



# RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

## Popyt na powierzchnie magazynowe – w jakich branżach największy?

**Popyt na powierzchnie magazynowe w ostatnich latach utrzymuje się niezmiennie na wysokim poziomie. W skali całego polskiego rynku z każdym kolejnym rokiem notujemy wzrost wielkości powierzchni dostarczanej klientom. To potwierdza bardzo dobrą koniunkturę w tej branży i pozwala oczekiwać jej kontynuacji w kolejnych okresach.**



**Mirosław Koszany**

prezes Biura Inwestycji Kapitałowych

dynamiczny rozwój małych i średnich przedsiębiorstw, wzrost sprzedaży w handlu detalicznym, a także coraz szybszy rozwój segmentu e-commerce. To głównie takie firmy szukają obecnie nowoczesnych powierzchni magazynowych.

### Rozwijające się firmy

Wiodącą grupą klientów pozostają oczywiście cały czas przedsiębiorstwa dystrybucyjne oraz logistyczne, które również rozwijają się wraz ze zwiększającą się sprzedażą detaliczną i roz-

wojem rynku e-commerce. Do tego dochodzi jeszcze spora liczba firm działających m.in. w branży motoryzacyjnej czy specjalizujących się w lekkiej produkcji. Definiując w ten sposób dość szeroką grupę potencjalnych najemców oceniamy, że największe zapotrzebowanie z ich strony jest zorientowane obecnie na obiekty magazynowe klasy A liczące do 20 tys. mkw. oraz tzw. Small Business Unity („SBU”).

### Specjalistyczne usługi

Dużą zaletą SBU jest to, że powierzchnia pojedynczego modułu magazynowego z reguły zaczyna się nawet już od ok. 500 mkw., przy czym warto zaznaczyć, że moduły te można łączyć tworząc większe powierzchnie w zależności od in-

dywidualnych potrzeb najemcy. To bardzo poszukiwana oferta szczególnie przez mniejsze przedsiębiorstwa oraz te, które chcą być z dystrybucją swoich produktów jak najbliższej klienta. Obserwujemy również coraz większe zapotrzebowanie na powierzchnie magazynowe zlokalizowane w mniejszych miastach Polski blisko docelowych rynków czy obszarów działania. Często najemcy oczekują jednocześnie obiektów unikalnych, dopasowanych do ich indywidualnych potrzeb. Ze strony firm dystrybucyjnych czy kurierskich różnie zapotrzebowanie na powierzchnie wykorzystywane głównie do przeładunku kompletacyjnego, który polega na przeładunku lub przepakowaniu towaru i wysyłce do odbiorcy bezpośrednio z magazynu

bez dodatkowego magazynowania towaru. Takie funkcje są oferowane w zakresie tzw. cross-dockingu. Obsługa cross-dockingu wymaga dodatkowych modyfikacji w architekturze parku logistycznego. Dlatego w tym celu konieczne jest przygotowanie dwóch placów manewrowych, po obu stronach obiektu, dużej liczby doków oraz bram kurierskich. Dodatkowo głębokość budynku w części przeznaczonej na cross-docking nie powinna przekraczać 40 metrów. W klasycznych obiektach o przeznaczeniu typowo magazynowym jest to około 75 metrów. Taka oferta jest bardzo poszukiwana przez najemców, ponieważ specjalistyczne powierzchnie magazynowe w zakresie cross-dockingu są rzadko dostępne na rynku.

Taka sytuacja to według mnie niewątpliwie efekt kilku czynników, do których możemy zaliczyć m.in.:

# Rynek wciąż będzie się mocno rozwijał

E-commerce w chwili obecnej jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się sektorów gospodarki w Polsce. Nic więc dziwnego, że sektor ten w ostatnich latach generuje coraz większy popyt na powierzchnie magazynowe oraz świadczenie kompleksowych usług logistycznych. Wciąż rosnąca siła handlu elektronicznego i ogromny jej potencjał wykorzystywany przez rynek polskich przedsiębiorców, a przy tym coraz większa atrakcyjność naszego kraju wśród międzynarodowych inwestorów kreuje duże zapotrzebowanie na nowe obiekty magazynowe. Współcześnie e-commerce oznacza większą szansę dotarcia do klienta i zdecydowanie zmienia dotychczasowe postrzeganie handlu i działań logistycznych.



