



**AT A GLANCE
Q3 2020**

**RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH
I MAGAZYNOWYCH W POLSCE**

- **Popyt na powierzchnie magazynowe nie słabnie, zapowiada się rekordowy rok.**
- **Nowa podaż wciąż na wysokim poziomie. E-commerce, handel i logistyka stymulują branżę.**

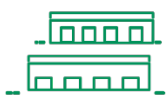
Rynek przemysłowo-logistyczny w Polsce to jeden z najdynamiczniej rozwijających się sektorów nieruchomości komercyjnych w Europie. Na koniec III kwartału 2020 r. wielkość istniejących zasobów osiągnęła 20,3 mln m kw. Ponad połowa powierzchni magazynowej w Polsce została oddana do użytkowania na przestrzeni ostatnich pięciu lat, co przekłada się na jej wysoką jakość i dopasowanie standardów technicznych do obecnych wymagań rynku.

Na przestrzeni ostatnich trzech lat segment magazynowy przyrastał corocznie o ponad 2 mln m kw. powierzchni. Zbliżona wielkość nowej podaży spodziewana jest również w roku bieżącym. W III kw. br. oddano do użytkowania 676 tys. m kw. nowej powierzchni, a od początku roku 1,7 mln m kw. Na koniec września w fazie budowy było ok. 1,5 mln m kw. nowych magazynów, z czego ok. 25-30% może zostać oddane do użytkowania jeszcze w tym roku. Szybkiemu przyrostowi zasobów powierzchni wciąż towarzyszy wysoki poziom popytu. Od początku br. wynajęto ok. 3,7 mln m kw. powierzchni,

o 1 mln m kw. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Stałe zainteresowanie najemców pozwala utrzymywać wskaźnik pustostanów na zbalansowanym poziomie. Co prawda wysoki poziom nowej podaży, skumulowany na przestrzeni ostatnich dwóch kwartałów, przyniósł wzrost wskaźnik pustostanów do poziomu 8,5% na koniec III kw. 2020 r., jednak tendencja ta ma charakter tymczasowy i spodziewane jest jej odwrócenie w kolejnych miesiącach. Dobrym prognozą jest wysoki, ponad 70%, poziom wynajęcia obiektów będących obecnie na etapie budowy.

Sektor przemysłowo – logistyczny wykazał się odpornością na koronakryzys, a nawet zyskał nowe bodźce do rozwoju. Silny wzrost sektora e-commerce, powstawanie nowych i coraz bardziej nowoczesnych centrów dystrybucyjnych czy prognozowana relokacja części linii produkcyjnych z Azji do Europy, to najważniejsze z czynników, które w perspektywie najbliższych lat będą napędzały rozwój sektora przemysłowo – logistycznego w Polsce.

RYNEK MAGAZYNOWY W LICZBACH (III KWARTAŁ 2020)



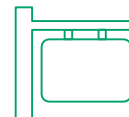
20,3 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA
MAGAZYNOWA



676 tys. m²
NOWA PODAŻ,
III kw. 2020



1,5 mln m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE



8,5%
ŚREDNI
WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW



3,40 – 5,25
CZYN SZ BAZOWY DLA
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW
(€/m kw./m-c)

PODAŻ

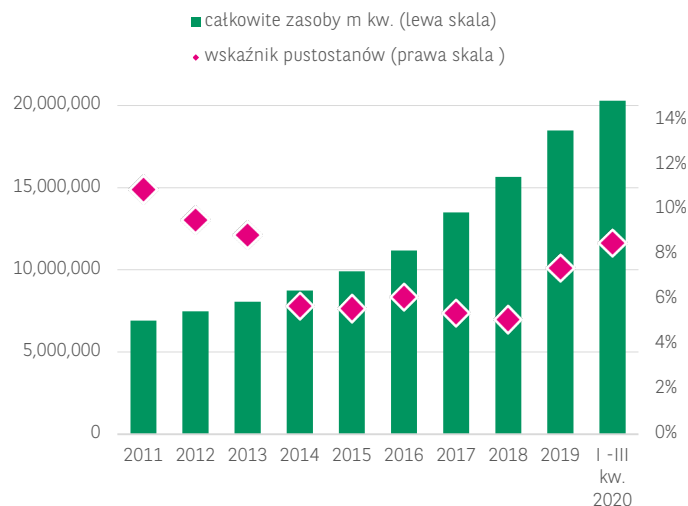
Po wolumenie ok. 1 mln m kw. powierzchni magazynowej dostarczonej na rynek w I poł. br., III kw. przyniósł kolejne ok. 676 000 m kw. nowej podaży. W okresie lipiec – wrzesień 2020 r. największe przyrosty zasobów odnotowano w regionie Górnego Śląska (232 000 m kw.) i Dolnego Śląska (110 000 m kw.). Największe obiekty oddane do użytkowania w tym czasie to: Hillwood Oleśnica (53 000 m kw.) położony w pobliżu Wrocławia przy trasie S8 oraz 7R Park Gdańsk II (42 tys. m kw.). Cztery strefy (Szczecin, Kraków, Opole i Bydgoszcz/Toruń) nie odnotowały przyrostu nowej powierzchni magazynowej w III kw. br.

