



RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH 2005

Rok 2005 okazał się bardzo pomyślny dla rynku powierzchni magazynowych. Zgodnie z danymi CB Richard Ellis, w 2005 roku do użytku oddano 28 nowych obiektów magazynowych o łącznej powierzchni 539 976 mkw (w porównaniu do około 140 000 w roku 2004). Wzrostowi podaży – o niemal 42% - towarzyszył także wzrost popytu – o blisko 62% w porównaniu do roku poprzedniego.

Na koniec ubiegłego roku, całkowite rozmiary powierzchni magazynowej wyniosły ponad 1,85 miliona mkw.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że zauważalnie wzrosło znaczenie miast regionalnych – spośród nowych obiektów oddanych do użytku w ubiegłym roku, połowa powierzchni magazynowej ulokowana jest poza Warszawą – głównie w rejonie Katowic, Wrocławia (razem około 125 000 mkw), Poznania (ponad 70 000 mkw), Łodzi i Piotrkowa Trybunalskiego (170 000 mkw)¹. Nadal jednak dominującą pozycję na rynku zajmuje Warszawa i okolice – ulokowane jest tutaj ponad 1,3 miliona mkw. Powierzchni magazynowej.

	ZASOBY POWIERZCHNI	NOWE OBIEKTY	WSK. POWIERZCHNI NIEWYNAJĘTEJ
Strefa I (do 20 km od centrum Warszawy)	625 000 mkw	71 100 mkw	9,07%
Strefa II (parki logistyczne znajdujące się w odległości od 20 do 100 km od centrum Warszawy)	652 000 mkw	156 000 mkw, w budowie pozostaje 35 000 mkw	18,27%
Strefa III (obiekty logistyczne znajdujące się w odległości ponad 100 km od centrum Warszawy)	578 000 mkw	312 000 mkw	13,43%

Źródło: CB Richard Ellis, „M2-Big Box Poland”, s. 1. .

Stopy kapitalizacji na warszawskim rynku kształtują się na poziomie 8%. W innych miastach regionalnych są one o około 1 pp. wyższe.

W 2005 roku wzrósł nieco wskaźnik powierzchni niewynajętej, który na koniec roku osiągnął wysokość 13,66%, co stanowiło 5,88 – procentowy wzrost w

¹ Poland Investment Review, *The Logical Choice for Logistics*, s. 21.

stosunku do roku poprzedniego. Jako że konkurencja pomiędzy deweloperami stale rośnie – można oczekiwać powstawania nowych obiektów budowanych spekulacyjnie, co z kolei może przełożyć się na wzrost ilości pustostanów w sektorze. Najwięcej wolnej powierzchni jest w sektorze II.

Stawki czynszu, jak i inne warunki najmu, nie uległy w omawianym okresie większym zmianom. W sektorze I poziom czynszów kształtował się w granicach 2,70 – 5,50€ / mies., w sektorze II – 2,90 – 3,40 € / mies., zaś w sektorze III – 3,00 – 3,70 € / mies².

Oczekuje się, że przez następne 2 lata tendencja wzrostowa na rynku zostanie utrzymana. Jednak zagrożeniem dla polskiego rynku nieruchomości magazynowych mogą być inne regiony Europy Środkowo- Wschodniej – w szczególności okolice Brna, Pragi oraz Bratysławy. Jak dotąd na korzyść lokalizacji w Polsce działają jednak niższe czynsze – średnio o 1-2 € za mkw³. Przewidywany jest także wzrost popytu na powierzchnie magazynowe zgłaszany ze strony sieci handlowych.

² CB Richard Eblis, *M2 – Big Box Poland*, s. 1- 2.

³ PriceWaterhouseCoopers, *Polski rynek nieruchomości komercyjnych 2005*, s.11.