

RAPORT BRANŻOWY

30 stycznia 2023

NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE (PKD 68)

W skrócie

- **W ciągu ostatniego roku przybyło 5 mln mkw. zasobów magazynowych – jest to najwyższy notowany dotąd roczny przyrost powierzchni. Oznacza to, że w 2022 r. wielkość zasobów magazynowych w Polsce wzrosła o ponad 20%. W samym IV kw. 2022 r. przyrost zasobów wyniósł ok. 1,4 mln mkw., co jest także historycznie rekordowym wynikiem kwartalnym.**
- **Szacujemy, że w całym 2022 r. wielkość popytu brutto na rynku magazynowym wyniosła ok. 6 mln mkw. wobec 7 mln mkw. rok wcześniej.** Trzeba jednak podkreślić, że rok 2021 był na rynku magazynów rekordowy (wzrost popytu brutto o ponad 40% r/r), a szacowana przez nas wielkość popytu brutto w 2022 r. będzie drugim najlepszym wynikiem w historii. Spadek popytu wynika z rozpoczęcia procesu dostosowywania zapasów przez firmy po okresie ich nadzwyczajnego wzrostu w okresie pandemicznym.
- Po rekordowym spadku udziału pustostanów w I kw. 2022 r. do poziomu 3,1%, w kolejnych kwartałach współczynnik ten nieznacznie się zwiększał. **Szacujemy, że na koniec ubiegłego roku pustostany stanowiły ok. 5% dostępnych powierzchni.** Udział pustostanów nadal ocenić jednak trzeba jako niski.
- W 2022 r. wzrosły stawki czynszów w obiektach magazynowych. **Według danych JLL, w III kw. stawki czynszów w niektórych lokalizacjach były wyższe nawet o 30% r/r.** Wzrost czynszów jest powodowany przede wszystkim wzrostem kosztów utrzymania magazynów, a w przypadku nowych obiektów – dodatkowo – wysokimi kosztami budowy, przy nadal solidnym popycie.
- **W scenariuszu bazowym zakładamy, że w 2023 r. popyt brutto na rynku najmu powierzchni magazynowej będzie niższy niż w 2022 r.,** jednak nadal pozostawał on będzie sporo wyższy niż średnio w l. 2017–2020, co wciąż oceniać należy jako dobrą koniunkturę na rynku magazynowym. Słabsze zapotrzebowanie na powierzchnię będzie efektem niższego wzrostu PKB, spowolnienia konsumpcji oraz dalszego ograniczania zapasów przez firmy.
- W naszej ocenie, spowolnienie popytu na rynku magazynowym w połączeniu ze wciąż dużym napływem nowych zasobów skutkowałą będzie wzrostem współczynnika pustostanów. **Wzrost udziału powierzchni niewynajętej nie powinien być jednak na tyle znaczący, aby istotnie odmienić dotychczasową dobrą sytuację właścicieli powierzchni.** Pamiętać bowiem należy, że punktem wyjścia jest obecny – bardzo niski – udział powierzchni niewynajętej na rynku magazynów.
- Rynek magazynowy w Polsce ma jednak w długim okresie korzystne perspektywy rozwoju. **Zaprezentowany powyżej scenariusz nieco słabszego popytu na rynku magazynowym ma charakter krótkookresowy i nie oznacza utrwalenia się spadków w dłuższym okresie. Po 2023 r. spodziewamy się utrzymania stabilnego popytu na poziomie 5–6 mln mkw. z tendencją do wzrostu w kolejnych latach.**

