



*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości
mrn.pl*

MAŁOPOLSKI RYNEK POWIERZCHNI LOGISTYCZNYCH

Jarosław Zygmunt

Kraków, maj 2010

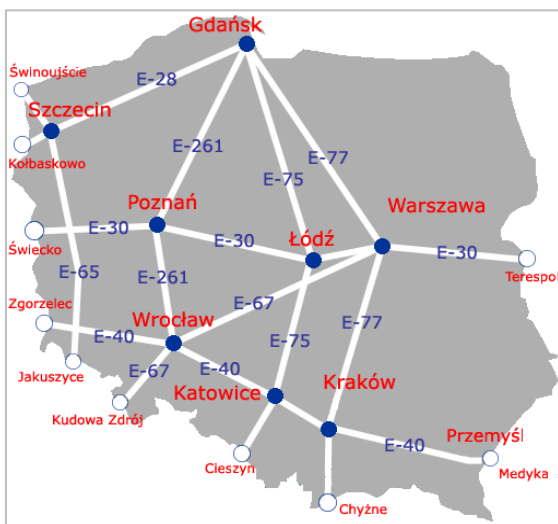
*Instytut Analiz
Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl
www.mrn.pl*

31-261 Kraków, ul. Wybickiego 7C
tel. +48 12 378 31 30, fax +48 12 378 31 29
KRS 0000263193, REGON 120328302,
NIP 677-227-92-06
e-mail: zarzad@mrn.pl

Zasoby powierzchni logistycznej: Warszawa liderem, słaby Kraków



Rys.1. Zasoby nowoczesnej powierzchni logistycznej w Polsce. Źródło – IA MRN.PL



Rys.2. Układ głównych tras komunikacyjnych w Polsce.

Wielkość rynku małopolskiego, w tym samego Krakowa, na tle całego kraju jest znikoma. Obecnie w aglomeracji krakowskiej wielkość nowoczesnej powierzchni magazynowej stanowi niespełna 1,5% całkowitego zasobu w Polsce.

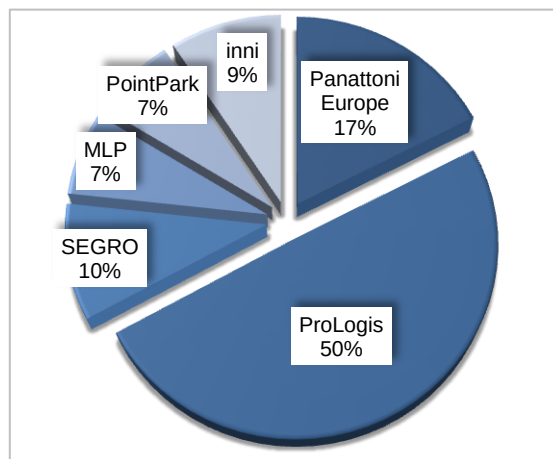
Największymi inwestorami w Polsce, w segmencie powierzchni logistycznych są: ProLogis oraz Panattoni Europe. Łączny ich udział w całym rynku sięga niemal 70%.

Na terenie Małopolski jedynie Panattoni Europe zrealizował w 2008 roku niewielką (jak na własne zasoby), ale wręcz pionierską w tym regionie, inwestycję – parku logistycznego o powierzchni ok. 17 000 m kw. zlokalizowanego przy południowo-zachodniej granicy Krakowa, w pobliżu obwodnicy miasta – w Skawinie.

Od początku 2007 roku wielkość nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce wzrosła o niemal 100%! osiągając obecnie poziom 6,2 mln m kw. Rynek ten jest bardzo zróżnicowany, zarówno pod względem skupienia największych parków logistycznych jak i poziomu czynszów uzyskiwanych z wynajmu tego rodzaju powierzchni. W zasadzie cała powierzchnia logistyczna zlokalizowana jest w centralnej i zachodniej części Polski. Najbogatszym regionem pod względem wielkości nowoczesnych parków logistycznych jest województwo Mazowieckie – z głównym ośrodkiem w Warszawie i jej okolicach. Obecnie wielkość rynku tego regionu to niemal 2,5 mln m kw. nowoczesnej powierzchni logistycznej. Drugim, co do wielkości, rynkiem logistycznym jest Górny Śląsk, gdzie zrealizowano dotychczas ok. 1,1 mln m kw. powierzchni magazynowej. Liczącymi się regionami są również: centralna Polska, skupiona wokół Łodzi i Piotrkowa Trybunalskiego, Wielkopolska oraz Dolny Śląsk z Wrocławiem jako głównym ośrodkiem tego regionu. Bardzo słabo, w tym zestawieniu wypada Małopolska.

W aglomeracji krakowskiej jak i samym Krakowie istnieje niespełna 0,1 mln m kw. powierzchni magazynowej, którą możemy zaliczyć do spełniających obecne standardy obiektów logistycznych.

Na sytuację tą ma wpływ wiele czynników, z których do najważniejszych należy zaliczyć lokalizację w skali kraju, infrastrukturę komunikacyjną (również na poziomie krajowym) oraz sąsiedztwo Górnego Śląska, który obecnie zdecydowanie przewyższa Kraków pod względem infrastruktury drogowej.



Rys.3. Podział podmiotowy rynku magazynowego w Polsce.

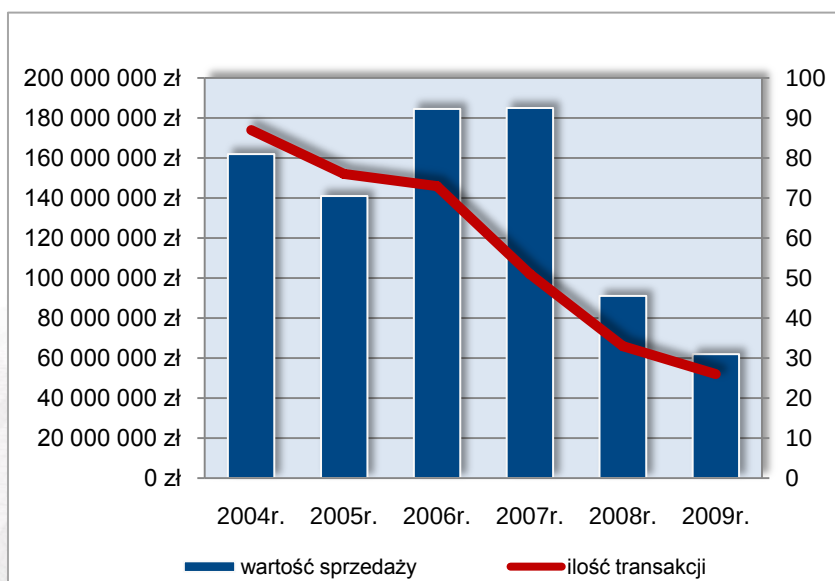
Tereny wokół istniejącej obwodnicy Krakowa należą do najatrakcyjniejszych dla realizacji powierzchni magazynowych. Należy w tym miejscu zaznaczyć iż największe zasoby nowej powierzchni magazynowej zlokalizowano właśnie niejako wzdłuż ciągu komunikacyjnego autostrady A4: w samym Krakowie, na obszarze Rybitw – typowej dla zabudowy produkcyjno-magazynowej dzielnicy, gdzie zrealizowano niemal 53000 m kw. powierzchni magazynowej; przy południowo-zachodniej granicy miasta, w Skawinie – gdzie w 2008 roku zrealizowano 35000 m kw. magazynów oraz północno-zachodniej granicy miasta, w sąsiedztwie portu lotniczego w Balicach. Duży obszar przemysłowy, powstały m.in. na terenie specjalnej strefy ekonomicznej w Niepołomicach, skierowany jest głównie na zabudowę produkcyjną, podobnie jak tereny dawnego Kombinat Metalurgicznego HTS.

