

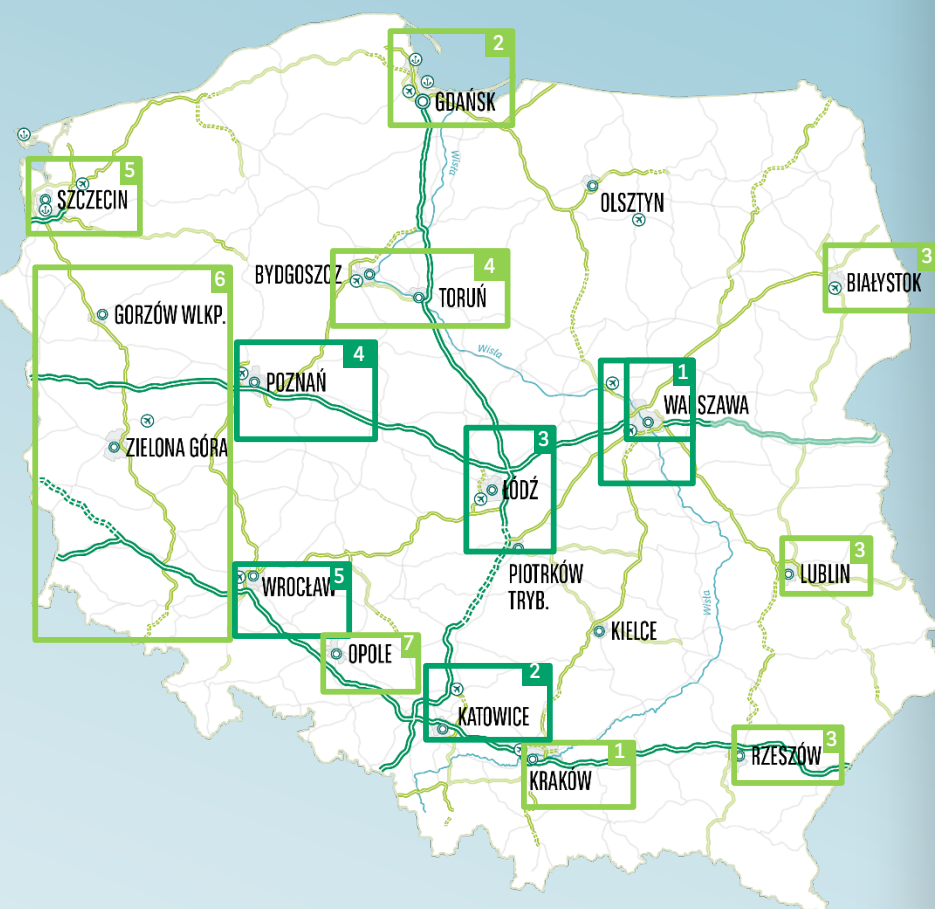
AT A GLANCE

II kw. 2023

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

- Podaż powierzchni magazynowej przekroczyła barierę 30 mln m kw.
- Deweloperzy nadal ostrożni przy rozpoczynaniu nowych inwestycji magazynowych
- Spowolnienie aktywności najemców
- Wzrasta ilość powierzchni dostępnej w istniejących obiektach magazynowych



6,7%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

1,03 mln m²
POPYT BRUTTO II kw.

0,68 mln m²
POPYT NETTO II kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

30,6 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA

2,0 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW
W ISTNIEJĄCEJ
POWIERZCHNI II kw.

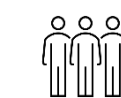
1,2 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW
W POWIERZCHNI
W BUDOWIE II kw.

0,69 mln m²
NOWA PODAŻ II kw.

2,1 mln m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE II kw.

3,50-5,50 Big Box
4,50-6,75 SBU
CZYN SZ BAZOWY DLA
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW
(EUR/m²/m-c)

Prognozy ekonomiczne na koniec 2023 r.



PKB

0,5%



Inflacja CPI

12,0%



EUR / PLN

4,50



Koszt pracy (2022 r.)

