

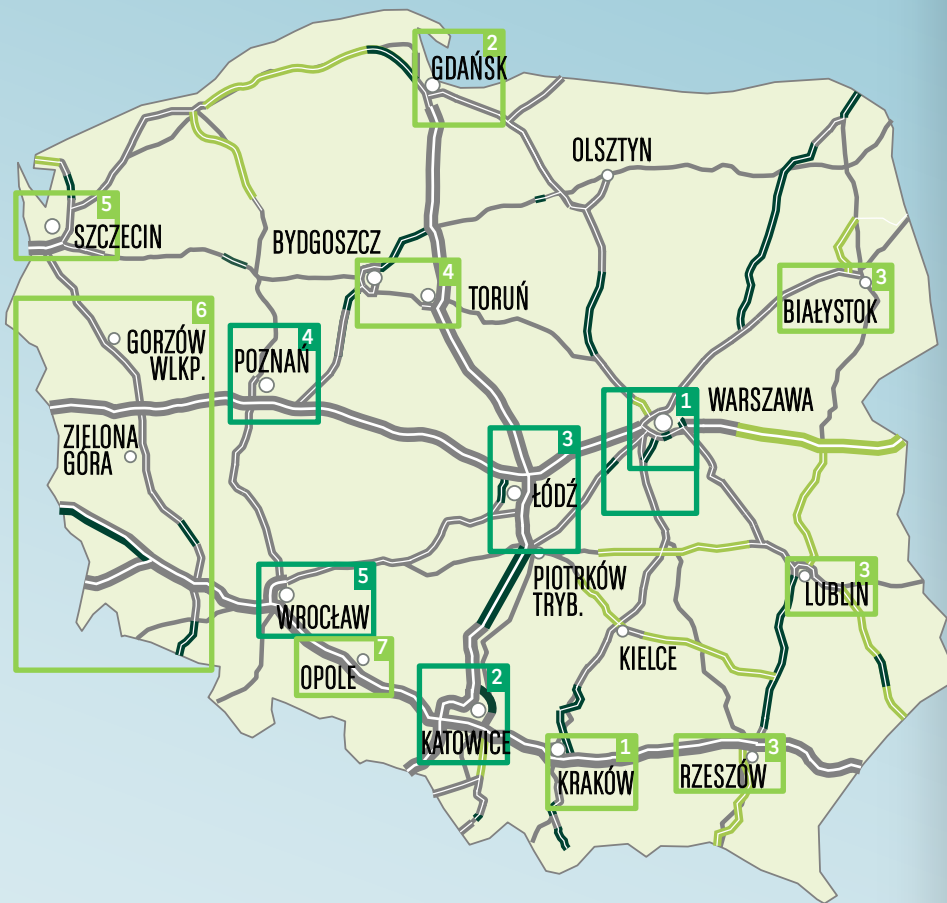
# AT A GLANCE

## I kw. 2021

# RYNEK POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWYCH I LOGISTYCZNYCH W POLSCE



## MAPA REGIONÓW PRZEMYSŁOWYCH I MAGAZYNOWYCH ORAZ SIĘĆ DRÓG



### REGIONY GŁÓWNE:

1. Warszawa I & II
2. Górny Śląsk
3. Polska Centralna
4. Region Poznania
5. Dolny Śląsk

### REGIONY ROZWOJOWE:

1. Region Krakowa
2. Region Trójmiasta
3. Wschód
4. Bydgoszcz / Toruń
5. Szczecin
6. Zachód
7. Opole

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Kluczowe informacje

- Najwyższa w historii ilość powierzchni magazynowej w budowie
- 72% powierzchni w budowie zabezpieczone umowami najmu
- Rekordowy popyt brutto (bez umów krótkoterminowych) w I kw. 2021 r., o 51% wyższy niż w analogicznym okresie 2020 r.