Patrycja Makiela

Kierownik ds. marketingu DataConsult

Obecnie obserwujemy naturalne tendencje tworzenia dedykowanych kanałów e-commerce przez sieci handlowe, posiadające sklepy stacjonarne. Równocześnie firmy, które dotąd istniały tylko w Internecie rozpoczynają budowanie „tradycyjnych” punktów sprzedaży. Wejście w kanał e-commerce oznacza dla firm większe potencjalne zyski, ale wiąże się często z przebudową logistyki wewnętrznej, logistyki dostaw, a często nawet z budową nowych obiektów magazynowych bądź zlecaniem pełnej obsługi logistycznej firmom zewnętrznym. Rynek powierzchni magazynowych coraz częściej dopasowuje się do wymagań i oczekiwań handlu internetowego.

## Kluczowe czynniki

Zróznicowany i duży asortyment branży dystrybucyjnej wymusza na deweloperach lepsze zagospodarowanie i zoptymalizowanie przestrzeni magazynowej, w tym celu tworzone są m.in. wielopoziomowe strefy składowania czy też antresole, które będzie można wykorzystać na dodatkowe regały, strefy kompletacji, obsługi zwrotów itp. Coraz czę-

ściej też magazyny wyposażone są w automatykę i systemy magazynowe, które znacznie ułatwiają zarządzanie towarem, umożliwiają realizację wielu zamówień jednocześnie, pozwalają uniknąć błędów oraz pomyłek wynikających z czynnika ludzkiego i, co istotne dla sektora e-commerce, pozwalają na szybką wysyłkę zamówienia. Z reguły większość magazynów w Polsce jest odpowiednio przystosowana pod kanał e-commerce, coraz częściej powstają też magazyny „szyte na miarę”, czyli budowane pod potrzeby i oczekiwania samego klienta. Jednym z kluczowych wyznaczników w momencie poszukiwania odpowiedniej powierzchni magazynowej jest jej położenie, które przede wszystkim dopasowywane jest pod kątem łatwego i szybkiego dotarcia do klienta nawet z najbardziej odległego regionu Polski. Często też szybki rozwój kanału e-commerce, skala sprzedaży online oraz wielkość samego detalisty wymusza otwarcie wielu obiektów dystrybucyjnych, które zlokalizowane są w regionach o największym stężeniu klientów. Takie działanie ma na celu przede wszystkim ograniczenie czasu dostawy do minimum oraz co się za tym kryje zmniejszenie kosztów związanych z samym transportem.

## Rosnące zapotrzebowanie

Jak wskazują badania przeprowadzone przez firmę Prologis oraz JLL, w najbliższych latach zjawisko e-commerce będzie kładło silny na-



cisk na polski rynek powierzchni magazynowych. Szacuje się, że do 2020 roku zapotrzebowanie na nowe powierzchnie magazynowe wzrośnie do 700 000 mkw. Towarzyszyć temu będzie coraz większa popularność strategii omnichannel oraz coraz większe znaczenie e-commerce w całkowitej sprzedaży detalicznej. Nowych obiektów magazynowych poszukiwać będą przedsiębiorstwa prowadzące sprzedaż wielokanałową, firmy zajmujące się tylko handlem internetowym oraz także sieci handlowe. Na znaczeniu zyskają także operatorzy logistyczni, wśród których popyt na nowe powierzchnie magazynowe również wzrośnie. Przedsiębiorstwa coraz częściej zlecać będą obsługę zamówień internetowych doświadczonym firmom zewnętrznym, oddając w ich ręce całą logistykę magazynową i skupiając się na innych gałęziach swojej działalności. Rośnie również atrakcyj-

ność inwestycyjna Polski w oczach międzynarodowych graczy sektora e-commerce, którzy upatrują w naszym kraju duże szanse rozwoju własnego biznesu. Wpływ na to ma przede wszystkim bardzo dobra lokalizacja Polski na mapie Europy oraz przede wszystkim kwestie ekonomiczne, czyli dużo niższe koszty pracy i siły roboczej, odpowiednio wykwalifikowany personel oraz niskie koszty najmu powierzchni magazynowej, które w tym momencie są najniższe w całej Europie.

