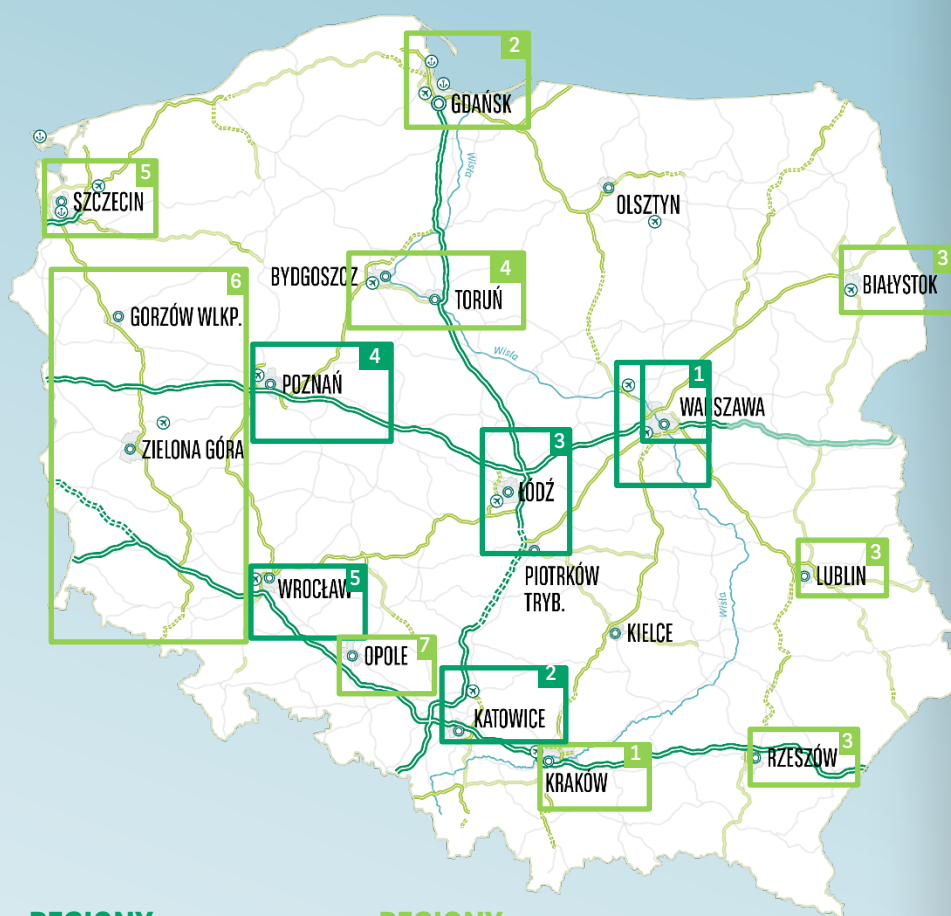


AT A GLANCE

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

I kw. 2024

Kluczowe informacje I kw. 2024 r.

- Dobre perspektywy dla rynku e-commerce i logistyki miejskiej
- Wysoki wolumen nowej podaży i powierzchni w budowie
- Współczynnik pustostanów w trendzie wzrostowym
- Deweloperzy magazynowi powiększają banki ziemi
- Spadek popytu na powierzchnie przemysłowo - logistyczne

RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNYCH W POLSCE



8,2%  **+0,8 p.p. kw./kw.**
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

0,87 mln m²
POPYT BRUTTO I kw.

0,55 mln m²
POPYT NETTO I kw.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

32,7 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA

2,61 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW
W ISTNIEJĄCEJ
POWIERZCHNI I kw.

1,13 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW
W POWIERZCHNI
W BUDOWIE I kw.

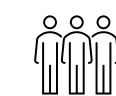
0,85 mln m²
NOWA PODAŻ I kw.

2,32 mln m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE I 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



Realny PKB

2023

2024

2025

0,2%

4,0%

3,5%



Inflacja CPI

11,6%

4,3%

4,1%



EUR / PLN

4,65

4,25

b.d.



