

MAGAZYNY JUTRA



Magazyny rosną wraz z e-commerce

7,35 mln m² powierzchni magazynowej w Polsce, czyli 30,7 proc. całkowitej podaży, przeznaczone jest do obsługi e-commerce. Największy wzrost tego rodzaju powierzchni zaobserwowano w województwach dolnośląskim, wielkopolskim oraz śląskim – wynika z raportu międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield: „E-commerce pęka w szwach, a magazyny razem z nim”.

Damian **Kołata**

Partner, Head of Industrial & Logistics Agency Poland, Head of E-Commerce CEE, Cushman & Wakefield.

Rekordowy rok

Wolumen nowych umów najmu (popyt netto) w ciągu ostatnich 12 miesięcy wyniósł 5,8 mln m², co stanowi wzrost o 68 proc. w porównaniu do roku 2020. Wysokie zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe wynika

z potrzeby dywersyfikacji sieci logistycznej dostosowanej do potrzeb rynku e-commerce, a także zatorów zauważalnych wciąż w globalnych łańcuchach dostaw, co skłania wiele firm do zwiększania poziomu zapasów.

Warto podkreślić, że tylko w ciągu pięciu ostatnich lat na polski rynek dostarczono 12,5 mln m² nowej powierzchni magazynowej – jest to ponad 50 proc. całego rynku. Mamy więc w Polsce dominującą przewagę nowoczesnych budynków magazynowych spełniających

najwyższe standardy i wymagania, co odróżnia nas od rynków Europy Zachodniej, gdzie sporą część zasobów stanowią magazyny znacznie starsze i niekwalifikujące się do kategorii „A”.

Ponad 7 mln m² powierzchni magazynowej dedykowane pod e-handel

Biorąc pod uwagę wolumen powierzchni magazynowej w Polsce, wzrost tej przeznaczonej na potrzeby e-commerce na przestrzeni ostatnich trzech lat osiągnął aż 84 proc. – w 2019 r. wskaźnik ten wyniósł 3,9 mln m², a obecnie jest to 7,35 mln m². Z kolei udział powierzchni przeznaczonej do obsługi e-commerce w całkowitym ujęciu powierzchni magazynowej w Polsce wyniósł o 6,2 pp. więcej; odnotowano wzrost z 24,5 proc. w 2019 r. do 30,07 proc. obecnie. Największe nasycenie magazynów, których działalność ukierunkowana jest na e-commerce,

zauważalne jest w województwie dolnośląskim, łódzkim oraz śląskim. Powierzchnie magazynowe poświęcone obsłudze rynku e-commerce wynoszą tu odpowiednio: 1 445 000 m², 1 046 000 m² i 1 032 000 m². Popularność tych regionów wynika z ich sąsiedztwa z rynkami zagranicznymi. Takie inwestycje znajdują się m.in. wzdłuż trasy S3 w zachodniej Polsce (np. Legnica, Głogów, Zgorzelec, Ślubice, Rokitno, Świebodzin, Zielona Góra, Gorzów Wielkopolski).

Dominujące województwa

W ujęciu regionalnym zachodnie regiony Polski zanotowały najwyższy wzrost powierzchni magazynowej przeznaczonej do obsługi e-commerce w stosunku do 2021 r. W kontekście udziału powierzchni magazynowej wykorzystywanej do obsługi rynku e-commerce w relacji do całkowitej powierzchni tego typu

wyróżnia się województwo dolnośląskie (729 tys. m² podaży), w którym odnotowano 102 proc. wzrost tego typu powierzchni. Województwa wielkopolskie (579 tys. m²) i śląskie (411 tys. m²) zanotowały odpowiednio 142 proc. i 66 proc. wzrost.



„Dlaczego do biur wzywają w pierwszej kolejności duże, znane firmy? Jest im łatwiej, bo siła marki przyciąga do nich takich ludzi, na jakich szczególnie im zależy. I nie chodzi tylko o logo – ale właśnie styl firmy i jej wartości

CZYM JEST INTELIGENTNY MAGAZYN?

W codziennym życiu używamy coraz bardziej skomplikowanych urządzeń, często ocierając się o sztuczną inteligencję. Nie dziwi więc, że jest ona powszechnie wykorzystywana również w dużych przedsiębiorstwach, które bez trudu dostrzegają kryjący się w niej potencjał. Zarządzanie magazynami wysokiego składowania w dzisiejszych czasach byłoby praktycznie niemożliwe bez wsparcia nowoczesnej technologii. Zobaczcie, jak wiele dobra może zdziałać odpowiednio dobrany system AI.