Dużą nadzieją pozostaje inwestycja w Modniczkę (północno-zachodnie obrzeża Krakowa). Jednak dotychczas budowa, największego w województwie małopolskim i jednego z większych w kraju parków logistycznych, jest tylko zapowiedzią.



Rys.4. Rejony największej aktywności budownictwa magazynowego.

Malejący popyt, ceny nadal wysokie

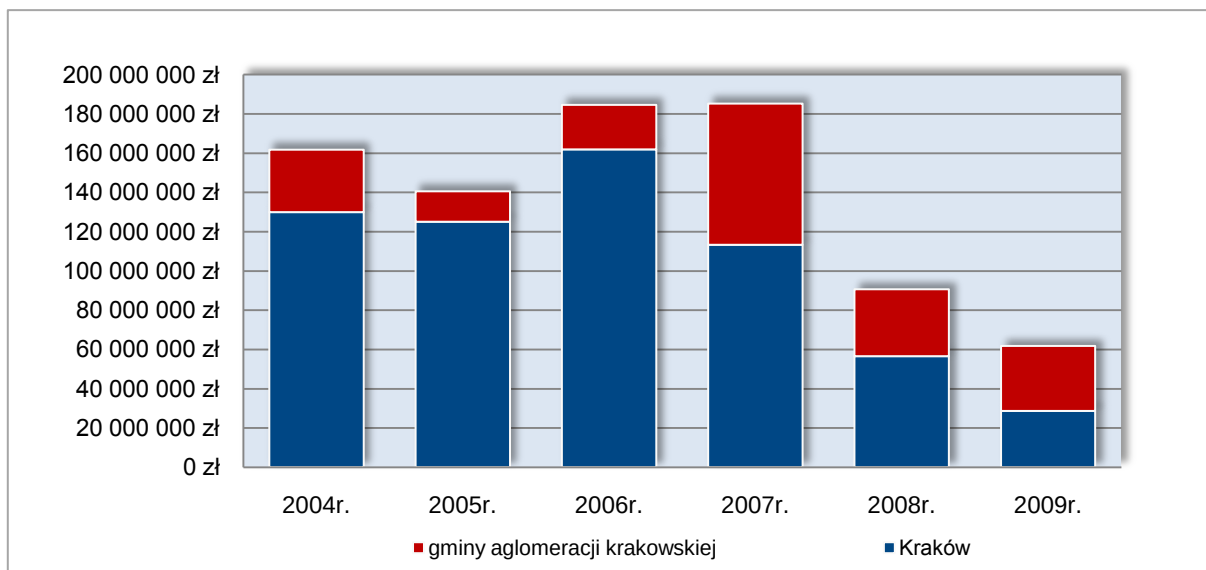


Rys.5. Wolumen sprzedaży na rynku magazynowym aglomeracji krakowskiej.
Źródło – IA MRN.PL

W ciągu ostatnich sześciu lat, pod względem ilościowym, notowany jest niemal stały spadek sprzedaży obiektów magazynowo-produkcyjnych. W 2009 roku wielkość sprzedaży wyniosła niespełna 39% w stosunku do sprzedaży z 2004 r. Nieco odmienną tendencję wykazuje wielkość obrotów na rynku magazynowym. Największą sprzedaż, przekraczającą 180 mln złotych zanotowano w latach 2006/2007.

W ostatnim roku – 2009 – wielkość sprzedaży nieznacznie przekroczyła 60 mln złotych, wykazując spadek o ponad 30% w stosunku do roku 2008 i stanowiąc tym samym ok. 30% obrotów z lat 2006/2007.

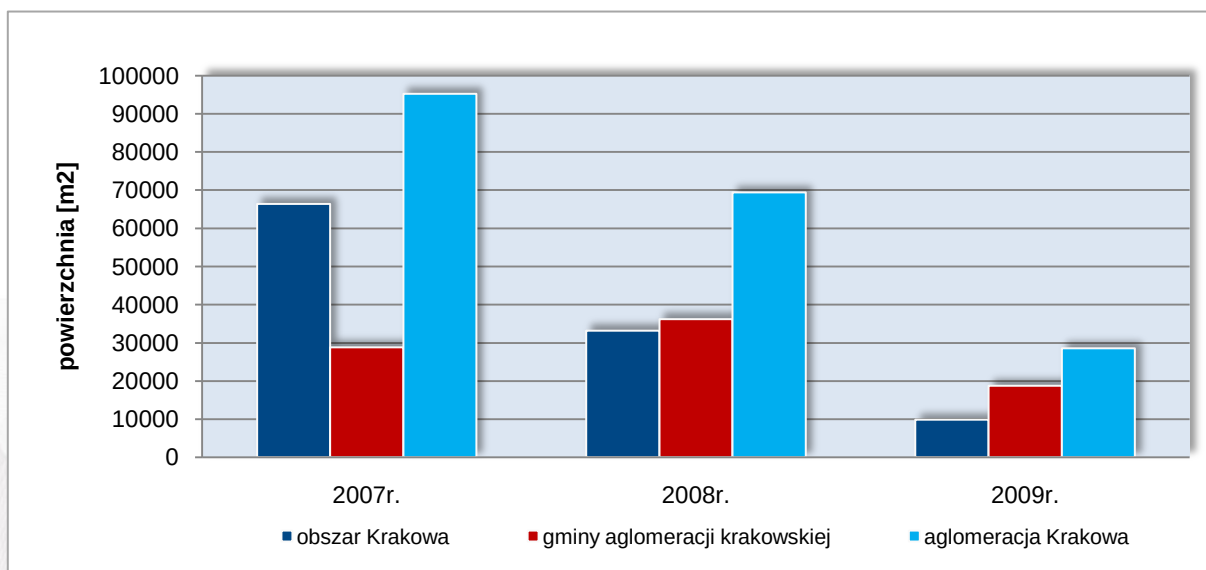
Wskazać należy, iż inwestorzy rynku magazynowego zwracają większą uwagę na tereny podmiejskie, które cechuje łatwiejszy dostęp do głównych tras komunikacyjnych, wychodząc z zatłoczonego Krakowa.



