



**AT A GLANCE  
Q4 2020**

**RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH  
I MAGAZYNOWYCH W POLSCE**

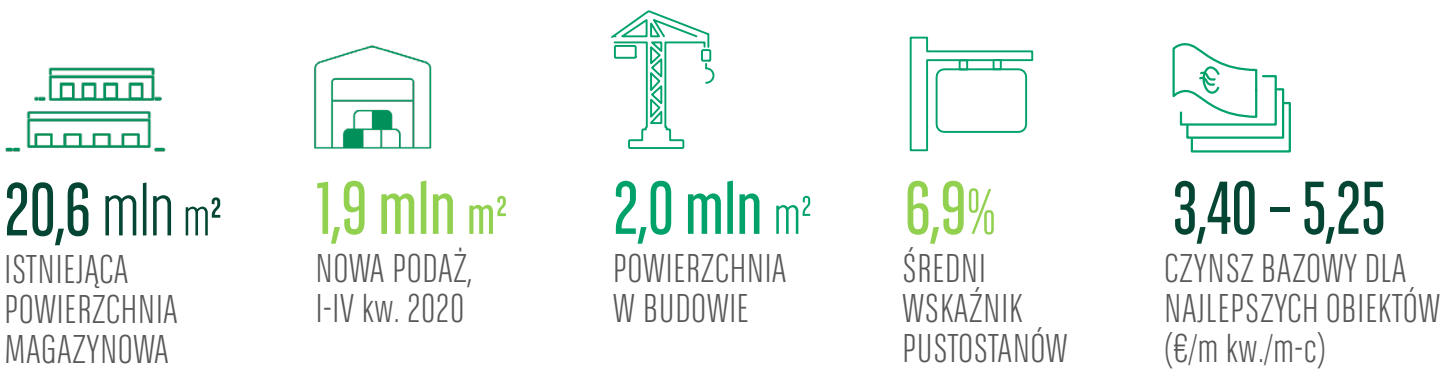
- **Rok 2020 należał do magazynów. Rekordowy popyt brutto na powierzchnie magazynowe w 2020 r. Kolejny rok zapowiada się podobnie.**
- **E-commerce, handel i logistyka stymulują branżę.**

Sektor nieruchomości magazynowych, jako jedyny segment nieruchomości komercyjnych, pozostaje odporny na społeczno-ekonomiczne skutki pandemii COVID-19. Na koniec grudnia 2020 r. całkowite zasoby istniejącej powierzchni magazynowej i przemysłowej wyniosły niemal 20,7 mln m kw. powierzchni.

Na przestrzeni ostatnich trzech lat segment magazynowy przyrastał corocznie o ponad 2 mln m kw. powierzchni. Zbliżona ilość metrów kwadratowych pozostaje obecnie w budowie. Szybkiemu przyrostowi zasobów powierzchni wciąż towarzyszy wysoki poziom popytu brutto. W całym 2020 r. wynajęto rekordową wielkość ponad 5,2 mln m kw. powierzchni, o ponad 1 mln 100 m kw. więcej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Popyt netto z kolei w całym 2020 r. przekroczył 3,6 mln m kw., co oznacza jego wzrost o około 30% w porównaniu z 2019 r. Polskim rynkiem magazynowym w całym 2020 r. interesowały się przede wszystkim firmy logistyczne, dystrybucyjne, produkcyjne, sieci handlowe oraz branża e-commerce.

W kolejnych kwartałach branża e-commerce będzie generowała popyt na powierzchnie magazynowe, a zainteresowanie deweloperów gruntami magazynowymi w okolicach dużych miast (na potrzeby Small Business Units i magazynów „ostatniej mili”) jeszcze wzmocni ten trend. Dodatkowo, „nearshoring”, czyli relokacja funkcji produkcyjnych i logistycznych z Azji oraz innych krajów Europy Zachodniej do Polski, w celu dywersyfikacji ryzyka związanego z utrzymaniem łańcucha dostaw, również będzie miało wpływ na dalszy rozwój sektora magazynowego w Polsce. Spodziewamy się także dalszego wprowadzania rozwiązań proekologicznych w dostarczanych powierzchniach. Trend ten był wyraźnie zauważalny już w 2020 roku, a kolejny rok może przynieść nowe, ciekawe rozwiązania w tym zakresie (np. dostosowanie starszych magazynów do obecnych wymogów ekologicznych). Realnym zagrożeniem w rozwoju tego segmentu rynku może być z kolei ograniczona dostępność odpowiednio przygotowanych gruntów inwestycyjnych oraz stosunkowo niskie bezrobocie.

