

## **Koszty wynajęcia magazynu to nie tylko czynsz.**

### **Co się na nie składa i... jak je obniżyć?**

**Koszty wynajęcia magazynu to szeroko rozumiane pojęcie, które można rozpatrywać na wiele sposobów. Podstawowe składowe to oczywiście czynsz oraz opłata eksploatacyjna. Wartością ruchomą są opłaty za media, naliczane zgodnie z danym zużyciem. Nie możemy jednak zapominać o kosztach pracy, logistyki, łańcucha dostaw oraz o kosztach użytkowych samej powierzchni.**

Najemcy często zapominają, że koszty związane z prowadzeniem działalności w danym obiekcie to nie tylko czynsz, który płacimy wynajmującemu. *Opłata eksploatacyjna, tak zwany service charge, to koszt utrzymania obiektu, często będącego częścią większego parku magazynowego, który refakturowany jest przez wynajmującego na poszczególnych najemców. Głównym elementem tej opłaty są podatki od nieruchomości, którymi obciążany jest właściciel, a których wysokość ustalana jest przez gminę* – mówi Daniel Kempa, Associate w dziale Industrial & Logistics Cushman & Wakefield.

### **Dlaczego opłata eksploatacyjna jest raz większa, a raz mniejsza?**

Najbardziej niekorzystna dla najemcy jest sytuacja, w której grunt, na którym postawiony jest magazyn jest w użytkowaniu wieczystym, ponieważ wysokość tej opłaty jest zdecydowanie większa niż w przypadku pełnej własności gruntu. Kolejną ważną składową opłaty eksploatacyjnej jest ochrona wraz z monitoringiem nieruchomości oraz całego terenu. Tutaj – tak jak w przypadku podatków – wysokość tej opłaty w znacznej mierze jest niezależna od wynajmującego, ponieważ na jej wysokość wpływa głównie płaca minimalna regulowana przez państwo.

Ubezpieczenie nieruchomości, nadzór techniczny nieruchomości, utrzymanie części wspólnych, takich jak terenów zielonych, dróg, oświetlenie czy odśnieżanie dachów to kolejne elementy, które wchodzi w skład opłaty eksploatacyjnej. Ważnym elementem o którym często się zapomina jest również wynagrodzenie zarządcy nieruchomości, które dochodzi do 3% wartości rocznego czynszu płaconego przez najemcę. Kolejnym kosztem związanym z wynajęciem magazynu są koszty mediów. Uzależnione są one oczywiście od zużycia przez konkretnego klienta – są nimi m.in. prąd, woda, ogrzewanie, teletechnika czy media technologiczne.

### **Obniżenie kosztów magazynowych? Zwróć uwagę na ogrzewanie i izolacyjność cieplną budynku**

#### **Dodatkowe informacje:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

Róża Siudaj  
Triple PR  
Tel: 570 532 866  
e-mail: [roza.siudaj@triplepr.pl](mailto:roza.siudaj@triplepr.pl)

Warto zwrócić uwagę na sposób ogrzewania hali. Najczęściej obiekty magazynowe ogrzewane są za pomocą gazu, poprzez promienniki bądź nagrzewnice. Kluczowe w tym przypadku jest źródło pochodzenia gazu, czyli czy jest to gaz z sieci gazociągowej czy gaz typu LPG. Druga ze wskazanych opcji jest znacznie droższa, co oczywiście wpływa na koszty eksploatacji danej powierzchni magazynowej.

Przy wynajmie powierzchni magazynowych czy produkcyjnych warto również zwrócić uwagę na izolacyjność cieplną danego obiektu – czym lepszy współczynnik izolacyjności cieplnej obiektu, tym niższe koszty ogrzewania danej powierzchni. Zużycie energii elektrycznej uzależnione jest od sposobu użytkowania danej powierzchni przez klienta. Jeżeli jest to klient produkcyjny, to zużycie będą generowały maszyny, urządzenia, wentylacje, klimatyzacja, itd. Coraz częściej klienci produkcyjni decydują się na instalację wentylacji z rekuperacją, dzięki której ciepło generowane przez ich maszyny i urządzenia jest odzyskiwane i przeznaczane np. do ogrzania powierzchni biurowo-socjalnej, co znacząco wpływa na oszczędności.

