

PRESS RELEASE

LOGISTYKA MAGAZYNOWA – STABILNIE I DO PRZODU

Rynek powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce w 2022 roku utrzymał solidne tempo wzrostu. Pod koniec grudnia łączne zasoby wynosiły nieco ponad 28 mln mkw. z nową, kwartalną podażą na poziomie 0,8 mln mkw. Eksperci BNP Paribas Real Estate Poland w swoim raporcie zwracają uwagę na m.in.: wysoki popyt brutto, niezatrzymujący się wzrost czynszów oraz podnajmy, które są coraz częściej wybieraną opcją. Wartym odnotowania trendem, będącym ciekawą alternatywą dla wielu deweloperów, jest „brownfield”.

Na koniec minionego roku zasoby powierzchni magazynowych, logistycznych i przemysłowych przekroczyły 28 mln mkw. Od października do grudnia rynek powiększył się o około 0,8 mln mkw., co w porównaniu z trzecim kwartałem daje wynik mniejszy o około 30 p.p. Sytuacja przeciągającej się niepewności i ustalenia nowego punktu równowagi przekłada się na większą ostrożność po stronie deweloperów. Z nowymi obiektami celują głównie w najlepsze lokalizacje, a dodatkowo oczekują, że przed startem budowy co najmniej połowa powierzchni będzie zabezpieczona umowami najmu.

*– Analiza i dane za 2022 rok wyraźnie pokazują, że rynek robi swoje. W dobrym tempie idzie do przodu i maksymalnie stara się wykorzystywać swoje atuty na tle innych krajów regionu i nie tylko. Prognozy pokazują, że niebawem przekroczy kolejny magiczny pułap, tym razem 30 mln mkw. Obraz rynku kreśli wysoka podaż idąca w parze z ciągle sporym popytem netto, który choć słabszy w porównaniu do rekordów z 2021 roku (na poziomie 5,6 mln mkw.) to wyniósł ponad 4,4 mln mkw. To dowód wysokiej aktywności najemców. Zmianie uległa jednak jego struktura, co jest spowodowane uwarunkowaniami gospodarczymi. E-commerce, którego rozwój hamuje inflacja i zmniejszanie siły nabywczej, oddaje pola firmom produkcyjnym – mówi **Tomasz Arent**, dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland.*

Atrakcyjność to wykorzystywanie potencjału

Ze względu na wyraźnie niższe koszty wynajmu powierzchni, zużycia energii czy koszty pracy w porównaniu z europejską konkurencją, Polska nadal pozostaje jedną z najbardziej atrakcyjnych lokalizacji do lokowania inwestycji logistycznych i magazynowych. To przekłada się na wskaźnik



pustostanów, który utrzymuje się na niskim poziomie. Na koniec 2022 roku osiągnął poziom 4,1%, a co więcej, połowa stref w ujęciu kwartalnym zanotowała spadek wskaźnika. Pustostany najbardziej skurczyły się na rynku Trójmiejskim – spadek o 1,9 p.p. kw/kw. Na drugim biegunie znalazła się strefa Wschód, w której poziom niewynajętych powierzchni urósł kw/kw o 2,4 p.p.

Na koniec roku budowało się ponad 3,4 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej, logistycznej i przemysłowej. Deweloperzy zwolnili swoją aktywność, a kwartalny wynik był mniejszy o 590 tys. mkw. niż ten, który był raportowany za okres od lipca do końca września. Autorzy raportu zwracają uwagę, że na koniec roku średni poziom wynajęcia projektów w budowie sięgnął, podobnie jak w całym 2022 roku, ponad 50%. W ostatnim kwartale najwięcej budów toczyło się w strefach: Górny Śląsk (575 000 mkw.), Warszawa II (542 000 mkw.) i Zachód (491 000 mkw.). Z kolei najwięcej nowej powierzchni w IV kwartale dostarczono w strefach: Zachód (214 400 mkw.), Polska Centralna (197 700 mkw.) i Górny Śląsk (98 400 mkw.).