**RYNEK MAGAZYNOWY W LICZBACH (na IV KWARTAŁ 2020)**



## PODAŻ

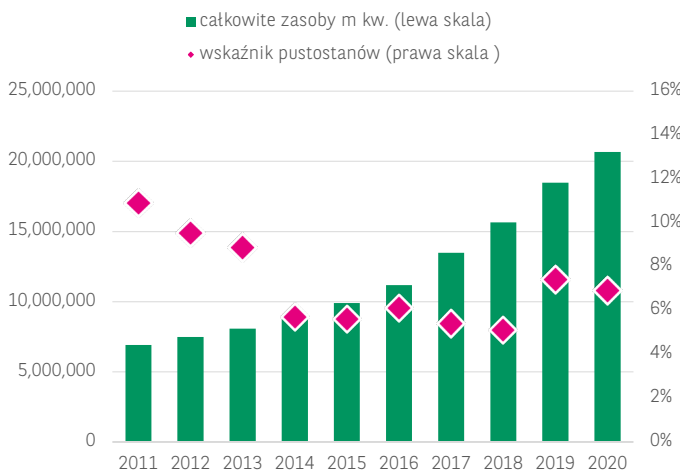
Na koniec grudnia 2020 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej wyniosły prawie 20 mln 700 tys. m kw. Pięć największych rynków: Warszawa (I i II), Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań odpowiada za 79% istniejących zasobów. Podaż w pozostałych regionach jest zdecydowanie mniejsza. W okresie styczeń – grudzień 2020 r. największe przyrosty zasobów odnotowano w regionie: Warszawa II (517 tys. m kw.) i Górny Śląsk (426 tys. m kw.). Natomiast najmniejsze przyrosty nowej podaży zarejestrowano w strefach: Opole (23 tys. m kw.) i Warszawa I (30 tys. m kw.). Do największych obiektów oddanych do użytkowania w 2020 r. należą: A2 Warsaw Park – Grodzisk (104 tys. m kw.) i P3 Mszczonów (58 tys. 500 m kw.), oba obiekty położone w strefie Warszawa II oraz zlokalizowany w pobliżu Wrocławia przy trasie S8 Hillwood Oleśnica (53 tys. m kw.).

Stabilne perspektywy dalszego rozwoju sektora magazynowego skłaniają deweloperów do rozpoczynania kolejnych inwestycji. Na koniec grudnia 2020 r. w trakcie budowy było ponad 2,0 mln m kw.

magazynów. Najwięcej budowanej powierzchni przypada na obszar Górnego Śląska (401 tys. m kw.), gdzie największym z realizowanych obiektów jest 7R Beskid Park II (80 tys. m kw.) oraz Trójmiasto (287 tys. m kw.), z największym budowanym w regionie projektem którym jest Panattoni Park Gdańsk Airport (96 tys. m kw.). Główne klastry magazynowe odpowiadają za 60% wolumenu powierzchni pozostającej w budowie. Spośród tzw. regionów rozwojowych należy wyróżnić strefę Zachód, gdzie w budowie jest ok. 226 tys. m kw. powierzchni, głównie za sprawą realizacji Panattoni BTS Amazon Świebodzin (204 tys. m kw.), będącego największym z obecnie budowanych obiektów przemysłowo – magazynowych w Polsce.

