

Jana Pieriegud
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

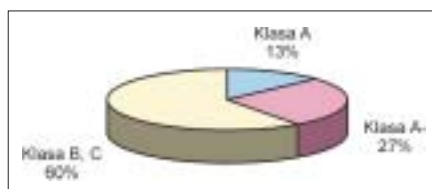
Rynek powierzchni magazynowych — w regionie moskiewskim (cz. 2)

Sprzyjają temu m.in. niższe niż w granicach miasta koszty wynajmu magazynów oraz ceny zakupu gruntów; zakaz wjazdu do Moskwy ciężkich pojazdów bez specjalnego zezwolenia i duże utrudnienia w ruchu w centrum miasta; zmiany w przepisach dotyczących składów celnych. Jedną z ostatnich inwestycji było oddanie do użytku w marcu tego roku pierwszego modułu Narodowego Parku Logistycznego NLK-Chimki (30 000 m²), zlokalizowanego 7 km od MKAD. Na wrzesień tego roku zaplanowano ukończenie drugiego etapu budowy (50 000 m²). Głównym operatorem logistycznym projektu jest NLK (Narodowa Kompania Logistyczna), która w ubiegłym roku została laureatem rankingu „Operator logistyczny Rosji 2002” w nominacji „Operator magazynów” – jako najbardziej aktywnie rozwijający się operator magazynów.

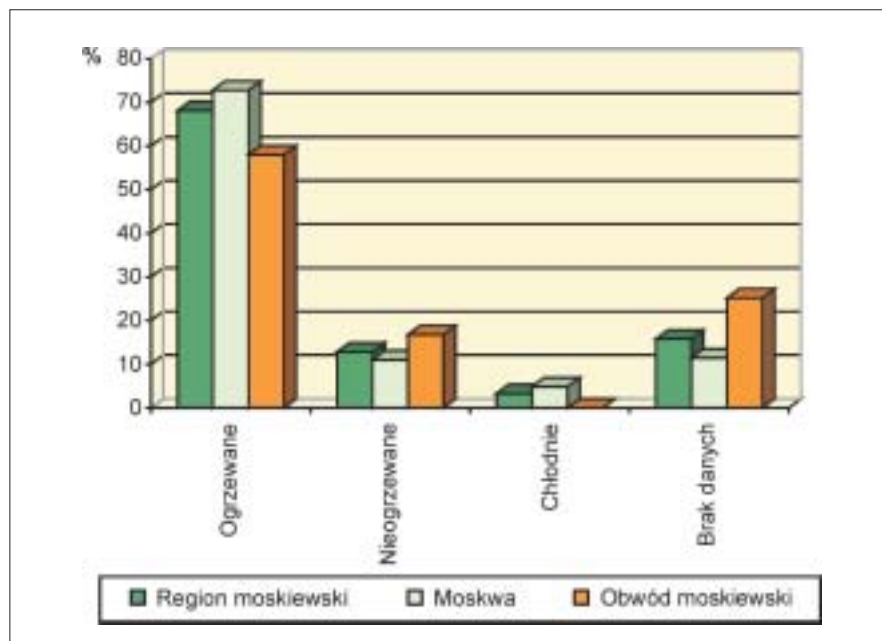
Popyt i podaż na rynku powierzchni magazynowych

Na podstawie wyników monitoringu rynku powierzchni magazynowych, przeprowadzanych przez CIA center², a także firmę Stiles & Riabokobylko, poniżej przedstawione zostały tendencje na rynku podaży i popytu w regionie moskiewskim.

Nowoczesność obiektów. Liczba i standard nowoczesnych obiektów w Moskwie i okolicach rośnie. Obiekty naj-



Rys. 1. Podaż powierzchni magazynowych wg klasy obiektów (w %). Źródło: Stiles & Riabokobylko

