

## NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE

■ W ujęciu klasyfikacyjnym, sektor nieruchomości magazynowych zalicza się do działu 68 Polskiej Klasyfikacji Działalności – Zarządzanie nieruchomościami. W dziale tym wyróżnione są trzy bardziej szczegółowe rodzaje działalności: kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.1), wynajem i zarządzanie nieruchomościami (PKD 68.2) oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68.3).

■ Do działu 68 PKD należą jednak także inne rodzaje szerokiego sektora nieruchomości komercyjnych, m.in. nieruchomości biurowe i handlowe. Tak więc z uwagi na fakt, że nieruchomości magazynowe nie są wyodrębnione jako osobna branża w klasyfikacji GUS, nie ma możliwości wyodrębnienia informacji finansowych dla tego rodzaju działalności.

### Sytuacja bieżąca

■ **Polski rynek nieruchomości komercyjnych cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów – w 2018 r., według danych Colliers International, wartość inwestycji kapitałowych (inwestycje portfelowe, przejęcia istniejących platform oraz inwestycje w nowe powierzchnie) na tym rynku wyniosła 7,2 mld euro. Oznacza to rekordowy, 40-procentowy, wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim.**

Ponad połowa kapitału zainwestowana została w transakcjach portfelowych i poprzez przejęcia działających już na rynku podmiotów czy całych platform inwestycyjnych. Potwierdza to duże zainteresowanie Polską ze strony globalnych inwestorów instytucjonalnych.

■ Polska jest liderem rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej – na nasz kraj przypada ponad 50% lokowanych na tym rynku środków inwestycyjnych. **Głównymi atutami polskiego rynku nieruchomości komercyjnych jest wysoka płynność, różnorodność oraz duża podaż wysokiej jakości obiektów inwestycyjnych.**

■ W ciągu ostatnich 3 lat na rynek nieruchomości komercyjnych najwięcej kapitału napłynęło z USA, Niemiec, Wielkiej Brytanii oraz RPA. Obecnie widoczny jest też napływ kapitału z Azji Południowo-Wschodniej (Singapur, Malezja, Filipiny), ale aktywny jest także kapitał europejski.

DEPARTAMENT RYNKÓW  
FINANSOWYCH I ANALIZ

[bosbank.analizy@bosbank.pl](mailto:bosbank.analizy@bosbank.pl)

**ŁUKASZ TARNAWA**  
Główny Ekonomista

+48 696 405 159

[lukasz.tarnawa@bosbank.pl](mailto:lukasz.tarnawa@bosbank.pl)

**MARCIN PETERLIK**  
Ekonomista

+48 515 011 621

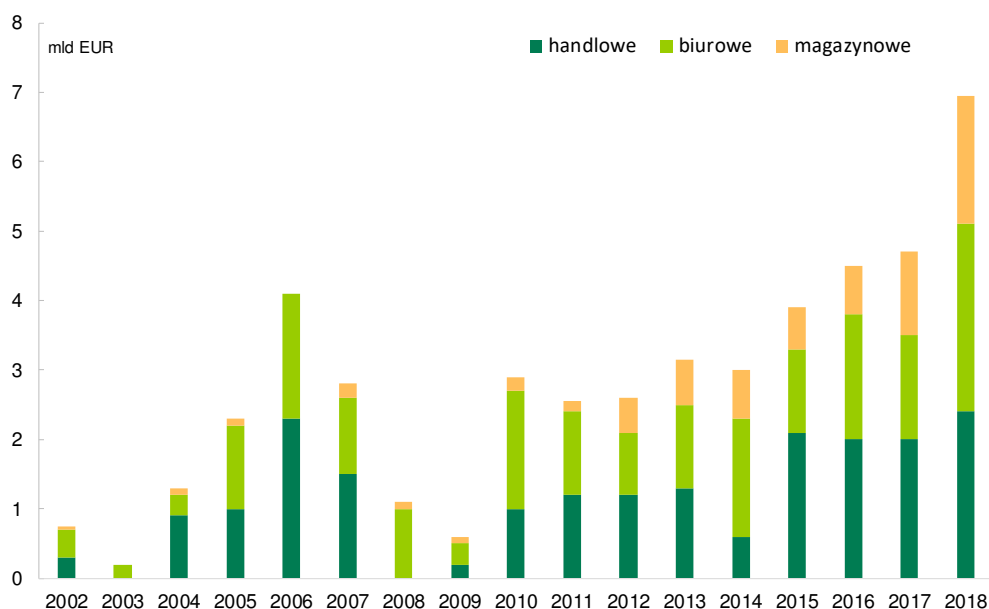
[marcin.peterlik@bosbank.pl](mailto:marcin.peterlik@bosbank.pl)

■ **Największy wzrost pod względem przyrostu inwestycji kapitałowych odnotowano na rynku nieruchomości magazynowych – wartość inwestycji kapitałowych wyniosła w 2018 r. ponad 1,8 mld euro, co oznacza wzrost o 60% r/r.**

Nieruchomości magazynowe mają aktualnie 25-procentowy udział w rynku nieruchomości komercyjnych pod względem wartości zainwestowanego kapitału.