Rys.6. Wolumen sprzedaży na rynku magazynowym aglomeracji krakowskiej. Źródło – IA MRN.PL

O zwiększającej się roli terenów podmiejskich, w stosunku do Krakowa, świadczyć może rosnący udział, w sprzedaży powierzchni magazynowo produkcyjnej, na terenach gmin wokół Krakowa w ciągu ostatnich 3 lat. W latach 2007/2008 udział ten wynosił ok. 38% podczas gdy w 2009 roku już ponad 50%. Najdroższe transakcje zanotowano w Zabierzowie i Balicach.

W ciągu ostatnich 3 lat, na obszarze aglomeracji krakowskiej sprzedano ponad 190 000m kw. powierzchni magazynowo-produkcyjnej, z czego niemal 50% w 2007 roku natomiast w latach 2008/2009 to odpowiednio 35% i 15%. Przeciętna wartość transakcji, po dużym wzroście do 2007 roku, w latach późniejszych spadła odpowiednio o 25% i 15% w roku 2009, do poziomu ok. 2,4mln złotych

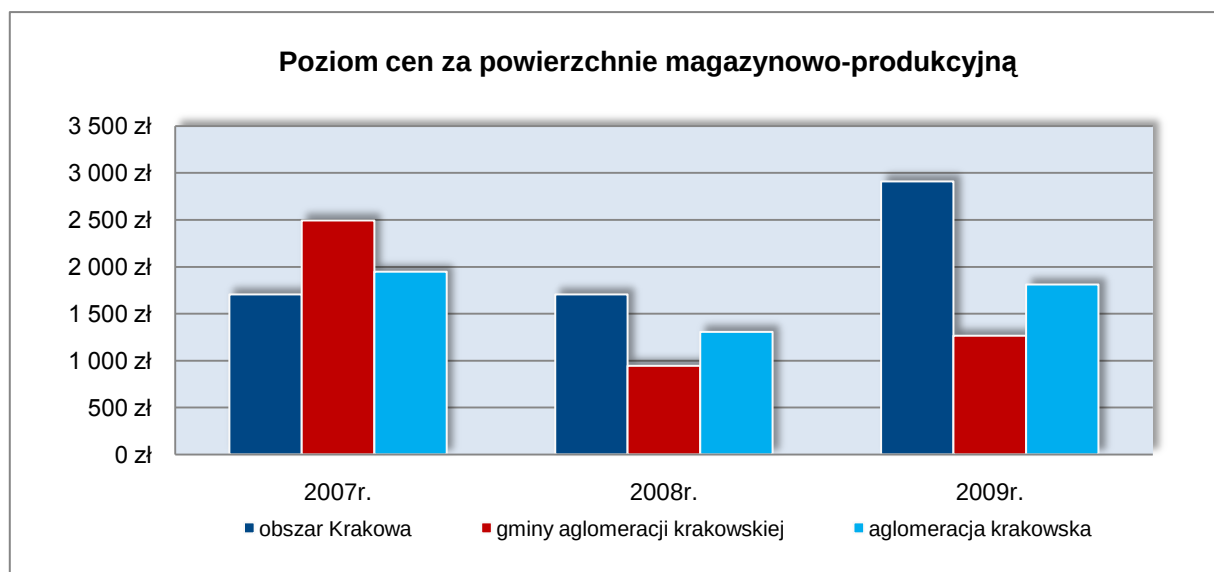


Rys.7. Wielkość sprzedaży powierzchni magazynowej w aglomeracji krakowskiej. Źródło – IA MRN.PL



Rys.8. Wartość transakcji na rynku magazynowym aglomeracji krakowskiej. Źródło – IA MRN.PL

Pomimo ogólnego spadku obrotów na rynku magazynowym zanotowano dodatni wskaźnik zmiany poziomu ceny jednostkowej powierzchni magazynowych. Po spadku przeciętnej ceny jednostkowej w roku 2008 o 33% w stosunku do rekordowego roku 2007, zanotowano jej wzrost o 38%. Tym samym średnia cena jednostkowa jaką zanotowano w 2009 roku zbliżyła się do poziomu cen z roku 2007.



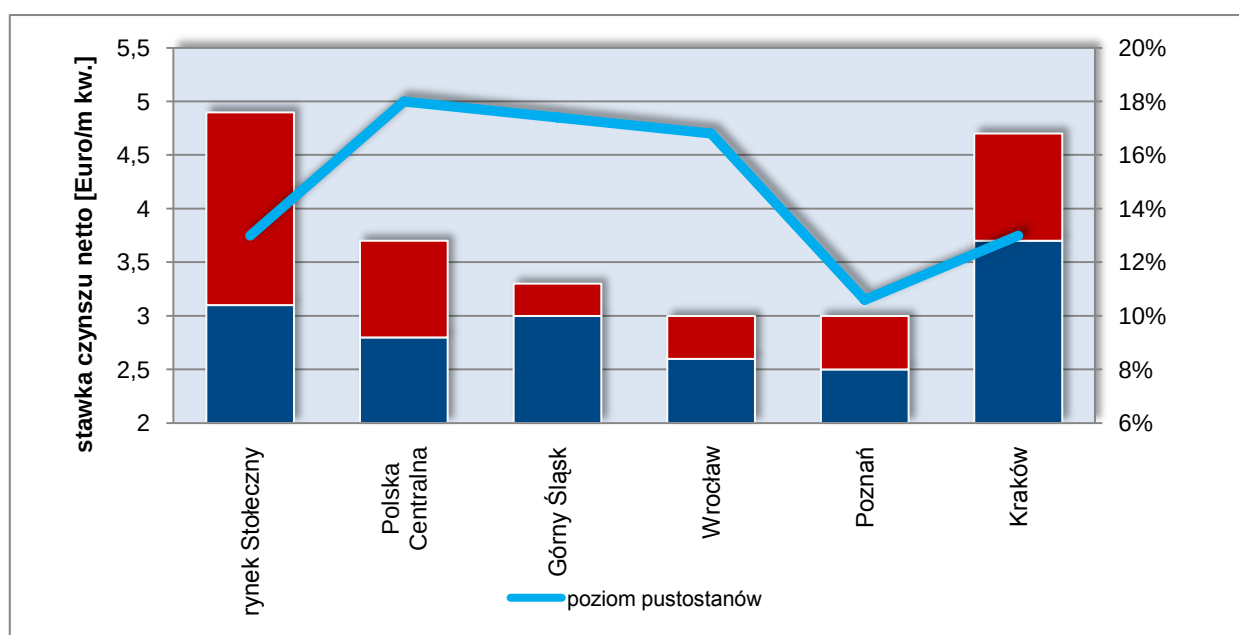
Rys.9. Poziom cen jednostkowych na rynku magazynowym aglomeracji krakowskiej. Źródło – IA MRN.PL