Inwestycje brutto

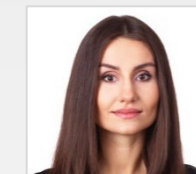
8,0%

2,5%

4,0%

Źródło: NBP, BNP Paribas, stan na marzec 2024 r., średnio w kwartale (% r/r); b.d.=brak danych

Komentarz eksperta



Martyna Kajka, MRICS

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

Niższy popyt na powierzchnie

W I kwartale 2024 roku na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce najemcy podpisali umowy na około 870 tys. m kw., co oznacza spadek aktywności o około 25% r/r. Jest to najniższy poziom popytu zarejestrowany od II kwartału 2019 roku. Spadek popytu na powierzchnie przemysłowo-logistyczne został zaobserwowany nie tylko w Polsce, ale również w całym CEE, co wynikało w dużej mierze ze spowolnienia gospodarczego oraz szeroko pojętego wzrostu kosztów (operacyjnych, finansowania, itd.). Na koniec marca 2024 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły poziom 32,7 mln m kw., co oznacza wzrost o prawie 10% r/r. Rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce rośnie najszybciej w Europie. W trakcie realizacji znajduje się obecnie około 2,32 mln m kw. powierzchni co pokazuje, że poziom aktywności deweloperskiej jest nadal na wysokim poziomie i jest nieznacznie niższy niż w poprzednim kwartale. Najwięcej inwestycji nadal powstaje w strefie „Wielkiej Piątki” oraz w rejonie Gdańska i Krakowa. Wzrost aktywności deweloperskiej można również zauważyć na mniejszych rynkach tj. w strefie Bydgoszcz/Toruń czy Szczecin. Współczynnik pustostanów znajduje się w trendzie wzrostowym od 2021 roku, kiedy to osiągnął najniższą wartość w historii rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce - 3,3%. Z kolei na koniec marca 2024 r. wyniósł on 8,2%, co stanowi najwyższy poziom od września 2020 roku (8,5%). W I kwartale wolumen powierzchni niewynajętej wzrósł do 2,61 mln mkw., na co duży wpływ miała podaż nowej powierzchni (852 tys. m kw.).