■ Z perspektywy długookresowej widać wyraźnie, że zainteresowania inwestorów rynkiem magazynowym w Polsce wzrosło od 2012 r., kiedy to zainwestowano na tym rynku 0,5 mld euro. W latach kolejnych wartość inwestycji kapitałowych stopniowo zwiększała się, jednak o prawdziwym boomie na tym rynku mówić możemy w l. 2017-18.

**Wartość inwestycji kapitałowych na polskim rynku nieruchomości komercyjnych**



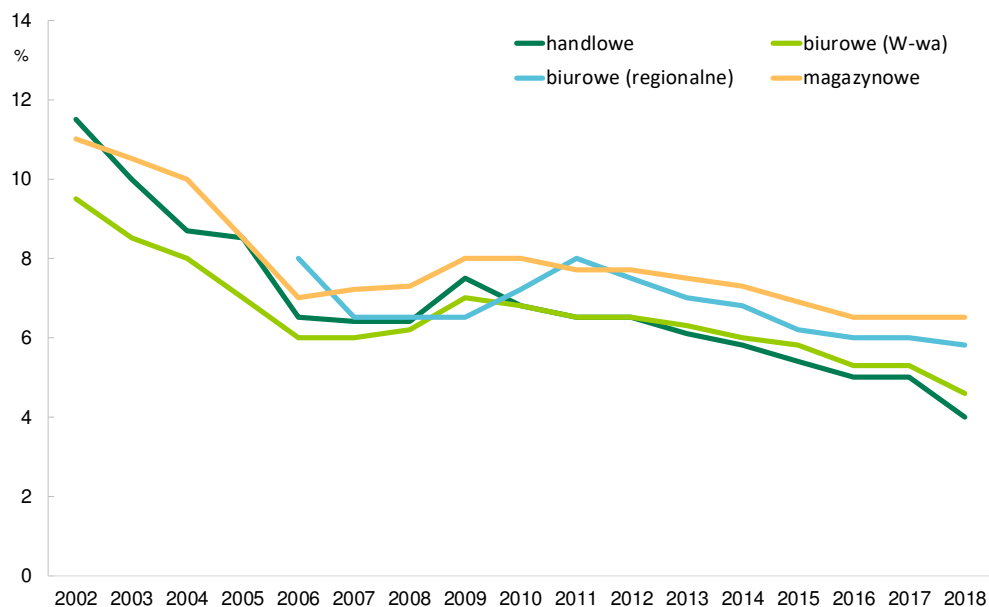
Źródło: Colliers International

■ Na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat stopy zwrotu z inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych obniżały się, co było spowodowane przede wszystkim rosnącą podażą tego typu nieruchomości. Spadek rentowności inwestycji na rynku nieruchomości komercyjnych w ostatnich latach jest już jednak niewielki.

■ **W 2018 r. najwyższą stopę zwrotu notowano w przypadku nieruchomości magazynowych – dla najlepszych tego typu obiektów wynajmowanych wielu najemcom wynosiła ona 6,5%. Długoterminowe umowy najmu na rynku magazynowym osiągały w tym czasie nieco niższą stopę zwrotu na poziomie 5,0-5,5%.** Rentowność inwestycji na rynkach biurowych w miastach regionalnych wynosiła w tym czasie 5,8%, a w Warszawie 4,6%.

