

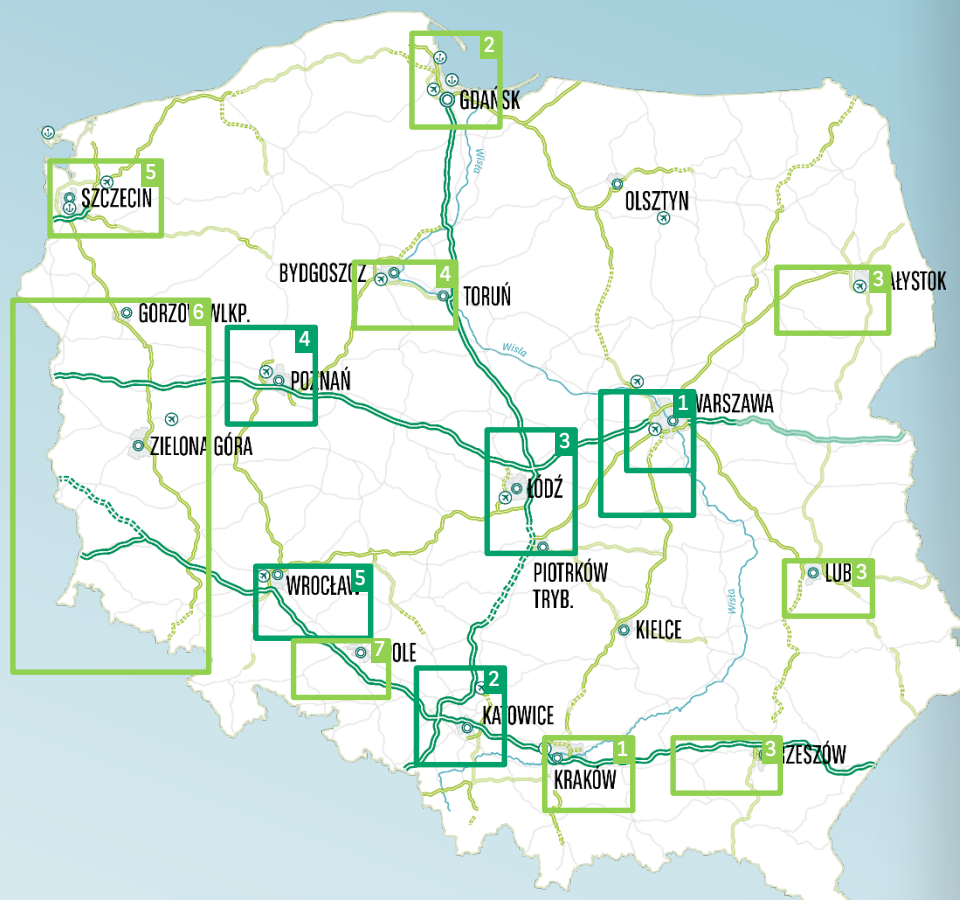
# AT A GLANCE

## III 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

- autostrady istniejące
- autostrady w budowie
- autostrady planowane
- drogi ekspresowe istniejące
- drogi ekspresowe w budowie
- drogi ekspresowe planowane
- drogi krajowe
- ✈️ lotniska
- ⚓ porty

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Kluczowe informacje

- Rekord kwartalny nowej podaży w III kw. 2021 r. – prawie 1,1 mln m kw.
- Rekordowy popyt brutto zarejestrowany w I-III kw. 2021 r. – prawie 4,9 mln m kw.
- Rekordowa powierzchnia w budowie w III kw. 2021 r. – ponad 3,7 mln m kw.
- Niska stopa pustostanów – 5,0% (spadek o 3,5 p.p. w odniesieniu do III kw. 2020 r.)



