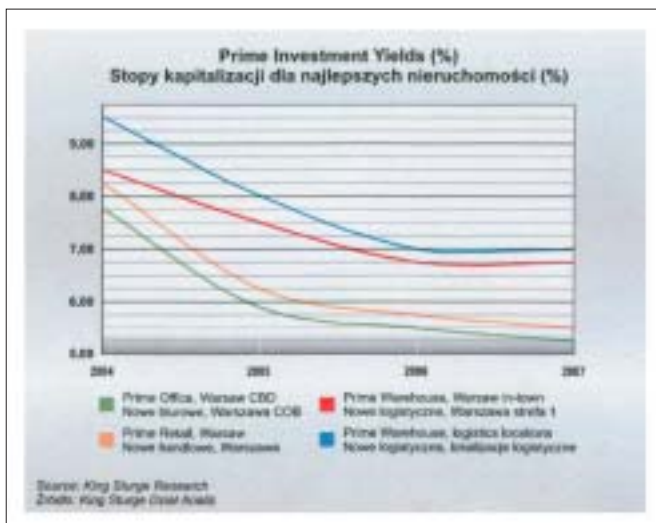


Iwo Nowak
Instytut Logistyki i Magazynowania

Rynek nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce 2008¹

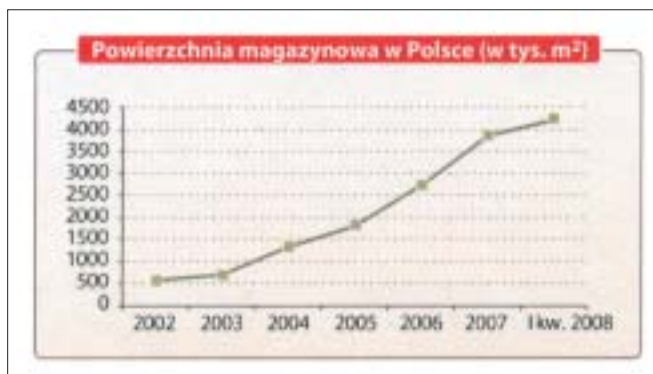
W 2007 roku łączne obroty na krajowym rynku inwestycji w nieruchomości komercyjne wyniosły 3,07 mld euro (o prawie 40% mniej niż w rekordowym roku 2006), co było spowodowane obniżeniem aktywności inwestorów ze względu na sytuację rynku kredytowego w USA, a także spadkiem gotowości banków do finansowania transakcji, przy równoczesnym podniesieniu wymaganego wkładu własnego oraz marży. Najaktywniejszym sektorem były nieruchomości handlowe (53% udziału w całym wolumenie obrotów). Nieruchomości biurowe (34% wartości transakcji) i logistyczno – przemysłowe (10% wartości transakcji) zajęły kolejne miejsca. Stopy



kapitalizacji w minionym roku na rynku inwestycyjnym ustabilizowały się osiągając poziom: 5,25 - 5,50 dla najlepszych budynków biurowych; 5,50 - 5,75 dla najlepszych centrów handlowych, natomiast 6,75 - 7,00 – przy zakupie najlepszych obiektów logistycznych².

Rynek powierzchni magazynowej

Analizy rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych wykazują w ostatnich latach jego nieprzerwany, choć stopniowo stabilizujący się rozwój, na który składa się szereg przyczyn, w tym przede wszystkim popyt (i podążająca w ślad za nim podaż), wynikający z dogodnego położenia Polski w Europie (w tym z przynależności do Unii Europejskiej), dobra kondycja ekonomiczna państwa, powiększanie Specjalnych Stref Ekonomicznych, wysoka wartość inwestycji zagranicznych oraz zapowiadane inwestycje drogowe, związane z przygotowaniem do Euro 2012.



Źródło: Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson.

