

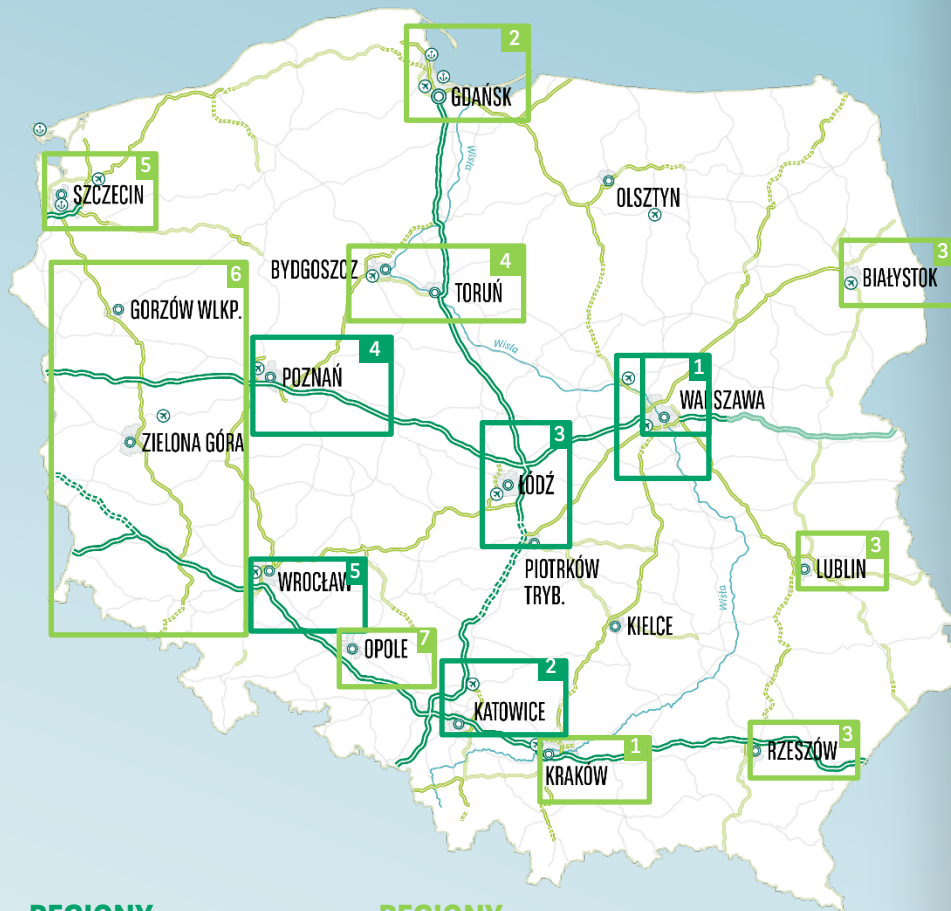
AT A GLANCE

II 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

- Wyraźny wzrost aktywności najemców
- Niższa podaż nowej powierzchni
- Stabilny poziom wynajęcia powierzchni w budowie
- Zasoby powierzchni w strefie Kraków przekroczyły próg 1 mln m kw.
- Polska jednym z liderów w branży powierzchni przemysłowo-logistycznych w Europie



8,3% ^{+0,1 p.p. kw./kw.}

ŚR. WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

1,76 mln m²
POPYT BRUTTO II kw.

1,05 mln m²
POPYT NETTO II kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

33,5 mln m²

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

2,72 mln m²

POZIOM PUSTOSTANÓW W ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI II kw.

0,89 mln m²

POZIOM PUSTOSTANÓW W POWIERZCHNI W BUDOWIE II kw.

0,78 mln m²

NOWA PODAŻ II kw.

1,98 mln m²

POWIERZCHNIA W BUDOWIE II kw.

