

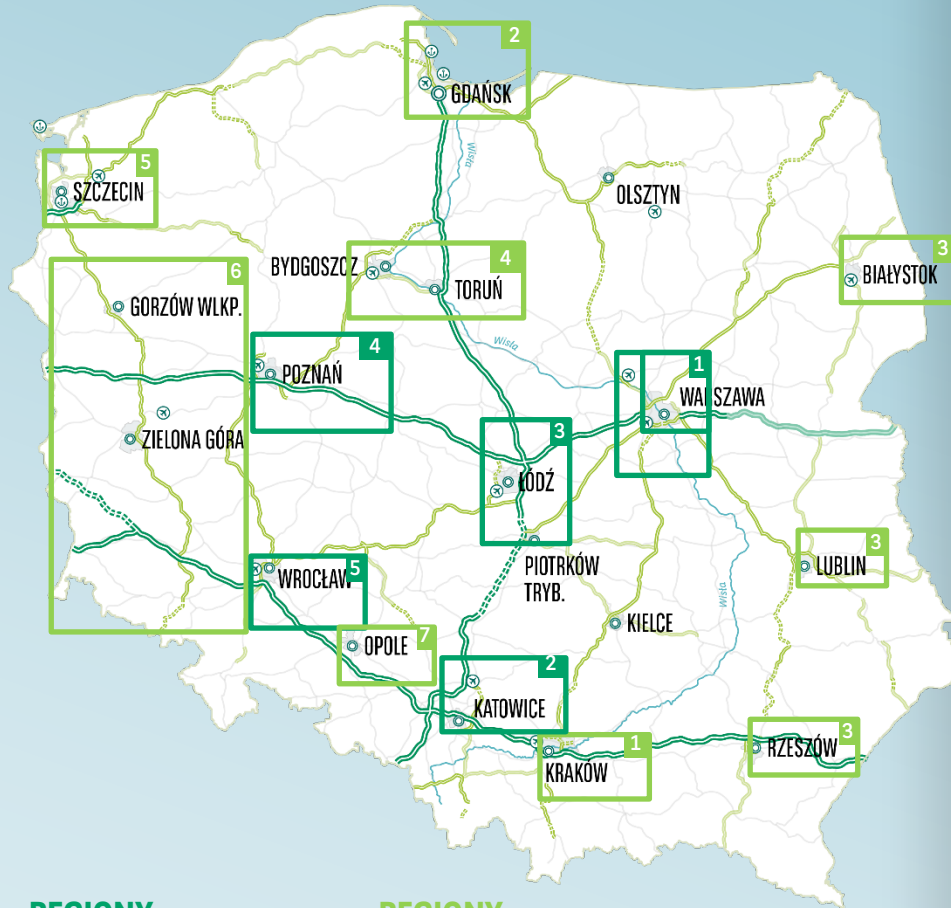
AT A GLANCE

IV 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 2023 roku

- Spadek nowej podaży
- Wyraźne wyhamowanie tempa uruchamiania nowych inwestycji
- Wzrost wskaźnika pustostanów
- Wzrost czynszów
- Spadek popytu na powierzchnie przemysłowo-logistyczne



KLUCZOWE DANE

7,4% ^{-0,4 p.p. kw./kw.}
ŚR. WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

1,9 mln m²
POPYT BRUTTO IV kw.

5,6 mln m²
POPYT BRUTTO 2023

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

31,7 mln m²
ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA MAGAZYNOWA

2,29 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW W ISTNIEJĄCEJ POWIERZCHNI IV kw.

1,38 mln m²
POZIOM PUSTOSTANÓW W POWIERZCHNI W BUDOWIE IV kw.

0,58 mln m²
NOWA PODAŻ IV kw.