Departament Rynków
Finansowych i Analiz
bosbank.analizy@bosbank.pl

Łukasz Tarnawa
Główny Ekonomista
+48 696 405 159
lukasz.tarnawa@bosbank.pl

Marcin Peterlik
Ekonomista
+48 515 011 621
marcin.peterlik@bosbank.pl

SYTUACJA BIEŻĄCA

Podstawowe informacje

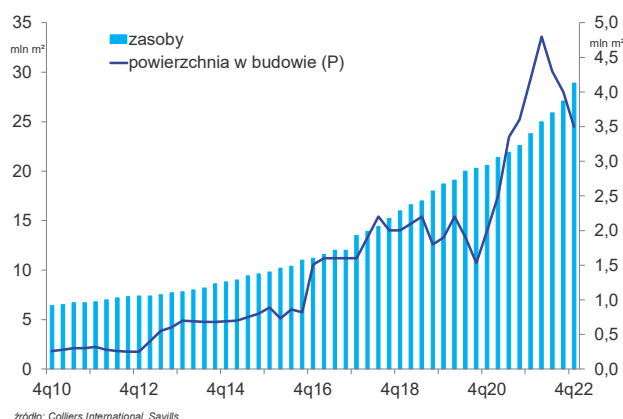
- Raport dotyczy sektora nowoczesnych powierzchni magazynowych, dostępnych zazwyczaj w dużych centrach magazynowo-logistycznych zlokalizowanych na obszarach podmiejskich, rzadziej na terenach dużych aglomeracji lub umiejscowionych w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych (drogowych, kolejowych).
- W raporcie analizujemy sytuację deweloperów powierzchni magazynowych, a więc podmiotów zajmujących się wynajmem lub zarządzaniem magazynami własnymi lub dzierżawionymi. Raport nie dotyczy natomiast działalności usługowej polegającej na magazynowaniu i przechowywaniu wszelkiego rodzaju towarów, która jest sklasyfikowana w dziale PKD 52.

Sytuacja bieżąca

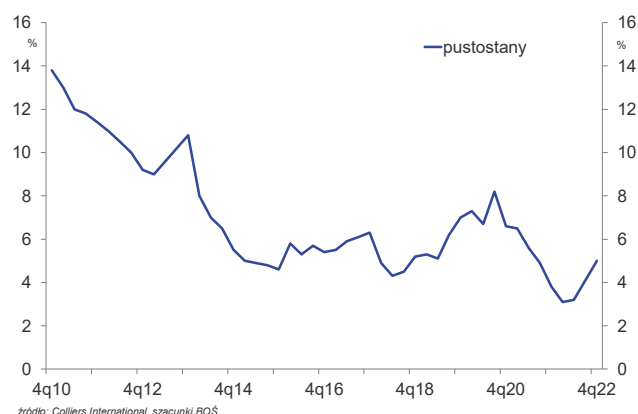
Powierzchnia rośnie w rekordowym tempie...

- Według wstępnych danych firmy doradczej Savills, na koniec 2022 r. dostępnych było w Polsce 28,9 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Oznacza to, że w ciągu niespełna pięciu lat zasoby powierzchni magazynowej w kraju podwoiły się. Ten bardzo dynamiczny rozwój wyróżnia nieruchomości magazynowe na tle innych rodzajów nieruchomości komercyjnych (biurowe, handlowe, hotelowe), gdzie w tym samym czasie zasoby zwiększały się w kilkukrotnie mniejszym tempie.
- W ciągu ostatniego roku przybyło 5 mln mkw. zasobów magazynowych – jest to najwyższy notowany dotąd roczny przyrost powierzchni. Oznacza to, że w 2022 r. wielkość zasobów magazynowych w Polsce wzrosła o ponad 20%. W samym IV kw. 2022 r. przyrost zasobów wyniósł ok. 1,4 mln mkw., co jest także historycznie rekordowym wynikiem kwartalnym.

Powierzchnie magazynowe (dla IV kw. 2022 szacunek BOŚ)



Udział pustostanów w pow. magazynowej (dla IV kw. 2022 szacunek BOŚ)



