**Czy polskie magazyny się starzeją?**

*Polski rynek magazynowy jest jednym z najszybciej rozwijających się w Europie. Mimo swojej dojrzałości wyróżnia się wciąż relatywnie młodymi zasobami oraz światowej klasy standardem nowo powstających obiektów.*

**Warszawa, 24 marca 2022 r. –** Polska jest dziś jednym z najszybciej rozwijających się rynków w Europie, jeżeli chodzi o dynamikę przyrostu powierzchni magazynowych – na koniec 2021 r. w budowie pozostawało rekordowe 4,3 mln mkw. Komercyjny rynek magazynowy w kraju jest wciąż relatywnie młody, zwłaszcza w porównaniu z rynkami zachodnioeuropejskimi. Mimo to w ostatnich latach deweloperzy zaczęli wprowadzać dodatkowe elementy, które zaowocowały zmianą standardu części powstających obiektów magazynowych. W oczach najemców i deweloperów na znaczeniu zyskują m.in. nowoczesne technologie, automatyzacja i OZE. Coraz częściej spotykamy się też z pojęciem ESG. Jak wpływa to na atrakcyjność magazynów sprzed ponad 10 lat?

**Rynek magazynowy w Polsce jest młody**

Pierwsze nowoczesne obiekty realizowane w Polsce przez czołowych graczy branży deweloperskiej pojawiły się po 2000 r. Jednak to rok 2004, kiedy Polska przystąpiła do UE, można uznać za kamień milowy w rozwoju tego sektora. Najstarsze magazyny komercyjne mają zatem niewiele ponad 15 lat, ale z uwagi na dynamikę sektora stanowią one zaledwie 11% rynku. Co więcej, aż 54% istniejących zasobów, które na koniec 2021 r. osiągnęły poziom 23,8 mln mkw., stanowią obiekty wybudowane w ciągu ostatnich 5 lat.

Jednak mimo dominującej roli nowych inwestycji, nawet te starsze parki logistyczne budowane w latach 2000-2010, o ile są profesjonalnie zarządzane i stale modernizowane, mają szanse dorównać standardem nowym projektom deweloperskim. Zapewniają one również dodatkowe korzyści.

„Starsze obiekty mają w większości przypadków niezaprzeczalny atut w postaci doskonałej lokalizacji. Dodatkowo, często wygrywają w ocenie potencjalnych najemców niższymi stawkami czynszu oraz dostępnością powierzchni od ręki”, tłumaczy **Maciej Kotowski, Starszy Analityk Rynku, JLL**.

Na rynku funkcjonują oczywiście nadal obiekty nawet kilkudziesięcioletnie, które można wykorzystać na magazynowanie, ale stanowią one zupełnie inną kategorię. Teoretycznie traktowane mogą być jako odpowiednik magazynów klasy B czy C na rynkach dojrzałych, jednak w wielu przypadkach znacząco odbiegają od nich standardem technicznym. Są to nieruchomości zlokalizowane najczęściej na terenach przemysłowych i poprzemysłowych np. dawne hale produkcyjne. Są one przedmiotem zainteresowania niewielkich lokalnych najemców, dla których zdecydowanie mniejsze znaczenie mają standard techniczny, infrastruktura do zewnętrznej obsługi prowadzonych operacji czy potencjał logistyczny, a większe czynsz najmu utrzymujący się dużo poniżej średniej rynkowej.

**Zielona, zrównoważona logistyka**

Istotne różnice w standardzie są widoczne dopiero w przypadku wybranych obiektów budowanych w Polsce po 2020 r. Deweloperzy coraz częściej decydują się dziś na podniesienie parametrów dotyczących wysokości składowania, nośności posadzki, odporności ogniowej czy nośności dachu. Część z tych czynników wiąże się z postępującą automatyzacją i robotyzacją procesów logistycznych. Inne wynikają ze zmiany polityki największych graczy w zakresie zrównoważonego rozwoju i ESG (ang. Environmental, Social and Corporate Governance – środowisko, odpowiedzialność społeczna i ład korporacyjny). W Europie Zachodniej, ale przede wszystkim w Stanach Zjednoczonych, parki logistyczne stają się również swego rodzaju farmami fotowoltaicznymi.

