

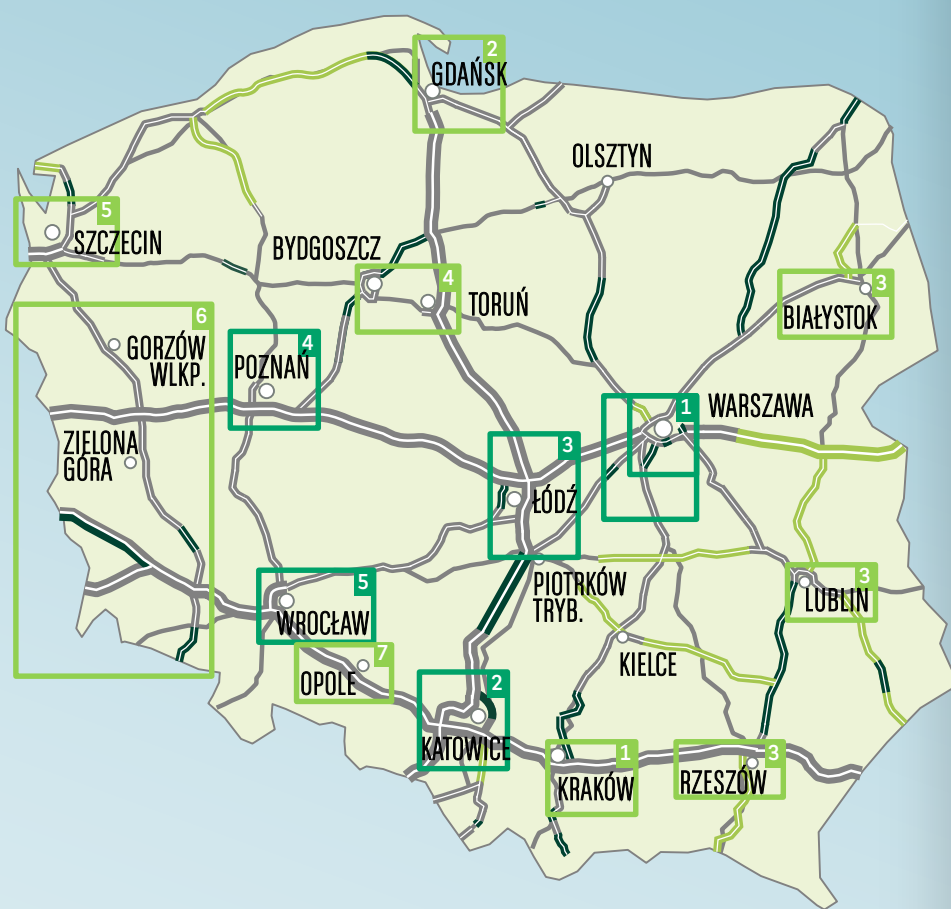
AT A GLANCE

II kw. 2021

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH W POLSCE



MAPA REGIONÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIEĆ 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

- Ponad 3,3 mln m kw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej w budowie – najwyższy wynik w historii w ujęciu kwartalnym
- 1,78 mln m kw. zarejestrowanego popytu brutto (Górny Śląsk i Poznań na czele)
- Niska stopa pustostanów – 5,8% (spadek o 1,2 p.p. w odniesieniu do II kw. 2020 r.)



KLUCZOWE DANE

21,87 mln m²

ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA

418 600 m²

NOWA PODAŻ

5,8%

ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

1,2 mln m²

POZIOM
PUSTOSTANÓW

3,3 mln m²

POWIERZCHNIA
W BUDOWIE

1,78 mln m²

POPYT BRUTTO

2,3 mln m²

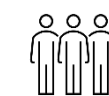
ABSORPCJA

3,40 – 5,25

CZYN SZ BAZOWY DLA
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW
(EUR/m²/m-c)

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wskaźniki ekonomiczne



PKB (prognoza* IV kw. 2021 r.)

6,6%



Stopa bezrobocia (czerwiec 2021 r.)

5,9%



Średnie wynagrodzenie brutto
(w sektorze przedsiębiorstw, czerwiec 2021 r.)

5 802 PLN



Koszt pracy (2020 r.)