Od początku roku największy wolumen nowej powierzchni przypadł na strefy Warszawa II, Górny Śląsk i Dolny Śląsk. Natomiast w strefie Polska Centralna, należącej do trójki wiodących lokalizacji magazynowych kraju, nowa podaż wyniosła zaledwie 72 000 m kw. Stabilne perspektywy rozwoju sektora magazynowego skłaniają deweloperów

do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Na koniec września br. w trakcie budowy było ponad 1,5 mln m kw. magazynów. Najwięcej budowanej powierzchni przypada na obszar Górnego Śląska (352 000 m kw.) oraz strefę Warszawa II (249 000 m kw.). Główne klastry magazynowe odpowiadają za niemal 60% wolumenu powierzchni w budowie. Spośród tzw. regionów rozwojowych należy wyróżnić strefę Zachód, gdzie w budowie jest ok. 216 000 m kw. powierzchni, głównie za sprawą realizacji Panattoni BTS Świebodzin (204 tys. m kw.), będącego największym z obecnie budowanych w Polsce obiektów przemysłowo – magazynowych. Silnie rozwija się również strefa Trójmiasto, gdzie w budowie jest 176 000 m kw. powierzchni, a największy projekt realizowany obecnie w regionie to Panattoni Park Gdańsk Airport (68 000 m kw.).

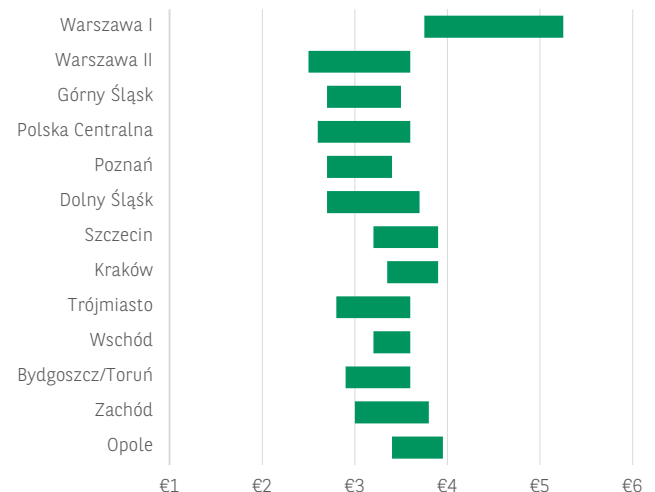
Stała poprawa infrastruktury drogowej w kraju przyczynia się do poszerzenia wyboru lokalizacji atrakcyjnych dla deweloperów i najemców.

ZASOBY, NOWA PODAŻ, WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



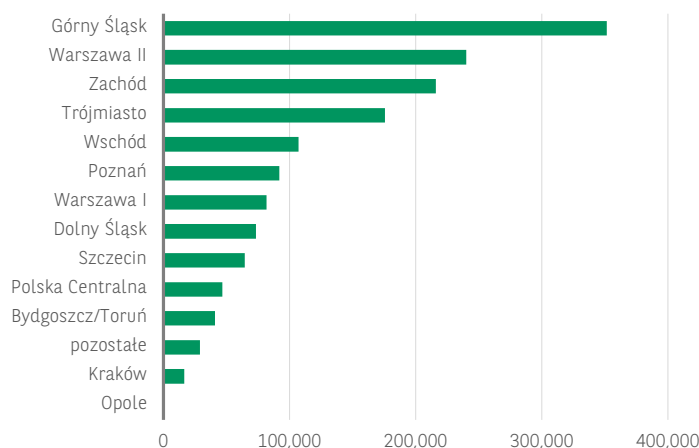
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

ZAKRES BAZOWYCH STAWEK CZYNSZU (€/m²/m-c, III kw. 2020 r.)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

POWIERZCHNIE PRZEMYSŁOWE I MAGAZYNOWE W BUDOWIE (m², III KW. 2020 r.)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec września 2020 r. wskaźnik pustostanów osiągnął 8,5%, co oznacza wzrost o 1,5 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału. Porównując z analogicznym okresem 2019 r., w ciągu dwunastu miesięcy przyrósł on o 1,8 p.p. Mając jednak na uwadze rekordowo wysoki poziom nowej podaży w ostatnich latach, udział dostępnej powierzchni wciąż pozostaje relatywnie stabilny, do czego w dużej mierze przyczynia się wysoki udział projektów typu BTS w wolumenie nowej podaży. Na koniec III kwartału średni poziom wynajęcia projektów w budowie przekroczył 71% i jest obecnie najwyższy od dwóch lat.