13,0 EUR/h

Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, stan na czerwiec 2023 r., średnio w kwartale (% r/r)

Komentarz eksperta



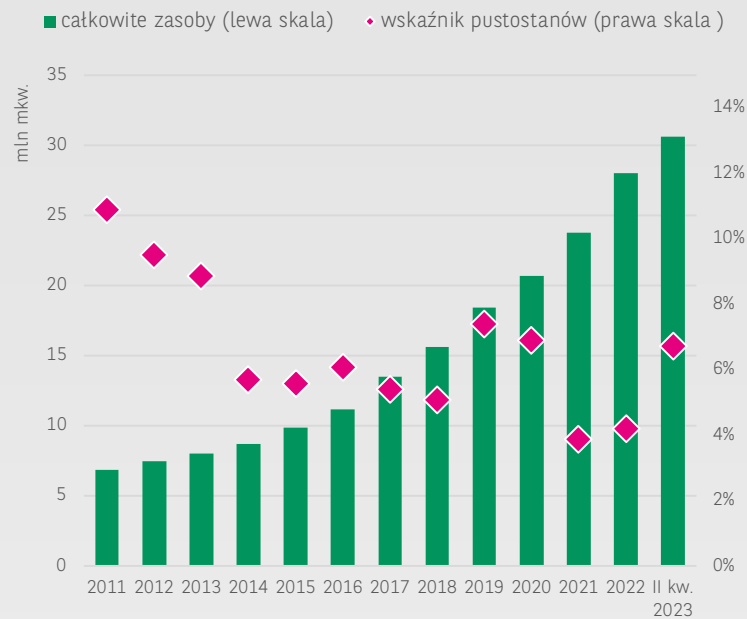
Tomasz Arent

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych
BNP Paribas Real Estate Poland

Rynek się stabilizuje

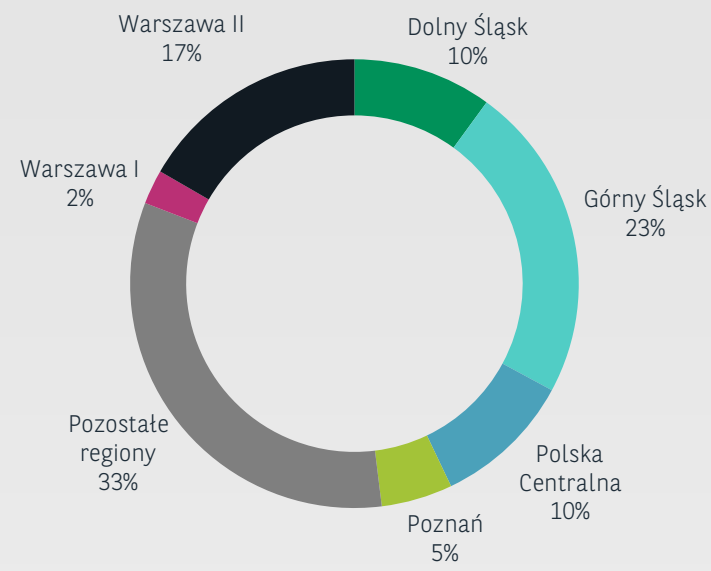
Po intensywnych wzrostach popytu i podaży podczas pierwszych lat pandemii i burzliwym 2022 roku, rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce wydaje się stabilizować. Na koniec II kwartału 2023 roku krajowe zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowo-przemysłowej wyniosły 30,6 mln m kw., dzięki czemu Polska znalazła się za Niemcami i Francją w gronie trzech największych rynków magazynowych w Unii Europejskiej. W II kw. popyt brutto wyniósł 1,03 mln m kw., a w całym 2023 r. najemcy wynajęli łącznie ponad 2,2 mln m kw., tj. o 40% mniej niż rok wcześniej. Najemcy obecnie dłużej podejmują decyzje o podpisywaniu umów najmu, m.in. z powodu rosnących ogólnych kosztów wynajęcia magazynu, w tym kosztów eksploatacyjnych, oraz konieczności reorganizacji łańcuchów dostaw. Mimo spadku popytu i podaży w II kw., obie wartości w relacji do długoterminowej średniej wciąż pozostają wysokie. Wyhamowaniu natomiast uległa dynamika wzrostu czynszów, co jest dobrą wiadomością dla najemców. Wyzwaniem dla rynku wciąż pozostaje jednak trudna sytuacja w przemyśle. W lipcu wskaźnik produkcji przemysłowej w Polsce był niższy o 2,7% niż przed rokiem, a wskaźnik PMI w Polsce podobnie jak większości krajów Europy znajduje się w kontrakcji i w lipcu wyniósł zaledwie 43.5 pkt.

