

**POLSKA
BRANŻA
LOGISTYCZNO-
PRZEMYSŁOWA**

**KIERUNKI
ROZWOJU
Z PERSPEKTYWY
2022 ROKU**

Maj 2022





Szanowni Państwo,

patrząc na wydarzenia ostatnich miesięcy i lat z pewnością możemy powiedzieć, że żyjemy w świecie „czarnych łabędzi” – pełnym zdarzeń, które z trudem można przewidywać, a które mają ogromny wpływ na życie społeczne i gospodarcze. To one w dużej mierze kształtują nie tylko to, co dzieje się tu i teraz, ale też decydują o przyszłych kierunkach gospodarki, życia społecznego czy biznesu.

Obserwując dane dotyczące sektora przemysłowo-logistycznego w Polsce, od kilku już lat widzimy nieustanny wzrost. **Ryzyka, które stopują rozwój innych branż, w przypadku logistyki i magazynów mają odwrotny skutek. Za dobrą passą stoją konkretne zjawiska – niektóre z nich mają wymiar jedynie chwilowy, inne to tzw. megatrendy, które odpowiadają za głęboką transformację i rozwój tej części rynku, czyniąc go jednym z najbardziej pożądaných aktywów inwestycyjnych.**

Jednym z najważniejszych ryzyk dla rozwoju biznesu jest niepewność, dlatego w niniejszym raporcie podjęliśmy próbę spojrzenia w przyszłość, starając się odpowiedzieć na kilka wybranych, kluczowych dla nas pytań, dotyczących stanu polskiej gospodarki w 2022 r. i tego, jak na jej perspektywę rozwoju wpływa wojna w Ukrainie. Przyglądamy się też uważniej sektorowi przemysłowo-logistycznemu.

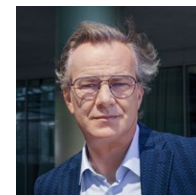
Do współtworzenia raportu zaprosiliśmy prof. Witolda Orłowskiego, który przygotował prognozę makroekonomiczną, kreśląc potencjalne kierunki rozwoju Polski w krótszej i dłuższej perspektywie. Dopiero w tak szerokim kontekście jesteśmy w stanie zobaczyć wyraźnie wszystkie szanse i wyzwania dla biznesu. Dzięki temu łatwiej jest przygotować się na przyszłość.

Chociaż wydarzenia mogą potoczyć się jeszcze inaczej niż w zarysowanych przez nas scenariuszach, widać wyraźnie, że **perspektywy branży przemysłowo-logistycznej wyglądają nadal obiecująco.**

Główne szanse dla rozwoju tego sektora w Polsce to:

- nieustanny, dynamiczny rozwój e-commerce i rosnący popyt na powierzchnie magazynowe pod obsługę tego rodzaju handlu
- rozwój mniejszych rynków powierzchni przemysłowo-logistycznej
- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej dla podmiotów ze wschodu Europy
- zwiększenie liczby ludności i siły roboczej umożliwiającej budowę obiektów produkcyjnych i magazynowych w coraz większej liczbie lokalizacji

Zapraszamy do lektury raportu.



Tomasz Lubowiecki
Założyciel i Prezes
7R



Maciej Chmielewski
Senior Partner
Dyrektor Działu Powierzchni
Logistycznych i Przemysłowych,
Colliers

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers with glass facades. The buildings are arranged in a way that creates a sense of height and scale. The sky is a clear, pale blue. In the background, a historic clock tower with a spire is visible between the modern buildings.

Analiza makroekonomiczna

Prof. Witold Orłowski
ekonomista



Prof. Witold Orłowski
ekonomista

Analiza makroekonomiczna*

*Analiza prof. Orłowskiego została przygotowana pod koniec kwietnia br. i nie obejmuje potencjalnego wpływu wydarzeń, które miały miejsce po 30 kwietnia 2022 r.

Stan polskiej gospodarki przed lutym 2022

Najpierw pandemia, a potem wojna przyszły w niekorzystnym momencie, bo zastały polską gospodarkę nieprzygotowaną na wyzwania kryzysowe. Już przed wybuchem obu kryzysów gospodarka znajdowała się na ścieżce wiodącej w stronę stagflacyjną: spowolnienia rozwoju i wzrostu presji inflacyjnej.

Główne czynniki wiodące do spowolnienia rozwoju to:

- **Spadek stopy inwestycji** w latach 2018-19 (relacji inwestycji do PKB) do poziomu najniższego od ćwierćwiecza, tj. 18%. Spadek ten był szczególnie silny w polskich przedsiębiorstwach, co tłumaczy się zazwyczaj niesprzyjającym klimatem inwestycyjnym i dominującym odczuciem niepewności co do kierunków polityki gospodarczej. Spadek pogłębił się w kryzysowych latach 2020-2021 - obecnie stopa inwestycji wynosi poniżej 17%.
- Jednocześnie na rynku pracy pojawił się **rosnący niedobór pracowników**, pogłębiony decyzjami w zakresie polityki socjalnej (m.in. powtórny obniżeniem wieku emerytalnego). W rezultacie tego Polska znalazła się w sytuacji tzw. „zerowego bezrobocia”, czyli faktycznej nadwyżki popytu na pracę nad podażą (zwłaszcza w obszarach silnie zurbanizowanych), przy utrzymaniu się stopy bezrobocia na poziomie ok. 3% (pomiar w oparciu o badania ankietowe tzw. BAEL).

Czynniki te prowadzą w dłuższym okresie do rosnących problemów strony podażowej, a w ślad za tym do spowolnienia w średnim okresie wzrostu PKB. Należy zauważyć, że trendy gospodarczego spowolnienia zostały w ciągu ostatnich 2 lat zakłócone przez gwałtowne wahania PKB w wyniku lockdownu w 2020 r., odbudowy aktywności gospodarczej w 2021 r., a obecnie przez efekty wojny w Ukrainie. Z drugiej strony, zjawiskom tym towarzyszyła w ciągu ostatnich lat agresywna polityka promowania konsumpcji, zarówno poprzez wzrost transferów socjalnych, jak też płac. Prowadziła ona do krótkookresowego przyspieszenia wzrostu PKB, przy jednoczesnej, narastającej z czasem, silnej presji inflacyjnej. Presja ta była wysoka już przed wybuchem pandemii (wzrost inflacji do niemal 5% na początku roku 2020).

Kryzys pandemiczny spowodował czasowy spadek cen ropy naftowej, co sztucznie obniżyło polską inflację i utrzymało ją na poziomie ok. 3% w 2020 r. Wystarczył jednak powrót cen ropy do poziomu przedkryzysowego, by inflacja wzrosła z 2,6% w styczniu 2020 r. do 9,4% proc. w styczniu 2021 r., i to pomimo wprowadzenia w tym okresie „tarcz antyinflacyjnych” (obniżenia części cenotwórczych podatków pośrednich). Wojna w Ukrainie spowodowała dalsze przyspieszenie wzrostu cen gazu i ropy naftowej, zwiększając inflację do 11% w marcu 2022.

Główne czynniki wiodące do utrzymywania się silnej presji inflacyjnej to:

- **Sytuacja na rynku pracy**, a w szczególności niedobór pracowników prowadzący do przyspieszenia wzrostu płac, przy jednoczesnej aktywnej polityce promowania wzrostu płacy minimalnej (wzrost o 60% w latach 2016-2021, przy wzroście płacy przeciętnej o 45% i wzroście cen o 15%).
- **Wzrost cen energii**, wynikający do roku 2020 głównie z kosztów polityki transformacji energetycznej.