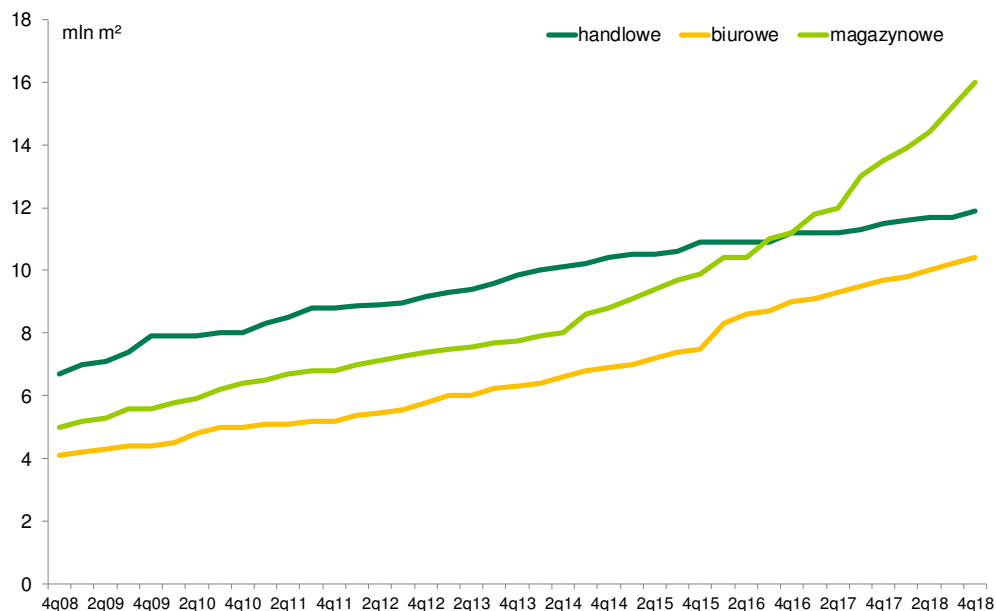
Najlepsze lokalizacje budynków handlowych przynosiły natomiast w 2018 r. zwrot z inwestycji na poziomie 4%.

### Najwyższe stopy zwrotu na rynku nieruchomości komercyjnych



Źródło: Colliers International

### Całkowite zasoby powierzchni na rynku nieruchomości komercyjnych



Źródło: Colliers International

■ Według danych firmy Colliers International, na koniec 2018 r. łączna wielkość nowoczesnej powierzchni magazynowej do wynajęcia wynosiła w Polsce 16 mln m<sup>2</sup>

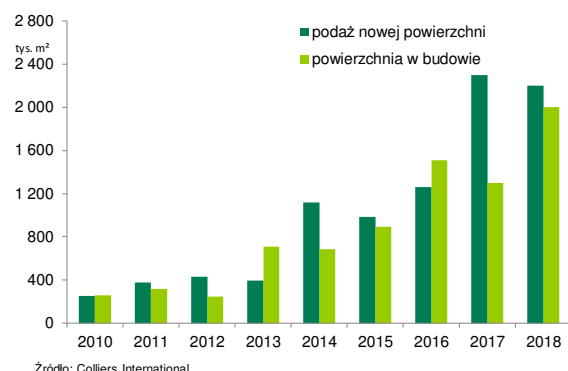
wobec 13,5 mln m<sup>2</sup> rok wcześniej. Oznacza to, że w ciągu 12 miesięcy wielkość powierzchni magazynowej zwiększyła się o ponad 18%. Rynek nieruchomości magazynowych znajduje się od wielu lat w silnym trendzie wzrostowym – w ciągu pięciu ostatnich lat wielkość przeznaczona do wynajęcia powierzchni magazynowej podwoiła się.

Warto podkreślić, że powierzchni magazynowej nie tylko przybywa w szybkim tempie, ale jednocześnie poprawia się jej jakość. W branży standardem jest obecnie wykorzystywanie nowoczesnych technologii na każdym etapie inwestycji – od projektowania, poprzez budowę, wyposażenie, a na użytkowaniu magazynów kończąc. Coraz powszechniejsza jest automatyzacja procesów składowania i kompletacji produktów – wykorzystywane są do tego m.in. inteligentne, sterowane komputerowo regały, a także specjalistyczne roboty.

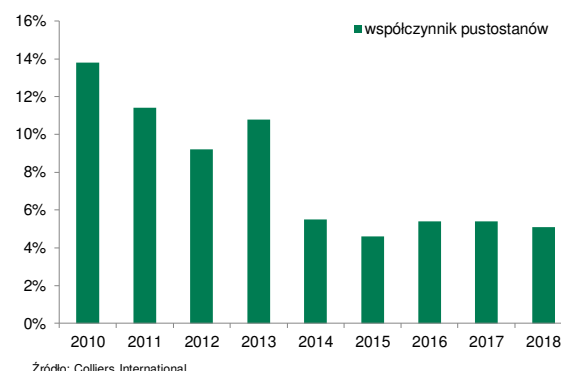
**W 2018 r. podpisano umowy na wynajem 4,2 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co było drugim rocznym wynikiem w historii rynku (po rekordowym 2017 r., w którym popyt wyniósł 4,4 mln m<sup>2</sup>).** Prawie 80% kontraktów stanowiły nowe umowy lub ekspansja dotychczasowych najemców, co odzwierciedla utrzymujące się bardzo duże zainteresowanie polskim rynkiem magazynowym.