## Sprawną organizacją logistyki

Często kanał e-commerce jest jedynie odłamkiem działalności danego przedsiębiorstwa. Naturalnym więc krokiem wielu przedsiębiorstw jest rozszerzenie swojej sprzedaży o handel online, który pozwala dotrzeć do wielu klientów, przynieść większe zyski, ale w zamian za to wymaga usprawnienia łańcucha dostaw i przebudowy logistyki magazynowej. In-

ternet jest oczywiście efektywnym, ale często też niebezpiecznym obszarem sprzedaży. Bez odpowiednich środków, które pozwolą na właściwe zarządzanie zamówieniami internetowymi można szybko stracić zaufanie i lojalność klienta. Pozyskiwanie nowych klientów oraz utrzymanie stałych, jest priorytetem funkcjonowania sklepów internetowych, które bez sprawnej organizacji logistyki magazynowej i odpowiednio przystosowanej do tego celu powierzchni po prostu nie istnieją.

Podsumowując, śmiało można stwierdzić, że rynek nieruchomości magazynowych dalej będzie mocno rozwijany. Należy pamiętać, że sektor e-commerce w Polsce, mimo ogromnego wzrostu, nadal nie jest jeszcze tak dojrzały, jak na innych rynkach europejskich. Mimo to znaczenie tego zjawiska w Polsce ciągle dynamicznie rośnie i kwestią czasu jest wyrównanie różnic pomiędzy pozostałymi europejskimi liderami.

## W SKRÓCIE

### W dobrej kondycji

Typowa funkcja magazynowa w ostatnim czasie ulega transformacji – magazyny to już nie tylko miejsce przechowywania towarów, lecz także centra usług logistycznych i biznesowych. Powszechna dostępność w Polsce wykwalifikowanych pracowników, stabilizacja gospodarcza oraz rozwój infrastruktury drogowej sprzyjają budowie nowych, zaawansowanych technologicznie obiektów wspierających biznes. Jednym z nowych kierunków zmian na rynku jest coraz szersza obsługa drobnych, różnorodnych przesyłek dla branży e-commerce. – Widzimy, że firmy

z tej branży potrzebują nowych powierzchni, myślą o nowych obszarach związanych z magazynowaniem, dystrybucją, obsługą – potwierdza Marek Foryński. – Pewnie co i raz będziemy zaskakiwani nową informacją o tym, że kolejny podmiot uruchomił u nas działalność e-commerce. Fakt, że takie firmy lokują się u nas, to jedno. Trzeba również pamiętać o tym, że przedsiębiorstwa działające w sposób standardowy będą coraz częściej przechodzić na e-commerce. Magazyny współpracujące z e-sklepami przejmują od nich wiele funkcji logistycznych. Nowe obiekty prze-

znaczone do obsługi tego sektora stają się centrami obsługi zamówień, hubem kurierskim, sortownią oraz centrum obsługi zwrotów. – Innowacja będzie częścią zmiany, która jest związana z handlem w internecie. To tylko kwestia czasu, kiedy ten trend stanie się na tyle mocny, że będzie można mówić o stałym przepływie w kierunku e-commerce – mówi Marek Foryński. – To już teraz bardzo istotna część tortu, która decyduje o powierzchniach logistycznych czy przemysłowych.

Ka – malnewseria

### Największe projekty

Wysoki popyt powoduje dalszy wzrost aktywności deweloperskiej. Pod koniec 2016 roku ok. 1,34 miliona mkw. powierzchni magazynowej pozostawało w budowie. Największymi projektami oddanymi na głównych rynkach regionalnych były: PanattoniPark Warszawa-Konotopa (47 000 mkw., Warszawa-okolice), Goodman Sosnowiec LogisticsCenter (46 000 mkw., Górny Śląsk), PanattoniPark Wrocław IV (39 000 mkw.), a także PanattoniPark Poznań-Airport (35 000 mkw.) i CLIP Poznań (35 000 mkw., Swarzędz k. Poznania). Na pozosta-

