

RAPORT BRANŻOWY

21 lipca 2022

NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE (PKD 68)

W skrócie

- **Na koniec I kw. 2022 r. łączne zasoby powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły rekordowy poziom 25 mln m².** Według danych Colliers, w pierwszych trzech miesiącach roku na rynek dostarczono prawie 1,3 mln m² nowej powierzchni, co jest największym kwartalnym przyrostem w historii.
- Ten dynamiczny przyrost powierzchni jest odpowiedzią na utrzymujący się wysoki popyt ze strony najemców. **Popyt netto, czyli bez uwzględniania odnowień obowiązujących wcześniej umów, wyniósł w 2021 r. 5,4 mln m², tj. wzrósł o 50% r/r.**
- Pomimo znaczącego wzrostu dostępnej powierzchni magazynowej, **współczynnik pustostanów jest rekordowo niski – w I kw. wyniósł zaledwie 3,1%** wobec 3,8% w IV kw. 2021 oraz 6,5% rok wcześniej.
- Wciąż utrzymuje się bardzo wysoka aktywność budowlana na rynku magazynowym. **Na koniec I kw. 2022 r. w budowie było 4,8 mln m² powierzchni – jest to historyczny rekord na krajowym rynku magazynowym.**
- **W II połowie 2022 r., a także w 2023 r. przewidujemy osłabienie tempa wzrostu popytu na wynajem powierzchni magazynowych, czego zasadniczą przyczyną będzie spowolnienie wzrostu gospodarczego w Polsce.** Ograniczenie wzrostu popytu na rynku magazynowym będzie w szczególności spowodowane **osłabieniem koniunktury w branży e-commerce**, której rozwój w ostatnich latach był głównym motorem wzrostu dla rynku magazynowego.
- Przewidywane spowolnienie popytu na rynku powierzchni magazynowych będzie miało miejsce w czasie, w którym na rynek trafi rekordowo duża ilość nowej powierzchni. Efektem najprawdopodobniej będzie wzrost współczynnika pustostanów. Dodatkowym **czynnikiem ryzyka jest duży udział powierzchni budowanej spekulacyjnie, czyli bez podpisanej wcześniej umowy z najemcą.**
- **Obserwowany w I kw. wzrost czynszów prawdopodobnie nie utrzyma się – w II poł. 2022 r. oraz w 2023 r. przewidujemy silną presję na czynsze w kierunku ich obniżania.** W efekcie rosnąć będzie też ryzyko obniżania opłacalności inwestycji na rynku magazynowym.
- **Rynek magazynowy w Polsce ma jednak w długim okresie korzystne perspektywy rozwoju.** Przemawiają za tym: korzystane perspektywy makroekonomiczne, wciąż duży potencjał rozwojowy branży e-commerce, rosnące znaczenie Polski jako centrum logistycznego, kontynuacja przez firmy handlowe i przemysłowe strategii utrzymywania zwiększonych zapasów na wypadek nie przewidzianych zakłóceń w łańcuchach dostaw oraz długookresowy trend polegający na przenoszeniu magazynów oraz produkcji w pobliże rynków zbytu (tzw. nearshoring).

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

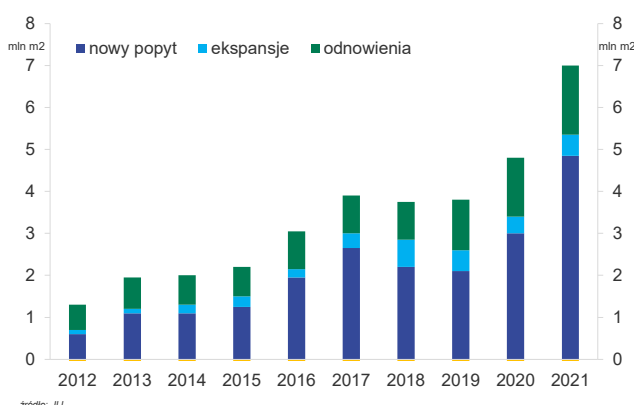
Magazynów nadal szybko przybywa...