Dynamiczny przyrost powierzchni magazynowej w ostatnich latach spowodował, że Polska zbliżyła się do innych krajów pod względem powierzchni w przeliczeniu na mieszkańca. Powierzchnia magazynowa *per capita* wynosi obecnie w Polsce 0,42 m<sup>2</sup>. Jest to nadal znacznie mniej niż w Niemczech (0,9 m<sup>2</sup>), ale już tyle samo co np. w Czechach. Biorąc pod uwagę porównania międzynarodowe, wydaje się, że w Polsce nadal istnieje przestrzeń dla dalszego rozwoju rynku powierzchni magazynowych.

**Powierzchnia magazynowa (na koniec roku)**



**Pustostany powierzchni magazynowej**



**Utrzymująca się aktualnie duża aktywność deweloperów wskazuje, że w kolejnych latach spodziewać się należy dalszego dynamicznego przyrostu nowoczesnej powierzchni magazynowej. Na koniec 2018 r. w budowie znajdowało się bowiem 2 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej.**

Rozwój rynku powierzchni magazynowych warunkowany jest przede wszystkim wzrostem zapotrzebowania ze strony przemysłu (zwłaszcza motoryzacyjnego) i sektora handlowego, w tym dynamicznie rozwijającego się handlu elektronicznego. Czynnikiem wzrostu dla sektora jest też rozwój infrastruktury transportowej, który umożliwia polskim operatorom obsługę logistyczną podmiotów zagranicznych.

**Wskaźnik pustostanów na rynku magazynowym na koniec 2018 r. wyniósł 5,1% i był niższy o 0,3 pkt. proc. w porównaniu z końcem 2017 r. Spadek współczynnika pustostanów w warunkach bardzo dużego przyrostu nowej powierzchni jest wyznacznikiem wysokiego bieżącego popytu na powierzchnie magazynową na krajowym rynku.**

W ujęciu regionalnym, najwięcej powierzchni magazynowej dostępnej jest na rynku warszawskim – podzielonym na 3 strefy w zależności od odległości od centrum (0-15 km, 15-30 km, 30-60 km). Duże rynki magazynowe to także Górny Śląsk, Wrocław, Poznań oraz Polska Centralna (region łódzki). Występuje znaczące regionalne zróżnicowanie współczynnika pustostanów – od niecałego 1% w III strefie warszawskiej do około 9% w warszawskiej I strefie i w Poznaniu. Zróżnicowanie stawek czynszowych nie jest bardzo duże. Najwyższe stawki występują w Warszawie (strefa I), a najniższe w pozostałych warszawskich strefach i Polsce Centralnej.

**Rynki regionalne powierzchni magazynowej na koniec 2018 r.**

	Istniejąca powierzchnia	Popyt - zawarte transakcje w 2018 r.	Pustostany	Stawki czynszu
	tys. m <sup>2</sup>	tys. m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup> /mies.
Warszawa I	750	200	9,5	3,5-4,4
Warszawa II	2600	659	4,5	2,0-2,9
Warszawa III	500	150	0,5	2,0-2,7
Górny Śląsk	2750	699	6,0	2,3-2,8
Wrocław	1700	390	3,0	2,4-2,9
Poznań	2000	405	9,0	2,1-2,8
Polska Centralna	2350	654	5,8	2,1-2,9
Trójmiasto	500	200	3,0	2,2-3,1
Kraków	450	200	6,0	2,5-3,2
Szczecin	600	110	1,8	2,5-3,0

Źródło: Colliers International

## Perspektywy – czynniki ryzyka – czynniki sukcesu

### Perspektywy

■ **Sytuacja podmiotów działających na rynku nieruchomości magazynowych determinowana jest w głównej mierze przez stan koniunktury gospodarczej rzutującej na popyt zgłaszany ze strony podmiotów z sektorów przemysłu, logistyki i handlu.**

