

Natalia WASZKOWSKA  
Aleksandra ZDANOWSKA<sup>1</sup>

## LOGISTYKA MAGAZYNOWA – TENDENCJE ROZWOJOWE NA POLSKIM RYNKU

**Słowa kluczowe:** magazynowanie, logistyka magazynowa, rynek powierzchni magazynowych

### STRESZCZENIE

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce charakteryzuje się stałym rozwojem. Już w 2016 roku podpisano umowy najmu na ponad 3 mln m<sup>2</sup>. Wyniki notowane w sektorze nieruchomości magazynowych z roku na rok są coraz lepsze, a modernizacja łańcuchów dostaw, poprawa jakości dostępu do infrastruktury oraz konsumpcja wymusza na deweloperach inwestycje w nowe budynki. Wysoka absorpcja powierzchni, a także duża liczba inwestycji nie zwiększa natomiast liczby pustostanów na terenie Polski. Celem artykułu jest ukazanie aktualnej sytuacji na rynku powierzchni magazynowych w Polsce. w artykule wymienione zostały cele funkcjonowania wymienionych obiektów logistycznych, a także przedstawiono perspektywy rozwoju tego segmentu rynku.

### 1. WSTĘP

Magazyny stanowią główne ogniwo w logistycznym łańcuchu dostaw. Ich podstawowa funkcja polega na przyjmowaniu, okresowym przechowywaniu oraz przekazywaniu towarów i materiałów do kolejnych ogniw obrotu. Magazynowanie jest również ściśle powiązane z transportem. Gospodarka magazynowa w Polsce przez ostatnie lata zyskała duże uznanie na rynku oraz bardzo dynamicznie się rozwinęła. Dzisiejsze magazyny to nie tylko hale w których przechowuje się chaotycznie ułożony towar, lecz obiekty które muszą spełniać określone normy i działać przy pomocy specjalistycznych systemów operacyjnych. w artykule zostały przedstawione podstawowe zagadnienia związane z tematyką szeroko rozumianego magazynowania oraz opisane zmiany jakie nastąpiły podczas ostatnich lat na rynku powierzchni magazynowych w Polsce.

---

<sup>1</sup> Koło Naukowe TRANSLOG, Akademia Morska w Gdyni

## 2. UCZESTNICZY PROCESÓW MAGAZYNOWYCH

Magazyn to jednostka funkcjonalno – organizacyjna przeznaczona do magazynowania dóbr materialnych (zapasów) w wyodrębnionej przestrzeni budowli magazynowej według ustalonej technologii, wyposażona w odpowiednie urządzenia i środki techniczne do zarządzania i obsługiwanego przez zespół ludzi. Na terenie obiektów dochodzi nieprzerwalnie do wymiany towarów. Ponadto jest to miejsce, które musi dodatkowo wspierać procesy marketingowe i produkcyjne oraz redukować koszty transportu i koordynować wielkość popytu i podaży. Na prawidłowe działanie magazynu składa się wiele części składowych m.in. odpowiednio wspomagający cały proces system informatyczny oraz organizacja dobrze wykwalifikowanego personelu. Wzrost konkurencyjności na rynku wymusił na tych pozornie prostych budowlach, rozwój pod względem stosowanej technologii, efektywnego wykorzystania dostępnego miejsca, jak i spełnianymi funkcjami taktyczno- operacyjnymi. Ciągłe wzrastający popyt na różnego rodzaju powierzchnie magazynowe, sprawia że obecnie jest to jeden z najdynamiczniej rozwijających się aspektów logistyki. w zależności od produkowanych dóbr, powierzchnie magazynowe muszą spełniać wymagania dotyczące produktów w nich składowanych. Aby sprostać tak szerokiej gamie wymagań, rynek powierzchni magazynowych ma obecnie bardzo bogatą ofertę, która cały czas się powiększa.

Przy obecnej liczbie magazynów dostępnych na rynku nie jest łatwo o jednoznaczną klasyfikację. Można nawet pokusić się o stwierdzenie, iż istnieje tyle rodzajów magazynów, ile produktów w nich magazynowanych. Obecnie możemy magazynować każdą substancję, produkt czy wyrób. Każde z nich ma swoje wymagania dotyczące sposobu przechowywania, a miejsce w którym mają być składowane (długookresowo lub tylko czasowo) musi je wszystkie spełniać.

Ważnym aspektem dla przedsiębiorstwa jest systematyczna kontrola efektywności gospodarki magazynowej. Szczegółowa charakterystyka jej funkcjonowania wskazuje na różnorodność stosowanych rozwiązań w zależności od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej oraz rodzaju systemu logistycznego [5]. Pojęcie gospodarki magazynowej jest bardzo obszerne. Obejmuje szeroki zakres działalności związanych z podstawowymi zadaniami magazynowania, czyli składowania, przyjmowania oraz wydawania. Gospodarka magazynowa obejmuje także rozbudowę powierzchni magazynowych zgodnie z przyjętymi standardami, adaptację powierzchni magazynowych oraz zapewnianie bezpieczeństwa na terenie kompleksów magazynowych.

