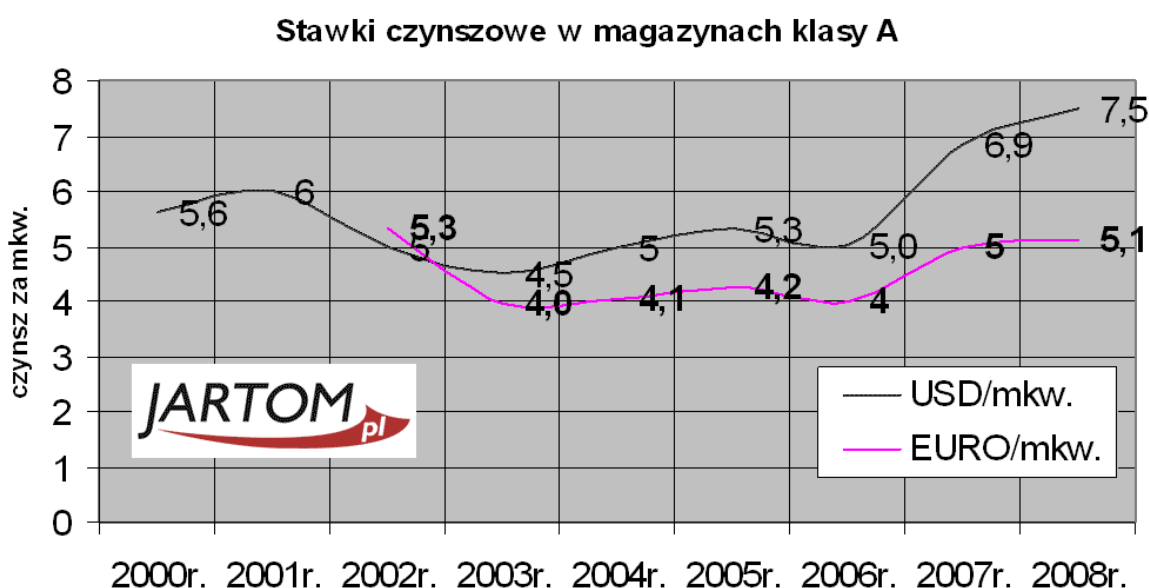


Analiza trendów stawek czynszowych w magazynach

Poniżej przedstawiamy unikalne, zebrane przez Jartom, dane ukazujące, jak zmieniała się wysokość czynszu w obiektach magazynowych i produkcyjnych na przestrzeni lat: od roku 2000 do chwili obecnej. Za przykład bierzemy aglomerację warszawską.

Przedstawione wartości określają stawki czynszowe za metr kwadratowy powierzchni. Są to stawki netto, nie zawierają podatku VAT, ani opłat administracyjnych i eksploatacyjnych.



Z przedstawionych na wykresie zależności wynika, że zmiany wysokości czynszu w ostatnich latach mają przebieg zbliżony do sinusoidy. Obecnie znajdujemy się na szczycie fali wykresu. Najniższe stawki czynszowe za wynajem powierzchni magazynowej płacono w latach 2003 - 2006. Ostatnie dwa lata to systematyczny wzrost czynszów. Rosnące stawki czynszów są silną motywacją dla deweloperów do budowy magazynów. Zwiększenie podaży powierzchni magazynowej pod wynajem powinno spowodować wyhamowanie wzrostu stawek, a w przyszłości nawet spadek wysokości czynszów za metr kwadratowy hali.

Od czego zależy cena i czynsz powierzchni magazynowych?

