

Iwo Nowak: *Czy na podstawie wielkości powierzchni i wyboru lokalizacji dotychczasowych inwestycji magazynowych w Polsce można wysunąć tezę, że nasz kraj staje się zapleczem magazynowo – logistycznym Europy?*

Krzysztof Jaśkiewicz: Polska jest strategiczną lokalizacją dla każdej międzynarodowej firmy, która chce działać i rozwijać się w regionie Europy Środkowo – Wschodniej. Potencjał inwestycyjny wciąż jest tu bardzo duży – wystarczy porównać 8 metrów powierzchni magazynowej przypadającej

nymi graczami na polskim rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych?

K. J.: Wygląda na to, że rynek nieruchomości przemysłowych nie jest tak uwrażliwiony na niesprzyjające warunki ekonomiczne, które obecnie znacząco wpłynęły już na dużą część rynku inwestycyjnego. Być może powodem dla tej wyjątkowości sytuacji rynku magazynowego jest fakt, iż w okresie sprzed światowego kryzysu na rynkach finansowych ceny powierzchni magazynowej nie rosły tak intensywnie,

piłkarskich mistrzostw EURO 2012, czy zapowiadane za kilka lat wejście Polski do strefy waluty euro, wpływają na decyzje inwestorów w sprawie lokowania nowoczesnych powierzchni magazynowych w Polsce?

K. J.: Perspektywa organizacji Euro 2012 w Polsce jest bardzo istotnym czynnikiem wpływającym na decyzje inwestorów. Pol-



P O L S K A

centrum dystrybucyjne Europy

wywiad z Krzysztofem Jaśkiewiczem, leasing managerem w Pinnacle Poland

Spółka Pinnacle Central & Eastern Europe s. r. o z siedzibą w Pradze została założona w 2001 roku. Jedynym jej udziałowcem jest Arcapita Industrial Management Sarl, firma córka Arcapita Bank B. S. C. specjalizująca się w inwestycjach na rynku nieruchomości. Pinnacle to deweloper wysokiej klasy przestrzeni magazynowej. Firma zarządza także aktywami i inwestycjami na rynku nieruchomości. Obecnie jest jednym z wiodących deweloperów na rynku Europy Środkowo – Wschodniej, rozwijającym i zarządzającym siecią parków logistycznych, oferujących przestrzeń magazynową klasy A pod marką POINTPARKS.

w Polsce na osobę z 60 metrami przypadającymi średnio na jednego Europejczyka. Same uwarunkowania geograficzne są imponujące dla potencjalnych najemców. Lokalizacja, stanowiąca dogodną bazę wypadową na wschód, duża powierzchnia, dostęp do morza i dobrze rozwinięta sieć kolejowa sprawiają, że Polska jest kluczowym centrum dystrybucyjnym Europy i miejscem o ogromnym znaczeniu ekonomicznym.

I. N.: *Jakie najciekawsze ruchy i zjawiska dało się zauważyć na polskim rynku nowoczesnych powierzchni magazynowych w ostatnim roku?*

K. J.: Ciekawym zjawiskiem, jakie można było zaobserwować przez ostatni rok, było zniknięcie około 1,5% powierzchni magazynowej, która okazała się przestarzała, chociaż jeszcze niedawno uchodziła za nowoczesną. Jednym z wydarzeń na polskim rynku powierzchni magazynowych w 2008 roku było pojawienie się Pinnacle Central & Eastern Europe, specjalizującego się w dostarczaniu najwyższej klasy powierzchni magazynowej w całej Europie Środkowo – Wschodniej. Mając zapewniony jeden standard usług magazynowych, gwarantowany jednocześnie we wszystkich krajach tego regionu, firmy te stają się częścią sieci wystandaryzowanych i jednocześnie elastycznych systemów, procedur i rozwiązań z zakresu zarządzania magazynem. Jesteśmy dla najemców naszych magazynów także partnerem biznesowym. Polski rynek, tak jak inne rynki w Europie Środkowo – Wschodniej, to dynamicznie zmieniające się środowisko biznesowe.

I. N.: *Na ile pogłębiający się kryzys gospodarczy wpłynie na zmiany w poziomie intensywności inwestycji oraz układ sił pomiędzy głów-*

nie jak ceny mieszkań czy nieruchomości komercyjnych. Jest też wiele czynników decydujących o specyficznym charakterze rynku powierzchni magazynowych w Polsce, takich jak chociażby rozbudowa dróg. Te pozytywne czynniki przeważają nad negatywnymi trendami, które zdeterminowały sytuację na całym rynku nieruchomości, powodując wyraźne spowolnienie. Polski rynek magazynów wciąż cierpi na brak nowoczesnej powierzchni i każde następne centrum logistyczne jest bardzo potrzebne. Deweloperzy, szczególnie skupieni na polskim rynku magazynowym, będą nie tylko kończyć projekty rozpoczęte kilka miesięcy temu, ale także rozszerzać ich kolejne fazy. Z pewnością ruszy wiele nowych projektów tego typu, w różnych lokalizacjach.

I. N.: *Czy obecne zawirowania w gospodarce światowej nie spowodują, iż inwestorzy zaczną szukać w Europie nowych lokalizacji pod przyszłe obiekty magazynowo – dystrybucyjno – logistyczne w innych krajach, poza Polską?*

K. J.: Inwestorzy, którzy już mają najemców powierzchni magazynowej w Polsce, nie będą mieli istotnych przesłanek aby przenieść się do innych krajów; chociażby dlatego, że Polska udowodniła, iż jest stabilna gospodarczo. Szczególnie, jeśli porównamy ją do rynków Europy Zachodniej. Spowolnienie, jakie ma przecież miejsce w całej Europie, a nie tylko w Polsce, nie jest podstawą do podjęcia takiej decyzji, przynajmniej nie w nadchodzących kwartałach. Polska stanowi dla wielu firm zbyt strategiczną lokalizację, aby z niej rezygnować w trudnych ekonomicznie czasach.

I. N.: *Na ile takie wydarzenia, jak organizacja*

ska gospodarka przez długie lata cierpiała z powodu braku nowoczesnej infrastruktury. Rozwój i modernizacja systemu dróg stała się teraz przymusem. To nie tylko presja wynikająca z bycia gospodarzem tego ogromnego wydarzenia sportowego, ale także wymóg stawiany przez organy Unii Europejskiej. Oba te czynniki z całą pewnością spowodują intensywny rozwój logistyki i projektów magazynowych w Polsce.

I. N.: *Jakie główne projekty prowadzone są obecnie przez Pinnacle w Polsce?*

K. J.: Pinnacle Poland pracuje teraz nad dwoma dużymi projektami. Jednym z nich to Point Park Poznań, a drugi Point Park Mszczonów – obiekt, który przejęliśmy w październiku ub. r.

I. N.: *Point Park Mszczonów to jeszcze nie ukończony projekt? Jak duży jest potencjał tego miejsca?*

K. J.: Point Park Mszczonów jest jednym z największych parków logistycznych w Europie Środkowo – Wschodniej. Składa się z 94 000 m² najwyższej klasy powierzchni magazynowej, która częściowo została już wynajęta. Potencjał rozwoju tego projektu jest ogromny – mamy możliwość dobudowania kolejnych 200 000 m².

I. N.: *Dziękuję za rozmowę.*