Warszawa, 24 maja 2022 r.

Informacja prasowa

**Branża logistyczno-przemysłowa nadal atrakcyjna dla inwestorów,   
choć dynamika wzrostu popytu i podaży może być niższa**

**W I kwartale 2022 r. wolumen transakcji inwestycyjnych na polskim rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych wyniósł 191 mln euro. I choć obecna sytuacja gospodarcza, a dodatkowo duża niepewność w związku z wojną w Ukrainie, stawiają przed branżą logistyczną kolejne wyzwania, w dłuższej perspektywie nie dojdzie do większych zmian pod względem wolumenu popytu i podaży, choć tempo wzrostu tej części rynku może być niższe niż w poprzednich latach – wynika z raportu 7R i Colliers „*Branża logistyczno-przemysłowa. Kierunki rozwoju z perspektywy 2022 r.*”.**

W przeciwieństwie do wielu innych sektorów gospodarki, pandemia okazała się być jednym z kluczowych czynników napędzających rozwój całej branży magazynowej w 2021 roku. Stało się tak m.in. za sprawą wzrostu zapotrzebowania na usługi kurierskie i logistyczne, które wymagały zbudowania odpowiedniego zaplecza. Na wzmożony popyt bardzo szybko zareagowali deweloperzy, którzy dzięki dużym zasobom banków ziemi mogli niemalże od ręki rozpocząć realizację nowych obiektów, a także na bieżąco odpowiadać na rosnące potrzeby rynku.

„*Sytuacja, jaką obserwowaliśmy w 2021 roku miała charakter bezprecedensowy pod wieloma względami. Pandemia przyspieszyła wiele procesów, które w normalnych warunkach zajęłyby dużo więcej czasu, w tym choćby transformację cyfrową. Uświadomiła również wrażliwość łańcuchów dostaw i sprawiła, że coraz więcej firm decyduje się na ich skracanie. Dużą niepewność na rynku wywołuje wojna w Ukrainie. Ekonomiczne skutki tych wydarzeń są trudne do przewidzenia, ale w dłuższej perspektywie możemy spodziewać się kilku istotnych zmian w kontekście rynku powierzchni magazynowych. Uniezależnienie energetyczne od Rosji z pewnością da nowy impuls do rozwoju czystej energii w Europie, a to może się przełożyć na wzrost znaczenia zrównoważonego budownictwa przemysłowego. Z drugiej strony nieuchronny wzrost czynszów zwróci jeszcze większą uwagę na optymalizację kosztów eksploatacji, a także znaczenie rozwiązań proptech w tym zakresie”* – mówi **Tomasz Lubowiecki**, założyciel i prezes zarządu 7R.

**Szanse i wyzwania branży w 2022 r.**

Jak wynika z danych firmy doradczej Colliers, całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce na koniec I kw. 2022 roku wyniosła ponad 25 mln m2. Deweloperzy oddali do użytku w tym czasie niemal 1,3 mln m2, co było najwyższym jak dotąd wynikiem w historii polskiego rynku powierzchni przemysłowych i logistycznych. Miniony kwartał upłynął również pod znakiem rekordowego wolumenu powierzchni w budowie. Pod koniec marca 2022 r. wyniósł on 4,8 mln m2.

O tym, czy dynamika wzrostu rynku w całym 2022 roku będzie zbliżona do tej z roku ubiegłego zadecyduje wiele czynników. Wśród nich bez wątpienia najważniejszym pozostaje kwestia potencjalnej eskalacji wojny w Ukrainie oraz jej konsekwencje gospodarcze.

„*Znaczny wzrost kosztów budów był widoczny już od początku pandemii, jednak wojna w Ukrainie przyspieszyła ten proces. W dłuższej perspektywie możemy zatem spodziewać się podwyżek bazowych oraz efektywnych stawek czynszów, które podyktowane są m.in. wyższymi cenami surowców, a także rosnącymi kosztami eksploatacyjnymi i cenami nośników energii. To z kolei może rzutować na zmiany w warunkach najmu, bo deweloperzy, aby zabezpieczyć przyszłe przychody, będą mniej skłonni do oferowania umów długoterminowych (np. na 15 lat) oraz najmu na krótkie okresy. Warto jednak zwrócić uwagę, że choć czynsze będą wzrastać to nadal pozostaną one konkurencyjne względem rynków zachodnich*” – tłumaczy **Maciej Chmielewski**, Senior Partner, Dyrektor Działu Powierzchni Logistycznych i Przemysłowych w Colliers.

Jak twierdzą autorzy raportu 7R i Colliers ograniczona dostępność materiałów budowlanych i wyższe koszty stałe prowadzenia inwestycji to duże wyzwanie zarówno dla deweloperów powierzchni magazynowych, jak i ich najemców. Zwracają też uwagę na inną bardzo ważną kwestię, czyli deficyt pracowników w sektorze budowlanym i logistycznym, spośród których obywatele Ukrainy stanowili jak dotąd znaczną część zatrudnionych. W związku z odpływem blisko 1 miliona osób, które wyjechały z Polski do Ukrainy, branża ma dziś przed sobą poważne wyzwanie, aby wypełnić tę lukę. W innym przypadku będziemy mieli do czynienia z poważnymi utrudnieniami, a to z kolei przełoży się na opóźnienia w harmonogramach realizacji poszczególnych inwestycji i spowolnienie przyrostu nowej powierzchni magazynowej i logistycznej.