KLUCZOWE DANE

**23,0 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**1,1 mln m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ

**5,0%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**1,15 mln m<sup>2</sup>**  
POZIOM  
PUSTOSTANÓW

**3,7 mln m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

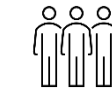
**1,47 mln m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO

**3,3 mln m<sup>2</sup>**  
ABSORPCJA

**3,40 – 5,25**  
CZYN SZ BAZOWY DLA  
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW  
(EUR/m<sup>2</sup>/m-c)

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Wskaźniki ekonomiczne



**PKB\*** (prognoza IV kw. 2021 r.)

6,6%



**Stopa bezrobocia** (wrzesień 2021 r.)

5,6%



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

5 841 PLN



**Koszt pracy** (2020 r.)

11 EUR/h

\*średnia kwartalna (% r/r)

Źródło: BNP Paribas, GUS, Eurostat

### Komentarz eksperta



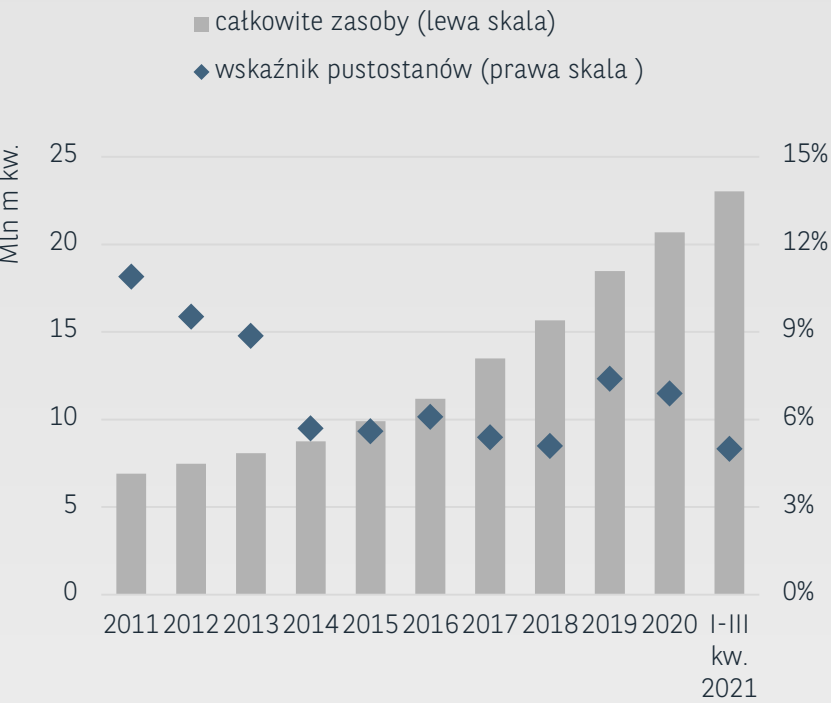
**Igor Roguski**

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych  
BNP Paribas Real Estate Poland

ESG – główny czynnik wpływający na zmiany na rynku nieruchomości przemysłowo-logistycznych

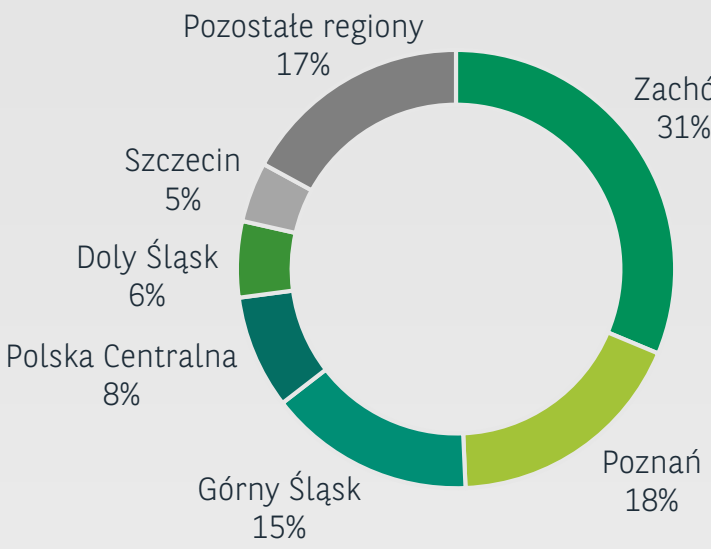
Nieruchomości to jedna z kluczowych branż dla realizacji założeń Europejskiego Zielonego Ładu. Oprócz regulacji unijnych, ważna jest świadomość inwestorów i najemców w zakresie dążenia do neutralności klimatycznej. Rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych buduje silną pozycję w segmencie budownictwa zrównoważonego w konsekwencji wdrażanych przez jego użytkowników strategii ograniczania śladu węglowego. Fotowoltaika na dachach, stacje ładowania samochodów elektrycznych, oświetlenia LED, przestrzenie biologicznie czynne to tylko niektóre rozwiązania, które wpisują się w nowy standard realizowanych i planowanych obiektów.

## Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## AT A GLANCE

III kw. 2021

### Top 3 transakcje najmu

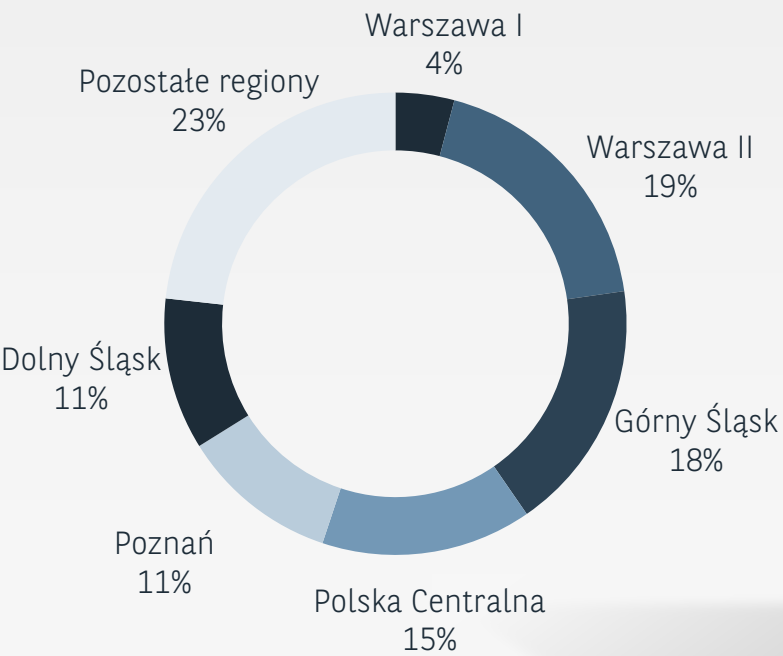
| NAJEMCA         | BUDYNEK                                      | REGION           | POW. WYNAJĘTA (m kw.) | RODZAJ UMOWY |
|-----------------|----------------------------------------------|------------------|-----------------------|--------------|
| 1 Klient poufny | Hillwood Bydgoszcz                           | Bydgoszcz/Toruń  | 104 400               | nowa         |
| 2 Jysk          | Logistic City – Piotrków Distribution Center | Polska Centralna | 70 000                | odnowienie   |
| 3 Fiege         | 7R Park Goleniów II                          | Szczecin         | 53 600                | nowa         |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

Wraz ze wzrostem wolumenu nowej podaży spada współczynnik pustostanów. Na koniec III kw. 2021r. osiągnął on poziom 5,0%, co oznacza spadek o 3,5 p.p. w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku i o 0,8 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału 2021 r. Niezwykle dynamiczny rozwój sektora przemysłowo-logistycznego obserwujemy niemal na wszystkich rynkach regionalnych w Polsce. Prawie 70% wszystkich inwestycji będących obecnie w budowie powstaje w głównych regionach: Warszawa I i II, Górny Śląsk, Polska Centralna, Poznań i Dolny Śląsk. Deweloperzy rozpoczęli również nowe projekty w mniejszych regionach: Bydgoszcz/Toruń oraz Szczecin.

## Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



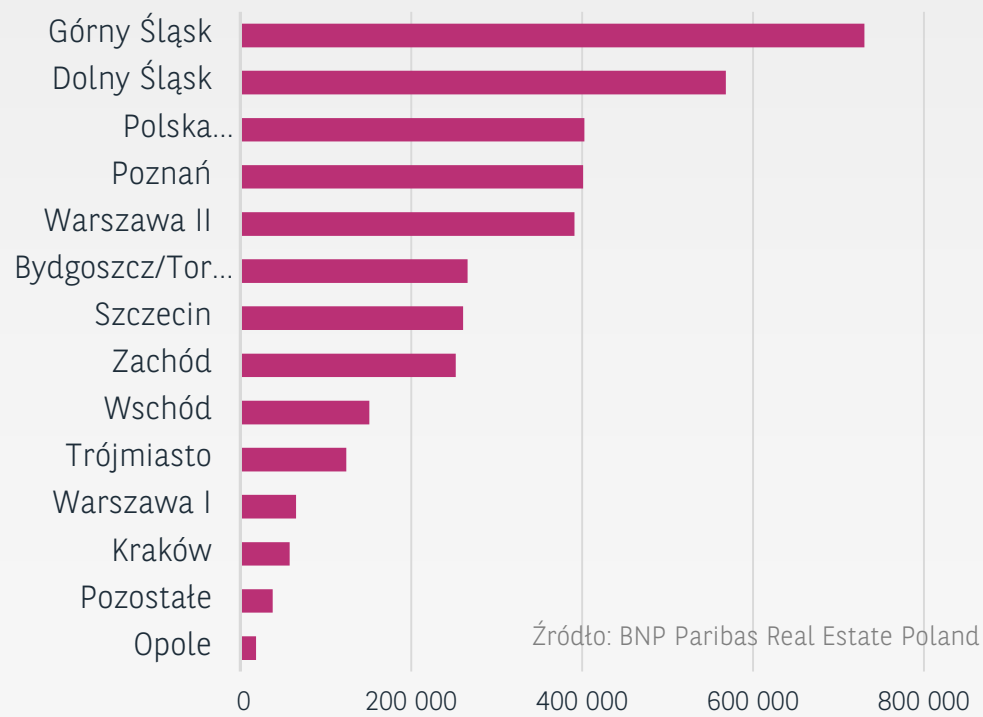
### Wojciech Nowicki

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

### Dalszy rozwój usług kurierskich

Niezmienne, rozwój sektora e-commerce w Polsce jest jednym z głównych czynników stymulujących popyt na powierzchnie logistyczne. Beneficjentem tego trendu są firmy działające w obszarze usług kurierskich. Rynek konsumencki przyzwyczaił się do dostaw kolejnego dnia roboczego. W poszukiwaniu przewag konkurencyjnych, z coraz większą śmiałością, operatorzy zaczynają oferować usługę dostarczenia produktów tego samego dnia, a nawet w 10-15 minut od momentu złożenia zamówienia. Skutkiem tej sytuacji jest powszechne otwieranie nowych punktów przeładunkowych w ramach zagęszczania sieci dystrybucyjnej.

## Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie jest obecnie najwyższy w historii i wynosi ponad 3,7 mln m kw., z czego prawie 60% jest już zabezpieczone umowami najmu.

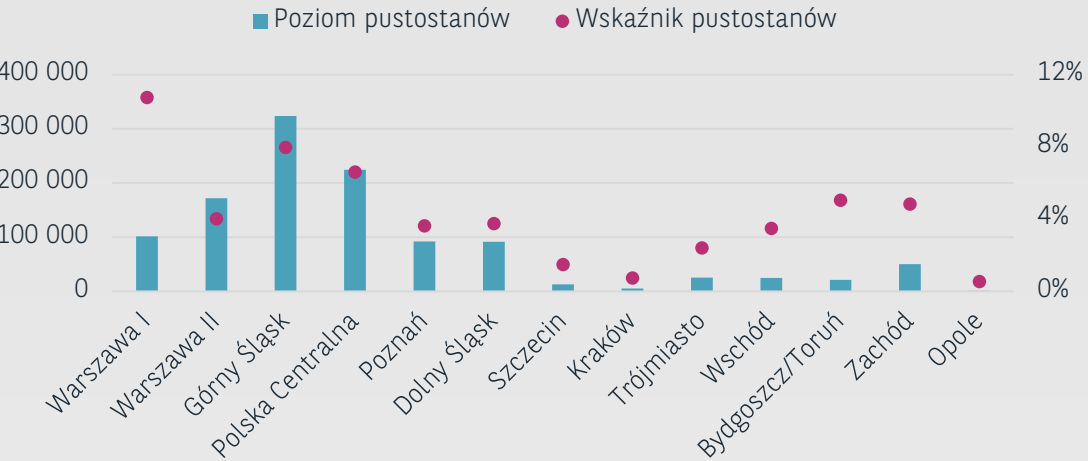
## Największe obiekty magazynowe w budowie