- Na koniec I kw. 2022 r. łączne zasoby powierzchni magazynowej w Polsce osiągnęły rekordowy poziom 25 mln m².** Według danych Colliers, w pierwszych trzech miesiącach roku na rynek dostarczono prawie 1,3 mln m² nowej powierzchni, co jest największym kwartalnym przyrostem w historii. Zbliżony wynik (1,2 mln m²) odnotowano w IV kw. 2021 r., jednak wcześniej kwartalne przyrosty nowej powierzchni były znacznie niższe (w okresie I kw. 2020 r. – III kw. 2021 r. średnio 550 tys. m²).

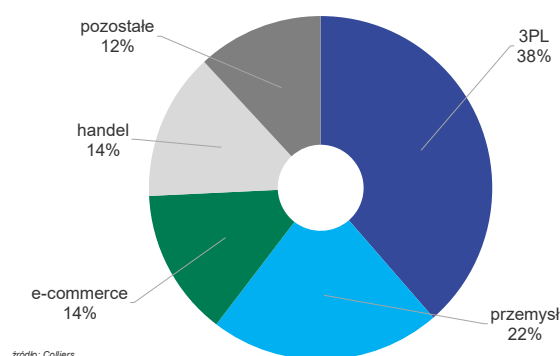
...bo popyt wciąż rośnie

- Ten dynamiczny przyrost powierzchni jest odpowiedzią na utrzymujący się wysoki popyt ze strony najemców. **W 2021 r. wynajęto 7,0 mln m² powierzchni magazynowej, wobec 4,9 mln m² w 2020 r. oraz 3,8 mln m² w 2019 r. Popyt netto, czyli bez uwzględniania odnowień obowiązujących wcześniej umów, wyniósł w 2021 r. 5,4 mln m², tj. wzrost o 50% r/r.**

Popyt brutto na rynku magazynowym



Struktura popytu brutto w 2021 r.



- **W I kw. 2022 r. wynajęto łącznie 1,7 mln m2 powierzchni magazynowej brutto. Popyt netto wyniósł 1,2 mln m2 i był niższy o 2,5% r/r.** Największe zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową sygnalizują obecnie najemcy 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. Istotne grupy klientów stanowią też firmy z sektora handlowego (tradycyjnego oraz e-commerce), a w przemyśle – firmy z branży motoryzacyjnej czy producenci dóbr FMCG.

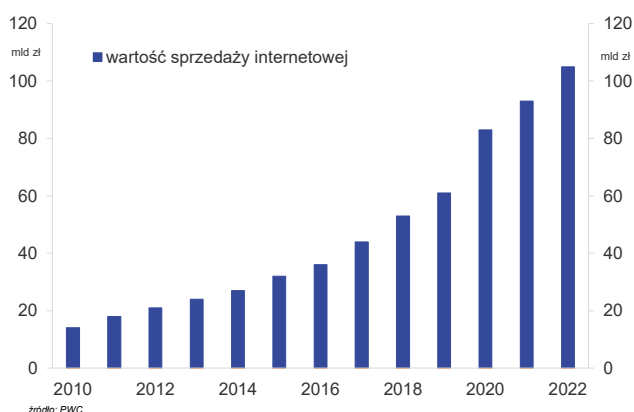
Motorem wzrostu e-commerce...

