

Wschód Polski może zyskać na znaczeniu

– o polskim rynku powierzchni magazynowych rozmawiamy z Wiceprezesem firmy ProLogis,

Maciejem Madejakiem



Iwo Nowak: Sam magazyn, bez dobrej infrastruktury drogowej, niewiele znaczy. Jak ocenia Pan naszą obecną infrastrukturę?

Maciej Madejka: Obecna infrastruktura drogowa w Polsce nie jest wystarczająco rozwinięta. Ze względu na swoje centralne położenie w Europie, Polska może występować w roli państwa tranzytowego, niestety nie wykorzystuje w pełni tego potencjału. Widać oczywiście poprawę w tym zakresie, ale proces modernizacji oraz budowy dróg i autostrad nie przebiega tak szybko, jak oczekivaliby gracze rynkowi – nie tylko deweloperzy powierzchni magazynowych, ale również cały sektor logistyczny.

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej i rosnąca dostępność pomocy strukturalnej stworzyła unikalną szansę dokonania szybkiej modernizacji systemu transportowego w Polsce. Kilka krajów sko-

rzystało w przeszłości z podobnej szansy; szczególnie pouczający w tym względzie jest przykład Hiszpanii, która wykorzystwała środki unijne do stworzenia nowoczesnego systemu autostrad i dróg szybkiego ruchu, a ostatnio wykorzystuje je do budowy sieci szybkiej kolei. Jestem przekonany, że znacząca poprawa zaplecza infrastrukturalnego i drogowego w naszym kraju jest jedynie kwestią czasu. Duże nadzieje wiążemy z przyznaniem Polsce i Ukrainie praw organizowania Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w 2012 roku, a tym samym z opracowanym programem rozwoju połączeń drogowych między miastami, w których odbędą się mecze Euro 2012 oraz połączeń transgranicznych.

I.N.: Które regiony kraju są najbardziej atrakcyjne dla inwestorów w zakresie budowy obiektów i wynajmu powierzchni magazynowych, a gdzie jest zastój i nic nie

będzie się działo przez kolejne miesiące, czy lata?

M.M.: Rynek powierzchni magazynowych w Polsce rozwijałby się w niektórych regionach szybciej, gdyby nie pewne ograniczenia administracyjne lub właśnie słabo rozwinięta infrastruktura. Pomimo niekwestionowanej dominacji regionu Warszawy jako głównego skupiska nowoczesnej powierzchni magazynowej, dużo nowych rynków rozwinęło się w ostatnim czasie. I choć występuje jeszcze wiele miejsc niezagospodarowanych, nie można lekceważyć potencjału miast takich jak na przykład Wrocław, Poznań, Gdańsk, Szczecin czy Katowice. Portfolio ProLogis zlokalizowane jest w aż w 6 regionach Polski: od Pomorza, przez Wielkopolskę, Warszawę, region Centralny po Górny i Dolny Śląsk. W ramach tych lokalizacji planujemy wybudować jeszcze co najmniej 1,8 mln m² powierzchni. Dlatego też z czasem,

wraz z dalszym rozwojem logistyki i transportu w Polsce, osiągniemy poziom wymiany towarowej Zachodniej Europy, a tym samym wypełnimy białe plamy na mapie. To wszystko już dzieje się na naszych oczach. Na bieżąco obserwujemy inne tereny, stanowiące potencjalną platformę dla naszych parków. Myślę, że wraz z rozwojem rynków Wschodniej Europy i rosnącym zapotrzebowaniem na budynki magazynowe, miejscowości położone niedaleko granicy z Białorusią czy Ukrainą w przyszłości mogą zyskać na znaczeniu. Tym bardziej, że w związku z organizowaniem Mistrzostw Piłki Nożnej Euro 2012 przez Polskę i Ukrainę liczymy, że w tej części kraju poprawie ulegnie stan i ilość dostępnych autostrad oraz węzłów komunikacyjnych.

I.N.: Jakie wielkości powierzchni magazynowych cieszą się największym wzięciem i jakie zmiany zaszły w tym względzie w ciągu ostatnich 12 miesięcy?