2,8 mln m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE IV 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



Tomasz Arent

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych BNP Paribas Real Estate Poland

Podsumowanie i prognoza

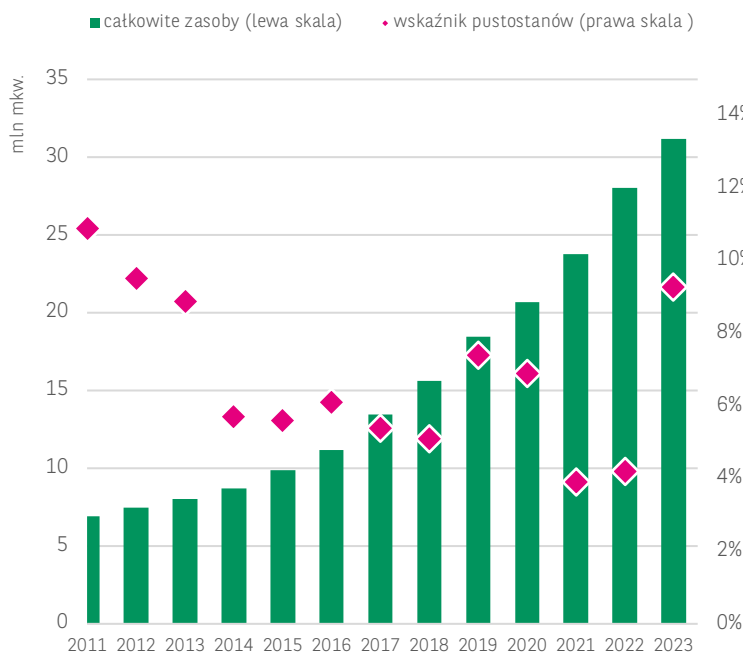
W 2023 r. sektor powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce zarejestrował spowolnienie, jednak wszystko wskazuje na to, że w 2024 r. zanotuje odbicie. Po szczycie popytu i podaży w tzw. okresie covidowym przypadającym na lata 2020-2022, napędzanych głównie przez sektor e-commerce, sektor powrócił do wartości notowanych w latach 2018-2019. Wyniki uzyskane w 2023 roku pod względem popytu, podaży czy rozpoczętych inwestycji możemy uznać za bardzo dobre, biorąc pod uwagę trudne warunki makroekonomiczne w jakich przyszło nam funkcjonować. Na koniec grudnia 2023 r. popyt brutto na powierzchnię przemysłowo-logistyczną wyniósł 5,6 mln m kw., z czego w ostatnim kwartale roku podpisano umowy na 1,9 mln m kw., a nowa roczna podaż wyniosła 3,7 mln m kw. Miniony rok charakteryzował się wzrostem czynszów i stopy pustostanów, jednakże w najbliższych kwartałach spodziewamy się zarówno stabilizacji stawek czynszu, jak i ograniczenia trendu wzrostowego wskaźnika pustostanów. Nadziejemy również na zwiększenie wolumenu powierzchni w budowie, który na koniec roku wyniósł 2,8 mln m kw. W 2024 roku zasoby rynku wyraźnie powinny przekroczyć poziom 34 mln m kw., a pozycję lidera wzmocni rynek warszawski (strefa Warszawa I & II), gdzie całkowita podaż powierzchni przemysłowo-logistycznych zbliży się do granicy 7 mln m kw.

Prognozy ekonomiczne

	2023	2024	2025
Realny PKB	0,5%	4,0%	3,5%
Inflacja CPI	11,7%	5,0%	4,0%
EUR / PLN	4,65	4,25	b.d.
Inwestycje brutto	7,5%	2,5%	4,0%