Analiza makroekonomiczna

Wpływ wojny w Ukrainie na polską gospodarkę

Wojna w Ukrainie ma wpływ na polską gospodarkę w wielu obszarach. Najważniejsze z nich to:

- **Szok podażowy wywołany wzrostem cen gazu i ropy.**
Ceny surowców energetycznych zmieniały się intensywnie już w drugiej połowie 2021 r. Do wybuchu wojny ceny gazu ziemnego wzrosły w Europie czterokrotnie; inwazja na Ukrainę spowodowała ich dalszy wzrost (do połowy kwietnia 2022 o kolejne 40%); ceny ropy od początku 2021 r. podwoiły się. Na dalsze kształtowanie się cen wpływ mają, z jednej strony, uwolnienie przez USA części strategicznych rezerw ropy, z drugiej jednak utrzymujące się ryzyko ograniczenia dostaw rosyjskich surowców do Europy (zakłócenia w dostawach z Rosji prowadziłyby do dalszych gwałtownych wzrostów cen).
- **Szok podażowy wywołany wstrzymaniem dostaw gazu do Polski.**
W tej chwili nie jest jeszcze jasne, czy wstrzymanie dostaw 27 kwietnia br. jest początkiem eskalacji konfliktu gazowego z Europą, czy tylko działaniem odosobnionym. Teoretycznie, jeśli jest to działanie odosobnione, nie powinno znacząco wpłynąć na ceny gazu na rynku europejskim (po początkowym skoku o 30% w dniu wstrzymania dostaw, ceny spadły do poziomu sprzed 3 dni). Nie powinno to również chwilowo grozić brakiem gazu w Polsce, ze względu na istniejące zapasy i możliwość dokupienia gazu z Niemiec i Litwy. Polska odbierała dotąd z Rosji gazociągami jamalskim ok. 40% krajowego zużycia gazu, a trwałe zmniejszenie tej zależności możliwe będzie dopiero po uruchomieniu w końcu 2022 r. gazociągu Baltic Pipe, dostarczającego gaz ze złóż norweskich. W przypadku ropy naftowej na uniezależnienie się pozwalają zdolności przeładunkowe portu w Gdańsku (wiązałoby się to jednak z dalszym wzrostem cen). Jednak możliwy jest również scenariusz eskalacji konfliktu, wiodący do przerw w pracy części przemysłu i dalszego wzrostu cen.
- **Szok podażowy wywołany wzrostem cen żywności**
Rosja i Ukraina dają blisko 30 proc. światowego eksportu pszenicy, przy czym rola obu tych krajów jest kluczowa w dostawach zboża do krajów Bliskiego Wschodu i Afryki Północnej. Rosja jest głównym dostawcą nawozów sztucznych oraz komponentów do ich produkcji nawozów.
- Dodatkowym czynnikiem proinflacyjnym może też być, **potencjalnie, dalsze osłabienie złotego.** Zjawisko to nie nabrało, jak dotąd, większych rozmiarów (kurs złotego osłabił się w porównaniu z sytuacją sprzed wybuchu wojny o 8% w stosunku do dolara i o 2% w stosunku do euro). Nadal jednak utrzymuje się ryzyko nagłego odpływu kapitału portfelowego i znaczącego osłabienia walut z rynków wschodzących, a przede wszystkim z regionu Europy Środkowo-Wschodniej (tzw. 'flight to security').
- Efektem negatywnie oddziałującym na popyt stanie się **podwyżka stóp procentowych NBP i pogorszenie nastrojów firm,** a w ślad za tym ograniczenie aktywności inwestycyjnej.
- **Szok popytowy wywołany prawdopodobnym silnym spadkiem eksportu** do Ukrainy (z powodu wojny i recesji), a także do Rosji i Białorusi (z powodu wojny, recesji i sankcji). Te trzy kraje odbierały w 2021 r. 5,6% polskiego eksportu, czyli odpowiednik 2,7% PKB. Znaczący spadek, albo załamanie tego eksportu w 2022 r., prowadziłoby do wyhamowania tempa wzrostu PKB: spadek eksportu o połowę, wraz z efektami mnożnikowymi, obniżyłoby tempo wzrostu PKB o ponad 2 punkty procentowe. Dodatkowym szokiem popytowym może okazać się spowolnienie rozwoju strefy euro, odbierającej ok. 60% polskiego eksportu. Zgodnie z ocenami ośrodków prognozujących, wojna w Ukrainie już obecnie może kosztować kraje strefy euro obniżenie wzrostu PKB o ok. 1 punkt procentowy, co mogłoby znacząco obniżyć dynamikę polskiego eksportu.
- Efektem recesyjnym będzie przeciwdziałać **zwiększona skala wydatków rządowych** i deficytu sektora finansów publicznych. Jak się wydaje, zwiększone już w tym roku wydatki na obronę narodową i na opiekę nad uchodźcami, wraz z podjętymi w tym samym czasie decyzjami o obniżce podatków mogą zwiększyć deficyt sektora finansów publicznych o 3-4 punkty procentowe PKB.

Analiza makroekonomiczna



Główne szanse i wyzwania dla polskiej gospodarki



Szanse

- Sprawne dostosowanie się do nowej sytuacji geopolitycznej i odbudowa atrakcyjności inwestycyjnej
- Udział w odbudowie Ukrainy
- Poprawa perspektyw rynku pracy dzięki większej emigracji z Ukrainy



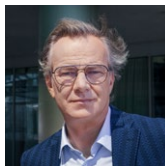
Wyzwania

- Przedłużająca się wojna i długotrwała zimna wojna między Rosją a Zachodem
- Pogorszenie atrakcyjności inwestycyjnej
- Niestabilność finansowa i utrzymanie się wysokiej inflacji

Rynek logistyczno-przemysłowy w Polsce



Rynek logistyczno- przemysłowy w Polsce



Tomasz Lubowiecki
Założyciel i Prezes Zarządu
7R

na optymalizację kosztów eksploatacji, a na znaczeniu zyska właśnie wspomniana czysta energia czy rozwiązania proptech, pozwalające na oszczędność energii i wody.

Zwiększony popyt na powierzchnie magazynowo-produkcyjne związany z przewidywaną relokacją firm z Rosji i Białorusi do Polski, przynajmniej częściowo zrekomensuje wyższe koszty budowy. Można spodziewać się, że w związku z relokacjami zwiększy się także popyt na magazyny we wschodniej części kraju, czyli na rynkach, które do tej pory rozwijały się dużo wolniej.



Kevin Turpin
Dyrektor Regionalny
ds. Rynków Kapitałowych
w Europie Środkowo-Wschodniej
Colliers

Przy tak stosunkowo niskiej podaży produktów na rynku i bardzo wysokim popycie nie dziwi obserwowany znaczny wzrost cen w tej klasie aktywów, będący wynikiem zarówno kompresji stóp kapitalizacji, jak i rosnących czynszów. Oczekujemy, że w krótkim i średnim okresie czynsze będą nadal rosły wskutek wzrostu kosztów budowy i silnego popytu na rynku najmu. Możemy jednak spodziewać się również pewnych zakłóceń, ponieważ na stopy kapitalizacji oraz na cały rynek nieruchomości będzie oddziaływać szybko rosnąca inflacja, która wpłynie m.in. na koszt zadłużenia, siłę nabywczą najemców i konsumentów.