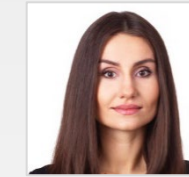
4,30 (EUR/m²/m-c)

CZYN SZ PRIME logistyka & dystrybucja

7,00 (EUR/m²/m-c)

CZYN SZ PRIME logistyka miejska

Komentarz eksperta



Martyna Kajka, MRICS

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

Ożywienie

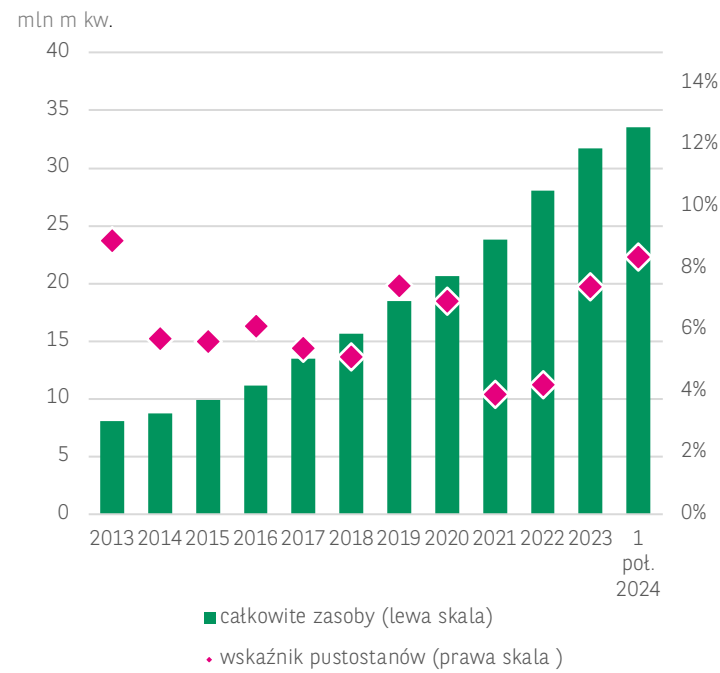
II kwartał 2024 roku w sektorze powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce charakteryzował się wyraźnym wzrostem aktywności najemców. Poziom popytu w tym okresie zanotował jeden z najlepszych wyników w Europie. Najemcy odrobili słabszy wynik z pierwszego kwartału 2024 roku, wynajmując w kolejnych trzech miesiącach aż 1,76 mln m kw. powierzchni przemysłowo-logistycznych. Warto podkreślić, że aż 56% całkowitego wolumenu transakcji najmu w drugim kwartale stanowiły duże transakcje, wynoszące od 20 tys. do 130 tys. m kw. powierzchni. W strukturze popytu brutto dominowały nowe umowy i ekspansje, stanowiące 60% transakcji, z kolei pozostałe 40% popytu stanowiły przedłużenia dotychczasowych kontraktów. Oznacza to, że pierwsze półrocze 2024 roku zakończyło się całkowitym popytem na poziomie blisko 2,7 mln m kw. (23% wzrost r/r). Deweloperzy dostarczyli w tym czasie 1,64 mln m kw. powierzchni i niewiele mniej zaplanowane jest do ukończenia w drugim półroczu roku. Na koniec czerwca 2024 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowych w Polsce wyniosły 33,52 mln m kw., czyli 9% wzrost w ujęciu rocznym. Biorąc pod uwagę wolumen powierzchni w budowie, polski rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych już wkrótce przekroczy próg 35 mln m kw. zasobów. Wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu 8,3% (+1,5 pp. r/r oraz +0,1 pp. k/k). Jest to najwyższy poziom tego wskaźnika od września 2020 roku (8,5%). Umiarkowana nowa podaż wraz z odbiciem w popycie może doprowadzić do kompresji wskaźnika pustostanów w perspektywie kolejnych 9-12 miesięcy.