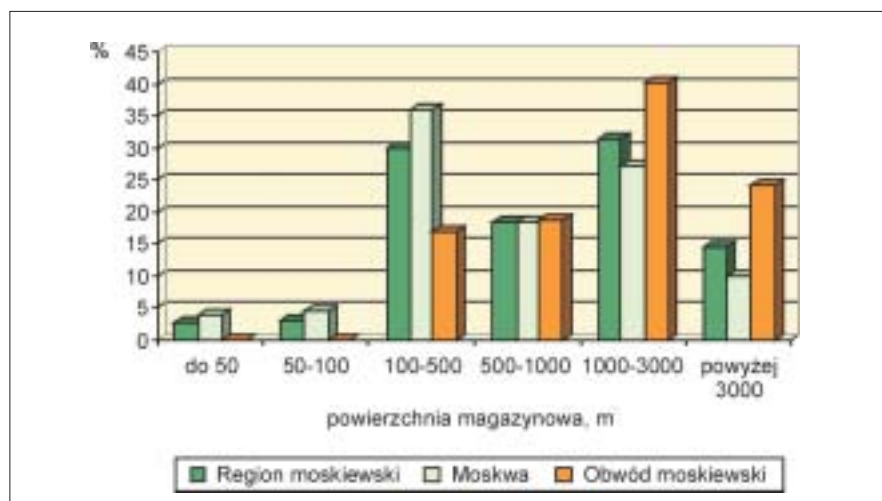


Rys. 2. Struktura powierzchni magazynowych wg standardu budownictwa (kwiecień-sierpień 2003, w %). Źródło: „Loginfo” nr 10/2003, s. 35

wyższej klasy (A i A-) w 2003 r. stanowiły ok. 40% ogólnej podaży powierzchni magazynowej (rys. 1). Udział obiektów z kontrolowaną temperaturą w regionie moskiewskim wynosi ok. 70%, przy czym w obwodzie moskiewskim wskaźnik ten jest mniejszy i wynosi 58% (rys. 2). Z kolei obiekty pod Moskwą charak-

teryzuje prawie dwukrotnie większa, niż w granicach miasta, dostępność komunikacyjna dla pojazdów drogowych. Około 11% wszystkich obiektów w regionie posiada bocznice kolejową.

Wielkość obiektów. Zdecydowaną większość obiektów stanowią magazy-



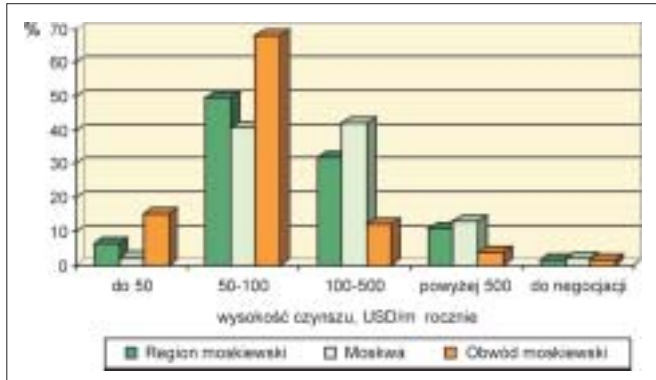
Rys. 3. Struktura podaży powierzchni magazynowych wg wielkości obiektów (kwiecień-sierpień 2003, w %). Źródło: „Loginfo” nr 10/2003, s. 35

² W badaniach wykorzystywana jest baza danych „Foreman”, utworzona przez moskiewskie agencje nieruchomości.

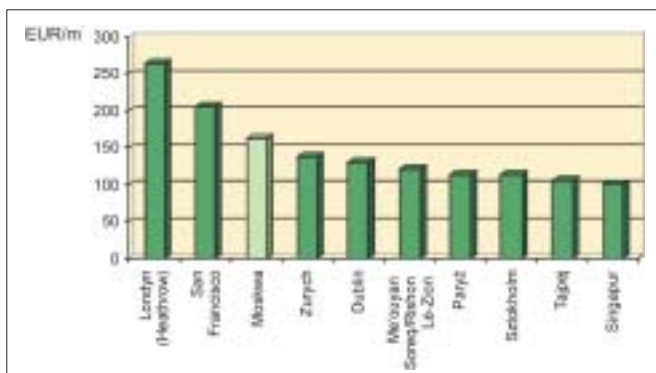
Copyright © by Instytut Logistyki i Magazynowania, 2004 r. Wszelkie prawa zastrzeżone.
Zaden fragment nie może być kopiowany lub wykorzystywany w jakiegokolwiek innej formie bez zgody wydawcy.