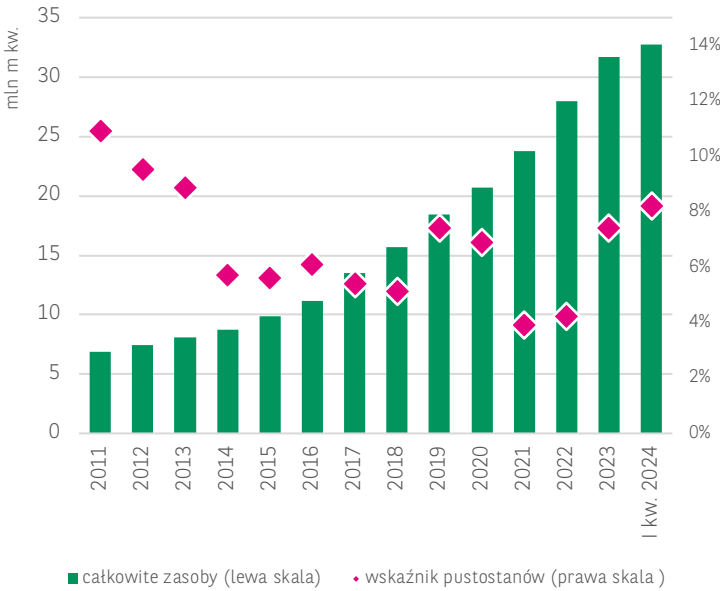


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate for a changing world

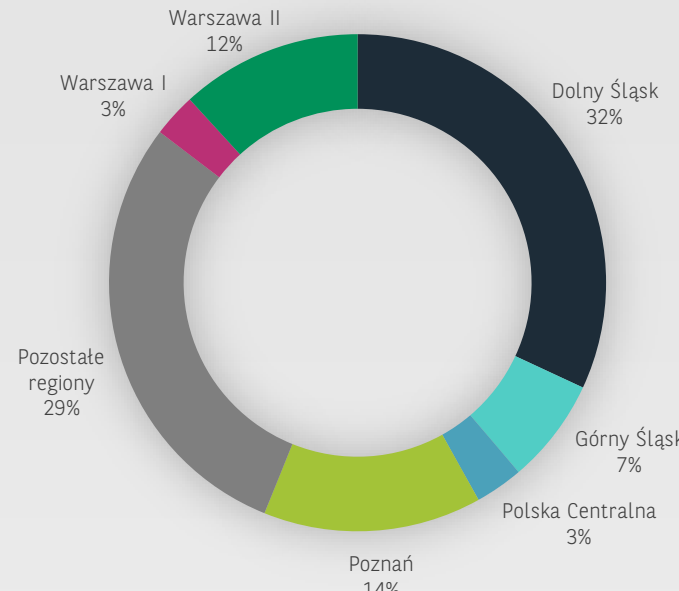
AAG RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO - LOGISTYCZNYCH
I KW. 2024

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE

I kw. 2024

Top 3 transakcje najmu

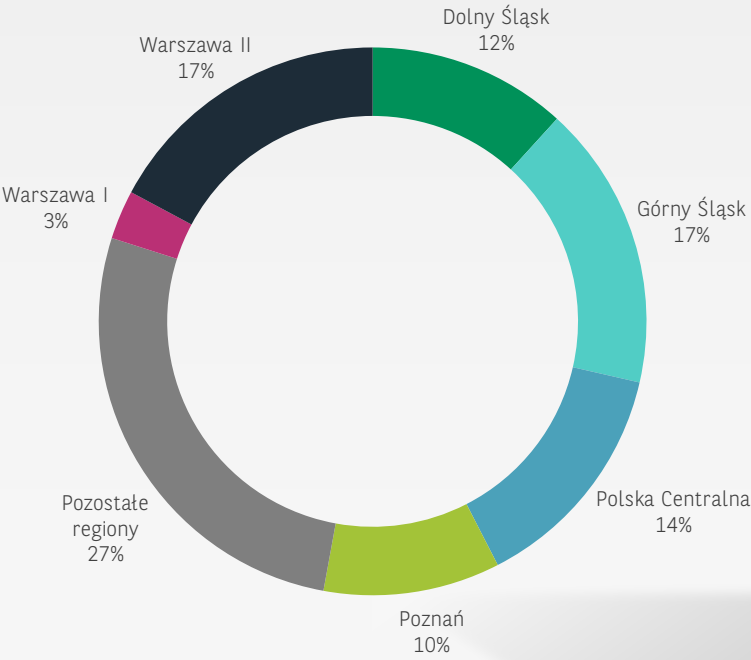
	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	Poufny	Hillwood Łódź II (Chocianowice)	Polska Centralna	62 000	Nowa
2	Poufny	Panattoni Park Poznań A2	Poznań	60 000	Nowa
3	ID Logistics	Panattoni Park Poznań West Gate II	Poznań	49 800	Nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

W I kwartale 2024 r. deweloperzy magazynowi dostarczyli na rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce ponad 0,85 mln m kw. powierzchni. To o ponad 270 tys. m kw. więcej niż w ostatnim kwartale 2023 r. Wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu 8,2% czyli o 0,8 pp. w porównaniu do IV kw., a w ujęciu rocznym zanotował wzrost o 1,7 p.p. Najniższy poziom pustostanów panuje w Trójmieście, Rzeszowie i Krakowie, gdzie nie przekracza 4%, a najwyższy w centrum oraz na zachodzie kraju, w regionie Wrocławia, Zielonej Góry i Gorzowa Wielkopolskiego, gdzie sięga ponad 10%. W pierwszych trzech miesiącach 2024 roku wynajęto ponad 871 tys. m kw. powierzchni przemysłowo-logistycznej, czyli o ok. 25% mniej niż w analogicznym kwartale 2023 roku. Najwyższą aktywnością najemców cieszył się centralny obszar Polski – w regionie Łodzi wynajęto ponad 178 tys. m kw., oraz obszar Warszawy II, gdzie w ręce najemców oddano 168,5 tys. m kw. powierzchni. Trzecie miejsce zajął Poznań z 165,9 tys. m kw. wynajętej przestrzeni. Największą transakcją kwartału było wynajęcie 62 tys. m kw. przez firmę z sektora handlowego w obiekcie Hillwood Łódź II Chocianowice.