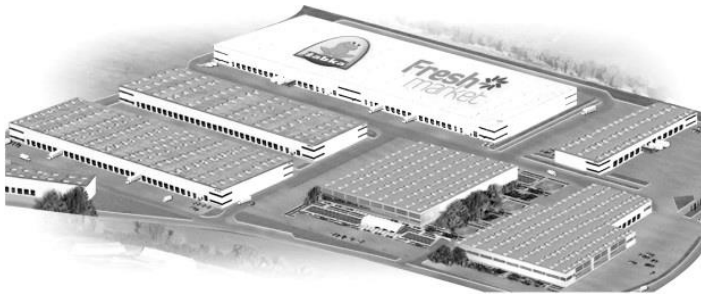
Rynek powierzchni magazynowych bardzo dynamicznie się rozwija. Pomimo chaotycznego rozmieszczenia kompleksów magazynowych i parków logistycznych, usługi te cieszą się dużym zainteresowaniem. Podstawowymi czynnikami wpływającymi na lokalizację nowoczesnych obiektów logistycznych są:

- lokalizacja - musi być ona tak dobrana, aby stanowiła połączenie pomiędzy zakładem produkcyjnym oraz miejscami dostarczenia towaru – rynek zbytu. Centra magazynowe powinny być zatem położone w sąsiedztwie aglomeracji miejscach,
- dostęp do rozbudowanej sieci infrastruktury drogowej,

- poziom bezrobocia danego regionu - mała dostępność siły roboczej w następstwie generuje wysokie koszty związane z zatrudnieniem,
- dostęp do wykwalifikowanej kadry,
- możliwość stosowania transportu intermodalnego,
- wielkość sprzedaży detalicznej.

Poza lokalizacją ważne są także parametry techniczne takie jak rozstawienie siatki słupów oraz ilość doków załadunkowych i bram [7].

Poza najbardziej znanymi magazynami przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych w procesach logistycznych coraz większą rolę odgrywają magazyny usługowe, zarówno przedsiębiorstw specjalistycznych (np. centra logistyczne), jak i przedsiębiorstw wynajmujących magazyny czasowego składowania i magazyny konsygnacyjne. Ze względu na znaczny rozwój różnych obiektów logistycznych wyróżniamy: centra logistyczne oraz centra magazynowe. Pierwsze z wymienionych realizuje najszerszy zakres funkcji związany z obsługą przepływu ładunków między nadawcami a odbiorcami. Polegają one na przyjmowaniu ładunków, ich przewozie, przeładunkach, magazynowaniu, przepakowywaniu, kompletowaniu i dostarczaniu do finalnych odbiorców. Ponadto realizuje także szereg dodatkowych funkcji, takich jak: obsługa celna, kontrola jakości i zarządzanie płatnościami za transport. W skład centrum logistycznego wchodzi nie tylko powierzchnie magazynowe, ale także ośrodki biurowe czy punkty zajmujące się fachową infrastrukturą informatyczną. Miejsca te oferują swoim klientom kompleksową obsługę poprzez wymianę doświadczeń oraz wiedzy specjalistycznej, co może być nie tylko trudno dostępne, ale także bardzo kosztowne w obrębie jednego przedsiębiorstwa [3]. Tworzenie centrów logistycznych jest dość nowym przedsięwzięciem. Proste rozwiązanie jakie przyniosły te obiekty w szczególności sposób poprawiły obsługę klienta.



**Rys. 1.** Centrum logistyczne w Pruszczu Gdańskim w 2015r.

*Źródło: <https://biznes.trojmiasto.pl/Nowe-centrum-logistyczne-powstanie-w-Pruszczu-Gdanskim-n84590.html>, dostęp 2.11.2017*

**Fig. 1.** Logistic center in Pruszcz Gdański in 2015r.

*Source: <https://biznes.trojmiasto.pl/Nowe-centrum-logistyczne-powstanie-w-Pruszczu-Gdanskim-n84590.html>, access 2.11.2017*

Centra magazynowe skupiają się głównie na przeladunkach kompletacyjnych, magazynowaniu, sortowaniu paczek oraz obsłudze celnej. Pomimo różnic wynikających z zakresu pełnionych funkcji, dwa obiekty łączy jeden cel – skrócenie czasu przepływu towarów w łańcuchu dostaw i poprawa obsługi klienta. Magazyny możemy podzielić ze względu na 5 poniższych kryteriów:

- przeznaczenie:
  - magazyny przemysłowe,
  - magazyny dystrybucyjne,
  - magazyny rezerwowe,
- postać przechowywanych materiałów:
  - magazyny materiałów sztukowych,
  - magazyny materiałów sypkich,
  - magazyny cieczy,
- warunki przechowywania:
  - magazyny materiałów obojętnych na sposób przechowywania,
  - magazyny materiałów wymagających specjalnych warunków przechowywania,
  - magazyny materiałów niebezpiecznych,
- rozwiązania techniczno-organizacyjne:
  - zapewnienie bezpośredniego dostępu do każdej jednostki składowanej,
  - bez bezpośredniego dostępu do każdej jednostki składowanej,
  - z częściowym dostępem,
- rodzaje budowli magazynowych:
  - otwarte ( z nawierzchnią gruntową, twardą),
  - półotwarte (zaseki, wiaty, zbiorniki otwarte),
  - zamknięte (zbiorniki zamknięte, zasobniki, silosy, budynki magazynowe) [2].

### 3. POLSKI RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

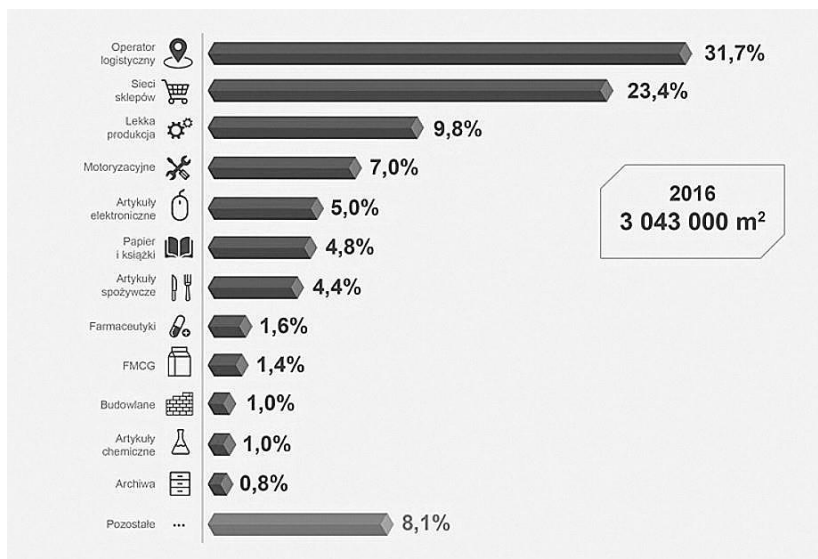
#### 3.1. RYNEK MAGAZYNOWY W 2016/2017 ROKU

##### 3.1.1. POPYT

W ostatnich latach w Europie zauważalny jest rozwój rynku nieruchomości magazynowych. Wysoki popyt na rynku logistycznym w Polsce wynika z kilku czynników, wśród których można wyróżnić: dynamika wzrostu gospodarczego, globalny handel, wzrost konsumpcji i sprzedaży detalicznej, a także rozwój infrastruktury drogowej, dostępność gruntów pod inwestycje deweloperskie i postępująca rekonfiguracja łańcucha dostaw. Rozkład popytu na nowe inwestycje świadczy również o tym, że inwestorzy, firmy produkcyjne i logistyczne coraz częściej przy wyborze lokalizacji zwracają uwagę na dostęp do wykwalifikowanej kadry, a także potencjał lokalnych rynków. Warto dodać, że w 2016 roku podpisano umowy najmu powierzchni magazynowych na ponad 3 mln m<sup>2</sup>. Wolumen transakcji był o ponad 600 tys. m<sup>2</sup> większy

niż w 2015 roku. Tendencja wzrostowa zauważalna jest również w pierwszej połowie 2017 roku. w 2017 roku popyt na powierzchnie magazynowe wyniósł 1 719 000 mln m<sup>2</sup> i był o 372 000 tys. m<sup>2</sup> większy niż w pierwszej połowie 2016 roku.

Użytkownicy powierzchni magazynowych w Europie zachodniej, ale także w Polsce coraz częściej zwracają większą uwagę na wykorzystanie efektywnych rozwiązań związanych z łańcuchem dostaw. Duże zainteresowanie skupia się na nowoczesnych oraz innowacyjnych inwestycjach magazynowych. Polski rynek powierzchni magazynowych charakteryzuje się scentralizowaną lokalizacją, a użytkownicy magazynów preferują wynajem mniejszych powierzchni magazynowych w dużych obiektach. Pośród podmiotów mających największy udział w rynku można wyróżnić operatorów logistycznych, sieci handlowe, lekką produkcję, a także e-commerce. Branża e-commerce może w niedalekiej przyszłości przyczynić się do wzrostu popytu na rynku powierzchni magazynowych, gdyż konsumenci coraz częściej robią zakupy przez Internet.