“

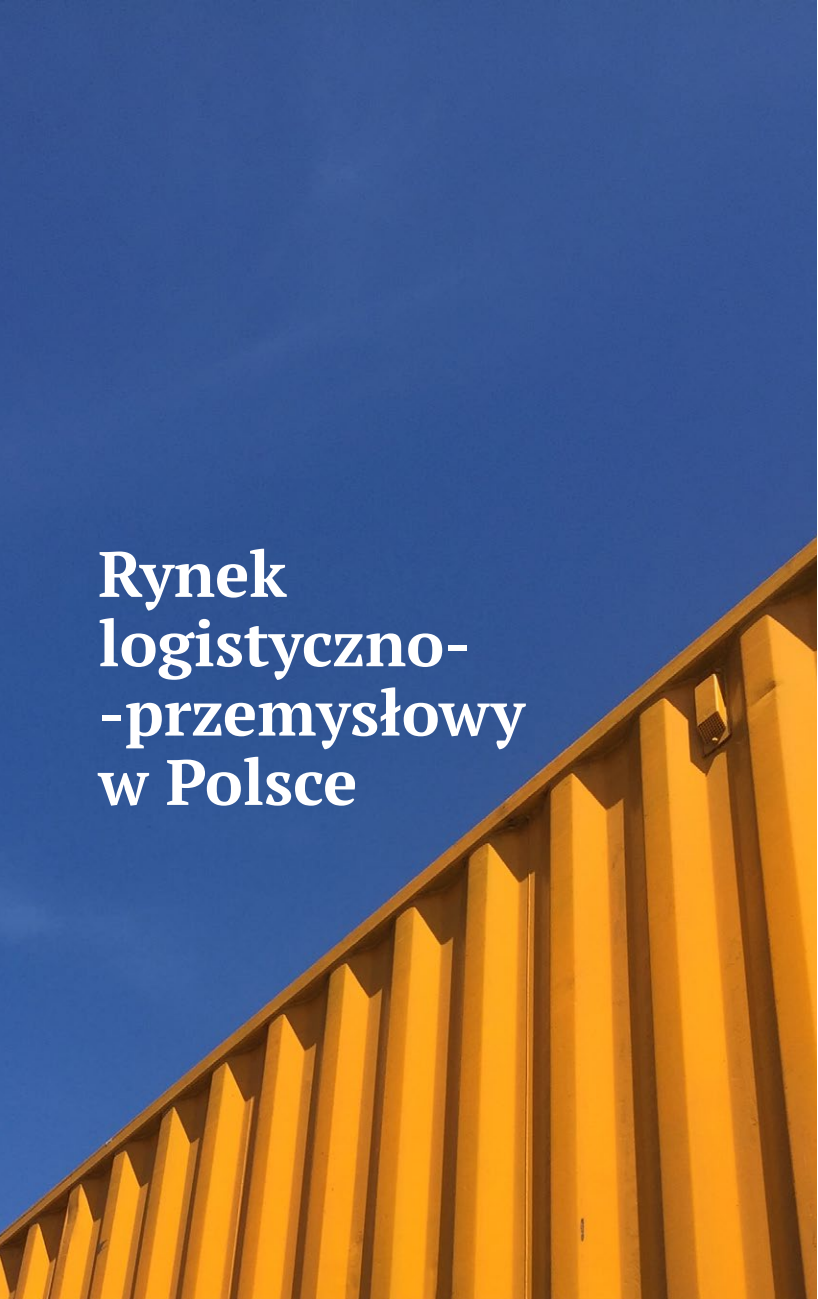
Wojna w Ukrainie, tak jak wcześniej pandemia, ma ogromny wpływ na funkcjonowanie biznesu na całym świecie. Wydarzenia te pokazują wszystkie wady i zalety globalnej gospodarki. Na obecnym etapie ekonomiczne skutki wojny wywołanej przez Rosję są trudne do przewidzenia, wierzę jednak w duże możliwości adaptacyjne firm. Pandemia, która była dla wszystkich ogromnym zaskoczeniem, z biegiem czasu w obszarze biznesowym stała się w dużej mierze czynnikiem przyspieszającym tak istotne procesy jak np. transformacja cyfrowa. Uświadomiła też wrażliwość niektórych obszarów, takich jak łańcuchy dostaw, wymuszając przemodelowanie i optymalizację wielu operacji.

Jak obecne napięcia geopolityczne mogą zmienić branżę magazynową? Mimo wszystko liczę na pozytywny bilans. Uniezależnienie energetyczne od Rosji da nowy impuls do rozwoju czystej energii w Europie, co być może pozwoli na szybsze osiągnięcie wyznaczonych celów klimatycznych. Nieuchronny wzrost czynszów zwróci jeszcze większą uwagę

“

Znaczące zmiany w zachowaniach konsumentów, produkcji towarów i łańcuchach dostaw oraz pandemia sprawiły, że obiekty przemysłowe i logistyczne (I&L) stały się jedną z najbardziej pożądaných kategorii nieruchomości na świecie.” Nie inaczej jest w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, gdzie w ciągu ostatnich 5 lat transakcje dotyczące obiektów przemysłowych i handlowych stanowiły średnio ok. 25% wolumenu inwestycyjnego w nieruchomości komercyjne, a w 2021 r. zajęły pierwsze miejsce z udziałem 37%. Od 2017 r. w aktywności inwestycyjnej przewodzi kapitał europejski (w tym z Europy Środkowo-Wschodniej) z udziałem 33%, wyprzedzając kapitał z regionu Azji i Pacyfiku z udziałem 31%.

W ujęciu pieniężnym od 2017 r. przeprowadzono transakcje I&L o wartości ponad 15 mld euro w istniejących aktywach. Wolumeny te byłyby znacznie wyższe, gdyby nie fakt, że wielu spośród głównych deweloperów i inwestorów w regionie jest zazwyczaj długoterminowymi posiadaczami swoich nieruchomości. Są to m.in. takie podmioty jak Prologis, Segro, CTP i GLP. Istnieją jednak deweloperzy i inwestorzy, którzy obracają częścią lub całością swoich aktywów. Do największych z nich, biorąc pod uwagę wielkość inwestycji, należą Panattoni, Blackstone, Hillwood i 7R.



Rynek logistyczno-przemysłowy w Polsce

Ogólna sytuacja na polskim rynku logistyczno-przemysłowym

Rynek powierzchni przemysłowych i logistycznych w Polsce od kilku ostatnich lat rozwija się w bardzo szybkim tempie. Sam rok 2021 był rekordowy zarówno pod względem wolumenu popytu, jak i podaży. Do jednego z najbardziej istotnych akceleratorów rozwoju rynku w ostatnich latach można zaliczyć pandemię COVID-19, która znacząco wpłynęła na zmianę zachowań i przyzwyczajeń konsumentów, co przyczyniło się do rozkwitu sektora e-commerce oraz do wzrostu popularności usług kurierskich i logistycznych. Obecnie widoczny jest również trend związany ze skracaniem łańcuchów dostaw oraz lokowania produkcji bliżej kraju macierzystego, czy regionu sprzedaży, zwany nearshoringiem. Na wzmożony popyt bardzo szybko zareagowali deweloperzy, którzy dzięki dużym zasobom banków ziemi mogli niemalże od ręki rozpocząć realizację nowych powierzchni przemysłowych i logistycznych.

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec I kwartału 2022 r. przekroczyła poziom 25 mln m². W całym ubiegłym roku deweloperzy ukończyli inwestycje o łącznej powierzchni ok. 3,1 mln m², co jest najwyższym rocznym wynikiem w historii polskiego rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych. W ciągu I kwartału 2022 r. wolumen nowej podaży wyniósł niemal 1,3 mln m². Rok 2021 upłynął również pod znakiem rekordowego wolumenu powierzchni w budowie. W II kw. 2021 r. po raz pierwszy w historii przekroczył on granicę 3 mln m², a ostatecznie pod koniec I kwartału 2022 r. wyniósł około 4,8 mln m². Wskaźnik pustostanów na koniec I kwartału 2022 r. osiągnął poziom 3,1% i był najniższy w historii rynku, a wskaźnik przednamu obiektów w budowie wyniósł około 50,4%. W roku 2021 na rynku magazynowym padł rekord pod względem wolumenu popytu brutto, który wyniósł aż 7,5 mln m². W I kwartale 2022 r. wynajęto się kolejne 1,6 mln m².

Do 2021 r. stawki czynszów za powierzchnię przemysłową i logistyczną pozostawały względnie stabilne, wahając się z roku na rok o 0,1 – 0,2 EUR/m²/miesiąc. Początek roku 2022, głównie wskutek wojny w Ukrainie, przyniósł wzrost stawek, zarówno bazowych, jak i efektywnych. W porównaniu do zeszłego roku stawki w obiektach istniejących wzrosły o około 0,2 – 0,4 EUR/m²/miesiąc, a w przypadku powierzchni do wybudowania różnice bywają jeszcze większe.

Istotnym trendem w przypadku stawek czynszu jest również zmniejszenie się różnicy w ostatnim czasie pomiędzy stawkami bazowymi a efektywnymi czynszu.

Rynek inwestycyjny w Polsce w 2021 r. odnotował kolejny skok w kontekście projektów logistyczno-przemysłowych, które stanowiły blisko 50% zaangażowanego kapitału – ok. 3 mld EUR. Stopy kapitalizacji w tym sektorze w ciągu ostatniego roku uległy kompresji o kolejne 120 p.b. Tym samym doszliśmy do rekordowo niskiego ich poziomu 4,3% dla najlepszych obiektów typu multi tenant oraz ok. 4% w przypadku dużych nowych nieruchomości wynajętych pojedynczym najemcom o dobrej reputacji na okres powyżej 10 lat. W I kw. 2022 r. wolumen transakcji inwestycyjnych na rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych wyniósł 191 mln EUR. Pod względem wysokości stóp kapitalizacji nie odnotowano znacznych różnic pomiędzy początkiem roku 2022 a rokiem 2021. Do końca 2021 r. panował trend na obniżanie się stóp kapitalizacji. Końcówka I kw. 2022 r. przyniosła odwrócenie tego trendu spowodowane m.in. presją inflacyjną.