- **Rozwój handlu internetowego jest wciąż bardzo ważnym czynnikiem zwiększającym zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową.** Dotyczy to tradycyjnych obiektów magazynowych, ale także tzw. magazynów ostatniej mili, czyli mniejszych obiektów zlokalizowanych w pobliżu lub na obszarze dużych aglomeracji miejskich (przy dużych rynkach dostaw firm e-commerce). **Według danych JLL, w 2021 r. firmy z sektora e-commerce (również za pośrednictwem firm 3PL) wynajęły 1,3 mln m2 magazynów, co stanowiło 24% popytu netto.**
- Według szacunków PWC, w 2021 r. wartość sprzedaży przez internet przekroczyła w Polsce 90 mld zł, a w 2022 r. osiągnie poziom 105 mld zł. Z kolei GUS szacuje, że udział sprzedaży internetowej w sprzedaży detalicznej wynosi w Polsce ok. 10%. Najwyższy udział handlu przez internet – przekraczający 20% – dotyczy sprzedaży odzieży, obuwniczej i tekstyliów.

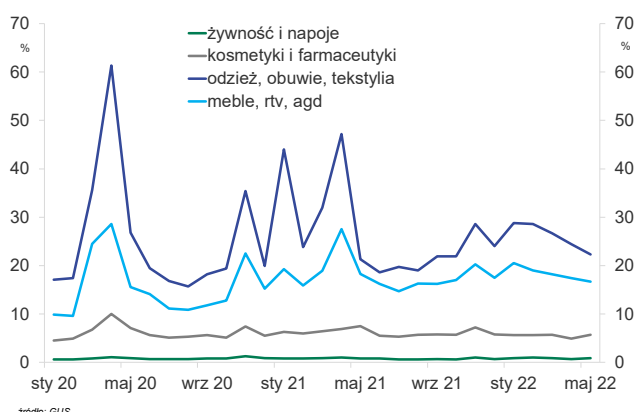
...oraz konieczność zwiększenia zapasów w warunkach problemów z łańcuchami dostaw

- W ostatnim czasie widoczny jest także wyraźny wzrost popytu na magazyny ze strony sektora dystrybucji żywności. Największe sieci handlowe intensywnie rozwijają swoją bazę magazynową, między innymi za sprawą wzrostu znaczenia dostaw produktów spożywczych zamawianych online.
- Popyt na powierzchnię magazynową nadal w pewnym stopniu kształtuje się pod wpływem zjawisk, które wystąpiły w wyniku pandemii. 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.**

Wartość e-handlu w Polsce



Udział e-handlu w sprzedaży detalicznej



- Jak podaje JLL, w I kw. 2022 r. zawierano przede wszystkim średnie i duże umowy najmu (do 100 tys. m²). Zainteresowanie najemców budziły różne formaty obiektów magazynowych – od mniejszych magazynów w pobliżu największych aglomeracji oraz regionalnych rynków wschodzących, po duże obiekty logistyczne zlokalizowane w pobliżu głównych szlaków komunikacyjnych.

Pustostanów rekordowo mało...

- **Pomimo znaczącego wzrostu dostępnej powierzchni magazynowej, współczynnik pustostanów (relacja pustostanów do powierzchni ogółem) jest rekordowo niski – w I kw. wyniósł zaledwie 3,1% wobec 3,8% w IV kw. 2021 oraz 6,5% rok wcześniej.**

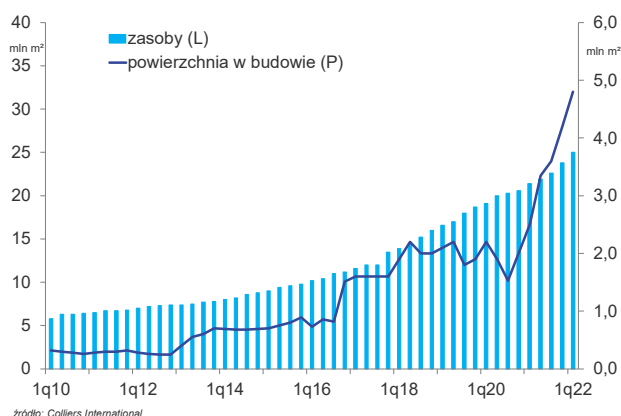
- Ponieważ przyrost powierzchni nie wpływa na wzrost udziału pustostanów oznacza to, że rynek magazynowy jest nadal bardzo chłonny. Potwierdzeniem tej chłonności jest fakt, że **poziom wynajęcia powierzchni dostarczonej na rynek w I kw. 2022 r. wyniósł ponad 92%.**

