



**AT A GLANCE  
Q2 2020**

**RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH  
I MAGAZYNOWYCH W POLSCE**

- **COVID-19: Rynek przemysłowo – logistyczny przechodzi pandemię niemal nietknięty.**
- **Rozwój sektora nie zwalnia. W I połowie 2020 roku popyt na rekordowo wysokim poziomie. Wskaźnik pustostanów spada. Wciąż znaczny wolumen nowej podaży.**

**MAGAZYNY ODPORNE NA PANDEMIĘ**

Rynek powierzchni przemysłowo-magazynowych w Polsce to jeden z najszybciej rozwijających się sektorów nieruchomości komercyjnych w Europie. Tylko w ciągu ostatnich pięciu lat zasoby powierzchni podwoiły się, a utrzymujący się wysoki poziom zainteresowania najemców oraz wciąż duży wolumen powierzchni w budowie wskazują na kontynuację tego trendu w nadchodzących miesiącach.

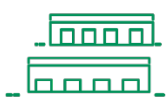
Pomimo trwającej pandemii, w pierwszej połowie 2020 roku zarejestrowano wysoki poziom nowej podaży oraz popytu brutto. W okresie styczeń – czerwiec zasoby istniejącej powierzchni przyrosły o 1 mln m kw., z czego prawie 60% zostało dostarczone na rynek w II kwartale. W najbliższych miesiącach będziemy świadkami szybkiego rozwoju strefy Zachód, która uplasowała się na trzeciej pozycji pod względem wolumenu powierzchni w budowie.

W I poł. 2020 r. zarejestrowano najwyższą w historii wielkość popytu brutto – ok. 2,4 mln m kw. Popyt brutto w II kw. wyniósł ponad 1,3 mln m kw., przewyższając wolumen z poprzedniego kwartału o ok. 20%. Udział popytu netto w strukturze najmu spadł w II kw. do ok. 70% z ok. 80% trzy miesiące wcześniej. Wzrost natomiast znacząco udział umów odnowienia najmu (z ok. 18% do ok. 30%).

Wskaźnik pustostanów na koniec II kw. 2020 r. spadł do 7,0%, o 0,6 p.proc. w stosunku do poprzedniego okresu.

Pomimo dotychczas dobrej kondycji sektora magazynowego, obecny kryzys zdrowotny i globalna recesja gospodarcza przekładają się na wzrost niepewności także i w tym segmencie. Jednak ewentualne korekty popytu czy stawek czynszu nie powinny podważyć stabilnych fundamentów rozwoju rynku.

**RYNEK MAGAZYNOWY W LICZBACH**



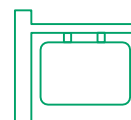
**19,6 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA



**1 mln m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ,  
I poł. 2020



**1,9 mln m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE



**7,0%**  
ŚREDNI  
WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW



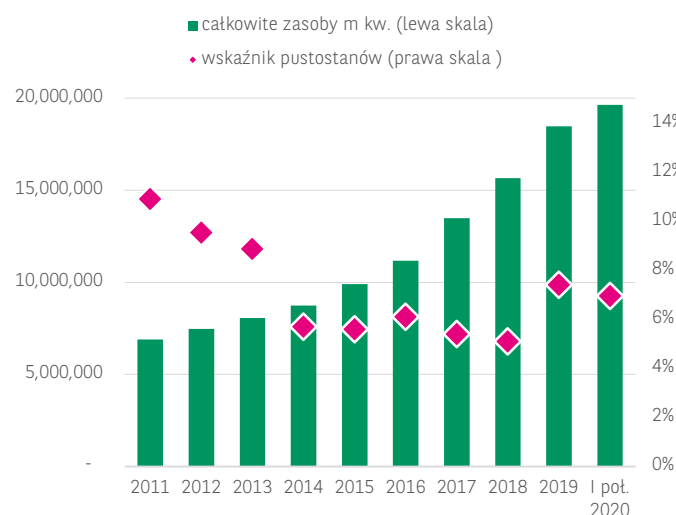
**3,40 – 5,25**  
CZYN SZ BAZOWY DLA  
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW  
(€/m kw./m-c)

