



Magazyny klasy B – rozwiązanie dla niestandardowego rodzaju zapotrzebowania

Aleksander Kuźniewski – Zastępca Dyrektora, Dział Powierzchni Magazynowych i Przemysłowych
 Emilia Filimoniuk – Młodszy Konsultant, Dział Doradztwa i Badań Rynku

Obecnie Warszawa I i Warszawa II dysponują łącznym zasobem ok. 2,93 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Intensywny rozwój rynku przemysłowo-logistycznego w Polsce, który nastąpił w latach '90, został zapoczątkowany w regionie warszawskim. To tutaj powstawały najlepsze przykłady nowoczesnych obiektów magazynowych, dzięki czemu Warszawa jako pierwsza zaistniała na współczesnej magazynowej mapie Polski. Z biegiem czasu reprezentacyjne magazyny budowane w latach '90 straciły na nowoczesności i utraciły swoje przewagi konkurencyjne. W rezultacie region warszawski obecnie dysponuje relatywnie dużym zasobem powierzchni klasy B – starszych obiektów magazynowych o nieco gorszym standardzie technicznym budynków.

Podział regionu warszawskiego



Niestandardowa lokalizacja oraz nietypowe wyposażenie techniczne, często charakteryzujące magazyny klasy B, wpływają na zwiększenie elastyczności ich właścicieli w podejściu do klienta, pozwalając na skrócenie czasu negocjacji i zaadaptowanie powierzchni do wymagań najemcy.

Obiekty klasy B stanowią dobrą alternatywę dla najemców poszukujących nieszablonowych rozwiązań.

Podaż

Szacuje się, że obiekty klasy B stanowią ok. 16% zasobu nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej w badanym regionie (ok. 470 tys. mkw.). Relatywnie duży udział starszej, B-klasowej powierzchni na wynajem w regionie warszawskim wynika z faktu, że tutaj został zapoczątkowany rozwój polskiego rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych po 1989 r. Zadecydowało o tym kilka zasadniczych czynników. Po pierwsze, lokalizacja regionu warszawskiego w centralnej części Polski zapewniała dobre połączenie z innymi obszarami kraju i dzięki temu sprzyjała rozwojowi logistyki. Po drugie, relatywnie wysoka siła nabywcza mieszkańców Warszawy wspierała ekspansję firm handlowych i rzutowała na zwiększone zapotrzebowanie na odpowiednią powierzchnię magazynową niezbędną do przechowywania produktów. Po trzecie, rozwój rynku powierzchni magazynowo-produkcyjnych był silnie powiązany z napływem kapitału zagranicznego do Polski. Warszawa, pełniąc funkcje miasta stołecznego, stanowiła naturalne miejsce lokacji kapitału dla podmiotów inwestujących w Polsce po raz pierwszy.

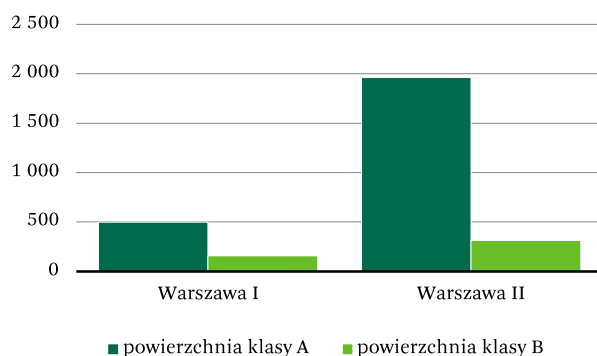
CAŁKOWITA PODAŻ W REGIONIE WARSZAWSKIM 2,93 MLN MKW.

PODAŻ POWIERZCHNI KLASY A W REGIONIE WARSZAWSKIM 2,46 MLN MKW.

PODAŻ POWIERZCHNI KLASY B W REGIONIE WARSZAWSKIM 0,47 MLN MKW.

Powierzchnie magazynowe klasy B są niejednokrotnie położone poza głównymi szlakami komunikacyjnymi, natomiast w pobliżu osiedli mieszkaniowych. Niestandardowa lokalizacja wynika ze zmiany głównych osi układu komunikacyjnego na przestrzeni lat. W momencie powstawania obecnych magazynów klasy B, sieć drogowa w stolicy i woj. mazowieckim była zorganizowana w odmienny sposób. Z biegiem czasu powstały autostrady, drogi ekspresowe, natomiast obecnie duży nacisk kładzie się na ukończenie obwodnicy Warszawy. W rezultacie tego wiele lokalizacji, które pierwotnie były bardzo atrakcyjne, znalazło się poza zasięgiem obecnie dominujących szlaków komunikacyjnych.