Czynsze do negocjacji, liczy się lokalizacja

Cechą charakterystyczną dla rynku krakowskiego jest wysoki poziom stawek czynszów za powierzchnie magazynowe, pomimo jak się wydaje niewielkiej atrakcyjności tego regionu dla inwestycji logistycznych. W zasadzie tylko rynek Stołeczny jest droższym pod tym względem. Wpływ na to ma wręcz znikoma podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej oraz niewielka podaż powierzchni magazynowej w Krakowie w ogóle. Całkowite zasoby magazynów w Krakowie kształtują się na poziomie ok. 800 tys. m kw., co stanowi niespełna 13% całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni logistycznej w Polsce!

Przeciętny poziom czynszów za powierzchnię magazynową w Krakowie obecnie kształtuje się na poziomie 3,7-4,7 Euro/ m kw., i jest zbliżony do cen z ostatnich dwóch lat. Tendencję spadkową, na poziomie 15% wskazują stawki określone w złotych, co wynika ze zmiany kursu walut.

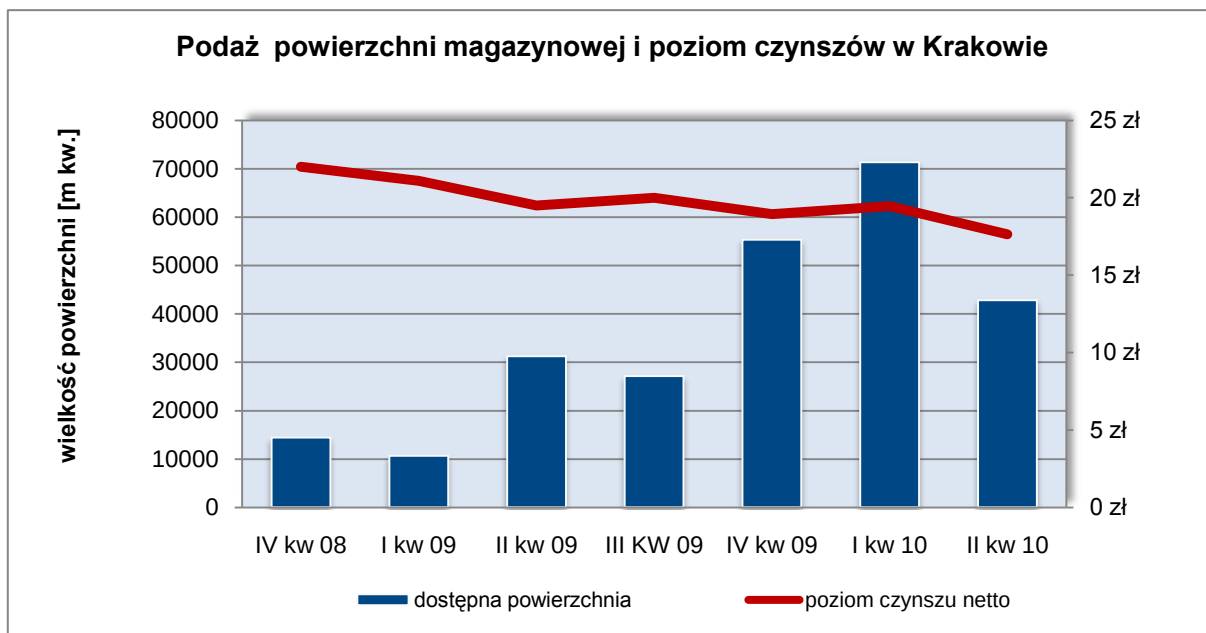
Słaba sytuacja gospodarcza z ostatnich 2 lat nie ominęła również rynku magazynowego w Krakowie. Pomimo iż krakowski rynek magazynowy charakteryzuje się jednym z lepszych wskaźników wynajmu w Polsce, obecny poziom pustostanów kształtuje się na poziomie 13% (wobec 13% na rynku Stołecznym i 17,4% na Górnym Śląsku), to w stosunku do lat 2007/2008 wzrósł o ponad 300%. W latach 2007/2008 wskaźnik pustostanów w Krakowie kształtował się na poziomie 3,5-4%. Zaznaczyć w tym miejscu należy iż rynek krakowski jest bardzo czuły pod względem zmian tego rodzaju wskaźników. Bardzo mała podaż powierzchni logistycznej powoduje iż wystawienie na rynek obiektu o wielkości 10-15 tys. m kw. powoduje zmiany wskaźnika pustostanów rzędu kilkunastu procent.