M.M.: Rynek deweloperów powierzchni magazynowych w Polsce jest relatywnie młodym rynkiem, choć już dość dojrzałym. ProLogis działa w Polsce od niespełna 11 lat i był pionierem na tym rynku. Pod względem struktury, portfolio parków logistycznych ProLogis w Polsce różni się od centrów firmy w Europie Zachodniej. Różne są przede wszystkim potrzeby i świadomość Klientów. Jeszcze do niedawna, gdy firma w Polsce potrzebowała magazynu, samoistnie decydowała się na jego wybudowanie. Jednak popularność i korzyści ekonomiczne outsourcingu tego rodzaju usług sprawia, że firmy wolą obecnie wybudować i administrować obiekt „rękami” dewelopera. W Europie Zachodniej swoje siedziby mają wielkie międzynarodowe koncerny, a z magazynów zlokalizowanych w sąsiedztwie

prowadzą dystrybucję na cały świat. Nasz kraj, z uwagi na strategiczną lokalizację w Europie i relatywnie niskie koszty pracy, stanowi najczęściej magazyn centralny dla dystrybucji towarów do krajów Europy Środkowo – Wschodniej. Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynową w Polsce dotyczy głównie małych modułów o wielkości pomiędzy 2 000 a 5 000 m², podczas gdy na Zachodzie największą popularnością cieszą się wielkopowierzchniowe magazyny (od 20 000 do 50 000 m²) typu build-to-suit (obiekty wybudowane zgodnie z wytycznymi klienta i dedykowane dla jednej firmy).

I.N.: Jak będzie wyglądała przyszłość tego rynku?

M.M.: Najbliższe lata w miną pod hasłem „Zielonych Magazynów”. Jako globalny deweloper powierzchni magazynowej przywiązujemy ogromną wagę do idei zrównoważonego rozwoju przy budowie naszych obiektów we wszystkich fazach: od wyboru gruntu, projektowania, przez budowę, po zarządzanie naszymi obiektami. Na początku 2008 roku ProLogis ogłosił dwie ważne inicjatywy z dziedziny zrównoważonego rozwoju. Zobowiązał się, że wszystkie nowe magazyny w Stanach Zjednoczonych będą budowane zgodnie ze standardami ekologicznymi, opracowanymi przez USGBC (*US Green Building Council*), a każdy nowy budynek będzie zgłaszany do USGBC w celu certyfikacji według normy LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), amerykańskiego standardu krajowego w zakresie budownictwa odpowiedzialnego ekologicznie. Ponadto firma zakłada, że wszystkie nowe magazyny w Wielkiej Brytanii będą budowane zgodnie z normami BREEAM (*BRE Environmental Assessment Method*) opracowanymi

przez BRE Global. Inicjatywy te obejmą wszystkie nowe realizacje, obecnie w fazie projektowania bądź planowania, jak również przyszłe projekty na terenie Stanów Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii. Polska jest już w trakcie wdrażania postanowień unijnej Dyrektywy o Charakterystyce Energetycznej Budynków (EPBD 2002/91/EC), która zobowiązuje wszystkie nowe, sprzedawane, najmowane nieruchomości, do posiadania certyfikatu zużywanego energii. Taki certyfikat ma być publicznie wywieszony na budynku, podobnie jak istniejące etykiety na pralkach czy lodówkach. Będzie to pierwszy prawnie uregulowany wskaźnik różnicujący magazyny w dziedzinie zrównoważonego rozwoju. Ten fakt bardzo nas cieszy, jako że nowe prawo będzie krokiem w kierunku poszerzenia tej świadomości oraz pogłębiania ogólnej idei zrównoważonego rozwoju. W tym też celu ProLogis w Polsce ubiegał się o członkostwo w gronie partnerów strategicznych Forum Odpowiedzialnego Biznesu, gdzie przedstawiciele firm z wielu często konkurencyjnych branż wspólnie działają na rzecz odpowiedzialnych praktyk i zachowań w biznesie. ProLogis w Polsce wprowadza rozwiązania przyjazne środowisku, które wpływają na efektywność budynku pod względem zużywanego energii. Są to energooszczędne systemy oświetleniowe, dodatkowa warstwa termiczna i szczelność budynku, która zapobiega stratom ciepłego powietrza, oszczędne zużycie wody, oraz korzystanie z przetworzonych materiałów budowlanych. Mylnie jest mniemanie, że zastosowanie ekologicznych rozwiązań kosztuje fortunę. Wymienione wyżej elementy w większości wymagają jedynie wykazania chęci przez dewelopera do wprowadzenia zmian w dotychczasowym sposobie projektowania budynku.