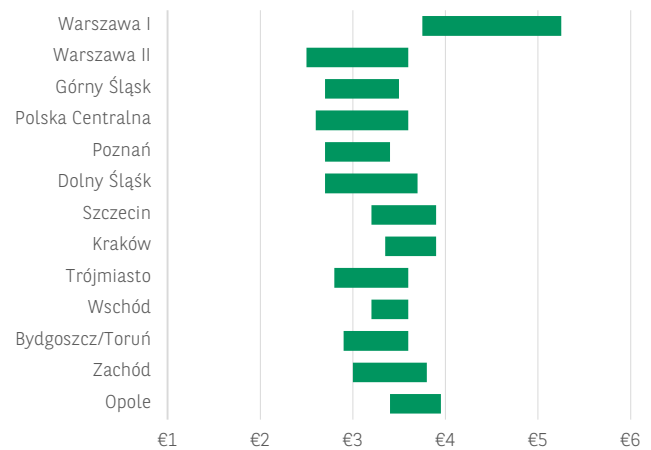
Stała poprawa infrastruktury drogowej w kraju przyczynia się do poszerzenia wyboru lokalizacji atrakcyjnych dla deweloperów i najemców. Dostęp do dróg szybkiego ruchu nadal pozostaje jednym z kluczowych kryteriów wyboru działek przez deweloperów magazynowych.

### ZASOBY, NOWA PODAŻ, WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW



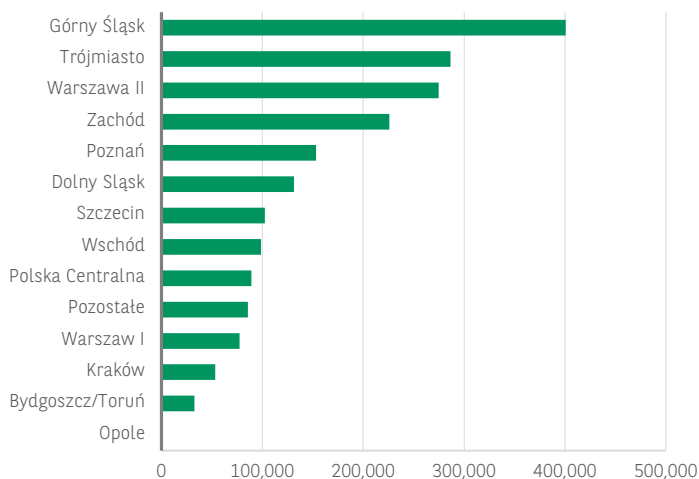
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### ZAKRES BAZOWYCH STAWEK CZYNSZU (€/m<sup>2</sup>/m-c, IV kw. 2020 r.)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### POWIERZCHNIE PRZEMYSŁOWE I MAGAZYNOWE W BUDOWIE (m<sup>2</sup>, IV KW. 2020 r.)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec 2020 r. wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 6,9%, co oznacza jego spadek o 1,6 p.p. w stosunku do poprzedniego kwartału i o 0,5 p.p. w porównaniu do IV kw. 2019 r.

W IV kwartale 2020 r. nowa podaż była ponad dwukrotnie niższa niż średnia kwartalna zarejestrowana od początku 2019. Popyt brutto osiągnął rekordowe wartości: w IV kwartale – ponad 1,5 mln m kw., a w 2020 r. – 5,24 mln m kw. Popyt netto z kolei w 2020 przekroczył 3,6 mln m kw. (wzrost o około 30% w porównaniu do 2019 r.), a w IV kwartale – 966 tys. m kw. (spadek o około 3% w porównaniu do IV kwartału 2019 r.) Na koniec grudnia średni poziom wynajęcia projektów w budowie przekroczył 72% i jest obecnie najwyższy od dwóch lat. Do tej pory najwyższy poziom wynajęcia projektów w budowie (80%) zarejestrowano w II kwartale 2018 r.