W stronę podnajmu

*– Podnajmy są opcją, którą coraz częściej bierze się pod uwagę. Obie strony największą zaletę widzą w daleko posuniętej elastyczności. Podnajemcy mogą łatwo wynegocjować umowę najmu krótkoterminowego, przewidującą między innymi możliwość jej wypowiedzenia w dowolnym momencie. Gra toczy się też o atrakcyjne warunki finansowe na które zgadzają się firmy dysponujące zasobami niewykorzystanej powierzchni – mówi **Wojciech Nowicki**, Dyrektor, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland.*

Jednym z większych wyzwań obserwowanych przy podnajmach, w sprostaniu którego pomagają konsultanci BNP Paribas Real Estate Poland, jest odpowiednie wydzielenie modułu magazynowego dla podnajemcy i zapewnienie jego pracownikom oddzielnego dostępu do pomieszczeń socjalnych i biurowych. Ekspert zwraca uwagę, że potencjalnym podnajemcą nie zawsze musi być firma, która jest gotowa podpisać długoterminową umowę bezpośrednio z właścicielem obiektu magazynowego. Mogą nim być na przykład start-up'y mocno obserwujące pierwsze miesiące swojej działalności i liczące na szybki wzrost.

Czynsze w górę

W kolejnych kwartałach prognozowany jest dalszy wzrost czynszów wywoławczych, na który wpływ mają m.in.: rosnące koszty finansowania inwestycji oraz niższa niż dotychczas podaż nowej powierzchni magazynowej. Co więcej, rosnące koszty eksploatacyjne obiektów magazynowych będą skłaniały zarówno deweloperów jak i najemców do poszukiwania bardziej



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Real Estate
for a changing
world
Classification: Internal

ekologicznych rozwiązań. Inwestycje w panele fotowoltaiczne, LED-owe oświetlenie czy systemy oszczędzania energii czy odzysku wody szarej przełożą się na realne oszczędności w dłuższej perspektywie.

Czas na „brownfield”

„Brownfield” to rozwiązanie, po które coraz śmielej sięgają deweloperzy. Szczególnie tam, gdzie jest znaczny deficyt odpowiednich działek pod realizację projektów logistycznych i magazynowych, czyli w obrębie administracyjnych granic miast. Gdzie działki wykorzystywane są pod zabudowę mieszkaniową, obiekty użyteczności publicznej czy miastotwórcze, miejskie regeneracje.

– Chcąc sprostać wymaganiom klientów, którzy oczekują możliwie najszybszego czasu dostawy produktów, deweloperzy magazynowi robią wiele, żeby móc budować miejskie magazyny w dobrze skomunikowanych lokalizacjach. Nawet, jeśli inwestycje o charakterze "brownfield" są bardziej skomplikowane, pochłaniają więcej czasu i pieniędzy, to bardzo cenią je szybko rozwijające się firmy działające w takich branżach jak FMCG, e-commerce, ale też firmy cateringowe – **Piotr Załęski**, zastępca dyrektora, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland.

Tereny "brownfield" mają wiele zalet: świetną lokalizację, bliskość siatki dróg i węzłów komunikacyjnych, uzbrojenie w media. Ale dla inwestorów inwestowanie na nich często oznacza większe koszty i dłuższą, bardziej skomplikowaną realizację. W Polsce prekursorem budowania na odzyskiwanych terenach jest Panattoni Europe, firma deklaruje, że takie inwestycje zajmują aż 45% w jej portfolio w całej Europie. Tego typu inwestycje realizują również Hillwood, &R, MLP czy P3.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world
Classification: Internal

About BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate, one of the leading international real estate providers, offers its clients a comprehensive range of services that span the entire real estate lifecycle: Property Development, Transaction, Consulting, Valuation, Property Management and Investment Management. With 4,500 employees, BNP Paribas Real Estate as a one stop shop company, supports owners, leaseholders, investors and communities thanks to its local expertise across 30 countries (through its facilities and its Alliance network) in Europe, the Middle-East and Asia. BNP Paribas Real Estate is a part of the BNP Paribas Group, a global leader in financial services.

As a committed stakeholder in sustainable cities, BNP Paribas Real Estate intends to spearhead the transition to more sustainable real estate: low-carbon, resilient, inclusive and conducive to wellbeing. To achieve this, the company has developed a CSR policy with four objectives: to ethically and responsibly enhance the economic performance and use of buildings; to integrate a low-carbon transition and reduce its environmental footprint; to ensure the development, commitment and well-being of its employees; to be a proactive stakeholder in the real estate sector and to build local initiatives and partnerships.

Follow us on



#BEYONDBUILDINGS

For more information: www.realestate.bnpparibas.com

Real estate for a changing world

Press contacts:

Justyna Magrzyk-Flemming : +48 511 155 274

justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**
Classification: Internal