Jednym z ważniejszych trendów, czy też standardów rynkowych, jest realizacja i utrzymanie magazynów lub fabryk zgodnie z założeniami zrównoważonego budownictwa i rozwoju, co stanowi jeden z aspektów ESG. W ostatnich latach trend ten stał się korzystny dla najemców i inwestorów nie tylko wizerunkowo, ale też finansowo. Zielone rozwiązania w obiektach przemysłowo-logistycznych pozwalają osiągnąć nawet o 50% niższe koszty utrzymania w zakresie zużywanej energii czy zmniejszenie poboru mocy do 60%. Jest to szczególnie istotne w obliczu dużych wahań cen i ograniczonej dostępności surowców energetycznych.

Rynek logistyczno- przemysłowy w Polsce



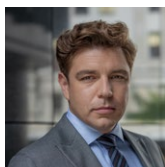
Maciej Chmielewski
Senior Partner
Dyrektor Działu Powierzchni
Logistycznych i Przemysłowych
Colliers

“

Podczas gdy budynki biurowe już od wielu lat są coraz bardziej „zielone”, ekologiczne rozwiązania w nieruchomościach magazynowych były wciąż traktowane jako ciekawostka. Jednak w ostatnich latach obserwować można zmiany w strategiach biznesowych zarówno inwestorów, deweloperów, jak i najemców. Znaczna część z nich wpisuje kwestie dekarbonizacji w swoje strategie biznesowe, chcąc przygotować się na decyzje i wymogi związane z decyzjami na szczeblu politycznym oraz coraz surowszymi wytycznymi w zakresie energooszczędności. Klienci – w tym szczególnie międzynarodowe korporacje – zdają sobie sprawę, że zmiany klimatyczne oznaczają ryzyko biznesowe i muszą być brane pod uwagę w kalkulacjach. Dotyczy to zarówno długofalowych efektów związanych ze zmniejszeniem śladu węglowego, jak i bieżących oszczędności. Te ostatnie są tym większe, im bardziej rosną ceny energii – a eksperci zgadzają się, że trend wzrostowy utrzyma się.

Jednak ESG to nie tylko zaangażowanie w ochronę środowiska. Ważną częścią tego zagadnienia są kryteria społeczne. Szczególnie w obliczu wojny w Ukrainie, każdy z przedsiębiorców musi sobie zadać pytanie, jak prowadzić biznes nie tylko w celu osiągnięcia korzyści finansowych, ale także mając na uwadze to, w jaki sposób może wesprzeć tych,

którzy potrzebują dziś naszej pomocy. Możliwości realizacji tego wymiaru ESG jest wiele, poczynając od powszechnie organizowanych akcji humanitarnych czy wewnętrznych zbiórek lub wydarzeń formujących w ramach organizacji.



Łukasz Jachna
Członek Zarządu
Chief Capital Markets Officer
7R

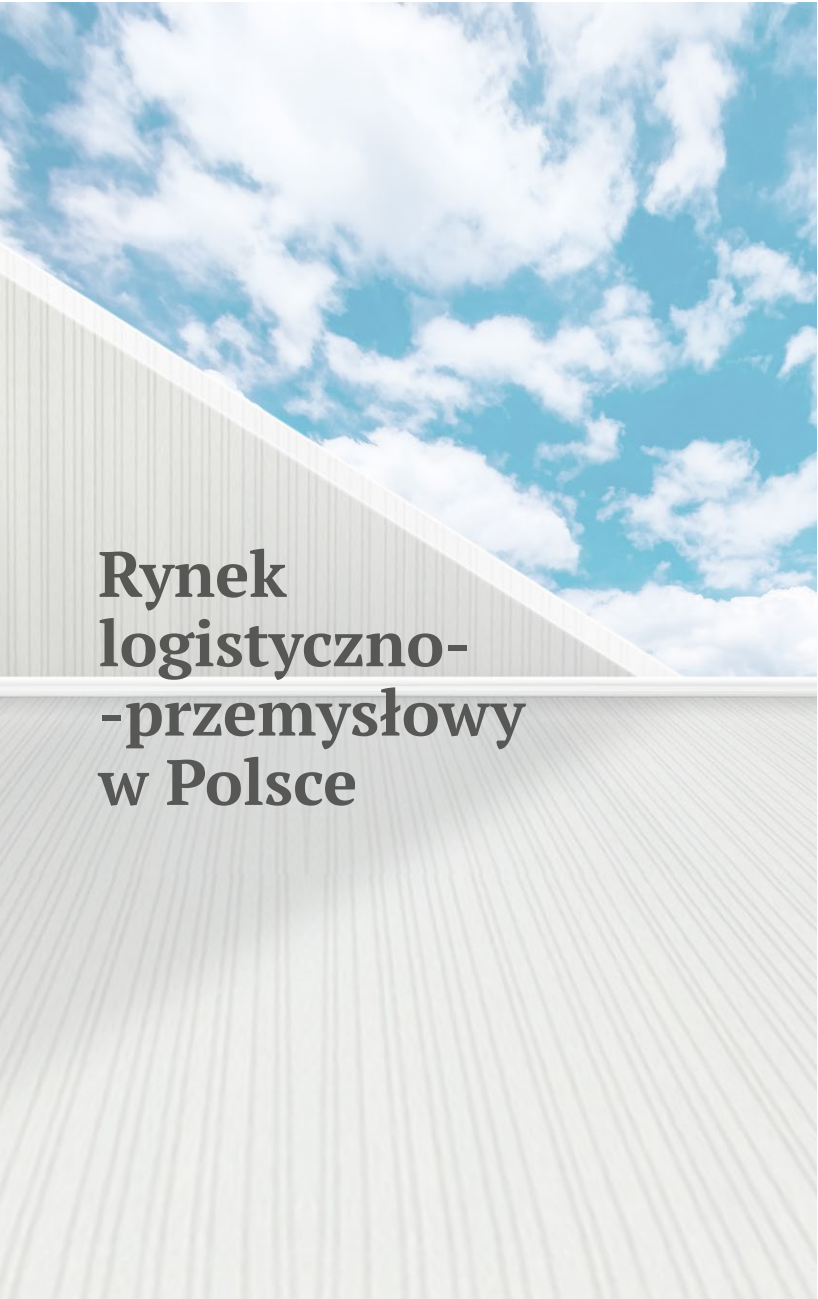
“

Zmiany geopolityczne za naszą wschodnią granicą wywołały oczywisty szok na rynkach kapitałowych, nie omijając rynku inwestycyjnego nieruchomości komercyjnych. W początkowej fazie zarządzający funduszami skupili się na rozpoczętych już procesach i ocenie wpływu tychże skutków na dochodowość, stabilność i płynność nabywanych aktywów. Jednocześnie do wszystkich nowych procesów inwestycyjnych zastosowali strategię „wait & see”. Ważnym aspektem, który wpływał na siłę i długość tej strategii, było jednak źródło pochodzenia kapitału. Kapitał pochodzenia europejskiego doskonale rozumiał, co oznacza dla polskiego rynku nieruchomości bycie członkiem Unii Europejskiej i aktywnym partnerem NATO, co wpłynęło na szybkie nakreślenie potencjalnych scenariuszy, z których większość była pozytywna dla rynku nieruchomości magazynowych i wpłynęła na decyzje o aktywnym uczestniczeniu również w nowych procesach zakupu nieruchomości.

Natomiast kapitał amerykański w początkowej fazie cechował się większą ostrożnością, obserwując kroki pozostałych uczestników rynku. Widząc jednak, że europejski kapitał pozostaje aktywny, również wraca szukając interesujących, pewnych projektów.

Warto zwrócić uwagę, że stopy kapitalizacji dla nowych procesów pozostają bardzo konkurencyjne, co ma związek z rosnącą presją na wzrost czynszów, wywołaną m.in. wzrostem kosztów realizacji powstających nieruchomości. Istotnym czynnikiem jest również duża pewność co do wysokiej inflacji w strefie euro – w kolejnym roku przełoży się to na wyższą w porównaniu do poprzednich lat indeksację już aktywnych umów najmu.

Inwestorzy, którzy lewarują zakup nieruchomości kredytem bankowym, obecnie bacznie obserwują wzrost kosztów finansowania i możliwości uzyskania satysfakcjonujących zwrotów dla swoich akcjonariuszy, natomiast inwestorzy „all equity” uważają, że sektor magazynowy ma największy potencjał wzrostu i wciąż akceptują obecne oczekiwania sprzedających.