Kosma Kindlik

prezes zarządu, CosmoEye

Złożoność pracy magazynowej

Procesy zachodzące w magazynach można śmiało porównać do pracy w ulu. Z pozoru dużo się dzieje i ciężko dostrzec się w tym większego zorganizowania. Jednak każdy z zachodzących tam procesów jest skrupulatnie zaplanowany, opisany i realizowany zgodnie z wytycznymi. Dzięki tak dobrej organizacji nawet złożone i zależne od siebie etapy mogą być stale realizowane. Bezkolizyjność codziennej pracy jest niezwykle ważna, bo to właśnie ona zapewnia firmie płynność produkcyjną.

„Wielki brat” widzi więcej niż człowiek

Z roku na rok przybywa urządzeń rejestrujących obraz, są to zarówno kamery przemysłowe, jak i aparaty w telefonach, czy laptopach. Ich liczba gwałtownie rośnie, a zgodnie z badaniami przeprowadzonymi przez zespół Motoroli, pod koniec 2024 r. będzie ich około 45 miliardów. Przekłada się to na ogromny zasób materiałów video, które mogą posłużyć do analizy. Jednak tak obszerny zasób danych jest zbyt przytłaczający dla człowieka. Jak wykazały badania MPL Katowice, koncentracja pracowników odpowiedzialnych za analizowanie obrazu z kamer przemysłowych jest niezwykle ulotna. Najwyższy jej poziom utrzymuje się zaledwie przez pierwsze 30 minut pracy. Po dwóch godzinach spędzonych na wyszukiwaniu „niepożądanych zdarzeń” poziom skupienia spada prawie do minimum.

W zadaniach tego typu zdecydowaną przewagę mają syste-

my takie jak CosmoEye, które mogą pracować nieustannie 24 godziny 7 dni w tygodniu. A dzięki modułowi sztucznej inteligencji potrafią one wyszukiwać określone wzorce zachowań (zarówno pozytywnych, jak i negatywnych) i informować o nich przełożonych poprzez wysyłanie powiadomień w czasie rzeczywistym.

Wzmocniona kontrola – większe bezpieczeństwo

Podczas pracy na magazynie wysokiego składowania niezwykle ważne jest bezpieczeństwo. Zdejmowanie przez pracowników odzieży ochronnej, np. nasuszników, okularów, czy kasków może wiązać się z ogromnymi kosztami dla firmy. Mówimy tutaj zarówno o karach wynikających z nieprzestrzegania norm HACCP i BHP, jak również o świadczeniach związanych z wypadkami przy pracy. Raport GUS wskazuje, że w 2019 r. wypadkom przy pracy uległo ponad 83 tysiące osób, co przełożyło się na szkody związane ze stratami materialnymi i czasu pracy w wysokości prawie 86 mln zł. W przedsiębiorstwie za-

trudniającym ponad 250 osób średni koszt wypadku przy pracy w 2020 r. liczył ponad 87,5 tys. zł. Liczby mówią same za siebie.

Wprowadzając do swojego magazynu system CosmoEye, przedsiębiorstwo minimalizuje ryzyko związane z łamaniem przez pracowników norm bezpieczeństwa. Analizując obraz z kamer przemysłowych moduł sztucznej inteligencji może „wypatrzeć” zdefiniowane wcześniej niepożądane zdarzenia. Narzędzie wysyła również alert w czasie rzeczywistym z informacją o incydencie. Dzięki powiadomieniu osoba kierująca ma możliwość natychmiastowej reakcji i zapobiegania potencjalnym wypadkom.