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE

II kw. 2023

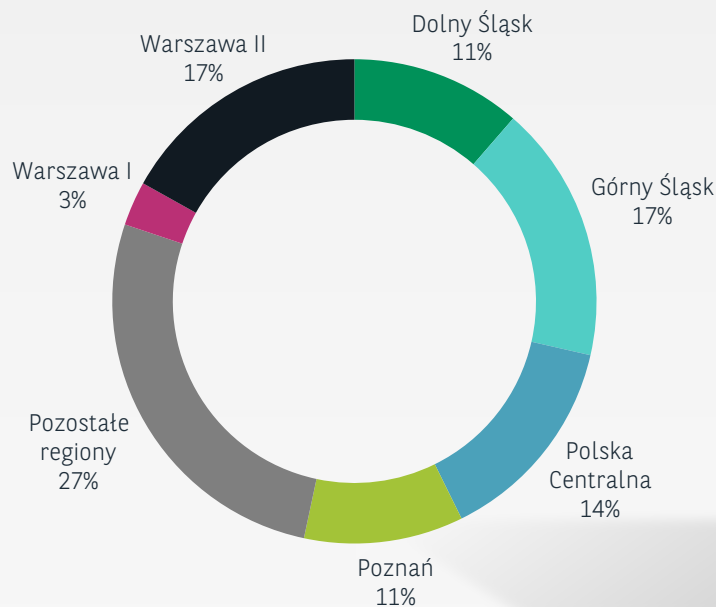
Top 3 transakcje najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1 Best Secret	Panattoni BTS Best Secret	Zachód	46 000	przedłużenie
2 Poufny	7R Park Wrocław West II	Wrocław	43 300	nowa
3 Fortaco	Panattoni Park Knurów	Górnny Śląsk	34 700	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

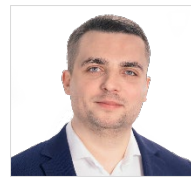
W II kwartale deweloperzy magazynowi dostarczyli na rynek prawie 0,69 mln m kw. powierzchni magazynowej, co przełożyło się na dalszy wzrost ilości pustostanów, które wyniosły 2,0 mln m kw. Wskaźnik pustostanów wzrósł więc do 6,7%, czyli o 3,3 pp. rok do roku. Jest to najwyższy poziom wskaźnika zanotowany od grudnia 2020 roku. Firmy deweloperskie nadal zachowują ostrożność przy rozpoczynaniu nowych inwestycji magazynowych. Na koniec czerwca 2023 roku w budowie pozostawało 2,1 mln m kw., co jest poziomem zbliżonym do odnotowanego w poprzednim kwartale. Ze względu na utrzymujące się wysokie koszty finansowania deweloperzy uzależniają rozpoczęcie budowy od podpisania umów przednajmu na co najmniej 50% całkowitej powierzchni hali i możliwości pozyskania najemców jeszcze przed ukończeniem inwestycji. Pierwsze półrocze zakończyło się wynikiem ponad 2,2 mln m kw. wynajętej powierzchni magazynowej, co oznacza 39% spadek r/r, z popytem netto na poziomie 1,3 mln m kw. (spadek o 49% r/r). Niższemu popytowi na powierzchnie magazynowe towarzyszy porównywalne spowolnienie aktywności deweloperskiej, co powinno w najbliższym czasie utrzymać sektor powierzchni magazynowych we względnej równowadze.

Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



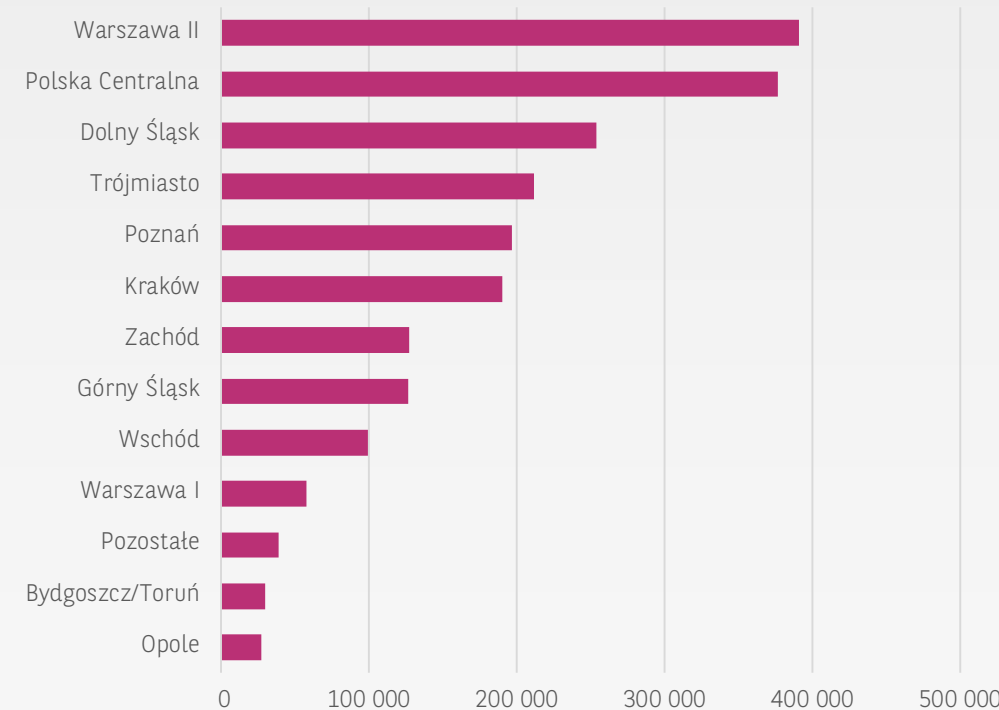
Wojciech Nowicki

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

Sztuczna inteligencja w magazynach

Sztuczna Inteligencja (AI), która naśladuje i uczy się ludzkich procesów myślowych, to technologia rewolucjonizująca wiele sektorów, w tym również sektor magazynowo-logistyczny. Automatyzacja i optymalizacja procesów, wykorzystanie danych i innowacyjne rozwiązania oparte na AI, takie jak autonomiczne pojazdy czy roboty logistyczne, przynoszą liczne korzyści, polegające na zwiększeniu efektywności, redukcji kosztów i poprawie obsługi klientów. Wraz z rosnącymi oczekiwaniami klientów i wzrostem handlu elektronicznego, firmy transportowe i logistyczne stoją przed wyzwaniem obsługi dużej ilości zamówień i efektywnego zarządzania dostawami. Sztuczna inteligencja pozwala na dostarczenie szybkich, spersonalizowanych usług logistycznych, co jest kluczowe dla przyszłości branży. Dodatkowo, AI jest wykorzystywana do optymalizacji tras i planowania transportu, co umożliwia określanie najbardziej optymalnych tras dla pojazdów, minimalizując czas i koszty transportu. Wdrożenie AI to droga ku poprawie sprawności działania firm logistycznych. Specjaliści szacują, że wczesne zaadaptowanie sztucznej inteligencji jako strategii zarządzania łańcuchem dostaw jest w stanie zwiększyć zysk przedsiębiorstwa o ponad 5%.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie maleje i na koniec II kw. 2023 r. wyniósł ponad 2,1 mln m kw., a średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął około 39% i kw./kw. i również notuje trend spadkowy.