11 EUR/h

*średnia kwartalna (%r/r)

Źródło: BNP Paribas, GUS, Eurostat

Komentarz eksperta



Igor Roguski

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
Europa Środkowo-Wschodnia, BNP Paribas Real Estate Poland

Polska – jedna z najlepszych lokalizacji logistycznych w perspektywie średnioterminowej

Rynek nieruchomości przemysłowo - logistycznych w Polsce przeżywa hossę, a magazyny stanowią najbardziej pożądaną klasę aktywów dla wielu inwestorów. Polska to drugi rynek w UE pod względem tempa wzrostu i ósmy pod względem wielkości rynku nieruchomości logistycznych. Jej centralne położenie w Europie to kluczowy czynnik dalszej ewolucji. Bliskość rynków zachodnich, tańsza siła robocza i infrastruktura drogowa sprawia, że mogą tutaj być lokowane huby regionalne obsługujące zarówno rynki krajowe, jak i zagraniczne. Pandemia COVID-19 napędziła i tak już solidny wzrost branży e-commerce. Polski rynek podąża za wieloma trendami z zachodu Europy, jednocześnie oferując znacznie większy potencjał niż kraje sąsiadujące.

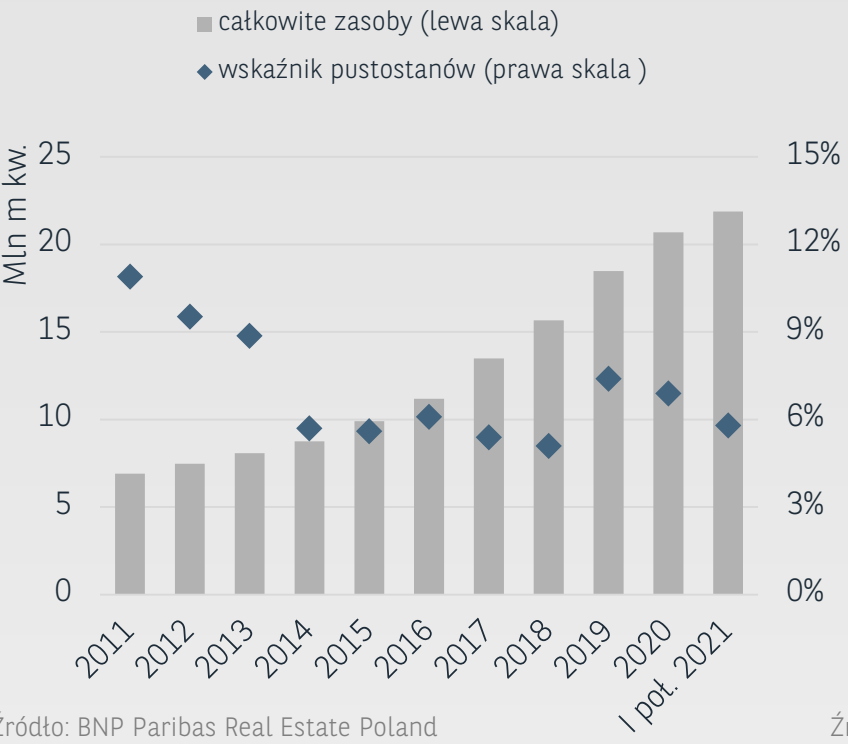


BNP PARIBAS
REAL ESTATE