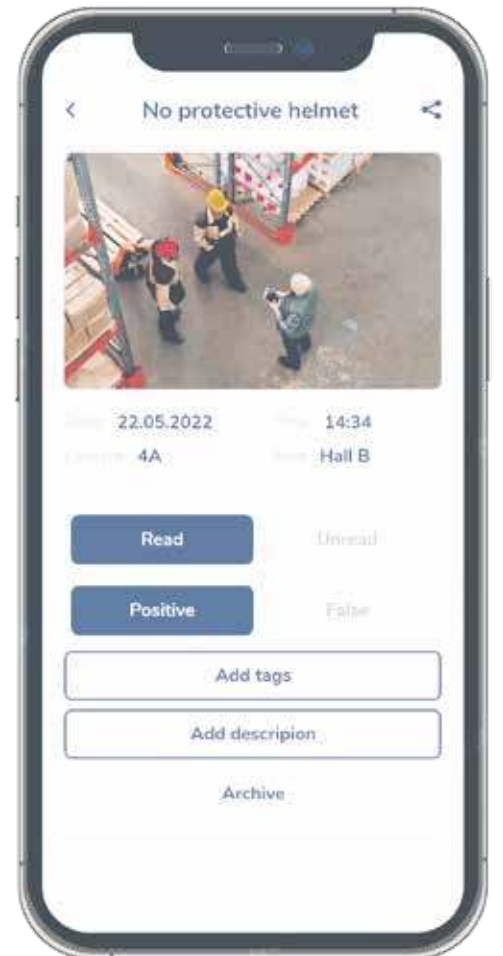
Motywuj i nagradzaj swoich pracowników

Moduł rozpoznawania obrazu w czasie rzeczywistym to nie tylko kontrola bezpieczeństwa, ale również możliwość motywowania pracowników. CosmoEyeAI rozpoznaje zdefiniowany wzorec zachowań – również tych pozytywnych. W ten sposób można nagradzać pracowników m.in. za pracę przewyższającą normę

lub przestrzeganie czasu przerw. Jest wiele, z pozoru mało znaczących, rzeczy, które mogą wpłynąć na pracowników bardzo motywująco, jeżeli tylko zostaną zauważone i docenione przez kadrę kierowniczą. Tego typu zachowania mogą również posłużyć jako realne podniesienie poziomu efektywności pracy zespołu. Analizy przeprowadzane przez sztuczną inteligencję dają możliwość skutecznego i rzetelnego pomiaru i oceny pracy całego przedsiębiorstwa.

Oszczędności wynikające z optymalizacji pracy

Zastosowanie innowacyjnych technologii, takich jak Machine Learning, pozwala wygenerować znaczne oszczędności czasowe i finansowe. AI poddaje szczegółowej analizie wszystkie dostępne dane gromadzone podczas realizacji procesów magazynowych. W wyniku otrzymanych analiz system WMS jest np. w stanie w optymalny sposób proponować rozmieszczenie towarów na magazynie chaotycznym, szybciej realizować zlecenia przesunięć w celu uzupełnienia miejsc zbiórki, optymalizować zajętość miejsc zapasowych, podpowiadać kolejność pakowania, wspierać dokumentację



Nowoczesne technologie niezaprzeczalnie usprawniają pracę wielu przedsiębiorstw, w tym magazynów wysokiego składowania



wizualną kompletowania i pakowania zleceń. Dzięki agregowaniu pełnych danych dotyczących zasobów magazynowych przez CosmoEye przedsiębiorstwa notują znaczne skrócenie czasu przyjęć i wydań towarów przy jednoczesnym ograniczeniu błędów, które pojawiają się zazwyczaj w czasie realizacji tych procesów. System wspiera zarządzanie towarami o krótkiej dacie ważności oraz pomaga w identyfikacji surowców według ich dostaw, terminów ważności, czy certyfikatów, co znacząco wpływa na redukcję kosztów związanych ze stratami magazynowymi.

AI jako filar pracy nowoczesnych magazynów

Nowoczesne technologie niezaprzeczalnie usprawniają pracę wielu przedsiębiorstw, w tym magazynów wysokiego składowania. Powierzenie systemowi CosmoEye nadzoru nad procesami, płynnością pracy, czy bezpieczeństwem pozwala przekierować siły i umiejętności pracowników na czynności, które wymagają ludzkiej aktywności. I właśnie ten balans pracy, ludzi i AI jest wyznacznikiem współczesnych inteligentnych magazynów.





Rośnie popyt na magazyny typu SBU i LML

Coraz większe zapotrzebowanie na małe magazyny miejskie oraz te obsługujące ostatni etap dostaw to efekt dynamicznego rozwoju branży e-commerce.

