

Od czego zależy wysokość czynszu najmu powierzchni magazynowej ?

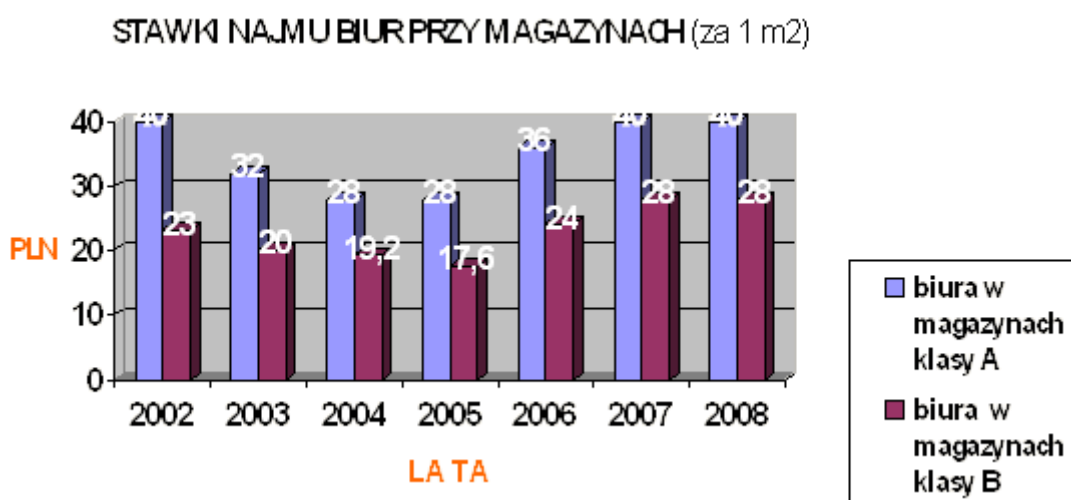
art. Nr3/M/XII/2009

Analizy przeprowadzone przez ekspertów specjalizujących się w wynajmie powierzchni magazynowej jednoznacznie stwierdzają, że od 2007 roku ceny najmu magazynów rosną niezależnie od ich klasy. Patrząc poniżej na wykresy zmian stawek najmu zauważymy pewne prawidłowości, z których wynika że zbliżamy się do kolejnej obniżki cen najmu za powierzchnie magazynowe. Obecnie znajdujemy się w okresie szczytowym stawek czynszu wynajmu powierzchni magazynowych. Powoduje to między innymi rosnące zainteresowanie budową nowych powierzchni magazynowych przeznaczonych pod wynajem. Ten stan rzeczy może przynieść kolejną fazę obniżek czynszów najmu za magazyny i hale produkcyjne.

Od czego zależy wysokość czynszu najmu powierzchni magazynowych.

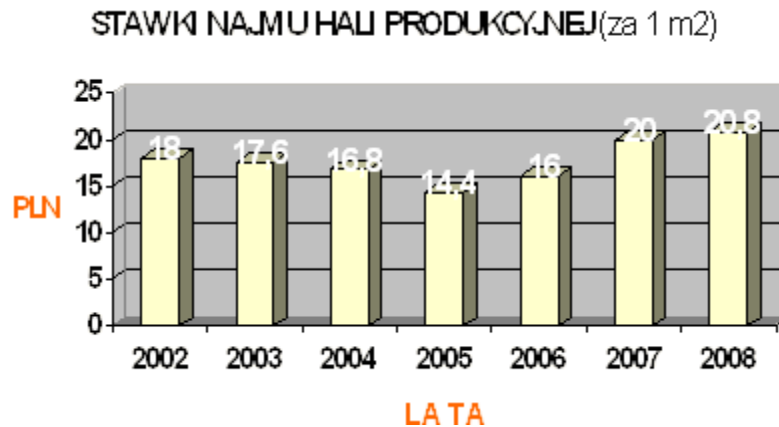
Oczywiście stawki czynszu za wynajem powierzchni magazynowych zależą od standardu powierzchni magazynowych, standardu powierzchni biurowej przy magazynach, całej infrastruktury wokół magazynów jak parkingi, place manewrowe, ilość luków za i wyładunkowych. Bardzo ważnym jest też położenie magazynu (odległość od głównych dróg komunikacyjnych lub położenie ich bezpośrednio przy nich). Takie położenie magazynu pozwala na windowanie czynszu, niejednokrotnie niezależnie od tego czy jego lokalizacja znajduje się 5 – 10 – 15 km od centrum. Nawet magazyny o gorszym standardzie z tego właśnie powodu znajdują szybko swoich użytkowników.

Poza stawką czynszu za wynajem powierzchni magazynowej należy pamiętać o kosztach eksploatacyjnych. Tu sposób naliczania jest bardzo różnicowany. Obiekty różnią się między sobą technologią wykonania, są wyposażone w mniej lub więcej energochłonne urządzenia. Są wreszcie różnie zarządzane. Typowymi opłatami eksploatacyjnymi są opłaty za zużycie energii elektrycznej, opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków, ochronę, wywóz śmieci, sprzątanie części wspólnych, konserwacja części wspólnych wewnątrz i na zewnątrz magazynu. Szczególnie jak wspominałem wcześniej wydatki za ogrzewanie magazynu mogą być znaczącą pozycją w budżecie najemcy za wynajmowany magazyn. Tu ważny jest stan techniczny obiektu czy obecność kurtyn powietrznych w lukach magazynowych. Podobnie jak przy biurkach istnieje podział powierzchni magazynowej. Magazyny dzielimy więc na dwie klasy, klasę A i klasę B.



Jak to ma się w przypadku stawek najmu hal produkcyjnych.

Tu ceny najmu powierzchni produkcyjnych są nieco wyższe do wynajmu powierzchni magazynowej klasy B. Wynikiem tego jest fakt, iż przez lata po przemianach ustrojowych nasz przemysł ograniczał się do montażu, pakowania, konfekcjonowania elementów czy zespołów produkowanych poza granicami Polski. Ostatnie spostrzeżenia stawiają, że wzrasta zapotrzebowanie na hale produkcyjne czy przemysłowe wyposażone w ogrzewanie, dobre oświetlenie, suwnice i windy, sieci gazów technicznych i sprężonego powietrza, wentylację i nowoczesne zaplecze socjalne dla pracowników produkcyjnych. Takich hal produkcyjnych praktycznie nie ma na naszym terenie. Gdyby były to ich stawki czynszu najmu za 1 m² byłyby wyższe od stawek za wynajem powierzchni magazynowej.



*Opracował: Andrzej Kozłowski
doradca rynku nieruchomości komercyjnych.*