Rynek logistyczno-przemysłowy w Polsce

Wpływ wojny w Ukrainie na rynek logistyczno-przemysłowy

Wojna w Ukrainie wpływa na każdy z segmentów rynku nieruchomości komercyjnych. W przypadku rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych najważniejsze ze skutków to:

- **Podwyżka bazowych oraz efektywnych stawek czynszów**
Czynsze bazowe oraz efektywne za powierzchnię magazynową w Polsce były na zdecydowanie niższym poziomie niż w krajach Europy Zachodniej. Wojna w Ukrainie spowodowała załamania w łańcuchach dostaw, przez co zmalała dostępność materiałów budowlanych oraz wzrosły ich ceny. Znaczny wzrost kosztów budów był widoczny już od początku pandemii, jednak wojna w Ukrainie przyspieszyła ten proces. Kraj ten jest jednym z ważniejszych producentów stali – jednego z podstawowych materiałów w budownictwie – w skali Europy. Aby inwestycja w obiekt przemysłowo-logistyczny była dla dewelopera opłacalna, jest on zmuszony do podwyższenia stawek czynszów w obiektach planowanych. Już na początku roku 2022 widoczna była podwyżka w wysokości stawek czynszów w stosunku do ubiegłego roku. Wyższe stawki czynszów w obiektach do wybudowania oraz wysoki poziom inflacji, jak również stosunkowo niski poziom pustostanów, wpływają na wzrost stawek czynszów również w obiektach istniejących.
- **Wyższe koszty eksploatacyjne oraz ceny za media**
Wzrost cen surowców energetycznych oraz konsekwencje nałożonych na Rosję sankcji, powodują wzrost rachunków m.in. za prąd oraz gaz, co przekłada się na wyższe koszty eksploatacyjne.
- **Zmiana w warunkach umów najmu**
Z powodu niepewności na rynku oraz w celu zabezpieczenia przyszłych przychodów, właściciele obiektów magazynowych i przemysłowych coraz rzadziej oferują krótkie okresy najmu. Jednocześnie przez niepewność dotyczącą zmiennych stawek czynszu, inwestorzy mniej chętnie oferują umowy na 15 lat zastępując je 10-letnimi.
- **Wydłużenie się czasu budowy oraz przesunięcie w czasie rozpoczęcia realizacji obiektów**
Od 24.02.2022 z Polski do Ukrainy odpłynęło ok. 1 mln osób. W Polsce obywatele Ukrainy, szczególnie mężczyźni, stanowili znaczną część zatrudnionych w sektorze budowlanym i logistycznym. Czynniki te, razem z rosnącymi kosztami budowy oraz niższą dostępnością materiałów budowlanych powoduje, iż przesuwane są terminy rozpoczęcia planowanych obiektów. Zdarza się również, że inwestycje, których realizacja się rozpoczęła zostają wstrzymane lub czas ich ukończenia znacznie się wydłuża.
- **Mniej obiektów w budowie oraz spowolnienie przyrostu powierzchni przemysłowo-logistycznej**
Brak rąk do pracy oraz wyższe koszty budowy sprawiają, że deweloperzy stali się mniej skłonni do rozpoczynania budowy nowych obiektów. Obecnie wolumen powierzchni w budowie jest wciąż wysoki, jednak w kolejnych kwartałach powinno nastąpić jego obniżenie. Sprawia to, iż przyrost powierzchni na rynku przemysłowo-logistycznym stanie się powolniejszy niż w ubiegłych latach.
- **Nowi najemcy ze wschodu**
Wojna w Ukrainie wpływa na relokacje niektórych z najemców, którzy prowadzili bądź planowali rozpocząć swoją działalność w Ukrainie, Rosji lub Białorusi. Polska jest atrakcyjnym rynkiem do prowadzenia działalności przemysłowej i logistycznej. Deweloperzy i właściciele obiektów magazynowych już teraz widzą wzmożoną aktywność najemców z regionów objętych wojną lub sankcjami.

Rynek logistyczno-przemysłowy w Polsce

- **Wzrost atrakcyjności wschodnich regionów Polski**

Ze względu na exodus najemców ze Wschodu zwiększa się również atrakcyjność wschodnich regionów Polski, takich jak województwo lubelskie, podkarpackie czy podlaskie. Dla przykładu województwo lubelskie obecnie cechuje się jednym z najwyższych współczynników powierzchni niewynajętej, dzięki czemu część najemców niemal od ręki może wynająć powierzchnię. Regiony te również są zasobne w banki ziemi.

- **Mniej nowych inwestorów z Zachodu**

Bezpośrednia granica Polski z Ukrainą może budzić obawy niektórych inwestorów, szczególnie tych pochodzących z Zachodu, którzy do tej pory nie prowadzili działalności na wschodzie Europy. Zwiększenia inwestycji możemy się spodziewać wśród inwestorów już działających na polskim rynku nieruchomości komercyjnych i Europy wschodniej oraz pochodzących bezpośrednio ze wschodu Europy.

- **Rozwój sektora handlu detalicznego oraz e-commerce**

Od początku inwazji na przejściach granicznych Ukraina-Polska odprawiono już ponad 3 mln osób. Dzięki temu po raz pierwszy w historii Polska przekroczyła liczbę 40 mln mieszkańców. Wzrost liczby ludności będzie napędzał sektor handlu detalicznego oraz handlu przez Internet. Sektory te wiążą się z dużymi wolumenami powierzchni logistycznej koniecznej do obsługi sklepów stacjonarnych oraz zamówień e-commerce.

- **Dalszy spadek stopy pustostanów**

Wzrost zainteresowania najemców ze wschodu Europy oraz wstrzymanie nowych realizacji powoduje, że w kolejnych miesiącach można spodziewać się dalszego spadku stopy pustostanów w obiektach już wybudowanych.

Główne szanse i wyzwania dla rozwoju polskiego rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych



Szanse

- Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej dla podmiotów ze wschodu Europy
- Zwiększenie liczby ludności, co spowoduje przyrost siły roboczej umożliwiającej budowę obiektów produkcyjnych i magazynowych w coraz większej liczbie lokalizacji
- Rozwój mniejszych rynków powierzchni przemysłowo-logistycznej



Wyzwania

- Brak nowych źródeł surowców energetycznych oraz materiałów budowlanych, jak również brak pracowników
- Niestabilność finansowa i utrzymanie się wysokiej inflacji
- Potencjalne pogorszenie atrakcyjności inwestycyjnej

Rynek logistyczno-przemysłowy w Polsce



Tomasz Przybył
Dyrektor ds. sprzedaży i marketingu
Head of Business Development
FIEGE

“

Jeszcze do niedawna nasz optymizm był wprost proporcjonalny do dynamiki naszego rozwoju w ostatnich latach. Poza przedłużaniem umów z naszymi dotychczasowymi klientami, rozwijaliśmy się niezwykle dynamicznie również dzięki wdrażaniu nowych klientów lub nowych placówek dla tych aktualnych. Zarówno ubiegły jak i obecny rok również obfituje w takie sytuacje. Pandemia nie podcięła nam skrzydeł, a wręcz przeciwnie – duży wzrost sprzedaży on-line, czyli sektora, na którym mocno się koncentrujemy, przełożył się na mocno rosnące przychody. Efekt ten został wzmocniony bardzo dużym zainteresowaniem firm zachodnich Polską jako atrakcyjną lokalizacją magazynu dystrybucyjnego na Europę lub jej część.

Teoretycznie nasz optymizm powinien być zatem niezakłócony. A jednak jest nieco inaczej. Agresja Rosji na Ukrainę skutkuje kilkoma negatywnymi czynnikami, które mają lub wkrótce mogą mieć wpływ na sytuację na rynku logistycznym. Te czynniki to, między innymi: wydłużenie czasu budowy nowych magazynów, wydłużenie czasu oczekiwania na sprzęt i elementy infrastruktury niezbędne w magazynie (np. skanery, wózki widłowe, elementy automatyki), wzrost kosztów surowców energetycznych. Do tej listy należy też dodać niepewność związaną z możliwymi

scenariuszami rozwoju sytuacji wojennej, która ma przecież miejsce w kraju sąsiadującym z Polską, co dla niektórych firm zachodnich może oznaczać odłożenie w czasie planów związanych z umiejscowieniem lub rozwojem magazynów w naszym kraju.