Według danych z raportu firmy Colliers „ExCEEDing Borders Small Business Units & Last Mile Logistics Sector in CEE-15”, obejmującego analizę 15 krajów Europy Środkowo Wschodniej, widoczny jest wzrost liczby zapytań o powierzchnie typu SBU (Small Business Units) oraz LML (Last Mile Logistics) – obiekty logistyczne do obsługi ostatniego etapu dostaw. Całkowite zasoby powierzchni SBU/LML w krajach CEE-15 wynoszą ponad 3 mln m², ale nie są równomiernie rozłożone. Z raportu wynika, że największą podaż – blisko 2 mln m² – odnotowuje Polska. W nadchodzących kwartałach możemy spodziewać się dalszego dynamicznego rozwoju tego segmentu rynku, jak również generalnie rosnącego popytu na powierzchnie przemysłowe i logistyczne (I&L) w tym regionie. – Popyt najemców z sektora przemysłowo-logistycznego w regionie CEE-15 w ciągu ostatnich kilku lat był silny i napędzany głównie przez sektory 3 PL, handlu detalicznego i dystrybucji, a w dalszej kolejności przez lekką produkcję, przemysł motoryzacyjny i FMCG. Podczas pandemii odnotowaliśmy większe zainteresowanie najemców z sektora e-commerce oraz operatorów logistycznych oferujących swoje usługi sprzedawcom detalicznym i firmom handlującym w Internecie. Wzrost zapytań o powierzchnie SBU/LML jest również konse-

kwencją tego trendu – mówi Kevin Turpin, regionalny dyrektor ds. rynków kapitałowych w Europie Środkowo-Wschodniej w Colliers.

Polska na czele

Polski rynek I&L jest największy w całym regionie CEE-15 – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na koniec I kw. 2022 r. przekroczyła 25 mln m². W samym ubiegłym roku deweloperzy dostarczyli ok. 3,1 mln m² nowej powierzchni, co jest najwyższym rocznym wynikiem w historii polskiego rynku I&L. 2022 r. nie pozostaje w tyle – w ciągu I kw. 2022 r. wolumen nowej podaży wyniósł prawie 1,3 mln m², a w budowie pozostaje obecnie blisko 4,8 mln m². – Pomimo znacznego rozwoju rynku zjawisko nadpodaży nie jest obecne, gdyż mamy do czynienia z utrzymującym się bardzo dużym zapotrzebowaniem na powierzchnie przemysłowe i logistyczne. W 2021 r. rynek magazynowy pobił rekord pod względem popytu brutto – wynajęto aż 7,5 mln m², w porównaniu do 4,2 mln m² w 2019 r., czyli jeszcze przed pandemią COVID-19. W I kw. 2022 r., popyt wyniósł 1,6 mln m², a wskaźnik pustostanów osiągnął 3,1 proc. i był najniższy w historii rynku – mówi Maciej Chmielewski, Senior Partner, dyrektor działu powierzchni logistycznych i przemysłowych w Colliers.

Wraz z rosnącym popytem na powierzchnie przemysłowe i logistyczne oraz podażą tego typu projektów, wzrasta również zainteresowanie obiektami SBU/LML, które sukcesywnie zwiększają swój udział w rynku I&L w Polsce. – Wzrost liczby tego typu magazynów obserwujemy z roku na rok. Łączna podaż obiektów SBU/LML na koniec ubiegłego roku wyniosła blisko 2 mln m², co stanowi wzrost o 15 proc. w porównaniu do I kw. 2021 r. (podaż wynosiła w tym okresie 1,7 mln m²). Tym samym sektor ten odpowiada za ok. 8 proc. całkowitych zasobów nowoczesnej powierzchni I&L w kraju. Choć największym rynkiem lokalnym pod względem istniejącej podaży SBU/LML pozostaje Warszawa, w której ulokowana jest ponad połowa wszystkich tego typu inwestycji w Polsce, dynamicznie rozwijają się również miasta takie jak Poznań i Wrocław, a także mniejsze ośrodki, np. Kalisz czy Elbląg – dodaje Maciej Chmielewski.

Zróznicowane tempo rozwoju

W Albanii czy Bośni i Hercegowinie typowe obiekty SBU/LML w ogóle nie występują – najemcy decydują się tym samym na najem mniejszych modułów w dużych magazynach typu big box lub mniejszych obiektach przemysłowo-logistycznych o niższym standardzie. Niektóre projekty są realizowane według koncepcji przypominającej nowoczesne obiekty SBU/LML, ale do użytku prywatnego. Krajem



o największym udziale SBU/LML w zasobach przemysłowo-logistycznych jest Bułgaria, gdzie obiekty te stanowią 59 proc. całkowitej podaży powierzchni magazynowej.