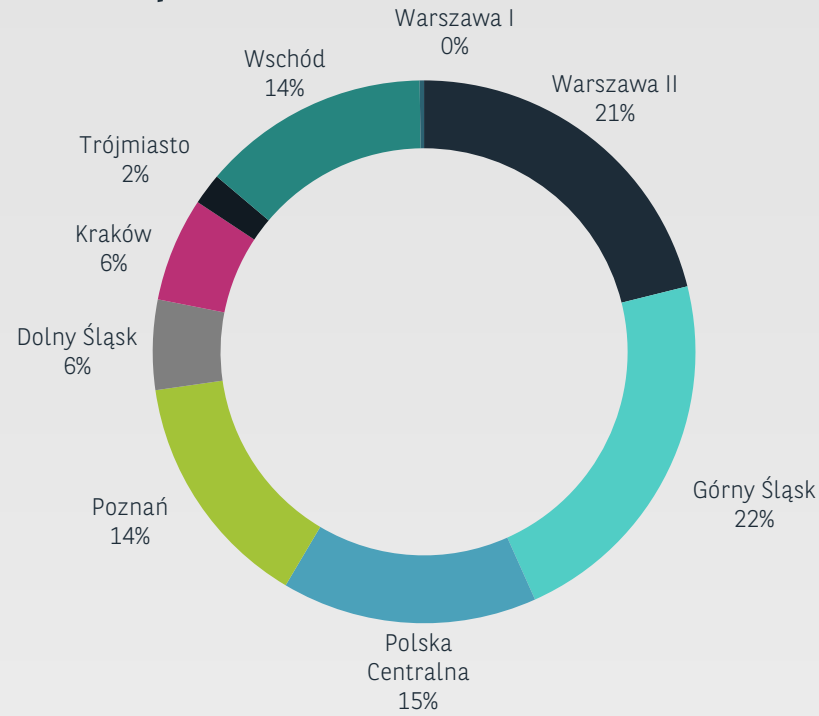
Źródło: GUS, NBP, Eurostat, BNP Paribas, stan na grudzień 2023 r., średnio w kwartale (% r/r); b.d.=brak danych

Zasoby i wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE

IV kw. 2023

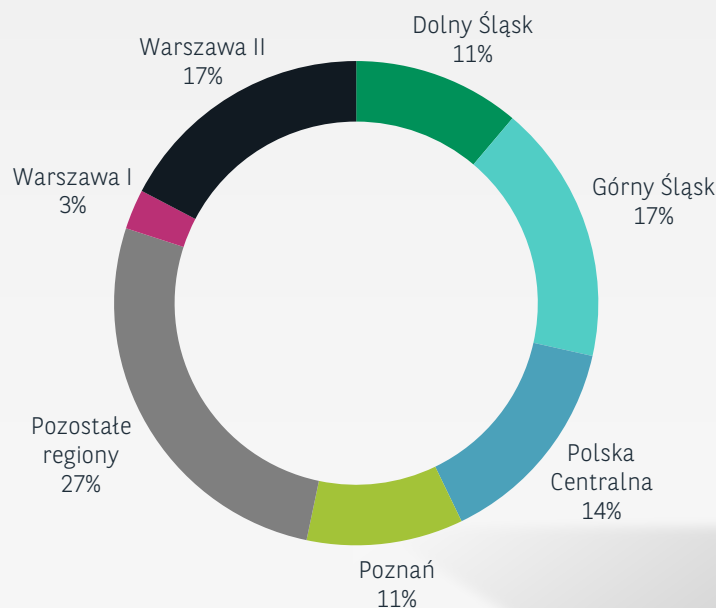
Top 3 transakcje najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	Poufny	P3 Wrocław	Dolny Śląsk	130 800	nowa
2	Poufny	P3 Wrocław	Dolny Śląsk	92 300	nowa
3	Grupa Muszkieterów	GLP Poznań II Logistics Centre	Poznań	81 600	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W samym tylko IV kwartale 2023 r. deweloperzy magazynowi dostarczyli na rynek prawie 0,58 mln m kw. powierzchni magazynowej, a w całym 2023 roku ponad 3,7 mln m kw. Wskaźnik pustostanów spadł do poziomu 7,4%, czyli o 0,4 pp. w porównaniu do III kw., a w ujęciu rocznym zanotował wzrost o 3,2 p.p. Od początku roku 2022 r. stopa pustostanów znajdowała się w trendzie wzrostowym, w III kw. 2023 osiągnęła szczyt wynoszący 7,7%. Obecna wartość tego wskaźnika ma wpływ na zwiększenie konkurencyjności rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych, pozwala na łatwiejsze znalezienie odpowiedniej nieruchomości dla najemców. W ciągu 2023 r. o około 15% zmalał popyt brutto na powierzchnie przemysłowo-logistyczne, porównując wartości rok do roku. Spadek ten z jednej strony wynika z wysokiej wartości bazowej (w latach 2021-2022 powierzchnia magazynowa cieszyła się największym zainteresowaniem najemców w historii tego rynku), z drugiej zaś mniejszym zainteresowaniem najemców. Charakteryzując ostatnie 12 miesięcy na polskim rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych należy podkreślić wysoki udział renowacji (40% wszystkich zawartych transakcji) oraz zauważalnym trendzie przedłużania się procesów decyzyjnych, dotyczących wynajmowanych powierzchni. W IV kw. roku zarejestrowano rekordowe 2 transakcje w P3 Wrocław, gdzie operator z sektora e-commerce wynajął łącznie ponad 220 tys. m kw.