| BUDYNEK                        | REGION          | POWIERZCHNIA (m kw.) |
|--------------------------------|-----------------|----------------------|
| 1 GLP Łędziny Logistics Centre | Górny Śląsk     | 111 500              |
| 2 Hillwood Bydgoszcz           | Bydgoszcz/Toruń | 104 400              |
| 3 P3 Poznań II                 | Poznań          | 97 200               |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W III kwartale 2021 r. w strefie Górny Śląsk w budowie znajduje się około 730 000 m kw. powierzchni przemysłowo-logistycznej, co jest rekordowym wolumenem w ramach jednej strefy. Największymi projektami będącymi w budowie w tej strefie są: GLP Łędziny Logistics Centre (111 500 m kw.), Panattoni Park Sosnowiec III (82 000 m kw.) oraz Panattoni Park Ruda Śląska III (65 000 m kw.).

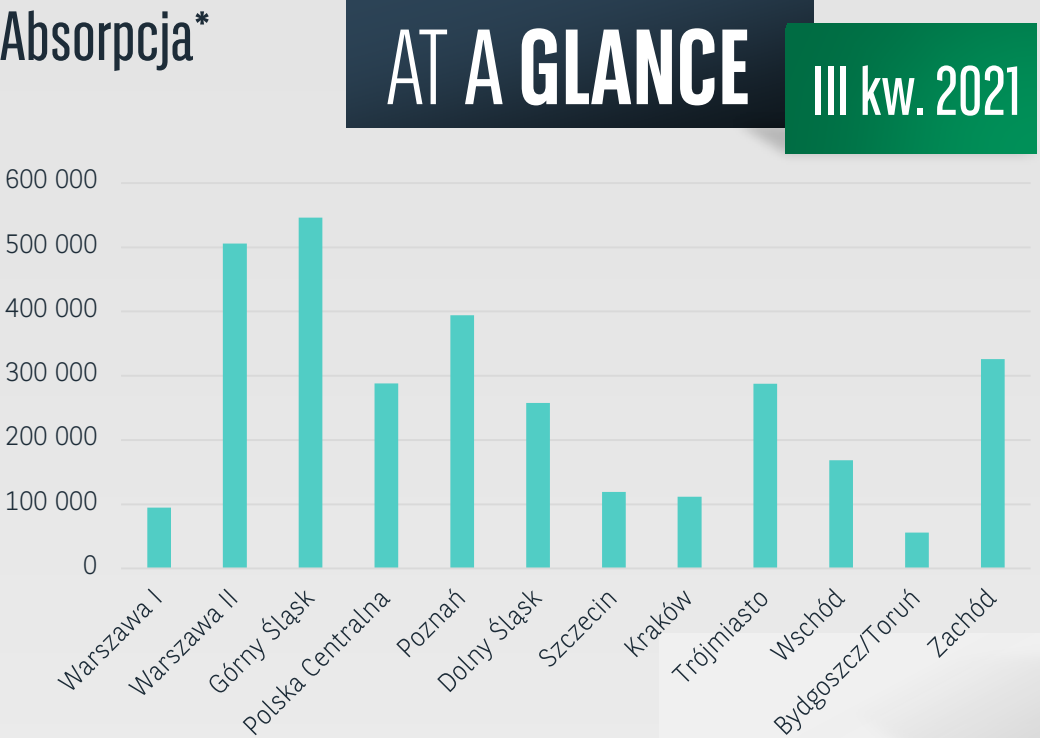
Wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