**21,5 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA  
MAGAZYNOWA

**766 000 m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ

**6,6%**  
ŚR. WKSAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**1,4 mln m<sup>2</sup>**  
POZIOM  
PUSTOSTANÓW

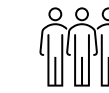
**2,5 mln m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE

**1,6 mln m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO

**2,5 mln m<sup>2</sup>**  
ABSORPCJA

**3,40 – 5,25**  
CZYN SZ BAZOWY DLA  
NAJLEPSZYCH OBIEKTÓW  
(EUR/m<sup>2</sup>/m-c)

## Wskaźniki ekonomiczne



**PKB** (prognoza IV kw. 2021 r.)

4,5%



**Stopa bezrobocia** (marzec 2021 r.)

6,4%



**Średnie wynagrodzenie brutto**  
(w sektorze przedsiębiorstw, marzec 2021 r.)

5929,05 PLN



**Koszt pracy** (2020 r.)

11 EUR/h

Źródło: BNP Paribas, GUS, Eurostat

## Komentarz eksperta



**Igor Roguski**

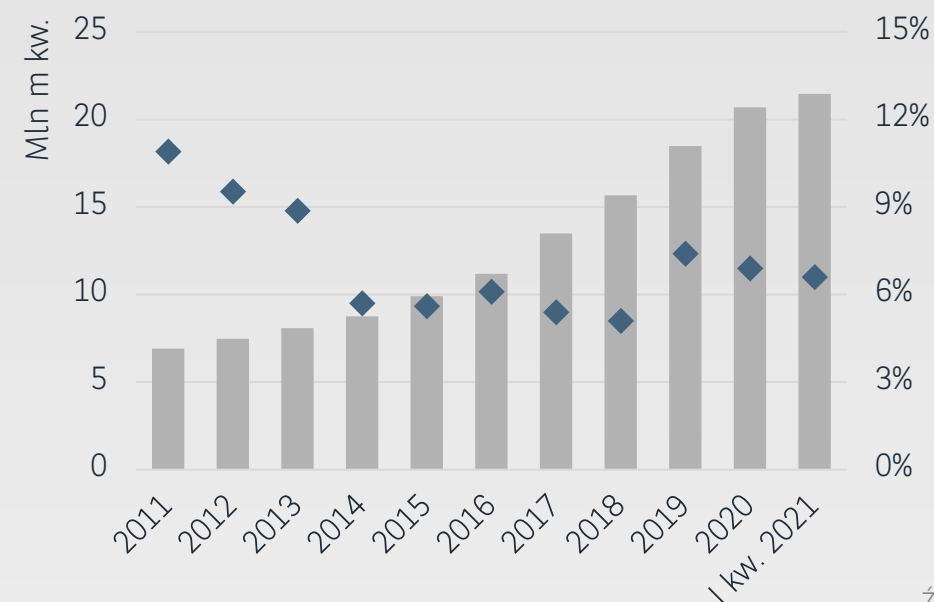
Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych  
Europa Środkowo-Wschodnia  
BNP Paribas Real Estate Poland

## Polska - hub produkcyjny i logistyczny Europy Zachodniej

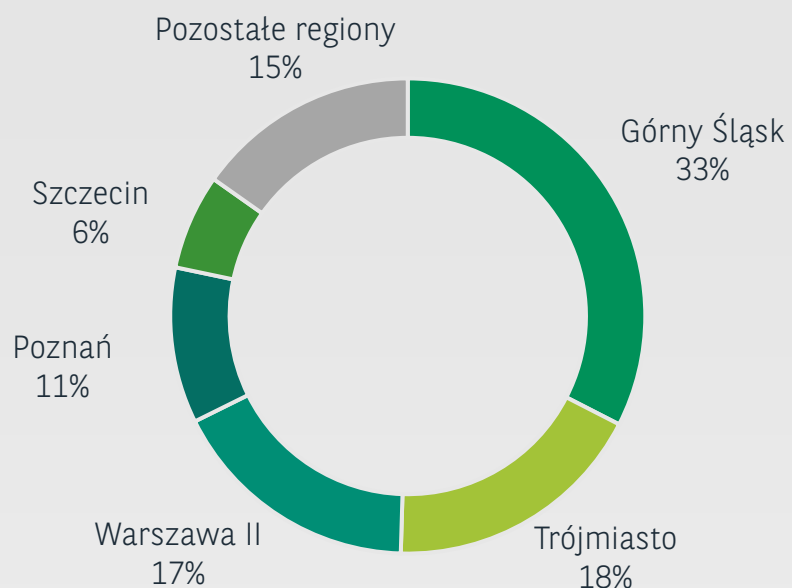
W Polsce mamy duży popyt lokalny, jest wiele firm obsługujących rynek krajowy. Obserwowany od wielu miesięcy rozwój e-commerce otworzył Polskę na światowych potentatów w tym sektorze. Wiele centrów dystrybucyjnych, uruchomionych w czasie pandemii oraz jeszcze planowanych, będzie obsługiwało nie tylko nasz kraj, ale też część Europy. Polska posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę transportową (szczególnie drogi szybkiego ruchu), a sąsiedztwo największej gospodarki Unii Europejskiej – Niemiec – sprawia, że wiele firm, jak np. Amazon, lokuje centra dystrybucji dla Niemiec w zachodniej części naszego kraju. Polska zyskuje na znaczeniu jako hub produkcyjny i logistyczny Europy Zachodniej.

