

Rok rozwoju w tempie narzuconym przez pandemię

Po raz pierwszy w historii magazyny stały się najbardziej poszukiwanym produktem inwestycyjnym – twierdzą zgodnie analitycy, deweloperzy i inwestorzy z tego rynku. To najkrótsze podsumowanie roku 2020 potwierdzają liczby: popyt sięgnął 5,24 mln m², zasoby powierzchni wyniosły 20,68 mln m², do użytku oddano 2 mln m², w budowie jest kolejnych 2 mln m², a 70% rynku stanowiły nowe umowy i ekspansje.

TEKST: Marcelli Kwaśniewski

Dla porównania w 2019 r. popyt na powierzchnię magazynową sięgnął 3,75 mln m², zasoby powierzchni zwiększyły się o 2,8 mln m², osiągnąwszy łącznie 18,7 mln m², a w budowie było 1,9 mln m². W ciągu minionego roku nie zmienił się układ Wielkiej Piątki, czyli nadal największe zasoby powierzchni znajdują się w strefie Warszawy (24%), Górnego Śląska, Polskiej Centralnej, Poznania i Wrocławia – łącznie 55%. Obszarami rozwojowymi pozostały natomiast Kraków, Trójmiasto, Wschód (Białystok/Rzeszów/Lublin), Toruń/Bydgoszcz, Szczecin, Zachód i Opole, gdzie znajduje się niemal 20% ogółu zasobów, co stanowi ponad 4,1 mln m² powierzchni.

Największe projektu zrealizowane to A2 Warsaw Park firmy Panattoni w Grodzisku (103 700 m²), Hillwood Wrocław Wschód II (63 900 m²), kolejny etap Elite Mszczonów Logistic Park/d. P3 Mszczonów (58 500 m²), Panattoni Park Ruda Śląska II (56 000 m²), Hillwood Oleśnica (53 000 m²), oraz 7R Park Gdańsk II (51 800 m²).

Pod względem inwestycyjnym magazyny stały się klasą aktywów, która odnotowała ponad 200-proc. wzrost wartości transakcji w stosunku do 2019 r. i odpowiada za blisko połowę całkowitego kapitału za-inwestowanego w nieruchomości komercyjne w Polsce w roku 2020.

Największe zrealizowane w Polsce transakcje dotyczyły: portfela magazynowego Goodmana o wartości sięgającej pół miliarda euro, który przejął GLP; 61,49% udziałów w GTC zakupione przez Optima; portfolio Hillwooda, zakupione przez Rossewood za 253 mln euro; centra Amazon



we Wrocławiu i Poznaniu sprzedane przez GLL do Hines i Blackbrook Capital łącznie za 190 mln euro i zakup portfela pięciu obiektów Panattoni przez Savills Investment Management (188 mln euro).

Największy udział w popycie na powierzchnie nie miała branża e-commerce, szczególnie jego część związana z żywnością. Wyniknęło to z faktu, że 80% Polaków dokonało przynajmniej jednego zakupu w internecie, 76% konsumentów co najmniej raz w miesiącu robi zakupy online. Jednocześnie oczekują oni, że przesyłka dotrze do nich w ciągu 1-2 dni.

– Biorąc pod uwagę korzyści konsumencie z e-commerce oraz sprawne dostosowanie się do nowej sytuacji sprzedawców detalicznych i firm kurierskich, będzie to najbardziej widoczna zmiana, która utrwali się i prawdopodobnie pozostanie z nami na dłużej. Potwierdzają to także analizy naszego Działu Badań Prologis, w których szacujemy potencjalny wzrost

popytu na powierzchnie magazynowe w perspektywie długoterminowej. Nasi analitycy zwracają uwagę na bezprecedensową sytuację – pandemia w jedyne pięć miesięcy sprawiła, że branża handlowa przyspieszyła rozwój o ponad pięć lat. Należy dodać do tego jeszcze nowe nawyki konsumenckie i idący za tym rozwój e-commerce. Przewidujemy, że w przyszłym roku będziemy obserwować m.in. efekty przemodelowania łańcuchów z uwagi na dynamiczny rozwój handlu elektronicznego. Na pewno ten segment będzie się dalej rozwijał, co będzie mieć jednak wpływ na rozwój i liczbę nowych inwestycji w sektorze nieruchomości logistycznych – mówi Paweł Sapek, Senior Vice President, szef Prologis na region Europy Środkowej.

