

Jana Pieriegud
Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

Rynek powierzchni magazynowych – w regionie moskiewskim (cz. 1)

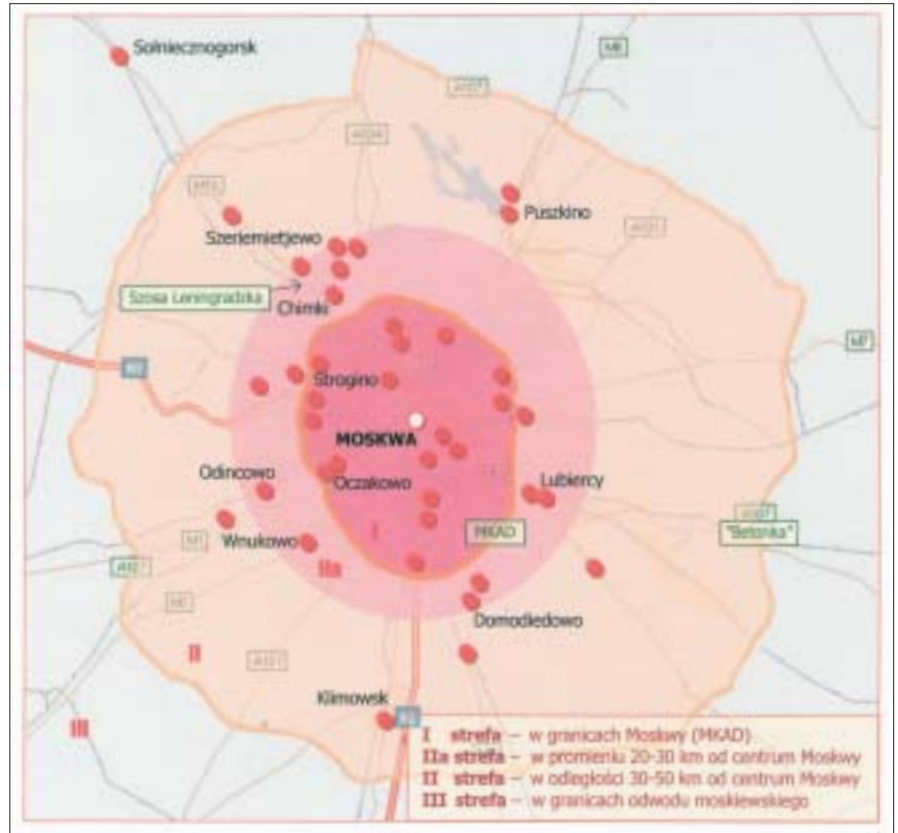
Potencjał gospodarczy,
inwestycyjny i transportowy
regionu moskiewskiego

Region moskiewski, obejmujący obwód moskiewski i Moskwę – miasto wydzielone na prawach obwodu, jest jednym z najbardziej rozwiniętych regionów Rosji (tab. 1). Obszar 47 tys. km² zamieszkuje blisko 15 mln osób. W regionie zlokalizowany jest duży potencjał przemysłowy oraz naukowo-techniczny, a Moskwa jest ważnym ośrodkiem politycznym, kulturowym i finansowym, znanym i liczącym się w całym świecie. Na stolicę przypada ponad 25% rosyjskiego eksportu i blisko 40% importu. Koncentruje się tu prawie połowa inwestycji zagranicznych.

Zgodnie z ubiegłorocznym rankingiem atrakcyjności inwestycyjnej regionów rosyjskich, przeprowadzonym już po raz ósmy przez firmę *Expert RA*, Moskwę i obwód moskiewski zaliczono do grupy regionów „o wysokim potencjale i umiarkowanym ryzyku”, a ich potencjał inwestycyjny stanowił odpowiednio 16,4% i 4,9% ogólnego potencjału Rosji.

Rozwojowi regionu sprzyja położenie na skrzyżowaniu głównych dróg lądowych, wodnych śródlądowych i powietrznych, przebiegających w kierunku północ-południe oraz wschód-zachód. Charakterystyczną cechą infrastruktury transportowej regionu jest promienisty układ sieci. W Moskwie, która jest największym węzłem transportowym Rosji, zbiega się 11 głównych magistrali kolejowych i 15 drógowych. Przez region przebiegają również dwa euroazjatyckie korytarze transportowe: „Transsyberyjski” (którego częścią jest paneuropejski korytarz nr 2) i „Północ – Południe” (z Europy Północnej do Indii). Gęstość linii kolejowych i dróg kołowych w regionie jest jedną z najwyższych w Rosji.

Mapa lokalizacji nowoczesnych obiektów magazynowych w aglomeracji moskiewskiej



Źródło: opracowanie własne przy wykorzystaniu materiałów: *Industrial / warehouse market profile. Moscow Region, Stiles & Riabokobylko, Cushman & Wakefield Healey & Baker, 2003*

Tab. 1. Podstawowe dane o regionie moskiewskim (początek 2003 r.)

Wyszczególnienie		Obwód moskiewski	Moskwa
Powierzchnia w tys. km ²		46	1
Ludność w mln miesz.		6,5	8,3
miesz. na 1 km ² powierzchni		142	–
Liczba miast		74	–
Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, tys.		130	970
Drogi publiczne o twardej nawierzchni	km	22 057	383
	km na 100 km ²	47,7	–
Linie kolejowe	km	2 703	
	km na 100 km ²	5,75	
Liczba zarejestrowanych samochodów osobowych na 1000 mieszkańców		203,2	256,2

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Goskomstat Rosji i Mosgorkomstat.