Jak zauważa ekspert JLL, w Polsce na razie trudno sobie wyobrazić – głównie ze względu na legislację – by powiązanie działalności z sektorem energetycznym mogło w istotny sposób dywersyfikować strumień przychodów deweloperów logistycznych. Dodaje jednak, że najwięksi gracze wyraźnie przygotowują grunt pod zieloną transformację również w tym sektorze nieruchomości.

„Rynek logistyczny to rynek globalny, dlatego nowe inwestycje w Polsce nie odbiegają od standardów europejskich. W zależności od specyfiki danej lokalizacji mogą one różnić się natomiast formatem czy skalą. Nowoczesne projekty magazynowe w Polsce i Europie charakteryzuje przede wszystkim zrównoważone budownictwo i standardy certyfikacji ekologicznej”, komentuje **Maciej Kotowski.**

Potwierdzają to wnioski z pierwszej edycji globalnego badania JLL *The Future of Global Logistics Real Estate*, z których wynika, że zrównoważony rozwój jest dziś kluczowym czynnikiem decyzyjnym dla wiodących korporacji oraz deweloperów i inwestorów.

Do popularnych w Polsce proekologicznych rozwiązań można zaliczyć m.in. energooszczędne oświetlenie LED, które dziś jest absolutnym standardem. Świadczy o tym choćby konieczność wymiany oświetlenia na LED-owe w obiektach magazynowych starszych niż 10 lat. Często stosowane są również systemy poprawiające efektywność energetyczną, tj. izolacja termiczna budynku czy panele fotowoltaiczne. Na znaczeniu zyskują ponadto rozwiązania oczyszczające wodę jak odzysk wody szarej. Co za tym idzie, certyfikacja nowych obiektów w systemie BREEAM czy LEED staje się standardem. Koncentracja najemców i deweloperów na inwestowaniu w zrównoważone obiekty jest bez wątpienia trendem, który będzie dominował w kolejnych latach.

Warto spojrzeć również na stronę kosztową, gdyż ekologiczne rozwiązania mogą generować wymierne korzyści dla najemców, co nabiera dodatkowego znaczenia w dobie rosnących cen energii i innych opłat eksploatacyjnych. Przykładem może być np. G.Park Blue Planet w Wielkiej Brytanii, gdzie zgodnie z zapewnieniami dewelopera, ekologiczne rozwiązania pozwalają na oszczędności finansowe na poziomie aż 49% w przypadku energii i ciepła i 70% w przypadku zużycia wody.

**Automatyka, robotyka i nowe technologie na radarach najemców**

Według badania JLL[[1]](#footnote-2) w ciągu najbliższych pięciu lat największy wpływ na projektowanie standardowych budynków logistycznych typu "big box" będą mieć inteligentne technologie (62%) oraz automatyzacja i robotyzacja (54%). Można prognozować, że najbardziej zaawansowane rozwiązania technologiczne będą implementowane w projektach typu BTS, na które decydują się przede wszystkim najemcy planujący długofalowy rozwój, jak choćby najwięksi przedstawiciele sektora e-commerce czy wymagający użytkownicy specjalistycznych powierzchni chłodzonych, którzy rosną wraz z rozwojem gałęzi e-groceries.

Automatyzacja staje się bardziej dostępna i wykorzystywana w większym stopniu niż jeszcze 5 lat temu, jednak nadal zarówno w Polsce, jak i w całej Europie, trudno mówić o logistyce w pełni zautomatyzowanej, która wymaga czasu na zwrot z inwestycji, szczególnie w kontekście operatorów kontraktowych.

„Oprócz najbardziej dziś popularnych systemów wspomagających pracę ludzi, rozwiązań częściowo zautomatyzowanych, czy automatyzacji wybranych procesów logistycznych (np. sortowanie) w Polsce i Europie funkcjonują również w pełni automatyczne magazyny wysokiego składowania (ang. high bay). Obiekty te zapewniają m.in. dużą gęstość składowania towarów i optymalne wykorzystanie przestrzeni, a także podnoszą tempo i bezpieczeństwo realizacji procesów. Są to jednak pojedyncze inwestycje, na które decydują się najwięksi gracze, w głównej mierze budując własne centra logistyczne”, wyjaśnia **Maciej Kotowski**.