...więc deweloperzy budują na potęgę

- **Na koniec I kw. 2022 r. w budowie było 4,8 mln m² powierzchni – także pod tym względem jest to historyczny rekord na krajowym rynku magazynowym.** Dla porównania, na koniec I kw. poprzedniego roku, w budowie było 2,5 mln m² powierzchni logistycznych. **Tylko w I kw. 2022 r. rozpoczęto w Polsce budowę obiektów magazynowych o powierzchni 1,5 mln m².** Aktualnie, w całej Europie, więcej magazynów niż w Polsce buduje się tylko w Niemczech.

- Duże zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową sprawia, że deweloperzy chętnie decydują się na budowę obiektów, które nie są zabezpieczone umowami najmu (tzw. inwestycje spekulacyjne). **Według danych JLL, w budowie jest obecnie ok. 2,2 mln m² powierzchni spekulacyjnej (45% wszystkich budowanych magazynów).** Większość tej powierzchni wprowadzona zostanie na rynek jeszcze w 2022 r. **Polska jest krajem, gdzie udział magazynów budowanych spekulacyjnie jest jednym z najwyższych w Europie.**

Powierzchnie magazynowe



Udział pustostanów w pow. magazynowej ogółem



- Utrzymująca się duża aktywność inwestycyjna deweloperów na rynku magazynowych może być jeszcze po części wynikiem nadrobienia zaległości z okresu pandemii, kiedy ta aktywność była okresowo mniejsza. Niektóre zawieszone lub odłożone wówczas projekty są bowiem realizowane obecnie.

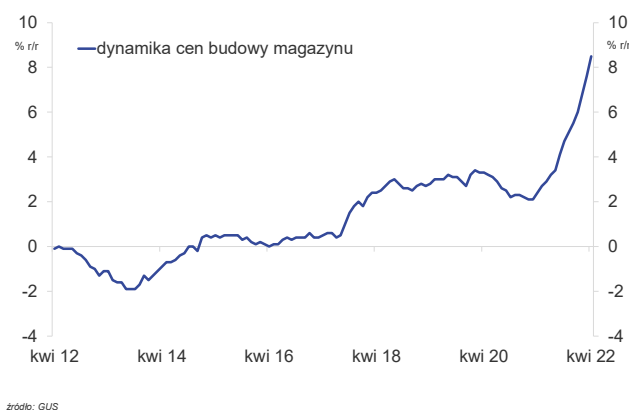
Stawki czynszów rosną...

- Na początku 2022 r. wzrosły stawki czynszów w obiektach magazynowych. Według danych JLL, w przypadku nowych inwestycji zlokalizowanych w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach, stawki wzrosły nawet o 5%-10% w stosunku do poziomu z roku poprzedniego. Był to pierwszy od kilku lat zauważalny wzrost czynszów na rynku powierzchni magazynowych.
- Według danych JLL, najdroższe pozostają lokalizacje miejskie, gdzie czynsze bazowe (np. w Warszawie) wynoszą obecnie ok. 6 euro/m2 miesięcznie. Najniższe czynsze występują natomiast w lokalizacjach podmiejskich w Polsce centralnej, gdzie stawki wynoszą od 2,6 do 3,8 euro/m2 miesięcznie.

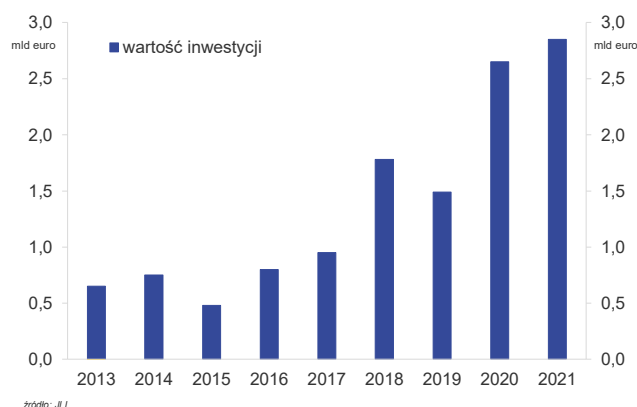
...ale koszty budowy także

- Przyczyną wzrostu stawek czynszowych były przede wszystkim 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 przyspieszył – w kwietniu było to już 8,5% 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.

