

## **Jartom. Raport rynku magazynowego, maj 2008.**

### **Informacje o autorze raportu.**

Autorem raportu jest Agencja Jartom, wiodąca firma pośrednicząca na rynku nowoczesnych nieruchomości komercyjnych o charakterze magazynowym i przemysłowym. Jartom od 1992 specjalizuje się w doradztwie i pośrednictwie na rynku hal magazynowych i produkcyjnych w całej Polsce.

### **Co nowego w 2008 roku na rynku magazynowym?**

Ważnym wydarzeniem początku roku 2008 było wejście na polski rynek, dewelopera Pinnacle Central & Eastern Europe specjalizującego się w powierzchniach magazynowych w regionie Europy Środkowej i Wschodniej. Pinnacle rozpoczął budowę centrum logistycznego o powierzchni 200 tys. mkw. w okolicach Poznania.

Niespotykanym dotąd zjawiskiem dla rynku jest powstawanie centrów logistycznych w dużych aglomeracjach, innych niż warszawska, łódzka, śląska, czy wielkopolska, czego przykładem może być inwestycja Prologis w Szczecinie.

Nowością na rynku jest utrata około 1,5% powierzchni z sektora nowoczesnych powierzchni magazynowych ze względu na starzenie się obiektów uznawanych jeszcze niedawno za nowoczesne. Drugim procesem jest zamiana funkcji części obiektów z magazynowej na handlową lub na produkcyjną. Proces ten już się rozpoczął, ale jest przysłaniany przez dynamiczny przyrost nowych, szybko budowanych powierzchni. W pierwszych miesiącach 2008 roku przybyło około 10% powierzchni magazynowej.

### **Jakie czynniki miały wpływ na zmiany rynku magazynowego w pierwszych miesiącach 2008 roku?**

Na rynek hal, w pierwszej połowie roku 2008 oddziaływanie miała podjęta w poprzednim roku decyzja o organizacji przez Polskę Euro 2012 oraz związane z tym planowane przyspieszenie w budowie autostrad. Wpływ na gospodarkę miała zmiana rządu RP na rząd kierowany przez partię uznawaną za bardziej liberalną w sferze gospodarki. Przełom roku 2007 i 2008 to prognozy długotrwałego wzrostu gospodarczego naszego kraju i wejście Polski do strefy Schengen. Na rynek magazynowy wpływ miały także czynniki negatywne, takie jak wzrost cen gruntów, zwiększenie kosztów budowy magazynów spowodowane gwałtownym wzrostem cen materiałów budowlanych i odpływem siły roboczej za granicę, osiąganie górnego pułapu możliwości dalszego zwiększania zadłużenia społeczeństwa oraz czynniki globalne, w tym recesja w Stanach Zjednoczonych, spadki na giełdach i kryzys na amerykańskim rynku nieruchomości. Oddziaływanie czynników pozytywnych było silniejsze i rynek magazynów po okresie gwałtownego rozwoju osiągnął stan stabilnego wzrostu.

### **Charakterystyka podaży magazynów.**

Łączna wielkość istniejącej w Polsce powierzchni magazynowej przekroczyła 4 miliony mkw., z czego w roku 2008 przybyło ponad 400 tys. mkw.

Udział pustostanów nie przekracza 5%, a dla Warszawy wynosi poniżej 3%.

Rynek w roku 2008 jest zdominowany przez dwóch głównych graczy - Panattoni i ProLogis, którzy posiadają łącznie prawie 60% rynku.

W związku z wejściem do Unii Europejskiej i Strefy Schengen zwiększa się liczba magazynów ulokowanych w południowo - zachodniej części kraju. Miejsce to jest bowiem centrum makroregionu, w którego skład wchodzi Polska, Czechy, Słowacja, Niemcy i Austria. Tylko w okolicy Wrocławia znajduje się już prawie 400 tys. mkw. hal. Z każdym miesiącem zmniejsza się udział magazynów położonych w Warszawie w stosunku do powierzchni hal w całym kraju.

