

# Rynek powierzchni magazynowych w Polsce — analiza trendów

## *Warehouse market in Poland — analysis of trends*

W niniejszym artykule przedstawiano analizę trendów na rynku powierzchni magazynowych w Polsce. Zakres analizowanych danych obejmuje lata 2009–2013. Przedstawione analizy odnoszą się zarówno do poziomu województwa, jak i typu właściciela. Dodatkowo scharakteryzowano rynek magazynowy w zakresie budowlę typu BTS, które coraz częściej powstają na terenie Polski.

### **Słowa kluczowe:**

powierzchnie magazynowe, BTS.

This paper presents an analysis of trends in the industrial market in Poland. The scope of the data analyzed covers the period 2009–2013. The analysis relates both to the level of the region and the type of owner. In addition was characterized warehouse market for buildings a BTS, who increasingly frequently arise in Poland.

### **Key words:**

warehouse, BTS.

## **Wprowadzenie**

Odowiedni wybór lokalizacji magazynu jest istotnym czynnikiem mającym wpływ na późniejszy stopień wynajęcia dostępnych powierzchni magazynowych, a także na poziom zysku, który jest możliwy do uzyskania w związku z czynszem pobieranym za wynajem.

W związku z powyższym podczas wyboru lokalizacji należy uwzględnić i przeanalizować wiele kryteriów, do których w głównej mierze można zaliczyć następujące elementy:

- warunki infrastrukturalne — zarówno powierzchni magazynowych, jak również warunki ich alokacji,
- dostępność wielkogabarytowych nieruchomości nadających się do konstruowania budynków i struktur magazynowych,
- regulacje prawne związane z uzyskaniem rzeczowych warunków deweloperskich i pozwoleń na budowę,
- jakość infrastruktury transportowej w danym obszarze, lokalny rynek pracy, w tym dostępność potencjalnych pracowników magazynowych (Kolińska, 2012, s. 34).

Zebranie i przeanalizowanie wszystkich wymienionych powyżej zagadnień nie jest proste, jednakże aby dokonać poprawnego wyboru obszaru, na którym planowana jest budowa magazynu, niezbędne jest przeprowadzenie wieloaspektowej analizy uwzględniającej powyższe czynniki. Dzięki kompleksowemu podejściu do analizy rynku powierzchni magazynowych ryzyko związane z nietrafionym wyborem jest mniejsze.

Po kryzysie w 2009 roku deweloperzy nie decydują się jednak w tak dużym stopniu na budowę spekulacyjne, natomiast w większości opierają swoją działalność na wynajmie już wybudowanych magazynów oraz na budowie magazynów typu BTS (ang. Build-to-Suit).

## **Aktualna sytuacja na rynku powierzchni magazynowych**

Biorąc pod uwagę przedstawione kryteria wyboru lokalizacji, zasadne wydaje się dotychczasowe umiejscowienie największych powierzchni magazynowych w okolicach największych miast na terenie Polski, będących krajowymi i międzynarodowymi węzłami logistycznymi. Można zatem wyróżnić następujące obszary cechujące się największym stopniem skupiska powierzchni magazynowych (tab. 1)<sup>1</sup>:

- województwo mazowieckie — Warszawa i okolice (44% istniejących powierzchni na terenie woj. mazowieckiego),
- województwo śląskie,
- województwo łódzkie, głównie okolice Łodzi i Piotrkowa Trybunalskiego (62% istniejących powierzchni na terenie woj. łódzkiego),
- województwo wielkopolskie — okolice Poznania (99% istniejących powierzchni na terenie woj. wielkopolskiego).

Dodatkowo w celu szczegółowego przedstawienia stanu istniejących powierzchni magazynowych na terenie kraju należy przeanalizować zestawienie udziału procentowego istniejących powierzchni magazyno-

Tabela 1

Udział % istniejących powierzchni magazynowych w danym województwie (stan na 12.2013 r.)

Województwo	Udział % powierzchni magazynowej w danym województwie
Zachodniopomorskie	0,56
Małopolskie	2,84
Łódzkie	13,99
Podkarpackie	1,67
Pomorskie	2,68
Lubuskie	0,42
Śląskie	16,31
Opolskie	0,65
Lubelskie	0,03
Dolnośląskie	8,71
Mazowieckie	37,39
Kujawsko-pomorskie	1,45
Świętokrzyskie	0,16
Wielkopolskie	13,11
Warmińsko-mazurskie	0,02
<b>Razem</b>	<b>100,00</b>

Źródło: badania własne ILiM.

wych w danym województwie w stosunku do wszystkich powierzchni magazynowych w Polsce. Otrzymałe wyniki prezentuje tabela 1.

