanów i ich stabilizacji na poziomie 6-7%.

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE IV kw. 2024

Top 3 transakcje najmu

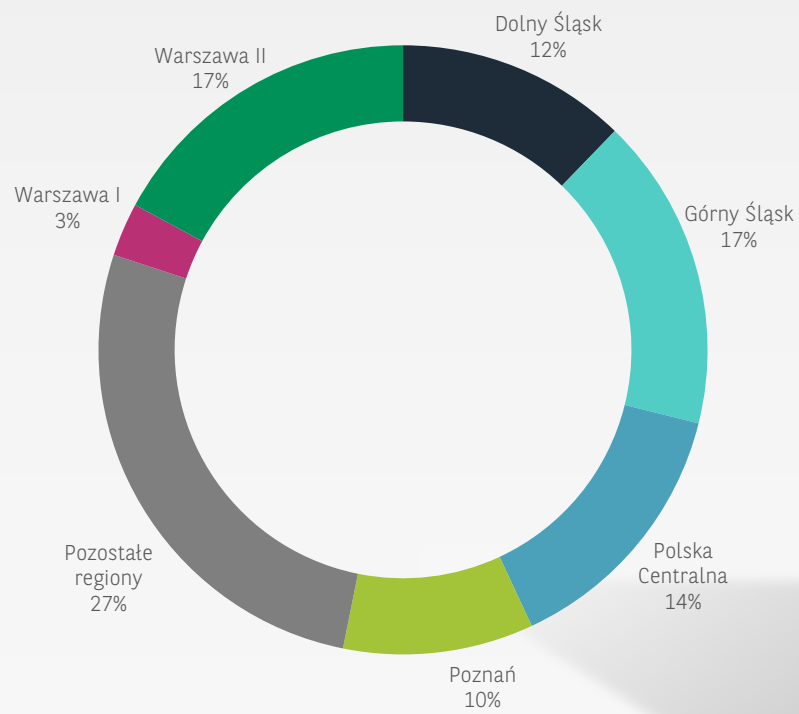
	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	BSH Appliances	Panattoni Park Rzeszów West	Wschód	73 000	nowa
2	Oponeo	Hillwood Stryków II (BTS Oponeo)	Polska Centralna	72 900	przedłużenie
3	Poufny	Panattoni Park Legnica (Spółdzielcza)	Zachód	56 200	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



W całym 2024 roku dostarczono 2,6 mln m kw. nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej, co oznacza spadek o ok. 30% rok do roku. Najwięcej nowej powierzchni w tym okresie oddano do użytku w strefach: Dolny Śląsk (625 tys. m kw.), Warszawa I & II (łącznie 454 tys. m kw.) oraz Polska Centralna (343 tys. m kw.). W IV kwartale wolumen transakcji najmu wyniósł ponad 2 mln m kw., co oznacza wzrost o 7% w porównaniu do analogicznego kwartału poprzedniego roku. Na magazynowej mapie Polski pod względem popytu w IV kwartale dominowały trzy regiony – Warszawa II, gdzie najemcy wynajęli 504 tys. m kw., Polska Centralna z 365 tys. m kw. i Górny Śląsk – 257 tys. m kw. Do największych transakcji ostatniego kwartału 2024 r. należały: 73 tys. m kw. wynajęte przez BSH Appliances w Panattoni Park Rzeszów West oraz 73 tys. m kw. przedłużenia umowy Oponeo w Hillwood Stryków II. Dodatkowo Oponeo zdecydowało się na powiększenie wynajmowanej powierzchni w Strykowie, podpisując umowę najmu na 33 tys. m kw. W strukturze popytu w IV kw. roku dominowały przedłużenia dotychczasowych umów, które stanowiły 48% całkowitego popytu brutto, nowe umowy odpowiadały za niewiele mniej, bo za 46% popytu brutto, a pozostałe 7% obejmowało ekspansje powierzchni. W okresie październik – grudzień największy udział w popycie brutto miały firmy z sektora handlowego i 3PL, które łącznie odpowiadały za 34% podpisanych umów, natomiast firmy z sektora e-commerce odpowiadały za 11% udziału w wolumenie transakcji najmu w ostatnim kwartale 2024 roku.

Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



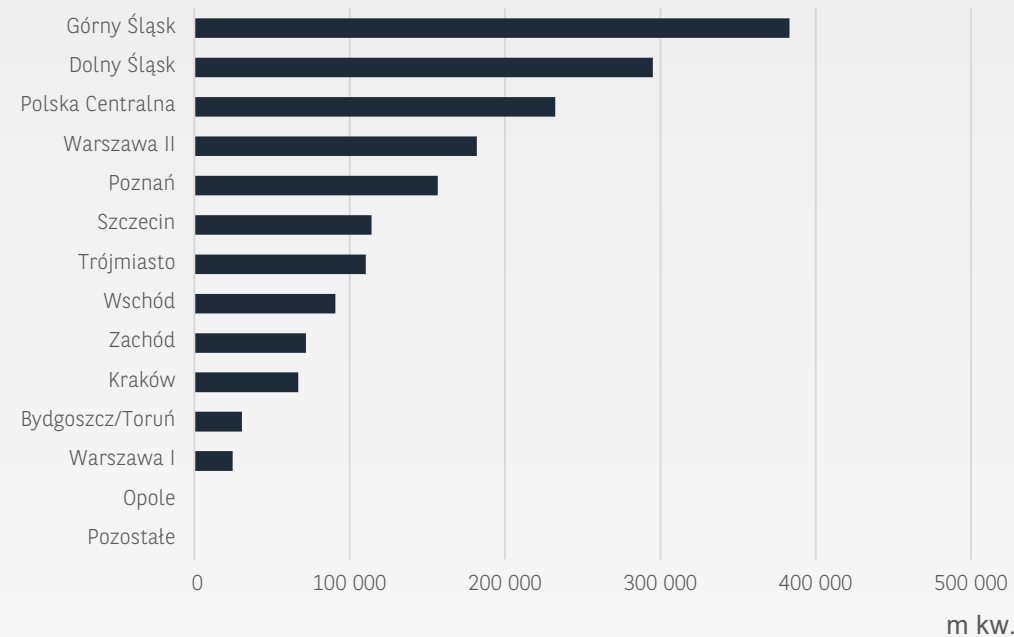
Robert Pawłowski

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

Rynek Data Center

Polski rynek centrów danych rozwija się w szybkim tempie, przyciągając zarówno krajowych operatorów, jak i globalnych liderów technologicznych. W Polsce na koniec 2024 r. istniało ponad 120 obiektów typu Data Center i prognozuje się że do 2030 roku będzie ich trzy razy więcej. Najbardziej atrakcyjna pod względem rozwoju tego rynku stała się Warszawa i okolice, co wynika z kilku kluczowych czynników: strategicznego położenia, stabilnej gospodarki oraz rosnącego zapotrzebowanie na usługi chmurowe i sztuczną inteligencję. Ważny jest również rozwój infrastruktury energetycznej i telekomunikacyjnej, dostępność nowoczesnych sieci światłowodowych oraz rosnące inwestycje w odnawialne źródła energii, co czyni polski rynek coraz bardziej konkurencyjnym. Mimo dynamicznego rozwoju, branża centrów danych w Polsce stoi przed kilkoma wyzwaniami, z których najważniejszym jest dostępność energii elektrycznej – rosnące zapotrzebowanie wymaga stabilnych dostaw i rozbudowy infrastruktury energetycznej. Kolejnym wyzwaniem jest ograniczona liczba gruntów pod nowe inwestycje, zwłaszcza w Warszawie i okolicach oraz ich rosnące koszty.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie spadł kw./kw. i na koniec IV kw. 2024 r. wyniósł ponad 1,75 mln m kw., a średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął prawie 53%. Mniejsza liczba budów nowych obiektów przemysłowo-logistycznych to zjawisko, które obserwujemy zarówno w Polsce, jak i w ujęciu globalnym.