Ogólna charakterystyka rynku nieruchomości magazynowych¹

Stabilizacja sytuacji gospodarczej w Rosji, dynamiczny wzrost podstawowych wskaźników makroekonomicznych oraz rozwój handlu detalicznego (głównie sieci handlowych) w regionie moskiewskim (tab. 2) generowały w ostatnich latach coraz większy popyt na powierzchnie magazynowe. Jednocześnie, zdaniem ekspertów, rynek powierzchni magazynowych pozostaje jednym z najmniej rozwiniętych segmentów na rynku nieruchomości regionu moskiewskiego.

Łączne zasoby powierzchni magazynowej (zarówno nowoczesnych magazynów jak i starych, adaptowanych obiektów) szacuje się na ok. 2,0 – 2,2 mln m². Jednakże, jak wynika z tab. 3, dane te w ocenach poszczególnych ekspertów zasadniczo się różnią.

W rozwoju powierzchni magazynowych wyróżnić można kilka etapów, których charakterystyczne cechy zostały przedstawione w tab. 4. Aktywny etap rozwoju na rynku nieruchomości magazynowych zaczął się w drugiej połowie lat 90. Największym powodzeniem wśród najemców cieszyły się magazyny zlokalizowane w przemysłowych dzielnicach Moskwy w pobliżu obwodnicy miasta (tzw. MKAD). Stopień wykorzystania powierzchni magazynowych dla tych obiektów jest maksymalny. W odległości 15–20 km od centrum Moskwy (tj. w granicach MKAD) koncentruje się ponad 45% ogólnej powierzchni magazynowej regionu (zob. mapę). Najwięcej nowoczesnych obiektów zlokalizowanych jest w kierunkach: północnym, północno-zachodnim i zachodnim od centrum stolicy. Przy oddaleniu się od niego na odległość 25 – 30 km i więcej wskaźnik ten stopniowo się obniża. Jednak właśnie w tej strefie (10 – 15 km od MKAD) w najbliższych latach należy spodziewać się dużego przyrostu powierzchni magazynowych, głównie nowoczesnych parków magazynowych o powierzchni 10 000 m² i więcej.

Tab. 2. Podstawowe wskaźniki makroekonomiczne regionu moskiewskiego na tle gospodarki rosyjskiej w 2003 r. (w procentach; rok poprzedni=100)

Wyszczególnienie	Obwód moskiewski	Moskwa	Rosja
Produkcja sprzedana przemysłu (ceny bieżące)	115,9	110,4	106,8
Nakłady inwestycyjne	153,3	106,2	118,0
Sprzedaż detaliczna	115,3	104,1	109,9
Wskaźnik cen towarów konsumpcyjnych	111,7	113,0	128,4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Goskomstat Rosji i Mosgorkomstat.

Tab. 3. Szacunki ogólnej powierzchni magazynowej w regionie moskiewskim w 2002 r. (w tys. m²)

Standard powierzchni magazynowej	Noble Gibbons	Stiles & Riabokobylko	RMS-Reality
Ogólna powierzchnia magazynowa, z tego:	1 200	1 600	3 500
– odpowiadająca standardom międzynarodowym	270	200	700
– obiekty magazynowe, których stan techniczny odpowiada minimalnym standardom międzynarodowym	280	brak danych	700

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych CIA center i „Loginfo”.

Tab. 4. Ewolucja rynku powierzchni magazynowych w regionie moskiewskim

Etap	Cechy
Etap pierwszy do końca lat 80.	<ul style="list-style-type: none"> • Dominowanie hal produkcyjnych i magazynowych (wykonanych głównie z betonu) w metropolii i dużych miastach oraz budowli drewnianych na peryferiach, wykonanych według starych koncepcji oraz przy wykorzystaniu starych technologii • Brak statystyki i informacji o segmentacji rynku i wielkości powierzchni magazynowych
Etap drugi lata 1991–1996	<ul style="list-style-type: none"> • Pojawienie się pojęcia „magazyn komercyjny” (kontraktowy) oraz szybki rozwój segmentu nieruchomości magazynowych • Adaptowanie do funkcji magazynowych dawnych hal produkcyjnych, piwnic i budowa różnego rodzaju hangarów • Przyrost powierzchni magazynowych w tempie 40% średniorocznie • Nadwyżka popytu nad podażą
Etap trzeci lata 1997–2001	<ul style="list-style-type: none"> • Utrzymanie wysokiego tempa przyrostu powierzchni magazynowych • Zmniejszenie popytu w latach 1998–2000 (po kryzysie 1998 r.) i spowolnienie tempa przyrostu obiektów magazynowych
Etap czwarty od 2002	<ul style="list-style-type: none"> • Znaczący wzrost popytu na rynku powierzchni magazynowych • Prawie dwukrotna nadwyżka popytu nad podażą • Duży wzrost czynszu za wynajem powierzchni magazynowych • Wysokie zapotrzebowanie na nowoczesne obiekty najwyższej klasy (A i B)

Źródło: opracowanie własne.

¹ W opracowaniu wykorzystano wyniki badań rynku powierzchni magazynowych w regionie moskiewskim, przeprowadzonych przez firmę CIA center i opublikowanych w czasopiśmie „Loginfo”: Н.Я. Овчаренко, Н.Ф. Титюхин, Складские услуги в Московском регионе «Логинфо», nr 10/2003, s. 32–38.