Prognozy ekonomiczne

	2023	2024	2025
Dynamika PKB (% r/r)	0,2%	4,0%	4,0%
Inflacja CPI (% r/r)	11,6%	3,8%	4,2%
EUR / PLN	4,65	4,25	4,25
Inwestycje brutto (% r/r)	13,1%	1,0%	5,0%

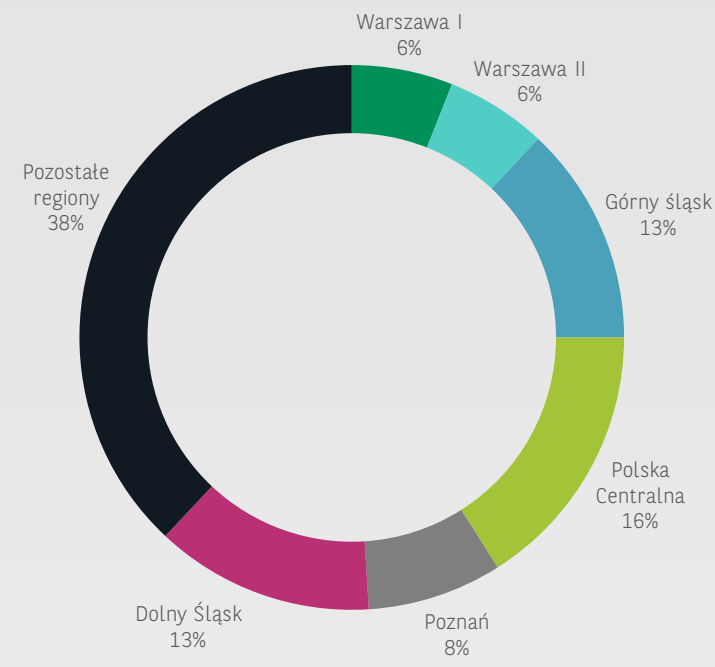
Źródło: GUS, NBP, Eurostat, Bank BNP Paribas, stan na czerwiec 2024 r.

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE

II kw. 2024

Top 3 transakcje najmu

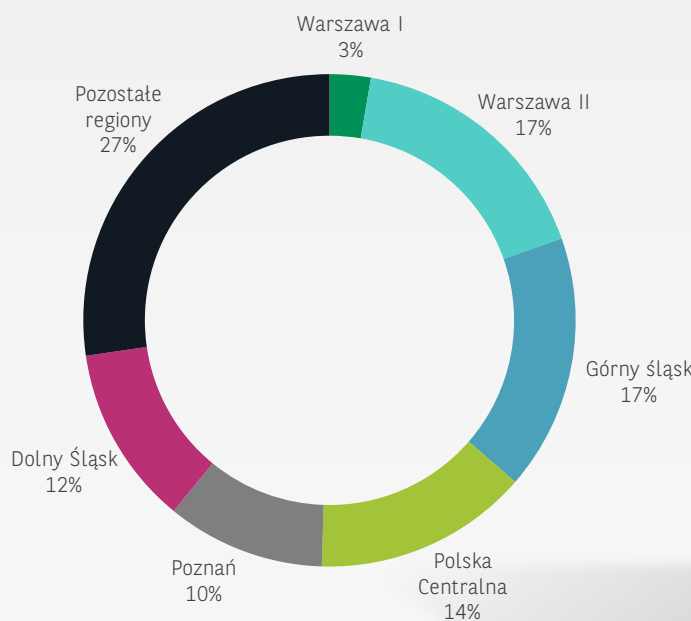
NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1 LPP	Bydgoszcz Białe Błota Logistics Centre Panattoni	Bydgoszcz/Toruń	103 800	nowa
2 Pofufny	Park Wrocław Logistics South Hub	Dolny Śląsk	91 000	nowa
3 LX Pantos	Prime Logistics Wrocław (Pietrzykowice)	Dolny Śląsk	72 300	odnowienie + ekspansja