Dynamika cen budowy obiektów magazynowych



Wartość inwestycji na rynku magazynowym w Polsce



W I kwartale wyraźnie mniej inwestycji kapitałowych na rynku powierzchni magazynowych

- 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 I kw. 2022 r. widoczny jest wyraźny spadek wartości inwestycji kapitałowych na polskim rynku magazynowym – według danych JLL, wyniosły one 191 mln euro. W tym samym okresie poprzedniego roku było to ok. 400 mln euro, a dwa lata wcześniej ok. 1 mld euro.** Po części wynika to z faktu, że kapitał inwestycyjny jest obecnie ponownie lokowany na większą skalę w innych sektorach rynku nieruchomości.

PERSPEKTYWY, CZYNNIKI RYZYKA

Popyt będzie rósł wolniej

- **W II połowie 2022 r., a także w 2023 r. przewidujemy osłabienie tempa wzrostu popytu na wynajem powierzchni magazynowych.** Popyt będzie rósł wolniej we wszystkich segmentach rynku magazynowego – zarówno w przypadku dużych magazynów zlokalizowanych na terenach nieurbanizowanych, jak i mniejszych obiektów miejskich i podmiejskich, w dużej mierze dedykowanych najemcom z sektora e-commerce.

...bo gospodarka wyraźnie spowolni

- **Zasadniczą przyczyną słabszego popytu na usługi magazynowe, a co za tym idzie na wynajem powierzchni magazynowej, będzie spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego w Polsce.** Zapotrzebowanie na usługi logistyczne, w tym magazynowe, jest bowiem silnie powiązane z poziomem aktywności w skali całej gospodarki.
- W naszym bazowym scenariuszu makroekonomicznym prognozujemy bowiem, że **w II poł. 2022 r. tempo wzrostu PKB w Polsce wyraźnie się obniży do ok. 2% r/r.** Na początku 2023 r. wzrost gospodarczy nadal będzie spowalniał – w I kw. do poziomu ok. 1,5% r/r, po czym nastąpi stopniowe odbudowywanie aktywności gospodarczej, jednak w tempie niższym niż w I. 2021–22. **Zgodnie z naszą prognozą w 2023 r. roczne tempo wzrostu PKB ukształtuje się na poziomie 2,3%.**
- Efektem spowolnienia wzrostu gospodarczego będzie osłabienie popytu konsumpcyjnego w Polsce, a także spadek aktywności w wymianie międzynarodowej. Oba te zjawiska ograniczą będą zapotrzebowanie na magazynowanie produktów i materiałów, zarówno w sektorze handlowym, jak i produkcyjnym. Ponadto z uwagi na spowolnienie popytu w gospodarce, w

krótkim okresie zjawisko bieżącego budowania przez firmy zapasów (jako efekt postcovidowych zawirowań w łańcuchach dostaw) może także tracić na znaczeniu.

Gorsze prognozy dla e-commerce

- **W Polsce wzrost sektora e-handlu najprawdopodobniej utrzyma się w 2022 r., ale będzie wolniejszy niż w latach ubiegłych, a jego skala będzie mniejsza od wcześniej przewidywanej.** W ocenie firmy InPost, największego krajowego operatora przesyłek kurierskich, choć nominalny wzrost wartości tego rynku w 2022 r. może wynieść ok. 20-25% r/r, to duża części tego wzrostu będzie po prostu wynikała z inflacji. Rzeczywisty wzrost rynku, mierzony liczbą dostarczonych przesyłek, wyniesie najprawdopodobniej ok. 10% r/r, przy czym będzie on w dużej mierze wynikiem lepszej sytuacji w I połowie 2022 r.