## Zasoby i wskaźnik pustostanów

■ całkowite zasoby (lewa skala) ◆ wskaźnik pustostanów (prawa skala)



## Nowa podaż



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## AT A GLANCE

I kw. 2021

## Top 3 transakcje najmu

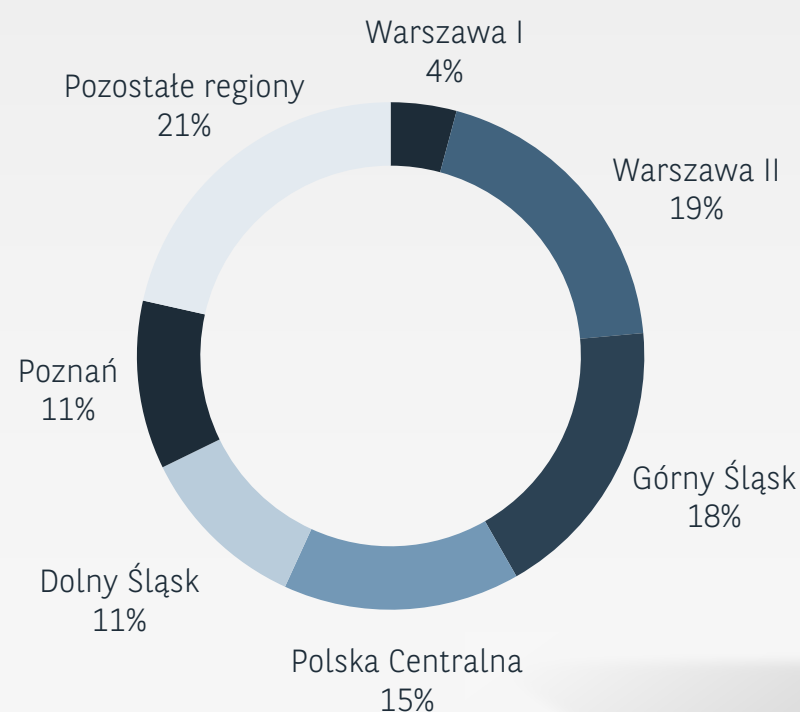
	NAJEMCA	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)	RODZAJ UMOWY
1	Klient poufny	Panattoni Park Poznań XI	Poznań	109 000	nowa
2	Jysk	Loogic Park Radomsko	Polska Centralna	54 000	nowa
3	Klient poufny	GLP Łęczyny LC	Górny Śląsk	53 700	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

”

Wskaźnik pustostanów obniżył się o 0,3 p.p. względem poprzedniego kwartału do poziomu 6,6%, czyli najniższego od drugiego kwartału 2019 roku, co przekłada się na 1,4 mln m kw. dostępnej powierzchni magazynowo-przemysłowej. Udział powierzchni niewynajętej pozostaje stabilny pomimo wysokiego poziomu nowej podaży. W I kw. na rynek dostarczono 766 200 m kw. nowej powierzchni magazynowej, co stanowi trzeci najwyższy wynik nowej podaży w historii i aż o 79% więcej, niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