Od stycznia 2005 roku do grudnia 2007 roku podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej wzrosła u nas ponad trzykrotnie, a jej zasoby osiągnęły poziom³ (w końcu ub.r.) 3 818 000 m². Pod koniec ub.r. wynajęto łącznie ponad 1 450 000 m², a w I kwartale tego roku podpisano umowy najmu na blisko 380 000 m² powierzchni⁴. Przewiduje się, że w tym roku popyt – w ślad za podażą – ustabilizuje się. Na początku 2008 roku w budowie znajdowało się przeszło 1 428 000 m², z czego na część – jak wspomniano – zawarto już umowy najmu⁵. Szacuje się, że w kwietniu br. zasoby nowoczesnych powierzchni magazynowych przekroczyły 4,19 mln m², a najwięcej magazynów powstaje w rejonie Poznania (420 000 m²), na Górnym Śląsku (280 000 m²), w Polsce Centralnej (260 000 m²) i we Wrocławiu (154 000 m²). W Warsza-



Źródło: Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson.

¹ Artykuł powstał m.in. w oparciu o najnowsze wydania raportów: *Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008)* firmy Emmerson, *Warsaw Commercial Property Market 2008* firmy King Sturge oraz *Research .Marketbeat Polska – Wiosna 2008* firmy Cushman & Wakefield. Artykuł recenzowany.

² Raport *Warsaw Commercial Property Market 2008*, King Sturge, s.4.

³ Raport *Research Marketbeat Polska – Wiosna 2008*, Cushman & Wakefield, s.15. Z kolei w raporcie King Sturge wielkość ta jest określona na ponad 3,6 mln m².

⁴ Raport *Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008)*, Emmerson, s.2.

⁵ Raport *Research Marketbeat Polska – Wiosna 2008*, Cushman & Wakefield, s.15.



Źródło: Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson.



Źródło: Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson.

wie i otaczających ją strefach aktywności inwestycyjnej realizowanych jest 270 000 m² nowoczesnych powierzchni magazynowych, co zmniejsza udział stolicy w stosunku do innych rynków regionalnych. Natomiast na uwagę zasługuje – zdaniem specjalistów – Kraków, gdzie obecnie realizuje się około 50 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, a w planach⁶ jest dalsze 150 000 m².

W przekonaniu analityków⁷, nadal największą popularnością cieszą się obiekty zlokalizowane głównie na obszarze stref warszawskich i wokół stolicy, a także w większych miastach regionalnych. Natomiast dzięki postępującemu rozwojowi infrastruktury drogowej widać już pojawianie się nowego popytu na magazyny w 2008 roku również na mniejszych rynkach lokalnych (zwłaszcza we wschodniej części kraju), gdzie tworzone są nowe centra logistyczne i dystrybucyjne. Związana jest z tym procesem też relokacja obecnych obiektów magazynowych. Urzeczywistnieniem tego jest między

innymi rozpoczęcie budowy (na początku tego roku) nowoczesnych magazynów w Szczecinie; w planach są ponadto inwestycje w Bydgoszczy i Toruniu⁸, a przewiduje się, że w 2009 roku rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych będzie rozwijał się znacząco w Lublinie i Rzeszowie⁹ – w związku z planowanymi inwestycjami drogowymi¹⁰.

Główni gracze

Ze względu na to, iż oferowane obecnie przez deweloperów nowe obiekty i powierzchnie magazynowe są tworzone w bardzo podobnym standardzie, konkurują oni coraz bardziej w zakresie dostępności poszczególnych lokalizacji. Na polskim rynku dominuje trzech graczy: ProLogis, Panattoni i SEGRO¹¹, którzy łącznie skupiają 48% istniejących zasobów magazynowych, z czego ProLogis ma 36%, Panattoni – 7%, a SEGRO – 5%¹². Analitycy uważają, że pozycja tych deweloperów ulegnie jeszcze wzmocnieniu, gdyż 80% powstających aktualnie obiektów magazynowych jest tworzone w ramach inwestycji, prowadzonych przez te trzy firmy. Ta sama kolejność występuje pod względem umów z klientami w ub.r., kiedy to ProLogis osiągnął łącznie 31% wszystkich transakcji, Panattoni – 29%, a SEGRO – 8%¹³.

Według opublikowanych w lipcu 2008 roku informacji, Panattoni Europe w I półroczu br. wynajął w Polsce ogółem 306 406 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, w tym 56 000 m² dla firmy Leroy Merlin (w Panattoni Park Stryków)¹⁴. W samym I kwartale 2008 roku deweloper ten wynajął ponad 141 000 m² powierzchni przemysłowej, co zapewniło mu 30% udział w rynku. Dotąd Panattoni zrealizował



Źródło: Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson.

⁶ Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson, s.2.

⁷ Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson, s.2-3.