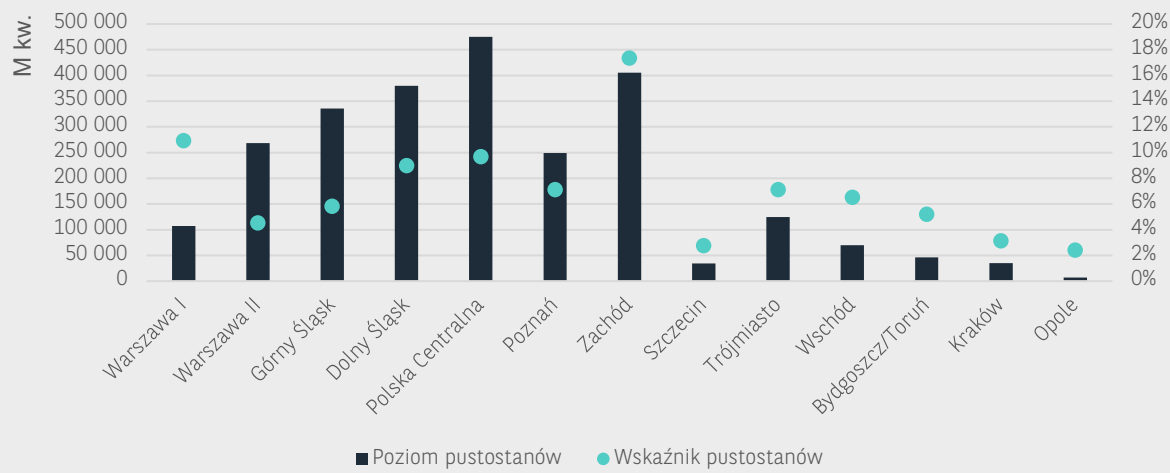
Największe obiekty w budowie

	BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1	P3 Wrocław bud. 3	Dolny Śląsk	92 300
2	GLP Wrocław V Logistics Centre	Dolny Śląsk	67 500
3	Park Magazynowy Tuszyn	Polska Centralna	59 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec IV kw. 2024 r. w budowie znajdowało się ponad 1,98 mln m kw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, czyli ok. 188 tys. m kw. mniej niż w III kw. 2024 r. W okresie październik-grudzień 2024 r. najwięcej powierzchni przemysłowo-logistycznej w budowie znajdowało się w strefach: Górny Śląsk (383 tys. m kw.), Dolny Śląsk (295 tys. m kw.) oraz Polska Centralna (232 tys. m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej w IV kw. dostarczono w strefach: Dolny Śląsk (252 tys. m kw.), Warszawa II (143 tys. m kw.) oraz Polska Centralna (50 tys. m kw.).

