



**AT A GLANCE
Q4 2019**

**RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH
I MAGAZYNOWYCH W POLSCE**

- **Rekordowy wolumen nowej podaży na rynku magazynowo-logistycznym**
- **Popyt najemców wciąż ogromny**
- **Stopa pustostanów zaczyna powoli rosnać**

BOOM TRWA

Rynek przemysłowo-magazynowy w Polsce jest jednym z najszybciej rozwijających się sektorów nieruchomości komercyjnych w Europie. Tylko w ciągu ostatnich pięciu lat zasoby istniejącej powierzchni podwoiły się, a utrzymujący się wysoki poziom zainteresowania najemców oraz duży wolumen powierzchni w budowie wskazują, że trend ten będzie trwał w nadchodzących miesiącach.

W 2019 r. najszybciej rozwijały się regiony Polska Centralna i Górny Śląsk. W tym drugim regionie dostarczono jeden z największych obiektów magazynowo-logistycznych w Europie (czterokondygnacyjny Amazon w Gliwicach).

W 2019 r. popyt najemców utrzymywał się na bardzo wysokim poziomie i trzeci rok z rzędu przekroczył 4 miliony m kw. Powierzchni, z czego ok. 32% stanowiły renegecje. Największym zainteresowaniem cieszył się obszar Warszawa II, gdzie wynajęto ok. 1,1 miliona m kw. Dzięki bliskości stolicy, rozbudowanej sieci transportowej oraz atrakcyjnym stawkom najmu dużych powierzchni, obszar ten jest szczególnie popularny wśród firm logistycznych oraz sieci handlowych, które w ubiegłym roku prześcigały się pod względem wielkości zawieranych umów.

RYNEK MAGAZYNOWY W LICZBACH



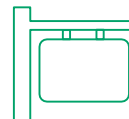
18,5 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA



2,7 mln m²
NOWA PODAŻ,
2019 R.



1,9 mln m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE



7,4%
ŚREDNI
WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW



€3,4 - €5,25
ZAKRES CZYNSZÓW
DLA NAJLEPSZYCH
OBIEKTÓW

PODAŻ

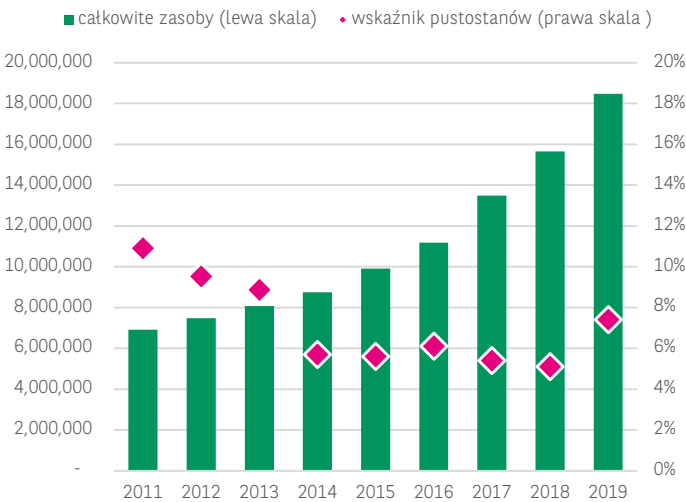
W latach 2017 – 2018 oddano do użytku odpowiednio 2,4 mln m kw. i 2,2 mln m kw. powierzchni najmu. Dynamiczne tempo wzrostu przyspieszyło jeszcze w 2019 r. i w ciągu 12 miesięcy całkowita powierzchnia zasobów powiększyła się o 2,7 mln m kw., osiągając na koniec grudnia 18,5 mln m kw. Jeszcze nigdy w ciągu jednego roku nie oddano tak dużego wolumenu nowej podaży.

Najwięcej powierzchni magazynowej przybyło w rejonie Polski Centralnej (604 tys. m kw.) oraz na Górnym Śląsku (555 tys. m kw.), a do największych obiektów przekazanych w ręce najemców należały nieruchomości dedykowane gigantom branży e-commerce: Panattoni Amazon Gliwice, o łącznej powierzchni 210 tys. m kw. rozlokowanej na czterech piętrach obiektu oraz Zalando Distribution Park Olsztynek o wielkości przekraczającej 120 tys. m kw.