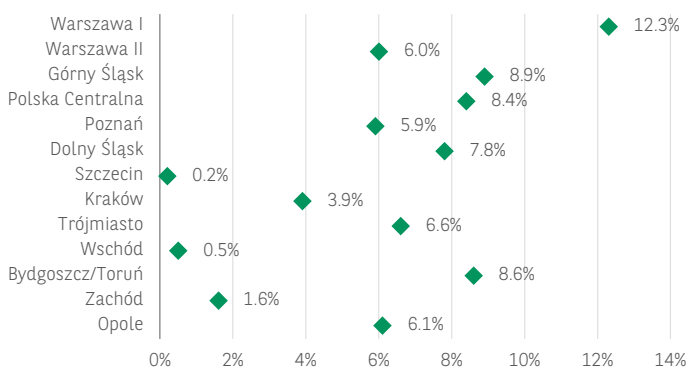
Na koniec IV kw. 2020 r. najwyższe wskaźniki wakatów odnotowano w strefach: Warszawa I – 12,3% (region z wysokim udziałem starszych magazynów) i Górny Śląsk – 8,9%. Natomiast najniższe wskaźniki odnotowały strefy: Wschód (0,5%) i Szczecin (0,2%), obydwie z relatywnie niskim poziomem nowej podaży w ostatnich 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 pakietów zachęt czynszowych, obniżając w ten sposób stawki efektywne. W IV kwartale stawki czynszów dla obiektów magazynowych pozostały jednak stabilne. Średnie czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,5 do 3,95 EUR/m kw./miesiąc za moduły wielkopowierzchniowe. Z kolei czynsze efektywne dla tych samych modułów kształtują się między 2,0 a 3,3 EUR/m kw./miesiąc. Wyjątkiem jest tu region Warszawa II, gdzie stawki za czynsz bazowy

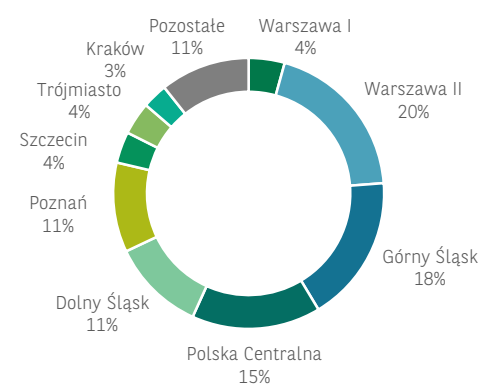
wynoszą od 3,75 do 5,25, a za czynsz efektywny od 3,4 do 4,5 EUR/m kw./miesiąc za moduły wielkopowierzchniowe. W okresie styczeń-grudzień 2020 r. popyt brutto przekroczył pułap 5,2 mln m kw., bijąc dotychczasowy rekord z 2019 r. i przewyższając go o prawie 30%. Prawdopodobne jest, że firmy i branże, 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, IV KW. 2020 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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