Okres 2017 - 2018 charakteryzował się najlepszą w ostatnich latach koniunkturą gospodarczą na świecie i w Polsce. Jednak w II poł. 2018 r. i z początkiem 2019 r. obserwowane jest wyraźne osłabienie globalnej koniunktury gospodarczej, w szczególności w strefie euro i w Chinach. Podłożem tego osłabienia jest przede wszystkim ograniczenie aktywności w handlu międzynarodowym. Przyczyną tego jest zarówno spowolnienie cykliczne, jak i wzrost niepewności wobec nasilenia protekcjonizmu w handlu międzynarodowym i niepewności, a także w Europie co do ostatecznego przebiegu brexitu (uporządkowany vs. bez umowy). Spowolnienie aktywności gospodarki światowej będzie w najbliższych kwartałach skutkowało obniżeniem tempa wzrostu polskiej gospodarki, choć skala osłabienia koniunktury w Polsce będzie ograniczana przez stosunkowo silny popyt wewnętrzny, wspierany przez dodatkowy impuls fiskalny zapowiedziany przez rząd na II-IV kw. 2019 r. W rezultacie spowolnienie koniunktury gospodarczej w Polsce powinno mieć stosunkowo łagodny charakter. Według naszej prognozy, w I. 2019-20 tempo wzrostu PKB wyniesie odpowiednio 4,0% oraz 3,5%.

■ **Oslabienie koniunktury przełoży się najprawdopodobniej na pewne wychłodzenie aktywności na rynku nieruchomości magazynowych po okresie nadzwyczajnej ekspansji w I. 2017-18. Jednocześnie utrzymanie solidnego tempa wzrostu PKB powinno sprzyjać rozwojowi sektora, choć już nie w tak spektakularnym tempie jak dotychczas.**

■ Przy oczekiwanym utrzymującym się solidnym popycie wewnętrznym popyt na usługi magazynowe powinny nadal zgłaszać firmy handlowe (zarówno sieci detaliczne, jak i hurtowe) oraz firmy prowadzące sprzedaż za pośrednictwem internetu. Z drugiej strony, spowolnienie aktywności w handlu międzynarodowym może skutkować osłabieniem popytu na usługi magazynowe producentów wyrobów przemysłowych nastawionych na eksport (np. w sektorze motoryzacyjnym).

■ **Pomimo perspektyw mniej sprzyjających uwarunkowań makroekonomicznych na rynku magazynowym panują obecnie bardzo dobre nastroje – w branży powszechnie uważa się, że najbliższe 2-3 lata będą okresem dalszego dynamicznego rozwoju, który doprowadzi do osiągnięcia potencjału rzędu 20 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej.** Oczekiwane korzystne

uwarunkowania makroekonomiczne oraz rozwój e-handlu to główne przyczyny optymizmu deweloperów, którzy na dużą skalę realizują obecnie nowe inwestycje magazynowe. Może się jednak okazać, że, z uwagi na wskazane powyżej ryzyka związane ze stanem koniunktury w gospodarce globalnej, te optymistyczne prognozy będą musiały być nieco zrewidowane. Niemniej jednak dalszy wzrost rynku magazynowego w Polsce w ciągu najbliższych kilku lat wydaje się być bardzo prawdopodobny, o ile nie zostaną zrealizowane (zgodnie z naszymi bazowymi założeniami) scenariusze negatywne opisane w dalszej części raportu.

■ **Ważnym czynnikiem strukturalnym wspierającym rozwój rynku magazynowego, jak wspomniano powyżej, powinien być dalszy dynamiczny wzrost handlu internetowego.**

Szacuje się, że wartość handlu elektronicznego w Polsce w 2017 r. wyniosła ok. 47 mld zł, co oznacza, że udział e-handlu w handlu detalicznym przekroczył 8%. Tempo wzrostu handlu elektronicznego w Polsce w 2017 r. wyniosło niemal 19% i było znacznie wyższe niż w takich krajach jak Niemcy (9,7%), Wielka Brytania (10,8%) czy Francja (7,7%)<sup>1</sup>. Formuła e-commerce powoduje, że firmy, które prowadzą taką działalność, szczególnie na dużą skalę, potrzebują dużych powierzchni do składowania i pakowania oferowanych produktów.

■ Sektor e-handlu, przyczynia się także do wyznaczania na tym rynku nowych trendów. Jednym z nich są tzw. magazyny ostatniej mili, czyli mniejsze powierzchnie magazynowe, zlokalizowane w pobliżu centrów dużych miast. Tego typu rozwiązania dedykowane są właśnie przede wszystkim procesom realizacji zamówień internetowych.