Rys. 10. Poziomczynszówza powierzchnię magazynową w Polsce. Źródło – IA MRN.PL



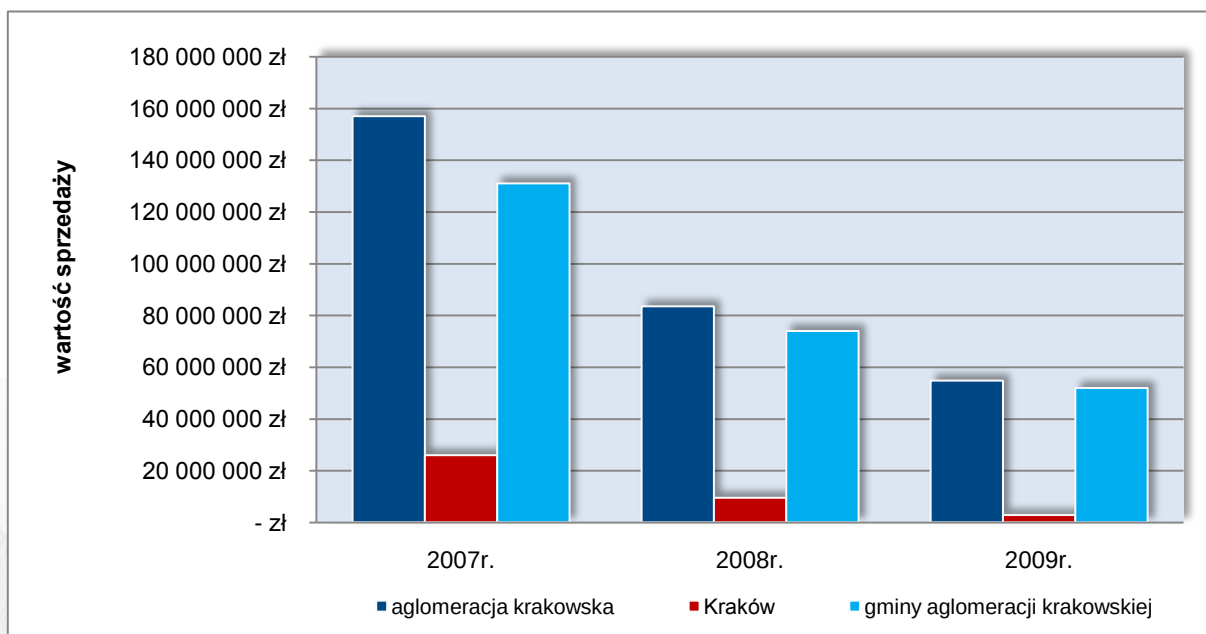
Mniejszy popyt na powierzchnię magazynową skłonił właścicieli do większych ustępstw przy negocjowaniu warunków wynajmu. Dotyczy to zwłaszcza obiektów o gorszej lokalizacji. Za obiekty o wysokim standardzie albo dogodnej lokalizacji nadal wynajmujący stawiają twarde warunki. Wydaje się że na rynku krakowskim obecnie większe zapotrzebowanie jest na powierzchnię produkcyjną niż tylko magazynową. Całkowite wynajęcie obiektu Panattoni Park Kraków (17 000m kw.) zajęło rok, a największa inwestycja logistyczna regionu w Modlniczce od 2007 roku nie została rozpoczęta (brak chętnych na wynajem?). Jednocześnie trudno jest wynająć powierzchnię produkcyjną, zwłaszcza w miejscu „przyjaznym” dla produkcji. A jeżeli takowa się znajdzie to stawka czynszu za obiekt najczęściej 30-50 letni! niemal dorównuje poziomowi czynszu w nowoczesnym obiekcie magazynowym. Taką sytuację obserwuje się np.: na terenie byłych zakładów metalurgicznych w Skawinie. Za wynajem hali produkcyjnej (z lat 50-tych XX wieku), o bardzo niskim standardzie (stara konstrukcja, bez żadnej izolacji cieplnej, ze słabym doświetleniem, bez ogrzewania, z mizernym zapleczem sanitarnym) czynsz kształtuje się na poziomie 15-16zł / 1 m kw. (co obecnie daje kwotę ok. 3,9 Euro/m kw.).



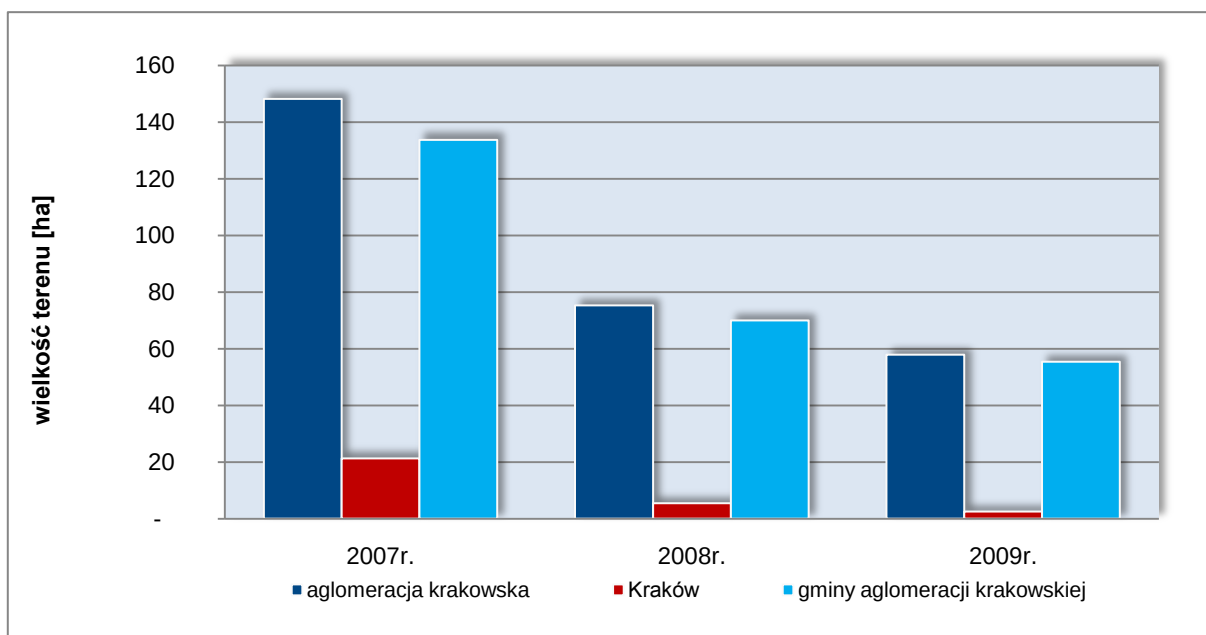
Rys.10.Podaż Powierzchni magazynowej w aglomeracji krakowskiej. Źródło – IA MRN.PL

Spadek cen gruntów szansą dla rynku

Od 2007 roku sprzedano 281 ha terenów przemysłowych w aglomeracji krakowskiej. Jednak z roku na rok (od 2007r.) sprzedaż sukcesywnie malała osiągając w roku 2008 wielkość 75ha a w roku 2009 58ha. Zatem spadek rok do roku wyniósł odpowiednio 49% i 33%. Podobną zależność zanotowano w wielkości obrotów. W rekordowym, 2007 roku wartość sprzedaży wyniosła 157 mln złotych a w roku 2009 niespełna 55 mln złotych, co stanowi spadek o 65%.