Udział regionów w podaży

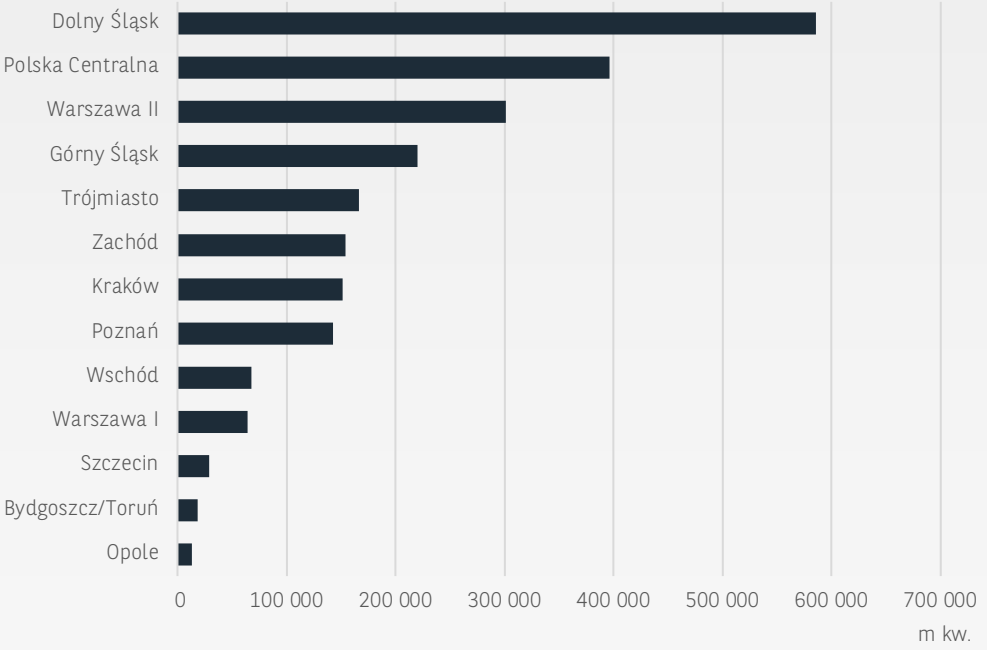


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Rynek e-commerce urośnie, logistyka miejska przyspieszy

Według prognoz Globaldata rynek e-commerce w Polsce ma urosnąć do 2027 roku o 38%, wyprzedzając pod względem skali wzrostu Belgię, Holandię, czy Austrię, a sprzedaż przez Internet osiągnie wartość ponad 24 mld euro. Prognozy pokazują, że sprzedaż detaliczna online w całej Europie pomiędzy 2022 a 2027 rokiem ma wzrosnąć aż o 42%. Tak pozytywne prognozy to duża szansa na kolejne przyspieszenie w rozwoju logistyki miejskiej w Polsce. E-commerce znajduje się wciąż na fali wznoszącej, wyprzedzając przedcovidowe prognozy o prawie cztery lata. Świadczy o tym fakt, że InPost dostarczył w Polsce w zeszłym roku aż 589,5 mln przesyłek, o 16% więcej niż w 2022 roku. Co ważne – 19 grudnia ta firma obsłużyła rekordową liczbę paczek – prawie 11 milionów w ciągu jednego dnia, podczas gdy w 2019 roku był to tylko 1 milion, a w 2016 roku niecałe 500 tys. tysięcy. W Polsce zdecydowana większość klientów zainteresowana jest dostawą zamówienia do aparatu paczkowego. To ważne również z punktu widzenia minimalizowania śladu węglowego, zmniejszenia negatywnego wpływu na środowisko poprzez optymalizację procesów dostaw. Rosnąca popularnością e-handlu oznacza dalszy wzrost częstotliwości dostaw, a to z kolei oznacza dalsze inwestycje w sieć logistyczną i infrastrukturę magazynową w obszarach miejskich i ich bezpośrednim otoczeniu.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie spadł kw./kw. i na koniec I kw. 2024 r. wyniósł ponad 2,32 mln m kw. Średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął ponad 51% i nie zmienił się w odniesieniu do poprzedniego kwartału.