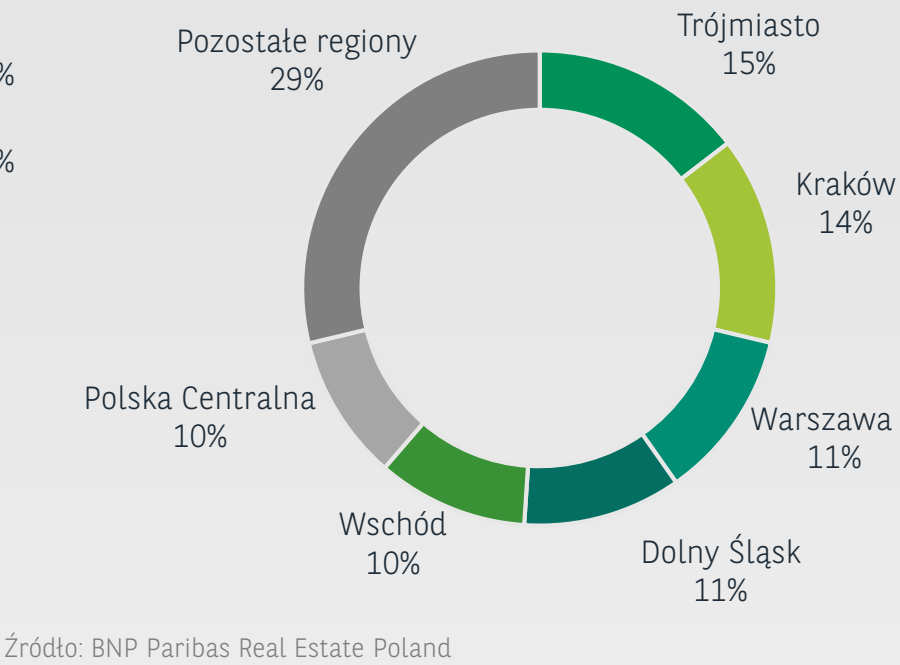
Real Estate for a changing world

AAG RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH | II KW. 2021

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Nowa podaż



AT A GLANCE

II kw. 2021

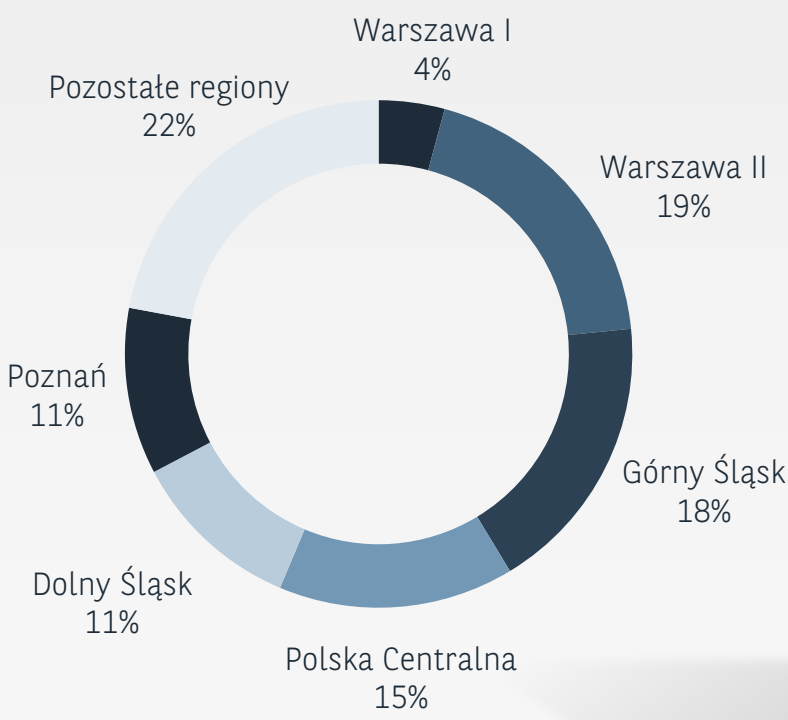
Top 3 transakcje najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	Klient poufny	P3 Poznań II	Poznań	82 300	nowa
2	Klient poufny	Panattoni BTS Gorzyczki	Górny Śląsk	82 200	nowa
3	Klient poufny	Panattoni Wrocław Campus 39	Dolny Śląsk	78 200	nowa

”

Wskaźnik pustostanów obniżył się o 0,8 p.p. względem poprzedniego kwartału do poziomu 5,8%, czyli najniższego od drugiego kwartału 2019 roku, co przekłada się na 1,2 mln m kw. dostępnej powierzchni przemysłowo-logistycznej. Oznacza to, że komercjalizacja nowych obiektów przebiega bardzo sprawnie. Udział powierzchni niewynajętej pozostaje niezmiennie niski pomimo wysokiego poziomu nowej podaży. W II kw. na rynek dostarczono 418 600 m kw. nowej powierzchni, z czego najwięcej nowej przybyło w Trójmieście i Krakowie, a w całym 2021 r. podaż wzrosła o prawie 1,2 mln m kw.