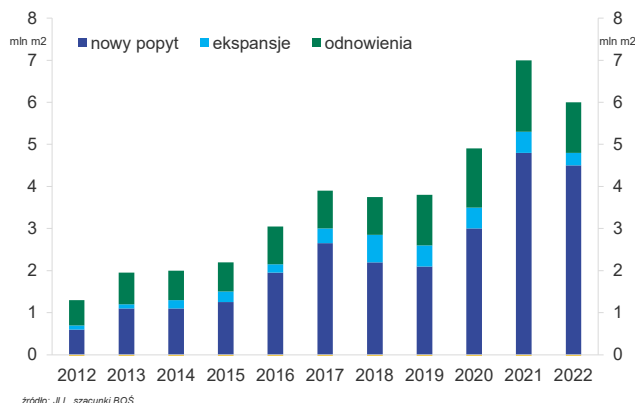
...choć buduje się już nieco mniej

- **Według naszych szacunków, na koniec 2022 r. w budowie pozostawało ok. 3,5 mln mkw. powierzchni magazynowych. To nieco mniej niż rok wcześniej (4,2 mln mkw.) jednak wciąż bardzo dużo.** Główną przyczyną wzrostu ostrożności deweloperów i wynikającego z tego niewielkiego spowolnienia aktywności inwestycyjnej jest oczekiwane wyraźne pogorszenie koniunktury gospodarczej i związany z nim możliwy spadek popytu w szeroko pojętej logistyce. Obecnie nowe projekty nadal chętnie podejmowane są w lokalizacjach gwarantujących duże zainteresowanie najemców, natomiast realizacja niektórych projektów w mniej atrakcyjnych lokalizacjach jest odkładana w czasie. Nie zmienia to jednak generalnej oceny, że aktywność budowlana na rynku magazynowy pozostaje wysoka.
- Mimo wspomnianej nieco większej ostrożności inwestycyjnej deweloperów, wciąż wiele inwestycji na rynku magazynowym ma charakter spekulacyjny (obiekty budowane są bez zabezpieczenia umowami najmu). **Według danych JLL, w III kw. 2022 r. ok. 46% budowanej powierzchni miało właśnie charakter inwestycji spekulacyjnych.** Zbliżony udział inwestycji spekulacyjnych utrzymywał się od początku 2022 r., więc w IV kw. sytuacja była najpewniej podobna. Polska jest krajem, gdzie udział magazynów budowanych spekulacyjnie jest jednym z najwyższych w Europie, co jest wyrazem przekonania inwestorów o dobrych perspektywach naszego rynku magazynowego.

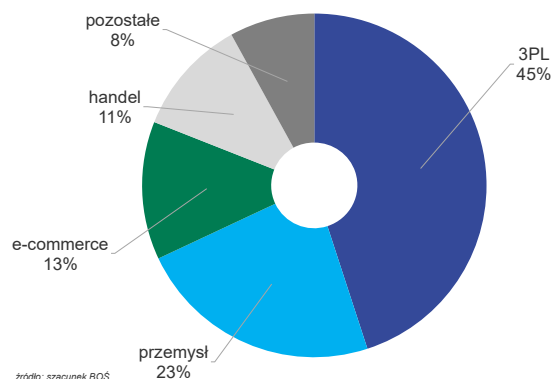
Pustostanów mało, ale stopniowo przybywa

- Po rekordowym spadku udziału pustostanów w I kw. 2022 r. do poziomu 3,1%, w kolejnych kwartałach współczynnik ten nieznacznie się zwiększał. **Choć nie są dostępne jeszcze dane za IV kw. 2022 r., to szacujemy, że na koniec ubiegłego roku pustostany stanowiły ok. 5% dostępnych powierzchni.** Udział pustostanów nadal ocenić jednak trzeba – na tle danych historycznych – jako niski.
- Wzrost udziału pustostanów koresponduje z nieco mniejszym popytem brutto i rekordowym przyrostem zasobów, jednocześnie jednak w naszej ocenie nie znamionuje istotnego bieżącego pogorszenia koniunktury na krajowym rynku magazynowym.
- **Niewielki wzrost pustostanów na rynku magazynowym nie jest zjawiskiem, które oceniać należy jednoznacznie negatywnie, ponieważ pewien zasób niewynajętej powierzchni jest potrzebny w celu zachowania płynności rynkowych procesów najmu.** Określony niewielki poziom pustostanów jest też zawsze uwzględniony przez inwestorów (deweloperów) w strategiach biznesowych i jest na rynku najmu powierzchni komercyjnych czymś naturalnym.

Popyt brutto na rynku magazynowym (dla 2022 r. szacunek BOŚ)



Struktura popytu brutto w 2022 r. (szacunek BOŚ)



Popyt osłabł, ale pozostaje silny

• Choć pełne dane dla 2022 r. nie są jeszcze dostępne, to wyniki trzech pierwszych kwartałów wskazują, że popyt brutto (wolumen wszystkich podpisanych umów najmu – zarówno nowych, jak i odnowień oraz rozszerzeń już istniejących kontraktów) w 2022 r. był słabszy niż w 2021 r. W okresie styczeń-wrzesień 2022 r. popyt brutto wyniósł bowiem 4,3 mln mkw. wobec 5,4 mln mkw. w tym samym okresie poprzedniego roku.