## Udział regionów magazynowych w rynku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



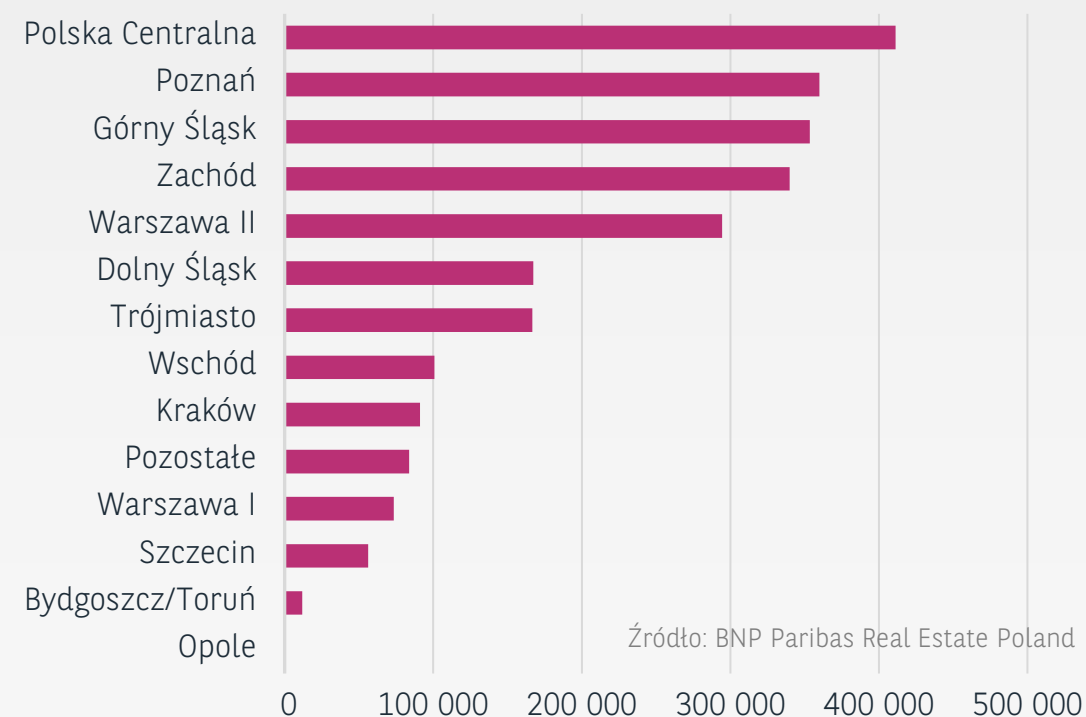
### Robert Pawłowski

Zastępca Dyrektora, Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland

## „Nearshoring” staje się faktem

Zapowiadany od początku pandemii Covid-19 trend „nearshoringu”, czyli relokacja funkcji produkcyjnych i logistycznych wspierających nie tylko branżę e-commerce, z Azji i innych krajów Europy Zachodniej, w celu zabezpieczenia ciągłości procesów produkcji w Europie, staje się faktem. Ningbo Tuopu Group, chiński dostawca dla wiodących światowych koncernów motoryzacyjnych, uruchomi pierwszą europejską fabrykę w Polsce.

## Powierzchnie przemysłowe i magazynowe w budowie



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Wolumen powierzchni w budowie jest obecnie najwyższy w historii i wynosi ponad 2,5 mln m kw., z czego ok. 72% jest już zabezpieczone umowami najmu.