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



W II kwartale 2024 r. deweloperzy magazynowi dostarczyli na rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce ponad 0,78 mln m kw. powierzchni. Na koniec II kwartału 2024 r. wskaźnik pustostanów osiągnął 8,3% (wzrost o 0,1 pkt. proc. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o 1,5 pkt. proc. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 roku). Najwyższą wartość odnotowano w strefie Zachód (21,8%), Warszawa I (12,3%) oraz Polska Centralna (10,8%). Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w strefach: Opole (2,6%), Szczecin (4,0%) i Wschód (5,2%). W okresie kwiecień-czerwiec 2024 roku wynajęto ponad 1,76 mln m kw. powierzchni przemysłowo-logistycznej. Pierwsze półrocze 2024 roku zakończyło się całkowitym popytem na poziomie blisko 2,7 mln m kw. co oznacza 23% wzrost r/r. W strukturze transakcji w II kw. dominowały nowe umowy, które stanowiły 54% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni magazynowej, renowacje obejmowały 39% udziałów, natomiast ekspansje pozostałe 7%. Najwyższą aktywnością najemców w okresie kwiecień-czerwiec cieszyły się strefy: Dolny Śląsk (popyt brutto 450 tys. m kw.), Warszawa II (268 tys. m kw.) oraz Górny Śląsk (250 tys. m kw.). Trzy największe umowy najmu zawarto w tym czasie na rynku wrocławskim i bydgosko-toruńskim.