Podsumowując: istnieje realna obawa, że niezwykle wysoki do tej pory popyt firm zachodnich na usługi logistyczne świadczone przez operatorów w Polsce nieco spadnie, a dodatkowo znacząco może się wydłużyć czas wdrożenia nowych operacji logistycznych ze względu na czas oczekiwania na magazyn oraz sprzęt. Jeśli dodamy do tego wysoką nieprzewidywalność kosztów pracy, energii i sprzętu, dość karkołomnym zadaniem wydaje się przygotowanie przez operatora oferty dotyczącej operacji, która będzie uruchomiona za kilkanaście miesięcy. Część tego ryzyka może zminimalizować model „otwartych ksiąg” we współpracy operatora i klienta oraz otwarta, szybka komunikacja i współdziałanie obu stron, bo trudno sobie wyobrazić, aby operator miał dźwignąć całe brzemie związane z tą niecodzienną sytuacją.

W tym kontekście można powiedzieć, że są poważne przesłanki do mniejszego optymizmu niż ten, który mieliśmy jeszcze kilka miesięcy temu. Ale wierzymy, że jeśli operatorzy, klienci, deweloperzy i dostawcy sprzętu skoncentrują się na (często wspólnym) rozwiązywaniu problemów, po raz kolejny okaże się, że umiemy skutecznie znajdować pomysły jak działać w sytuacjach krytycznych i jak wspólnie przejść przez ten trudny okres.

Rynek logistyczno- -przemysłowy w Polsce



Adam Galek
Członek Zarządu
ROHLIG SUUS Logistics

“

Nie ma wątpliwości, że pandemia COVID-19 oraz wojna w Ukrainie znacząco wpłynęły na kondycję branży TSL – zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczona międzynarodowa wymiana handlowa, nieprzewidywalność oraz niepokój społeczny nie sprzyjają nowym inwestycjom. Z tego też względu przewidujemy dalszy rozwój tego sektora zarówno w kanale B2B, jak i B2C, jednak ze znacznie mniejszą dynamiką wzrostu.

Obecna sytuacja w Ukrainie wpłynęła również bezpośrednio na naszą organizację. Od początku agresji Rosji na naszego wschodniego sąsiada zawiesiliśmy działalność w transporcie z/do/przez Rosję i Białoruś, w tym również przez Nowy Jedwabny Szlak. Pod względem biznesowym i organizacyjnym decyzja ta wiązała się z kilkoma wyzwaniami, jednak pod względem etycznym nie mieliśmy żadnych wątpliwości. Podobną postawą wykazali się nasi klienci, dzięki temu w porozumieniu z nimi znaczącą część transportowanego przez nich kolejowo wolumenu przenieśliśmy na fracht morski. Natomiast priorytetowe dostawy są realizowane transportem lotniczym. Utworzyliśmy również na tym kierunku dwa nowe produkty: Air-Rail i Air Road, które polegają na połączeniu transportu kolejowego lub drogowego z lotniczym. Z sukcesem rozwijamy również konsolidację morsko-lotniczą,

czyli usługę Air-Sea. W całym obszarze CEE obserwujemy również większe zainteresowanie magazynami buforowymi. W związku z tym intensywnie rozwijamy również infrastrukturę magazynową, aby umożliwić obecnym i nowym klientom zwiększenie poziomów zapasów bezpieczeństwa. Tylko na ten rok mamy zakontraktowane ponad 30% dodatkowej powierzchni magazynowej.

Ostatnie wydarzenia – pandemia COVID-19 i wojna w Ukrainie – szczególnie udowodniły, że z punktu zarządzania ryzykiem kluczowe jest posiadanie zwinnego partnera. W Rohlig Suus Logistics od wielu lat realizujemy strategię dywersyfikacji produktowej, branżowej oraz geograficznej. To dzięki temu nasz biznes jest bardziej odporny na zmiany rynkowe i efektywniej możemy wspierać naszych klientów w realizacji ich łańcuchów dostaw. Odpowiadając na potrzeby klientów w ostatnim roku nasza firma urosła o ponad 70%.

**Potencjalne scenariusze rozwoju
polskiej gospodarki i branży
logistyczno-przemysłowej**



Potencjalne scenariusze rozwoju polskiej gospodarki i branży logistyczno-przemysłowej – **perspektywa krótkookresowa**

Rozwój polskiej gospodarki

(autorem scenariuszy dotyczących rozwoju polskiej gospodarki jest prof. Witold Orłowski)

Rozwój rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce



Scenariusz optymistyczny zakłada, że:



- Wojna w Ukrainie w ciągu najbliższych tygodni przejdzie z fazy ostrej w mniej intensywną.
- Wojna nie spowoduje dalszej eskalacji konfliktu gospodarczego na linii Zachód-Rosja, a zwłaszcza zakłóceń w dostawach gazu i ropy do Europy.

W takiej sytuacji:

- Ceny surowców energetycznych ustabilizują się na poziomie bliskim obecnemu.
- Światowe ceny zbóż wzrosną do lata o dalsze 5-10%, ze względu na niemożliwe do odrobienia ograniczenie eksportu z Ukrainy i Rosji.
- Inflacja w Polsce osiągnie poziom ok. 15% w połowie roku, po czym obniży się do ok. 10-12% w końcu roku.
- Dynamika płac nie ulegnie znaczącemu przyspieszeniu.
- Kurs złotego wobec euro osłabi się do końca roku o dodatkowe 5-10%.
- Przeciwdziałając inflacji, NBP podniesie stopy procentowe do ok. 7-8% w końcu roku.
- Polski eksport do Ukrainy, Rosji i Białorusi obniży się o 25%.
- Nie nastąpi trwałe pogorszenie nastrojów firm, a nakłady inwestycyjne zwiększą się w drugiej połowie roku rekompensując prawdopodobne straty w pierwszej połowie.

Łącznym efektem tych zmian będzie obniżenie się tempa wzrostu PKB w 2022 r. do poziomu ok. 2-3%.

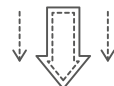
- Stabilizujące się ceny surowców energetycznych oraz materiałów budowlanych sprawią, że stawki czynszów za powierzchnię przemysłowo-logistyczną oraz opłaty eksploatacyjne ustabilizują się na poziomie bliskim obecnemu.
- Właściciele obiektów przemysłowo-logistycznych powrócą do częstszego oferowania umów krótkoterminowych, zwiększy się również częstotliwość oferowania umów dłuższych niż 10 lat.
- Deweloperzy chętniej będą rozpoczynali nowe realizacje obiektów przemysłowo-logistycznych, których czas trwania będzie zbliżony do standardowego czasu budowy tego rodzaju projektów (9 miesięcy).
- Nastąpi wzrost wolumenu powierzchni w budowie w stosunku do pierwszej połowy 2022 r., dzięki powrotowi poczucia bezpieczeństwa wśród inwestorów i najemców oraz większej dostępności materiałów budowlanych.
- Wolumen relokacji najemców oraz inwestorów ze wschodu Europy do Polski ulegnie spowolnieniu. Wschodnie regiony naszego kraju stracą na atrakcyjności w stosunku do początku roku 2022.
- Względna stabilizacja sytuacji związanej z wojną w Ukrainie, jak również sytuacji gospodarczej Polski spowoduje powrót zainteresowania inwestorów z zachodniej Europy oraz Azji lokowaniem kapitału w nieruchomości komercyjne w Polsce.
- Przez masowy odpływ ludności ukraińskiej z Polski do Ukrainy (związany z odbudową kraju), inwestorzy mogą odłożyć w czasie realizację nowych obiektów logistycznych, które miały być przeznaczone do obsługi sektora handlu detalicznego i e-commerce oraz miały zapobiec niedoborowi podaży w tych sektorach w przypadku zwiększonej liczby ludności w Polsce. Projekty te nie zostaną całkowicie zarzucone, gdyż rynek nie jest jeszcze w pełni nasycony.
- Z powodu zwiększonego wolumenu powierzchni w budowie, po oddaniu do użytkowania nie w pełni wynajętych obiektów, nastąpi lekki wzrost stopy pustostanów.

