

Nieruchomości. Kraków i Małopolska znajdują się na końcu rankingu powierzchni magazynowych, ale to się może bardzo szybko zmienić

Magazyny współtworzą rynek

Janusz Michalczak

janusz.michalczak@dziennik.krakow.pl

Kraków, o czym wspominamy często na łamach „Przeglądu Nieruchomości”, jest ważnym punktem na mapie współczesnych polskich nieruchomości. Miejsca ustępuje jedynie Warszawie w dziedzinie powierzchni biurowych i nowo oddawanych mieszkań. Dysproporcje pomiędzy stolicą Małopolski, a pozostałymi dużymi miejskimi aglomeracjami, widoczne są w dziedzinie powierzchni magazynowych (logistycznych).

W tej rywalizacji Kraków się nie liczy?

Typową ilustracją może być miniony rok. W pierwszym półroczu na ogólnopolskim rynku magazynowym wynajęte zostało 1,3 mln mkw., na które składały się 232 podpisane umowy. Tymczasem w Krakowie od początku roku podpisano... osiem umów najmu.

W pierwszej połowie roku w całym regionie krakowskim oddano do użytku jedynie 26,7 tys. mkw. powierzchni magazynowych.

Sytuacja poprawiła się nieco za sprawą gminy Wieliczka, która dla takich właśnie przedsięwzięć przygotowała Wielką Strefę Aktywności Gospodarczej. Pierwszą inwestycją zlokalizowaną tu na 9-hektarowej działce jest magazyn o powierzchni 13,25 tys. mkw., zbu-

dowany w ramach Centrum Logistycznego 7R Logistic Kraków Kokotów I. Plany dewelopera zakładają stworzenie docelowo parku logistycznego o łącznej powierzchni 150 tysięcy metrów kwadratowych.

Dlaczego Kraków przegrywa z innymi rejonami Polski rywalizację w dziedzinie powierzchni magazynowych?

Była o tym mowa podczas dużej konferencji Property Fo-

Kraków zniechęca potencjalnych inwestorów wysokimi kosztami najmu i cenami gruntów pod budowę

rum Kraków, zorganizowanej w styczniu tego roku w hotelu Radisson. Eksperti doszukują się wielu przyczyn tego zjawiska. Decydujące znaczenie ich zdaniem ma fakt, mówiła o tym m.in. Agnieszka Jasiówka z Małopolskiej Agencji Rozwoju Regionalnego, że ceny najmu powierzchni magazynowych są dwukrotnie niższe, dużo droższe są też grunty. – Region przegrywa z tego powodu konkurencję na przykład z Górnym Śląskiem – podkreślała.

Jak te dysproporcje wyglądają w praktyce? W Krakowie najemca płaci za metr kw. po-



W pełni zautomatyzowany magazyn wysokiego składowania zbudowany przez firmę SKALSKI. Obiekt ma 35 metrów wysokości

wierzchni magazynowej 3,80-4,50 euro, w rejonie Warszawy 4,10-5,30 euro, a na Górnym Śląsku tylko 1,90-3,10 euro za metr kwadratowy. Liczby mówią za siebie.

Zdaniem ekspertów, w Krakowie i jego okolicach największe zapotrzebowanie dotyczy zwłaszcza małych powierzchni magazynowych, stąd inwestorzy, którzy planują takie przedsięwzięcia nie muszą martwić się o przyszłość.

Oczywiście im dalej od stolicy Małopolski, tym problemy o jakich mówią oni – są mniejsze, stąd duża popularność ro-

zmaitych centrów logistycznych, które powstają na terenie nierzadko bardzo rozległych stref ekonomicznych powstających wzdłuż trasy A4.

Jednym z takich miejsc jest obiekt zbudowany w okolicy Wojnicza przez Grupę Jeronimo Martins Polska SA. Grupa ta jest właścicielem sieci sklepów Biedronka oraz firmy Jeronimo Martins Drogerie i Farmacje.

Z rynkowych analiz wynika również, że wielu inwestorów interesuje się dziś okolicą Rzeszowa oraz miejscowościami położonymi na wschód od niego.

Na małej działce? Magazyn wielopoziomowy

Krakowianie mają tu szerokie pole do popisu. Pionierem w dziedzinie budownictwa jest firma SKALSKI, która zbudowała w Dębicy magazyn o powierzchni 46 tys. metrów kwadratowych dla firmy GoodYear, będącej jednym z czołowych producentów opon w świecie.

– Wbieżającym roku powiększyliśmy tę powierzchnię o kolejne 9,5 tysiąca mkw. – podkreśla Dominik Wróbel, dyrektor zarządzający. – Z naszych obserwacji wynika, że mamy przed sobą prawdziwy boom w tym segmencie rynku. Ostatnio wybudowaliśmy bardzo ciekawy obiekt w Tychach, który pokazuje nowe tendencje. Jest nim automatyczny magazyn wysokiego składowania dla ML Logistic z grupy Maspex o powierzchni 14 600 mkw. Z naszych doświadczeń wynika, że ożywia się rynek produkcyjny. W ostatnim czasie wybudowaliśmy m.in. Zakład Produkcyjny dla DR. Schumachera, wiodącego producenta chusteczek higienicznych, a także dużą halę produkcyjno-magazynową dla firmy Gór-Stal w Bocheńskiej Strefie Aktywności Gospodarczej. Obecnie budujemy dużą fabrykę opakowań miękkich dla Grupy Kęty w Oświęcimiu.

Zdaniem Mirosława Koszary, uczestnika Property Forum Kraków, który jest preze-

sem Biura Inwestycji Kapitałowych, nie należy martwić się o przyszłość rynku magazynowego również w bezpośrednim sąsiedztwie Krakowa. Kierowana przez niego grupa zarządza obecnie trzema parkami logistycznymi: Centrum Logistycznym Kraków I, Centrum Logistycznym Kraków II oraz Śląskim Centrum Logistycznym w Sosnowcu – o łącznej powierzchni najmu wynoszącej 55,8 tys. mkw.

Krakowski sektor magazynowy to dzisiaj 150 tys. mkw. W planach są kolejne inwestycje takich inwestorów jak Goodman, Panattoni czy 7R Logistic. Praktyka wskazuje zresztą, że ci, którzy myślą np. o obsłudze Krakowa z większej odległości, są w błędzie.

Świadczyć o tym może przykład wspomnianego właściciela Biedronki, czyli Jeronimo Martins Polska SA. Firma zdecydowała się na otwarcie w podkrakowskiej Modlnicy nowego centrum dystrybucyjnego, które ma 21,5 tys. mkw. powierzchni i 51 bram. Obiekt ten przyjmuje 3600 palet dziennie. Towary dostarczane są stąd do ponad 300 partnerów handlowych. Dodatkowym mechanizmem napędzającym ten sektor jest rozwój handlu internetowego. Uważa się, że nawet 700 000 mkw. mogą sięgnąć nowe umowy najmu zawarte przez firmy obsługujące e-commerce do roku 2020. ©©

REKLAMA

006074954

BUDOWA I SPRZEDAŻ
START
MIESZKAN

www.start.com.pl



Start City ETAP I - GOTOWE
ETAP II - IV kw. 2015 r.
ul. Republiki Korczakowskiej 17, 19.



Pod Kasztanami II kw. 2016 r.
ul. Reduta.



Twoje m GOTOWE
ul. Malwowa 13, 15, 17.



Słoneczne Wzgórze GOTOWE
ul. Włoska 6b.

start.com.pl



12 269 01 09

12 269 19 16

ul. Ruczał 15G
Kraków