Podaż nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej w regionie warszawskim (tys. mkw.)



Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2015 r.

Współczynniki pustostanów

Porównanie wskaźników pustostanów dla klasy A i B w obrębie miasta Warszawy i jej okolic wykazuje, że magazyny klasy B charakteryzują się przeciętnie większą dostępnością wolnej powierzchni. Z podobnym zjawiskiem mamy do czynienia również w skali kraju – wystandaryzowana powierzchnia klasy A jest lepiej dostosowana do wymagań typowego najemcy i dzięki temu ulega szybszej absorpcji.

	WARSZAWA I	WARSZAWA II
ŚREDNI WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	9,5%	7,9%
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW DLA KLASY A	8,2%	7,3%
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW DLA KLASY B	14,3%	11,4%

Najemcy

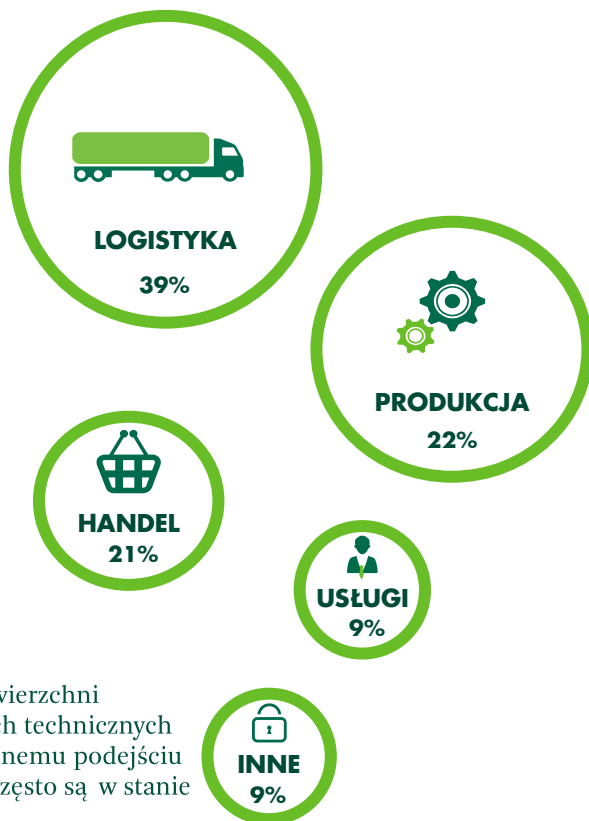
KORZYŚCI DLA LOGISTYKÓW I KURIERÓW

Największą grupę najemców B-klasowej powierzchni stanowią przedsiębiorstwa z branży logistyki. Znaczna elastyczność właścicieli obiektów klasy B, często akceptujących najem krótkookresowy, pozwala zaspokoić zwiększony popyt firm logistycznych na powierzchnię magazynową wynikający z sezonowości produktów.

Ponadto, powierzchnia klasy B jest bardzo chętnie użytkowana przez firmy kurierskie, ponieważ lokalizacja magazynu w obrębie granic miasta zapewnia bliskość odbiorców. Dzięki temu przedsiębiorstwa kurierskie mogą optymalizować czas oraz koszt dostawy przesyłki do klienta, co wpływa na budowanie ich przewagi konkurencyjnej na rynku.

KORZYŚCI DLA PRODUCENTÓW

Powierzchnia produkcyjna, w odróżnieniu od powierzchni magazynowej, często wymaga bardzo specyficznych technicznych dostosowań do potrzeb klienta. Dzięki indywidualnemu podejściu do najemcy, właściciele obiektów klasy B bardzo często są w stanie zaoferować odpowiednie rozwiązania.



DODATKOWE KORZYŚCI

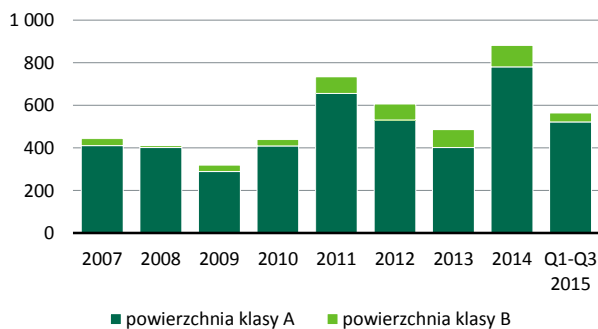
Do innych przewag obiektów klasy B, szczególnie ważnych dla pewnych grup najemców, możemy zaliczyć: dostęp do placów składowania (w przypadku magazynów klasy A taka powierzchnia często w ogóle nie występuje, ponieważ deweloperzy maksymalnie wykorzystują możliwość zabudowy działki), indywidualne rozwiązania dotyczące kontroli dostępu na teren nieruchomości, ofertę małych modułów, mniejszą kubaturę budynku, mogącą wpływać na niższy koszt ogrzewania.