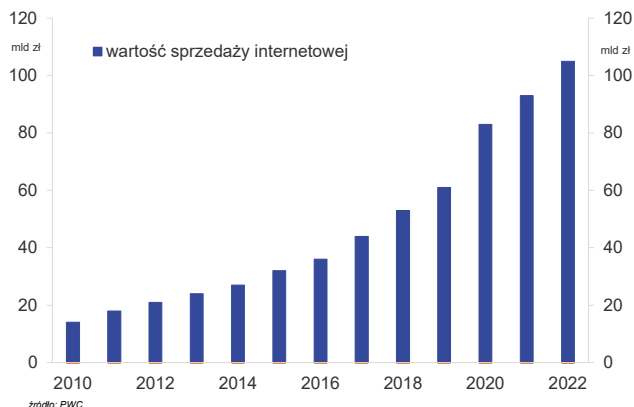
• **Szacujemy zatem, że w całym 2022 r. wielkość popytu brutto na rynku magazynowym wyniosła ok. 6 mln mkw. wobec 7 mln mkw. rok wcześniej.** Trzeba jednak podkreślić, że rok 2021 był na rynku magazynów rekordowy (wzrost popytu brutto o ponad 40% r/r), a szacowana przez nas wielkość popytu brutto w 2022 r. będzie (mimo spadku) drugim najlepszym wynikiem w historii krajowego rynku magazynowego.

Motorem wzrostu wciąż e-commerce...

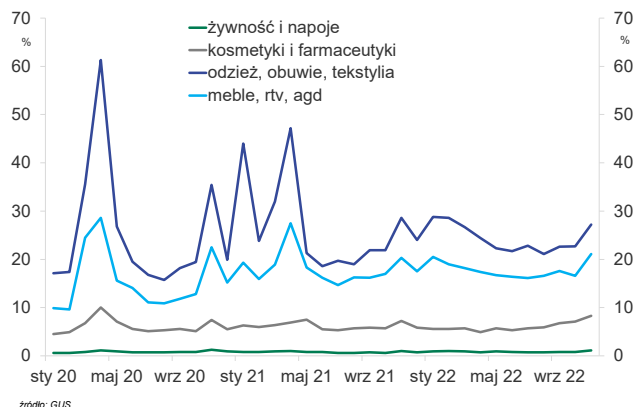
• Największe zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową w 2022 r. generowane było przez najemców z sektora 3PL (Third Party Logistic) – są to specjalistyczne firmy, które świadczą usługi logistyczne (w tym magazynowe) na zlecenie innych podmiotów z różnych sektorów gospodarki. Według danych JLL, w pierwszych trzech kwartałach 2022 r. sektor 3PL generował ok. 45% popytu na powierzchnię magazynową.

• **Kluczową rolę w rozwoju rynku magazynowego odgrywa jednak nadal sektor e-commerce, który wynajmuje powierzchnię bezpośrednio bądź właśnie poprzez wyspecjalizowane firmy z sektora 3PL.** Firmy z branży handlu internetowego są motorem wzrostu przede wszystkim w segmencie tzw. magazynów ostatniej mili, czyli nieco mniejszych obiektów magazynowych, zlokalizowanych na terenach lub w pobliżu największych rynków zbytu dla dostawców e-commerce (dużych miast).

Wartość e-handlu w Polsce



Udział e-handlu w sprzedaży detalicznej



- Według szacunków PWC wartość sprzedaży detalicznej przez internet w 2022 r. mogła wynieść 105 mld zł. Z kolei GUS szacuje, że udział sprzedaży internetowej w sprzedaży detalicznej wynosi w Polsce ok. 10-12% w zależności od miesiąca. Najwyższy udział handlu przez internet – wahający się w granicach 20-30% – dotyczy sprzedaży odzieży, obuwia i tekstyliów.

...ale także przemysł

- W 2022 r. wzrosło znaczenie najemców z sektora produkcyjnego, co jest szczególnie wyraźne w przypadku przemysłu motoryzacyjnego. Jest to w pewnym stopniu nadal pokłosie problemów logistycznych, które wyraźnie uwidoczniły się w czasie pandemii, a wojna w Ukrainie wzmocniła obawy o ich powtórzenie. Chodzi przede wszystkim o **utrzymywanie przez firmy wyższego niż wcześniej poziomu zapasów (produktów finalnych, materiałów, surowców), który gwarantuje firmom ciągłość prowadzenia działalności (sprzedaży, produkcji) w wypadku nieprzewidzianego nagłego zakłócenia łańcuchów dostaw.**

Stawki czynszów rosną...