Trendy roku 2021

To z kolei napędziło trend obowiązujący także w 2021 r., w którym rośnie znaczenie logistyki ostatniej mili, a więc magazynów zapewniających szybsze dostawy i sprawniejsze zwroty produktów, zlokalizowanych w okolicach największych miast.

Małe miejskie magazyny (SBU), które już znajdują się w portfelach największych deweloperów działających na rynku, będą nadal zyskiwały na popularności. Wynika to z konieczności skrócenia łańcuchów dostaw i rozwoju logistyki ostatniej mili, wzrostu znaczenia obrotu żywnością w branży e-commerce i rosnących wymagań odbiorców produktów. SBU są i będą nie tylko małe ale, i coraz bardziej smart, ponieważ kompaktowe smartbudynki muszą zawierać w sobie wiele funkcji: magazynowania, wysyłek, zwrotów, biurową czy R&D. Problemem dla deweloperów jest stosunkowo niewielka ilość takich gruntów, ale gdy już gotowe inwestycje się pojawią, natychmiast są wynajmowane.

Dobrym przykładem jest Warszawa, gdzie deweloperzy realizują kolejne projekty tego typu na Okęciu, w rejonie Żerania, Targówka Przemysłowego i Bielan. Plany deweloperów obejmują także inne miasta w Polsce, jak np. Poznań, Wrocław, Łódź, Kraków, Gdańsk, Gdynia czy Rzeszów.

Trzeba też zwrócić uwagę na **wzrost znaczenia tzw. logistyki miejskiej**, napędzanej przez dynamiczny wzrost sprzedaży e-commerce. Popyt na miejską powierzchnię logistyczną w ośmiu polskich największych aglomeracjach osiągnął w 2020 r. 450 000 m², w tym prawie 80 000 m² w samej Warszawie, co stanowi ponad 40-proc. wzrost rok do roku.

– Firmy zainwestowały także mocniej w skracanie łańcucha dostaw oraz logistykę ostatniej mili, aby zoptymalizować



Bartłomiej Sutkowski

Manager Investment Management
Hines Polska

W 2020 r. mogliśmy obserwować kilka trendów, które wpłynęły na polski rynek magazynowy. W związku z rozwojem e-commerce i koniecznością przechowywania towaru, którego nie można było sprzedać w sklepach stacjonarnych, wzrosło zainteresowanie najemem krótkoterminowym. W konsekwencji zwiększył się popyt na obiekty multi-let oraz SBU. Firmy zainwestowały także mocniej w skracanie łańcucha dostaw oraz logistykę ostatniej mili, aby zoptymalizować koszty i wyjść naprzeciw potrzebom klientów, oczekujących szybkich, bezkosztowych dostaw. Tym samym na popularności zyskały magazyny umiejscowione na obrzeżach dużych aglomeracji.

Najemcy nie przestali przy tym poszukiwać strategicznych lokalizacji, zapewniających dogodny dostęp do kluczowych dla nich rynków oraz do pracowników. Kolejny trend to rozwój i popularyzacja nowoczesnych technologii, pomagających zwiększyć efektywność oraz bezpieczeństwo pracy, a także ograniczyć koszty i wpływ na środowisko.

W 2021 r. spodziewam się kontynuacji większości tych trendów. Magazyny ostatniej mili oraz tradycyjne big boxy nadal pozostaną w sferze zainteresowania, zarówno deweloperów i inwestorów, jak i najemców. Powrót do dłuższych okresów najmu będzie uzależniony od tego, jak szybko ustabilizuje się sytuacja gospodarcza. Dodatkowo będziemy zapewne świadkami dalszych inwestycji w prop-tech oraz digitalizację, automatyzację i robotyzację procesów logistycznych. Ważnym elementem tych technologii będą rozwiązania proekologiczne.