Udział regionów w podaży



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



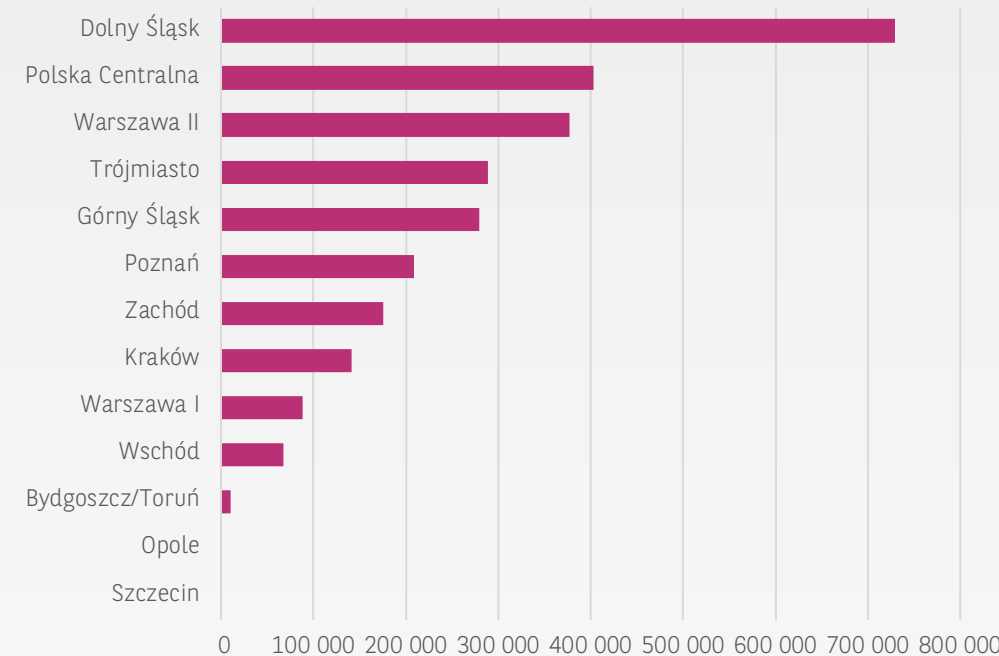
Piotr Załęski

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

Magazyny miejskie w cenie

Standardową lokalizacją magazynów są tereny podmiejskie lub obszary położone z dala od miast. O ich lokalizacji decydują przede wszystkim ceny gruntu pod budowę, ale również dobre skomunikowanie i połączenie z siecią dystrybucyjną. W ten schemat nie wpisują się magazyny miejskie. Jak sama nazwa wskazuje powstają w granicach aglomeracji miejskich, a nawet w ich ścisłych centrach. To niewielkie obiekty, które są odpowiedzią na szybki rozwój i rosnące wymagania branży e-commerce. Magazyny miejskie są jedną z prób rozwiązania problemu rosnących kosztów obsługi zamówień w handlu internetowym. Przeniesienie logistyki do centrów miast może poprawić organizację procesu i czas ostatniego etapu dostawy bezpośrednio pod drzwi odbiorcy końcowego. Logistyka ostatniej mili z kolei generuje wysokie koszty i stwarza największe ryzyko opóźnień, pomyłek czy nawet zagubienia przesyłek. Stąd też rozwiązaniem problemu są właśnie niewielkie magazyny miejskie, które pozwalają skrócić dystans dzielący magazyn centralny od odbiorcy końcowego. Wszelakstronność miejskich magazynów przyciąga przedsiębiorców różnych branż i rodzajów działalności – od logistyki, przez e-commerce, produkcję, po serwisy i