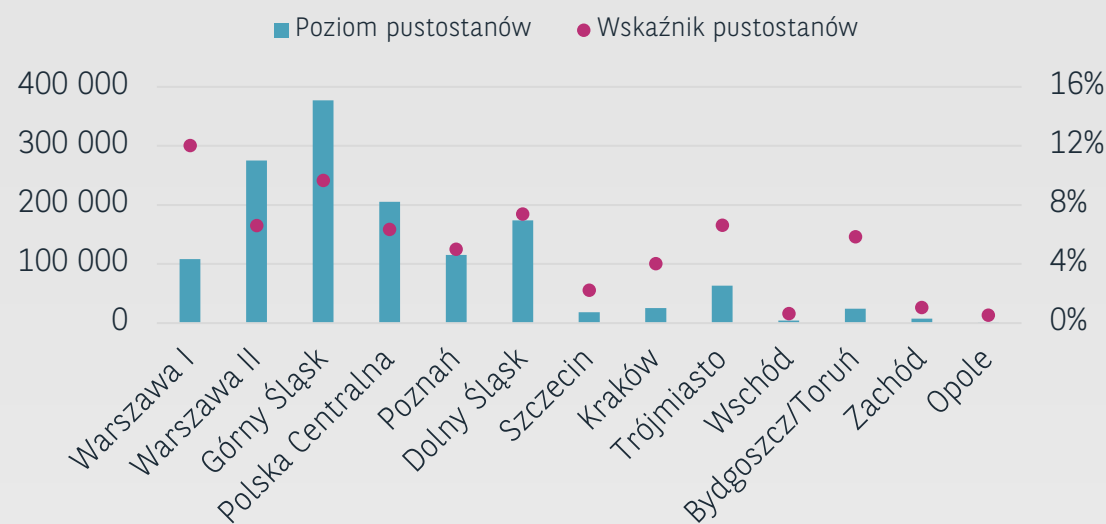
## Największe obiekty magazynowe w budowie

	BUDYNEK	REGION	POW. WYNAJĘTA (m kw.)
1	Panattoni BTS Amazon Świebodzin	Wschód	203 500
2	Central European Logistics Hub	Polska Centralna	179 150
3	Panattoni Park Poznań XI	Poznań	103 208

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W I kwartale 2021 r. w Polsce Centralnej rozpoczęto budowę aż 366 900 m kw. powierzchni magazynowej, co jest rekordowym wolumenem w ramach jednej strefy. Prawie połowa tej powierzchni (179 200 m kw.) realizowana jest przez Panattoni w projekcie Central European Logistics Hub.

## Wskaźnik pustostanów

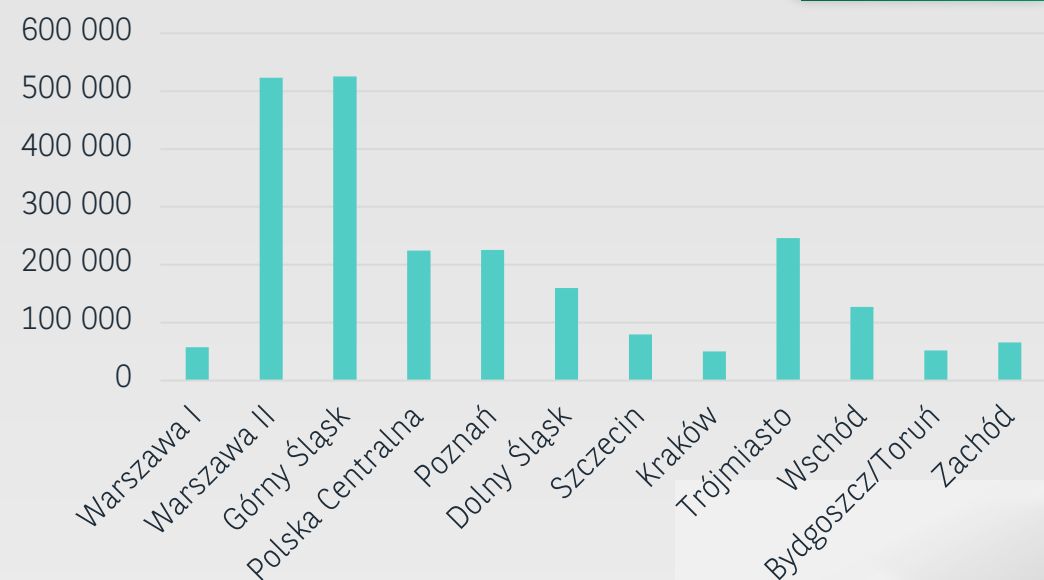


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

„Duże zainteresowanie powierzchniami magazynowymi pozwala utrzymywać niski poziom pustostanów. Na koniec I kw. 2021 r. wyniósł on 6,6%, co oznacza jego spadek o 0,6 p.p. (r/r).