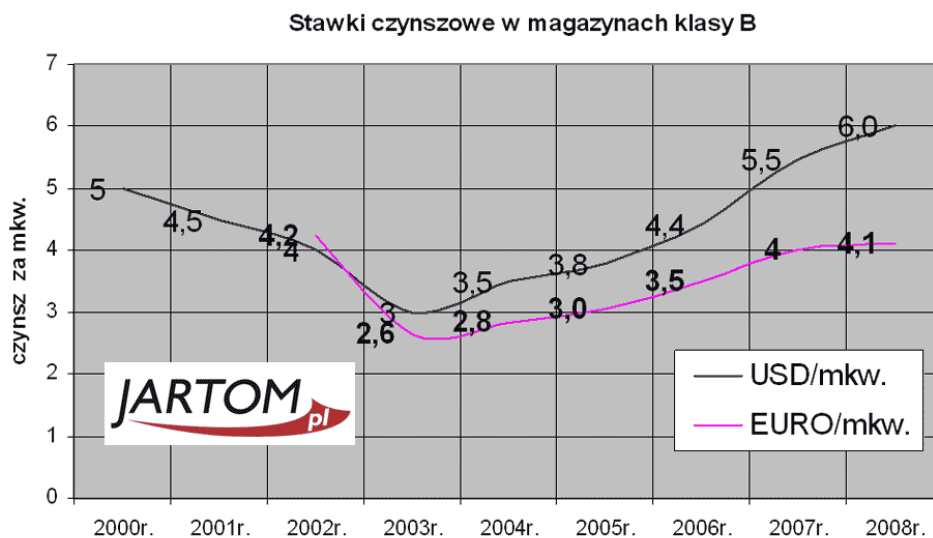
Czynsz, jaki można uzyskać za wynajem nieruchomości magazynowej, zależy głównie od standardu, a w mniejszej mierze od lokalizacji w danym mieście. Obiekty o podobnym standardzie mają podobną cenę w całej aglomeracji. Wyjątkiem są małe obiekty położone bezpośrednio przy trasie szybkiego ruchu. Takie położenie potrafi wywindować czynsz, niezależnie od tego, czy nieruchomość znajduje się w odległości 5, czy 15 km od centrum. Nawet obiekty gorszego typu, ale zlokalizowane przy trasie szybkiego ruchu, znajdują szybko swoich użytkowników. Niższych czynszów możemy spodziewać się w centrach dystrybucyjnych położonych poza aglomeracjami miejskimi, w odległości co najmniej 30 - 40 km od centrum miasta.

Decydując się na zakup hali, musimy zdawać sobie sprawę z tego, że na cenę, oprócz standardu obiektu, znaczący wpływ ma także koszt gruntu. Jest to konsekwencją tego, że hale są ze swojej natury obiektami parterowymi, wielkowymiarowymi, a dodatkową powierzchnię zajmują parkingi, podjazdy, place manewrowe i postojowe. Wykorzystanie działki, zajmowanej przez halę, w porównaniu z wykorzystaniem działki, zajmowanej przez np. dwudziestopiętrowy biurowiec, jest więc bardzo małe.

Pamiętajmy o kosztach dodatkowych

Opieranie się przy wyborze hali tylko na wysokości czynszu może okazać się dużym błędem. Pamiętać należy o opłatach administracyjnych i eksploatacyjnych. A te w różnych obiektach mogą mieć różną wysokość. Hale wykonane są w odmiennych technologiach, wyposażone w różnego typu, mniej lub bardziej energooszczędne urządzenia i w różny sposób zarządzane. Do typowych opłat dodatkowych należą pokrywane proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni: podatek od nieruchomości, koszty ochrony, sprzątnia, konserwacji części wspólnych i zewnętrznych. Opłaty dodatkowe to koszt rzędu 1,5 Euro/mkw.

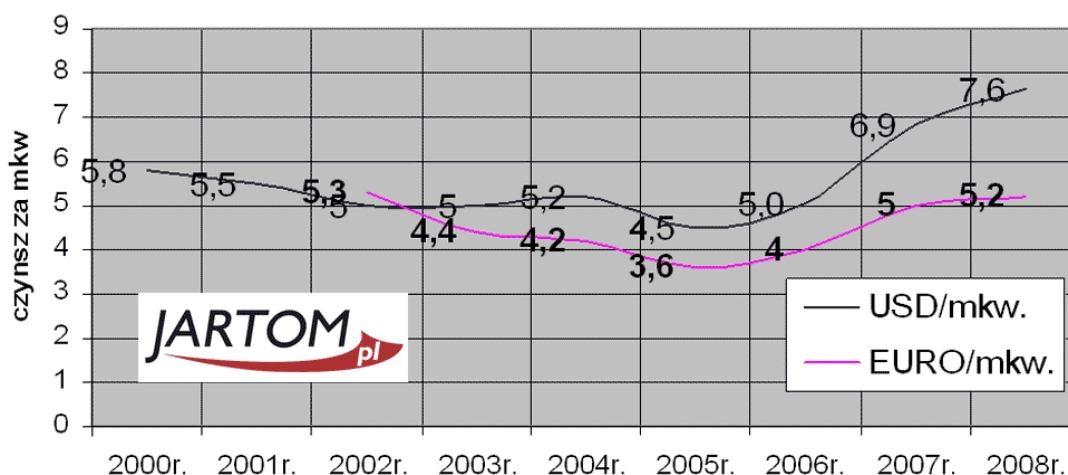
Ponadto najemca pokrywa koszty eksploatacyjne, czyli koszty ogrzewania, telekomunikacji, elektryczności, wywozu śmieci oraz opłaty za inne media. Szczególnie wydatki na ogrzewanie mogą być znaczącą pozycją w budżecie, a zależą nie tylko od wymagań najemcy związanych z oczekiwaną temperaturą, lecz także od parametrów technicznych zamontowanych w budynku urządzeń i instalacji. Dlatego wynajmując powierzchnie w starszych budynkach z niższym czynszem, możemy stracić na wyższych opłatach eksploatacyjnych.