## PODAŻ

Ostatnie lata przyniosły dynamiczne przyspieszenie tempa rozwoju rynku przemysłowo – magazynowego w Polsce. Od początku 2017 roku dostarczono ponad 8,3 mln m kw. powierzchni, czyli ponad 40% obecnie istniejących zasobów. W I poł. 2020 r. oddano do użytku ponad 1 mln m kw. nowej powierzchni przemysłowo – magazynowej, z czego ok. 600 tys. m kw. w II kwartale. Najwięcej nowej podaży przypadło na regiony Warszawa II (353 tys. m kw.), Dolny Śląsk (193 tys. m kw.) oraz Górny Śląsk (180 tys. m kw.), a do największych obiektów należały A2 Warsaw Park (103 700 m kw.) oraz P3 Mszczonów (58 500 m kw.). Znaczący przyrost powierzchni nastąpił również w jednym z najmniejszych regionów – Bydgoszcz/ Toruń, gdzie oddanie w I kw. 2020 r. do użytkowania ok. 53 tys. m kw. powierzchni przyniosło wzrost zasobów o 16%. Najniższy przyrost nowej powierzchni zareportowano w strefach Wschód i Warszawa I. Duży wolumen powierzchni dostarczonej w ciągu ostatnich lat nie

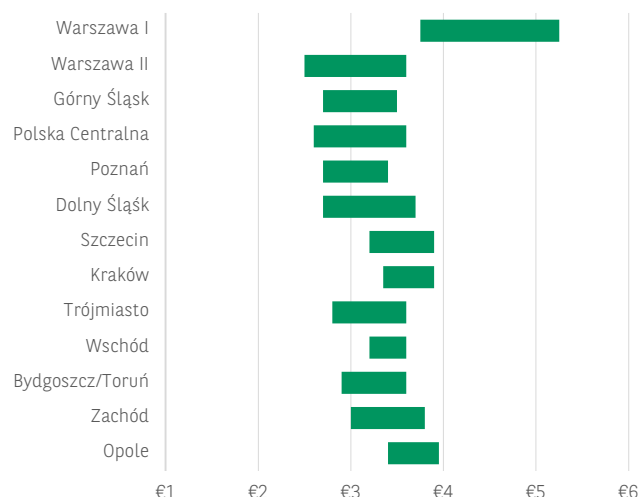
zniechęcił deweloperów do rozpoczynania kolejnych inwestycji, stąd na koniec czerwca br. w trakcie budowy było ponad 1,9 mln m kw. magazynów. Najwięcej budowanej powierzchni przypada na obszar Górnego Śląska (435 tys. m kw.) oraz strefę Warszawa II (324 tys. m kw.). Główne klastry magazynowe odpowiadają za niemal 60% całkowitego wolumenu powierzchni w budowie. Spośród tzw. regionów rozwojowych należy wyróżnić strefę Zachód gdzie w budowie jest ok. 256 tys. m kw. powierzchni, głównie za sprawą realizacji Panattoni BTS Świebodzin (203 500 m kw.), będącego największym z obecnie budowanych w Polsce obiektów przemysłowo – magazynowych. Silnie rozwija się również strefa Trójmiasta, gdzie w budowie jest 237 tys. m kw. nowej powierzchni. Ukończenie wszystkich projektów powiększy całkowite zasoby tego regionu o 32%. Stała poprawa infrastruktury drogowej w kraju przyczynia się do poszerzenia wyboru lokalizacji atrakcyjnych dla deweloperów i najemców.

## ZASOBY, NOWA PODAŻ, WSKAŹNIK PUSTOSTAŃ



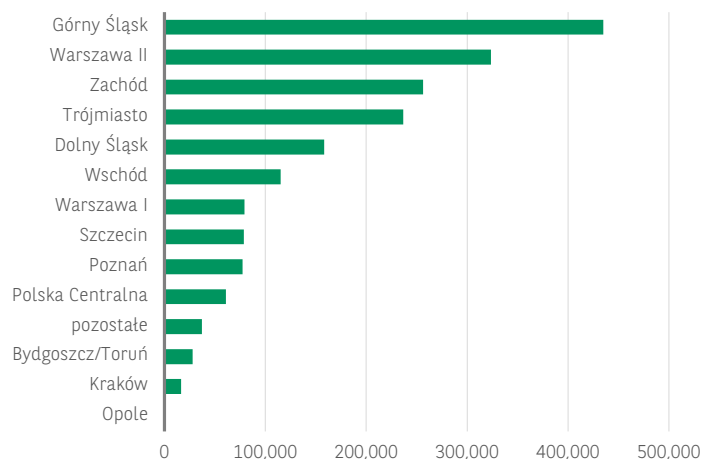
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## WSKAŹNIK PUSTOSTAŃ