Waldemar Witczak

Dyrektor Regionalny SEGRO

W 2020 r. pozytywnie zaskoczyła nas odporność rynku na zawirowania związane z lockdownem i rekordowy wzrost popytu na powierzchnie magazynowe. Wierzymy, że rok 2021 również przyniesie w tym aspekcie pozytywne wieści, a rozwój sektora magazynowego nadal będzie wyróżniał się pozytywnie na tle całej branży nieruchomości komercyjnych.

Warto skupić się na dalszym rozwoju logistyki miejskiej, zwłaszcza że w odróżnieniu od wielu zachodnioeuropejskich państw i ich aglomeracji mamy w tym zakresie jeszcze spory potencjał – zarówno infrastrukturalny, jak i ekonomiczny. W czasie planowania inwestycji należy zwracać szczególną uwagę na indywidualne potrzeby klientów – związane tak z kwestią dostosowania obiektów do wymogów najnowocześniejszych technologii z zakresu automatyzacji, jak i efektywności energetycznej czy ekologiczności budynku. Ten ostatni aspekt doskonale wpisuje się bowiem w ideę społecznej odpowiedzialności biznesu.

koszty i wyjść naprzeciw potrzebom klientów, oczekujących szybkich, bezkosztowych dostaw. Tym samym na popularności zyskały magazyny umiejscowione na obrzeżach dużych aglomeracji – mówi Bartłomiej Sutkowski, manager, Investment Management Hines Polska.

Krótsze łańcuchy dostaw to kolejny trend roku 2021 będący efektem pandemii. Zdaniem analityków, to właśnie optymalizacja i usprawnienie logistyki magazynowanej oraz dalsza reorganizacja istniejących łańcuchów dostaw będą kluczem do sukcesu dla najemców magazynowych. Dlatego firmy będą te łańcuchy skracać, by zminimalizować potencjalne ryzyko utraty płynności w przepływie



Paweł Sapek

Senior Vice President, szef Prologis na region Europy Środkowej

W 2020 r., przy dużych ograniczeniach w łańcuchach dostaw, nieruchomości magazynowe stały się kluczowymi aktywami dla najemców. Dlatego dla wielu firm priorytetem stało się utrzymanie swojej działalności logistycznej. Wielu klientów zdecydowało się także na zabezpieczenie umów najmu lub ich przedłużenie, aby zapewnić sobie stabilność i rozwój w danej lokalizacji i co najważniejsze – pełną operacyjność niezależnie od zmieniających się warunków zewnętrznych.

COVID-19 zmotywował wiele firm do znalezienia nowych rozwiązań, które z czasem mogą przekształcić się w stałą praktykę, jak zwrot handlu w stronę e-commerce, który bez wątpienia był jednym z kluczowych czynników napędzających branżę w 2020 i będzie miał także wpływ w 2021 r.

Zakładamy, że w tym roku polski rynek magazynowy może urosnąć o kolejne o 7–8%. Przemawiają za tym wielkość rynku wewnętrznego, lokalizacja kraju, a także zainteresowanie ze strony najemców, jak i inwestorów.

towarów. Wiadomo, że ci, którzy mają krótkie, lokalne łańcuchy dostaw, są w ograniczonym stopniu narażeni na skutki zamknięcia granic i lockdown. Z drugiej strony pandemia wykazała, jak ważny jest odpowiedni zapas towarów, choć za jego magazynowanie trzeba płacić, by zachować margines bezpieczeństwa. Ponieważ nikt nie chce zamrażać kapitału ani ponosić nadmiernych kosztów magazynowania towaru, skrócone łańcuchy są dobrym rozwiązaniem.