**Rys. 2.** Sektory gospodarki, które miały największy udział na rynku wynajmu powierzchni magazynowych w Polsce w 2016 roku

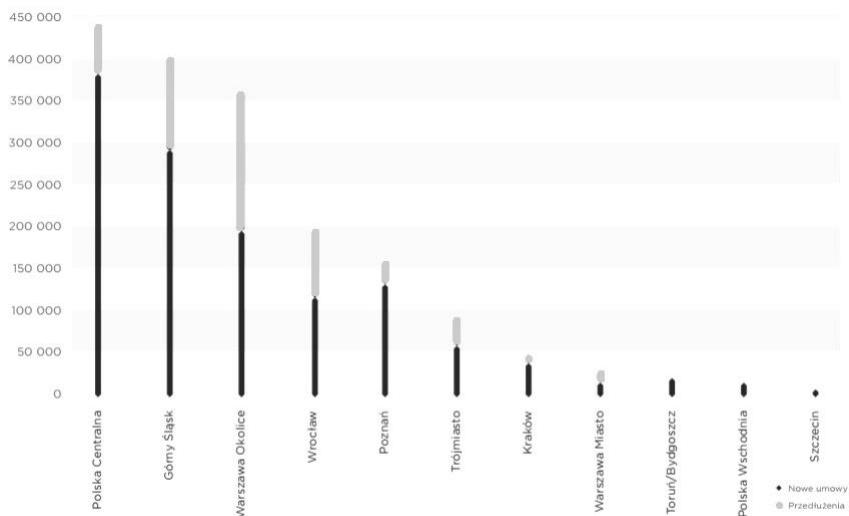
Źródło: <https://magazyny.pl/blog/raporty/rynek-powierzchni-magazynowych-w-polsce-w-2016-r/> dostęp 2.11.2017

**Fig. 2.** Economic sectors which had the largest share in the market of warehouse space in Poland in 2016

Source: <https://magazyny.pl/blog/raporty/rynek-powierzchni-magazynowych-w-polsce-w-2016-r/> access 2.11.2017

W kontekście budowy nowych inwestycji magazynowych, Polska jest krajem atrakcyjnym głównie ze względów lokalizacyjnych - dostęp do infrastruktury drogowej oraz dużych ośrodków przemysłowych, a także niskie stawki czynszowe i stopy procentowe, w porównaniu do krajów Europy Zachodniej. Największy popyt na powierzchnie magazynowe w Polsce zanotowano w okolicach Łodzi, Górnego Śląska, Warszawy, Poznania, Szczecina oraz Bydgoszczy.

W pierwszej połowie 2017 roku wynajęto ponad 1,82 mln m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej. Warto zauważyć, że 70% to nowe umowy najmu. Świadczy to o dobrej kondycji i dalszym dynamicznym wzroście sektora. Deweloperzy sukcesywnie realizują kolejne inwestycje, czego efektem jest 1,71 mln m<sup>2</sup> w budowie i 720 000 m<sup>2</sup> oddanych do użytku w ciągu pierwszych 6 miesięcy bieżącego roku [4].



**Rys. 3.** Popyt w na powierzchni magazynowe w m<sup>2</sup> (I poł. 2017 roku)

**Fig. 3.** Demand for warehouse space in m<sup>2</sup> (1st half of 2017)

*Źródło/Source: Raport – Rynek magazynowy w I połowie 2017 r., Axi Immo Group, Warszawa 2017*

Najlepszy wynik pod względem popytu odnotował w pierwszej połowie 2017 roku region Polski Centralnej. Wynajęto tam ok. 444 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowych. Magazyny w okolicach Łodzi stanowią rozwiązanie dla firm prowadzących ogólnopolską dystrybucję towarów. Region charakteryzuje się nie tylko dogodnym, centralnym położeniem, ale i bardzo dobrze rozwiniętą infrastrukturą drogową. Trzy największe inwestycje stanowiły aż 52% całkowitego popytu w regionie, są to kontrakty na realizację inwestycji BTS (Build to Suit-projekty budowane z uwzględnieniem indywidualnych potrzeb klientów) dla firm: Castorama (100 000 m<sup>2</sup>), BSH (79 000 m<sup>2</sup>) i OBI

(50 700 m<sup>2</sup>). Należy dodać, że największą dynamikę pod względem popytu odnotowano właśnie w rejonie Polski Centralnej. Odnotowano tam wzrost popytu o 158% w porównaniu z i połową roku 2016.