Udział regionów w podaży

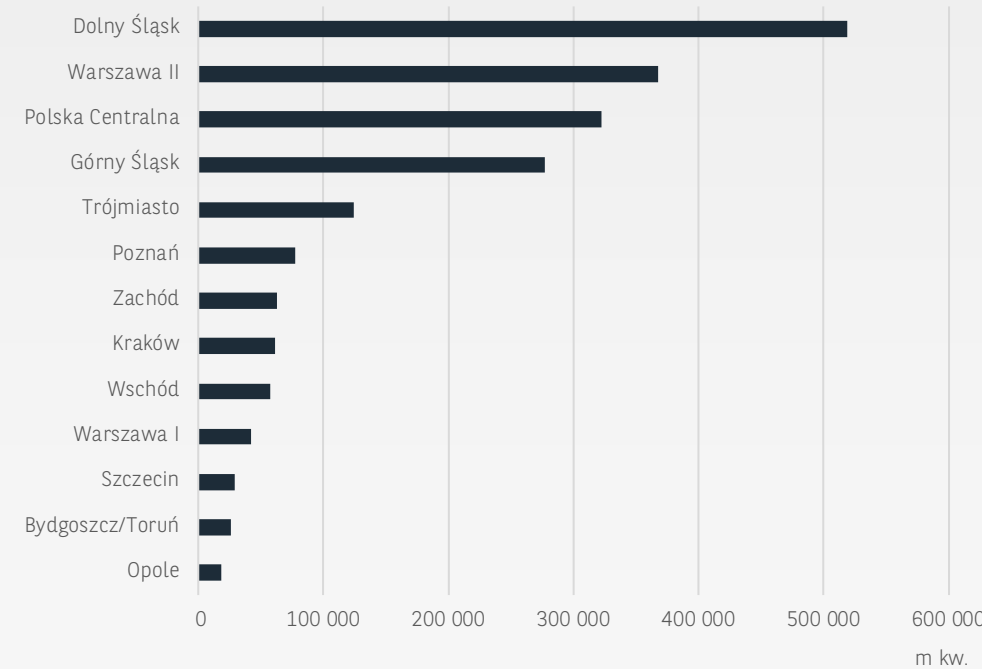


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Kraków milionerem

Istniejące zasoby powierzchni przemysłowo-logistycznej w strefie Kraków na koniec II kw. 2024 r. przekroczyły próg 1 mln m kw. powierzchni. Oznacza to, że w Polsce mamy już 10 stref magazynowych, których istniejąca podaż powierzchni przemysłowo-logistycznej wynosi ponad 1 mln m kw. Rynek magazynowy w stolicy Małopolski musi mierzyć się z wieloma wyzwaniami, z których do najważniejszych możemy zaliczyć dość niską dostępność gruntów i ich wysoki stopień rozdrobnienia oraz konkurencję ze strony większego rynku Górnego Śląska. W ostatnich kilku latach krakowski rynek powierzchni przemysłowo-logistycznej coraz dynamiczniej się rozwija. Całkowite zasoby powierzchni w Krakowie i jego okolicach w ostatnich 5 latach podwoiły się. Od lat małopolski rynek powierzchni przemysłowo-logistycznej charakteryzuje jeden z najniższych wskaźników pustostanów, który na koniec II kw. 2024 roku wyniósł 6,4% (średnia dla Polski 8,3%). W 2023 r. w regionie Małopolski podpisano umowy najmu łącznie na 232 tys. m kw., co było rezultatem o 4% lepszym w porównaniu z 2022 r. Z kolei w pierwszej połowie 2024 r. wynajęto jedynie 43 tys. m kw., co wynikało z niskiej dostępności wolnej powierzchni. Rozwój tego rynku stymuluje przede wszystkim dobra infrastruktura komunikacyjna, dostępność terenów inwestycyjnych oraz wykwalifikowanych pracowników. W tym roku zostanie ukończona także droga S7, co z pewnością przyczyni się do rozwoju potencjału północnych obszarów regionu.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie spadł kw./kw. i na koniec II kw. 2024 r. wyniósł ponad 1,98 mln m kw. Średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął prawie 55%, co oznacza jego wzrost o 3,6 p.p. w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

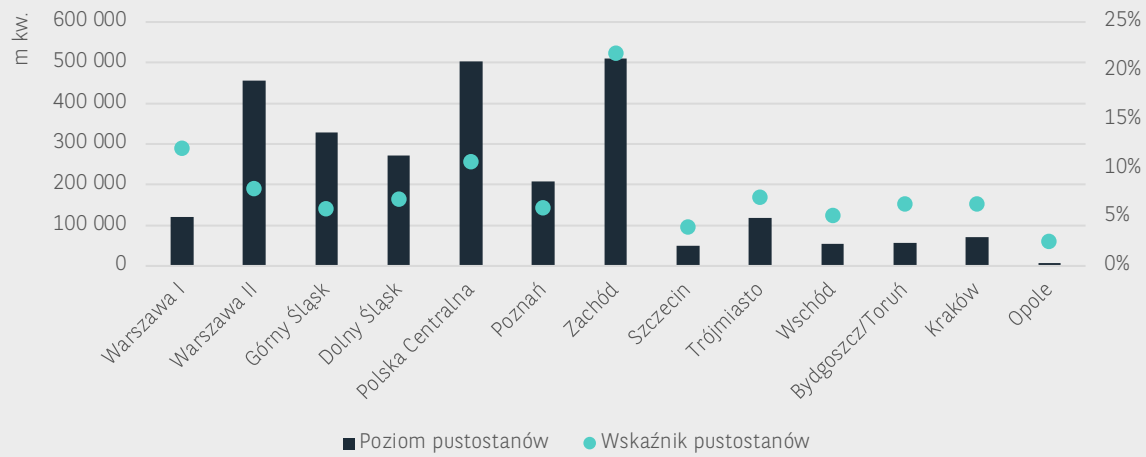
Największe obiekty w budowie

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 II kw. 2024 r. w budowie znajdowało się ponad 1,98 mln m kw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, czyli ok. 0,33 mln m kw. mniej niż w I kw. 2024 r. W okresie kwiecień-czerwiec 2024 r. najwięcej powierzchni przemysłowo-logistycznej w budowie znajdowało się w strefach: Dolny Śląsk (520 tys. m kw.), Warszawa II (368 tys. m kw.) oraz Polska Centralna (322,3 tys. m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni przemysłowo-logistycznej w II kw. dostarczono w strefach: Polska Centralna (124 tys. m kw.), Kraków (110 tys. m kw.) oraz Dolny Śląsk (102 tys. m kw.).