Udział regionów w podaży



Komentarz eksperta

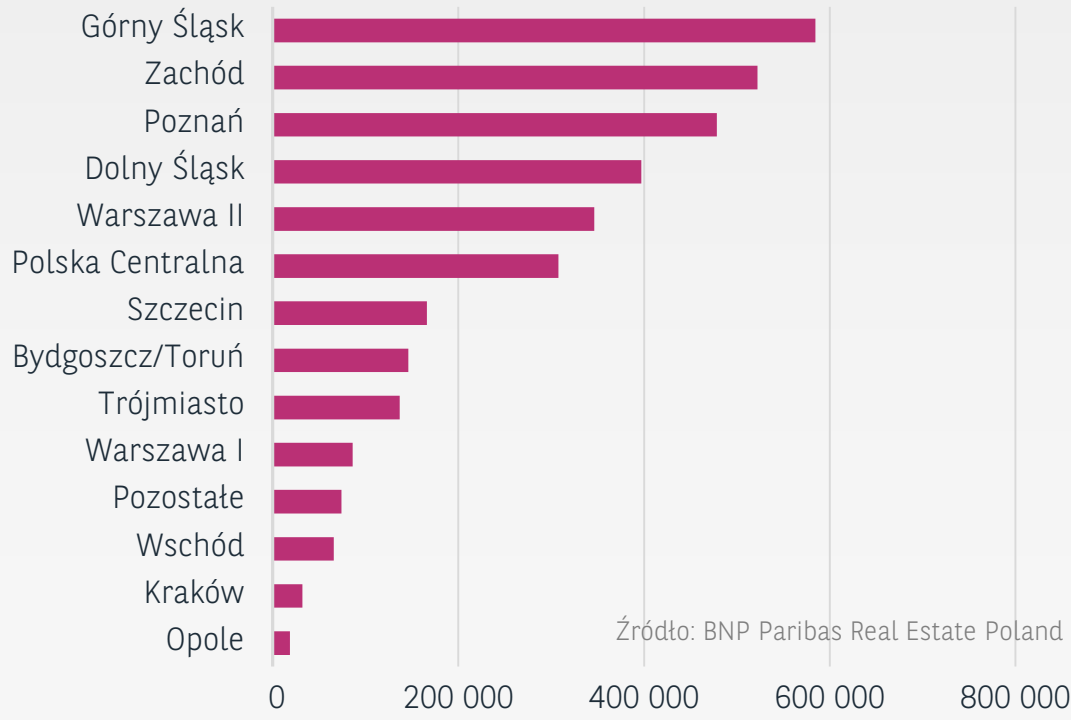


Wojciech Nowicki
Zastępca Dyrektora, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland

Rośnie znaczenie magazynów miejskich

Rozwój logistyki miejskiej to efekt m.in. rosnącej populacji w aglomeracjach, rozwoju branży e-commerce i trendu dostawy tego samego dnia, jak również transformacji łańcuchów dostaw. Największy udział miejskich magazynów ma Warszawa, drugie miejsce zajmuje Górny Śląsk, trzecim co do wielkości rynkiem jest Łódź. Rynek logistyki miejskiej jest zdominowany przez najemców z sektorów logistyki oraz sprzedaży detalicznej (żywność i elektronika).

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Wolumen powierzchni w budowie jest obecnie najwyższy w historii i wynosi ponad 3,3 mln m kw., z czego ponad dwie trzecie jest już zabezpieczone umowami najmu.

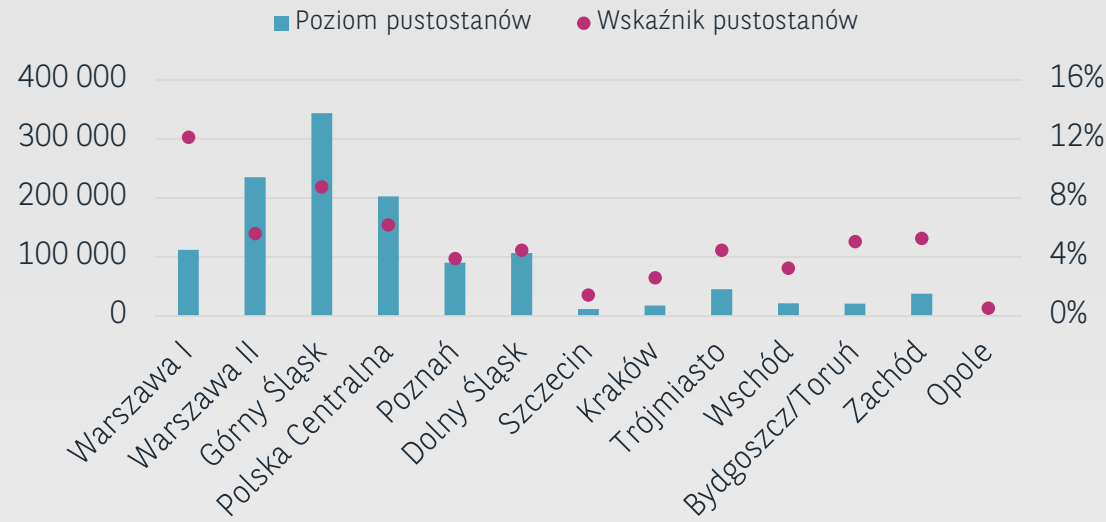
Największe obiekty magazynowe w budowie

	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)
1	Panattoni BTS Amazon Świebodzin	Zachód	203 500
2	Hillwood Rokitno	Zachód	112 500
3	GLP Łędziny Logistics Centre	Górny Śląsk	111 500

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W II kwartale 2021 r. w strefie Górny Śląsk rozpoczęto budowę aż 480 000 m kw. powierzchni magazynowej, co jest rekordowym wolumenem w ramach jednej strefy. Prawie jedna czwarta tej powierzchni (111 500 m kw.) realizowana jest przez GLP w projekcie GLP Łędziny Logistics Centre.

Wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

„Duże zainteresowanie powierzchniami przemysłowo-logistycznymi pozwala utrzymywać niski poziom pustostanów. Na koniec II kw. 2021 r. wyniósł on 5,8%, co oznacza jego spadek o 1,2 p.p. (r/r) i 0,8 p.p. (q/q).

Absorpcja*

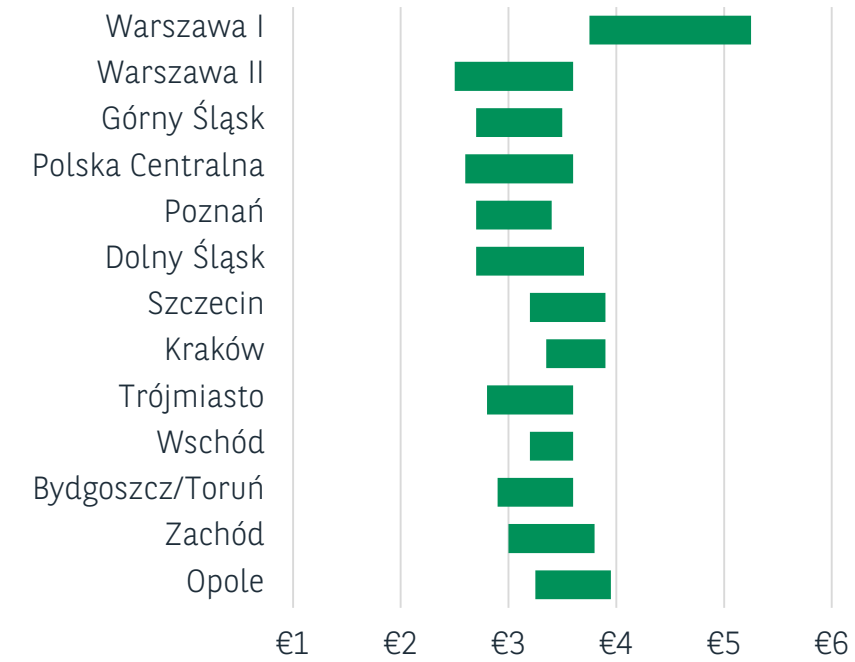
AT A GLANCE II kw. 2021



*Absorpcja=różnica między wolną powierzchnią w poprzednim kw. i dostępną w bieżącym kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

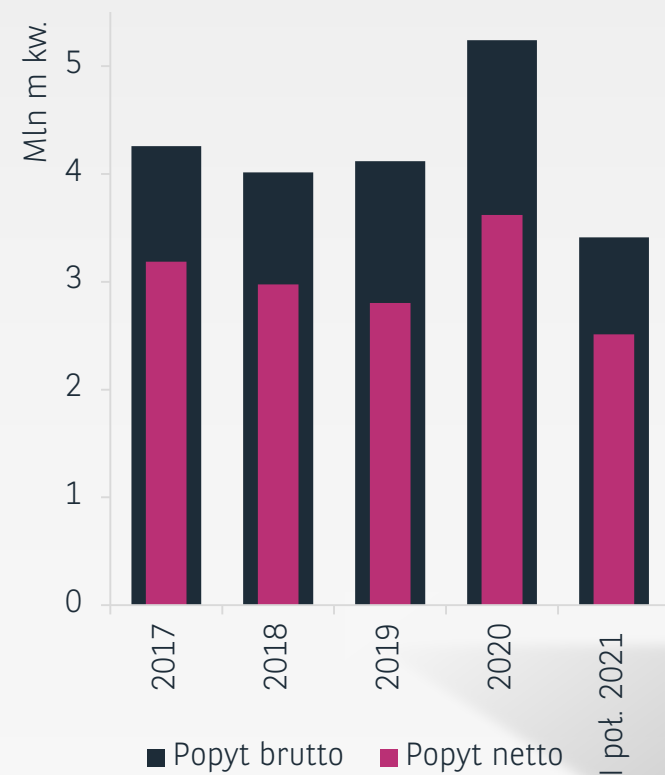
Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