Drugi wynik pod względem wolumenu popytu osiągnął Górny Śląsk (wynajęto tam łącznie 401 000 m<sup>2</sup> powierzchni. Największe transakcje w pierwszej połowie 2017 roku zanotowano w: Goodman Sosnowiec Logistics Centre (główny najemca – Eurocash) – łącznie 30 000 m<sup>2</sup>, Prologis Park w Dąbrowej Górniczej (główni najemcy: Fiege, Magna Automotive) – łącznie 32 500 m<sup>2</sup>, Prologis Park Chorzów (główni najemcy: DHL, ArchiDoc) – łącznie 34 400 m<sup>2</sup>. Powierzchnie magazynowe na Śląsku pod względem zasięgu obejmują całą aglomerację. w regionie Górnego Śląska również odnotowano znaczący wzrost popytu na powierzchnie magazynowe w porównaniu do pierwszej połowy ubiegłego roku. Popyt tam był o 89% większy niż w roku ubiegłym.

Magazyny znajdujące się w pobliżu stolicy oferują obecnie ponad 3 miliony metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni. Bliskość dużej aglomeracji miejskiej, a co za tym idzie atrakcyjnego rynku zbytu sprawia, że region ten stał się głównym ośrodkiem logistycznym w Polsce. Pozytywnym aspektem wynikającym z położenia jest również szeroki dostęp do infrastruktury - transeuropejskie korytarze transportowe. Rynek powierzchni magazynowych w rejonie Warszawy charakteryzuje się ponadto szerokim wyborem magazynów do wynajęcia. Począwszy od wymiarów i wielkości modułów, wielkości czynszów po indywidualne i spersonalizowane wymagania potencjalnych najemców. Rejon stolicy zajmuje trzecie miejsce pod względem wielkości transakcji zawartych w pierwszej połowie 2017 roku. Największe z nich odnotowano m.in. dla:

- Błonie: Antalis, Europapier (P3 Błonie), Allegro (Prologis Park Błonie) – łącznie 58 100 m<sup>2</sup>,
- Teresin: DSV Solutions (Logicor Teresin), DB Schenker (Prologis Park Teresin) – łącznie 54 400 m<sup>2</sup>,
- Grodzisk Mazowiecki: Raben, H&M (Panattoni Park III) - łącznie 46 000 m<sup>2</sup>,
- Pruszków: Euro RTV AGD (Panattoni Park Pruszków II), Telekomunikacja Polska (SEGRO Logistics Park Warsaw, Pruszków) – łącznie 39 400 m<sup>2</sup>.

Szczególną uwagę należy zwrócić na rozwijające się powierzchnie magazynowe P3 w Błoniach. w skład parku wchodzi 14 budynków, w których głównymi najemcami są Wilshire Holding, IBM, Europapier, Triumph i wiele innych. P3 to ogólnoeuropejski właściciel, deweloper i zarządca obiektów logistycznych, który intensywnie inwestuje w swoje przedsięwzięcia, zwiększając tym samym powierzchnie parku w Błoniach z ponad 196 000 m<sup>2</sup> do ponad 275 000 m<sup>2</sup> [1].

Magazyny znajdujące się w okolicach Poznania, a także Szczecina są niewątpliwie konkurencją na rynku dla niemieckich obiektów. Położenie geograficzne Poznania pozwala na szerszą dystrybucję krajową oraz międzynarodową. Dostęp do głównych autostrad umożliwia doskonałe połączenie z głównymi aglomeracjami Polski, a także wschodniej części Niemiec.

Atrakcyjne połączenie komunikacyjne oraz oferty inwestycyjne na terenie Wielkopolski sprawiają, że zagraniczne przedsiębiorstwa coraz chętniej przenoszą swoje europejskie centra dystrybucji do magazynów w Poznaniu. Do największych inwestycji magazynowych w Poznaniu zaliczyć możemy magazyny Panattoni Park Poznań I, II i III, magazyny firmy Prologis w Tarnowie Podgórnym, magazyn Point Park Properties w Robakowie, a także magazyn Segro Logistics Park Poznań w Komornikach. Najemcami powierzchni magazynowych są takie firmy jak: Arvato, Trio Line, CLIP Logistic.