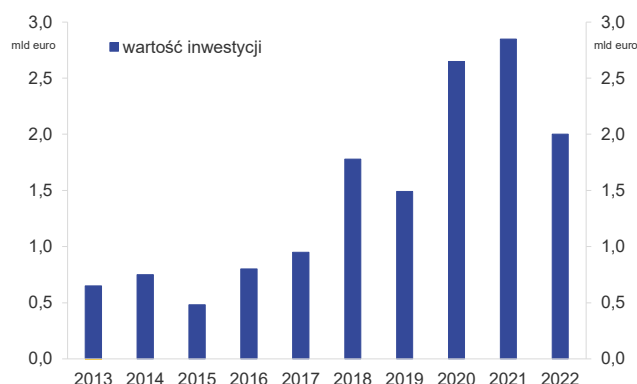
- W 2022 r. wzrosły stawki czynszów w obiektach magazynowych. Po niewielkim wzroście, rzędu 5%-10% w I kw., w kolejnych okresach zjawisko to przybrało na sile. **Według danych JLL, w III kw. stawki czynszów w niektórych lokalizacjach były wyższe nawet o 30% r/r.** Wzrost czynszów jest powodowany przede wszystkim wzrostem kosztów utrzymania magazynów (energia elektryczna, ogrzewanie), a w przypadku nowych obiektów – dodatkowo – wysokimi kosztami budowy. Wzrost czynszów jest możliwy za sprawą utrzymującego się wysokiego popytu na wynajem powierzchni magazynowych, a jego dodatkowym uzasadnieniem dla najemców jest trwająca wcześniej przez kilka lat stabilizacja stawek czynszowych.
- **Według danych JLL, najdroższe pozostają lokalizacje miejskie, gdzie czynsze bazowe (np. w Warszawie) wynoszą ok. 7 euro/m2 miesięcznie.** Najniższe czynsze występują natomiast w lokalizacjach podmiejskich w Polsce centralnej, gdzie stawki wynoszą ok. 3 euro/m2 miesięcznie.

Dynamika cen budowy obiektów magazynowych



źródło: GUS

Wartość inwestycji na rynku magazynowym w Polsce (dla 2022 r. szacunek JLL)



źródło: JLL

...podobnie jak koszty budowy

- Jedną ze wspomnianych powyżej przyczyn wzrostu stawek czynszowych w 2022 r. były rosnące koszty budowy obiektów logistycznych oraz rosnące ceny działek pod nowe inwestycje. Według danych GUS, **cena wybudowania hali magazynowej (uwzględniająca m.in. robociznę i materiały) w grudniu 2021 r. była wyższa o 5,5% r/r. Rok wcześniej wskaźnik ten wynosił 2,3% r/r. Od początku 2022 r. wzrost cen budowy magazynów jeszcze bardziej przyspieszył – w październiku było to już 11,5% r/r.** Warto zaznaczyć, że mimo wyraźnego wzrostu cen budowy, był on dla budynków magazynowych i tak niższy niż w przypadku budynków mieszkalnych, biurowych czy handlowych.

Inwestycji kapitałowych mniej niż w czasie pandemii

- W I. 2020–21 wyraźnie rośnie zainteresowanie inwestorów lokowaniem kapitału na rynku nieruchomości magazynowych. Wartość inwestycji zbliżyła się rocznie do poziomu 3 mld euro. W dużej mierze wpłynęła na to pandemia, która skierowała uwagę inwestorów na rynek magazynowy, który okazał się najbardziej odporny na jej skutki, a nawet na niej skorzystał (m.in. przez rozwój e-commerce oraz przez problemy w globalnych łańcuchach dostaw skutkujące zapotrzebowaniem na większe niż dotychczas zapasy półproduktów i produktów finalnych). Środki ulokowane na rynku magazynowym zostały wówczas przekierowane z innych segmentów rynku nieruchomości.