Duża ilość powierzchni oddanej w ciągu ostatnich lat nie zniechęciła deweloperów do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Na koniec grudnia 2019 r. wolumen powierzchni w trakcie budowy osiągnął poziom niemal 1,9 mln m kw.

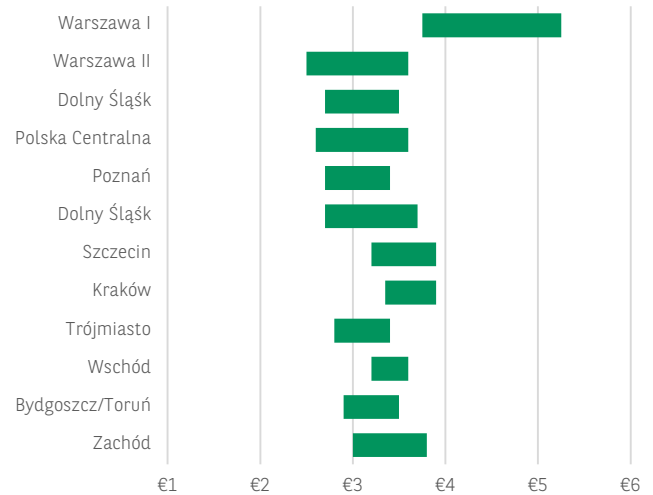
Najwięcej budowanej powierzchni przypada na obszar Górnego Śląska (478 tys. m kw.) oraz strefę Warszawa II (425 tys. m kw.). Główne regiony magazynowe odpowiadają łącznie za 69% całkowitego wolumenu powierzchni w budowie. Spośród tzw. regionów rozwojowych wyróżnia się Trójmiasto, gdzie buduje się 263 tys. m kw. nowej powierzchni, w tym jeden z największych obecnie powstających w Polsce obiektów – Panattoni Park Gdańsk Airport (68 500 m kw.). Ukończenie wszystkich projektów powiększy całkowite zasoby tego regionu o 39%.

Zasoby, nowa podaż, wskaźnik pustostanów



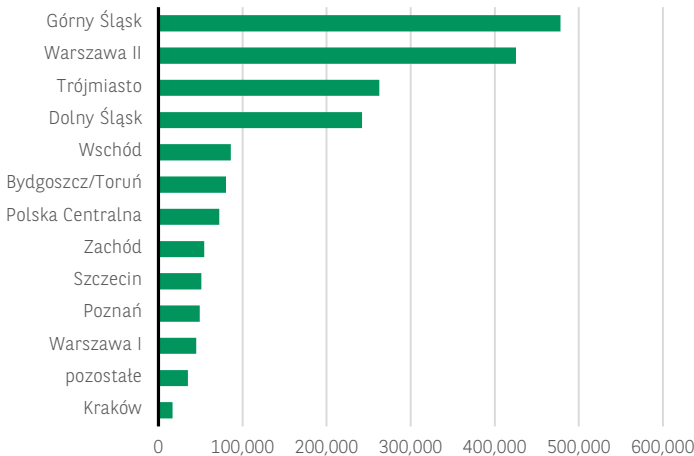
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Przedział stawek czynszów bazowych za m²/mies. wg. regionów, IV 2019 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnie przemysłowe i magazynowe w budowie w m², IV kw. 2019 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate

WARUNKI NAJMU

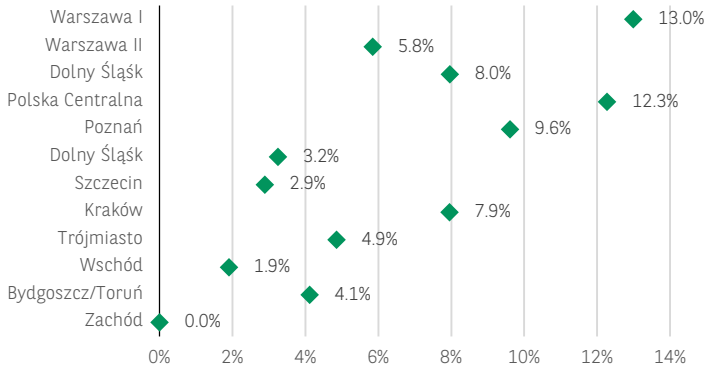
Od początku 2018 r. zauważalny jest trend powolnego wzrostu stawek czynszowych, do czego przyczyniły się rosnące koszty pracy i materiałów budowlanych oraz wysoki poziom popytu na powierzchnie magazynowe. Wzrosty te dotyczą przede wszystkim tzw. stawek bazowych. Zarazem wysoka konkurencja powoduje walkę o najemców. Właściciele magazynów chcąc utrzymać jak najwyższy poziom wynajęcia swoich obiektów stają się bardziej skłonni do oferowania atrakcyjnych zachęt czynszowych, i w ten sposób redukują stawki efektywne po stronie najemcy jednocześnie utrzymując stawki bazowe na relatywnie wysokim poziomie. Przed gwałtownymi zwyżkami kosztów wynajmu zabezpiecza duża wielkość nowej podaży oraz wysoki wolumen powierzchni w budowie. Pozwoliło to na utrzymanie w krótkim okresie względnej równowagi rynkowej.