Stawki czynszów

W krajach CEE-15 w budowie jest obecnie ok. 500 tys. m² powierzchni SBU/LML, z czego większość powstaje w Polsce (310 tys. m²). Zazwyczaj czynsze i opłaty eksploatacyjne w tego typu obiektach są znacznie wyższe niż w standardowych inwestycjach I&L, tak samo, jak koszty budowy. Magazyny SBU i LML rekompensują to jednak doskonałymi lokalizacjami i znakomitym dostosowaniem do potrzeb najemców. W większości krajów CEE-15 oferowane stawki czynszu dla tego typu powierzchni wahają

się od 4 do 10 euro/m²/miesiąc, ale np. w Czechach i Estonii sięgają nawet 12 euro/m²/miesiąc.

Magazyny liderem

Ze względu na znaczące zmiany lub zakłócenia w zachowaniach konsumentów, produkcji towarów i globalnych łańcuchach dostaw, spowodowane pandemią i wojną na Ukrainie, powierzchnie przemysłowe i logistyczne stały się jednymi z najbardziej poszukiwanych zarówno w regionie CEE, jak i na całym świecie. Transakcje inwestycyjne w sektorze I&L stanowiły średnio ok. 25 proc. wszystkich transakcji w krajach CEE-62 w ciągu ostatnich 5 lat. Zapewniły sobie również pierwsze miejsce w 2021 r. z 37 proc. udziału w wolumenie. Kapitał europejski (w tym z CEE) od 2017 r. nieznacznie przewodził aktywności inwestycyjnej z 33 proc. wolumenem, wyprzedzając kapitał z Azji i Pacyfiku (31 proc.).

Wpływ wojny na Ukrainie

Wojna na Ukrainie w różny sposób dotknęła poszczególne kraje CEE-15. W niektórych z nich wpływ wojny na sektor przemysłowo-logistyczny jest już zauważalny, podczas gdy inne nie odczuwają jeszcze jej skutków. Wszystkie mierzą się jednak z rosnącymi cenami paliw i materiałów budowlanych, ich mniejszą dostępnością i częściowym załamaniem łańcuchów dostaw, co wpływa na kondycję sektora przemysłowo-logistycznego w całym regionie. Wydłużone terminy budowy nowych obiektów lub wstrzymanie realizacji tych rozpoczętych i planowanych mogą spowolnić wzrost podaży powierzchni magazynowych w przyszłych kwartałach w porównaniu z okresem bieżącym.

Dostępność gruntów

Cała Europa Środkowo-Wschodnia boryka się z coraz mniejszą dostępnością gruntów, zwłaszcza w najatrakcyjniejszych lokalizacjach. Niektórzy z bardziej aktywnych deweloperów w segmencie przemysłowo-logistycznym w ciągu ostatnich kilku lat zajmowali się zabezpieczaniem banku ziemi pod przyszłe inwestycje. Inne działki, zwłaszcza w obrębie lub w pobliżu dużych miast, mogą znaleźć się na celowniku deweloperów mieszkaniowych, którzy często są w stanie zaferować korzystniejszą cenę. – Obecnie sektor przemysłowo-logistyczny radzi sobie dobrze i nie spodziewamy się w najbliższym czasie znaczących zmian tego trendu. Istnieje szansa, że nastąpi pewne spowolnienie wzrostu tego sektora, dopóki rynki budowlane i łańcuchy dostaw się w pewnym stopniu nie ustabilizują. To spowolnienie będzie jednak raczej krótkoterminowe niż długoterminowe – podsumowuje Kevin Turpin.

1. Niniejszy raport obejmuje Albanii, Białoruś, Bośnię i Hercegowinę, Bułgarię, Chorwację, Czarnogórę, Czechy, Estonię, Litwę, Lotwę, Polskę, Rumunię, Słowację, Słowenię i Węgry.
2. Do regionu CEE-6 zaliczamy Bułgarię, Czechy, Węgry, Polskę, Rumunię i Słowację.

„
Polski rynek I&L jest największy w całym regionie CEE-15 – całkowita podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej na koniec I kw. 2022 r. przekroczyła 25 mln m². W samym ubiegłym roku deweloperzy dostarczyli ok. 3,1 mln m² nowej powierzchni, co jest najwyższym rocznym wynikiem w historii polskiego rynku I&L

Rekordowa liczba projektów w budowie

Sektor magazynowy po pierwszej połowie 2022 r. pozostaje w dobrej kondycji. Na rynku utrzymuje się wysoka aktywność najemców (3,7 mln m²; +12 proc. r/r), którą generują głównie firmy z segmentów e-commerce, sieci handlowych i logistyki. Na koniec czerwca br. deweloperzy oddali kolejne 1,8 mln m² (+64 proc. r/r), przy czym na rynku wciąż odczuwalny jest brak wolnej powierzchni.