Zjawiskiem równoległym do niego jest **nearshoring**, pośredni efekty handlowej

zimnej wojny amerykańsko-chińskiej i pandemii. Sprawiała ona, że wkrótce niektóre globalne firmy przeniosą część produkcji z Azji do łatwiej dostępnych krajów europejskich, np. do Polski. Naszym atutem jest położenie i fakt bycia największym rynkiem magazynowym w Europie Środkowo-Wschodniej. Przeniesienie 10% tej produkcji to efekt finansowy w postaci 8–9 mld USD produkcji, która wymagać będzie magazynów i budowy nowych hubów logistycznych.

Rozwój branży e-commerce to także szybki **rozwój firm z branży kurierskiej**, ponieważ bardzo istotny stał się czas dostawy. Dlatego firmy kurierskie inwestują nie tylko w coraz większą liczbę regionalnych centrów dystrybucji, ale też w miasta średniej wielkości i miasteczka. Kurierzy nie chcą już obsługiwać np. 100-tysięcznej populacji mieszkańców z odległej, dużych aglomeracji, lecz chcą mieć na miejscu swój oddział. Do tego jest potrzebny magazyn, właśnie typu SBU. O tym, że rozwój jest oczywisty, świadczą dane: stałe zakupy przez internet robi poniżej 10% Polaków, a w Wielkiej Brytanii jest to ok. 18% populacji – przestrzeni do rozwoju nie zabraknie.

Szansą dla sektora jest także **migracja dystrybucji żywności** z obecnego modelu wykorzystującego sklepy tradycyjne do spożywczego e-commerce. Ponieważ pandemia przyspieszyła ten proces, popyt na powierzchnie magazynowe w tej branży będzie zdecydowanie rósł.

Trendem ważnym w 2021 r. jest **ekologia**, a wiedząc o tym, najemcy magazynów pytają o certyfikaty ekologiczne (BREEAM lub LEED). Do tego dochodzi trend opisywany przez analityków Savills jako ESG (ang. Environmental, Social and Corporate Governance), czyli pojęcie, które tłumaczone jest najczęściej jako: środowisko (E), społeczna odpowiedzialność (S) i ład korporacyjny (G). Ponieważ coraz ważniejsze stają się dla konsumentów, w jaki sposób pracujemy czy robimy zakupy, wpłynie to także na nieruchomości magazynowe. Dlatego według Savills, ESG dla funduszy inwestycyjnych i międzynarodowych korporacji jest coraz ważniejszym kryterium oceny przy podejmowaniu decyzji biznesowych, a jego znaczenie będzie rosło w 2021 r. i w kolejnych latach.

Tym zjawiskom towarzyszyć będzie **podwyższanie standardów obiektów**. – Współczesne obiekty to już nie tylko wielkie powierzchnie magazynowe, ale również kompaktowe smart-budynki łączące w sobie wiele funkcji: magazynowania, wysyłek, zwrotów, biurową czy R&D – mówi Waldemar Witczak, dyrektor regionalny SEGRO.

– Od jakiegoś czasu na znaczeniu zyskują też warunki pracy w obiektach magazynowych. Nie chodzi już tylko o spełnienie podstawowych norm BHP, ale o projektowanie przestrzeni przyjaznej pracownikom. Jakość biur i pomieszczeń socjalnych w magazynach rośnie, nierzadko dorównując miejskim biurówcom. Zwracamy coraz większą uwagę na architekturę i zagospodarowanie terenu, szczególnie w przypadku projektów w granicach miast. W tym kontekście na pewno można mówić o „zmierzchu tradycyjnych magazynów”, rozumianych jako nieskomplikowane budynki, w których liczyła się przede wszystkim niska cena wynajmu – dodaje Jarosław Czechowicz, country manager GLP.

Dlatego też GLP od roku wdraża rozwiązania GLP Design Standard zapewniające bardziej wydajne wykorzystanie przestrzeni do codziennych operacji logistycznych oraz sprzyjające niższemu zużyciu mediów, redukcji śladu węglowego, większej bioróżnorodności i lepszemu zdrowiu pracowników. Stąd np. hale mają 12 m wysokości, a przestrzeń operacyjna jest większa.