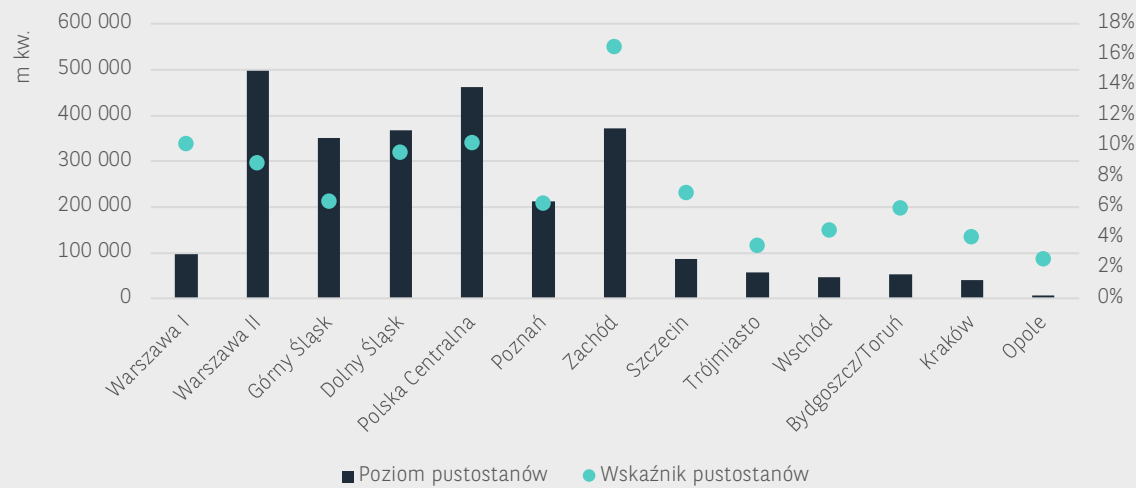
Największe obiekty w budowie

	BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1	P3 Wrocław bud. 1	Dolny Śląsk	130 800
2	P3 Wrocław bud. 3	Dolny Śląsk	92 295
3	ECE Kąty Wrocławskie	Dolny Śląsk	79 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec I kw. 2024 r. w budowie znajdowało się ponad 2,3 mln m kw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, czyli ok. 0,49 mln m kw. mniej niż w IV kw. 2023 r. W okresie styczeń-marzec 2024 r. najwięcej powierzchni magazynowej w budowie znajdowało się w strefach: Dolny Śląsk (586 000 m kw.), Polska Centralna (396 700 m kw.) oraz Warszawa II (301 500 m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni magazynowej w I kw. dostarczono w strefach: Dolny Śląsk (272 000 m kw.), Trójmiasto (167 200 m kw.) oraz Poznań (121 100 m kw.).

