

INFORMACJA PRASOWA

RÓWNOWAGA JAKO SŁOWO-KLUCZ DO DALSZEGO ROZWOJU SEKTORA LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWEGO

Równowaga pomiędzy kosztami budowy, zwrotem z inwestycji i kosztem najmu, która ukształtowała się w Polsce w ostatnich latach i stanowi podstawę funkcjonowania branży nieruchomości komercyjnych została w ostatnich miesiącach zaburzona. Dynamiczne zmiany kosztów i wydłużony czas budowy, wysokie oprocentowanie obligacji krajowych to wybrane czynniki wpływające na nieunikniony wzrost czynszów. Z raportu BNP Paribas Real Estate Poland wynika także, że utrzymujący się wysoki popyt, dynamiczny rozwój e-commerce w logistyce, trend skracania łańcuchów dostaw to elementy pozwalające mimo wszystko optymistycznie prognozować dalszy rozwój branży.

W pierwszym kwartale 2022 roku łączne zasoby powierzchni magazynowej, produkcyjnej oraz logistycznej – z uwzględnieniem biur będących częścią obiektów – przekroczyły 25 mln m kw. Na liście największych obiektów, przy których zakończyły się prace znalazły się: centrum logistyczne Hillwood Bydgoszcz (104 tys. m kw.), kolejna faza jednego z największych parków logistycznych w zachodniej Polsce - P3 Poznań II (82 tys. m kw.) oraz Hillwood Stryków II (73 tys. m kw.), obiekt typu BTS przygotowany dla Oponeo.

Analizując pierwszy kwartał pod kątem deweloperów, był to jeden z najbardziej aktywnych okresów w historii. Na budowach toczyły się prace przy 4,8 mln m kw. nowych magazynów, co daje niemal dwukrotny wzrost z analogicznym okresem 2021 roku. Eksperti BNP Paribas Real Estate Poland wskazują, że od stycznia do końca marca wystartował szereg nowych projektów, z których największe i najbardziej znaczące to: Panattoni Park Zgierz (155 tys. m kw.), obiekt typu BTS w Bydgoszczy budowany przez Panattoni dla wiodącej w Europie platformy internetowej – Zalando o powierzchni 146 tys. m kw., nowy kompleks Hillwood powstający pod Łowiczem, który w dwóch budynkach pomieści 112 tys. m kw., a także rozbudowywane o trzy nowe obiekty centrum MLP Poznań West (102 tys. m kw.) będące najszybciej rosnącą destynacją całej Grupy MLP.

Z najnowszego raportu opracowanego przez BNP Paribas Real Estate Poland wynika, że współczynnik pustostanów spada i obecnie znajduje się na rekordowo niskim poziomie 3,3 proc., gdzie na zamknięciu 2021 roku wynosił 3,9 proc.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

– O mocnej kondycji rynku świadczy utrzymująca się wysoka aktywność po stronie popytu brutto, która w analizowanym okresie sięgnęła prawie 1,5 mln m kw. To wynik zbliżony do wypracowanego w pierwszym kwartale ubiegłego roku. Widzimy na rynku dużą inercję, dlatego reakcji na to, co dzieje się w gospodarce możemy spodziewać się z jego strony z pewnym opóźnieniem. Na horyzoncie widać już rosnące trudności z kredytowaniem nowych projektów, skutki fali Covid w Chinach czy choćby piętrzące się problemy z dostępem do surowców, szczególnie tych importowanych z Ukrainy czy Rosji – mówi **Tomasz Arent**, Dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni Logistycznych i Przemysłowych, BNP Paribas Real Estate Poland.

W najbliższych miesiącach wpływ na schładzanie rynku będą miały rosnące ceny surowców i problemy z ich dostępnością. Innym istotnym czynnikiem hamującym podaż jest również odpływ pracowników z Ukrainy, którzy są ważnym ogniwem nie tylko w sektorze transportowo-logistycznym, ale także w budowlanym. Brak wystarczającej ilości rąk do pracy przełoży się bezpośrednio na dłuższy czas realizacji inwestycji, a w niektórych przypadkach może oznaczać istotne opóźnienia w dostarczeniu już zakontraktowanych powierzchni. Dla rozpędzonego rynku powierzchni logistycznych i magazynowych będą to nowe wyzwania, jednak jak podkreślają autorzy raportu, nie sprawią one, że rynek zniknie z radarów inwestorów. Wręcz przeciwnie, eksperci BNP Paribas Real Estate Poland zwracają uwagę, że strategia “wait-and-see” którą przyjęto na rynku dużych inwestycji zakłada przygotowanie gruntu pod dalszy, bardzo intensywny rozwój sektora.

Na kondycję rynku wpływ będzie miała również kolejna fala Covid w Chinach. O tym, że koronawirus w logistyce się nie skończył mogą świadczyć poważne problemy całej branży TSL. Chiński lockdown blokujący tamtejsze fabryki i porty generuje już nie tylko opóźnienia w transporcie, ale często oznacza zupełną niewiadomą co do czasu produkcji i czasu transportu.

Autorzy raportu zwracają uwagę na pozostałe czynniki, kształtujące obraz rynku w pierwszym kwartale. Na coraz bardziej widoczny trend energooszczędności i wdrażania konkretnych rozwiązań wpisujących się w ESG oraz na utrzymującą się dynamikę wzrostu całego sektora e-commerce. Rosnąca sprzedaż on-line i nowe oczekiwania konsumenckie stają się polem do rozwoju dla nowych magazynów miejskich czy magazynów obsługujących zwroty towarów.

Z raportu wynika, że krajowy rynek pomimo wzrostu czynszów i rosnących kosztów pracy nadal pozostaje konkurencyjny na tle innych rynków w krajach Europy Zachodniej.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

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. Zatrudniającą 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.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**