Wysoki współczynnik absorpcji wpływa na decyzje o rozpoczęciu nowych inwestycji, a wynik na poziomie 5,6 mln² (+56 proc. r/r) obecnie realizowanych projektów jest najwyższą wartością odnotowaną w historii całego sektora. Firma AXI IMMO prezentuje podsumowanie pierwszego półrocza na rynku magazynowym w raporcie „Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2022 r”.

Stabilna sytuacja

Po pierwszej połowie 2022 r. wolumen transakcji inwestycyjnych z udziałem aktywów magazynowych zamknął się z wynikiem 0,7 mld euro (-25 proc. r/r). Niski rezultat jest skutkiem wysokiej bazy z 2021 r. oraz niskiej dostępności produktów na rynku. Dodatkowymi czynnikami wpływającymi na obecny stan pozostają rosnąca inflacja oraz wojna na Ukrainie, która dzieli inwestorów na dwie grupy interesariuszy. W pierwszej znajdują się podmioty dopiero poznające realia rynku nieruchomości w Polsce, w drugiej natomiast są fundusze, które od lat inwestują w krajowe aktywa. Przykładami tych aktywności są zakupy portfeli 7R przez CTP (127 500 m²) czy Panattoni przez EQT Exeter (ok. 500 000 m²). Pomimo chwilowych zawirowań sytuacja w sektorze pozostaje

stabilna. Produkty magazynowe w kolejnych kwartałach pozostaną interesującym aktywem przez wzgląd na rosnące stawki czynszu czy nadal wysoki popyt obserwowany na polskim rynku magazynowym. Podkreślany przez nas od kilku kwartałów brak jakościowych projektów magazynowych do kupienia od zaraz spowodował oczekiwany spadek wielkości transakcji z udziałem tego sektora na rynku inwestycyjnym. Ewentualnych zmian i ponownego zainteresowania aktywami logistyczno-przemysłowymi należy spodziewać się bliżej końca bieżącego roku, kiedy to zostanie oddana znacząca część powierzchni będącej obecnie w budowie. W cenie pozostaną w pełni skomercjalizowane, spełniające wymagania ESG magazyny, które również otrzymały wysokie oceny w zakresie certyfikacji środowiskowych. Spodziewamy się, także, że obiekty nieco starsze, ale zlokalizowane na kluczowych rynkach logistycznych będą musiały przejść proces modernizacji, aby utrzymać status inwestycji core i core+ – wyjaśnia Renata Osiecka, partner zarządzająca, AXI IMMO.

Interesujące rynki

Na zakończenie I połowie 2022 r. popyt brutto na rynku magazynowym w Polsce wyniósł 3,7 mln m²

(+12 proc. r/r). Z kolei nowe umowy najmu i ekspansje (popyt netto) stanowiły 68 proc. całości, co odzwierciedla wynik na poziomie 2,5 mln m² (0 proc. r/r). W analizowanym okresie największą aktywność najemców zarejestrowano na Górnym Śląsku (725 000 m²), w regionie Warszawy (620 000 m²) i Poznaniu (506 000 m²). Z kolei na rynkach poza tzw. wielką piątką na uwagę zasługują Trójmiasto (360 000 m²) i Polska Zachodnia (290 000 m²). W kontekście najciekawszych podpisanych transakcji w I połowie 2022 r. należy wskazać nową umowę podpisaną przez klienta z sektora e-commerce w Panattoni Park Sulechów III (88 500 m²), przedłużenie i ekspansję sieci handlowej w Segro Logistics Park Gliwice (65 300 m²) czy dwie transakcje z udziałem logistyków kolejno w Mapletree Wrocław I (przedłużenie; 64 000 m²) i P3 Poznań I (przedłużenie; 53 000 m²).

Aktywność deweloperów na rynku magazynowym w drugim kwartale br. wyniosła prawie 700 500 m², co pozwoliło na uzyskanie wyniku 1,8 mln m² (+63 proc. r/r) na koniec czerwca 2022 r. i powiększenie całkowitych zasobów sektora do poziomu niemal 27 mln m² (+25 proc. r/r). W trójce makroregionów z największą nową podażą w I połowie 2022 r. znalazły się Poznań (prawie 333 000 m²), Polska Centralna (blisko 329 000 m²) oraz Górny Śląsk (ponad 295 000 m²). Natomiast wśród najciekawszych zrealizowanych projektów można wymienić największy ze zrealizowanych projektów w pierwszym półroczu 2022 r. Hillwood Bydgoszcz (BTS) o powierzchni 105 000 m², P3 Poznań II (82 300 m²), Panattoni Park Sosnowiec III (78 000 m²), 7R Park Goleniów II

(62 500 m²) czy Exeter Park Szczecin II (45 000 m²).