Kolejną grupę najemców często spotykaną w magazynach klasy B stanowią firmy składujące nietypowe produkty, które np. poprzez emisję uciążliwego zapachu (np. opony) czy intensywne zużywanie powierzchni są często nieakceptowalne przez podmioty oferujące nowoczesną powierzchnię klasy A, natomiast są dopuszczalne przez właścicieli obiektów klasy B, co świadczy o elastyczności ich podejścia do klienta.

Średnie stawki czynszowe dla powierzchni klasy B (włączając opłatę eksploatacyjną)

WARSZAWA I 10-15 PLN/ MKW./ MIES.
WARSZAWA II 8-12 PLN/ MKW./ MIES.

Popyt na nowoczesną powierzchnię magazynowo-produkcyjną w regionie warszawskim (tys. mkw.)



Źródło: CBRE Research, 3 kw. 2015 r.

Warunki najmu

Magazyny klasy B odróżnia od powierzchni A-klasowych charakter struktury właścicielskiej. Obiekty klasy B bardzo często należą do prywatnych, polskich inwestorów, co wpływa na skrócenie i uproszczenie procesu decyzyjnego. Mniej skomplikowane zapisy umów najmu i relatywnie szybszy proces transakcyjny stanowią rekompensatę za generalnie gorszy standard techniczny B-klasowych budynków oraz często niefunkcjonalny układ przestrzenny.

- > **INDYWIDUALNE PODEJŚCIE DO KAŻDEGO KLIENTA**
- > **ELASTYCZNOŚĆ W ZAKRESIE ADAPTACJI PRZESTRZENI MAGAZYNOWEJ DO POTRZEB NAJEMCY**
- > **AKCEPTACJA UMÓW KRÓTKOTERMINOWYCH**

Co dalej?

Powierzchnia magazynowa ulega ciągłemu procesowi starzenia się. Wraz z postępującym procesem automatyzacji przestrzeni magazynowej, zmianą oczekiwań klientów w stosunku do specyfikacji technicznej oraz wytyczaniem nowych szlaków komunikacyjnych, starsze magazyny tracą swoją przewagę konkurencyjną na rynku. Dzięki elastyczności ich właścicieli w dalszym ciągu są w stanie zaoferować ciekawe rozwiązania swoim najemcom, jednak nasuwa się pytanie, jaka przyszłość czeka takie powierzchnie w dłuższej perspektywie czasowej? Czy będą sukcesywnie modernizowane w celu nadrobienia braków technicznych narosłych na przestrzeni lat? Czy też będą wyburzane, aby w pełni wykorzystać potencjał działki poprzez budowę nowoczesnych powierzchni? Obecnie coraz wyraźniej zauważalny jest trend wykorzystania przestarzałych powierzchni pod alternatywne zastosowania. W starych magazynach oraz halach produkcyjnych powstają centra rozrywki (ścianki wspinaczkowe, place zabaw), centra sztuki (przestrzeń wystawowa), a także ciekawe projekty łączące nowoczesną przestrzeń biurową i handlową z unikalnymi elementami przemysłowej architektury.

Magazyny klasy B stanowią uzupełnienie oferty powierzchni klasy A. Dzięki indywidualnemu podejściu do klienta, dużej elastyczności w zakresie adaptacji powierzchni oraz akceptacji umów krótkoterminowych, właściciele magazynów klasy B są w stanie z powodzeniem konkurować z ofertą powierzchni klasy A, na czym zyskuje najemca, otrzymując nieszablonowe rozwiązanie dopasowane do swoich indywidualnych potrzeb.



KONTAKT

Joanna Mroczek

Director, Research and Marketing

+48 22 544 8061

joanna.mroczek@cbre.com

Patrick Kurowski

Director, Industrial and Logistics, Poland

+48 22 544 8033

patrick.kurowski@cbre.com

Joerg Kreindl

Senior Director, Industrial and Logistics, CEE

+48 22 544 8006

joerg.kreindl@cbre.com

BIURO

CBRE sp. z o.o.

Rondo ONZ 1, 24. piętro

00-124 Warszawa

Aby dowiedzieć się więcej o CBRE Research, lub uzyskać dostęp do innych publikacji, prosimy odwiedzić Global Research Gateway na stronie internetowej www.cbre.com/researchgateway.



officeGO.pl industrialGO.pl



Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakiegokolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakiegokolwiek sposób raportów w całości lub w części.