⁸ W pobliżu Bydgoszczy Panattoni realizuje obiekty logistyczne o powierzchni 40 000 m², a w Łysomicach koło Torunia Goodman tworzy podobne o powierzchni 25 000 m², co ma związek z budową autostrady A1 oraz inwestycjami japońskiego koncernu Sharp (Łysomice).

⁹ Raport Emmersona wskazuje też takie miasta, jak Pilzno, Dębica i Mielec, w których na realizację nowych powierzchni magazynowych ma wpływ budowana autostrada A4 (finał prac przewidziano na 2012 rok), bliskość granicy ukraińskiej i dobrze wykwalifikowana oraz stosunkowo tania na Rzeszowszczyźnie siła robocza.

¹⁰ Raport Research Marketbeat Polska – Wiosna 2008, Cushman & Wakefield, s.15.

¹¹ SEGRO jest deweloperem nowoczesnej powierzchni biznesowej na europejskim rynku nieruchomości. Spółka, z siedzibą w Wielkiej Brytanii, jest notowana na giełdzie w Londynie, a także na paryskim Euronext, posiada również status Real Estate Investment Trust ("REIT"). Obecnie firma prowadzi działalność w 10 krajach. SEGRO dysponuje portfelem 4,1 mln m² nowoczesnej powierzchni biznesowej, świadcząc swoje usługi ponad 1 700 klientom na całym świecie (przyp. red.).

¹² Ibidem, s.15.

¹³ Ibidem, s.15.

¹⁴ Informacja prasowa Panattoni Europe z 25.07.2008 r.

wie, Poznaniu, Strykowie, Łodzi i Gliwicach. Od momentu wejścia do Polski w 2006 roku, firma SEGRO nabyła 200 ha ziemi oraz oddała do użytku 250 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Dalsze 100 000 m² powierzchni biurowej oraz magazynowej jest w budowie.

Oprócz Tulipan Parku Poznań (położonego na terenie 56 ha z około 250 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej; zlokalizowanego na terenie gminy Komorniki k. Poznania przy autostradzie A2), Tulipan Parku Stryków (położonego na 87 ha, który docelowo będzie oferował ponad 400 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej i produkcyjnej; zlokalizowanego 3 km od przyszłego skrzyżowania autostrad A1 i A2), Tulipan Parku Gliwice (na terenie 48 ha, który docelowo będzie oferował 200 000 m² nowoczesnej powierzchni przeznaczonej na magazyny i lekką produkcję, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A4 oraz drogi krajowej nr 88, a także w bliskiej odległości od będącej obecnie w budowie autostrady A1, z planowanym węzłem autostradowym A1/A4), w listopadzie br. zostanie uruchomiony Tulipan Park w Łodzi (I faza – obszar 6,7 ha w dzielnicy Widzew, powierzchnia magazynowa 30 000 m²; planowana jest II faza budowy tego parku na terenie 20 ha). Najnowszą, realizowaną inwestycją, jest Tulipan Park Warszawa (obiekt położony w gminie Nadarzyn, na 35 ha będzie oferował 130 000 m² nowoczesnej powierzchni przeznaczonej na magazyny i lekką produkcję²²).

Prognozy

Obserwowalny wyraźnie w 2007 roku rosnący popyt na nowoczesne powierzchnie magazynowe wynika przede wszystkim z rozwoju działalności operatorów logistycznych i firm produkcyjnych, wybierających nasz kraj z racji jego korzystnego położenia w Europie oraz stale rozrastających się u nas sieci handlowych. Budowa nowych powierzchni magazynowych jest odpowiedzią na rosnący popyt, który w ub.r. osiągnął w Polsce poziom przekraczający 1,4 mln m², a analitycy Działu Badań i Analiz firmy Emmerson szacują, że w najbliższych miesiącach popyt utrzyma się na bardzo podobnym poziomie jak w roku ubiegłym, natomiast podaż w nowobudowanych kompleksach wyniesie około 1,1 mln m² ²³.