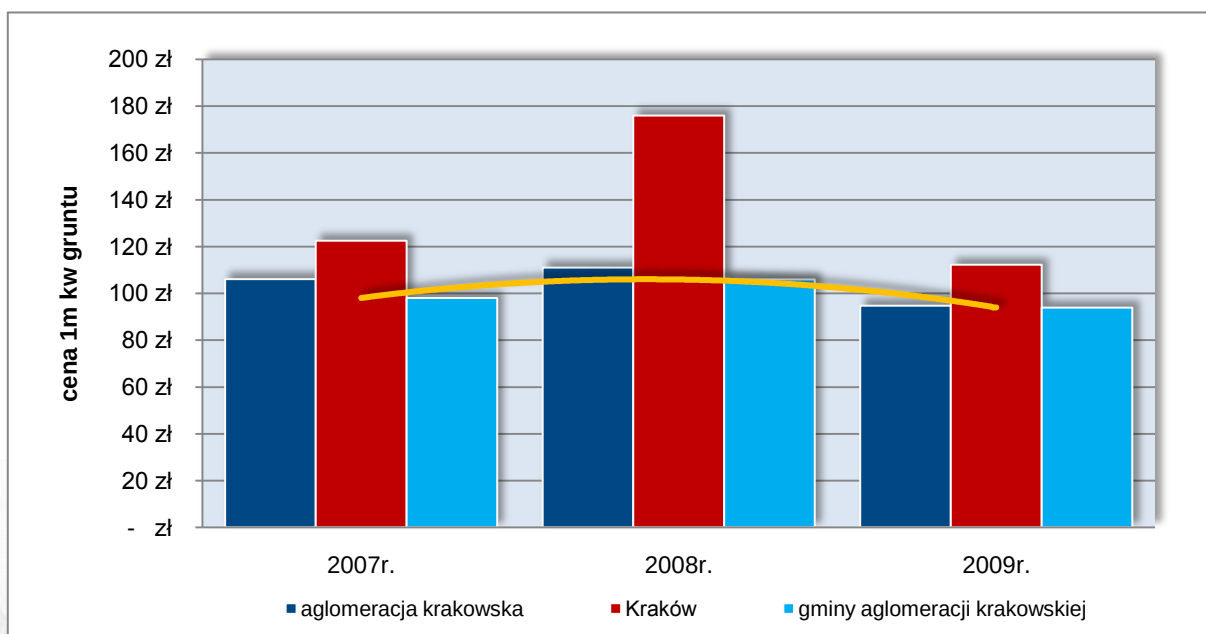


Rys.11.Wartość sprzedaży gruntów przemysłowych w aglomeracji krakowskiej. Źródło – IA MRN.PL

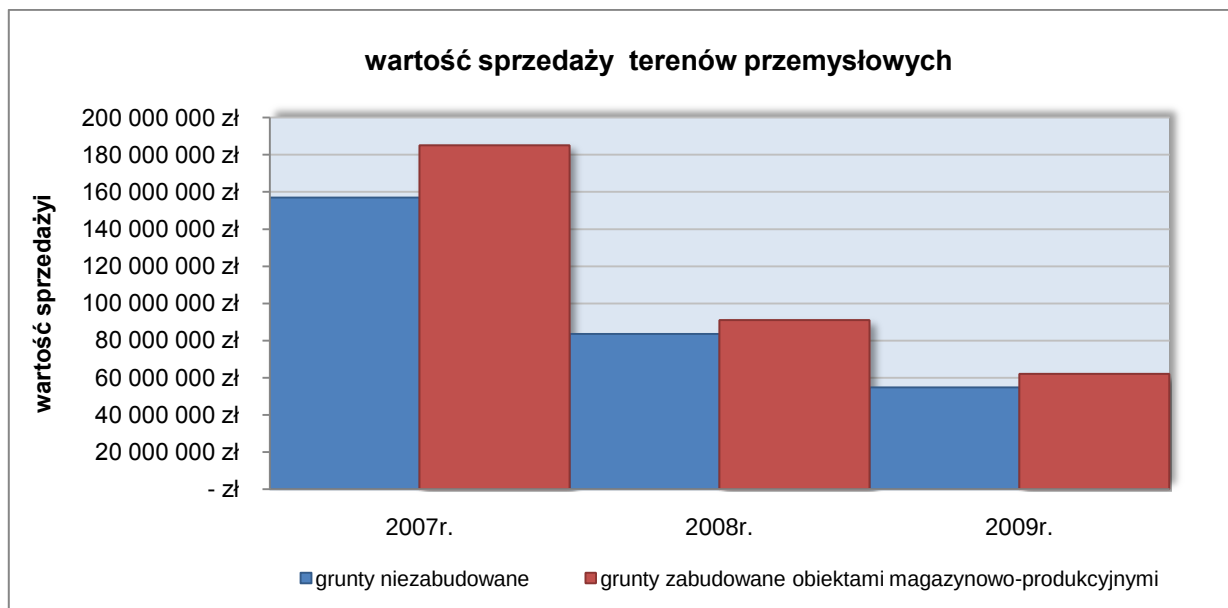


Rys.12. Wielkość sprzedaży gruntów przemysłowych w aglomeracji krakowskiej. Źródło – IA MRN.PL

Tendencja spadkowa dotknęła również cen jednostkowych gruntów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową. W tym przypadku rekordowym rokiem był 2008 ze średnią ceną 111zł/m kw. podczas gdy w 2009 roku cena ta spadła o 15%, do poziomu 95zł/ m kw. Ta sytuacja jest jednak pozytywnym bodźcem dla rynku magazynowego. Spadające ceny gruntów pozwalają na obniżenie kosztów inwestycji a tym samym niejako umożliwiają złagodzenie skutków niekorzystnego trendu spadku czynszów i wzrostu pustostanów.



Rys.13. Poziom cen za grunty przemysłowe w aglomeracji krakowskiej. Źródło – IA MRN.PL



Rys.14. Wartość sprzedaży terenów przemysłowych w aglomeracji krakowskiej. Źródło – IA MRN.PL