Z powyższej analizy wynika, że najczęściej powierzchni magazynowych zlokalizowanych jest na terenach województw mazowieckiego, śląskiego, łódzkiego oraz wielkopolskiego. Należy jednak również zwrócić uwagę, że w pozostałych województwach także zostały wybudowane powierzchnie magazynowe, a jeszcze kilka lat temu w takich województwach, jak opolskie, kujawsko-pomorskie, czy podkarpackie, inwestycji magazynowych nie było całkowicie lub też było ich bardzo niewiele w porównaniu z pozostałymi

województwami. Na zmianę tej sytuacji z jednej strony miała wpływ rozbudowa infrastruktury drogowej, a z drugiej powstanie stref ekonomicznych w wielu regionach kraju.

Analizując stan powierzchni magazynowych w latach 2009–2013 można zauważyć, że największy wzrost nastąpił na przełomie 2009 i 2010 roku (rys. 1). W kolejnych latach przybywało powierzchni magazynowych, niemniej jednak wzrost ten nie jest tak znaczny.

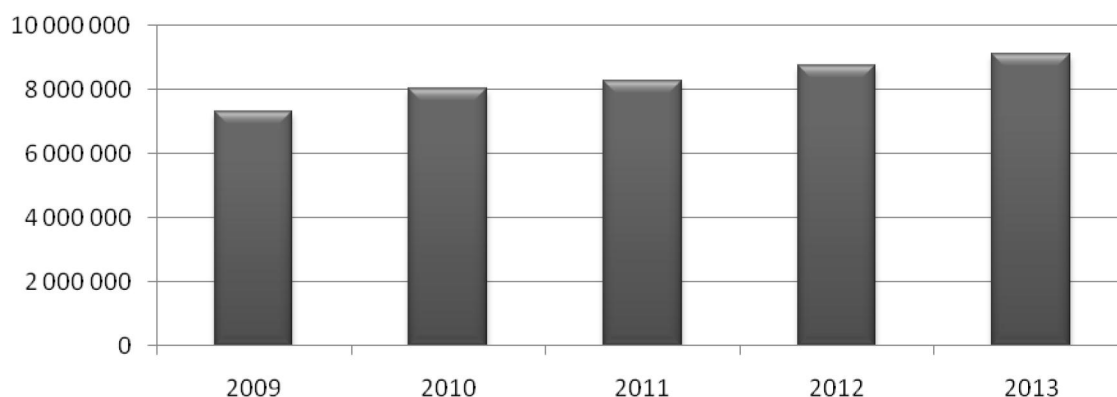
Szczegółowa analiza powierzchni magazynowych w latach 2012–2013 pozwala zauważyć, że powierzchnie istniejące zwiększyły się w 2013 roku o 4,48% w stosunku do roku poprzedniego. Natomiast powierzchnie znajdujących się w budowie w 2013 roku jest znacznie więcej niż w 2012 r. Trend ten w głównej mierze związany jest z budowanymi magazynów typu BTS, niż z budowanymi spekulacyjnymi. Powierzchnie planowanych jest o niecałe 3% więcej w 2013 niż w 2012 roku.

Podczas prowadzonych badań przez Instytut Logistyki i Magazynowania dla wszystkich powierzchni magazynowych definiowany jest typ inwestora, tj. deweloper lub właściciel. Niemniej jednak można zauważyć, że większość rynku należy do deweloperów, w związku z czym tę grupę poddano szczegółowej analizie w latach 2009–2013 (rys. 2). Jak widać połowa rynku deweloperskiego jest uzależniona od dwóch głównych graczy: Prologis (28% w 2013 roku) i Panattoni (24% w 2013 roku). Można również stwierdzić, że z roku na rok zwiększa się udział Panattoni kosztem Prologis, co świadczy o zwiększonej aktywności Panattoni na naszym rynku. Dodatkowo można zaobserwować dwa podmioty, Sergio oraz Millenium Logistic Park, których udział w rynku wynosi obecnie po 6%.