Wskaźnik pustostanów



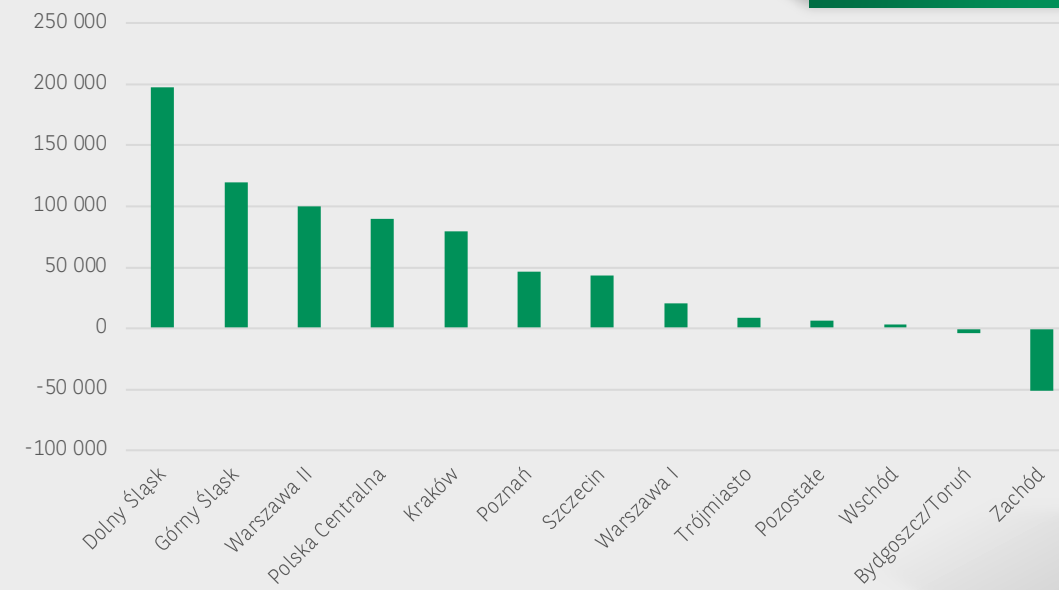
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec II kwartału 2024 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 8,3% (wzrost o 0,1 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost o 1,5 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 roku). Najwyższą wartość odnotowano w strefach: Zachód (21,8%), Warszawa I (12,3%) oraz Polska Centralna (10,8%). Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w strefach: Opole (2,6%), Szczecin (4,0%) i Wschód (5,2%).