Wskaźnik pustostanów



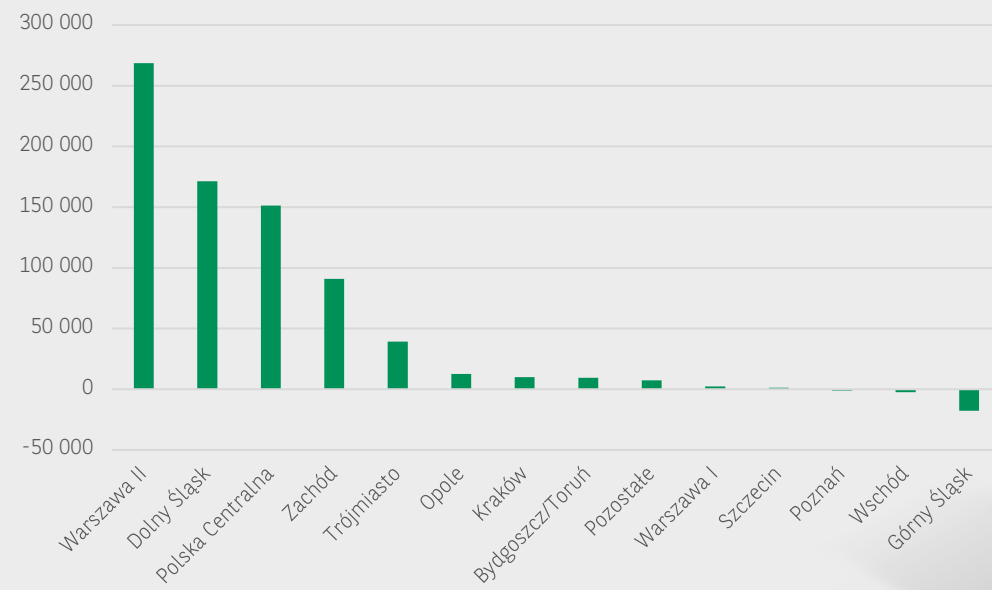
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec IV kwartału 2024 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 7,5% (spadek o 0,5 p.p. w porównaniu do poprzedniego kwartału i wzrost o 0,1 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 roku). Najwyższą wartość wskaźnika odnotowano w strefach: Zachód (17,4%), Warszawa I (10,9%) oraz Polska Centralna (9,7%). Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w strefach: Opole (2,4%), Szczecin (2,8%) i Kraków (3,1%).