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

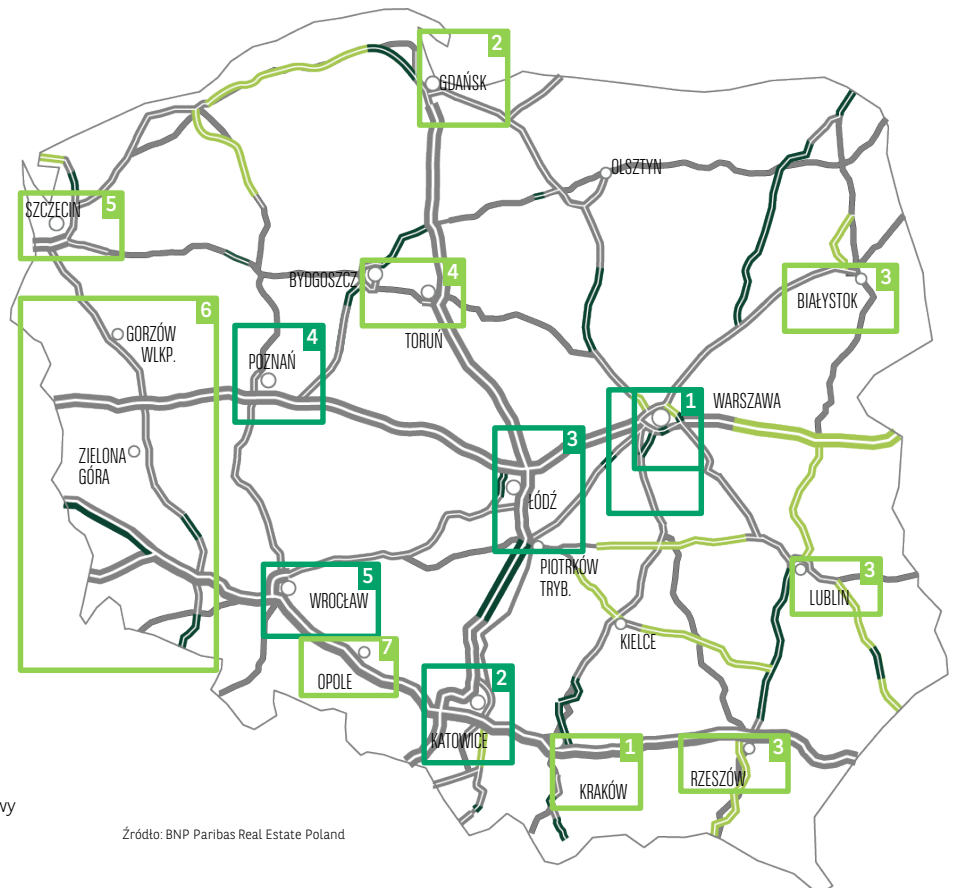
#### GŁÓWNE DROGI KRAJOWE

##### AUTOSTRADY:

- Istniejące
- W trakcie budowy
- Planowane

##### DROGI EKSPRESOWE:

- Istniejące
- W trakcie budowy
- Planowane



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## NAJWIĘKSZE OBIEKTY ODDANE DO UŻYTKU W 2020 r.

| OBIEKT                     | KLASTER     | DEWELOPER | POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> ) | KWARTAŁ |
|----------------------------|-------------|-----------|--------------------------------|---------|
| A2 Warsaw Park (Grodzisk)  | Warszawa II | Panattoni | 104 000                        | II KW.  |
| P3 Mszczonów               | Warszawa II | P3        | 58 500                         | I KW.   |
| Hillwood Oleśnica          | Dolny Śląsk | Hillwood  | 53 000                         | III KW. |
| Hillwood Wrocław Wschód II | Dolny Śląsk | Hillwood  | 52 000                         | I KW.   |
| Prologis Park Ruda Śląska  | Górny Śląsk | Prologis  | 51 000                         | II KW.  |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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

| OBIEKT                          | KLASTER     | DEWELOPER | POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|-------------|-----------|--------------------------------|
| Panattoni BTS Amazon Świebodzin | Zachód      | Panattoni | 204 000                        |
| Panattoni Park Gdańsk Airport   | Trójmiasto  | Panattoni | 96 000                         |
| 7R Beskid Park II               | Górny Śląsk | 7R        | 80 000                         |
| Prologis Park Janki             | Warszawa II | Prologis  | 73 000                         |
| Panattoni BTS 4F Czeladź        | Górny Śląsk | Panattoni | 67 000                         |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W 2020 r.

| NAJEMCA          | OBIEKT                          | KLASTER          | POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> ) | RODZAJ UMOWY           | KWARTAŁ |
|------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------------|---------|
| Amazon           | Panattoni BTS Amazon Świebodzin | Zachód           | 200 000                         | nowa                   | II KW.  |
| Klient poufny    | Prologis Park Janki             | Warszawa II      | 73 000                          | ekspansja              | I KW.   |
| Amazon           | Hillwood Łódź Górna             | Polska Centralna | 73 000                          | nowa                   | II KW.  |
| Klient poufny    | 7R BTS Radzymin                 | Warszawa II      | 67 500                          | nowa                   | III KW. |
| Klient poufny    | Panattoni BTS Czeladź           | Górny Śląsk      | 67 000                          | nowa                   | I KW.   |
| Rhenus Logistics | Mapletree Szczecin              | Szczecin         | 52 000                          | ekspansja + odnowienie | IV KW.  |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## AUTOR

## Klaudia Okoń

Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

## Patrycja Dzikowska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
[patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas](mailto: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](http://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](mailto:igor.roguski@realestate.bnpparibas)

## Erik Drukker

Prezes Zarządu  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

## Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
 Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

## Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
 Polska  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

## Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
[izabela.mucha@realestate.bnpparibas](mailto: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..