Na koniec III kw. 2020 r. najwyższe wskaźniki wakatów odnotowano w strefach: Warszawa I – 14% (region z wysokim udziałem starszych magazynów) i Górny Śląsk – 11% (strefa z drugim największym wolumenem nowej podaży w III kw.). Natomiast najniższe wskaźniki, w obydwu przypadkach 0,7%, odnotowały strefy Szczecin i Wschód, obydwie z niskim poziomem nowej podaży w ostatnich kwartałach i wysokim udziałem obiektów BTS.

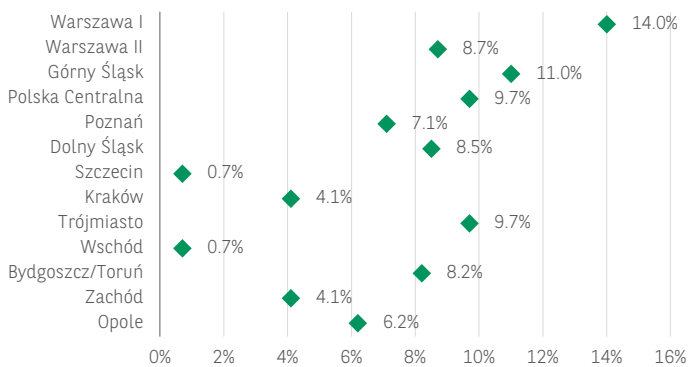
WARUNKI NAJMU

Przez ostatnie dwa lata, w efekcie wzrostu kosztów pracy i materiałów budowlanych oraz wysokiego popytu na powierzchnie magazynowe, dominował trend powolnego wzrostu bazowych stawek czynszu. Jednocześnie wysoka podaż nowej powierzchni i silna konkurencja skłaniały właścicieli obiektów do oferowania najemcom atrakcyjnych zachęt czynszowych, redukując w ten sposób stawki efektywne. W III kwartale stawki czynszów dla obiektów magazynowych pozostały stabilne. Po rekordowo wysokim popycie brutto w 2019 r. (ponad 4,1 mln m kw. wynajętej powierzchni), w pierwszych trzech kwartałach 2020 r. popyt brutto osiągnął poziom

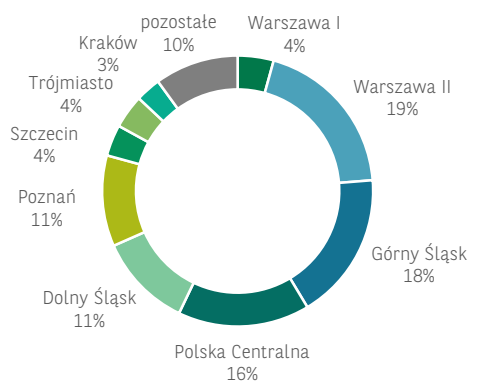
3,7 mln m kw. i prawdopodobnie w ostatnim kwartale zmierza do pobicia rekordu z 2019 r.

Prawdopodobne jest, że firmy i branże, które mierzą się z dużymi problemami wywołanymi kryzysem w najbliższej przyszłości zmniejszą zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową. Z drugiej strony można spodziewać się, że „utracony” potencjalny popyt będzie w dużej części rekompensowany coraz silniejszą aktywnością sektora e-commerce i logistycznego („last mile delivery” – zlokalizowanych na obszarach dużych miast lub w ich bezpośrednim otoczeniu).

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W REGIONACH, III KW. 2020 r.



UDZIAŁ REGIONÓW LOGISTYCZNYCH I MAGAZYNOWYCH W RYNKU, III KW. 2020 r.