### **Charakterystyka popytu.**

Średnia wielkość transakcji w Warszawie wyniosła 4000 mkw., jednak wyraźnie wzrasta zainteresowanie powierzchniami magazynowymi znajdującymi się poza aglomeracją warszawską. I tak, średnia wielkość wynajętej powierzchni poza rejonami miejskimi wyniosła niemal 8500 mkw. Większość, bo 32% umów najmu zostało podpisane na 5 lat, 30 % na 3 lata, a tylko 2% na 10 lat. Natomiast pozostała część umów została zawarta na okres krótszy lub na czas nieoznaczony. Tradycyjnie głównymi najemcami są sieci handlowe i firmy logistyczne.

### **Wysokie czynsze jako wynik gry podaży z popytem.**

W dużych miastach, a szczególnie w Warszawie stawki czynszowe osiągnęły najwyższy od dawna poziom 5,5 - 6,5 Euro/mkw. W przypadku regionów poza głównymi aglomeracjami utrzymują się na stałym poziomie około 3 Euro/mkw. Trzeba tu jednak zwrócić uwagę, że kurs Euro wobec złotówki jest bardzo niski i wzrost czynszów określanych w złotówkach już nie jest tak wysoki, a w regionach poza aglomeracjami można mówić o zmniejszeniu stawek czynszowych określanych w złotówkach za metr kwadratowy powierzchni.

### **Jak się mają średnie dane z całego kraju do aglomeracji miejskiej na przykładzie Warszawy?**

Warszawa charakteryzuje się najwyższymi czynszami, dochodzącymi do 6,5 Euro/mkw., małą ilością wolnych powierzchni oraz specyficzną strukturą branż po stronie popytu. Głównymi najemcami nie są tu firmy logistyczne i sieci handlowe, ale firmy kurierskie, hurtownie spożywcze, dystrybutorzy AGD, RTV i elektroniki.

### **Przykłady transakcji.**

Agencja Jartom spodziewa się powtórzyć sukces z 2007 roku w którym udało się jej aktywnie uczestniczyć przy transakcjach dotyczących hal o pow. około 200 tys. mkw. dla wielu znanych marek, takich jak Agata Meble, M&M, GM Records, Jaguar, Media Markt, Merlin.pl, Międzynarodowe Targi Polska, Navo, UNICEF, czy Schrack. Nowe transakcje, przeprowadzone przez Agencję Jartom w 2008 dotyczyły m.in. Meyer&Meyer, MM Packaging Poligram, Tarkett i Polskiego Związku Piłki Nożnej, a dotyczyły czołowych deweloperów w tym ProLogis, Apollo Rida, AIG/Lincoln Polska i Menard Doswell & Co.

## **Podsumowanie**

Wyraźnie zaznacza się intensyfikacja inwestycji w naszym kraju. Powiększa się liczba lokalizacji, na których firmy mogą budować nowe powierzchnie. Można być pewnym, że w trakcie rozwoju struktury dróg, polepszeniu się ich stanu, oraz zwiększeniu ilości tras szybkiego ruchu zwiększy się także zainteresowanie terenami znajdującymi się poza wielkimi aglomeracjami. Na rozmieszczenie zakładów przemysłowych mają także wpływ Specjalne Strefy Ekonomiczne, które w ostatnim okresie rozszerzyły się znacznie i uzyskały zgody na nowe lokalizacje. Deweloperzy oferują coraz wyższy standard powierzchni magazynowej i towarzyszącej jej powierzchni biurowej. Magazyny wyposażone są w doki przeładunkowe, bezpyłową posadzkę, ekonomiczne ogrzewanie, nowoczesne zabezpieczenie ppoż., szerokie place manewrowe. Coraz większe znaczenie ma wyposażenie hali w dodatkowe urządzenia i usprawnienia np. w suwnicę, czy w bocznicę kolejową.

Agencja Jartom,  
Warszawa, maj 2008