■ **Czynnikiem o istotnym wpływie na perspektywy rozwojowe rynku magazynowego jest ustawa o wspieraniu nowych inwestycji, na podstawie której od 30 czerwca 2018 r. działa Polska Strefa Inwestycji. Oznacza to, że zamiast istniejącej wcześniej dużej liczby Specjalnych Stref Ekonomicznych ustanowiono jedną strefę, obejmującą obszar niemal całej Polski.**

Najważniejszą praktyczną zmianą jest to, że uzyskanie zwolnienia z podatku dochodowego jest obecnie możliwe dla inwestycji na terenie całego kraju. Zlikwidowano dotychczas obowiązującą długotrwałą i skomplikowaną procedurę obejmowania nowych obszarów statusem SSE, która często stanowiła istotną barierę dla inwestorów. Ustawa zniósła także datę likwidacji SSE (2026 r.) – obecnie przedsiębiorcy mogą otrzymać decyzję o wsparciu na 10, 12 lub 15 lat. Z punktu widzenia branży magazynowej kluczowe jest to, że

<sup>1</sup> Marcin Lewicki, E-handel w Polsce..., Handel wewnętrzny (nr 4/2018)

---

realizacja inwestycji ubiegającej się o wsparcie będzie mogła być realizowana w dowolnej lokalizacji, najbardziej dogodnej z punktu widzenia specyfiki prowadzonej działalności.

■ **Dla rozwoju rynku magazynowego kluczowe znaczenie ma jakość i rozwój infrastruktury transportowej, przede wszystkim drogowej i kolejowej.** Między innymi z tego powodu zwiększa się zainteresowanie inwestorów tzw. rynkami wschodzącymi, m.in. Olsztynem, Kielcami czy Białymstokiem. Tego typu lokalizacje, oprócz coraz lepszej sieci transportowej, oferują także dostęp do stosunkowo taniej siły roboczej.

■ Coraz większe znaczenie dla rozwoju sektora mają transakcje typu BTS (build-to-suit; budowa obiektów magazynowych pod konkretne potrzeby najemcy) – ich udział na rynku wynosi obecnie około 40%. Transakcje typu BTS zmniejszają ryzyko występowania pustostanów i zapewniają większą stabilność stawek czynszowych. Ryzyko pogorszenia sytuacji finansowej właściciela nieruchomości (magazynów) jest w takich przypadkach znacznie niższe niż w przypadku inwestycji o charakterze spekulacyjnym (czyli realizowanych bez wcześniej zawartych umów najmu). W sektorze coraz częściej spotykane są także transakcje typu BTO (budowa obiektów na własność dla najemcy), ale ich udział nie jest na razie znaczący.

■ **Czynsze na rynku nieruchomości magazynowych w 2018 r. nieco wzrosły w stosunku do roku poprzedniego, ale skala tego wzrostu była niewielka. W perspektywie 2-3 lat, szczególnie przy założeniu utrzymania się stabilnej koniunktury makroekonomicznej, możliwy jest stopniowy wzrost czynszów. Sprzyjać temu może relatywnie niski współczynnik pustostanów oraz większa liczba transakcji typu BTS. Ponadto, wzrost czynszów powodowany będzie czynnikami zewnętrznymi wobec branży, takimi jak wzrost kosztów budowy (pracy i materiałów) oraz wzrost kosztów gruntów.**

■ Czynnikiem wzmacniającym rozwój sektora nieruchomości magazynowych, szczególnie w zachodniej Polsce, jest możliwość oferowania usług logistycznych w krajach Europy Zachodniej (głównie w Niemczech), przy czym znaczenie tego czynnika będzie rosło w miarę dalszej poprawy infrastruktury transportowej w Polsce i większej integracji z systemem komunikacyjnym Europy Zachodniej. Z kolei w Polsce wschodniej atrakcyjność inwestycyjna rynku nieruchomości magazynowych opiera się na niższych kosztach pracy. Także tutaj, kluczowa dla inwestorów jest dalsza poprawa infrastruktury transportowej.

---



## Czynniki ryzyka

■ **Wrażliwość sektora nieruchomości komercyjnych na zmiany koniunktury makroekonomicznej, może oznaczać negatywny wpływ na wyniki firm działających w sektorze w sytuacji silniejszego od zakładanego w bazowym scenariuszu osłabienia aktywności polskiej gospodarki.** Dekoniunktura makroekonomiczna wpłynęłaby bowiem negatywnie na sytuację w wielu sektorach gospodarki, w tym w działalnościach będących największymi klientami branży magazynowej (m.in. handel, transport, budownictwo, przemysł motoryzacyjny), co z efekcie negatywnie wpłynęłoby na zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową.