Absorpcja*

AT A GLANCE

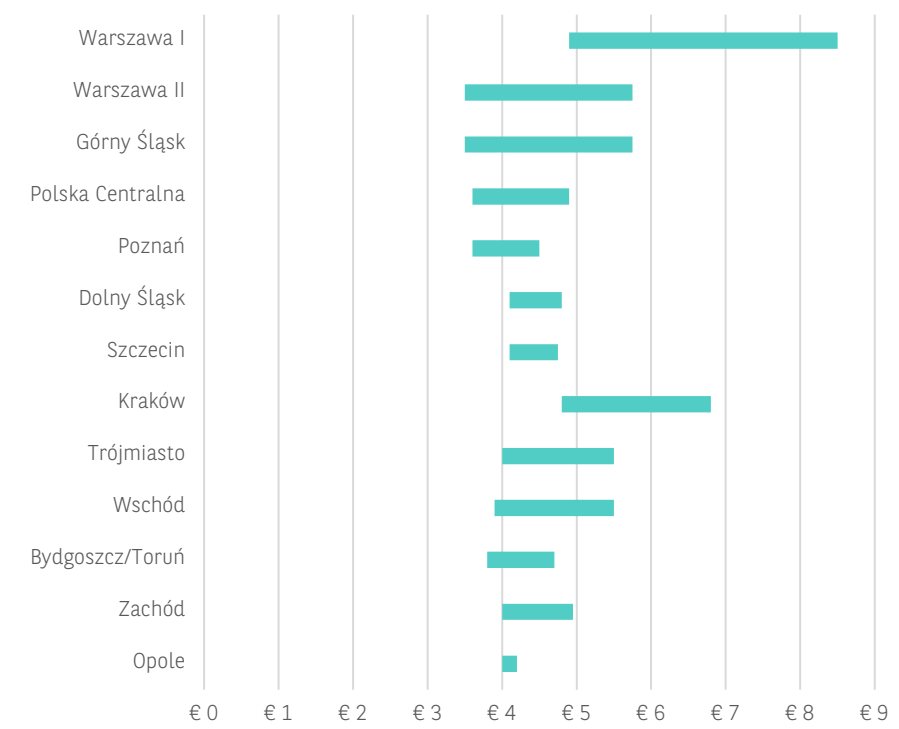
IV kw. 2024



*Absorpcja=miara zmiany zajętości istniejącej powierzchni pomiędzy kwartałami

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

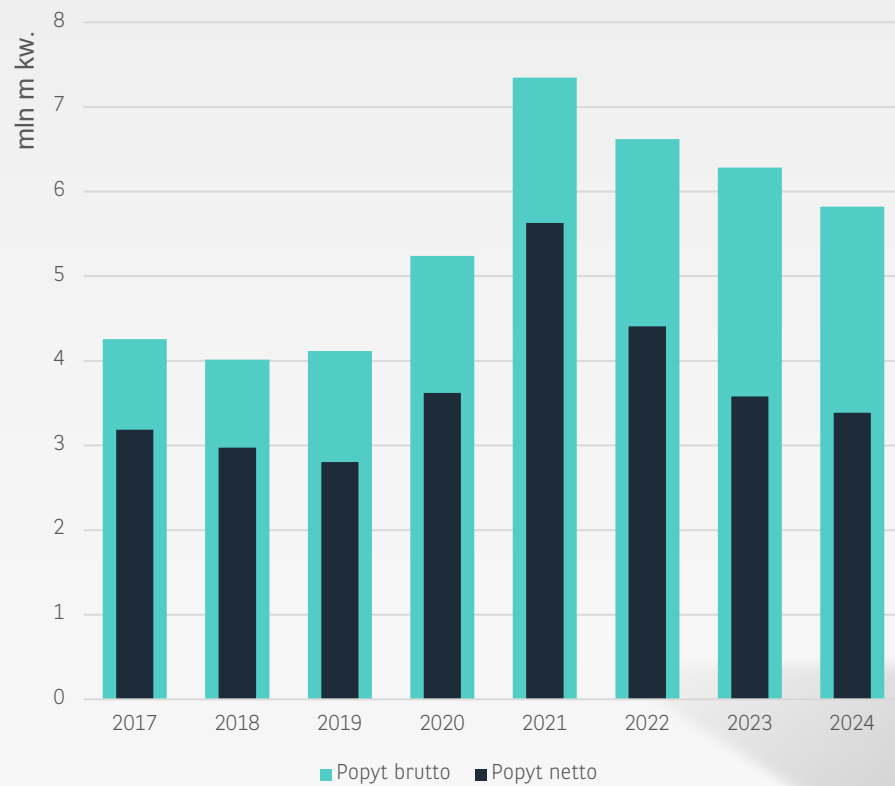
Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Po dynamicznych wzrostach czynszów w 2022 i 2023 roku, w 2024 roku ich poziom się ustabilizował. Stawki za standardowe powierzchnie wahały się od 3,50 do 8,50 EUR/m kw./miesiąc, przy czym najwyższe wartości odnotowano w lokalizacjach miejskich w Warszawie i Krakowie. Wysoka dostępność powierzchni w niektórych regionach sprzyjała negocjacji atrakcyjnych pakietów zachęt dla najemców. Dzięki zachętom finansowym efektywne czynsze mogą być niższe o 15-25 proc. od stawek bazowych.

