



## RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ, KWIECIEŃ 2005 r.

Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce pod koniec I Q 2005 r. wynosiły ponad 1,3 mln mkw.<sup>1</sup> W Warszawie i okolicach znajduje się 84% nowoczesnych zasobów powierzchni magazynowych, 6% w Polsce centralnej, 4% na Śląsku, 6% w Poznaniu. Nowoczesne powierzchnie magazynowe są zlokalizowane przede wszystkim wzdłuż „korytarzy” skierowanych na zachód, południowy-zachód i południe, a więc E-30 prowadzącej na zachód do Poznania, E-67 do Katowic, i E-70 do Radomia.

W 2004 r. popyt na rynkach regionalnych wyniósł łącznie 112 654 mkw., co w porównaniu do roku 2003 stanowiło wzrost o ponad 78%.

Raport CB Richard Ellis przedstawia, iż w I Q 2005 r. podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wyniosła 65 tys. mkw. oraz rozpoczęto budowę kolejnych 125 tys. mkw. W pierwszym kwartale 2005 r. wynajęto 66 tys. mkw. magazynów, z czego najwięcej było zlokalizowanych w III strefie, w głównych miastach Polski i ich okolicach<sup>2</sup>.

### Rynek magazynów w I kwartale 2005 r.

	ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ	NOWE OBIEKTY	WSKAŹNIK POWIERZCHNI NIEWYNAJĘTEJ W I Q 2005 R.
Strefa I (do 20 km od centrum Warszawy)	568 tys. mkw.	W IQ 2005 r. oddano obiekt o powierzchni 15 tys. mkw. i rozpoczęto budowę 10 tys. mkw. W budowie jest 56 tys. mkw.	Okolo 6%.
Strefa II (parki logistyczne znajdujące się w odległości od 20 do 100 km od centrum Warszawy)	Okolo 500 tys. mkw.	W I Q nie oddano nowej powierzchni, ale w budowie jest 140 tys. mkw. nowej powierzchni	Poniżej 9%.
Strefa III (obiekty logistyczne znajdujące się ponad 100 km od Warszawy)	Okolo 310 tys. mkw.	W I Q 2005 r. oddano do użytku dwa nowe obiekty o powierzchni 50 tys. mkw. oraz rozpoczęto budowę 70 tys. mkw. W budowie znajduje się obecnie 130 tys. mkw.	Poniżej 2 %.

Źródło: Raport CB Richard Ellis, Rzeczpospolita, 09.05.2005 r.

<sup>1</sup> A. Staniszevska, DTZ Research: „Ocena atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości”, Seminarium „Biznes i ryzyko finansowania na rynku nieruchomości”, organizowane przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego i Gdańską Akademię Bankową, 21 kwietnia 2005 r.

<sup>2</sup> Zdaniem ekspertów CB Richard Ellis w III strefie deweloperzy coraz chętniej budują magazyny spekulacyjne, a więc bez najemy.



Powstają obiekty posiadające powierzchnię magazynowo-biurową według specyfikacji klienta „build-to-suit”, które są wykończone pod klucz w miejscu wybranym przez przyszłego użytkownika.

Zdaniem ekspertów CB Richard Ellis<sup>3</sup> na rynku działają deweloperzy (np. Prologis i Partridge), którzy budują centra logistyczne zlokalizowane wokół dużych ośrodków przemysłowych na Górnym Śląsku, Wrocławiu, Poznaniu. W perspektywie najbliższych lat ważnymi punktami na mapie inwestycji magazynowych będą okolice Trójmiasta, Piły, Grudziądza. Maksymalne czynsze za wynajem powierzchni magazynowej wynoszą obecnie około 4,745 euro/mkw/miesiąc, gdzie najwyższe występują w odległości nie większej niż 20 km od centrum Warszawy.

Według raportu Jonem Lang LaSalle, stopy kapitalizacji na rynku powierzchni magazynowych kształtowały się w Warszawie na poziomie 8,5-9%, natomiast na rynkach regionalnych dochodziły do 10%. Podobny poziom stóp odnotowano na innych rynkach Europy środkowej, zaś w Europie Zachodniej stopy kształtowały się w granicach 6-8,5%.

Planowana nowa powierzchnia magazynowa w najbliższych latach to przede wszystkim okolice Polski Centralnej, Śląska i Warszawy strefy III. Szacuje się, iż wysoki popyt utrzyma się także w 2005 r. – głównie ze względu na rosnące inwestycje produkcyjne, którym towarzyszy wzrost zapotrzebowania na powierzchnie magazynową.

Duży wpływ na inwestycje na tym rynku miało przystąpienie Polski do UE, co nie tylko polepszyło klimat inwestycyjny w kraju, ale także zmieniło pozycję geopolityczną Polski. Ze względu na rosnącą aktywność deweloperów można spodziewać się wzrostu konkurencyjności w tym sektorze, co może przyczynić się do pewnego spadku czynszów, a także do powstawania obiektów wyższej klasy.

---

<sup>3</sup> S. Godyń, CB Richard Ellis: „Wszystko dla klienta”, 09.05.2005 r.