laboratoria. Koszt wynajmu powierzchni magazynowej w magazynie miejskim jest uzależniony głównie od lokalizacji, w strefie Warszawa I, która notuje najwyższe stawki wywoławcze czynszów, cena za taki magazyn dochodzi nawet do 9,75 EUR za m kw. miesięcznie.

Powierzchnie przemysłowo-logistyczne w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie wzrósł kw./kw. i na koniec IV kw. 2023 r. wyniósł ponad 2,8 mln m kw. Średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął około 51% i kw./kw. i również notuje trend wzrostowy (kw./kw.).

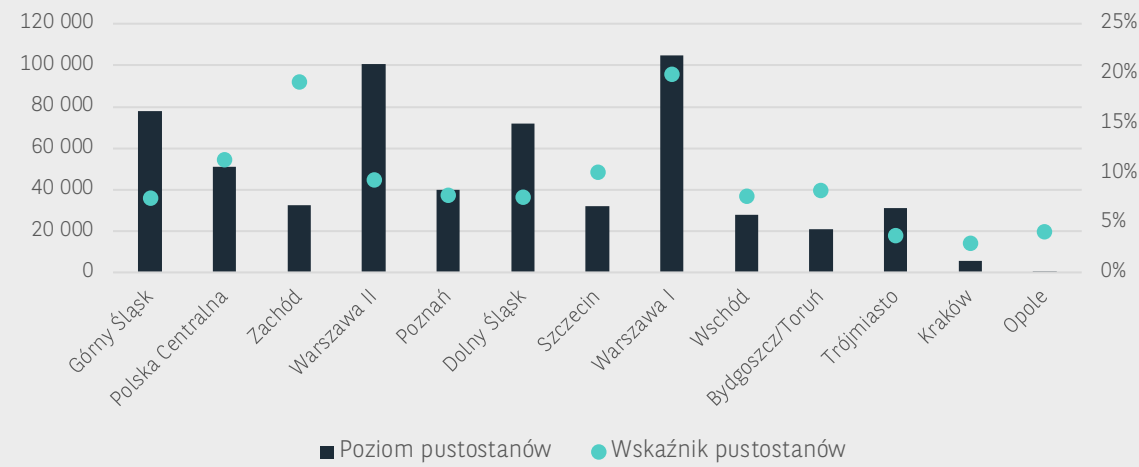
Największe obiekty w budowie

	BUDYNEK	REGION	POWIERZCHNIA (m kw.)
1	P3 Wrocław bud. 1	Dolny Śląsk	130 800
2	P3 Wrocław bud. 3	Dolny Śląsk	92 300
3	Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Dolny Śląsk	90 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec IV kw. 2023 r. w budowie znajdowało się ponad 2,8 mln m kw. nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej, czyli ok. 0,54 mln m kw. mniej niż w IV kw. 2022 r. W okresie październik-grudzień 2023 r. najwięcej powierzchni magazynowej w budowie znajdowało się w strefach: Dolny Śląsk (729 400 m kw.), Polska Centralna (402 900 m kw.) oraz Warszawa II (376 800 m kw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni magazynowej w IV kw. dostarczono w strefach: Górny Śląsk (127 500 m kw.), Warszawa II (125 900 m kw.) oraz Polska Centralna (86 800 m kw.).