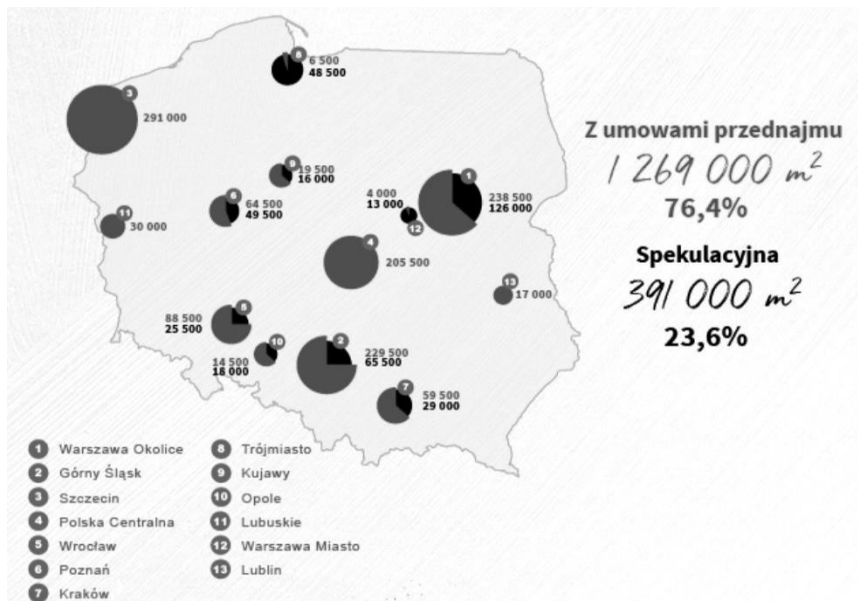
Znaczny popyt na magazyny zanotowano w 2016 roku w Szczecinie, dzięki transakcjom podpisanym przez Amazon i Zalando. Pierwsza z nich powierzchni mającej 161 000 m<sup>2</sup> w parku Panattoni BTS Amazon Szczecin, druga 130 000 m<sup>2</sup> w Goodman BTS Zalando.

Kolejnym prężnie rozwijającym się rynkiem są magazyny w rejonie Kujaw. w okolicy Bydgoszczy, a także Torunia ulokowali się giganci przemysłu elektronicznego i elektromaszynowego (Sharp Corporation, Sumitomo Chemical, Tenscho Electric Industries). Bydgoszcz i Toruń to również zagłębie firm, dostawców i poddostawców z sektora chemicznego oraz spożywczego. w rejonie i Bydgoszczy podpisano w 2016 roku 14 umów na łączną powierzchnię 130 800m<sup>2</sup>. Największe wynajęte powierzchnie magazynowe znajdują się w Panattoni Park Bydgoszcz, a do firm, które wynajmują największe powierzchnie magazynowe należą: Kaufland – zajmujący 45 000 m<sup>2</sup>, Carrefour – 38 200 m<sup>2</sup>, Oponeo - 12 400 m<sup>2</sup>. w kolejnych latach, w rejonie Bydgoszczy planowane są inwestycje związane z budową nowych powierzchni do wynajęcia. Projekt zakłada rozbudowę Panattoni Park Bydgoszcz, oraz Diamond Business Park Toruń, który docelowo ma dysponować powierzchnią nawet 60 000 m<sup>2</sup>.

### 3.1.2. PODAŻ

W pierwszej połowie 2017 roku deweloperzy oddali do użytku ok. 720 000 m<sup>2</sup>. Wynik ten jest większy o 10% w porównaniu z i połową 2016 roku. Największy udział w podaży mają obecnie następujący deweloperzy: Panattoni (47%), Prologis (12%), i Hillwood/7r (11%). Najwięcej nowej powierzchni w trakcie budowy znajduje się w regionie Warszawy, na Górnym Śląsku i w Szczecinie. Nową powierzchnię do użytkowania przekazało sześciu deweloperów, w tym 7R Logistic, Panattoni, P3, Prologis, SEGRO oraz Waimea Holdings.





**Rys. 4.** Powierzchnie magazynowe w budowie w pierwszej połowie 2017 roku

Źródło: <https://magazyny.pl/blog/raporty/rynek-magazynowy-w-polsce-i-pol-2017-r/>, dostęp 01.11.2017

**Fig. 4.** Warehouses under construction in the first half of 2017

Source: <https://magazyny.pl/blog/raporty/rynek-magazynowy-w-polsce-i-pol-2017-r/>, access 01.11.2017

### 3.1.3. PUSTOSTANY

Na koniec 2016 roku poziom pustostanów był równy 6%. Obecny wysoki popyt przy stabilnej liczbie inwestycji oddanych do użytku decyduje o utrzymaniu się stałego poziomu ich liczby. Najwięcej pustostanów do wynajęcia na koniec i połowy 2017 roku znajdowało się w okolicach Szczecina, Wrocławia i Trójmiasta. Znaczny spadek liczby niewykorzystanych powierzchni znajduje się natomiast w okolicach Warszawy, a także w Polsce Centralnej. w okolicy stolicy dostępność pustostanów w ostatnim czasie spadła z 8,8% do 6% (według AXI IMMO). Najniższa dostępność pustych magazynów znajduje się w okolicach Łodzi i kształtuje się na poziomie 0,1% [8].