Potencjalne scenariusze rozwoju polskiej gospodarki i branży logistyczno-przemysłowej – **perspektywa krótkookresowa**

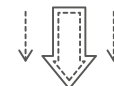
Rozwój polskiej gospodarki

(autorem scenariuszy dotyczących rozwoju polskiej gospodarki jest prof. Witold Orłowski)

Rozwój rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce



Scenariusz pesymistyczny zakłada, że:



- Wojna w Ukrainie będzie nadal trwać, a ewentualne uspokojenie sytuacji nastąpi dopiero po kilku miesiącach.
- Wojna spowoduje eskalację konfliktu gospodarczego na linii Zachód-Rosja, w tym zwłaszcza zaostrzenie wojny handlowej, nie dojdzie jednak do poważniejszych zakłóceń w dostawach gazu i ropy do Europy.

W takiej sytuacji:

- Ceny surowców energetycznych wzrosną o dalsze 10-20%.
- Światowe ceny zbóż wzrosną do lata o dalsze 10-20%, ze względu na poważne ograniczenie eksportu z Ukrainy i Rosji.
- Inflacja w Polsce osiągnie poziom ok. 20% w drugiej połowie roku, pozostając na tym poziomie do końca roku.
- Dynamika płac dostosuje się do podwyższonych oczekiwań inflacyjnych (ponad 20% wzrostu płac nominalnych).
- Kurs złotego wobec euro osłabi się do końca roku o dodatkowe 15-20%.
- Przeciwdziałając inflacji, NBP podniesie stopy procentowe do ok. 12-15% w końcu roku.
- Polski eksport do Ukrainy, Rosji i Białorusi obniży się o 50%.
- Nastąpi czasowe pogorszenie nastrojów firm, a nakłady inwestycyjne pozostaną w ciągu roku w stagnacji.

Łącznym efektem tych zmian będzie obniżenie się tempa wzrostu PKB w 2022 r. do poziomu ok. 1-2%

- Rosnące ceny surowców energetycznych oraz materiałów budowlanych sprawia, że stawki czynszów za powierzchnię przemysłowo-logistyczną oraz opłaty eksploatacyjne będą również wzrastać stabilizując się dopiero wtedy gdy Polska znajdzie nowych dostawców lub sytuacja w Ukrainie ulegnie znacznemu złagodzeniu.
- Właściciele obiektów przemysłowo-logistycznych niechętnie będą oferować umowy krótkoterminowe najemcom. W przypadku umów długoterminowych standardem stanie się umowa na 10 lat.
- Czas budowy niektórych obiektów przemysłowo-logistycznych będzie się wydłużał dopóki generalni wykonawcy nie znajdą nowych dostawców materiałów budowlanych lub wojna nie ulegnie złagodzeniu.
- W 2022 roku wolumen powierzchni w budowie ulegnie znacznemu spadkowi w stosunku do końca zeszłego roku. Dopiero w 2023 r. może powrócić on do stanu porównywalnego z przełomem 2021 i 2022 roku.
- Najemcy i inwestorzy będą wciąż relokować się z Europy Wschodniej do Polski, a wschodnie regiony naszego kraju, będą się dynamicznie rozwijać pod względem rynku przemysłowo-logistycznego.
- Inwestorzy z zachodniej Europy oraz Azji wciąż niechętnie będą lokować kapitał w nieruchomości komercyjne w Polsce uznając to za ryzykowne.
- Aby zapobiec niedoborowi podaży w przypadku zwiększonej liczby ludności w Polsce, inwestorzy będą rozpoczynać realizację nowych obiektów logistycznych, przeznaczonych do obsługi sektora handlu detalicznego oraz e-commerce. W przypadku złagodzenia sytuacji w Ukrainie liczba nowych obiektów tego rodzaju będzie stopniowo maleć.
- Stopa pustostanów w ciągu kolejnych kwartałów będzie spadać, gdyż zmniejszy się wolumen nowej podaży.

Potencjalne scenariusze rozwoju polskiej gospodarki i branży logistyczno-przemysłowej – **perspektywa długookresowa**

Rozwój polskiej gospodarki

(autorem scenariuszy dotyczących rozwoju polskiej gospodarki jest prof. Witold Orłowski)

Rozwój rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce



Scenariusz kontynuacji napięć oznacza, że:



- Rosja nie osiąga zwycięstwa, lecz zadowala się aneksją wschodniej części Ukrainy; większość Ukrainy stanowi państwo graniczne pomiędzy Rosją a Zachodem, z obietnicą członkostwa w Unii Europejskiej.
- Kraje zachodnie współfinansują program odbudowy Ukrainy.
- Temperatura sporu pomiędzy Zachodem a Rosją stopniowo obniża się, ale nie znika, uniemożliwiając realizację przedwojennych planów dalszego wzmocnienia współpracy w zakresie dostaw surowców energetycznych.
- Kształtuje się nowy model współpracy pomiędzy Rosją a Unią Europejską, w zasadzie ograniczony do odbudowy wymiany handlowej.
- Nie następuje znaczna modyfikacja polityki klimatycznej Unii.
- Kraje zachodnie dość szybko poradzą sobie z presją inflacyjną.

Efekty gospodarcze dla Polski:

- Po okresie spowolnienia wzrostu, nastąpi odbudowa nastrojów i przyspieszenie inwestycji, a także odbudowa polskiego eksportu.
- Polskie firmy w znaczącym stopniu skorzystają z programu odbudowy Ukrainy.
- Polski eksport do Ukrainy ulegnie zwiększeniu w wyniku programu odbudowy, eksport do Rosji trwale ucierpi.
- Nie nastąpi trwałe pogorszenie atrakcyjności inwestycyjnej Polski. Do Polski będą napływać liczne inwestycje (Ukraina przez długie lata nie będzie konkurencją), stopniowo nastąpi przyspieszenie rozwoju technologicznego kraju.
- Lekko zwiększona emigracja z Ukrainy pomoże polskiemu rynkowi pracy, ograniczając nadmierną presję na wzrost płac i braki pracowników.
- Presja inflacyjna będzie długotrwała (inflacja oscylująca na poziomie ok. 10% przez kilka lat), ale nie powinna znacząco utrudniać prowadzenia działalności. Złoty będzie się ostabił w mniejszym stopniu, niż wynikałoby to z inflacji.
- Po kilku latach nastąpi zaostrzenie polityki NBP, ograniczające skalę inflacji.
- Finanse publiczne Polski, po znacznym pogorszeniu (wzroście długu) w czasie pandemii i wojny, ustabilizują się. Nie wystąpią zjawiska kryzysowe w polskich finansach.
- Tempo wzrostu gospodarki polskiej, po okresie wahań, ustabilizuje się na poziomie ok. 3% rocznie.

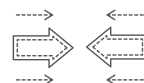
- Podobnie jak w krótkookresowym scenariuszu pesymistycznym rosnące ceny surowców energetycznych oraz materiałów budowlanych sprawią, że stawki czynszów za powierzchnię przemysłowo-logistyczną oraz opłaty eksploatacyjne będą również wzrastać, jednak w tempie szybszym niż w scenariuszu pesymistycznym, stabilizując się dopiero wtedy gdy Polska znajdzie nowych dostawców.
- Właściciele obiektów przemysłowo-logistycznych niechętnie będą oferować umowy krótkoterminowe najemcom, dążąc do podpisania głównie umów powyżej 3 lat. Część najemców zainteresowanych umowami krótkoterminowymi w celu uniknięcia podpisywania umów długoterminowych oraz szukając oszczędności, może się decydować na tymczasową lokalizację w obiektach B-klasowych. Jednocześnie w przypadku umów długoterminowych, na okres 12-15 lat, będą zawierane stosunkowo rzadko, na rzecz umów 10-letnich.
- Czas budowy większości obiektów przemysłowo-logistycznych będzie się wydłużał dopóki generalni wykonawcy nie znajdą nowych dostawców materiałów budowlanych.
- W 2022 roku wolumen powierzchni w budowie ulegnie znacznemu spadkowi w stosunku do przełomu 2021 i 2022 roku. W kolejnych kwartałach będzie on sukcesywnie wzrastał, jednak ten wzrost będzie stosunkowo powolny.
- Najemcy i inwestorzy będą relokować się z Europy Wschodniej do Polski do czasu załagodzenia działań wojennych, a wschodnie regiony naszego kraju, będą się dynamicznie rozwijać pod względem rynku przemysłowo-logistycznego. Może nastąpić również ekspansja najemców na regiony centralne Polski, gdyż po załagodzeniu konfliktu w większości Ukrainy nastąpi zastój tego rodzaju inwestycji.
- Inwestorzy z Europy Zachodniej oraz Azji wciąż niechętnie będą lokować kapitał w nieruchomości komercyjne w Polsce. Po zakończeniu wojny w Ukrainie będą szukać możliwości do inwestycji w tym kraju licząc na preferencyjne warunki rozpoczęcia działalności gospodarczej, jednak początkowo będą to odosobnione przypadki.
- Aby zapobiec niedoborowi podaży w przypadku zwiększonej liczby ludności w Polsce, inwestorzy będą rozpoczynać realizację nowych obiektów logistycznych, przeznaczonych do obsługi sektora handlu detalicznego oraz e-commerce. Wskutek złej sytuacji gospodarczej w Ukrainie po zakończeniu konfliktu część jej mieszkańców może się zdecydować na długoterminową imigrację do Polski, co przełoży się na wzrost liczby mieszkańców naszego kraju.
- Stopa pustostanów w ciągu kolejnych kwartałów będzie spadać, gdyż zmniejszy się wolumen nowej podaży. Nastąpi wzrost wskaźnika pustostanów, gdy ceny surowców się ustabilizują, a do Polski przyjedzie duża liczba mieszkańców wschodniej Europy chcących pracować w logistyce lub sektorze budowlanym.

