

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce w 2014 roku

Warehouse market in Poland in 2014

W niniejszym artykule przedstawiono analizę trendów na rynku powierzchni magazynowych w Polsce. Zakres analizowanych danych obejmuje lata 2009–2014. W celu szczegółowego przedstawienia sytuacji na rynku powierzchni magazynowych zestawienia przygotowano w podziale na poszczególne województwa oraz typ właściciela danej powierzchni magazynowej.

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 2009–2014. In goal a detailed presentation of the situation in the industrial market prepared statement, broken down by province and type of owner.

Key words:
warehouse, BTS.

Wprowadzenie

Specyfika procesów magazynowych powoduje konieczność koncentracji na tych czynnikach, które mają kluczowy wpływ na ciągłość przepływu materiałów w całym logistycznym łańcuchu dostaw. W badaniach naukowych oraz badaniach praktyki gospodarczej dotyczących zarządzania logistyką można znaleźć wiele czynników — procesów i zasobów, wpływających na całość procesu magazynowania. Należy zatem stwierdzić, że zarządzanie magazynem powinno koncentrować się na sposobach poprawy efektywności procesów zarówno wewnętrznego, jak i zewnętrznego łańcucha dostaw oraz ciągłego nadzorowania i oceniania uzyskanych rezultatów.

Przyznając słuszność tezie, że zarządzanie magazynem ma istotne znaczenie dla funkcjonowania przedsiębiorstwa, oczywiste jest, iż trzeba dążyć do ciągłej poprawy tego procesu. Do najważniejszych czynników mających na to wpływ należą (Niemczyk, 2010, s. 252–253):

- dostosowanie przepływu do zdolności przepustowej magazynu — za punkt wyjścia trzeba przyjąć określenie zdolności przepustowej magazynu. W oparciu o nią, współpracując z innymi działami przedsiębiorstwa, należy tak ustalać harmonogram dostaw i wysyłek, aby uniknąć spiętrzenia

prac w ciągu dnia i nadmiaru jednostek ładunkowych przepływających przez magazyn;

- wykorzystanie przestrzeni składowania — dotyczy efektywnego zagospodarowania dostępnej wysokości strefy składowania;
- racjonalizacja dróg pokonywanych przez pracowników i towar — czynnik ten ma największe znaczenie w przypadku procesu kompletacji towaru, należy także dążyć do eliminacji lub skracania dróg przebytych przez pracowników bez towaru;
- wykorzystanie personelu — analizując ten czynnik, należy zwrócić uwagę na trzy kryteria: obciążenia pracowników w czasie, posiadane przez nich kompetencje i uprawnienia oraz stałość zatrudnienia;
- efektywny obieg informacji — czynnik ten wywiera kluczowy wpływ na realizację wszystkich faz procesu magazynowania towaru. Każde bowiem zakłócenie w przepływie informacji (szczególnie w fazie kompletacji i wydawania) może skutkować opóźnieniami w realizacji zamówień.

Niniejsze rozważania skłaniają Instytut Logistyki i Magazynowania do stałego monitorowania rynku powierzchni magazynowych w celu identyfikacji trendów zarówno w rozwoju tego rynku, jak i efektywności ich wykorzystania w łańcuchu dostaw.

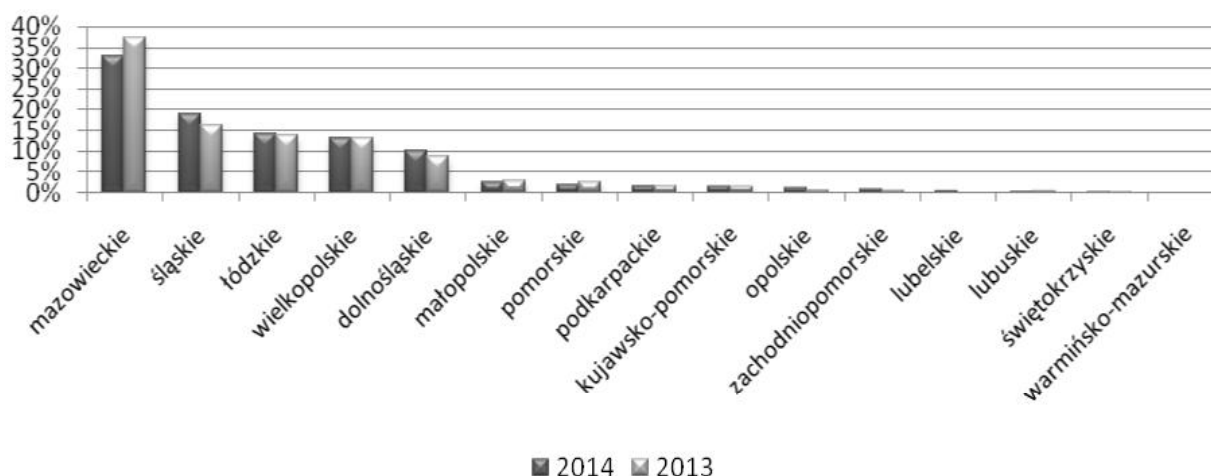
Obecna sytuacja na rynku powierzchni magazynowych