Struktura popytu

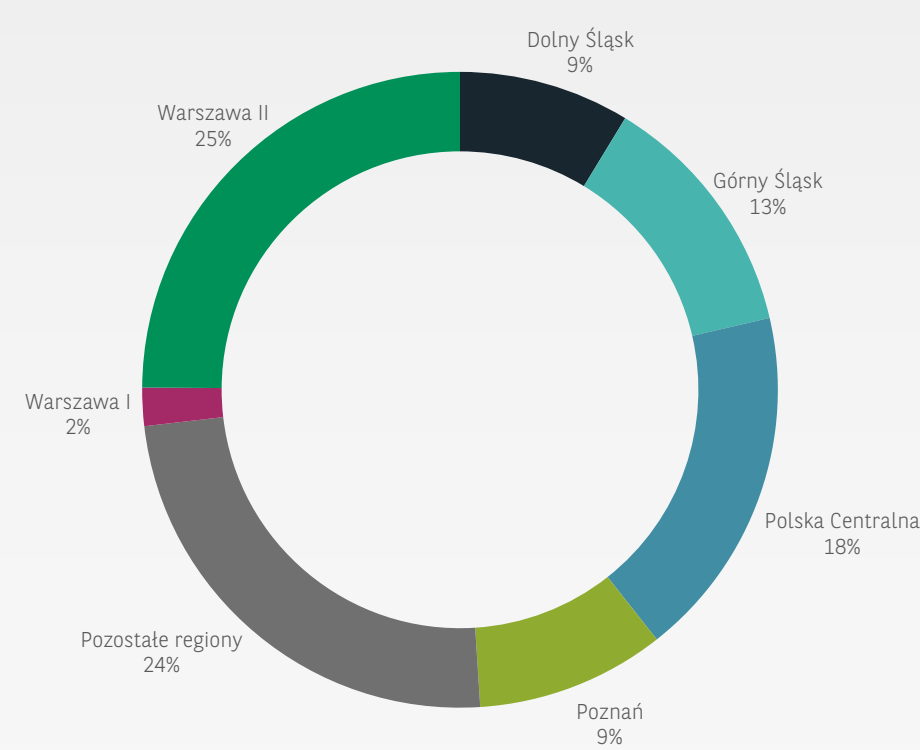


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wzrost pensji i liczby ofert pracy w logistyce

Zgodnie z danymi z raportu Grafton Recruitment "Wynagrodzenia i trendy w przedsiębiorstwach", w 2024 roku wzrosła liczba ofert pracy w sektorze logistyki, a wskaźnik zapotrzebowania na specjalistów w tej dziedzinie był wyższy niż w innych działach. Wzrost liczby ofert pracy w logistyce i wyższe niż w innych działach gospodarki zapotrzebowanie na specjalistów do spraw logistyki świadczy o ważnej roli Polski w globalnych łańcuchach dostaw. Firmy mierzą się obecnie z rosnącymi kosztami transportu, czy koniecznością dostosowania się do bardziej rygorystycznych norm środowiskowych. W rezultacie inwestują w nowoczesne technologie oraz w rozwój kompetencji pracowników, takich jak analiza danych. Jeśli chodzi o wynagrodzenia w sektorze logistyki w 2024 roku wykazały zróżnicowaną dynamikę. Najbardziej wzrosły płace agentów celnych oraz specjalistów ds. zarządzania magazynem. Znaczące wzrosty zaobserwowano także w przypadku spedytorów oraz specjalistów ds. logistyki. Różnice w dynamice oferowanych wynagrodzeń w logistyce wynikają z rosnącego zapotrzebowania na kompetencje związane z efektywnym zarządzaniem łańcuchami dostaw oraz operacjami magazynowymi.

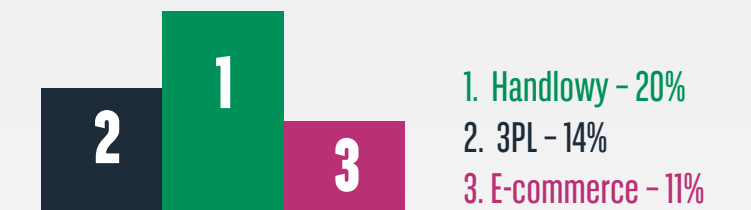
Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



- **Podczas świątecznego szczytu InPost** obsłużył blisko 14 mln paczek jednego dnia. W 2024 r. pierwszy raz w historii grupa przekroczyła wolumen miliarda obsłużonych przesyłek.
- **Mercedes-Benz Manufacturing Poland** zakupił od Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „INVEST-PARK” dwie działki o łącznej powierzchni ponad 46 ha, położone w okolicach Jawora. Koncern planuje stworzyć park przemysłowy w pobliżu nowo powstającej fabryki lekkich samochodów dostawczych.
- **Producent sprzętu elektronicznego**, należący do większej grupy kapitałowej z siedzibą w Hong Kongu otwiera swoją pierwszą fabrykę w Polsce. Fabryka powstanie w Prologis Park Wrocław V i będzie przykładem nearshoringu, czyli przenoszenia produkcji bliżej rynków zbytu.



AT A GLANCE

IV kw. 2024

AUTOR

Klaudia Okoń

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

KONTAKTY

Ludwika Korzeniowska

Dyrektor Działu Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
ludwika.korzeniowska@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