Potencjalne scenariusze rozwoju polskiej gospodarki i branży logistyczno-przemysłowej – perspektywa długookresowa

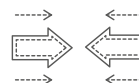
Rozwój polskiej gospodarki

(autorem scenariuszy dotyczących rozwoju polskiej gospodarki jest prof. Witold Orłowski)

Rozwój rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych w Polsce



Scenariusz zimnej wojny oznacza, że:



- Rosja zwycięża w wojnie, anektuje wschodnią część Ukrainy; zachodnia Ukraina stanowi bufor pomiędzy Rosją a Zachodem (perspektywa członkostwa w Unii Europejskiej raczej nierealna).
- Kraje zachodnie współfinansują program odbudowy zachodniej Ukrainy.
- Temperatura sporu pomiędzy Zachodem a Rosją obniża się, ale pozostaje przez lata dość wysoka.
- Napięcie pomiędzy Rosją a Zachodem uniemożliwia normalną współpracę, poza wymianą handlową.
- Unia Europejska stopniowo uniezależnia się od importu gazu i ropy z Rosji, co zostaje uwzględnione w polityce klimatycznej Unii (wolniejsza dekarbonizacja).
- Kraje zachodnie przez kilka lat walczą z presją inflacyjną.
- Polska staje się na lata „krajem frontowym” Zachodu.

Efekty gospodarcze dla Polski:

- Po okresie spowolnienia wzrostu, nastąpi stopniowa odbudowa nastrojów i przyspieszenie inwestycji, jednak będzie to zjawisko dość powolne.
- Polskie firmy w znaczącym stopniu skorzystają z programu odbudowy zachodniej Ukrainy.
- Polski eksport do zachodniej Ukrainy ulegnie zwiększeniu w wyniku programu odbudowy, eksport do Rosji trwale ucierpi; łącznie oznacza to trwałe straty w eksporcie.
- Atrakcyjność inwestycyjna Polski będzie przedmiotem uwagi. Jeśli kraj zapewni stabilne ramy makroekonomiczne i prawno-polityczne, ulegnie odbudowie; wymagać to jednak będzie wysiłku. Stopniowo zwiększy się napływ inwestycji.
- Emigracja z Ukrainy może być większa, niż w poprzednim scenariuszu, co pomoże polskiemu rynkowi pracy, ograniczając braki pracowników.
- Presja inflacyjna będzie długotrwała i uporczywa (inflacja oscylująca na poziomie ok. 10-20% przez kilka lat), co stanowi już wyraźne utrudnienie działalności (niepewność). Złoty trwale się osłabi w wyniku większej niestabilności finansowej i wysokiej inflacji.
- Po kilku latach nastąpi zaostrzenie polityki NBP, ograniczające skalę inflacji; zduszenie inflacji będzie się prawdopodobnie musiało wiązać z recesją.
- Finanse publiczne Polski, po znacznym pogorszeniu (wzroście długu) w czasie pandemii i wojny, pozostaną wrażliwe na zmiany sytuacji. Presja na wzrost wydatków (m.in. na obronność) utrudni stabilizację. Jeśli NBP zachowa niezależność, nie wystąpią jednak poważne zjawiska kryzysowe w polskich finansach.
- Tempo wzrostu gospodarki polskiej, po okresie wahań, ustabilizuje się na poziomie ok. 2-3% rocznie.

- Podobnie jak w poprzednim scenariuszu rosnące ceny surowców energetycznych oraz materiałów budowlanych sprawią, że stawki czynszów za powierzchnię przemysłowo-logistyczną oraz opłaty eksploatacyjne będą również wzrastać, jednak w tempie szybszym niż w scenariuszu kontynuacji napięć. Ich stabilizacja nastąpi po znalezieniu nowych łańcuchów dostaw. Stawki czynszów w Polsce po raz pierwszy w historii rynku zbliżą się do poziomu stawek w Europie Zachodniej.
- Właściciele obiektów przemysłowo-logistycznych niechętnie będą oferować umowy krótkoterminowe najemcom, dążąc do podpisania głównie umów powyżej 3 lat. Część najemców zainteresowanych umowami krótkoterminowymi w celu uniknięcia podpisywania umów długoterminowych oraz szukając oszczędności, może się decydować na tymczasową lokalizację w obiektach B-klasowych. Jednocześnie w przypadku umów długoterminowych, umowy na okres 10-15 lat, będą zawierane stosunkowo rzadko.
- Czas budowy większości obiektów przemysłowo-logistycznych będzie się wydłużał dopóki generalni wykonawcy nie znajdą nowych dostawców materiałów budowlanych.
- W 2022 roku wolumen powierzchni w budowie ulegnie znacznemu spadkowi w stosunku do przełomu 2021 i 2022 roku. W kolejnych latach będzie widoczny wzrost wolumenu podaży w budowie, jednak w skutek potencjalnego ograniczonego popytu zagranicznego, będzie on stosunkowo powolny.
- Najemcy i inwestorzy będą relokować się z Europy Wschodniej do Polski do czasu załagodzenia sytuacji w Ukrainie, a wschodnie regiony naszego kraju, będą się dynamicznie rozwijać. Może nastąpić również ekspansja nowych podmiotów na całą Polskę. Po załagodzeniu konfliktu w zachodniej części Ukrainy nastąpi powolne wyhamowanie tego rodzaju inwestycji w naszym kraju.
- Inwestorzy z Europy Zachodniej oraz Azji wciąż niechętnie będą lokować kapitał w nieruchomości komercyjne w Polsce. Istnieje możliwość, że ta tendencja utrzyma się przez dłuższy okres, dopóki nie zostaną załagodzone napięcia pomiędzy Zachodem a Rosją.
- Aby zapobiec niedoborowi podaży w przypadku zwiększonej liczby ludności w Polsce, inwestorzy będą rozpoczynać realizację nowych obiektów logistycznych, przeznaczonych do obsługi sektora handlu detalicznego oraz e-commerce. Wskutek złej sytuacji gospodarczej we wschodniej części Ukrainy po zakończeniu konfliktu część jej mieszkańców może się zdecydować na długoterminową imigrację do Polski, co dodatkowo zwiększy liczbę mieszkańców naszego kraju. Emigracja będzie miała szerszą skalę niż w przypadku poprzedniego scenariusza.
- Stopa pustostanów w ciągu kolejnych kwartałów będzie spadać, gdyż zmniejszy się wolumen nowej podaży. Nastąpi wzrost wskaźnika pustostanów, gdy ceny surowców się ustabilizują a do Polski przyjedzie duża liczba mieszkańców wschodniej Europy chcących pracować w logistyce lub sektorze budowlanym.

KONTAKT

Dominika Jędrak

Director, Research and Consultancy Services, Colliers
dominika.jedrak@colliers.com

Antoni Szwech

Analyst, Research and Consultancy Services, Colliers
antoni.szwech@colliers.com

Katarzyna Dorocińska

Head of Marketing & Communications, 7R
katarzyna.dorocinska@7rsa.pl

Michał Gołębiewski

Communications Manager, 7R
michal.golebiewski@7rsa.pl