- W 2022 r. widoczny jest spadek wartości inwestycji kapitałowych na polskim rynku magazynowym – choć druga połowa roku była pod tym względem lepsza niż pierwsze sześć miesięcy. **Według szacunków firmy JLL na podstawie danych za trzy kwartały, łączna wartość transakcji inwestycyjnym na polskim rynku magazynowym w 2022 r. mogła przekroczyć 2 mld euro wobec wspomnianych 3 mld euro w I. 2020–21.** Mniejsza wartość transakcji niż w latach ubiegłych po części wynika z faktu, że kapitał inwestycyjny jest obecnie ponownie lokowany na większą skalę w innych sektorach rynku nieruchomości. Ponadto oczekiwane spowolnienie gospodarcze oraz wyższe stopy procentowe dodatkowo studzą popyt inwestycyjny po okresie boomeru.

PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA

Popyt osłabnie, choć pozostanie solidny

- W scenariuszu bazowym zakładamy, że w 2023 r. popyt brutto na rynku najmu powierzchni magazynowej będzie niższy niż w 2022 r., jednak nadal pozostawał on będzie wyższy niż średnio w l. 2017-2020, co wciąż oceniać należy jako dobrą koniunkturę na rynku magazynowym. W 2023 r. koniunktura będzie nieco lepsza w przypadku mniejszych obiektów miejskich i podmiejskich, w dużej mierze dedykowanych najemcom z sektora e-commerce niż w dużych magazynach zlokalizowanych na terenach niezurbanizowanych.

Niesprzyjające otoczenie makroekonomiczne i korekta zwiększonych zapasów...

- Zasadniczą przyczyną słabszego popytu na usługi magazynowe będzie spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego w Polsce i w Unii Europejskiej oraz osłabienie postcovidowego impulsu budowania zapasów przez firmy. Zapotrzebowanie na usługi logistyczne, w tym magazynowe, jest bowiem silnie powiązane z poziomem aktywności w gospodarce krajowej oraz koniunkturą w handlu zagranicznym.

- W naszym bazowym scenariuszu makroekonomicznym prognozujemy bowiem, że w 2023 r. tempo wzrostu PKB w Polsce wyraźnie się obniży i wyniesie 0,7% r/r. Na początku roku koniunktura makroekonomiczna będzie najniższa – w I kw. prognozujemy spadek PKB o 0,7% r/r. W III i IV kw. gospodarka powróci na ścieżkę wzrostu, a dynamika PKB wynosić będzie odpowiednio 0,9% oraz 2,0% r/r.

- Silne spowolnienie konsumpcji prywatnej w Polsce (wg naszej prognozy wzrost o 0,6% w 2023 r. wobec 3,5% w 2022 r. oraz 6,3% w 2021 r.), a także spadek aktywności w wymianie międzynarodowej ograniczą będą zapotrzebowanie na magazynowanie produktów i materiałów, zarówno w sektorze handlowym, jak i produkcyjnym. Ograniczenie konsumpcji dotknie przede wszystkim (i już obecnie dotyka) dóbr trwałego użytku (meble, sprzęt rtv-agd), które z natury generują duże zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową.

- Ponadto z uwagi na spowolnienie popytu w gospodarce, w krótkim okresie zjawisko bieżącego budowania przez firmy zapasów (po gwałtownym wzroście w l. 2021-22 będącym efektem covidowych zakłóceń w łańcuchach dostaw) zostanie ograniczone – w 2023 r. prognozujemy wyraźny spadek zapasów jako efekt korekcyjny covidowego boomu oraz słabszej koniunktury gospodarczej, a w kolejnych latach poziom zapasów utrzymywał się będzie na stabilnym poziomie.

...łagodzone przez trendy sektorowe

- Niekorzystne czynniki oddziałujące w skali makroekonomicznej będą jednak łagodzone przez, w naszej ocenie, nadal utrzymujące się pozytywne trendy sektorowe. Wskazać tu należy przede wszystkim na:

- dalszy rozwój sektora e-commerce, który choć będzie rozwijał się nieco wolniej niż w latach poprzednich (wg prognozy InPost, wzrost liczby przesyłek wyniesie w 2023 r. 5%-10% wobec 15%-17% w 2022 r.), to wciąż będzie generował

wzrost zapotrzebowania na obiekty magazynowe w segmencie miejskich i podmiejskich magazynów ostatniej mili,

