

ASAGAO通信



ポーランドの最新情報を現地からお届けします

MAY 13, 2020, ISSUE 7

<https://asagao.pl>
info@asagao.pl

成長を続けるポーランドの倉庫産業の可能性

一地理的利点を生かした1900万㎡の広大な倉庫スペース

2020年4月時点で、ポーランドは1900万㎡を超える現代的な用途に対応した倉庫スペースを有しています。調査によると、この倉庫面積は過去数年間で約40%増加しているとのことです。

ポーランドは西欧と東欧を結ぶヨーロッパの中心に位置し、Gdansk(グダンスク)、Gdynia(グディニヤ)、Swinoujscie(シフィノウィシチェ)、Szczecin(シュチェチン)といった重要な貨物港があります。このような地理的特徴がポーランドの倉庫産業の大きな利点となっています。

一ポーランドの倉庫産業を支える、地理以外の要因

ポーランドの倉庫および物流市場は、eコマース(電子商取引)に大きな影響を受けています。2018年に合計3億7000万個の小包が国内で発送されましたが、そのうちの約半数が電子商取引によるものでした。

大企業は自社倉庫を確保し商品を取り扱いますが、その他大多数のオンラインストアは、物流管理・配送業会社の倉庫サービスを利用しています。またオンラインストアには、従来の小売チェーン店に比べ平均3倍の倉庫スペースともされており、これに伴い物流管理・配送業会社の倉庫サービス需要が急速に高まっています。

実際に、過去10年間の倉庫需要に占める電子商取引のシェアは、1%未満から10%以上に急増しています。

一これまでの倉庫とは異なる用途も

近年の倉庫は、単なる「商品置き場」としてのみではなく、小規模企業のコワーキングスペースとしても活用され始めています。

また、自動化機械を導入している倉庫では、天井の高さや廊下の耐荷重性も重視されます。さらに、倉庫で働く従業員のための事務所スペース、食堂といった「商品置き場」以上の設備・機能を有する倉庫への注目が集まっています。

一ポーランドの倉庫賃借料

西欧諸国と比較して、ポーランドでは低価格で倉庫を借りることができます。2008年から2009年に1㎡あたり3.3~3.5€であった平均賃料は、2018年から2019年も1㎡あたり、3.3~3.6€にとどまっております、価格高騰は見受けられません。(都市部では1㎡あたり5.4€)

2020年は賃料高騰が予測されていますが、同時に倉庫スペースへの投資規模も、過去10年間で約10倍となっています。

物流ハブの拠店である
ポーランドから様々な商品が
世界に輸出されており、
倉庫産業はこれからも
目が離せません

地域	1㎡あたり1か月の賃借料(€)	1年間の上昇率(%)	5年間の上昇率(%)
Warsaw II	3.6	0	0
Katowice	3.6	9.1	3.7
Lodz	3.6	0	-2.6
Poznan	3.5	6.1	0.6
Wroclaw	3.6	12.5	0.6
Krakow	3.6	5.9	-2.6
Tri-City	3.5	4.5	1.8
Szczecin	3.5	0	1.2

ポーランド経済の短期的見通し： EU内で最小の下がり幅となるか

5月6日に発表された欧州委員会の経済予測によると、ポーランドのGDP成長率は2020年に4.25%減少したのち2021年に立ち直り、約4%上昇する見込みとなっています。

これは、約30年間続いた同国経済のプラス成長に終止符が打たれることを意味します。しかしそれでも、EUの中で一番“まし”とされています。

実際、同委員会の経済予想によると、ポーランドのGDP成長の減少率は、EU内で最小の数字とされています。また、ポーランドの長期外貨発行格付(IDR)での同国レーティングはA-が維持され、ポーランド経済は「新型コロナウイルスパンデミックの打撃に対して、比較的強い」と評価を受けています。

フィッチ社はその要因を、以下のように分析しています。

- ・多様化しつつ比較的閉鎖されている経済
- ・観光業が国の主要産業でないこと
- ・エネルギー輸入の現状
(国内エネルギー全体の約30%を輸入)
- ・柔軟な為替レート設定が可能な点
- ・バランスの取れた経常収支
- ・コロナウイルスの影響にある程度対応可能な財政余剰が存在する点



【出典】
<https://www.thefirstnews.com/article/polands-economy-set-to-be-least-affected-in-eu-by-covid-19-pandemic-says-report-12507>
Poland - Energy Imports, Net (% Of Energy Use) - 1960-2015 Data | 2020 Forecast (opens in new tab) Energy imports, net (% of energy use) in
<https://tradingeconomics.com/poland/energy-imports-net-percent-of-energy-use-wb-data.html>
<https://www.waredock.com/magazine/warehouse-market-in-poland/>