■ **Ryzyka o charakterze makroekonomicznym dla koniunktury w sektorze magazynowym związane są głównie z rozwojem sytuacji w handlu międzynarodowym. Wśród najistotniejszych źródeł ryzyka wskazać należy brexit bez umowy oraz ewentualne wprowadzenie przez USA ceł na samochody z UE.** Choć w bazowym scenariuszu nie zakładamy tych negatywnych scenariuszy, niemniej należy wskazać, że ryzyko z tego tytułu jest wysokie. Po pierwsze, scenariusz brexitu bez umowy poskutkowałby w pierwszej kolejności istotnymi problemami właścicieli magazynów, których klientami są przedsiębiorstwa ze sporym udziałem eksportu do Wielkiej Brytanii. Po drugie, ewentualne wprowadzenie ceł przez USA na samochody z UE oznaczałoby negatywny scenariusz dla branży motoryzacyjnej w Europie i w Polsce. Negatywne skutki takiego scenariusza odczuwalne byłyby na rynku magazynowym, dla którego ważnym klientem jest właśnie sektor motoryzacyjny.

■ **Wtórny efekt realizacji, któregoś z tych negatywnych scenariuszy byłby szerszy negatywny wpływ na branżę magazynową poprzez efekt osłabienia koniunktury gospodarczej, przede wszystkim poprzez spadek popytu na powierzchnię magazynową ze strony odbiorców zależnych od koniunktury w handlu międzynarodowym. Taki scenariusz odbiłby się negatywnie na sytuacji właścicieli magazynów.**

■ **Na ryzyko szczególnie narażeni są inwestorzy, którzy rozpoczynają proces inwestycyjny (zakup ziemi, budowa hal magazynowych) w okresie dobrej koniunktury i ponoszą wysokie koszty rozpoczęcia działalności (ceny ziemi, koszty pracy). Pogorszenie koniunktury w okresie faktycznego rozpoczęcia działalności może skutkować niższymi od oczekiwanych przychodami z najmu (wzrost współczynnika pustostanów, spadek czynszów), gorszymi od planowanych wynikami finansowymi i problemami ze spłatą zobowiązań finansowych podjętych w celu realizacji inwestycji. **Najbardziej ryzykowne w tym kontekście są****

■ **Wtórny efekt realizacji, któregoś z tych negatywnych scenariuszy byłby szerszy negatywny wpływ na branżę magazynową poprzez efekt osłabienia koniunktury gospodarczej, przede wszystkim poprzez spadek popytu na powierzchnię magazynową ze strony odbiorców zależnych od koniunktury w handlu międzynarodowym. Taki scenariusz odbiłby się negatywnie na sytuacji właścicieli magazynów.**

■ **Na ryzyko szczególnie narażeni są inwestorzy, którzy rozpoczynają proces inwestycyjny (zakup ziemi, budowa hal magazynowych) w okresie dobrej koniunktury i ponoszą wysokie koszty rozpoczęcia działalności (ceny ziemi, koszty pracy). Pogorszenie koniunktury w okresie faktycznego rozpoczęcia działalności może skutkować niższymi od oczekiwanych przychodami z najmu (wzrost współczynnika pustostanów, spadek czynszów), gorszymi od planowanych wynikami finansowymi i problemami ze spłatą zobowiązań finansowych podjętych w celu realizacji inwestycji. **Najbardziej ryzykowne w tym kontekście są****

---

**inwestycje spekulacyjne, które są realizowane bez wcześniejszej gwarancji najmu – w 2018 r. stanowiły one ok. 35% inwestycji na rynku powierzchni magazynowych.**

Stosunkowo duży odsetek tego typu inwestycji wynika z optymistycznego nastawienia operatorów odnośnie kształtowania się popytu na usługi magazynowe w najbliższej przyszłości.

■ **Czynnikiem ryzyka jest obecnie dalszy wzrost kosztów realizacji inwestycji magazynowych związany przede wszystkim z sytuacją w sektorze budowlanym – wzrostem kosztów pracy oraz kosztów materiałów.** W efekcie rośnie i prawdopodobnie w najbliższych latach nadal będzie rósł koszt budowy powierzchni magazynowych. Koszty realizacji inwestycji magazynowych zwiększały też będą rosnące ceny gruntów, szczególnie w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach.