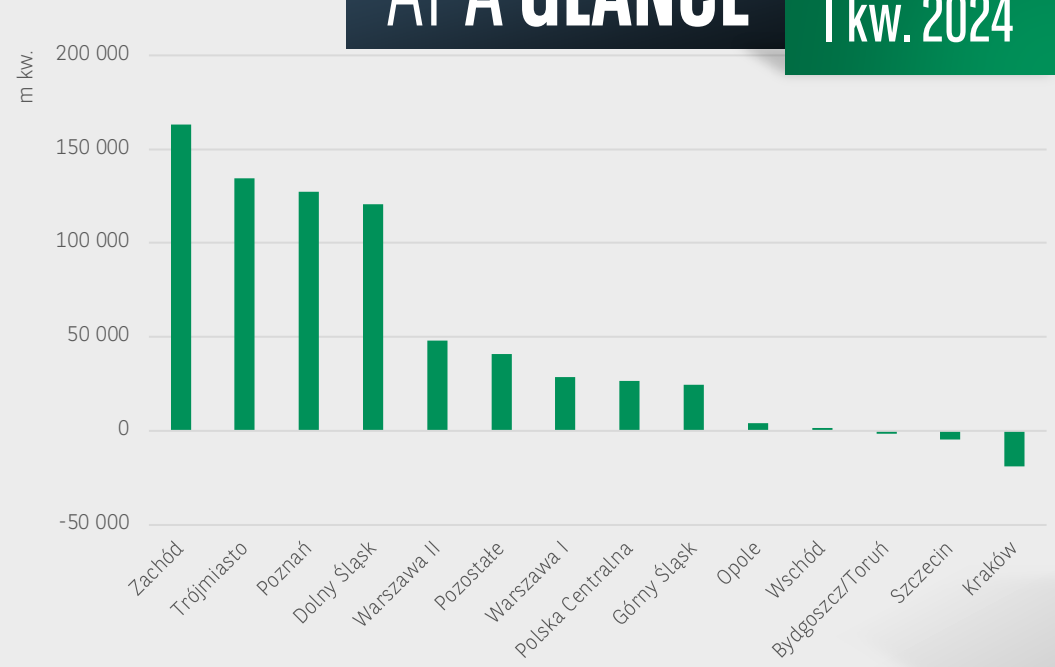
Wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec I kwartału 2024 roku wskaźnik pustostanów wyniósł 8,2% (wzrost o 0,8 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost o 1,7 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 roku). Najwyższą wartość odnotowano w strefach: Zachód (16,5%), Polska Centralna (10,2%) oraz Warszawa I (10,1%). Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w strefach: Opole (2,6%), Trójmiasto (3,5%) i Kraków (4,1%).