Wskaźnik pustostanów

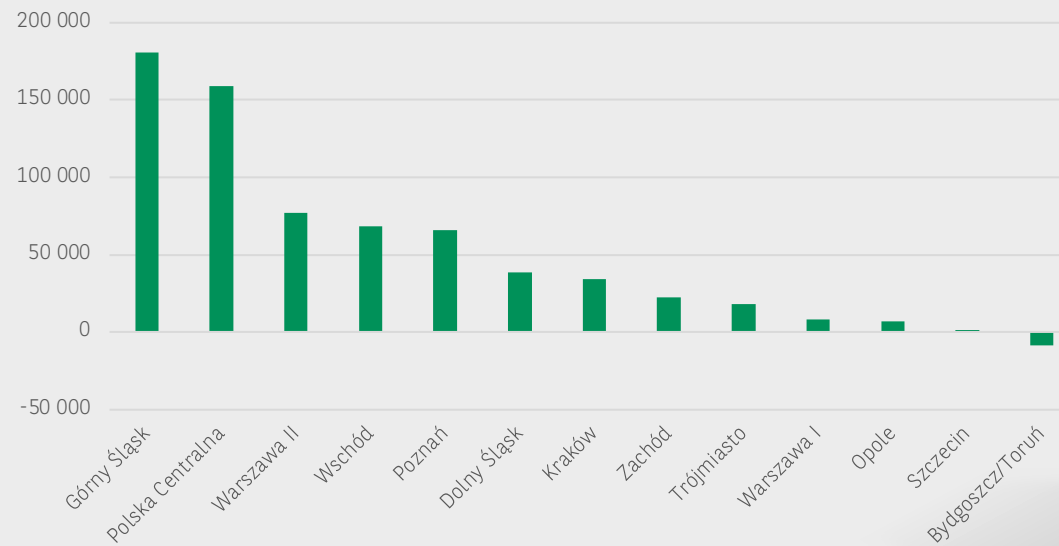


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec IV kwartału 2023 roku wskaźnik pustostanów osiągnął 7,4% (spadek o 0,4 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost o 3,2 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Najwyższą wartość odnotowano w strefie Zachód (17,3%), Polska Centralna (10,2%) oraz Warszawa I (9,5%). Najniższy poziom wskaźnika pustostanów odnotowano w strefie Trójmiasto (1,7%), Kraków (2,4%) i Opole (4,0%).