Zarówno wolumen powierzchni oddanej w I poł. 2022 r., jak i skala projektów będących obecnie w realizacji są niemalym zaskoczeniem dla wszystkich obserwatorów rynku magazynowego w Polsce. Zdecydowana większość spodziewała się, że czynniki takie jak utrzymujące się wysokie ceny materiałów budowlanych czy wynikające przez wojnę na Ukrainie trudności z łańcuchami dostaw wpłyną na niewielkie spowolnienie w nowej podaży. Rynek magazynowy rozwija się dynamicznie w każdym zakątku Polski, zarówno w tzw. wielkiej piątce, jak i bardziej niszowych lokalizacjach tj. w Kielcach, Opolu czy Radomiu – mówi Anna Glowacz, dyrektor działu powierzchni przemysłowych i logistycznych, AXI IMMO.

W realizacji

Na koniec czerwca 2022 r. według zapowiedzi deweloperów w trakcie realizowanych obecnie inwestycji znajduje się ponad 5,3 mln m² (56 proc. r/r), czyli rekordowa w hi-

storii powierzchnia magazynowa w budowie. Najwięcej projektów w początkowych lub zaawansowanych fazach rozwoju jest na Górnym Śląsku (ponad 887 000 m²), w Polsce Zachodniej (niemal 801 000 m²), a także w Warszawie (prawie 727 000 m²). Z kolei ok. 53 proc. z obecnie realizowanej powierzchni to inwestycje spekulacyjne. Nowa podaż nieznacznie wpłynęła na poziom pustostanów, który na koniec czerwca br. wyniósł 3,4 proc. (-2 p. proc. r/r). Najmniej powierzchni do wynajęcia od zaraz znajduje się w Poznaniu (2,3 proc.), a najwięcej na Górnym Śląsku (4,6 proc.). Wysokie koszty budowy wpływają na politykę cenową deweloperów, czego rezultatem jest wzrost stawek czynszów we wszystkich rodzajach projektów. Na rynku obserwuje się wzrost stawek średnio o 0,2 do 0,5 euro/m²/miesiąc. – Rosnące koszty budowy i wydłużający się średnio o 3-4 miesiące termin dostarczenia gotowych inwestycji magazynowych może mieć bezpośrednie przełożenie na wynik popytu na koniec 2022 r. Przy bardzo niskim poziomie pustostanów, rezultat na poziomie 4,5 mln m² wynajętej powierzchni zostanie odnotowany jako duży sukces. Nastroje w sektorze regulują także rosnące stawki czynszów i różnica w kosztach najmu pomiędzy nowymi projektami a tymi już istniejącymi. W kolejnych miesiącach roku spodziewamy się kontynuacji tego trendu, przy czym duże znaczenie w tym zakresie będą miały ceny materiałów i wykonawstwa. Na koniec, sektor magazynowy pozostaje pod czujną obserwacją inwestorów. Oczekujemy, że finalizacja procesu sprzedaży kilku dużych projektów będzie tradycyjnie miała miejsce w IV kw. roku – podsumowuje Renata Osiecka.



Wysoki współczynnik absorpcji wpływa na decyzje o rozpoczęciu nowych inwestycji, a wynik na poziomie 5,6 mln² (+56 proc. r/r) obecnie realizowanych projektów jest najwyższą wartością odnotowaną w historii całego sektora

Coraz więcej pracy w magazynach

W ciągu ostatnich 5 lat powierzchnia magazynowa w Polsce się podwoiła. Po pierwszym kwartale 2022 r. wynosi w sumie 25 mln m². W budowie pozostaje 4,5 mln m² powierzchni magazynowej, niemal dwa razy więcej niż rok temu – wynika z danych CBRE.