STOPY PUSTOSTANÓW

W porównaniu z końcem 2018 r. wskaźnik pustostanów wzrósł o 2,3 p. proc. osiągając poziom najwyższy od pięciu lat – 7,4%. Biorąc jednak pod uwagę rekordowy przyrost nowej podaży w ostatnich latach, udział dostępnej powierzchni pozostaje wciąż na relatywnie niskim poziomie. Dużą w tym zasługą popularności projektów typu

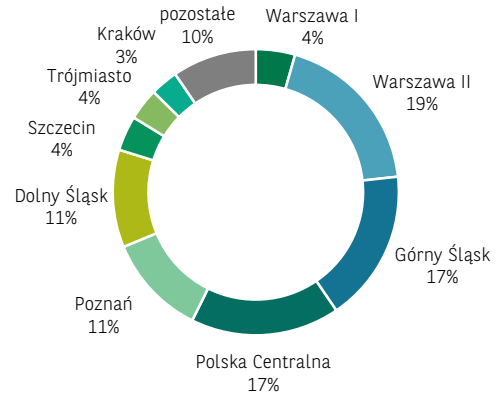
BTS oraz specyfiki sektora magazynowego, w którym budynki w trakcie budowy wynajęte są średnio w 49%, a w momencie oddania do użytku bądź niedługo po otwarciu są już często w całości zajęte najemcami. Niemniej poziom wynajęcia budynków w budowie jest obecnie znacząco niższy niż w poprzednich latach.

Wskaźnik pustostanów wg regionów, IV kw. 2019 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Udział regionów logistycznych i magazynowych w rynku



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Mapa klastrów przemysłowych i magazynowych oraz sieć transportowa

Podział rynku powierzchni magazynowych i przemysłowych na 5 głównych (powyżej 1 miliona m kw.) oraz 6 rozwojowych klastrów wg BNP Paribas Real Estate.

KLASTRY GŁÓWNE:

1. Warszawa I & II
2. Górną Śląsk
3. Polska Centralna
4. Region Poznania
5. Dolny Śląsk

KLASTRY ROZWOJOWE:

1. Region Krakowa
2. Region Trójmiasta
3. Wschód
4. Bydgoszcz / Toruń
5. Szczecin
6. Zachód

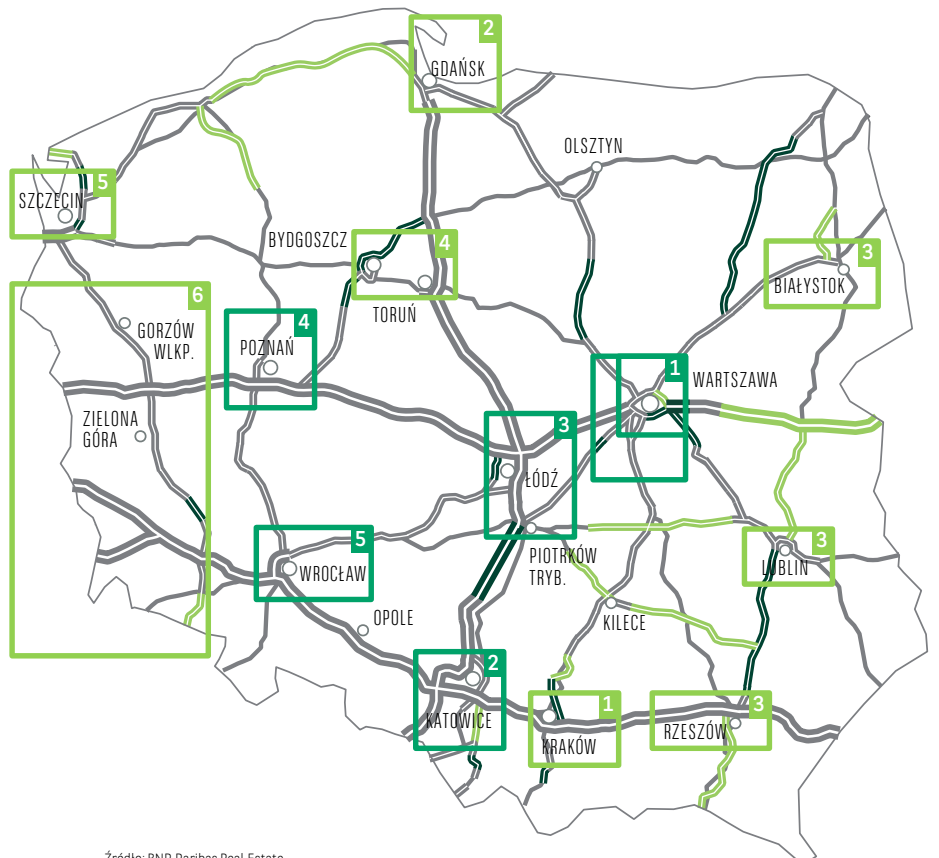
GŁÓWNE DROGI KRAJOWE

AUTOSTRADY:

- Istniejące
- W trakcie budowy
- Planowane

DROGI EKSPRESOWE:

- Istniejące
- W trakcie budowy
- Planowane



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane obiekty oddane do użytku, I kw. - IV kw. 2019 r.

OBIEKT	KLASTER	DEWELOPER	POWIERZCHNIA (m ²)
Panattoni BTS Amazon Gliwice	Górny Śląsk	Panattoni	210 000
Hillwood Olsztynek	inne	Hillwood	120 500
Hillwood Łódź Górna	Polska Centralna	Hillwood	73 300
Panattoni Park Wrocław XI	Dolny Śląsk	Panattoni	71 100
Central European Logistics Hub	Polska Centralna	Panattoni	67 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane obiekty magazynowe w trakcie realizacji, IV kw. 2019 r.

OBIEKT	KLASTER	DEWELOPER	POWIERZCHNIA (m ²)
A2 Warsaw Park	Warszawa II	Panattoni	103 700
Panattoni Park Gdańsk Airport	Trójmiasto	Panattoni	68 500
Hillwood Wrocław Wschód II	Dolny Śląsk	Hillwood	63 900
P3 Mszczonów	Warszawa II	P3	58 500
Panattoni Park Ruda Śląska II	Górny Śląsk	Panattoni	56 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Wybrane transakcje najmu, I kw. - IV kw. 2019 r.

NAJEMCA	OBIEKT	KLASTER	POW. WYNAJĘTA (m ²)	RODZAJ UMOWY
BBK	Panattoni Park Gdańsk Airport	Trójmiasto	68 500	nowa
Jysk	Logistic City	Polska Centralna	60 000	renegocjacja
Pantos Logistics	Panattoni Park Wrocław XI	Dolny Śląsk	59 200	nowa
Raben	Prologis Park Ruda Śląska	Górny Śląsk	51 200	nowa
PF Logo	P3 Poznań	Poznań	49 700	renegocjacja

Źródło: BNP Paribas Real Estate

AUTOR

Szymon Dołęga

Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa
Europa Środkowo-Wschodnia
szymon.dolega@realestate.bnpparibas

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

KONTAKTY

Igor Roguski

Dyrektor Działu Powierzchni
Magazynowo-Przemysłowych
Europa Środkowo-Wschodnia
Tel: +48 668 868 097
igor.roguski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
Europa Środkowo-Wschodnia
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
Europa Środkowo-Wschodnia
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Hanna Milczarek

Dyrektor Magazynu i Logistyka,
Rynki Kapitałowe
hanna.milczarek@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
Europa Środkowo-Wschodnia
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Wszystkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, modyfikowanie lub wykorzystywanie treści niniejszej publikacji bez pisemnej zgody autorów jest zabronione na mocy przepisów obowiązującego prawa..