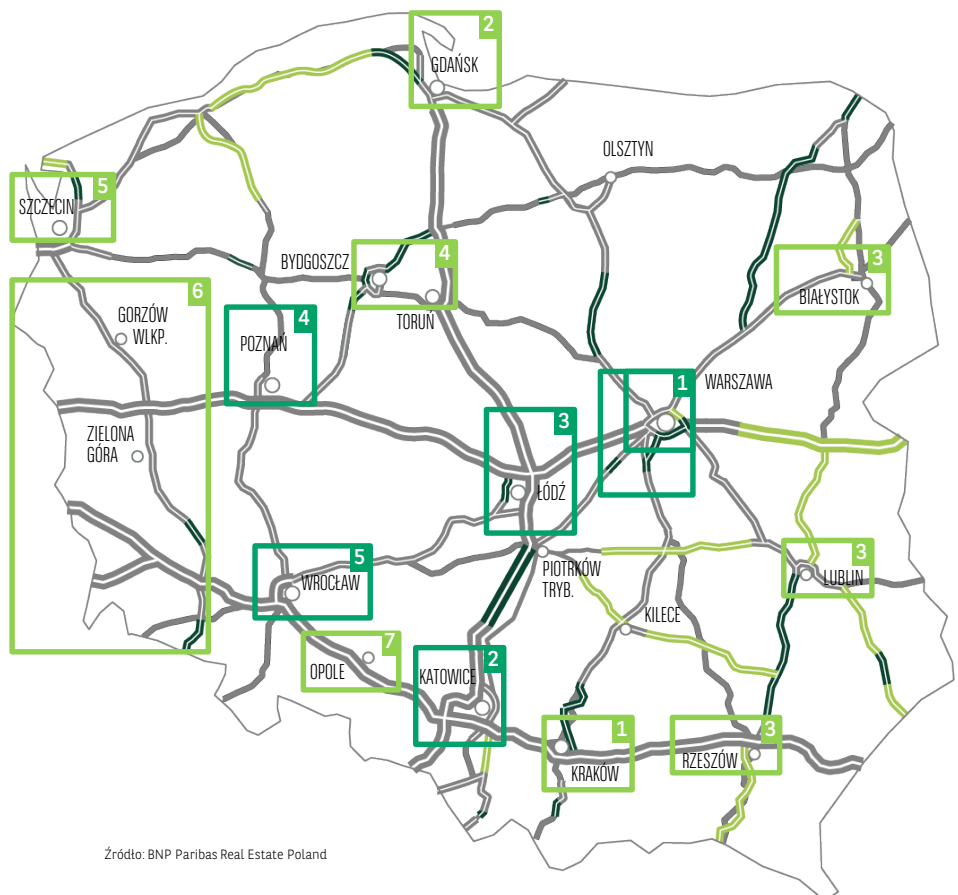


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

MAPA KLASTRÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIĘĆ DRÓG

Podział rynku powierzchni magazynowych i przemysłowych na 5 głównych (powyżej 1 miliona m kw.) oraz 7 rozwojowych klastrów wg BNP Paribas Real Estate Poland.



KLASTRY GŁÓWNE:

1. Warszawa I & II
2. Górny 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
7. Opole

GŁÓWNE DROGI KRAJOWE

AUTOSTRADY:

- Istniejące
- W trakcie budowy
- Planowane

DROGI EKSPRESOWE:

- Istniejące
- W trakcie budowy
- Planowane

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

WYBRANE OBIEKTY ODDANE DO UŻYTKU, III kw. 2020 r.

OBIEKT	KLASTER	DEWELOPER	POWIERZCHNIA (m ²)
Hillwood Oleśnica	Dolny Śląsk	Hillwood	53 000
7R Park Gdańsk II	Trójmiasto	7R	42 000
Panattoni Park Bielsko-Biała III	Górny Śląsk	Panattoni	42 000
City Logistics Łódź II	Polska Centralna	Panattoni	38 000
Panattoni Park Sosnowiec II	Górny Śląsk	Panattoni	30 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

WYBRANE OBIEKTY MAGAZYNOWE W TRAKCIE REALIZACJI, na koniec września 2020 r.

OBIEKT	KLASTER	DEWELOPER	POWIERZCHNIA (m ²)
Panattoni BTS Świebodzin	Wschód	Panattoni	204 000
Prologis Park Janki	Warszawa II	Prologis	73 000
Panattoni Park Gdańsk Airport	Trójmiasto	Panattoni	68 000
Panattoni BTS Czeladź	Górny Śląsk	Panattoni	67 000
7R Beskid Park II	Górny Śląsk	7R	54 000

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU, III kw. 2020 r.

NAJEMCA	OBIEKT	KLASTER	POW. WYNAJĘTA (m ²)	RODZAJ UMOWY
Klient poufny	7R BTS Radzymin	Warszawa II	67 500	nowa
Klient poufny	Panattoni BTS Tychy	Górny Śląsk	60 800	nowa
Klient poufny	Prologis Park Gliwice	Górny Śląsk	56 700	odnowienie
Castorama	Prologis Park Stryków II (BTS Castorama)	Polska Centralna	50 000	odnowienie
Klient poufny	Segro Logistics Park Gliwice	Górny Śląsk	45 000	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa
Europa Środkowo-Wschodnia
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

Patrycja Dzikowska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa
Europa Środkowo-Wschodnia
patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.

ul. Grzybowska 78, 00-844 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

KONTAKTY

Igor Roguski

Dyrektor Działu Powierzchni
Przemysłowych i Logistycznych
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
Europa Środkowo-Wschodnia
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe
Polska
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

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

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