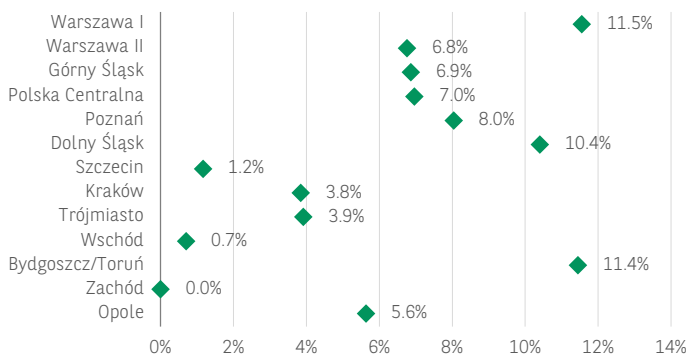
Przez kilka kwartałów wskaźnik pustostanów powoli, acz systematycznie rósł do 7,6% na koniec marca 2020 r. Na koniec II kw. br. jego poziom spadł do 7%. Natomiast porównując z analogicznym okresem 2019 r., w ciągu dwunastu miesięcy przyrósł on o 1,6 p. proc. Jednak mając na uwadze rekordowo wysoki poziom nowej podaży w ostatnich latach, udział dostępnej powierzchni wciąż pozostaje na relatywnie niskim poziomie. Duża w tym zasługa popularności projektów typu BTS oraz specyfiki sektora magazynowego, w którym budynki w momencie oddania do użytku bądź niedługo po otwarciu są już często w całości zapełnione najemcami. Niemniej poziom wynajęcia projektów w budowie (62,4%) jest obecnie niższy niż w poprzednich latach (w 2018 r. osiągał nawet 80%). Na koniec I poł. 2020 r. najwyższe wskaźniki wakatów odnotowano w strefach Warszawa I (region z wysokim udziałem starszych magazynów) i Bydgoszcz/Toruń (znaczący wolumen nowej podaży w stosunku do wielkości rynku). Natomiast strefy Wschód i Zachód, zdominowane przez obiekty typu BTS, w zasadzie nie oferują dostępnej powierzchni.

## 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, w ten sposób redukując stawki efektywne. Pomimo obecnego kryzysu, wartość popytu brutto (nie uwzględniając umów krótkoterminowych – do 12 mies.) w I poł. br. (2,4 mln m kw.) była najwyższym wynikiem w historii rynku

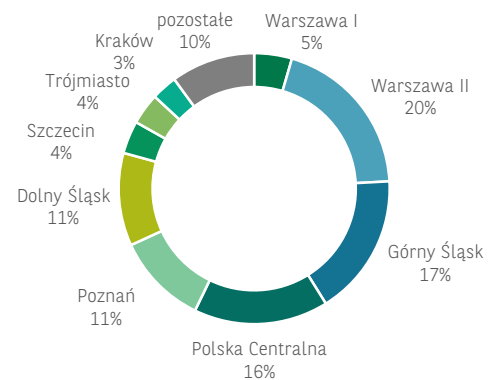
powierzchni magazynowo – przemysłowych. Dodatkowo, w okresie styczeń – czerwiec br. zarejestrowano wolumen umów krótkoterminowych zbliżony wielkością do rezultatu całego 2019 r. Kolejne kwartały mogą jednak przynieść spowolnienie. Z jednej strony operatorzy e-commerce, dystrybutorzy artykułów spożywczych czy środków higieny i ochrony zdrowia zgłaszali wzmożony popyt na powierzchnię, z drugiej jednak wiele branż doświadcza spadku produkcji i zbytu towarów, stąd ich zapotrzebowanie na powierzchnię może się zmniejszyć.

## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW W REGIONACH, I poł. 2020 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

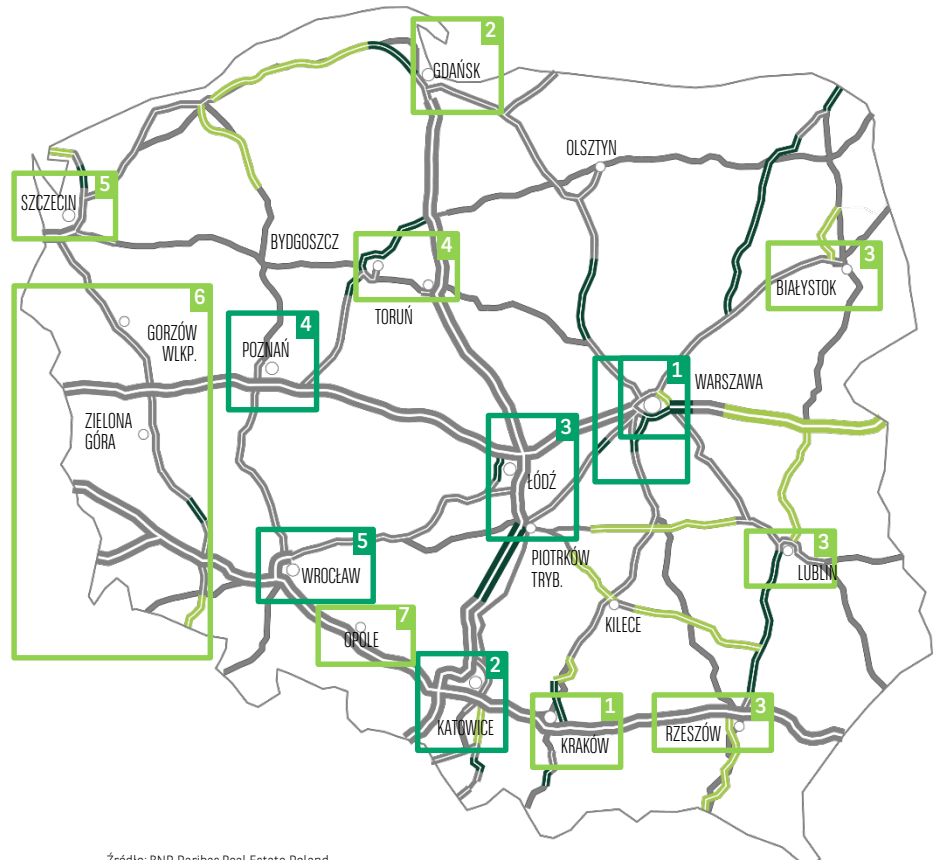
## UDZIAŁ REGIONÓW LOGISTYCZNYCH I MAGAZYNOWYCH W RYNKU



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.



Źródło: 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

## WYBRANE OBIEKTY ODDANE DO UŻYTKU, I poł. 2020 r.

OBIEKT	KLASTER	DEWELOPER	POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> )
A2 Warsaw Park	Warszawa II	Panattoni	103 700
P3 Mszczonów (część)	Warszawa II	P3	58 500
Hillwood Wrocław Wschód II	Dolny Śląsk	Hillwood	52,400
Prologis Park Ruda Śląska	Górny Śląsk	Prologis	51 200
Prologis Park Janki	Warszawa II	Prologis	50 300

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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

OBIEKT	KLASTER	DEWELOPER	POWIERZCHNIA (m <sup>2</sup> )
Panattoni BTS Świebodzin	Zachód	Panattoni	203 500
Prologis Park Janki	Warszawa II	Prologis	73 400
Panattoni Park Gdańsk Airport	Trójmiasto	Panattoni	68 500
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, I poł. 2020 r.

NAJEMCA	OBIEKT	KLASTER	POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> )	RODZAJ UMOWY
poufny (sektor e-commerce)	Panattoni BTS Świebodzin	Zachód	200 500	nowa
poufny (sektor handlu)	Prologis Park Janki	Warszawa II	73 400	ekspansja
Amazon	Hillwood Łódź Górna	Polska Centralna	73 000	nowa
poufny (sektor handlu)	Panattoni BTS Czeladź	Górny Śląsk	67 000	nowa
poufny	Panattoni Park Tricity East IV	Trójmiasto	52 000	nowa

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.

al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa  
 Tel. +48 22 653 44 00  
[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)

## KONTAKTY

## Igor Roguski

Dyrektor Działu Powierzchni  
 Magazynowo-Przemysłowych  
 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 Rynki Kapitałowe  
[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..