

# RYNEK MAGAZYNOWY W POSZUKIWANIU NOWEJ RÓWNOWAGI

Z najnowszego raportu przygotowanego przez firmę doradczą BNP Paribas Real Estate Poland wynika, że w drugim kwartale rynek powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych w Polsce urósł o około 1,15 mln m kw. W budowie pozostawało 4,3 mln m kw., z czego jedna trzecia pojawi się na rynku jeszcze w tym roku. W analizie autorzy zwracają uwagę na widoczne oznaki spowolnienia w sektorze, widmo luki podażowej, wysokie koszty budowy i wzrosty czynszów.

Dzięki nowej, kwartalnej podaży krajowy rynek powierzchni magazynowych i logistycznych swoimi łącznymi zasobami przekroczył poziom 26 mln mkw. Największymi nowo oddanymi obiektami pomiędzy kwietniem a czerwcem były: na Górnym Śląsku kompleks Panattoni Park Ruda Śląska III (66,5 tys. m kw. powierzchni) i zlokalizowany w strefie Polska Centralna Panattoni Park Pabianice (63,6 tys. m kw.). Pierwszy z nich jest w pełni skomercjalizowany, natomiast drugi nadal posiada ok. 30% wolnej powierzchni.

W drugim kwartale nad Wisłą pozostawało w budowie około 4,3 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów, jedna trzecia powinna wzbogacić rynek do końca 2022 roku. Autorzy raportu zwracają uwagę, że jednym z efektów w poszukiwaniu nowej rynkowej równowagi – zauważalnym w analizowanym kwartale – był spadek udziału w budowach projektów, które są realizowane spekulacyjnie. W porównaniu do pierwszego kwartału zmniejszył się on o około 20 %.

Pomimo trudnej sytuacji geopolitycznej, wysokiej inflacji, stabilizujących się, ale wciąż wysokich kosztów materiałów i budowy oraz ogólnej niepewności panującej na rynkach, branża logistyczna ma silne fundamenty, co potwierdza bardzo wysoki kwartalny popyt brutto - 2,2 mln m kw. Największą transakcją kwartału był wynajem obiektu typu BTS przez Globalway, jednego z największych dostawców produktów z Dalekiego Wschodu. Firma będzie rosła w obiekcie Panattoni Park Gdańsk East III, w którym zajmie powierzchnię 103 tys. m kw. Nieco mniej, bo 90 tys. m kw., również od Panattoni wynajęła niemiecka platforma modowa BestSecret. Właściciel platformy zajął cały park i jednocześnie zagwarantował sobie możliwość ekspansji o kolejnych ponad 40 tys. m kw. w sulechowskim kompleksie.

Z raportu wynika, że w drugim kwartale wskaźnik pustostanów utrzymywał się na niskim poziomie notując 3,1 %.

– *W ostatnich miesiącach mamy do czynienia z wyraźnym wzrostem czynszów bazowych. Porównując dwa minione kwartały, ich średnia oscyluje w okolicach 9 %, ale są strefy w Polsce, jak na przykład Warszawa II i Poznań, w których czynsze rosną w tempie rzędu około 20%, czyli o wiele szybszym niż wzrost kosztów budowy, szacowany dziś na około 10 proc. Ten wzrostowy trend, który przewidujemy w kolejnym kwartale, będzie również wynikał z niskiego poziomu dostępnych powierzchni magazynowych do wynajęcia w całej Polsce* – mówi **Robert Pawłowski**, Dyrektor w Dziale Wynajmu Powierzchni Magazynowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland.



Największe średnie wzrosty stawek czynszów bazowych, poza Warszawą II i Poznaniem odnotowano: we Wrocławiu, na Górnym Śląsku oraz w Polsce Centralnej.

Jednym z dwóch, obok e-commerce, silników napędzających rozwój sektora jest skracanie łańcuchów dostaw, czyli "friendshoring". W czasach, w których z jednej strony warunki dyktują globalne turbulencje gospodarcze i Covid, a z drugiej regionalny konflikt zbrojny z rozlewającymi się po świecie konsekwencjami, firmy starają się jeszcze lepiej zabezpieczyć przed zerwaniem ciągłości działania. Poza zwiększaniem stanów magazynowych i przenoszeniem inwestycji z Azji do Europy, na rynku można zaobserwować ruchy zabezpieczające produkcję i logistykę w obrębie państw, które są stabilne politycznie i gospodarczo, a dodatkowo chronione są gwarancjami bezpieczeństwa NATO. Polska i inne kraje regionu mogą być beneficjentami "friendshoringu".

Innym akceleratorem dla sektora jest i będzie handel internetowy. Szacunki wskazują, że magazyny i obiekty logistyczne, w których wykonywane są operacje dla e-commerce sięgają blisko 30 % całkowitych zasobów dostępnych na rynku. Co równie ważne, Polska jako kraj staje się centrum modowego e-handlu. Szacunki branży mówią, że w 2025 roku przychody ze sprzedaży mody przez Internet sięgną 365 mld dolarów, co będzie wynikiem dwukrotnie wyższym niż ten wypracowany w 2020 roku.

– *Modowy e-commerce w regionie rośnie jak na drożdżach i wydaje się odporny na różne turbulencje. Dla rozwoju tego segmentu Polska, a szczególnie zachodnia ściana, może okazać się ważnym ogniwem. Lokalizacja, dobra infrastruktura, zaplecze logistyczne i bliskość zachodniej Europy, to argumenty które mają siłę przekonywania.* – mówi **Michał Rdzanek**, Zastępca Dyrektora w Dziale Wynajmu Powierzchni Magazynowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland.

#### O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniająca 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

Śledź nas na     

Więcej informacji: [www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)  
Twitter: [@BNPPRE\\_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)  
**Real Estate for a changing world**

#### Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR  
Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: [justyna.magryk-flemming@realestate.bnpparibas](mailto:justyna.magryk-flemming@realestate.bnpparibas)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Real Estate  
for a changing  
world**