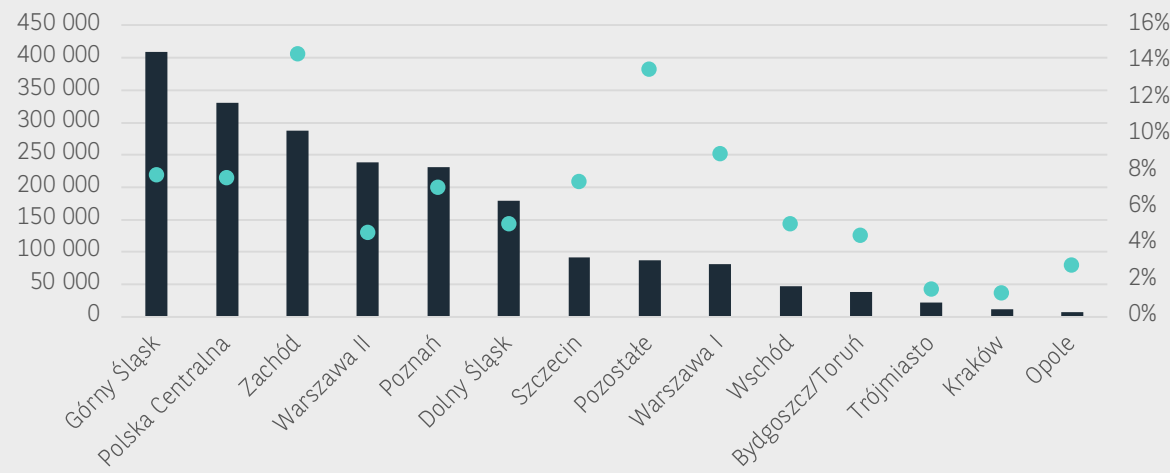
Największe obiekty w budowie

BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1 Hillwood Łódź II (Chocianowice)	Polska Centralna	97 100
2 Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Dolny Śląsk	90 000
3 CTPark Gdańsk Port	Trójmiasto	81 900

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec II kw. 2023 r. w budowie znajdowało się ponad 2,1 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej, czyli ok 2,1 mln m kw. mniej niż w II kw. 2022 r. W okresie kwiecień-czerwiec 2023 r. najwięcej powierzchni magazynowej w budowie znajdowało się w strefach: Warszawa II (390 600 m kw.), Polska Centralna (376 700 m kw.), Dolny Śląsk (253 800 m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni magazynowej w II kw. dostarczono w strefach: Górnny Śląsk (158 200 m kw.), Warszawa II (115 300 m kw.), i Zachód (108 200 m kw.).

Wskaźnik pustostanów



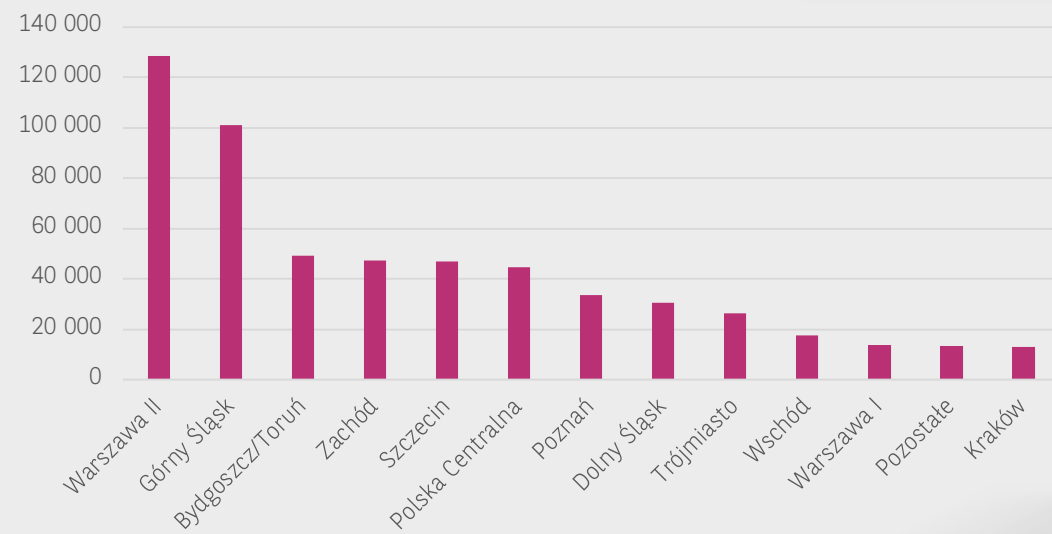
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Mniejsze zainteresowanie powierzchniami przemysłowo – logistycznymi, spowodowało wzrost wskaźnika pustostanów, który na koniec II kw. 2023 r. osiągnął wartość 6,7% (wzrost o 0,3 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału i wzrost o 3,3 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu poprzedniego roku).