Nadal rzadko, choć można już spotkać panele fotowoltaiczne instalowane na dachach obiektów magazynowych czy produkcyjnych, które produkują prąd przeznaczony na potrzeby danego najemcy. Niestety koszty tej instalacji wciąż są dość wysokie, wiąże się z ceną samej instalacji oraz urządzeń jak również z koniecznością wzmocnienia konstrukcji dachu obiektu.

### **Lokalizacja magazynu także wpływa na koszty użytkowania**

*Ostatnią kategorią kosztów związanych z wynajmem powierzchni magazynowych nazwałbym nieoczywistą. Co mam na myśli? Lokalizację danego obiektu, sposób wykorzystania oraz optymalizację wynajmowanej przestrzeni. Przy wynajmie powierzchni magazynowej warto zwrócić na uwagę na jej lokalizację. Nie bez znaczenia funkcjonuje powiedzenie na rynku nieruchomości, że najważniejsze trzy cechy nieruchomości to „lokalizacja, lokalizacja i lokalizacja” - podkreśla Daniel Kempa.*

Miejsce, w którym będziemy prowadzili swoją działalność w ogromnym stopniu wpływa na koszty tej działalności. Nie są to strictly koszty związane z samym obiektem, a z prowadzeniem biznesu. Koszty transportu, pracowników mogą znacząco się różnić od siebie w zależności od tego gdzie wynajmiemy magazyn. Należy zwrócić uwagę jaki jest obszar prowadzenia naszej działalności, jaki rynek zamierzamy obsługiwać, skąd dojeżdżają nasi pracownicy, skąd zamierzamy pozyskać nowych. Zgodnie z tymi założeniami należy zdecydować o najlepszej z punktu widzenia prowadzenia naszej działalności lokalizacji magazynu.

#### **Dodatkowe informacje:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

Róża Siudaj  
Triple PR  
Tel: 570 532 866  
e-mail: [roza.siudaj@triplepr.pl](mailto:roza.siudaj@triplepr.pl)

## **Mniejsze rachunki dzięki optymalizacji samej powierzchni**

Optymalizacja samej powierzchni magazynowej lub produkcyjnej oraz sposób jej zagospodarowania wpływa na całościowy koszt wynajmu powierzchni. Tutaj głównie chodzi o jej metraż. Ważne jest, aby wynajmowana powierzchnia została efektywnie wykorzystana - maszyny, regały czy stanowiska pracy powinny zostać ułożone na powierzchni w sposób optymalny, należy unikać strat na powierzchni i pustych przestrzeni. W efekcie będziemy wynajmować tyle, ile tak naprawdę potrzebujemy. Warto zwrócić również uwagę na wysokość magazynu, technologię stosowanych regałów oraz sposób całościowej obsługi magazynu.

## **Co się składa na czynsz magazynowy?**

*Jest naprawdę wiele składowych czynszu, które w sposób bezpośredni bądź pośredni wpływają na wysokość całościowych opłat związanych z wynajmem powierzchni magazynowych. Do każdego projektu należy podchodzić indywidualnie i w sposób kompleksowy. Powyższe wyjaśnienia pokazują, że czynsz i opłata eksploatacyjna nie zawsze oznacza to samo – podsumowuje ekspert Cushman & Wakefield.*

**-KONIEC-**

### **O Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradcą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 53 tysiące pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2019 roku jej przychody wyniosły 8,8 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji można uzyskać na stronie: [www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl) lub na Twitterze: [@CushWakeCE](https://twitter.com/CushWakeCE).

### **Dodatkowe informacje:**

Eliza Bingül  
Cushman & Wakefield  
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631  
e-mail: [media.poland@cushwake.pl](mailto:media.poland@cushwake.pl)

Róża Siudaj  
Triple PR  
Tel: 570 532 866  
e-mail: [roza.siudaj@triplepr.pl](mailto:roza.siudaj@triplepr.pl)