Absorpcja*

AT A GLANCE

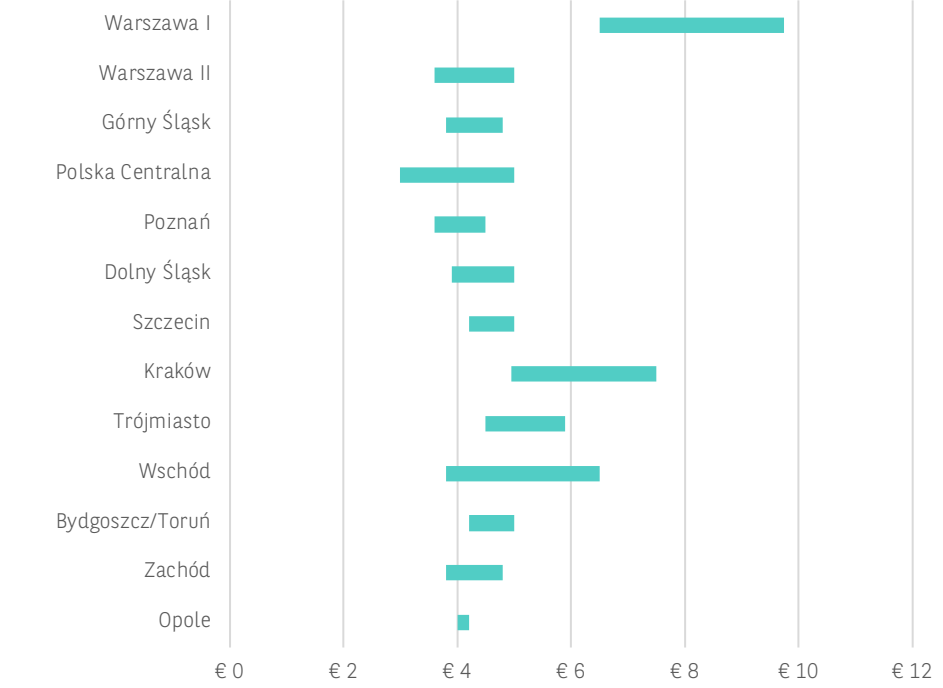
II kw. 2024



*Absorpcja=miara zmiany zajętości istniejącej powierzchni pomiędzy kwartałami

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

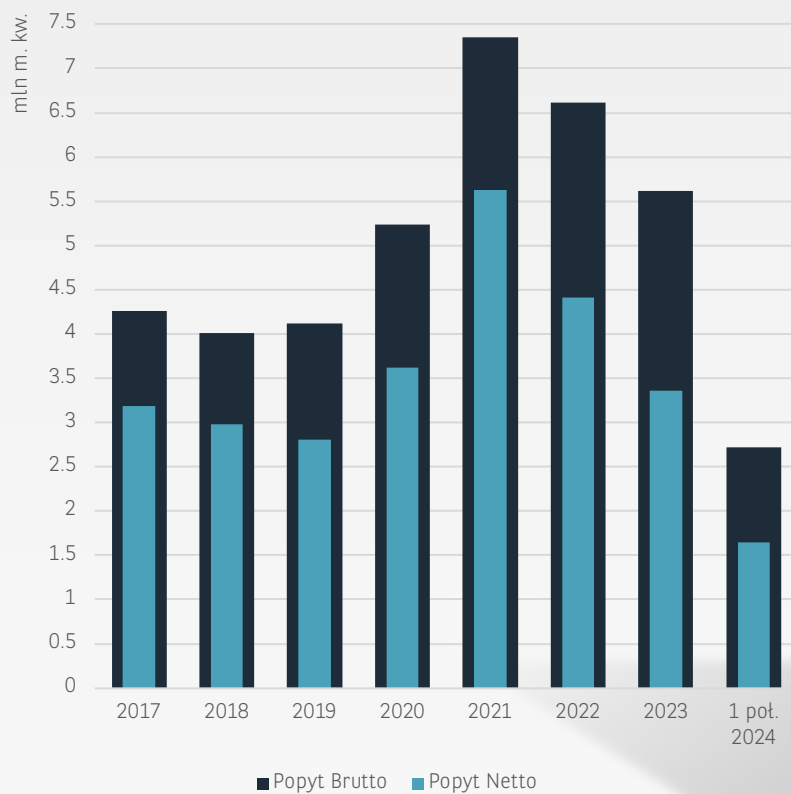
Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Po dynamicznych wzrostach obserwowanych w 2022 i 2023 roku, czynsze za powierzchnie przemysłowo-logistyczne w 2024 roku zaczęły się stabilizować, a niewielkie korekty w górę notowane są tylko w najbardziej pożądanym lokalizacjach z niską dostępnością powierzchni. Standardowe obiekty typu big-box w Polsce wyceniane są na 3,50-6,50 EUR za m kw./miesiąc oraz 5,00-7,50 EUR/m kw. dla projektów typu SBU/City Logistics.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