Podsumowanie roku 2009r. na małopolskim rynku logistycznym

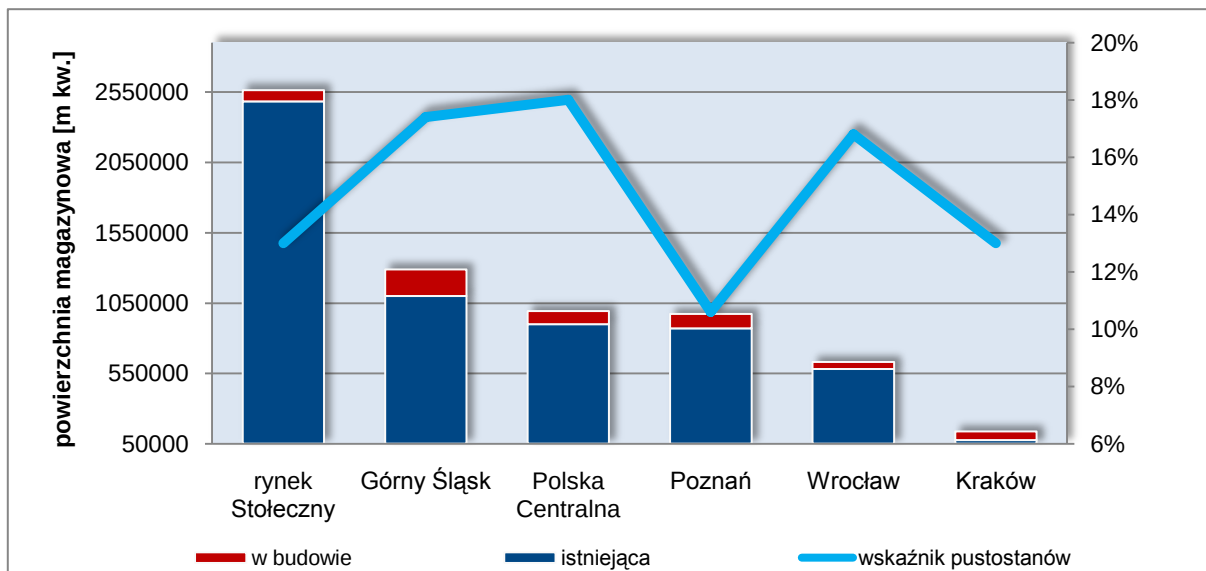
☐ wielkość rynku logistycznego	udział ok. 1,5% w rynku krajowym	➔
☐ sprzedaż powierzchni magazynowej	najniższy poziom w ciągu ostatnich 5 lat	➡
☐ wielkość popytu	wzrost popytu na tereny wokół Krakowa/ spadek popytu na obszar miejski Krakowa	↗↘
☐ wielkość podaży	wzrost podaży powierzchni do wynajęcia (wzrost wskaźnika pustostanów); brak nowej powierzchni w 2009 roku	↗
☐ poziom czynszów	spadek przeciętnego poziomu czynszów - 15%	➡
☐ wartość sprzedaży gruntów przemysłowych	maleje popyt na tereny przemysłowe, spadek wartości sprzedaży o 35%	➡
☐ poziom cen gruntów przemysłowych	spadek ceny jednostkowej o 15%	➡

Umiarkowany wzrost podaży, liczą się sprawdzone lokalizacje

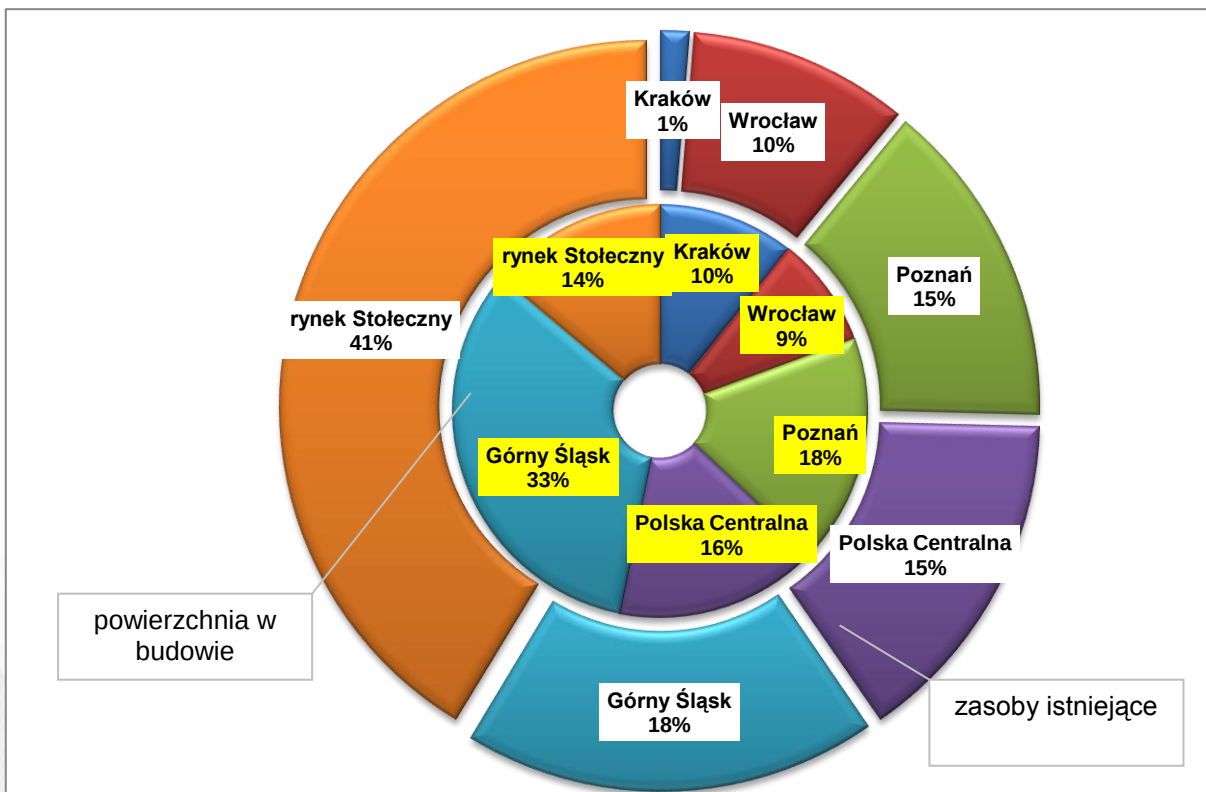
Rok 2009 na rynku powierzchni logistycznych charakteryzował się spowolnieniem przyrostu nowej powierzchni magazynowej oraz spadkiem wskaźnika wynajmu. W ciągu ostatniego roku powstało ok. 800 tys. m kw. nowych magazynów, podczas gdy w 2008 roku wielkość ta wynosiła niemal 1,2 mln m kw.

Obecnie w budowie jest ponad 570 tys. m kw. powierzchni logistycznej, z czego największy przyrost realizowany jest na terenie Górnego Śląska, gdzie powstaje niemal 190 tys. m kw. magazynów. Stanowi to 33% całkowitej powierzchni. Procentowo najwyższym wskaźnikiem przyrostu powierzchni charakteryzuje się Kraków – przyrost

80% - wobec najniższego przyrostu na rynku warszawskim – wynoszącym 3%. Jeżeli przełożymy to na wielkość powierzchni to okaże się, iż realizowana powierzchnia w Krakowie (+80%) wynosi 61 000mkw podczas gdy 3% w Warszawie to 79 000m kw. magazynów. Dużym zaufaniem darzą inwestorzy rynek Górnego Śląska. Pomimo iż charakteryzuje się on drugim co do wielkości zasobem powierzchni logistycznej oraz jednym z wyższych wskaźników pustostanów, to właśnie na tym obszarze realizowana jest największa ilość inwestycji magazynowych (33% całkowitej powierzchni jaka jest w budowie).