Absorpcja*

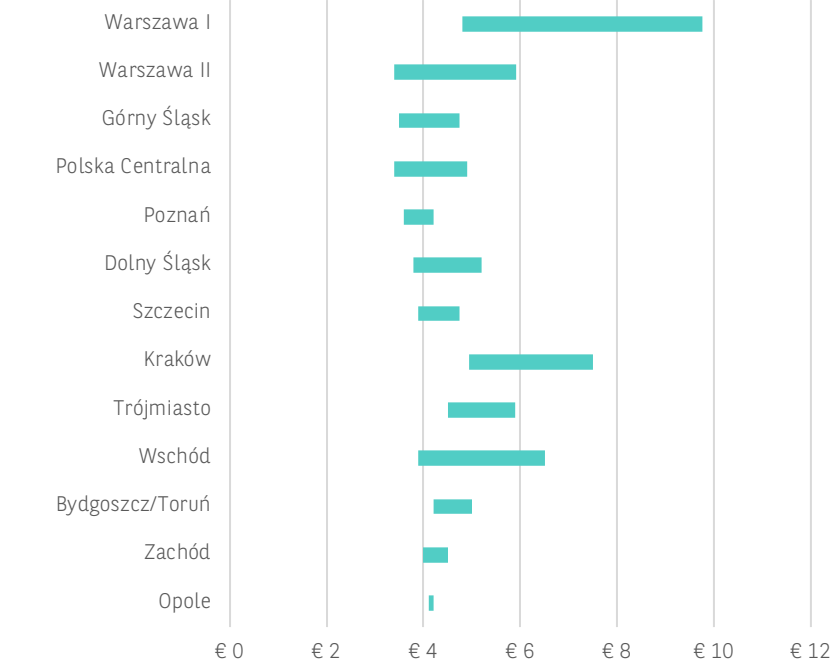
AT A GLANCE IV kw. 2023



*Absorpcja=zależność między wolną a dostępną powierzchnią pomiędzy kwartałami

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

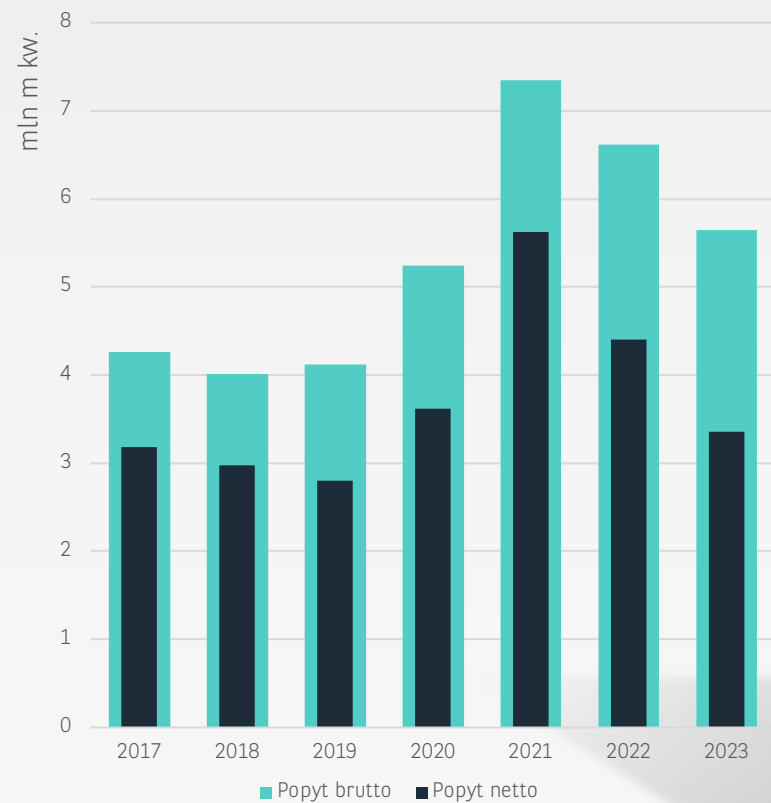
Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Od początku 2023 roku znacznie wzrosły zarówno stawki bazowe, jak i efektywne czynszów za powierzchnie przemysłowo-logistyczne w Polsce. Było to spowodowane m.in. wzrostem cen paliw i materiałów budowlanych oraz wyższymi kosztami finansowania projektów deweloperskich. W 2024 roku prognozujemy wygładzenie trendu wzrostowego, a w niektórych przypadkach nawet obniżenie obowiązujących stawek czynszu, ze względu na relatywnie dużą dostępność istniejących powierzchni przemysłowo-logistycznych na niektórych rynkach.