łych rynkach do głównych inwestycji należały: PanattoniPark Szczecin –Żalom (39 000 mkw.), PanattoniPark Kraków III (35 000 mkw.), PanattoniPark Bydgoszcz (29 000 mkw.) oraz PanattoniPark Gdańsk II (29 000 mkw.). Znacząca ilość powierzchni trafiła na rynek w ramach inwestycji „built-to-suit”, w tym m.in. dla firm: Leroy Merlin w PanattoniPark Stryków II (53 000 mkw.), Tesco w SEGRO LogisticsPark Poznań Komorniki (30 000 mkw.), Media Expert w PanattoniBusiness Center Łódź III (30 000 mkw.).

za Cushman & Wakefield

## BIZNES RAPORT

GAZETA FINANSOWA

10 – 16 marca 2017 r.

## Znaczące rynki

W 2016 roku niespełna 1,2 miliona mkw. powierzchni magazynowej oddano na rynku magazynowym w Polsce, a całkowite zasoby przekroczyły 11,1 miliona mkw. Deweloperzy ukończyli 1 177 000 mkw. powierzchni, co stanowi najwyższy wynik nowej podaży od 2008 r. oraz 26 proc. wzrost w porównaniu do wyniku z 2015 r. Najwięcej powierzchni magazynowej (ok. 80 proc. całej podaży) dostarczono na pięciu głównych rynkach magazynowych, do których zaliczają się: okolice Warszawy (220 000 mkw.), Górny Śląsk (216 000 mkw.), Polska Centralna (196 000 mkw.), Poznań (177 000 mkw.) oraz Wrocław (123 000 mkw.). Wśród pozostałych rynków regionalnych znacząco powiększyły się zasoby powierzchni magazynowej w Trójmieście (62 000 mkw.), Krakowie (46 000 mkw.) i w Szczecinie (43 000 mkw.).

za: Cushman &amp; Wakefield

## Rekordowy rok

– Ubiegły rok na rynku nieruchomości magazynowych był absolutnie rekordowy i zakończył się wynajmem ponad 3 mln mkw. To najwyższy wynik w historii – mówi agencji informacyjnej Newseria Biznes Tomasz Olszewski, dyrektor działu nieruchomości magazynowo-przemysłowych JLL. Największej transakcji na polskim rynku dokonał w ubiegłym roku Amazon, który w szczecińskim parku magazynowym Panattoni wynajął 161 tys. mkw. Drugą pozycję zajęła platforma internetowa Zalando, która w parku firmy Godman realizowanym na własne zamówienie pod Szczecinem wynajęła 130 tys. mkw. Trzecią na liście największych transakcji zawarła sieć handlowa Kaufland, która podpisała umowę najmu na 45 tys. mkw. powierzchni magazynowej w bydgoskim parku Panattoni. Pod względem popytu najbardziej aktywnym regionem w ubiegłym roku była Warszawa (łącznie 745 tys. mkw. wynajętej powierzchni), ale dzięki dwóm transakcjom zawartym przez Zalando i Amazona duże zapotrzebowanie na magazyny odnotował również Szczecin. – Tradycyjnie za znakomitą większość popytu odpowiada pięć największych rynków, czyli Warszawa, Wrocław, Poznań, Łódź i Górny Śląsk. Mniejsze rynki również generują zainteresowanie najemców. I jest tam wynajmowanych kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych rocznie – mówi Tomasz Olszewski.

## Inwestycje w Rzeszowie

Zarząd Spółki Waimea Holding inwestor Waimea Cargo Terminal Rzeszów-Jasionka, podpisał umowę z Zarządem Portu Lotniczego Rzeszów-Jasionka na wynajem powierzchni logistycznej. Port Lotniczy Rzeszów-Jasionka na powierzchni ponad 1 700 mkw. będzie świadczyć kompleksowe usługi handlingowe przesyłek towarowych. Obiekt ma zostać oddany do użytkowania na początku czerwca 2017 roku. Ważnym atutem inwestycji jest położenie przy drodze wojewódzkiej nr 869, która po przebudowie umożliwi łatwą komunikację z autostradą A4 i drogą ekspresową S19. Generalnym wykonawcą Waimea Cargo Terminal Rzeszów-Jasionka jest firma Trasko-Inwest. Budowa realizowana jest zgodnie z założonym planem. Otwarcie obiektu zaplanowano na początek czerwca 2017 roku. Finansowanie inwestycji zapewnione jest z kapitału Grupy Waimea, obligacji korporacyjnych oraz kredytów bankowych.

hara

## Ile za to trzeba zapłacić?

Najwyższe stawki wciąż obowiązują w strefie miejskiej Warszawy (4,00–5,25 euro/mkw./miesiąc), a najniższe pozostają w Polsce Centralnej (2,40–3,60 euro/mkw./miesiąc) oraz na obrzeżach Warszawy (2,50–3,60 euro/mkw./miesiąc).