Rys.15. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. Źródło – IA MRN.PL



Rys.15. Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w Polsce. Źródło – IA MRN.PL

Tabela 1. Przyrost powierzchni magazynowej w 2010r.

region	zmiana	wskaźnik poziomu pustostanów
Kraków	↗ +80%	13%
Wrocław	↗ + 9%	17%
Poznań	↗ + 12%	18%
Polska Centralna	↗ + 10%	11%
Górny Śląsk	↗ + 17%	17%
rynek Stołeczny	↗ + 3%	13%

Na sprawdzone lokalizacje stawiają również inwestorzy na krakowskim rynku. Powstające inwestycje lokalizowane są: w południowo-wschodniej części Krakowa, na Rybitwach oraz południowo-zachodnich obrzeżach obwodnicy Krakowa – Skawinie.



Rys.15 Przy nowoczesnej powierzchni magazynowej w aglomeracji krakowskiej w 2010r. Źródło – IA MRN.PL

Nowe inwestycje, powoli powstają na północno-zachodnich obrzeżach Krakowa: Balicach, gdzie obecnie operator logistyczny Grupa Raben kończy budowę magazynu o powierzchni 7500m kw.; w Modlniczce można liczyć na długo oczekiwane rozpoczęcie największego centrum magazynowego regionu.

W miarę poprawiającej się infrastruktury drogowej inwestorzy nieśmiało zaczynają dostrzegać inne niż dotychczas lokalizacje dla obiektów magazynowo-produkcyjnych. Wzdłuż nowego odcinka trasy A4, głównie w gminie Niepołomice i Kłaj samorządy wyszły naprzeciw aktualnemu zapotrzebowaniu rynku i przeznaczyły, w planach miejscowych duże tereny pod zabudowę produkcyjno-magazynową. Bardzo dobre warunki lokalizacyjne oraz infrastruktury drogowej spełnia obecnie węzeł w Szarowie. Właśnie w tym rejonie MK Logistic planuje budowę centrum magazynowego o powierzchni 20 000m kw.

Wnioski

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce wykazał się dużą odpornością na słabą sytuację gospodarczą kraju. W stosunku do szczytowych, dla tego segment, lat 2007/2008 obecny wskaźnik wynajmu powierzchni magazynowej spadł o 6 do 9% i obecnie kształtuje się na poziomie 85%. Na tle innych krajów Europy Środkowej (Czechy, Słowacja, Węgry) jest to wynik dobry (dla wspomnianych krajów wskaźnik ten wynosi ok. 82 do 86%).

Czynnikami, które mogły wpłynąć na taki dobry wynik mogły być bardziej restrykcyjne przepisy dotyczące finansowania tego rodzaju inwestycji ze środków kredytowych oraz wykorzystania gruntów pod zabudowę magazynową.

Na obszarze aglomeracji krakowskiej jednym z głównych wyznaczników, który utrzymuje rynek magazynowy w dobrej kondycji, jest niska podaż tego rodzaju powierzchni. W roku 2008 zrealizowano 44 000m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej na wynajem, co w skali kraju stanowiło ok. 5% powstałych w tym okresie zasobów. Mogłoby się zatem wydawać iż niedobór magazynów w Krakowie jest ogromny, a najemcy czekają w kolejce do inwestorów. Tymczasem wynajęcie Panattoni Park Kraków zajęło niemal rok, MK Logistic Park obecnie charakteryzuje się wskaźnikiem wynajmu na poziomie 85%, a zapowiadana od 2007roku największa inwestycja centrum magazynowego w Modlniczce - Kraków Airport Logistic Centre (docelowo 150 tys. m kw.) do dzisiaj nie została rozpoczęta.

Patrząc na planowane na lata 2010/2011 inwestycje można odnieść wrażenie, iż spowolnienie na rynku powierzchni magazynowych mamy za sobą. W Krakowie powstaje 61 000m kw. nowych magazynów (45 000 m kw. realizowane jest w sąsiedztwie Panattoni Park Kraków, 16 000 m kw. na Rybitwach) , a może nawet 96 000m kw. Grupa Goodman zapowiedziała rozpoczęcie budowy centrum w Modlniczce, gdzie w pierwszym etapie ma powstać ok. 35 000m kw.

Zauważyć można, iż bardzo młody, rynek magazynów w Polsce już przechodzi przeobrażenie. Coraz częściej najemcy dyktują wymagania dotyczące standardu budynku. Stąd też znacznie większy udział inwestycji build to suit (BTS), czy budowy obiektu na wynajem pod konkretnego klienta. W taki sposób inwestycję rozpoczyna grupa Goodman w Modlniczce (całkowita powierzchnia 35 000m kw., którą rozpoczną realizować, jest dla konkretnych najemców), a Panattoni Europe niemal 50% powierzchni jaką obecnie realizuje w Polsce to właśnie inwestycje typu BTS.

Rynek powierzchni magazynowej w Polsce czeka jeszcze długa droga do osiągnięcia poziomu porównywalnego z krajami Europy Zachodniej. Dotyczy to nie tylko wielkości zasobów ale przede wszystkim jego stabilności. Aktualny poziom stopy kapitalizacji dla tego rynku wynosi ok. 8,5% i jest jednym z najwyższych w krajach Europy Środkowej i Zachodniej. Wpływ na to ma nie tylko bezpośrednie zapotrzebowanie na nowoczesne magazyny, ale i wiele czynników gospodarczych, które w Polsce wciąż są mało stabilne i przewidywalne.

Tabela 2. Zmiany na rynku magazynowym w Krakowie na lata 2010/2011.

☐ wielkość rynku logistycznego	udział - ok. 2% w rynku krajowym	↗
☐ wielkość popytu	Utrzymanie popytu na tereny wokół Krakowa. Wstrzymanie największej inwestycji parku logistycznego pod Krakowem może wskazywać iż zapotrzebowanie na powierzchnię magazynową w Krakowie nie pokrywa dodatkowych 150 tys. m kw.	→
☐ wielkość podaży	Wzrost podaży nowoczesnej powierzchni logistycznej do wynajęcia.	↗
☐ wskaźnik pustostanów	Przyrost pustostanów w obiektach o gorszej lokalizacji, wydłużenie czasu ekspozycji nieruchomości na rynku.	↗
☐ poziom czynszów	Utrzymanie aktualnego poziomu stawek czynszu (w szczególności dla obiektów o dobrych lokalizacjach i wysokim standardzie). Spadek cen gruntów przemysłowych pozwoli na zniwelowanie ewentualnych	→



Jarosław Zygmunt

Rzeczoznawca majątkowy, analityk i doradca rynku nieruchomości
Członek Instytutu Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mrn.pl