Jak wspomniano w poprzednim raporcie dotyczącym stanu powierzchni magazynowych w Polsce (Kolińska, 2012, s. 34), coraz większym zainteresowa-

Rysunek 1

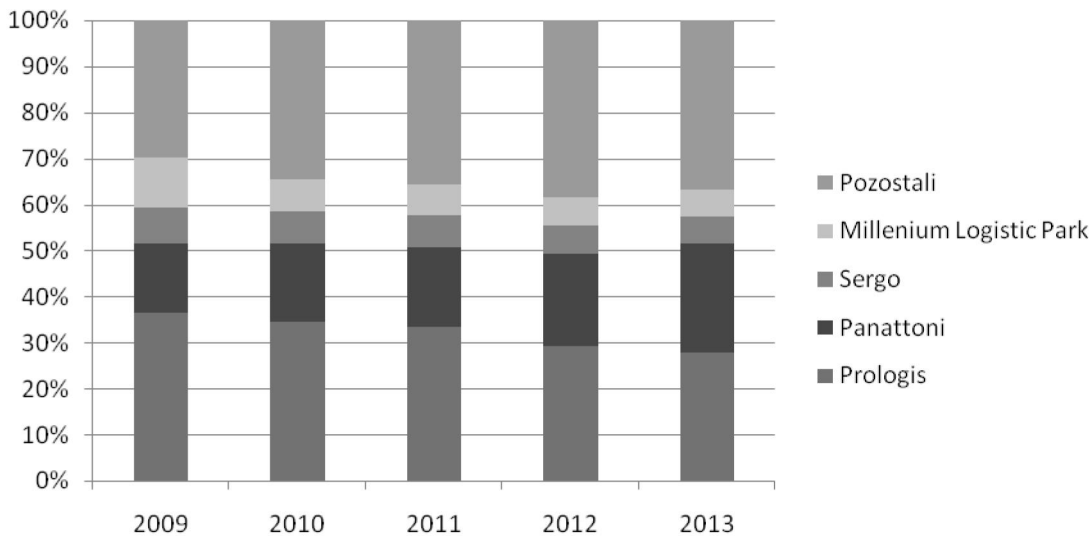
Istniejąca powierzchnia magazynowa w latach 2009–2013 w m<sup>2</sup>



Źródło: badania własne ILiM.

Rysunek 2

Udział deweloperów w rynku deweloperskim



Źródło: badania własne ILiM.

niem cieszą się rozwiązania typu BTS w związku z możliwością dopasowania budynku do indywidualnych potrzeb danego klienta.

Główne cechy budowl typu BTS to:

- lokalizacja — obiekty mogą powstać na działkach znajdujących się w ramach banku gruntów dewelopera bądź na nieruchomości klienta,
- wielkość powierzchni przemysłowej — uzależniona od potrzeb klienta,
- wielkość powierzchni biurowej — standardowo na miejsce pracy dla jednego pracownika przeznaczają się min. 2 m<sup>2</sup> powierzchni na podłodze oraz 13 m<sup>3</sup> kubatury,
- rodzaj współpracy — transakcja najmu bądź sprzedaży inwestycji klientowi,
- funkcje obiektu przemysłowego — zgodnie z wymaganiami klienta przygotowywana jest infrastruktura technologiczna i techniczna służąca procesom operacyjnym (Kolińska, 2012, s. 34–35).

Specyfika technologiczna tego rozwiązania ma zarówno zalety, jak i wady. Do głównych zalet budowl typu BTS można zaliczyć:

- możliwość dopasowania wymagań technicznych budynku do indywidualnych potrzeb,
- realizację budowy przez doświadczone przedsiębiorstwo,
- możliwość wyboru lokalizacji według indywidualnych potrzeb,
- brak wpływu na zmiany kosztów wynajmu.

Natomiast główną wadą takiego rozwiązania w przypadku spadku sprzedaży i konieczności rezygnacji z magazynu jest problem ze sprzedażą lub wynajmem magazynu, zwłaszcza jeżeli magazyn posiada bardzo specyficzne cechy techniczne oraz lokalizacyjne.

Tabela 2

Lista powierzchni magazynowych wybudowanych jako BTS

Deweloper	Klient	Powierzchnia magazynowa [m <sup>2</sup> ]
Goodman	Philips	9 500
Goodman	Metsa Tissue	26 000
Panattoni	Neuca	11 400
Panattoni	Farmacol	5 400
Panattoni	Zelmer	32 500
Panattoni	Tesco	57 000
Panattoni	Lear	32 000
Panattoni	Manuli Hydraulics	32 000
Panattoni	Syncreon	11 000
Panattoni	H&M	86 000
Panattoni	Nestle	30 000
Panattoni	Faurecia	17 000
Panattoni	Polaris	33 600
Panattoni	Castorama	50 000
Panattoni	Nippon Sheet Glass	35 000
Panattoni	Decathlon	31 700
Panattoni	Pilkington	35 000
Point Park Properties	PF Concept	23 000
Sergo	DPD	7 000
Sergo	DB Schenker Logistics	5 000

Źródło: badania własne ILiM.