- Główne przyczyny gorszych prognoz dla rynku e-commerce to: spowolnienie wzrostu gospodarczego, wysoka inflacja, wysokie stopy procentowe, spadek realnych wynagrodzeń oraz pogorszenie nastrojów konsumenckich.

- Według InPost, w II poł. 2022 r. spodziewane jest obniżenie tempa wzrostu lub nawet spadek nominalnej wartości handlu internetowego na większości światowych rynków. **Aktualnie, z uwagi dużą liczbę trudnych do przewidzenia czynników, trudno powiedzieć czy pogorszenie koniunktury na rynku e-commerce utrzyma się także w 2023 r.**

- Dla operatorów powierzchni magazynowych oznacza to mniejszą dynamikę popytu w segmencie, który w latach poprzednich odpowiadał za istotną część wzrostu zapotrzebowania na wynajem magazynów. **Spowolnienie wzrostu w e-handlu w większym stopniu wpłynie na sytuację w mniejszych obiektach magazynowych, częściej zlokalizowanych w pobliżu lub nawet na terenie dużych aglomeracji miejskich (magazyny ostatniej mili).**

- Jednak w dłuższym okresie branża e-commerce (a zatem także związana z nią część runku magazynowego) ma przed sobą bardzo dobre perspektywy rozwoju.

Spowolnienie w złym momencie

- Przewidywane spowolnienie wzrostu popytu na wynajem powierzchni magazynowych nadchodzi w momencie, w którym aktywność inwestycyjna na tym rynku jest bardzo wysoka (wspomniane rekordowe 4,8 mln m2 powierzchni w budowie). **Oznacza to, że spowolnienie popytu będzie miało miejsce mniej więcej w tym samym czasie, w którym na rynek trafi rekordowo duża ilość nowej powierzchni magazynowej.**

- **Efektom najprawdopodobniej będzie wzrost współczynnika pustostanów,** choć pamiętać przy tym należy, że punktem wyjścia będzie obecny – rekordowo niski – udział powierzchni niewynajętej na rynku magazynów. **Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest wspomniany powyżej duży udział powierzchni budowanej spekulacyjnie,** czyli bez podpisanej wcześniej umowy z najemcą. Tego typu inwestycje będą na przetomie lat 2022/23 w największym stopniu obciążone ryzykiem.

Czynsze pod presją

- **Obserwowany w I kw. wzrost czynszów prawdopodobnie nie utrzyma się – w II poł. 2022 r. oraz w 2023 r. przewidujemy silną presję na czynsze w kierunku ich obniżania.** Będzie to efektem ograniczenia wzrostu popytu na powierzchnię magazynową, przy jednoczesnym dużym zasileniu rynku nowymi obiektami magazynowymi, w większości niezabezpieczonymi umowami najmu.

Niższa opłacalność inwestycji

- Według danych JLL, stopy kapitalizacji dla typowych obiektów magazynowych z 5-letnim okresem najmu szacowane są aktualnie na ok. 5%, a aktywa z dłuższymi umowami najmu (10 lat) szacowane są na ok. 4,2–4,5% (z uwagi na niższe stawki czynszowe przy wynajmie długookresowym).
- W naszej ocenie wyraźnie wzrosło ryzyko obniżenia opłacalności (spadku stopy kapitalizacji) projektów inwestycyjnych na rynku magazynowym. Będzie to przede wszystkim efektem słabszych wyników po stronie przychodowej – niższa dynamika popytu, niższe czynsze, więcej powierzchni niewynajętej.
- Dodatkowo, w kierunku obniżania rentowności nowych projektów magazynowych (będących w fazie realizacji lub projektowanych) wpływały będą utrzymujące się wysokie koszty budowy. 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.
- Wspomniany powyżej spadek wartości inwestycji kapitałowych w I kw. 2022 r. na rynku magazynowym nie oznacza, że rynek ten przestał być atrakcyjny dla inwestorów. Choć inwestycje na rynku nieruchomości magazynowych w 2022 r. będą z pewnością niższe niż w latach poprzednich, to na podstawie wyników jednego kwartału trudno jeszcze ocenić możliwą skalę tego spadku.