Absorpcja*

AT A GLANCE

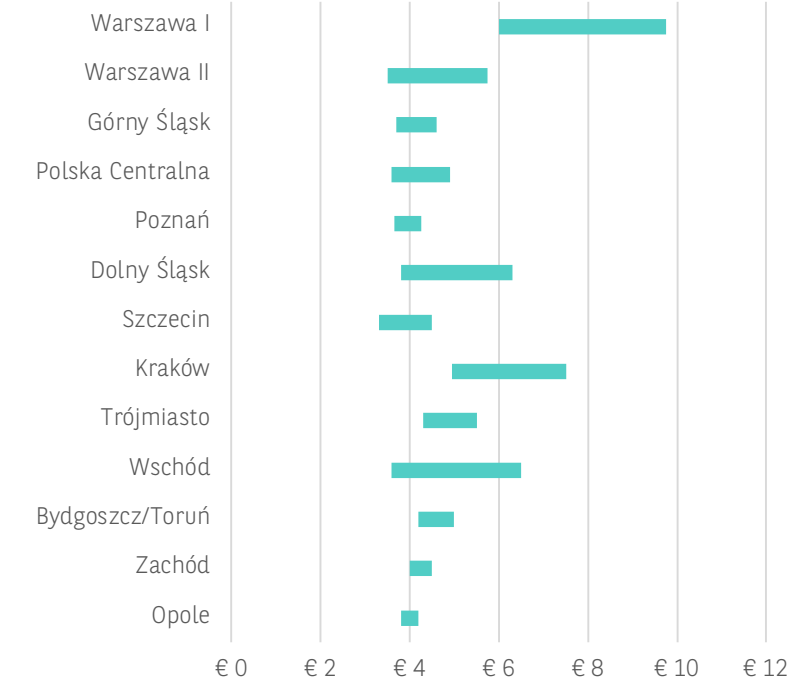
II kw. 2023



*Absorpcja=zależność między wolną powierzchnią, a dostępną pomiędzy kwartałami

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

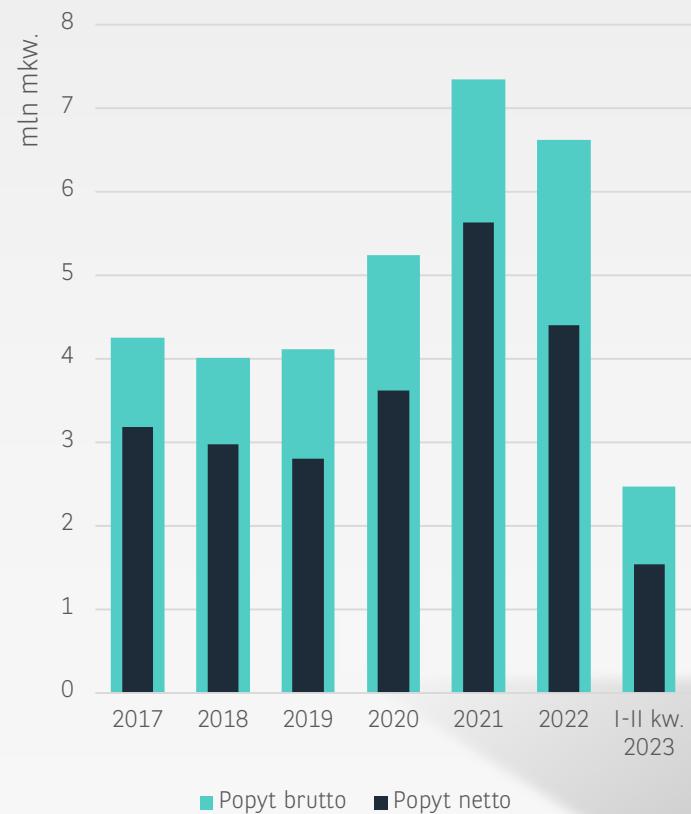
Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec II kwartału 2023 roku czynsze za powierzchnie magazynowe pozostały względnie stabilne na większości rynków regionalnych. Najwyższe czynsze za wynajem powierzchni magazynowych nadal utrzymywały się w strefie Warszawa I. W kolejnych miesiącach możemy spodziewać się dalszej presji wzrostowej na czynsze, która będzie dotyczyła przede wszystkim magazynów spełniających najwyższe standardy zakresu ESG. Pomimo spadku kosztów generalnego wykonawstwa w 2023 roku, czynsze za powierzchnie magazynowe raczej nie ulegną znaczącym zmianom w najbliższym czasie ze względu na wyższe koszty finansowania.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