### 3.1.4. STAWKI CZYNSZÓW

W ciągu minionego roku czynsz związany z wynajmem powierzchni magazynowych utrzymywał się na niskim poziomie. w rejonie Polski Centralnej oraz Górnego Śląska zauważalny jest niewielki wzrost cen. w przypadku powierzchni znajdujących się

w przedziale 2 500 m<sup>2</sup> – 5 000 m<sup>2</sup>, ceny są jednak stałe. Skłonności do ustępstw i negocjacji zauważalne są w wypadku większych powierzchni. w przypadku inwestycji wspieranych i zarządzanych w ramach funduszy inwestycyjnych możliwości negocjacji jest ograniczona. Odmienna sytuacja występuje w przypadku nowych obiektów zarządzanych przez deweloperów, którzy chcąc zabezpieczyć inwestycję podpisuje często umowy typu pre-let (podpisanie umowy najmu jeszcze przed rozpoczęciem budowy obiektu). Stawki czynszu za wynajem magazynu są traktowane jako jeden z kluczowych elementów decydujących o atrakcyjności danej lokalizacji dla potencjalnych klientów. Poniższy ranking przedstawia pięć regionów Polski, w których czynsz za wynajem powierzchni magazynowych jest najniższy [4].

**Tab. 1.** Stawki czynszu za wynajem 1 m<sup>2</sup> w I połowie 2017 roku w Polsce

**Tab. 1.** Rental rates for 1 m<sup>2</sup> in the first half of 2017 in Poland

Region	Stawki czynszu za wynajem 1 m <sup>2</sup>	
Wrocław (Żórawina)	Okolice Wrocławia 2,1 – 2,6 EUR/m <sup>2</sup> Okolice Żórawina - 1,9 EUR i mniej. Te najniższe stawki czynszu wynikają z relatywnie nieco dalszego położenia magazynów od Wrocławia. W lokalizacjach bliżej miasta tj. Bielany Wrocławskie czy Nowa Wieś, średnie stawki efektywne wynoszą 2,2 – 2,3 EUR/m <sup>2</sup> .	Niskie stawki czynszu są efektem wysokiej dostępności powierzchni, która powstała w wyniku relokacji dużych najemców.
Śląsk (Sosnowiec)	Okolice Górnego Śląska - 2,1 – 2,9 EUR/m <sup>2</sup> . Dolna granica tego przedziału kształtowana jest głównie za sprawą ofert z Sosnowca, gdzie deweloperzy intensywnie rozwijają kolejne projekty.	W Sosnowcu dostępność powierzchni gotowej od zaraz jest wyższa niż w innych subregionach.
Polska Centralna (Piotrków Trybunalski)	Okolice Piotrkowa Trybunalskiego 2,0 – 2,1 EUR/m <sup>2</sup> .	Niskie stawki ofertowane są na istniejące powierzchnie, ale jeszcze bardziej konkurencyjne stawki czynszu można uzyskać na inwestycje pre-let i BTS.

Poznań (Gądky)	Okolice Poznania 1,9 EUR/m <sup>2</sup>	Duża konkurencja i uwolnienie znaczącej liczby powierzchni w pespektywie najbliższych kwartałów wpływa na spadek czynszów transakcyjnych.
Okolice Warszawy (Błonie)	Średnie stawki czynszów efektywnych poza miastem kształtują się w przedziale 1,9 – 2,4 EUR/m <sup>2</sup> .	Najniższe stawki czynszu są możliwe do uzyskania w odległości ok. 30-40 km na zachód od Warszawy tj. w Błoniu i Grodzisku Mazowieckim.

*Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.axiimmo.com](http://www.axiimmo.com), dostęp 2.11.2017*

*Source: own elaboration based on [www.axiimmo.com](http://www.axiimmo.com), access 2.11.2017*

### 3.2. TENDENCJE ROZWOJOWE POLSKICH POWIERZCHNI MAGAZYNOWYCH

Ubiegłoroczna oraz tegoroczna rekordowa aktywność rynkowa - zarówno po stronie najemców, jak i deweloperów - pozwala z ostrożnym optymizmem spoglądać w 2018 r. Korzystne prognozy dotyczące dynamiki wzrostu PKB, konsumpcji i sprzedaży detalicznej w 2018 roku oraz rosnący wpływ sektora e-commerce powinny utrzymać wysoki poziom popytu na rynku magazynowym, który jest obecnie najszybciej rozwijającym się segmentem rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce. Należy również wspomnieć o obecnych oraz przyszłych inwestycjach związanych z infrastrukturą drogową. Przykładem jest planowane zakończenie budowy ważnych odcinków tras ekspresowych, a wśród nich drogi ekspresowej S3, która stanie się ważnym korytarzem transportowym w Polsce [6]. Prologis przygotował analizę trendów, które kształtują rynek magazynów w Europie i w Polsce. Analiza dotyczy pięciu czynników kształtujących rynek powierzchni magazynowych:

- wyższe od oczekiwanych wyniki sektora nieruchomości logistycznych,
- prężny wzrost gospodarczy w Europie,
- solidne fundamenty operacyjne,
- dalszy stopniowy wzrost czynszów,
- normalizacja sytuacji na rynkach kapitałowych.