- **nearshoring w sektorze przemysłowym** – przenoszenie produkcji w pobliże rynków zbytu, w praktyce najczęściej: z Azji do Europy, który na coraz większą skalę staje się sposobem ograniczania ryzyk dotyczących zerwania łańcuchów dostaw i zakłócenia ciągłości produkcji i wspiera zapotrzebowanie na magazynowanie materiałów, półproduktów i zwiększonych zapasów produktów końcowych – w rankingu Reuters/Maersk Polska znalazła się na czwartym miejscu na świecie i pierwszym w Europie jako planowane miejsce lokowania operacji logistycznych,
- dalsza **relokacja popytu na usługi magazynowe z objętej działaniami wojennymi Ukrainy** do Polski.

Mniej nowych inwestycji...

- Spowolnienie popytu mające miejsce w okresie, w którym na rynek trafia rekordowo duża ilość nowej powierzchni magazynowej, a kolejne miliony mkw. powierzchni są budowane przez inwestorów, oznacza, że **prawdopodobne jest ograniczenie liczby kolejnych nowych inwestycji logistycznych. Zjawisko to, jak zostało wspomniane powyżej, już jest częściowo widoczne w przypadku mniej atrakcyjnych lokalizacji i w naszej ocenie nasili się w 2023 r.** Niemniej jednak, biorąc pod uwagę bardzo duży wolumen powierzchni już znajdującej się w przygotowaniu, należy oczekiwać, że zasoby magazynowe nadal będą się znacząco powiększały.

...i więcej pustostanów

- W naszej ocenie, spowolnienie popytu na rynku magazynowym w połączeniu ze wciąż dużym napływem nowych zasobów skutkowałą będzie dalszym wzrostem współczynnika pustostanów. Tak więc tendencja, która uwidoczniła się na rynku w II poł. 2022 r. **Niemniej jednak, wzrost udziału powierzchni niewynajętej nie powinien być na tyle znaczący, aby istotnie odmienić dotychczasową dobrą sytuację właścicieli powierzchni.** Pamiętać bowiem należy, że punktem wyjścia jest obecny – bardzo niski – udział powierzchni niewynajętej na rynku magazynów.
- **Warto jednak podkreślić, że rosnący (choć nieznacznie) udział pustostanów może być czynnikiem ryzyka szczególnie w przypadku inwestycji budowanych spekulacyjnie (bez wcześniejszego zabezpieczenia umowami najmu).**
- **Dodatkowo należy zastrzec, że czynnikiem ograniczającym wzrost udziału pustostanów będzie coraz częściej obserwowana (od czasu pandemii) zmiana strategii logistycznych firm z podejścia just-in-time na just-in-case.** Oznacza to, że wynajmujący rzadziej niż kiedyś dokładnie dostosowują ilość magazynowych towarów do bieżącej sytuacji rynkowej, a częściej decydują się na zabezpieczenie z wyprzedzeniem magazynowanych ilości potrzebnych materiałów, półproduktów i produktów. Biorąc to pod uwagę, a także fakt, że powszechnie oczekuje się, że pogorszenie koniunktury gospodarczej w Polsce nie będzie długotrwałe, można przypuszczać, że firmy nie będą na dużą skalę ograniczać swoich zasobów magazynowych.

Czynsze stabilne korekcie wzrostowej

- **Po wyraźnym wzroście stawek czynszowych w 2022 r., poziom czynszów najprawdopodobniej ustabilizuje się za sprawą nieco większej dostępności wolnej powierzchni niż w ostatnich latach.** Jednak nie jest też wykluczony dalszy wzrost czynszów, głównie za sprawą:

- rosnących kosztów utrzymania magazynów (prąd, ogrzewanie),
- utrzymywania się wysokich kosztów finansowania inwestycji (znacząco wyższe niż w latach ubiegłych stopy procentowe),
- wprowadzania na rynek nowych zasobów powierzchni, wybudowanej przy wysokich kosztach wykonawstwa (ceny materiałów budowlanych, koszty pracy).

Możliwy wzrost inwestycji kapitałowych

- **Wyższe stawki czynszowe po kilku latach ich stagnacji skutkować będzie wzrostem zainteresowania sektorem magazynowym ze strony inwestorów finansowych.** Wyższe czynsze oznaczają bowiem wzrost stóp kapitalizacji, które na koniec III kw. 2022 r., wg danych JLL, wynosiły 5,5% dla typowych magazynów wielkopowierzchniowych oraz 4,75% dla mniejszych obiektów warszawskich.