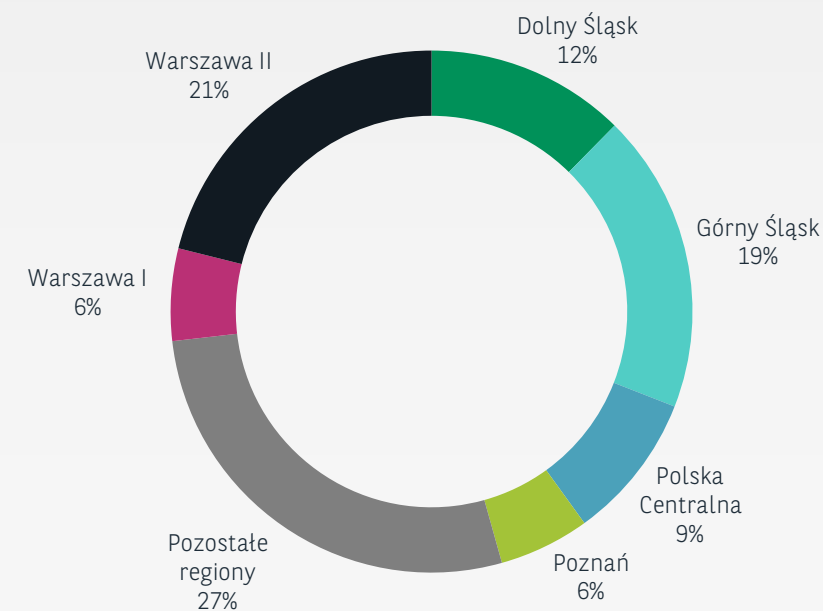
Piotr Załęski

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

Rynek automotive podbija Dolny Śląsk i Opole

Przemysł samochodowy odpowiada za ok 8% PKB i jest jedną z najważniejszych gałęzi polskiej gospodarki. Na Dolnym Śląsku i Opolszczyźnie powstają inwestycje takich marek jak Mercedes-Benz, Toyota czy LG, co z kolei przyciąga kolejne firmy produkujące auta. Rozwój przemysłu motoryzacyjnego ma olbrzymi wpływ na rynek powierzchni przemysłowych i magazynowych w Polsce – oprócz Górnego Śląska prężnie rozwija się także w województwach dolnośląskim i opolskim. Firmy z sektora automotive generują ponad 10% popytu rejestrowanego na Dolnym Śląsku. Największe transakcje podpisane z najemcami z branży motoryzacyjnej w ostatnich latach na Dolnym Śląsku i Opolszczyźnie dotyczyły m.in. takich centrów logistyczno-przemysłowych jak Segro Logistics Park Wrocław (34 200 m kw.), Panattoni BTS Ideal Automotive 2 (27 400 m kw.), wspomniany wyżej CTPark Opole (26 000 m kw.) czy BIK Park Wrocław I (11 250 m kw.). Dodatkowo w Miękinii na Dolnym Śląsku ma powstać Zakład Integracji i Testowania Półprzewodników firmy Intel. Będzie to największa inwestycja w historii Polski, która wniesie znaczący wkład w zapewnienie niezawodnego zaopatrzenia europejskiego przemysłu w półprzewodniki, ale też wesprze rozwój nowoczesnej technologii w Polsce.

Popyt brutto według regionów II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców II kw.

(według udziału w popycie brutto)



P3 Logistic Parks wchodzi rynek Wielkiej Brytanii poprzez nabycie dwóch aktywów logistycznych, od Segro. Nieruchomości w Crick i Kettering, o łącznej powierzchni 81 tys. m kw. **Żabka inwestuje w logistykę nowej generacji**, dostarczając na rynek jedno z najnowocześniejszych centrów logistycznych w Europie. Otwarty w Radzyminie pod Warszawą obiekt został wyposażony m.in. w automatyczny magazyn wysokiego składowania (High-Bay) oraz automatyczny system transportu wewnętrznego, w celu przyspieszenia obsługi logistycznej sklepów.



AT A GLANCE

II kw. 2023

AUTOR

Klaudia Okoń

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

KONTAKTY

Tomasz Arent

Dyrektor Działu Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
tomasz.arent@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

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

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

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