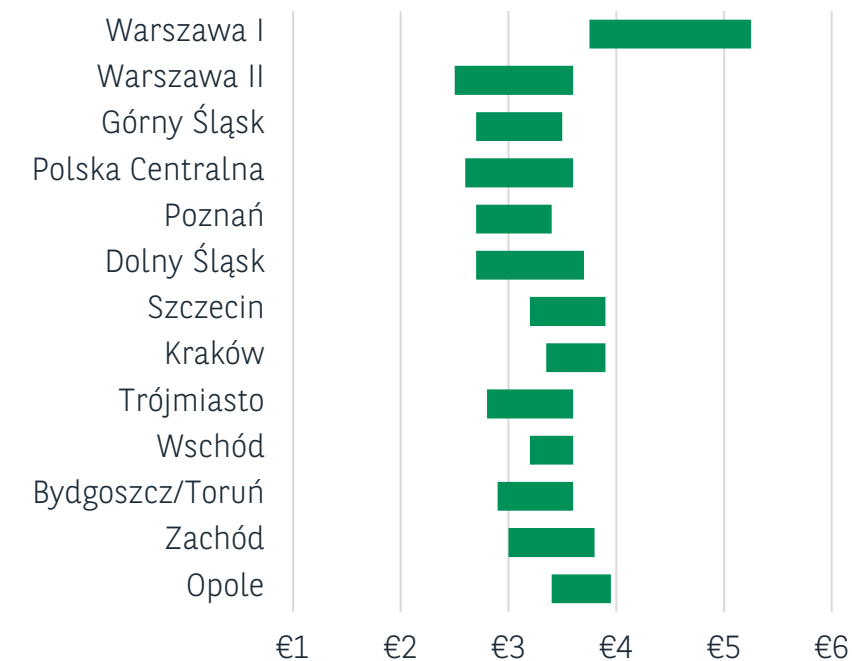
## Absorpcja

### AT A GLANCE I kw. 2021



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

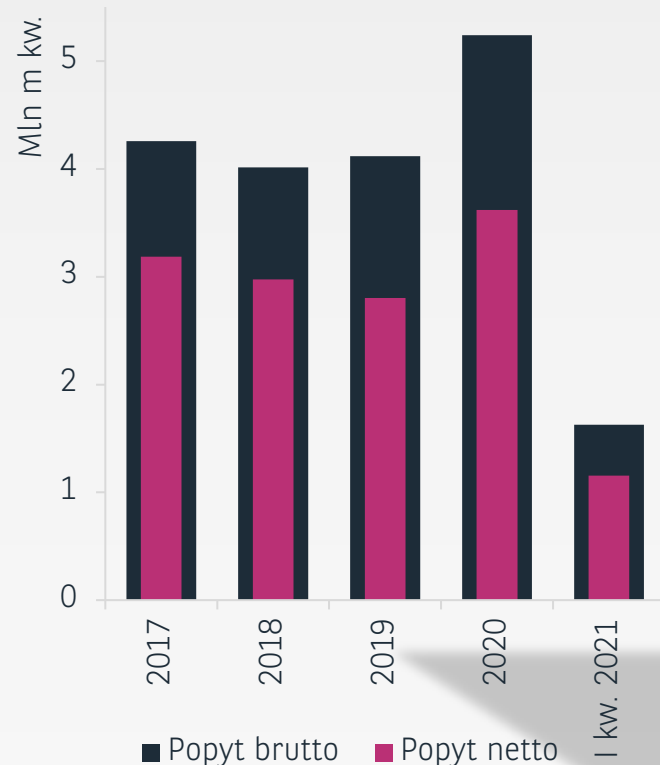
## Zakres bazowych stawek czynszu (EUR/m kw./m-c)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

„Czynsze bazowe za wynajem powierzchni magazynowej w I kw. 2021 r. nie uległy zmianie i pozostają na stabilnym poziomie 3,75-5,25 Euro/m kw./m-c w strefie Warszawa I oraz 2,6-3,9 Euro/m kw./m-c w pozostałych regionach kraju. Rośnie różnica między czynszem efektywnym a bazowym.