Struktura popytu

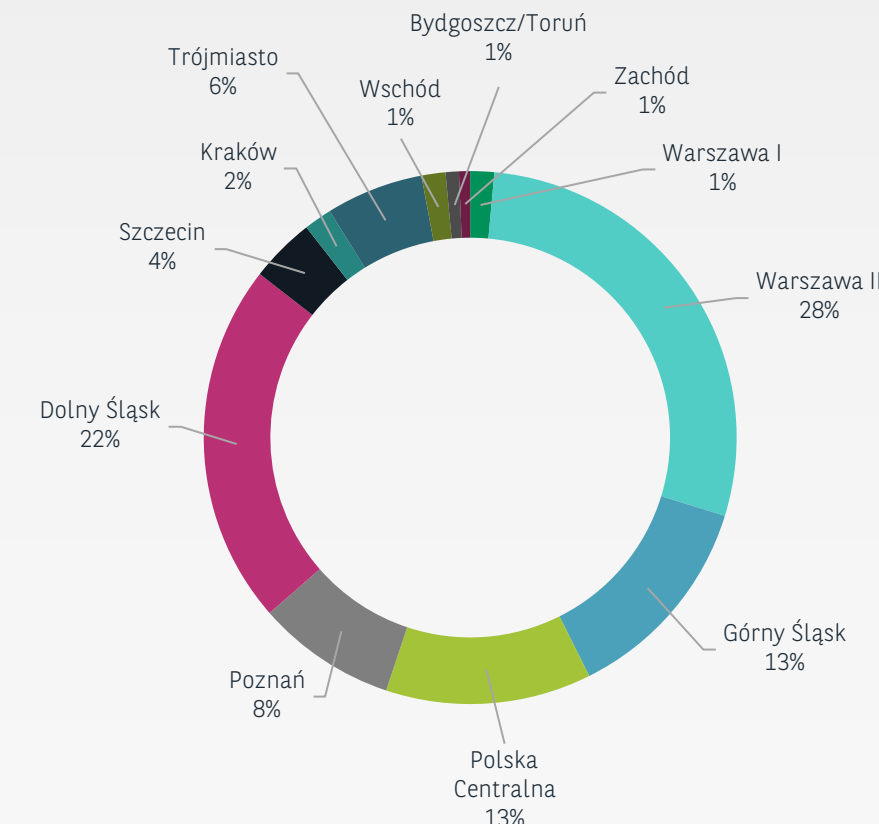


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Magazyn szyty na miarę

W sektorze nieruchomości przemysłowych można zaobserwować znaczny wzrost popytu na projekty szyte na miarę. Built to suit (BTS) to model biznesowy, w którym deweloper zobowiązuje się do budowy obiektu na podstawie specyfikacji i indywidualnych wymagań klienta. Projekty tego typu powstają w odpowiedzi na konkretne potrzeby danej firmy, a budowę tego typu obiektów napędzają m.in.: rozwój nowych technologii czy nearshoring (przenoszeniu produkcji i operacji logistycznych do miejsc znajdujących się geograficznie blisko rynków zbytu). Zainteresowanie obiektami typu BTS wzrasta wraz z napływem inwestorów do Polski. Kluczowym czynnikiem zwiększającym popularność tego modelu jest rosnące zapotrzebowanie na nowoczesne i efektywne powierzchnie przemysłowe. W miarę postępu technologii tradycyjne budynki przemysłowe mogą nie sprostać zaawansowanym wymaganiom nowoczesnych procesów produkcyjnych. Projekty BTS oferują możliwość integrowania najnowszych technologii, systemów energooszczędnych i automatyzacji w nowoczesnym budynku. Dodatkowo projektowane są z myślą o długoterminowym użytkowaniu na 10-25 lat, co gwarantuje najemcy zachowanie ciągłości i bezpieczeństwa produkcji. BTS to także inteligentne budynki, w pełni zautomatyzowane w zakresie bezpieczeństwa dostępu, energooszczędności, optymalizacji produkcji i minimalizowania śladu węglowego. Automatyzacja procesów dotyczy zarówno operacji magazynowych, jak i produkcyjnych.

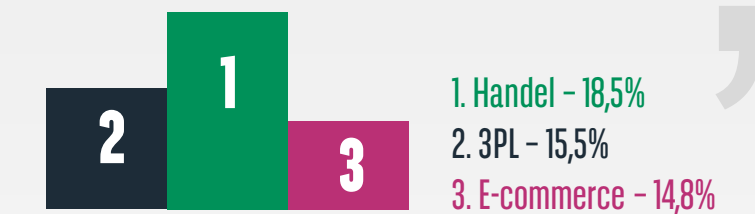
Popyt brutto według regionów IV kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 3 sektory najemców IV kw.

(według udziału w popycie brutto)



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. m kw. w CTPark Zabrze.

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

DHL uruchomił swoje Międzynarodowe Centrum Logistyczne pod Poznaniem. To największa inwestycja firmy w tej części Europy. Budynki mają 32 tys. m kw. powierzchni, a centrum razem z terenami przyległymi zajmuje 170 tys. m kw.



AT A GLANCE

IV kw. 2023

AUTOR

Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka
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