W długim okresie perspektywy korzystne

- W naszej ocenie, rynek magazynowy w Polsce ma jednak w długim okresie korzystne perspektywy rozwoju. Zaprezentowany powyżej scenariusz wyhamowania dynamiki popytu, wzrostu udziału pustostanów i obniżenia opłacalności projektów inwestycyjnych na tym rynku będzie miał charakter przejściowy i jest związany z osłabieniem koniunktury makroekonomicznej.
- 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 zwiększenie popytu najemców relokujących biznes ze Wschodu (w I kw. 2022 r. pierwsze sygnały wzrostu zainteresowania wynajmem powierzchni w pobliżu granicy z Ukrainą oraz wzdłuż autostrady A4),
- kontynuacja przez firmy przemysłowe oraz handlowe strategii polegającej na utrzymywaniu zwiększonych zapasów na wypadek nieoczekiwanych wydarzeń mogących zakłócić łańcuchy dostaw i zagrozić ciągłości prowadzenia działalności (odchodzenie od strategii *just-in-time* na rzecz strategii *just-in-case*),
- związany z powyższym długookresowy trend polegający na przenoszeniu magazynów w pobliże rynków zbytu (np. magazynowanie produktów w Europie, a nie w Azji, gdzie zostały wytworzone), a także przenoszenie produkcji bliżej rynków zbytu (tzw. *nearshoring*) co będzie generowało popyt na magazynowanie części i półproduktów.

Sektor będzie się unowocześniał

- 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 wymagań ekologicznych.
- Nawet w przypadku względnie młodych obiektów – wprowadzonych na rynek w okresie 2015–2020, deweloperzy coraz częściej decydują się na podniesienie ich 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.
- W Europie Zachodniej, ale przede wszystkim w Stanach Zjednoczonych, parki logistyczne stają się również swego rodzaju farmami fotowoltaicznymi. 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. Jednak najwięksi gracze już obecnie uwzględniają zieloną transformację w swoich strategiach inwestycyjnych (zrównoważone budownictwo, standardy certyfikacji ekologicznej obiektów w systemach BREEAM i LEED) – działania takie są po części odpowiedzią na wymagania najemców, którzy coraz częściej (ze względu na własną politykę ESG) preferują obiekty magazynowe spełniające wysokie standardy ekologiczne.

Charakterystyka regionalnych rynków magazynowych wg stanu na koniec 2021 r.

Region	Podaż (m ²)	W budowie (m ²)	Popyt (m ²)	Pustostany (%)	Czynsze efektywne (euro/m ²)
Warszawa I	900	bd	220	6,3	3,1-4,7
Warszawa II	3 800	bd	980	4,7	1,9-3,0
Warszawa III	700	bd	100	0,7	2,0-2,5
Górny Śląsk	4 200	707	1 200	7,7	2,1-2,8
Polska Centralna	3 500	625	920	3,2	1,9-2,6
Wrocław	2 700	577	900	3,7	2,1-2,8
Poznań	2 600	bd	1 100	1,0	2,0-2,7
Trójmiasto	1 000	bd	450	2,1	2,4-2,9
Kraków	700	bd	220	0,4	2,5-3,1
Bydgoszcz/Toruń	500	227	405	3,9	2,4-3,1
Szczecin	900	bd	300	0,9	2,4-2,9
Polska Wschodnia	800	bd	210	3,3	2,2-2,9
Polska Zachodnia	1 100	bd	400	2,9	2,2-2,9
RAZEM	23 400	-	7 400	-	-

Źródło: Colliers International

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.