W tabeli 2 przedstawiono listę budowli, które powstały w ostatnim czasie wraz z informacją o kliencie oraz wybudowanej powierzchni lub inwestycji znajdującej się na ukończeniu. Największą aktywność w zakresie budowli typu BTS wykazuje Panattoni, natomiast pozostali deweloperzy w nieznacznym stopniu zajmowali się budowlami powierzchni magazynowych tego typu.

## Potencjalne lokalizacje nowych powierzchni magazynowych

W związku z rozwojem infrastruktury transportowej, w szczególności drogowej i kolejowej, a także tworzeniem specjalnych stref ekonomicznych, istnieje duża szansa na rozwój powierzchni magazynowych w innych regionach Polski niż obecnie (Stryków, Warszawa, Śląsk, Poznań, Wrocław). Takim przykładem są wschodnie regiony Polski, a w szczególności region Rzeszowa i Lublina, dzięki lokalizacji w pobliżu wschodniej granicy kraju, dostępności tanich gruntów oraz istnieniu specjalnych stref ekonomicznych, a także obecności polskich i zagranicznych firm z sektora produkcji.

Potencjalną lokalizacją są również okolice Szczecina z uwagi na:

- Goleniowski Park Przemysłowy, w którym obecnie zarejestrowanych jest ok. 50 przedsiębiorstw z różnych branż,
- naturalne sąsiedztwo infrastruktury transportu morskiego,
- potencjał regionu wynikający z coraz wyższej dostępności komunikacyjnej i rozbudowującego się zaplecza infrastrukturalnego (Jurczak, 2013, s. 71).

Z uwagi na skrzyżowanie dwóch ważnych dróg (A2 oraz S3) istotnym punktem inwestycyjnym mogą być okolice Gorzowa Wielkopolskiego, gdzie funkcjonuje Kostrzyńsko-Słubicka Strefa Ekonomiczna. (Jurczak, 2013, s. 72)

Istotne znaczenie ma również region kujawsko-pomorski, w szczególności dzięki dostępności do autostrady A1. Dodatkowym atutem tego regionu jest utworzona specjalna strefa ekonomiczna w Łysomicach w okolicach Torunia (Toruński Park Technologiczny)<sup>2</sup>, a także Bydgoski Park Przemysłowo-Techn-

ologiczny, zlokalizowany na południowy wschód od centrum miasta (Jurczak, 2013, s. 72).

## Podsumowanie

Analizując obecną sytuację na rynku powierzchni magazynowych można zauważyć pojawienie się niewielkiej liczby nowych magazynów, co w głównej mierze wynika z zamówień na budowę typu BTS. Dużą zaletą tego rodzaju budynków jest idealne ich dopasowanie do wymogów danego klienta, co eliminuje ryzyko związane z późniejszym brakiem wynajmu powierzchni magazynowej.

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce, pomimo spowolnienia gospodarczego w ostatnich latach, nadal odnotowuje wzrost istniejących powierzchni. Czynnikiem determinującym dalszy rozwój w tym sektorze, jest nie tylko konieczność ciągłej koncentracji na strategii obniżania kosztów logistycznych przedsiębiorstw poprzez przekazywanie procesów magazynowych w outsourcing, ale również konieczność dostosowywania swojej oferty do zmian technologicznych i organizacyjnych, które mają wpływ na poziom obsługi klienta oraz pozycję konkurencyjną na rynku.

W dalszym ciągu województwa mazowieckie, śląskie, łódzkie, dolnośląskie oraz wielkopolskie posiadają największy udział powierzchni magazynowych w stosunku do całego kraju, jednak w związku z rozbudową infrastruktury drogowej istnieje szansa na pojawienie się nowych powierzchni magazynowych w innych częściach Polski. Niemniej jednak zależy to głównie od decyzji strategicznych deweloperów, do których należy znacząca część powierzchni magazynowych w kraju, jak również od przedsiębiorstw zlecających budowę w systemie BTS.

## Przypisy

<sup>1</sup> Na podstawie badań Instytutu Logistyki i Magazynowania.

<sup>2</sup> <http://www.outsourcingportal.pl/pl/outsourcing/badania-i-raporty/polski-rynek-powierzchni-magazynowych-wspiera-rozwoj-najemcow.html>

## Literatura

Kolińska, K. (2012). Powierzchnie magazynowe w Polsce — analiza stanu obecnego. *Logistyka*, (6), 34–36.

Jurczak, M. (2013). Czas na Toruń. *Nowoczesny Magazyn*, (3), 70–74.

<http://www.outsourcingportal.pl/pl/outsourcing/badania-i-raporty/polski-rynek-powierzchni-magazynowych-wspiera-rozwoj-najemcow.html> (10.12.2013).