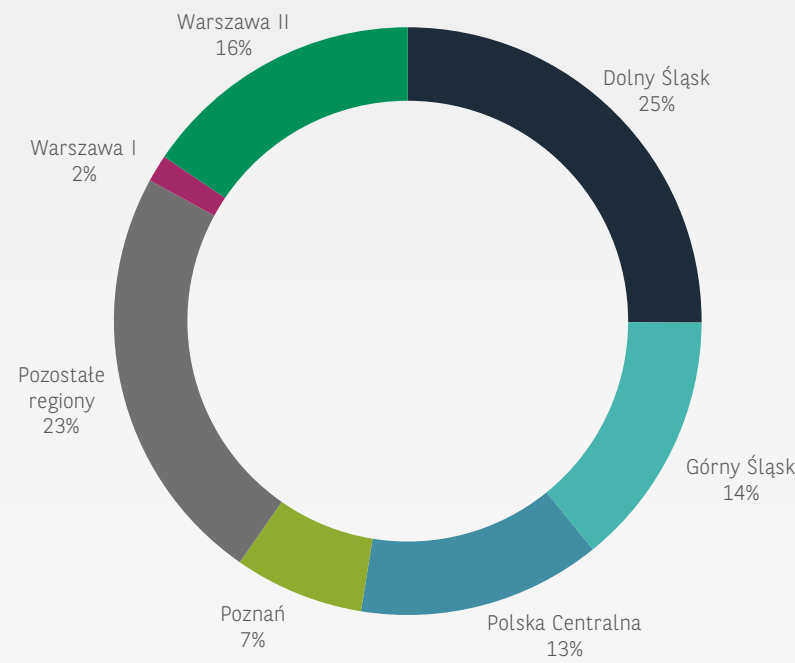
Robert Pawłowski

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

Zmiany na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych

Polski rynek magazynowy przez bardzo długi czas był postrzegany w kategorii prostych, wielkopowierzchniowych hal przeznaczonych na potrzeby firm z sektora e-commerce, handlu czy logistyki. Obecnie sektor ten jest zdecydowanie bardziej zróżnicowany niż jeszcze kilka lat temu. Aktualnie na rynku obserwujemy zarówno popyt na duże, jak i mniejsze przestrzenie klasy A, dostosowane do potrzeb działalności najemców. Stąd też w obecnych realiach sprawdza się koncept parków przemysłowo-logistycznych oferujący moduły o zróżnicowanych wielkościach, a także powierzchnie w standardzie produkcyjnym. Zarówno firmy deweloperskie, jak i najemcy coraz częściej dostrzegają korzyści płynące z wdrożenia nowoczesnych i ekologicznych koncepcji, zapewniających najemcom bezpieczeństwo energetyczne. Do niedawna czynnikami decydującymi o lokalizacji nowego magazynu była bliskość autostrady, przecięcia ważnych szlaków komunikacyjnych, dobry poziom infrastruktury drogowej, ew. przychylność samorządów. Obecnie parki magazynowe powstają tam, gdzie istnieje możliwość pozyskania pracowników o wyższych kwalifikacjach, zwłaszcza dla branży produkcyjnej. Bliskość dostępu do komunikacji miejskiej i ścieżek rowerowych to z kolei czynniki na które zwracają uwagę potencjalni pracownicy. Właściciele i Zarządzający przestrzeniami magazynowymi robią bardzo wiele, aby również poprawić komfort pracy. Przykładami takich działań są między innymi: modernizacja sposobu ogrzewania, poprawa komfortu cieplnego, montaż klimatyzacji, nawilżania, tworzenie kantyn czy dobrze wyposażonych stref relaksu i wypoczynku.

Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



- **Notino otwiera swój pierwszy magazyn w Polsce.** Nowoczesna hala magazynowa Notino w Głuchowie będzie wysyłać zamówienia za granicę i do Polski.
- **Zakończyła się budowa największego magazynu City Logistics w Polsce.** City Logistics Poznań III ma powierzchnię blisko 44 tys. m kw. i jest największym tego typu obiektem w Polsce służącym do obsługi tzw. ostatniej mili.
- **Amazon zapowiada wielomiliardowe przedsięwzięcia i tysiące miejsc pracy na terenie Europy.** Gigant e-commerce stawia na logistykę, infrastrukturę chmurową oraz badania i rozwój, a w Polsce zapowiada inwestycje w energetykę wiatrową.



AT A GLANCE

II 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