

Wzrost branży e-commerce napędza rozwój rynku magazynowego w Polsce

data aktualizacji: 2019.08.29



Eksperti BNP Paribas Real Estate uważają, że w najbliższych latach będziemy mieli w Polsce do czynienia z kontynuacją wysokiej dynamiki rozwoju rynku magazynowego w Polsce. Wynikać będzie ona ze wzrostu branży e-commerce, a także zainteresowania wynajmem magazynów ze strony firm logistycznych, co stanowi obecnie jeden z głównych czynników napędzających popyt.

- Silnie rozwijać będzie się tak zwana logistyka ostatniej mili oraz miejskie parki magazynowe - uważa Martyna Kajka, senior consultant w BNP Paribas Real Estate. - W związku z ograniczoną podażą działek zlokalizowanych w granicach miast i przeznaczonych pod obiekty logistyczne w dłuższym okresie popularne staną się rozwiązania alternatywne stosowane w innych krajach, np. budowa obiektów piętrowych lub przebudowa zlokalizowanych w miastach starych kompleksów przemysłowych - wyjaśnia ekspertka.

Kajka zauważa, że ostatnie lata na rynku powierzchni magazynowych charakteryzowały się przede wszystkim znacznym przyrostem podaży nowoczesnych obiektów przemysłowych, któremu towarzyszył wysoki popyt na nie. W ciągu pięciu ostatnich lat zasoby magazynów w Polsce podwoiły się i w wyniku tego na koniec drugiego kwartału 2019 roku przekroczyły 16.75 mln mkw. W tym samym okresie, w ramach nowych umów najmu, renegocjacji i ekspansji, wynajęto ponad 13 mln

mkw. magazynów, a najbardziej spektakularne pod względem wielkości transakcje najmu były zawierane głównie przez najemców z branży e-commerce.

- Mieliśmy również okazję obserwować stabilny rozwój kluczowych klastrów magazynowych, takich jak Warszawa, Poznań, Stryków, zlokalizowanych w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych oraz błyskawiczny rozkwit nowych rynków, np. ściany zachodniej w pasie od Szczecina do Legnicy, których tak intensywnego ożywienia jeszcze dekadę temu nikt by nie przewidywał - podkreśla Kajka.

Ekspertka BNP Paribas Real Estate przewiduje, że w ramach dalszego rozwoju rynku powierzchni przemysłowych w Polsce kolejne, kluczowe inwestycje powstaną głównie w regionie Polski Centralnej, w pobliżu głównych arterii komunikacyjnych - autostrad A1 i A2 oraz drogi ekspresowej S8. - Dzięki swojemu położeniu przy doskonale rozwiniętej infrastrukturze transportowej region znakomicie sprawdza się jako lokalizacja dla dużych, krajowych centrów dystrybucyjnych czy hubów przeładunkowych - podkreśla Kajka.

Zgodnie z jej prognozami, wolumen nowoczesnych powierzchni w innych, głównych klastrach magazynowych, np. na Górnym Śląsku, we Wrocławiu i Poznaniu, będzie rósł w dotychczasowym tempie. - Warto podkreślić, że z budowy trasy ekspresowej S5, łączącej stolicę Dolnego Śląska ze stolicą Wielkopolski mogą wynikać liczne korzyści dla firm transportowych działających w tych regionach. Zauważalny będzie też dalszy wzrost zainteresowania potencjalnych najemców obiektami zlokalizowanymi lub mającymi powstać w okolicy miast regionalnych, gdzie wciąż jest łatwiej o pracowników - wyjaśnia Kajka.

Ekspertka wskazuje jako przykład Lublin, który w 2020 roku, dzięki ukończeniu budowy drogi ekspresowej S17 zyska szybkie połączenie z Warszawą, czy Częstochową, której sytuację komunikacyjną poprawi w następnych latach ukończenie budowy obwodnicy miasta, będącej częścią autostrady A1. - Silnie rozwinie się zachodnia część kraju, gdzie powierzchni poszukują między innymi niemieckie firmy, które w ten sposób chcą obniżyć koszty wynajmu i siły roboczej. Sytuację komunikacyjną Pomorza poprawi natomiast budowa trasy S6 - zapewnia przedstawicielka BNP Paribas Real Estate.

A co może przeszkodzić w dalszym rozwoju rynku magazynowego w Polsce? Martyna Kajka za kluczową barierę uważa niedobór siły roboczej i ciekawych, dużych terenów inwestycyjnych. - W czerwcu 2019 stopa bezrobocia rejestrowanego w Polsce wynosiła 5,3 proc. To zbyt mało, aby utrzymać dotychczasowe tempo rozwoju branży nawet przy założeniu, że praca w tym sektorze staje się z roku na rok coraz bardziej zautomatyzowana - zauważa ekspertka. Jako receptę Kajka proponuje opracowanie polityki migracyjnej ułatwiającej zatrudnienie cudzoziemców.

Konkurencja wśród głównych deweloperów na rynku i coraz mniejsza podaż interesujących działek w głównych klastrach oddziałują na wzrost cen gruntów. Niedobory gruntów na wiodących rynkach powodują też, że wydłuża się proces planowania parków logistycznych i przygotowania nowych inwestycji - zauważa Martyna Kajka.

Źródło: <https://www.wiadomoscihandlowe.pl/artykuly/wzrost-branzy-e-commerce-napedza-rozwoj-rynku-maga,56525>