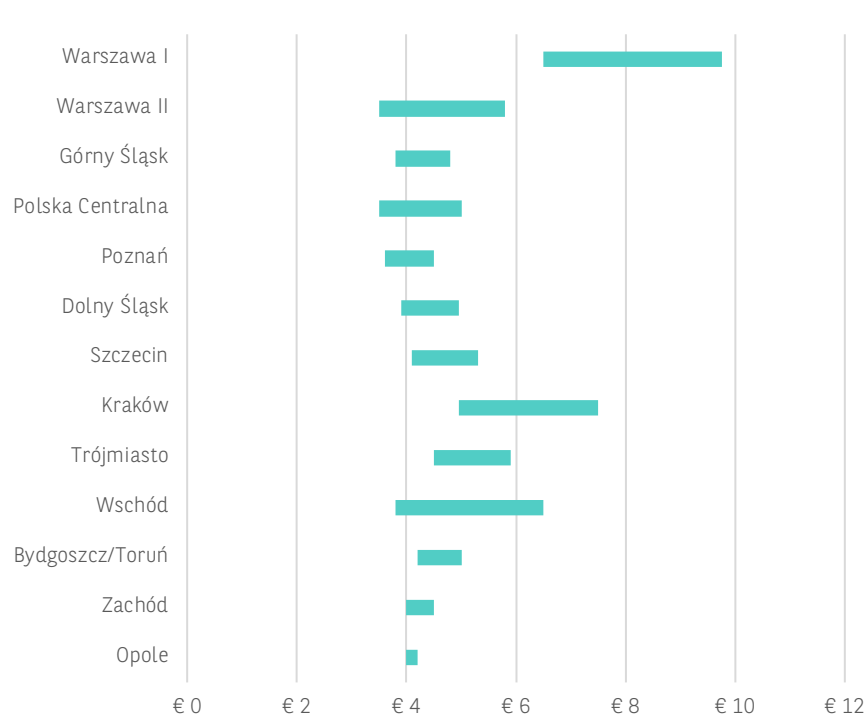
Absorpcja*



*Absorpcja=zależność między wolną a dostępną powierzchnią pomiędzy kwartałami

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

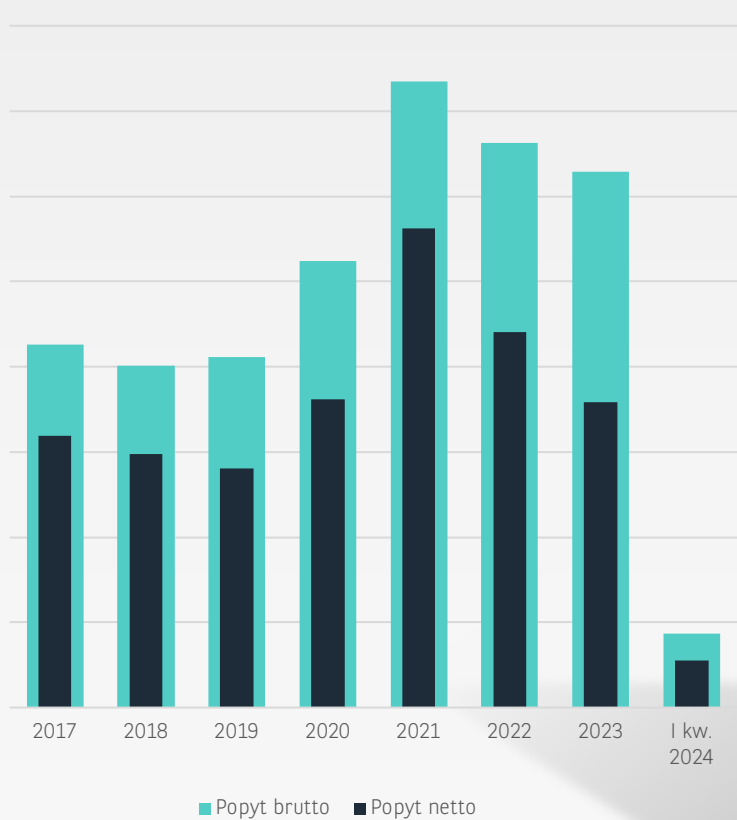
Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Miesięczne stawki bazowe czynszów, po wzrostach notowanych w 2023 r., utrzymują się na stabilnym poziomie 3,60-6,50 EUR/m kw. w przypadku parków logistycznych typu big box. Z kolei miesięczne stawki efektywne mieszczą się w przedziale 2,70-6,20 EUR/m kw. Z uwagi na znaczący wzrost dostępności powierzchni magazynowej prognozujemy możliwą korektę czynszów strefach: Polski Centralnej, Dolnego Śląska i Warszawy.

Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



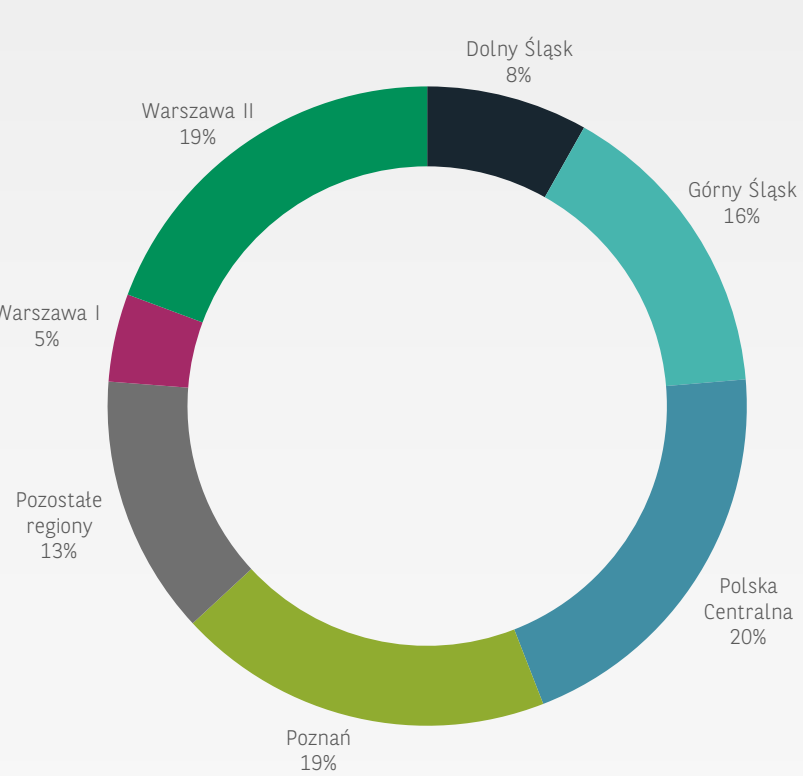
Robert Pawłowski

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

Banki ziemi w rękach deweloperów

Nowa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje do 2025 roku zastąpienie dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nowymi planami ogólnymi, co oznacza, że do tego czasu nie będzie możliwa zmiana MPZP. Kluczowym elementem tych planów będą obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które miały umożliwiać realizację określonych typów inwestycji. Początkowo magazyny miały być uwzględnione w procedurze OUZ, co pozwalałoby na ich łatwiejszą budowę. Jednak rząd w ostatniej chwili wykreślił magazyny z listy inwestycji objętych tą procedurą. Oznacza to, że nowe przepisy znacznie utrudnią budowę nowych magazynów w Polsce, co może mieć negatywne konsekwencje dla rynku nieruchomości i logistyki, w szczególności w kontekście rosnącego zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe, które napędza e-commerce oraz rozwój sektora logistycznego. W obawie przed nowymi przepisami deweloperzy uzupełniają banki ziemi. W ostatnim czasie CTP powiększyło swój bank gruntów o 0,5 mln m kw. powierzchni, co łącznie daje im ok 3 mln m kw. gruntów z pozwoleniem na budowę lub będących w trakcie jej uzyskiwania. Z kolei Satoia od 2023 roku posiada w swoim banku ziemi ok 1,2 mln m kw. powierzchni, z czego większość to grunty produkcyjne. Firma do końca roku chce zakupić kolejny minimum milion m kw. głównie dla końcowych odbiorców, którzy chcą np. w ciągu roku od zakupu rozpocząć realną działalność w fabryce wybudowanej na przygotowanym przez nich gruncie. Również Prologis w ostatnim czasie powiększył swój bank ziemi o ponad 23 ha w gminie Żabia Wola.

Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców

(według udziału w popycie brutto)



LCP Properties, brytyjska spółka i właściciel sieci parków handlowych z logo M Park, postanowiła zdywersyfikować swój biznes w Polsce i zbudować kolejną sieć – przynajmniej 49 magazynów SBU w każdym z dawnych województw.

Ukraińskie przedsiębiorstwo Electro Cable Group wchodzi na polski rynek. Firma, która według rankingu Forbes Ukraine należy do 200 największych ukraińskich przedsiębiorstw, wynajęła 11,8 tys. mkw. w CTPark Zabrze.

Firma AFL, działająca w infrastrukturze sieci światłowodowych, wchodzi na polski rynek. Spółka podpisała umowę najmu na ponad 10,7 tys. mkw. powierzchni produkcyjnej w MDC2 Park Gliwice.



AT A GLANCE

I 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



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate for a changing world

AAG RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWO - LOGISTYCZNYCH
I KW. 2024