- **Wzrost stawek czynszowych w 2022 r. rekompensował będzie inwestorom wysokie koszty realizacji nowych projektów magazynowych, przede wszystkim wysokie koszty budowy i wynikające z tego wyższe koszty zakupu aktywów.** Choć dynamika wzrostu cen materiałów budowlanych nie powinna już rosnąć, podobnie jak dynamika wynagrodzeń w sektorze budowlanym, to jednak koszty utrzymywały się będą na ukształtowanym w ostatnim czasie wysokim poziomie.

W długim okresie perspektywy korzystne

- W naszej ocenie, rynek magazynowy w Polsce ma jednak w długim okresie korzystne perspektywy rozwoju. **Zaprezentowany powyżej scenariusz nieco słabszego popytu na rynku magazynowym ma charakter krótkookresowy i nie oznacza utrwalenia się spadków w dłuższym okresie. Po 2023 r. spodziewamy się utrzymania stabilnego popytu na poziomie 5-6 mln mkw. z tendencją do wzrostu w kolejnych latach.**

- Czynniki o charakterze fundamentalnym, które wpływają na korzystne perspektywy dla rynku magazynowego w długim okresie to przede wszystkim:

- generalnie **korzystne perspektywy rozwoju gospodarczego** w długim okresie i związany z tym wzrost zapotrzebowania na powierzchnię magazynową,
- oczekiwany **dalszy rozwój branży e-commerce** w kolejnych latach (wzrost popytu, rosnąca liczba sklepów internetowych, coraz lepsze warunki dostawy, w tym dalszy rozwój sieci paczkomatów). PWC prognozuje, że do 2026 r. wartość sprzedaży przez internet osiągnie w Polsce wartość 162 mld zł, a średnioroczny wzrost w okresie 2022-2026 wynosić będzie 12%. Z kolei wg WakeUp Data, udział e-commerce w światowym handlu w 2022 r. wynosić będzie ok. 20%, podczas gdy w Polsce jest to obecnie ok. 10% - potwierdza to potencjał wzrostowy dla polskiego sektora e-handlu,

- **wzrost znaczenia Polski jako centrum logistycznego**, m.in. z uwagi na wspomniane zwiększenie popytu najemców relokujących biznes ze Wschodu,

- **utrwalenie w firmach przemysłowych oraz handlowych strategii polegającej na utrzymywaniu zwiększonych zapasów** na wypadek nieoczekiwanych wydarzeń mogących zakłócić łańcuchy dostaw i zagrozić ciągłości prowadzenia działalności (wspomniana strategia *just-in-case*),

- związana z powyższym nadal systematycznie **zwiększająca się skala nearshoringu**.

- Choć krajowy sektor magazynowy jest bardzo nowoczesny (ponad połowę dostępnych zasobów stanowią obiekty wybudowane w ciągu ostatnich 5 lat) to można się spodziewać, że w najbliższych latach zachodzą w nim będą zmiany poprawiające jego konkurencyjność i jeszcze lepiej dostosowujące go do oczekiwań najemców oraz wyzwani ekologicznych.

- **Aktualnie duże wyzwania dla właścicieli obiektów magazynowych związane są ze wzrostem cen energii elektrycznej** – właściciele obiektów będą z pewnością w coraz większym stopniu podejmowali inwestycje mające na celu zmniejszenie energochłonności budynków magazynowych. Niezależność energetyczna budynku jest i będzie coraz ważniejszym czynnikiem konkurencyjności obiektów magazynowych. Coraz częściej może być też dla najemców decydującym kryterium wyboru.

- **Dodatkowo spodziewać się należy wdrażania polityki ESG przez właścicieli obiektów na skalę większą niż do tej pory** – także z uwagi na konieczność dostosowania się do wymagań jakie pod tym względem mają najemcy. Wzrośnie więc znaczenie tzw. zielonych umów najmu, na mocy których właściciele obiektów oraz najemcy będą zobowiązani do wdrożenia działań niezbędnych do realizacji swoich strategii ESG, co stanie się niezbędne do wywiązywania się przez nich z nowych obowiązków dotyczących raportowania niefinansowego.

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.