Od pewnego czasu zauważyć można wyższe wyniki w sektorze nieruchomości niż w poprzednich latach. Na dobre rezultaty przyczyniła się modernizacja łańcucha dostaw, a co za tym idzie wzrost inwestycji w nowe budynki. Sprzedawcy detaliczni i spedycytorzy coraz częściej zwiększają nakłady inwestycyjne na obsługę zamówień, co przekłada się na popyt na rynku nieruchomości. Deweloperzy ostrożnie podchodzą do inwestycji

i unikają podejmowania ryzyka. Takie podejście przyczynia się do spadku ilości wielkości powierzchni, które nie są efektywnie wykorzystywane. w związku z tym wskaźnik wolnej powierzchni w Europie obniża się z roku na rok począwszy od 2010 roku. w 2017 r. ogólnoeuropejski wskaźnik wolnej powierzchni spadł do poziomu 5,5 proc. Najemcy powierzchni magazynowych coraz częściej zdają sobie sprawę, jak duże znaczenie mają obiekty klasy a oraz dogodne lokalizacje, dlatego w warunkach niskiej dostępności powierzchni podejmują szybsze decyzje. w kolejnych latach przewiduje się również stopniowy wzrost czynszów w Europie. Sytuacja ta spowodowana jest stopniowym kurczeniem się zasobów wolnej powierzchni w Europie, które obserwujemy od 2010 r. w naszym kraju aktywność deweloperska jest duża mimo spadku stawek czynszowych [9].

#### 4. PODSUMOWANIE

Odpowiednie funkcjonowanie gospodarki magazynowej w przedsiębiorstwie wpływa bezpośrednio na sprawność przepływów materiałowych, poziom kosztów obrotu materiału, a także na poziom organizacji danego przedsiębiorstwa. Przy wyborze odpowiedniego ośrodka magazynującego klienci zwracają uwagę na jego położenie, dostęp do infrastruktury, wykwalifikowanej siły roboczej, a także na parametry techniczne i systemy informatyczne. Ważnym aspektem jest również cena za wynajem danej powierzchni magazynowej. Deweloperzy coraz częściej decydują się na zawieranie umów BTS. Rekordowa aktywność rynkowa zarówno po stronie najemców, jak i deweloperów pozwala z optymizmem spoglądać w przyszłość. Szacuje się, że w kolejnych latach rozwiną się mniejsze rynki magazynowe w okolicy Torunia/Bydgoszczy, Lublina, Rzeszowa oraz Szczecina. Należy również zwrócić na wzrost rynku sektora e-commerce, co przełożyć się może na zwiększone zainteresowanie obiektami Small Business Units.

## LITERATURA

- [1] Dla Green Factory Logistics w 3P Błonie, „TSL biznes” maj 2017, nr 80, s. 55
- [2] Dudziński Z., Poradnik organizatora gospodarki magazynowej w przedsiębiorstwie, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2012, str.18-31.
- [3] Kucharczyk R., „Centra logistyczne- istota, funkcje, zadania, Logistyka 3/2004
- [4] Raport – Rynek magazynowy w i połowie 2017 r., Axi Immo Group, Warszawa 2017
- [5] Sadowski A., „Gospodarka magazynowa jako element systemu logistycznego przedsiębiorstwa” Magazynowanie i transport wewnętrzny, Logistyka 2/2007
- [6] Trendy na rynku magazynowym w 2017 roku, „Euro Logistics”, luty-marzec 2017, s 62-64
- [7] <https://www.axiimmo.com/baza-wiedzy/poszukiwania-oszczednosci-przy-wynajmie-magazynu> dostęp 22.11.2017
- [8] <https://magazyny.pl/blog/raporty/rynek-magazynowy-w-polsce-i-pol-2017-r/> dostęp 01.11.2017
- [9] <http://www.pracujwlogistyce.pl/raporty/21-raporty/5537-podsumowanie-i-prognozy-na-rynku-magazynowym-prologis-o-trendach-w-2017>, dostęp 01.11.2017

**WAREHOUSE LOGISTICS – DEVELOPMENT TRENDS ON THE POLISH MARKET**

**Keywords:** warehouses, warehouse logistics, warehouse space market

## ABSTRACT

Warehouse space market in Poland is still developing. In 2016 where signed rental agreements for over 3 millions square metres. The results in real estate warehouse market year by year is better, modernization of a supply chains, better quality of accessibility to infrastructure and bigger consumption force on developers investments in new buildings. High absorption warehouse space markets and a big number of investments, do not foreshorten the amount of vacant buildings in whole Poland. This article shows current situation on a warehouse space market in Poland and also included the purpose of working enumerate logistics objects and prospects of development this market.