Inne udogodnienia oferowane przez deweloperów to podwyższona odporność ogniowa, wysokość netto 12 m, dodatkowe oświetlenie strefy przydokowej, wzmocniona posadzka czy wyższy niż do tej pory standard wykończenia części biurowej. Jeszcze bardziej na znaczeniu zyskują także cyfryzacja, automatyzacja i robotyzacja procesów w magazynach.

Dwa nowe trendy zaznaczają swoją obecność w roku 2021: rosnący popyt ze strony światowych operatorów centrów danych, którzy inwestują w polski rynek „**data centers**”, oraz **wypieranie przemysłu automotive** przez nowych najemców. To ostatnie zjawisko związane jest wyraźnie z pandemią.

Dobra pandemia

Pandemia, która tak zaszkoziła wielu branżom, w sektorze magazynowym przyniosła zdecydowaną korzyść dzięki dynamizowaniu rozwoju e-commerce. Co więcej, analitycy prognozują, że o ile pandemia kiedyś się zakończy i wrócimy do normalności, o tyle kierunek rozwoju e-commerce jest trwały i gwarantuje generowanie popytu na magazyny. Dzięki temu wirus ułokował Polskę w czołówce najbardziej aktywnych rynków magazynowych w całej Europie. Jak wynika z sondaży, w pandemii funkcjonowało także wzajemne wsparcie i właściciele obiektów magazynowych wykazywali zrozumienie dla najemców; możliwe było np. krótkoterminowe przesunięcie zobowiązań



Jarosław Czechowicz
Country Manager GLP

To będzie rok rozwoju w tempie, które narzuciła pandemia. Nowe obiekty logistyczne powstają m.in. w odpowiedzi na potrzeby branży e-commerce. Szacuje się, że w 2020 r. ok. 80% Polaków z dostępem do internetu przynajmniej raz zrobiło zakupy online, a łączna wartość takich zakupów mogła wynieść nawet 100 mld zł. Po rekordowym 2020 r. wszystko wskazuje na to, że popyt na powierzchnie logistyczne będzie wciąż na tyle duży, że deweloperzy będą mogli odważyć się na projekty spekulacyjnych. W GLP uznaliśmy wręcz, że to dobry moment na podwyższenie ich standardu – nasze nowe obiekty są wyższe niż typowe hale, z obszerniejszą strefą kompletacji i załadunku, bardziej energooszczędne. To budynki, które m.in. właśnie firmom e-commerce dają możliwość szybkiego rozpoczęcia działalności w nowej lokalizacji oraz elastycznej ekspansji. Pierwszy budynek zgodny z GLP Design Standard powstał już w Jankach pod Warszawą (32 tys. m²), a realizację kolejnego centrum (docelowo 110 tys. m²) rozpoczęliśmy w Łędzinach na Górnym Śląsku.

najemców w zamian za odpowiednie wydłużenie okresu najmu. Współpraca obejmowała też poprawę bezpieczeństwa zdrowotnego pracowników magazynów. Jednak czasowe obniżki czynszu były czymś sporadycznym.

Jeszcze jednym aspektem pandemii jest jej wpływ na nowo zawierane umowy najmu, w których klauzula „pandemiczna” najczęściej jest zawierana.

Nowe kierunki i projekty roku 2021

Jak zwykle w prognozach na kolejny rok nieprzerwanie króluje Wielka Piątka, czyli