■ Czynnikiem ryzyka, który wpływa na tempo rozwoju segmentu nieruchomości magazynowych jest mniejsza dostępność zasobów ziemi pod nowe inwestycje. Wynika to między innymi z wprowadzenia w kwietniu 2016 r. ustawy o obrocie ziemią, która w poważnym stopniu ograniczyła obrót gruntami rolnymi. Ograniczenie zasobu odrolnionych działek skutkuje wzrostem cen działek komercyjnych przeznaczonych pod zabudowę, a co za tym idzie, zwiększa koszty początkowe przy realizacji nowych inwestycji. Założony zwrot z inwestycji wymaga zatem zastosowania wyższych stawek czynszowych (co zmniejsza konkurencyjność przedsięwzięcia) lub musi trwać dłużej. Rozważane zmiany ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, polegające między innymi na wyłączeniu spod ograniczenia sprzedaży działek o powierzchni poniżej 2 ha, mogą ograniczyć to ryzyko.

### **Czynniki sukcesu**

■ **Z punktu widzenia operatorów powierzchni magazynowych korzystne jest wynajmowanie powierzchni na podstawie długookresowych umów, a najmniej ryzykowną formą kontraktu jest wspomniana już formuła BTS, gwarantująca najem magazynów przez podmiot, pod którego konkretne potrzeby został on zaprojektowany i wybudowany.**

Takie rozwiązanie zapewnia stabilne przychody i pozwala precyzyjnie szacować czas i stopę zwrotu poniesionych nakładów inwestycyjnych. Inwestycje, które nie są realizowane w formule BTS mogą być zabezpieczone tradycyjnymi umowami najmu.

■ **Na poziomie mikro, kluczowym czynnikiem warunkującym sukces wynajmu powierzchni magazynowych, podobnie jak w**

---

**pozostałych segmentach rynku nieruchomości, jest odpowiednia lokalizacja. Z punktu widzenia logistyki dostaw korzystne jest położenie w pobliżu szlaków tranzytowych, w pobliżu dużych aglomeracji miejskich (ale nie w miastach), w pobliżu ośrodków przemysłowych.** Dobra lokalizacja powierzchni magazynowych oznacza mniejsze koszty dla klientów korzystających z usług wynajmu, co pozwala właścicielowi magazynów na ustalenie wyższych stawek czynszu i osiągnięcie wyższej rentowności.

■ **Ważnym czynnikiem sukcesu inwestycji na rynku powierzchni magazynowych jest dostęp do tanich, korzystnie zlokalizowanych gruntów (posiadanie własnego zasobu kupionej relatywnie tanio ziemi).** Ogranicza to ryzyko niespłacenia przez inwestora zobowiązań finansowych, związane z pogorszeniem wyników finansowych (np. spadkiem dochodów z najmu) w przypadku osłabienia koniunktury.

■ **Czynnikiem sukcesu na rynku powierzchni magazynowych jest wspomniane już wcześniej zastosowanie nowoczesnych technologii (tzw. „inteligentne magazyny”) zwiększających efektywność procesów logistycznych.** Umożliwia to zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej (np. poprzez ograniczenie zatrudnienia) oraz pozwala na uzyskiwanie wyższych stawek czynszowych w stosunku do magazynów działających w sposób tradycyjny.

**WAŻNA INFORMACJA:** Niniejszy materiał ma charakter prognozy, został opracowany wyłącznie w celu informacyjnym i nie może być traktowany jako doradztwo ani porada inwestycyjna. W szczególności nie może być traktowany jako oferta lub rekomendacja do zawierania jakichkolwiek transakcji. Nie jest to forma reklamy ani oferta sprzedaży jakiegokolwiek usługi oferowanej przez BOŚ Bank. Przedstawione w niniejszej publikacji opinie i prognozy są wyrazem niezależnej oceny autorów w momencie ich wydania i mogą ulec zmianie bez zapowiedzi. Informacje, w tym dane statystyczne, zawarte w materiale pochodzą z ogólnie dostępnych, wiarygodnych źródeł, jednak BOŚ Bank nie może zagwarantować ich dokładności i pełności. BOŚ Bank nie ponosi odpowiedzialności za skutki decyzji podjętych na podstawie informacji zawartych w niniejszym materiale.

Niniejszy dokument stanowi własność BOŚ Bank. Materiał może być wykorzystywany do opracowań własnych pod warunkiem powołania się na źródło. Powielanie bądź publikowanie niniejszego raportu lub jego części bez pisemnej zgody BOŚ Bank jest zabronione.

Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 32, 00-832 Warszawa, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000015525 NIP: 527-020-33-13; kapitał zakładowy: 929 476 710 zł wpłacony w całości.