

Rödl & Partner

Echo



Data: 11.04.2024

Dotyczy: [Rzeczpospolita](#)

ROZWÓJ OZE STWARZA POPYT NA SPECYFICZNE ROZWIĄZANIA

Kupowanie „zielonego” prądu czy instalowanie paneli na dachach nie jest jedynym wspólnym punktem branży OZE i magazynowej. Sama ekspansja firm z sektora to ogromne zapotrzebowanie na powierzchnie składowania – szkopuł w tym, że niestandardowe.

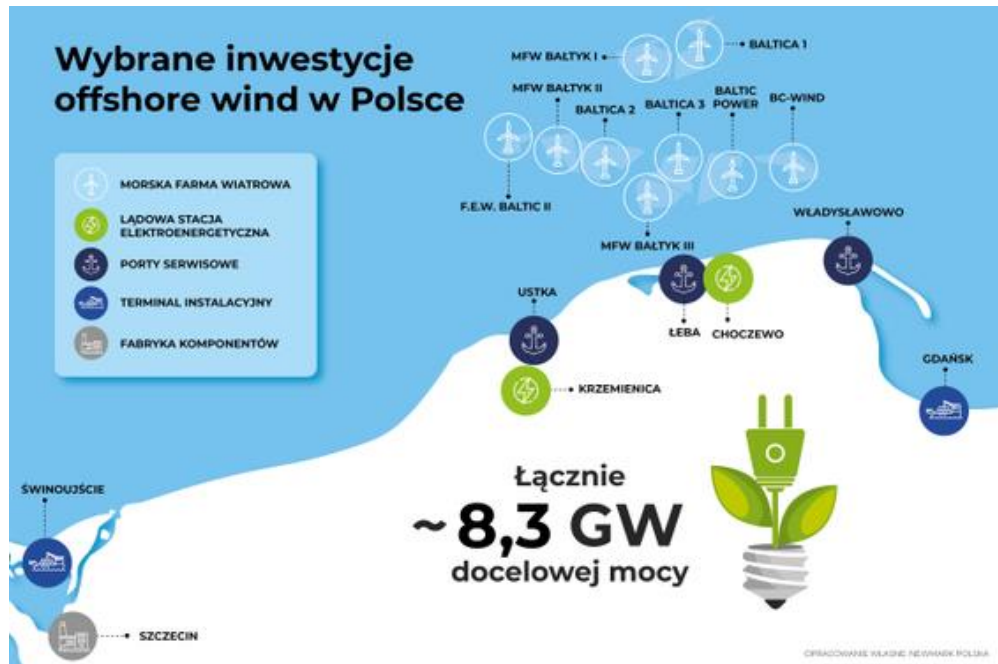
Jak podkreślają eksperci firmy Newmark Polska, nadchodząca inwestycyjna ofensywa przedsiębiorców z branży OZE przełoży się na skokowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnie do składowania elementów farm fotowoltaicznych i wiatrowych.

– Od wielu lat mówiło się o inwestowaniu na Pomorzu w odnawialne źródła energii na dużą skalę. Jednak dopiero od ubiegłego roku działania nabrały tempa. Duże miasta na północy kraju są od dawna gotowe na przyjęcie tego typu inwestycji. Dostrzegamy też rosnące ze strony sektora OZE zainteresowanie nowoczesną powierzchnią przemysłową i magazynową w Trójmieście oraz Szczecinie i Świnoujściu – mówi Michał Rafałowicz, dyrektor regionalny w Newmark Polska. – Ogłaszając kolejne inwestycje, firmy działające w branży odnawialnych źródeł energii będą potrzebowały ogromnych powierzchni produkcyjnych i magazynowych. Zarządy portów skupiają się na budowie infrastruktury, ale obiekty logistyczno-magazynowe pozostawiają prywatnym deweloperom – dodaje.

To z jednej strony okazja do zbudowania niszy, ale z drugiej poważne wyzwanie, ponieważ firmy z tej branży mają bardzo specyficzne wymagania.

– Tradycyjne hale to tysiące metrów kwadratowych nowoczesnej, dostosowanej do produkcji albo składowania, powierzchni pod dachem. Tymczasem firmy z sektora OZE, np. producenci turbin wiatrowych, potrzebują niewielkiej zadaszonej hali oraz ogromnych utwardzonych placów o podwyższonych parametrach technicznych, umożliwiających składowanie i montaż dużych i bardzo ciężkich elementów. Jednocześnie najemcy nie chcą płacić za plac na powietrzu takiego samego czynszu, jak za powierzchnię w hali. Powstaje zatem pytanie, czy taki najem będzie opłacalny dla deweloperów, pamiętając, że byłyby to inwestycje w najlepszych lokalizacjach i na drogich gruntach. Ponadto mówimy o ogromnych projektach – firmy z sektora OZE zgłaszają zapotrzebowanie na powierzchnie, które często przekraczają 100 tys. mkw. w jednym miejscu. Dlatego obserwujemy ten rynek z dużym zaciekawieniem, ale też w przekonaniu, że obie strony wypracują jakiś kompromis – dodaje.

Piotr Mrowiec, associate partner odpowiedzialny za praktykę OZE w firmie doradczej Rödl & Partner, wskazuje, że z założeń Polityki Energetycznej Polski 2040 wynika, że za niecałe sześć lat morskie farmy wiatrowe będą odpowiadać za 13 proc., a za 16 lat już 19 proc. produkowanej w Polsce energii.



– Żeby tak się stało, potrzebne są liczne inwestycje w morską energetykę wiatrową, których wartość szacowana jest na 130 mld zł. Liczymy na to, że w konsekwencji za kilka lat Polska stanie się jednym z liderów energii wiatrowej w Europie, podobnie jak wcześniej stało się to z fotowoltaiką – ocenia Piotr Mrowiec. – Produkcja prądu z wiatru i słońca cechuje się odmiennymi profilami wytwórczymi. W słoneczne dni często jest bezwietrznie, z kolei wiatr wieje w nocy albo w dni pochmurne. Dlatego bardzo korzystnym rozwiązaniem było wprowadzenie w październiku ub.r. przepisów umożliwiających współdzielenie przyłączy energetycznych, a co za tym idzie – zapewnienie możliwości lokalizowania kolejnych dużych farm fotowoltaicznych w województwach pomorskim i zachodniopomorskim – dodaje.

Jak wskazują eksperci Newmark Polska, inwestycjami interesują się potężne konsorcja polskich spółek energetycznych i zachodnich koncernów, jak PGE Baltica i Ørsted, PKN Orlen i Northland Power czy Polenergia i Equinor.

autor: Adam Roguski

komentarz: Piotr Mrowiec, radca prawny, Associate Partner w [gdańskim oddziale Rödl & Partner](#)