Czynsze nominalne na większości rynków magazynowych w Polsce pozostały na stabilnym poziomie lub nieznacznie spadły. Rosnąca konkurencja wśród deweloperów spowodowała, że w niektórych lokalizacjach najemcy znaleźli się w uprzywilejowanej pozycji negocjacyjnej, jak

np. w Poznaniu czy Krakowie. Z kolei na tych rynkach gdzie dostępność powierzchni magazynowej jest ograniczona (np. Łódź, Bielsko-Biała) odnotowano niewielką tendencję wzrostową stawek czynszu najmu.

za Cushman &amp; Wakefield

## Reklama

PANATTONI EUROPE

Zobacz nasze nowe lokalizacje magazynowe

[www.panattoni.pl](http://www.panattoni.pl)

Kielce

Zielona Góra

Opole

# REKORDOWE POPYT I PODAŻ

Rok 2016 przejdzie do historii sektora magazynowego w Polsce. Popyt brutto był rekordowy i wyniósł ponad 3 mln mkw. z czego 70 proc. stanowiły nowe umowy najmu. Główną siłą napędową był sektor e-commerce oraz ekspansje firm już obecnych w Polsce. W ślad za potrzebami najemców podążyły inwestycje deweloperskie, czego efektem jest ponad 1,25 mln mkw. nowej powierzchni magazynowej oddanej do użytku i 1,3 mln mkw. w budowie. Wysoka absorpcja powierzchni i duża liczba inwestycji BTS i pre-let nie zwiększyła znacząco poziomu pustostanów, który na koniec roku wyniósł 6,0 proc.



**Renata Osiecka**

partner zarządzająca AXI IMMO

W minionym roku zostały pobite rekordowe wyniki z 2015 r. W 2016 r. wynajętych zostało 3,09 mln mkw., z czego ponad 2,18 mln mkw. to nowe umowy i ekspansje. Jest to wynik o 25 proc. wyższy w porównaniu z rokiem poprzednim.

#### Tradycyjne rynki znów na topie

Wysoki wolumen transakcji wynikał z silnej ekspansji firm obecnych w Polsce oraz dużych inwestycji z sektorów e-commerce i produkcji. Największą siłą przyciągania miały tradycyjne rynki, na czele z Warszawą, gdzie wynajętych zostało 818 tys. mkw. Na drugim miejscu znalazł się Górny Śląsk, z popytem brutto na poziomie 521 tys. mkw. Poza głównymi rynkami 2016 r. nale-

żał do nowych lokalizacji, zwłaszcza Szczecina i Bydgoszczy. W Szczecinie zostały zwarte kontakty na 343 tys. mkw. z czego 95 proc. stanowiły nowe umowy najmu. W Bydgoszczy intensywnie rozwijały się sieci handlowe Kaufland i Carrefour. Niższe koszty pracy, dostępność kadr, stale poprawiająca się infrastruktura drogowa otwierająca nowe możliwości oraz potencjał lokalnych rynków to kluczowe czynniki sukcesu w nowych regionach. W 2017 r. będziemy obserwować rozwój kolejnych lokalizacji takich jak Kielce, Białystok czy Zielona Góra. Ze względu na duże inwestycje produkcyjne oraz bliskość granicy z Niemcami województwo lubuskie może być nową, gorącą lokalizacją na magazynowej mapie Polski.

#### Czas na rozwój projektów w nowych lokalizacjach

Wysoka aktywność najemców była doskonałym motywatorem dla deweloperów. W 2016 r. oddali oni do użytku 1,25 mln mkw. nowoczesnej powierzchni magazynowej. Jest to wynik lepszy o 35 proc. w porównaniu z rokiem 2015.