## Struktura popytu



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta

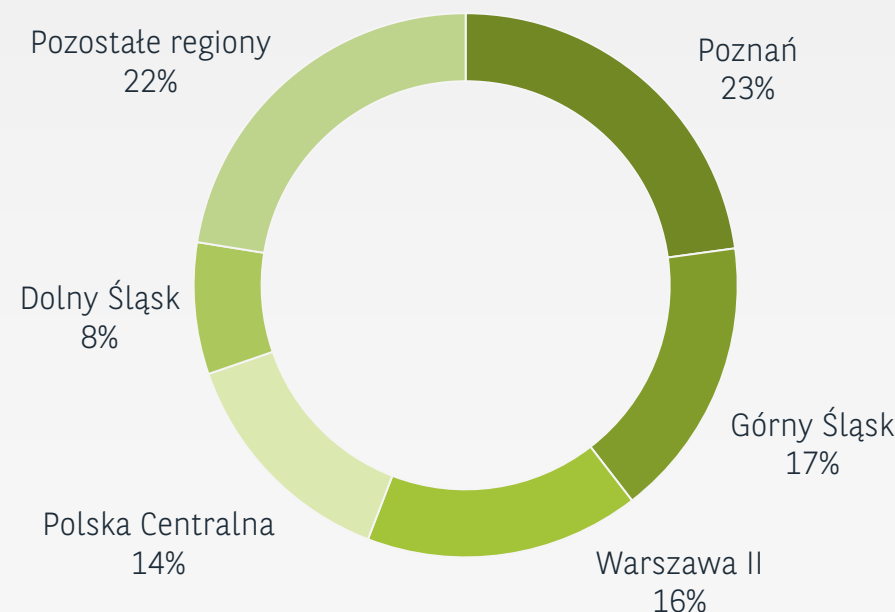


### Antoni Szwech

Junior Researcher & Data Analyst  
BNP Paribas Real Estate Poland

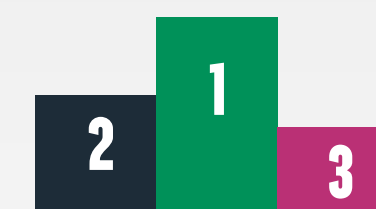
W okresie styczeń-marzec 2021 r. najemcy wynajęli łącznie 1,6 mln m kw. (z wyłączeniem umów krótkoterminowych), tj. o 51% więcej niż w analogicznym okresie 2020 r. Jest to drugi najwyższy wynik w historii rynku magazynowego. Największą część wolumenu transakcji w I kw. stanowiły nowe umowy (66%), a następnie renegotiacje (29%) i ekspansje (5%). Najemcy pozostawali najbardziej aktywni w Wielkopolsce, gdzie wynajęto 372 tys. m kw. powierzchni. Stanowi to niemal czterokrotność średniej kwartalnej popytu brutto zarejestrowanego w tym regionie w ciągu ostatnich czterech lat.

## Popyt brutto według regionów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Top 3 sektory najemców



1. 3PL 42% (udział w popycie brutto)  
2. Lekka produkcja 18%  
3. Handel 12%



„W I kw. 2021 r. najbardziej aktywnymi najemcami byli operatorzy logistyczni 3PL (Third Party Logistics), firmy zajmujące się lekką produkcją oraz najemcy z sektora handlowego, którzy łącznie odpowiadali za ponad połowę popytu brutto w analizowanym okresie. Największą transakcją najmu zarejestrowaną w okresie styczeń-marzec 2021 r. była umowa na 109 000 m kw. przestrzeni magazynowej w Panattoni Park Poznań XI



# AT A GLANCE

## I kw. 2021

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

Konsultant  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

#### Antoni Szwech

Junior Researcher & Data Analyst  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[antoni.szwech@realestate.bnpparibas](mailto:antoni.szwech@realestate.bnpparibas)

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub & Consultancy  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

#### Igor Roguski

Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych  
Europa Środkowo-Wschodnia  
[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)

#### Izabela Mucha, MRICS

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

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

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

KEEP UP-TO-DATE WITH  
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS



All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

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

ul. Grzybowska 78,  
00-844 Warsaw  
Tel. +48 22 653 44 00

[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)