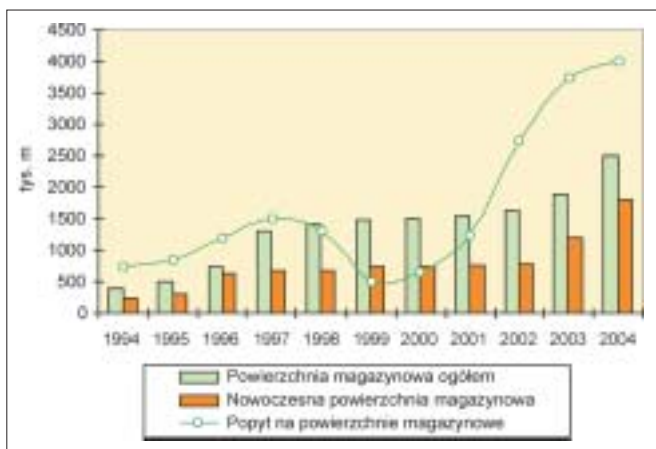
Rys. 4. Grupy użytkowników powierzchni magazynowych. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych: „Director-info” nr 39/ 2003



Rys. 5. Struktura podaży powierzchni magazynowych według wysokości czynszu (kwiecień-sierpień 2003, w %). Źródło: „Loginfo” nr 10/2003, s. 35



Rys. 6. Dziesięć najdroższych lokalizacji w świecie pod względem rocznych kosztów wynajmu powierzchni magazynowej (czynsz i koszty eksploatacji, EUR/m²). Źródło: Cushman & Wakefield Healey & Baker



Rys. 7. Rynek powierzchni magazynowych w regionie moskiewskim w latach 1994-2004* *Rok 2003 i 2004 – szacunki. Źródło: „Loginfo” nr 10/2003, s. 38.

ny o powierzchni nie przekraczającej 3000 m². Przy czym w Moskwie prawie 1/3 obiektów posiada powierzchnię od 100 do 500 m², natomiast poza granicami miasta ok. 40% magazynów to obiekty o powierzchni od 1000 do 3000 m² (rys. 3).

Właściciele i użytkownicy obiektów. Do tej pory większość magazynów została wzniesionych przez rosyjskich deweloperów (REG Development, Kulon, Interkompleks itp.), chociaż konkurencja ze strony zachodnich koncernów jest coraz większa. Największe zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe (ponad 2/3 ogólnego popytu) występuje ze strony operatorów logistycznych, którzy na zasadach wynajęcia lub dzierżawy korzystają z obiektów wybudowanych przez deweloperów. Pozostała 1/3 rynku dzielą między sobą przedsiębiorstwa handlowe i przemysłowe (rys. 4). Część z tych podmiotów decyduje się na budowę własnych obiektów (np. FM Logistic, Tablogix, IKEA).

Wysokość czynszu. Mimo zwiększenia się podaży powierzchni magazynowej w regionie moskiewskim w ostatnich dwóch latach, czynsze za wynajęcie również wzrosły. Jak wskazuje analiza danych na rys. 5, wynajem 1 m² w Moskwie kosztuje od 50 do 500 USD rocznie (średnio ok. 140 USD). Według badań *Business Space Across the World* firmy Cushman & Wakefield i Healey & Baker, wyższe koszty wynajmu w 2002 r. były tylko w San Francisco i Londynie (Heathrow) (rys. 6). Poza granicami Moskwy czynsze najmu są zdecydowanie niższe.

Według danych firmy PMC-Reality, popyt na powierzchnie magazynowe w regionie moskiewskim w 2002 r. kształtował się na poziomie 3 mln m², a do końca tego roku może wzrosnąć do poziomu 4 mln m² (rys. 7). Szczególnie wysokie będzie zapotrzebowanie na nowoczesne obiekty najwyższej klasy (A i B). Jednocześnie podaż nowo wybudowanej powierzchni wyniesie najwyżej 600 000 m².

Obserwowane tendencje na rynku powierzchni magazynowych w regionie moskiewskim można porównać z sytuacją, która była charakterystyczna dla rynku warszawskiego w drugiej połowie lat 90. ubiegłego wieku. Należy oczekiwać, że w najbliższych kilku latach różnica między podażą i popytem będzie stopniowo się zmniejszać, co z kolei przyczyni się do stabilizacji i zmniejszenia stawek czynszowych w aglomeracji moskiewskiej.

LITERATURA

1. Н.Я. Овчаренко, Н.Ф. Титюхин, Складские услуги в Московском регионе «Логинфо», nr 10/2003 (N.J. Ovczarienko, N.F. Titjuchin, Usługi magazynowe w regionie moskiewskim, „Loginfo” nr 10/2003)
2. Industrial / warehouse market profile. Moscow Region, Stiles & Riabokobylko, Cushman & Wakefield Healey & Baker, 2003
3. Н. Русина, Ищем «клад» – свободный склад, „Director-info” nr 39/2003 (N. Rusina, Poszukujemy „skarb” – wolny skład, „Director-info” nr 39/2003)