## Zyskują mniejsze ośrodki

Spodziewamy się, że główny popyt na obiekty magazynowe będzie wciąż koncentrował się w najbardziej popularnych regionach naszego kraju. Wynika to z utrzymujących się niezmiennie głównych priorytetów, którymi kierują się najemcy poszukujący powierzchni magazynowych. Z ich punktu widzenia kluczowa jest przede wszystkim lokalizacja w pobliżu dużych ośrodków przemysłowych. Z jednej strony zapewnia to szybki dostęp do dużych rynków zbytu, ale jednocześnie dostarcza szeroką kadrę pracowniczą. W konsekwencji największy popyt koncentruje się w regionie warszawskim, Górnego Śląska, okolicach Łodzi, Poznań i Wrocławia.



**Radosław T. Krochta**

prezes zarządu MLP Group

mocno rozbudowana sieć dróg ekspresowych oraz autostrad zapewniająca łatwą i bezpieczną komunikację z pozostałymi rynkami. W efekcie najbardziej cenione są lokalizacje w bliskiej odległości od węzłów drogowych, pozostających jednocześnie w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich.

#### Zyskują mniejsze ośrodki

Pod względem lokalizacji systematycznie na znaczeniu będą zyski-

wały jednak także mniejsze ośrodki. W szczególności liczymy na ożywienie wschodniej części Polski. Po pierwsze także tutaj poprawia się infrastruktura drogowa, ale co równie bardzo ważne, ten region daje duże możliwości dalszej ekspansji na rynki wschodnie zapewniając jednocześnie wysoki standard obiektów magazynowych na poziomie porównywalnym z najbardziej popularnymi regionami kraju.

#### Kryterium istotne dla przedsiębiorców

Wyposażenie oraz jakość świadczonych usług przez park logistyczny, to, poza cenami najmu, kolejne kryterium istotne dla przedsiębiorców.

#### Na terenie większych parków logistycznych

Najemcy bardzo chętnie lokują swoją działalność na terenie większych parków logistycznych. Dzięki kompleksowej obsłudze

powierzchni wspólnych, dociągnięciu wszystkich niezbędnych mediów na potrzeby całej inwestycji, przygotowaniu dobrych dróg dojazdowych, czy też efektywnej organizacji i zarządzaniu działalnością całego centrum, uzy-

skują znaczące oszczędności finansowe. Dodatkowym bonusem jest lokalizacja parku logistycznego na terenie specjalnych stref ekonomicznych pozwalających przedsiębiorcom na uzyskanie także ulg podatkowych.



Bardzo ważną zaletą tych regionów, cenioną przez najemców, jest

# Nowocześnie i bezpiecznie

**Rosnąca świadomość pracodawców oraz idący z nią w parze postęp technologiczny sprawiają, że przybywa produktów minimalizujących prawdopodobieństwo wypadków i kolizji. Jakie rozwiązania są szczególnie godne uwagi?**

Jak wynika z raportu ENESER 2, obok Słowenii i Czech, Polska to kraj, w którym przedsiębiorcy najczęściej korzystają z usług specjalistów ds. BHP. Odsetek takich firm wynosi u nas około 90 proc. Średnia w pozostałych krajach Unii jest o około 20-25 proc. niższa. W zależności od wielkości zakładu, pracodawcy decydują się na usługi podmiotów zewnętrznych (dotyczy to przede wszystkim mniejszych przedsiębiorstw) lub na własne, etatowe służby BHP (firmy średnie i duże). Dbałość o bezpieczeństwo nie ogranicza się do przestrzegania ogólnych przepisów. Coraz częściej obejmuje również wdrożenia innowacyjnych rozwiązań, które nie tylko obniżają ryzyko wypadków, ale także zwiększają płynność i efektywność pracy.