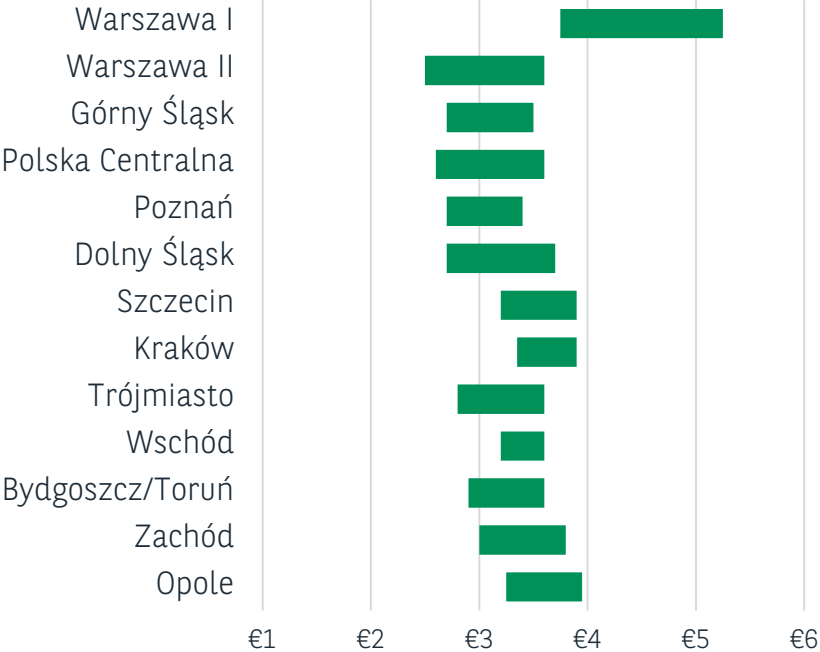
„Duże zainteresowanie powierzchniami przemysłowo-logistycznymi pozwala utrzymywać niski poziom pustostanów. Na koniec III kw. 2021 r. wyniósł on 5,0%, co oznacza jego spadek o 3,5 p.p. (r/r) i 0,8 p.p. (q/q).

Absorpcja\*



\*Absorpcja=zależność między wolną powierzchnią a dostępną pomiędzy kwartałami  
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

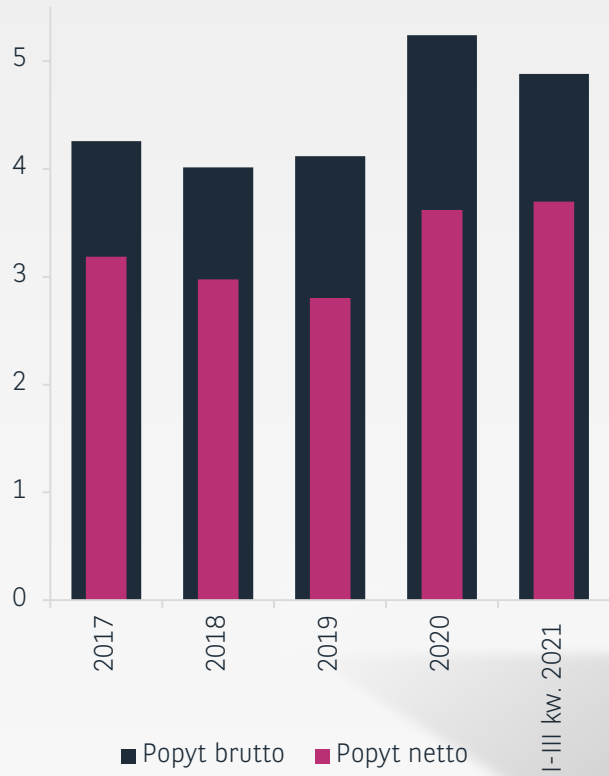
Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

„Czynsze bazowe za wynajem w III 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. W kolejnych miesiącach możemy spodziewać się mniejszej skłonności deweloperów do negocjacji stawek czynszu ze względu na wysoki popyt oraz niski wskaźnik pustostanów.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