Michał Samborski
Head of Development Panattoni

Wydarzenia związane z kryzysem COVID-19 istotnie wpłynęły na kondycję rynku powierzchni magazynowych w Polsce i to zdecydowanie na plus. W 2020 r. podpisaliśmy umowy najmu na ponad 2,1 mln m² powierzchni – aż ponad 62%, czyli 800 tys. m², więcej niż rok wcześniej. Branża magazynowa najlepiej zareagowała na sytuację związaną z pandemią. Największym wyzwaniem było sprostanie oczekiwaniom i potrzebom najemców, a więc zabezpieczenie odpowiedniej ilości powierzchni i gruntów w możliwie jak najkrótszym czasie. Polska znajduje się w czołówce najaktywniejszych rynków magazynowych w Europie wraz z Niemcami i Wielką Brytanią i notuje bardzo dobre wyniki – w 2020 r. popyt na magazyny osiągnął rekordowy poziom blisko 5 mln m², a blisko 70% (3,45 mln) stanowiły nowe umowy i ekspansje. Trzeba pamiętać, że w 2020 r. nastąpił gwałtowny wzrost wolumenu i wartości handlu elektronicznego – ludzie zostali zmuszeni do pozostania w domu i pozbawieni możliwości robienia zakupów w sklepach tradycyjnych. Przyspieszony rozwój branży e-commerce i strategii sprzedaży wielokanałowej, a także przenoszenie części produkcji bliżej konsumenta miały wpływ na tak duży popyt na powierzchnie przemysłowe i to się nie zmienia, dlatego z dużym optymizmem patrzymy również na ten rok.

Warszawa, Łódź, Poznań, Wrocław i Śląsk, które mają doskonałą lokalizację, łączącą główne szlaki komunikacyjne z bliskością dużych aglomeracji, a to w efekcie pozwalała na osiągnięcie efektywności kosztowej transportu.



Krzysztof Mucha
Business Development Manager,
Biuro Inwestycji Kapitałowych

Branża magazynowa okazała się stosunkowo odporna na kryzys wywołany pandemią COVID-19. Sytuacja pozostaje cały czas stabilna, co potwierdza m.in. utrzymujący się na niskim poziomie wskaźnik pustostanów. Nasze wszystkie obiekty pomimo trwającej pandemii również pozostają wynajęte praktycznie w całości. Na kolejne okresy patrzymy z optymizmem. W planach mamy rozbudowę centrum logistycznego BIK Park Wrocław I oraz BIK Park Sosnowiec II. Obydwa projekty cieszą się olbrzymim zainteresowaniem ze strony klientów ze względu na doskonałą lokalizację oraz elastyczność powierzchni dopasowanej do różnorodnej działalności. W ramach tych dwóch przedsięwzięć możemy dostarczyć łącznie ok. 36 tys. m² nowej powierzchni komercyjnej. Generalnie wśród deweloperów widoczne jest ograniczenie skali inwestycji spekulacyjnych oraz koncentracja na budowie mniejszych modułów typu SBU zlokalizowanych w pobliżu dużych aglomeracji. W sytuacji dynamicznego rozwoju handlu e-commerce, spowodowanego pandemią oraz zmianą zwyczajów zakupowych klientów, kluczowa staje się tzw. logistyka ostatniej mili. W naszych obiektach również oferujemy możliwość wynajmu niewielkich modułów, co jest atrakcyjnym rozwiązaniem dla inwestorów lokujących swoje przedsięwzięcia w bezpośrednim sąsiedztwie dużych aglomeracji.

– To przede wszystkim okolice Warszawy oraz Polska Centralna. Rosnąc będzie również znaczenie Dolnego Śląska. Chodzi o skracanie łańcuchów dostaw ze względu na bliski dostęp do niezwykle chłonnych rynków zbytu zlokalizowanych w aglomeracjach i wpisanie się w zapotrzebowania logistyki związane m.in. z trendem same day delivery. W przypadku Polski południowej to także bliskość rynków sąsiadujących, takich jak Niemcy czy Czechy – mówi Waldemar Witczak.

Na mapach kierunków pojawia się też Kraków, o którym wszyscy mówią „trudny teren”. Tam, w okolicach Skawiny, European Logistics Investment (ELI) wybuduje centrum logistyczne o powierzchni 18 300 m². – Jednak warto powiedzieć, że w naszych oczach zyskuje Trójmiasto, które dotychczas było przyblokowane przez brak infrastruktury, a teraz wystrzeliło, oraz Kraków, chociaż jest to bardzo trudny rynek. I oczywiście rynki wschodzące i cała ściana zachodnia wzdłuż S3 – dodaje Michał Samborski, Head of Development Panattoni.