## Magazyn w ruchu

Ze względu na krzyżowanie się dróg komunikacyjnych pojazdów oraz pieszych, a także konieczność transportowania towarów o dużych gabarytach i wadze, ryzyko ewentualnych kolizji i wypadków w magazynie jest dość wysokie. Dlatego też, poza systemem oznaczeń i ściśle określonymi zasadami postępowania na poszczególnych stanowiskach, pracodawcy coraz częściej wspierają zatrudnionych rozwiązaniami, które obniżają ryzyko wypadku i poprawiają komfort oraz efektywność wykonywania zadań. Wśród nich wymienić można dobór floty wyposażonej w tzw. mobilne systemy bezpieczeństwa. – W zadaniach wymagających dużej precyzji – szczególnie podczas pracy w bardzo wąskich korytarzach, stosuje się oprogramowanie, reagujące na potencjalnie groźne sytuacje – mówi Tobiasz Jakubczak, specjalista ds. produktu STILL Polska i prowadzący zajęcia w ramach Akademii Bezpieczeństwa STILL. – Przydatnym rozwiązaniem są także systemy gwarantujące optymalne dopasowanie szybkości jazdy do wagi transportowanego ładunku oraz te informujące operatora o przekroczeniu określonej wysokości podniesienia masztu – dodaje ekspert.

Coraz częściej w imię bezpieczeństwa wózki widłowe funkcjonujące w strefie produkcyjnej zastępują się zestawami transportowymi. – Dzięki kompaktowym rozmiarom, ciągniki gwarantują lepszą

widoczność wokół pojazdu i przez niego – wyjaśnia Rafał Pańczyk, dyrektor działu intralogistyki STILL Polska – Inwestorzy chętnie korzystają z tego rozwiązania – nie tylko ze względu na bezpieczeństwo, ale również aspekt ekonomiczny. Choć nie są tak wszechstronne jak czołowe wózki widłowe, koszt zakupu i eksploatacji zestawów transportowych jest zauważalnie niższy – dodaje.

## Klarowne procedury

Odłączenie zasilania i zablokowanie maszyny podczas wykonania remontów oraz czytelna zawieszka informująca o przeprowadzanej modernizacji – wydawać się może, że to oczywiste rozwiązania. Jednak system LOTO wymaga starannego przygotowania i poprawnego wdrożenia. Na program Lockout/Tagout składają

się podstawowe elementy – takie, jak: kłódki bezpieczeństwa, blokady zaworów i wyłączników elektrycznych czy rozłączników. System to jednak przede wszystkim planowo prowadzone działania, które polegają na odłączeniu energii zasilającej podczas remontów lub konserwacji maszyny. Dzięki nim personel jest zabezpieczony przed włączeniem urządzenia do momentu ukończenia prac i zdjęcia blokad. Dla pełnej funkcjonalności LOTO niezbędny jest jednak audyt i stworzenie procedur oraz instrukcji uwzględniających obowiązujące już w zakładzie zasady BHP. System wymaga również przeprowadzenia szkoleń dla przyszłych użytkowników.

## Inteligentna odzież

Wiele zadań wymaga zaopatrzenia pracownika w ubiór lub wyposażenie zwiększające bezpieczeństwo wykonywanych obowiązków. Dzięki postępowi w obszarze materiałoznawstwa, rośnie jakość i wytrzymałość odzieży oraz komfort jej użytkowania. I tak, popularne niegdyś produkty naturalne (np. skórzane buty) coraz częściej zastępowane są artykułami wykonanymi z tworzyw sztucznych. Zainteresowaniem cieszą się chemo-, termo- i ognioodporne włókna – takie, jak Nomex czy Kevlar. Na rynku dostępne są także materiały niepodatne na oddziaływanie kwasów i zasad – jak Plavtex Chemo.

W przypadku prac wymagających wielogodzinne chodzenie i pokonywanie pieszo dziesiątków kilometrów, duże znaczenie ma też wygoda i ergonomia wybranego obuwia. Istnieją już rozwiązania (np. Uvex 1), które zapewniają wyjątkową amortyzację oraz absorpcję energii na pięcie. Redukuje to wysiłek fizyczny oraz ryzyko obrażeń i kontuzji, zwiększając jednocześnie efektywność pracowników noszących tego rodzaju buty.