Zdaniem Ulricha Dantzera, szefa niemieckiej firmy doradczej METROPLAN HOLDING GmbH, Polska (obok Czech), będąc bardzo atrakcyjnym rynkiem dla Zachodu, stała się od dłuższego czasu najlepszym miejscem do tworzenia centrów logistycznych; przy czym dominują u nas lokalizacje uwzględniające przede wszystkim transport drogowy. „Dla zachodnich inwestorów najważniejsze jest to, co chcieliby w Polsce wytwarzać. Dlatego – co wynika z moich obserwacji – szczególnie zapotrzebowanie na znalezienie odpowiednich lokalizacji zgłasza branża metalowa, motoryzacyjna i tworzyw sztucznych” – ocenia U.Dantzer²⁴.

PRZEWIDYWANIA RYNKOWE NA 2008 ROK					
Obszar	Podaż	Popyt	Czynsze	Pustostany	St. Kapitał.
Warszawa	→	→	↑	→	→
Poznań	↑	↑	↑	→	→
Wrocław	↑	↑	↑	→	→
G. Śląsk	↑	↑	↑	→	→
Kraków	→	→	→	→	→
Polska Centr.	↑	→	↑	↑	→
Trójmiasto	↑	↑	↑	→	→

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.cushmanwakefield.pl, luty 2008

Według prognoz firmy Emmerson²⁵, w drugim półroczu 2008 roku przewidywane są dalsze wzrosty podaży i popytu na magazyny, które będą skoncentrowane przede wszystkim na rynkach regionalnych. „Szacujemy, że do końca III kwartału zostanie wybudowane blisko 460 000 m² powierzchni magazynowej. Pomimo wzrostu zasobu powierzchni, stawki czynszowe w większości regionów nie zostaną obniżone i będą utrzymywać się na zbliżonym poziomie do obecnego (przewidujemy jedynie 3-5% wzrosty czynszów w mniejszych miastach regionalnych” – czytamy w raporcie Emmersona²⁶.

Najemcy nowoczesnych powierzchni magazynowych coraz bardziej zwracają uwagę na możliwość dogodnego dojazdu do lotniska i dostęp do głównych, drogowych szlaków komunikacyjnych. W przypadku powierzchni logistycznych odsetek pustostanów jest narażony na znaczne wahania w momencie ukończenia hal budowanych w celach spekulacyjnych. „Najbardziej rozwinięte rynki, czyli Warszawa, Centralna Polska i Górny Śląsk będą dalej rosły w 2008 roku, lecz równolegle pojawiają się nowe inwestycje w takich lokalizacjach, jak Bydgoszcz, Opole, Lublin, Radom, Rzeszów, Szczecin, Toruń i Zielona Góra” – przekonuje Marzena Pobojevska, Dyrektor Działu Powierzchni Przemysłowych King Sturge²⁷. Przewiduje się ponadto, że w najbliższej przyszłości w tworzenie centrów logistycznych w Polsce zamierza zainwestować swoje kapitały kilka międzynarodowych firm deweloperskich, w tym między innymi Real Management, Pinnacle Central & Eastern Europe, CTP Invest i operator logistyczny PEKAES SA²⁸.

Podsumowując można zauważyć, że rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce cechuje szybko rozwijająca się sfera najmu mimo wzrostu czynszów, a także występujący nadal brak płynności wynikający z ograniczonej podaży oferty wysokiej jakości w tym zakresie. Zdaniem analityków Cushman & Wakefield, pomimo spowolnienia niżkowego trendu stóp kapitalizacji oczekuje się, że wysoki wzrost PKB, szybszy rozwój infrastruktury i bardzo aktywny rynek najmu spowodują, iż prawdopodobieństwo dalszego wzrostu stawek czynszu będzie głównym czynnikiem przyciągającym inwestorów w 2008 roku. Chociaż wolumen transakcji może być nadal umiarkowany ze względu na ograniczoną podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej²⁹.

²² Informacja z SEGRO Poland Sp. z o.o. z dn. 8.08.2008 r.

²³ Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson, s.4.

²⁴ T. Janiak, I. Nowak: Polska powinna być „magazynem centralnym” Europy, „Logistyka” 1/2008, s.30-31.

²⁵ Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson, s.4.

²⁶ Ibidem, s.4.

²⁷ Raport Warsaw Commercial Property Market 2008 King Sturge, s.7.

²⁸ Raport Rynek Magazynowy w Polsce 2008 (czerwiec 2008), Emmerson, s.4.

²⁹ Raport Research Marketbeat Polska – Wiosna 2008, Cushman & Wakefield, s.6.