– Lokalizacja pozostaje jednym z kluczowych czynników wyboru powierzchni magazynowej. Atrakcyjne dla najemców są jednak nie tylko nieruchomości położone w kluczowych pod kątem logistyki ośrodków miejskich, jak Warszawa, Górny Śląsk, Wrocław czy Łódź, ale również obserwujemy rosnącą atrakcyjność mniej oczywistych pod kątem logistyki regionów. Ostatnie nasze projekty zostały zrealizowane w Lublinie, Opolu, Toruniu czy Bielsku-Białej, czyli w lokalizacjach, które korzystają na dynamicznie rozwijającej się w Polsce sieci drogowej, jak również zapewniających odpowiedni dostęp do wykwalifikowanej siły roboczej – mówi Łukasz Toczek, Senior Vice President Investments w Griffin Real Estate. Do dużych i wielkich projektów dewoperskich w roku 2021 zaliczają się: Panattoni BTS Amazon Świebodzin (204 000 m²) w strefie Wschód, Panattoni Park Gdańsk Airport (96 000 m²) w strefie Trójmiasto, Panattoni Wrocław CAMPUS 39 (180 000 m²), oraz 7R Beskid park II (80 000 m²), 7R Park Gdańsk-Port (123 000 m², Trójmiasto),

Hillwood Rokitno (110 000 m², Polska Zachodnia) czy DL Invest Park Teresin (100 000 m², okolice Warszawy).

Zagrożenia?

Zagrożenia dla realizacji planów branży w roku 2021 dostrzegane przez deweloperów i analityków są dwojakie. Z jednej strony mogą to być ewentualne bariery administracyjno-prawne, hamujące sprawny proces budowy i szybkiej komercjalizacji obiektów, na które wskazuje Waldemar Witczak.

Drugim może być wzrost cen gruntów inwestycyjnych, który Tomasz Buraś, CEO Savills, określa jako proces związany z obecnością chińskich inwestorów zainteresowanych wejściem na niemiecki czy brytyjski rynek nieruchomości. Polska, jako przystanek dla nich, znajduje się w strategicznej dla nich lokalizacji i chiński kapitał, chcąc z niej skorzystać i generując duży popyt, może pośrednio wywrzeć presję na ceny gruntów – a w konsekwencji na wzrost czynszów. //



Hubert Rossa
Senior Vice President Investments
w Griffin Real Estate

Rynek magazynowy postrzegany jest obecnie jako jeden z sektorów nieruchomości, który z pandemii koronawirusa wychodzi obronną ręką. Wpływa na to kilka czynników, takich jak dynamiczny rozwój branży e-commerce, skracanie łańcuchów dostaw czy zwiększanie poziomu zapasów, które sprawiają, że rynek magazynowy w Polsce jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się rynków europejskich. Dzięki wymienionym trendom oraz potrzebie różnicowania lokalizacji produkcji, na którą wpłynęła pandemia, perspektywy rozwoju rynku logistycznego w Polsce pozostają bardzo dobre. Pomimo pandemii w 2020 r. utrzymaliśmy tempo rozwoju naszej platformy logistycznej European Logistics Investment – zrealizowaliśmy 7 projektów i obecnie ELI jest właścicielem ponad 600 tys. m² powierzchni najmu w ramach 19 obiektów. W 2021 r. nie zwalniamy tempa, a naszym celem na ten rok jest dalszy rozwój poprzez budowę nowych obiektów i w efekcie wzrost wartości portfolio powyżej 1 mld euro, jak również osiągnięcie miliona metrów kwadratowych powierzchni najmu. Nasze portfolio rozwijamy w oparciu o trzy filary, które pozwalają na jego dywersyfikację – projekty BTS (Build To Suit), wielkopowierzchniowe obiekty magazynowe tzw. multi-let położone w strategicznych lokalizacjach oraz obiekty tzw. last mile delivery, zlokalizowane blisko miast lub w ich granicach.