Rozwiązaniem zapewniającym pełną dostępność środków ochrony indywidualnej są szafy vendingowe, stworzone na wzór automatów do sprzedaży napojów i drobnych przydatnych funkcji – od kontroli procesu wydawania sprzętu i raportowania po przesyłanie danych służących uzupełnianiu braków. Ich zaletą jest jednak przede wszystkim wzrost płynności pobierania narzędzi lub SOI dzięki dużej ich dostępności (automat działa 24/7). Zwiększa to bezpieczeństwo pracowników, którzy w każdym momencie mogą otrzymać konieczne materiały lub wymienić odzież.

bara



Łączna podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczyła 11,2 mln mkw. Najwięcej nowej powierzchni zostało wybudowane w regionie Warszawy (239 tys. mkw.), następnie w Polsce Centralnej (230 tys. mkw.) i Poznaniu (195 tys. mkw.). W strukturze podaży dominowały projekty BTS i pre-let, a poziom inwestycji spekulacyjnych utrzymywał się na poziomie ok. 30 proc.

Aktualnie w budowie pozostaje 1,3 mln mkw. z czego 27 proc. stanowią inwestycje spekulacyjne, jest to spadek w porównaniu z końcem 2015 r. o 8 proc. Najintensywniej ze względu na duże kontrakty, buduje się w Warszawie (350 tys. mkw.), Szczecinie (313 tys. mkw.), następnie w Poznaniu (219 tys. mkw.) i na Górnym Śląsku (126 tys. mkw.).

## Silna absorpcja nowych powierzchni

Na koniec roku 2016 poziom pustostanów wynosił 6 proc. i wzrósł o 1,1 punktu proc. rok do roku. Biorąc pod uwagę wysoką aktywność deweloperską wzrost wolnej powierzchni w ciągu roku był niewielki.

Największy spadek wolnej powierzchni odnotowano w okolicach Warszawy, gdzie dostępność spadła z 8,8 proc. do 6 proc., pomimo oddania do użytku 240 tys. mkw. nowej powierzchni. Najniższa dostępność na poziomie 0,1 proc. wśród głównych rynków wystąpiła w Łodzi, gdzie w ciągu całego roku odczuwalny był brak wolnej powierzchni od zaraz. W perspektywie najbliższych kilku miesięcy poziom dostępności powierzchni powinien utrzymać się na dotychczasowym poziomie, niewielkich wzrostów możemy spodziewać się w Poznaniu i Wrocławiu.

## Spadki czynszów już za nami

Stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie w większości lokalizacji. Możliwość negocjacji stawek bazowych w głównych regionach była ograniczona, natomiast w przypadku stawek efektywnych, w zależności od lokalizacji i etapu realizacji inwestycji, można było zaobserwować większy margines zmian. Najbardziej atrakcyjne stawki efektywne możliwe były do uzyskania w okolicach Warszawy (1,9 – 2,4 euro/mkw.) i w wybranych lokalizacjach na Górnym Śląsku i w Poznaniu.

W większości lokalizacji w przypadku istniejących obiektów zarządzanych w ramach funduszy inwestycyjnych negocjacje stawek poniżej średnich rynkowych są ograniczone. Inaczej jest w przypadku nowych obiektów, gdzie deweloper chce mieć umowę pre-let na rozpoczęcie nowego budynku lub zamyka projekt i pozostaje mu ostatni wolny moduł – wtedy zakres wakacji czynszowych i zachęt finansowych dla najemcy jest z reguły. Wydaje się, że okres największych spadków czynszów efektywnych mamy już za sobą, jednak w przypadku dużych kontraktów powyżej 10 tys. mkw. stawki transakcyjne pozostaną na niskim poziomie.

Sukces sektora magazynowego warunkowany dynamiką gospodarki. Pierwsze tygodnie nowego roku pokazują, że 2017 może być równie udany jak rok poprzedni. Wysoki popyt na rynku będzie zależał od czynników makroekonomicznych: utrzymania się dynamiki PKB na poziomie powyżej 3 proc., wysokości eksportu oraz inwestycji bezpośrednich, zwłaszcza pochodzących z Niemiec i Wielkiej Brytanii. Polski sektor magazynowo-produkcyjny silnie przyciąga najemców ze względu na wysokiej jakości produkty magazynowe, atrakcyjne stawki czynszów, które od kilku lat nie rosną oraz niskie koszty pracy. Oferta magazynowa jest coraz szersza i dostępna nie tylko na tradycyjnych rynkach, ale też w nowych lokalizacjach.