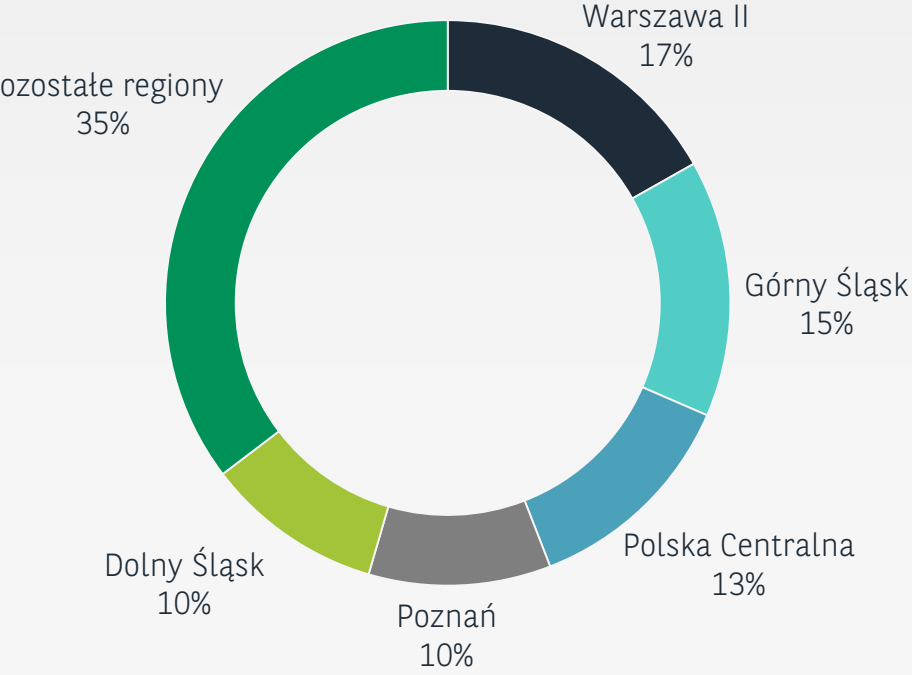
Komentarz eksperta



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

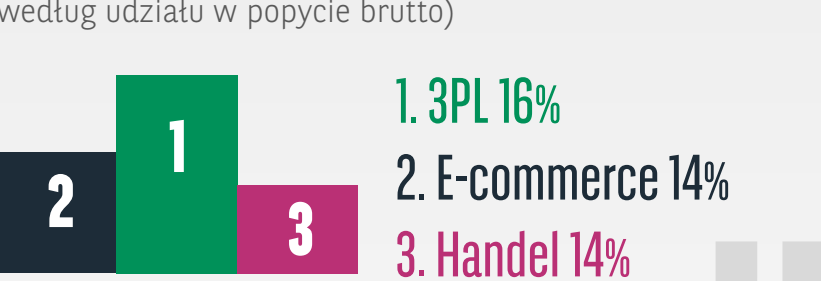
Bardzo dobre prognozy rozwoju rynku przemysłowo-logistycznego. Przy obecnych wzrostach r/r możemy prognozować, że do 2030 roku podaż powierzchni przemysłowo-logistycznej w Polsce zwiększy się z obecnych 23 mln m kw. do ok. 30 mln m kw. Idealna lokalizacja Polski, pełniącej dla wielu firm rolę międzynarodowego hubu, powstawanie obiektów magazynowych w pobliżu nowych odcinków autostrad i dróg ekspresowych oraz inwestycji produkcyjnych, a także dalsza digitalizacja i automatyzacja procesów logistycznych, pozwalają patrzeć w przyszłość optymistycznie. Niezwykle dynamiczny rozwój sektora logistycznego obserwujemy niemal na wszystkich rynkach regionalnych w Polsce.

Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców



„W III kw. 2021 r. najbardziej aktywnymi najemcami, podobnie jak w poprzednich kwartałach, byli operatorzy logistyczni 3PL (Third Party Logistics), firmy z sektora e-commerce oraz najemcy z sektora handlowego, którzy łącznie odpowiadali za ponad 43% popytu brutto w analizowanym okresie. AliExpress, platforma należąca do Alibaba Group, otworzyła pierwsze centrum logistyczne w Polsce w Panattoni Park Łódź West. Jest to największa inwestycja zrealizowana przez AliExpress w regionie Europy Środkowo-Wschodniej.



# AT A GLANCE

## III kw. 2021

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

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

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

#### Igor Roguski

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

#### Erik Drukker

Prezes Zarządu  
Europa Środkowo-Wschodnia  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

#### Michał Pszkit

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

#### Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
Europa Środkowo-Wschodnia  
[izabela.mucha@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.mucha@realestate.bnpparibas)

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

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