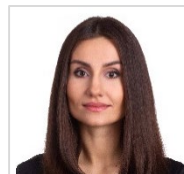
Czynsze bazowe za wynajem w II kw. 2021 r. nie uległy zmianie i pozostają na stabilnym poziomie 3,75-5,25 Euro/m kw./m-c w strefie Warszawa I oraz 2,50-3,95 Euro/m kw./m-c w pozostałych regionach kraju. Rośnie natomiast różnica między czynszem efektywnym a bazowym.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



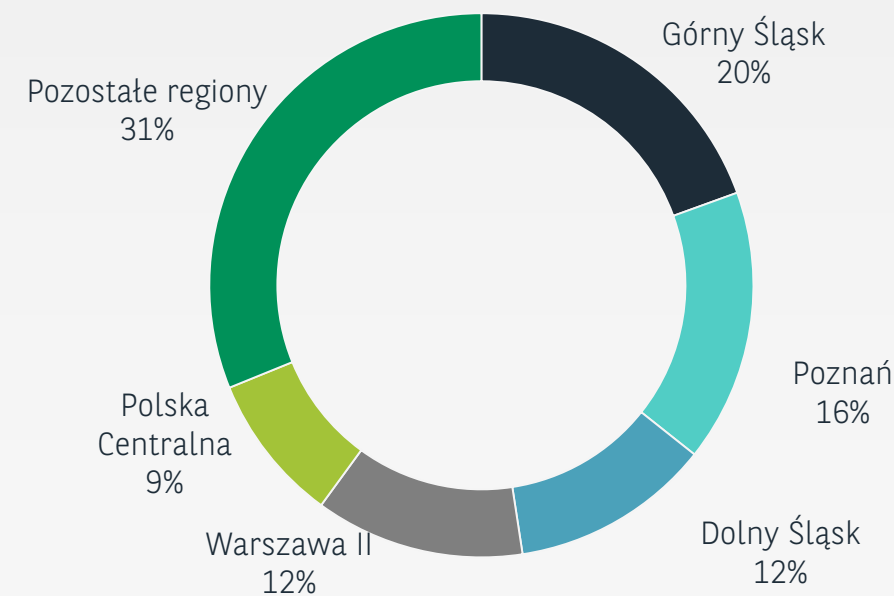
Martyna Kajka

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

Dążenie do optymalizacji łańcucha dostaw

Kolejne zatory w chińskich portach oraz blokada kanału sueskiego, którą niedawno obserwowaliśmy, wskazują na konieczność restrukturyzacji łańcuchów dostaw wielu firm. Skutkami takich sytuacji są bowiem opóźnienia dostaw produktów, środków produkcji i półproduktów zarówno do Europy, Ameryki Północnej i Azji. Ma to bezpośrednie przełożenie na wzrost kosztów importerów, co finalnie odczują również konsumenci. Ryzyko związane z lokowaniem centrów produkcyjnych w regionach Azji jest coraz częściej zauważane i wiele firm stara się nim odpowiednio zarządzić. Stąd też decydują się one na lokowanie produkcji bliżej swoich głównych rynków zbytu.

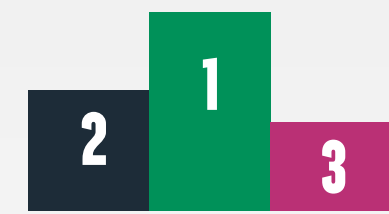
Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



W II kw. 2021 r. najbardziej aktywnymi najemcami były firmy z sektora e-commerce, operatorzy logistyczni 3PL (Third Party Logistics) oraz najemcy z sektora handlowego, którzy łącznie odpowiadali za prawie połowę popytu brutto w analizowanym okresie. Największą transakcją najmu zarejestrowaną w okresie kwiecień-czerwiec 2021 r. była nowa umowa klienta poufnego na 82 300 m kw. przestrzeni magazynowej w P3 Poznań II.



AT A GLANCE

II kw. 2021

AUTOR

Klaudia Okoń

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

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub & Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Igor Roguski

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
Europa Środkowo-Wschodnia
igor.roguski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
Europa Środkowo-Wschodnia
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Europa Środkowo-Wschodnia
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
Europa Środkowo-Wschodnia
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych Polska
mateusz.skubiszewski@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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

AAG RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH | II KW. 2021