W sektorze proporcjonalnie do metrów kwadratowych przybywa miejsc pracy, a te potrafią być świetnie płatne. Z analizy Grafton Recruitment wynika, że zarobki menadżerów centrów dystrybucyjnych sięgają 25 tys. zł brutto. Takie kwoty zarabia się w województwie mazowieckim i wielkopolskim. O tysiąc mniej dostanie menadżer w pomorskim, śląskim, małopolskim i dolnośląskim. Najmniej płacą w województwie łódzkim – do 20 tys. zł. – Rynek magazynowy jest bardzo rozgrzany. Po chwilowym spowolnieniu na początku pandemii i niepewności związanej z wojną wszystko nadal działa z pełną

parą i obserwujemy rosnące zainteresowanie ze strony inwestorów i najemców. Oczywiście pojawiają się kilka globalnych problemów, m.in. zaburzenia łańcuchów dostaw czy ograniczona dostępność surowców i towarów oraz rosnące koszty budowy i wysoka inflacja. Konsekwencje tych zjawisk m.in. w postaci rosnących czynszów najmu, widzimy już wyraźnie w naszym regionie Europy Środkowo-Wschodniej, w tym w Polsce. Mimo to sektor dalej będzie się rozwijał, dzięki temu miejsc pracy będzie przybywać – mówi Beata Hryniewska, szefowa Działu Powierzchni Magazynowych i Przemysłowych w CBRE.

W magazynach można dobrze zarobić

W Polsce przybywa magazynów, a co za tym idzie, rośnie liczba miejsc pracy. W budowie jest obecnie 4,5 mln mkw. takich powierzchni, czyli niemal dwa razy więcej niż w 2021 r. Cały czas jest duże zapotrzebowanie na menadżerów, kierowników, specjalistów, spedytorów, planistów czy brygadzystów takich obiektów.

– W piątej edycji „Raport Wynagrodzeń dla sektora przemysłowego” po raz pierwszy pojawiła się kategoria centrów dystrybucyjnych. Ma to bezpośredni związek z dynamicznym rozwojem sektora magazynowego w Polsce i było dla nas oczywistym wyborem, przy tworzeniu struktury raportu – mówi Danuta Protasiewicz z firmy Grafton Recruitment.

Z danych Grafton Recruitment oraz CBRE wynika, że na najlepsze zarobki mogą liczyć menadżerowie centrów dystrybucyjnych.

– Ich wynagrodzenia wahają się od

15 do nawet 25 tys. zł brutto miesięcznie w zależności od regionu Polski – dodaje Danuta Protasiewicz z firmy Grafton Recruitment.

Kierownicy logistyki zarobią maksymalnie 18 tys. zł brutto miesięcznie w województwie mazowieckim. W Dolnośląskim, Śląskim, Pomorskim i Wielkopolskim wynagrodzenia to maksymalnie 17 tys. zł brutto miesięcznie, a w Małopolskim 16 tys. zł brutto miesięcznie.

Specjalista ds. logistyki zarobi od 6 do 9 tys. zł brutto miesięcznie, spedytor od 5 do 9 tys. zł brutto miesięcznie. Planista od 6,5 do 10 tys. zł brutto miesięcznie, a brygadzysta we wszystkich regionach zarobi ok. 5-7 tys. zł brutto miesięcznie.

Magazyny w budowie

Spśród kluczowych dla sektora magazynowego regionów kraju najwięcej buduje się w województwie łódzkim – aż 778,2 tys. m². Na drugim miejscu jest śląskie, gdzie powstaje 705,7 tys. mkw no-

wej powierzchni magazynowej. W województwie dolnośląskim w budowie jest 631,8 tys. m². Na Mazowszu (z Warszawą) 551,7 tys. m², w Wielkopolsce 475,8 tys. m², w województwie lubuskim 359,7 tys. m², w Zachodniopomorskim 309,2 tys. m². Na Pomorzu buduje się 213,6 tys. m², a w Małopolsce nieco mniej, bo 89,4 tys. m².

– Sektor magazynowy, podobnie jak inne, zmaga się z różnymi zawirowaniami, związanymi chociażby z nową falą COVID-19 w Chinach. To powoduje kolejne zakłócenia produkcji i logistyki oraz opóźnienia w dostawach towarów do Polski i Europy. Firmy, w związku z tym, będą chciały zwiększać zapasy w magazynach, aby zabezpieczyć się przed kolejnymi zakłóceniami w łańcuchach dostaw. To napędzi popyt na powierzchnię i tym samym na pracowników, którzy będą mogli te zwiększone dostawy obsługiwać. Pracy w logistyce na pewno nie zabraknie – podsumowuje Beata Hryniewska z CBRE.