Mnogość i integracja technologii, niektórych o ugruntowanej już pozycji, innych dopiero powstających lub pionierskich, napędza czwartą rewolucję przemysłową. Dane z raportu JLL *Logistics Buildings of Tomorrow*[[2]](#footnote-3) wskazują, że do najważniejszych zalicza się sztuczną inteligencję (AI) oraz Internet Rzeczy (IoT), stanowiące podstawę funkcjonowania „inteligentnych” magazynów i logistyki. Wymienia się wśród nich też druk przestrzenny, będący jedną z najszybciej rozwijających się technologii. Dotychczas szerokie zastosowanie znajdowała głównie w niszowych sektorach, jak lotnictwo i kosmonautyka, motoryzacja i instrumenty medyczne, a także w produkcji prototypów i specjalistycznych komponentów. Z perspektywy obiektów przemysłowych największy potencjał drukarek przestrzennych dotyczy usprawnienia procesów produkcyjnych.

W tym kontekście warto przypomnieć, że wprowadzenie zautomatyzowanych systemów składowania towarów (ang. Automated Storage and Retrieval System – AS/RS) przyczyniło się do powstania magazynów wysokiego składowania, na które, wraz z rosnącą dostępnością technologii, będą decydowały sie kolejne firmy. Najintensywniej wprowadzane są rozwiązania służące usprawnieniu realizacji operacji logistycznych dedykowanych e-commerce czy lekkiej produkcji.

Rynek magazynów przechodzi istotne zmiany pod wpływem silnych tendencji rynkowych dotyczących m.in. nowych technologii, automatyzacji i zrównoważonego rozwoju, które odrywają niebagatelną rolę nie tylko w ewolucji projektów budynków magazynowych, ale też łańcuchów dostaw. Obserwowane zmiany są trwałe i wiążą się m.in. z postępująca digitalizacją, dostosowywaniem sieci logistycznej do wzrostów w e-commerce, skomplikowaną logistyką zwrotów czy koniecznością wdrażania zrównoważonych strategii związanych z ochroną środowiska i ukierunkowanych na potrzeby najemców. Wszystko to przełoży się w kolejnych latach, na coraz wyższy standard nowej powierzchni magazynowej dostępnej na polskim rynku.

- koniec -

***O JLL***

JLL (NYSE: JLL) to wiodąca firma doradcza świadcząca kompleksowe usługi na rynku nieruchomości. Misją JLL jest takie kształtowanie sektora nieruchomości, dzięki któremu świat zmienia się na lepsze. Firma wykorzystuje najbardziej zaawansowane technologie, pozwalające kreować najlepsze możliwości biznesowe, wyjątkowe przestrzenie oraz rozwiązania przynoszące długofalowe korzyści klientom, pracownikom oraz społecznościom, w których funkcjonuje. JLL jest spółką z listy Fortune 500 o rocznych przychodach 16,6 mld USD zatrudniającą na koniec września 2021 r. ponad 95 000 osób i obsługującą klientów w ponad 80 krajach. JLL jest marką i zastrzeżonym znakiem towarowym firmy Jones Lang LaSalle Incorporated. Więcej informacji znajduje się na stronie [www.jll.pl](http://www.jll.pl)

**Kontakt:** Ewa Tęczak

**Telefon:** +48 664 088 220

**Email:** [ewa.teczak@eu.jll.com](mailto:ewa.teczak@eu.jll.com)

**Kontakt**: Magdalena Ossowska **Kontakt**: Anna Drzewiecka

**Telefon**: +48 502 556 846 **Telefon**: +48 504 020 522

**Email**: [magdalena.ossowska@linkleaders.pl](mailto:magdalena.ossowska@linkleaders.pl) **Email**: [anna.drzewiecka@linkleaders.pl](mailto:anna.drzewiecka@linkleaders.pl)

1. JLL, The Future of Global Logistics Real Estate, 2021 [↑](#footnote-ref-2)
2. https://www.jll.co.uk/en/trends-and-insights/research/logistics-buildings-of-tomorrow [↑](#footnote-ref-3)