Stawki czynszu w halach produkcyjnych

Z przedstawionych poniżej danych wynika, że średni czynsz za wynajem hali produkcyjnej jest tylko niewiele wyższy od czynszu za wynajem hali magazynowej. To podobieństwo stawek odzwierciedla fakt, iż przez wiele lat transformacji ustroju polski przemysł lekki ograniczał się do konfekcjonowania, przepakowywania lub montażu elementów produkowanych w innych krajach, która to działalność nie wymagała specjalistycznej infrastruktury. Dopiero w ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na profesjonalne hale przemysłowe, wyposażone w ogrzewanie i oświetlenie przystosowane do precyzyjnej pracy ludzi, w odpowiednie zasilanie energetyczne, gaz techniczny, wentylację mechaniczną i zaplecze socjalne. W większości przypadków hale produkcyjne przystosowywane są do konkretnej produkcji. Takie hale są o co najmniej jedno euro za metr kwadratowy droższe od zwykłego magazynu.

Stawki czynszowe w halach produkcyjnych, przemysł precyzyjny, farmaceutyczny i spożywczy

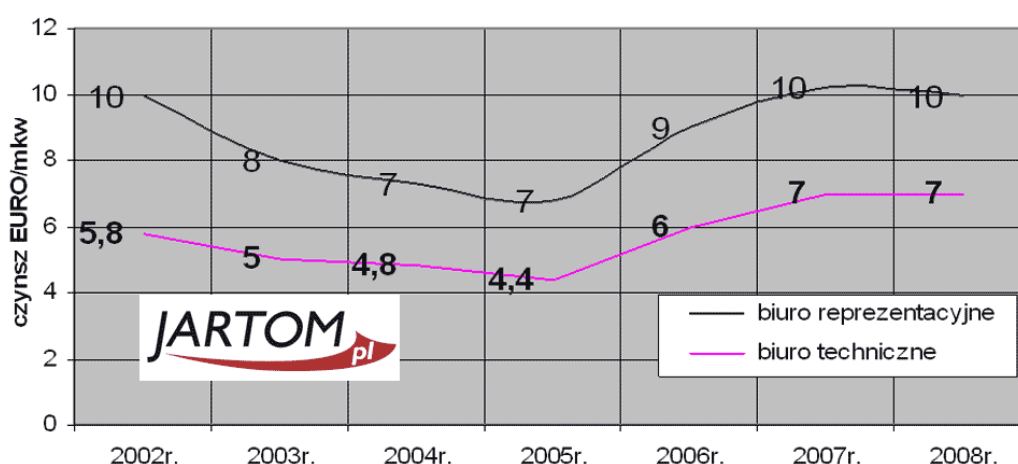


Interesującą propozycją na rynku hal produkcyjnych jest powstający w okolicach Warszawy Maxima Industrial Park, przystosowany nawet do uciążliwej produkcji, takiej jak produkcja chemiczna – mówi Anna Głowacz z Agencji Jartom. Możliwe w nim będzie także prowadzenie działalności wytwarzającej duży poziom hałasu, dokuczliwe zapachy, czy wymagającej pracy w nocy.

Stawki czynszu w biurach przy halach

Ciekawym rozwiązaniem dla firm handlowych i produkcyjnych jest wynajem powierzchni biurowej w bezpośrednim sąsiedztwie hali. Oprócz oczywistych korzyści wynikających z poprawy komunikacji, przedsiębiorstwo może także odnieść zyski związane ze znacznym zmniejszeniem całkowitych kosztów najmu. Stawki czynszu za biura o tym samym standardzie w budynkach biurowo-magazynowych mogą być nawet dwukrotnie niższe niż w biurach w centrum miasta.

Stawki czynszowe w biurach przy halach



Informacje o autorze raportu

Autorem raportu jest Agencja Jartom (www.jartom.pl), wiodąca firma pośrednicząca na rynku nowoczesnych nieruchomości komercyjnych o charakterze magazynowym i przemysłowym. Jartom od 1992 specjalizuje się w doradztwie i pośrednictwie na rynku hal magazynowych i produkcyjnych w całej Polsce. Jartom wspomaga swoich klientów w negocjacjach cen i czynszów, a także kosztów dodatkowych związanych z transakcjami.