

POLSKA MAGAZYNAMI STOI

Sektor powierzchni magazynowo - logistycznych w Polsce utrzymał w 2021 roku wysokie tempo rozwoju. Efektem były m.in. rekordowe ilości nowej powierzchni dostarczonej na rynek, rekordowa liczba metrów kwadratowych w budowie, a także rekordowy popyt. Podsumowując miniony rok, eksperci z BNP Paribas Real Estate Poland zwracają uwagę na wpływ e-handlu na kondycję całego sektora, zwiększenie zainteresowania logistyków, deweloperów i inwestorów kwestiami ekologii. Zwracają także uwagę na wąskie gardła, czyli, w tym przypadku, na rosnące koszty budowy, mniejszą dostępność materiałów i gruntów, a także coraz trudniejszy dostęp do wykwalifikowanych pracowników.

Z najnowszego raportu BNP Paribas Real Estate Poland, poświęconego powierzchniom logistycznym, magazynowym i przemysłowym, można wyczytać, że rynek szybkimi krokami zbliża się do osiągnięcia pułapu 24 mln m kw. nowoczesnej powierzchni. Obecnie w Polsce jest już ponad 23,8 mln m kw. magazynów. O dobrej kondycji sektora i optymizmie świadczy również rekordowy ruch na budowach. Na koniec minionego roku prace toczyły się przy nowo powstających obiektach o łącznej powierzchni ponad 4,6 mln m kw. Dla porównania, to wynik ponad dwukrotnie większy od uzyskanego na koniec roku 2020 (2 mln m kw. na budowach) i na koniec roku 2019 (1,9 mln m kw.).

Rozpędzony polski rynek magazynowy w 2021 roku zanotował rekordowy popyt brutto, wynoszący ponad 7,3 mln m kw. powierzchni, co było wynikiem o 40 proc. lepszym od tego z roku 2020 i aż o 80 proc. wyższym w stosunku do roku 2019. Autorzy raportu podliczyli, że pomimo ogromnej podaży i milionów metrów kwadratowych w budowie, poziom pustostanów na koniec minionego roku wynosił jedynie 3,9 proc. Był on znacząco niższy od tego z końca 2020 roku (6,9 proc.) czy końca 2019 roku (7,4 proc.).

Drugi rok pandemii dla sektora powierzchni logistycznych i magazynowych był rekordowy także pod względem podaży nowych obiektów. W ciągu dwunastu miesięcy na rynek dostarczono ponad 3 mln m kw. powierzchni, o ponad 300 tys. m kw. więcej niż w dotychczas rekordowym roku 2019.

– Dziś jak na dłoni widać, w jak dużym stopniu o sukcesie biznesowym wielu firm decyduje sprawnie zorganizowana logistyka i odpowiednie zaplecze magazynowe. Dotyczy to firm o różnej skali działalności, i operujących w przeróżnych branżach. Sektor nieruchomości logistycznych i magazynowych kolejny raz notuje rekordowe wzrosty, idąc ręką w rękę z trendem będącego na fali wzrostu e-commerce – mówi Igor Roguski, szef Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych z BNP Paribas Real Estate Poland.

Autorzy raportu wskazują, że w ciągu ostatnich dwóch lat największe przetasowania pod kątem nowej powierzchni zaobserwowano na ścianie zachodniej i w regionie trójmiejskim, które powiększyły swoje zasoby o odpowiednio 93 proc. i 61 proc.

– Ten rok będzie bardzo dobry również dla mniejszych, wschodzących rynków. Region skoncentrowany wokół Bydgoszczy i Torunia, gdzie buduje się dziś ponad 230 tys. m kw. magazynów, niebawem powiększy swoje zasoby



o 56 proc. Doskonałego wyniku można się też spodziewać na północnym-zachodzie kraju, gdzie w okolicach Szczecina powstaje dziś 385 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni, która już niedługo powiększy istniejący wolumen o ponad 40 proc. – mówi **Małgorzata Fibakiewicz**, współautorka raportu, Head of Business Intelligence Consultancy Hub, BNP Paribas Real Estate Poland.

Pod względem ilości powierzchni w budowie na czele jest region w Polsce Centralnej, gdzie na koniec grudnia powstawało prawie 850 tys. m kw. Powierzchni. To daje wynik o 111 proc. lepszym od tego, który raportowano na koniec trzeciego kwartału.

Na liście największych obiektów oddanych do użytkowania w ubiegłym roku znalazły się: świebodziński BTS o powierzchni ponad 200 tys. m kw. wybudowany dla Amazona przez firmę Panattoni, kompleks Hillwood Rokito o powierzchni 112 tys. m kw. i podobnej wielkości obiekt GLP Łędziny Logistics Centre.

Eksperti BNP Paribas Real Estate Poland podkreślają, że wpływ na tak dobre wyniki sektora i jeszcze lepsze prognozy w dużej mierze miał dalszy wzrost segmentu e-commerce.

– *Magazyny napędzają e-handel i logistyka. Na dobre weszliśmy w erę szybkich dostaw realizowanych w ciągu 48 lub nawet w 24 godzin. Pożądane przez klientów skracanie czasu oczekiwania na swoje internetowe zakupy przełoży się na nowe centra dystrybucyjne, które wyrastają zarówno na obrzeżach, jak i w granicach miast* – mówi **Robert Pawłowski**, zastępca dyrektora z Działu Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych, BNP Paribas Real Estate Poland.

W raporcie poświęcono również miejsce czynnikom, które mogą skutkować spowolnieniem dynamiki rozwoju sektora. Na ich czele znajdują się rosnące koszty prowadzenia budowy i problemy z dostępnością materiałów, które z kolei generują ryzyka opóźnień, a także coraz trudniejszy lub droższy dostęp do gruntów, które nie wymagają nakładów w ich przygotowanie do uruchomienia projektów. Wysoko na liście wyzwań jest też znalezienie odpowiednio wykwalifikowanych pracowników, w tym magazynierów, operatorów wózków, spedytorów czy kierowników zarządzających zespołami.

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

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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