**Magazyny nadal na radarze inwestorów**

Z danych zebranych w raporcie 7R i Colliers wynika, że rynek inwestycyjny w Polsce w 2021 r. odnotował kolejny skok w kontekście projektów logistyczno-przemysłowych, które stanowiły blisko 50% zaangażowanego kapitału – ok. 3 mld euro. Stopy kapitalizacji w tym sektorze w ciągu ostatniego roku uległy kompresji o kolejne 120 p.b. Oznacza to rekordowo niski poziom 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 euro. 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.

„*Zmiany geopolityczne za naszą wschodnią granicą wywołały oczywisty szok na rynkach kapitałowych. 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. Kapitał amerykański w początkowej fazie cechował się większą ostrożnością, obecnie również wraca szukając interesujących, pewnych projektów. Warto zwrócić uwagę, że stopy kapitalizacji dla nowych procesów pozostają bardzo konkurencyjne*” – mówi **Łukasz Jachna**, członek zarządu 7R, Chief Capital Markets Officer.

**Brak jednego scenariusza dla rynku**

Poza ograniczoną dostępnością nowych źródeł surowców energetycznych oraz materiałów budowlanych, również niestabilność finansowa, a także wysoki poziom inflacji to czynniki, które raport 7R oraz Colliers wymienia jako istotne w kontekście potencjalnego, czasowego spadku atrakcyjności inwestycyjnej polskiego rynku powierzchni przemysłowo-logistycznych. Jednak eksperci obu firm wskazują także szanse na dalszy rozwój branży, m.in. w postaci zwiększonego zainteresowania inwestycjami wśród podmiotów ze wschodu Europy, stopniowy przyrost siły roboczej, umożliwiający budowę nowych obiektów w coraz większej liczbie lokalizacji czy rozwój mniejszych rynków logistycznych, które dotąd cechował najwyższy poziom pustostanów i dostępnych zasobów magazynowych.

O tym, które z powyższych aspektów zyskają w najbliższym czasie na znaczeniu w dużej mierze zdecyduje jednak scenariusz, jaki będzie towarzyszył wydarzeniom w Ukrainie, a wraz z nim skala działań wojennych prowadzonych w tym kraju. Jak wynika z analizy makroekonomicznej prof. Witolda Orłowskiego, przygotowanej na potrzeby raportu, wariant optymistyczny zakłada stopniową stabilizację cen surowców i normalizację sytuacji w kontekście aktywności deweloperskiej oraz klimatu inwestycyjnego dla Polski. Aby tak się stało, relacje pomiędzy Rosją a pozostałymi krajami członkowskim UE powinny przyjąć kurs deeskalacji, a każdorazowe zaostrzenie tych stosunków będzie skutkowało pogorszeniem perspektywy długoterminowej.

**O 7R**

7R to dynamicznie rozwijający się deweloper działający na rynku nieruchomości komercyjnych, specjalizujący się w dostarczaniu nowoczesnych powierzchni magazynowych i produkcyjnych na wynajem. Realizuje zarówno centra magazynowe i przemysłowe przeznaczone dla wielu najemców, jak również obiekty typu BTS. W portfolio 7R znajdują się wielkopowierzchniowe parki logistyczne oraz miejskie magazyny typu Small Business Unit tworzące sieć 7R City Flex Last Mile Logistics. Do tej pory firma zrealizowała projekty o łącznej powierzchni ponad 1,5 mln mkw., natomiast w przygotowaniu znajduje się ponad 4 mln mkw. w różnych lokalizacjach na terenie całej Polski. Deweloper angażuje się w działania z zakresu ESG, troszcząc się o środowisko, społeczności lokalne oraz ład korporacyjny. Więcej informacji na [www.7rsa.pl](http://www.7rsa.pl).

**O Colliers**

Colliers jest wiodącą firmą oferującą szeroki wachlarz usług najwyższej jakości na rynku nieruchomości oraz zarządzanie inwestycyjne. Działając w 62 krajach, ponad 17 000 specjalistów współpracuje w celu maksymalizacji wartości nieruchomości dla najemców, właścicieli i inwestorów. Przez ponad 27 lat doświadczony zespół liderów, posiadający znaczne udziały w firmie, zapewnił akcjonariuszom roczny zwrot z inwestycji w wysokości blisko 20%. Więcej informacji na stronie [www.corporate.colliers.com](http://www.corporate.colliers.com).

**Kontakt dla mediów:**

**Michał Gołębiewski**

Communications Manager w 7R

Tel. 663 344 013

[michal.golebiewski@7rsa.pl](mailto:michal.golebiewski@7rsa.pl)