Analiza istniejących powierzchni magazynowych w 2014 r. została przedstawiona w podziale na poszczególne województwa i porównana do roku 2013, co pozwala na uchwycenie tendencji w tym zakresie. Otrzymane wyniki prezentuje rysunek 1.

- dostępność wielkogabarytowych nieruchomości nadających się do konstruowania budynków i struktur magazynowych;
 - regulacje prawne związane z uzyskaniem rzeczywistych warunków deweloperskich i pozwoleń na budowę;
 - jakość infrastruktury transportowej w danym obszarze;
 - lokalny rynek pracy, w tym dostępność potencjalnych pracowników magazynowych.
- Zmiana w zakresie poszczególnych kryteriów może spowodować, że któreś z województw stanie

Rysunek 1

Udział istniejących powierzchni magazynowych w danym województwie w latach 2013–2014 (w proc.)



Źródło: badania własne ILiM.

Na podstawie powyższego zestawienia można zauważyć, że zarówno w 2013, jak i 2014 roku największej powierzchni magazynowych zlokalizowanych było na terenie województw mazowieckiego, śląskiego, łódzkiego oraz wielkopolskiego. W przypadku pozostałych województw w żadnym z nich nie nastąpił nagły przyrost istniejącej powierzchni magazynowej. Można zatem wywnioskować, że mało prawdopodobna jest sytuacja zmiany układu sił na rynku powierzchni magazynowych w zakresie inwestycji. Najbardziej możliwym scenariuszem jest budowa powierzchni na terenie województw, które mają ich obecnie największej. Dodatkowo podczas podejmowania decyzji o wyborze lokalizacji brane są w szczególności pod uwagę następujące kryteria (Kolińska, 2012, s. 34):

- warunki infrastrukturalne — zarówno powierzchni magazynowych, jak również warunki ich alokacji;

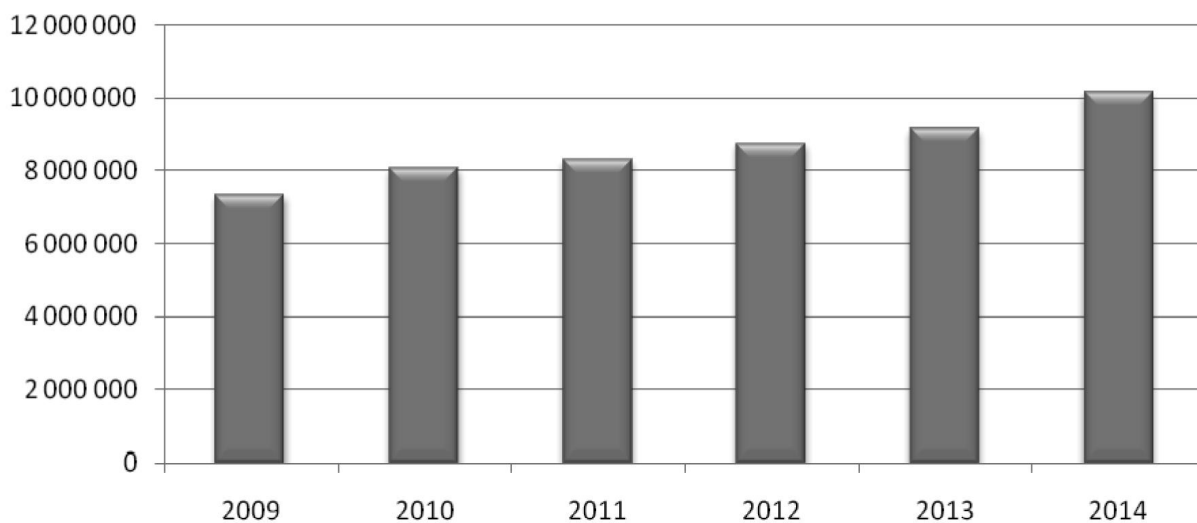
się ważnym elementem w strukturze rynku powierzchni magazynowych. Analizując stan powierzchni magazynowych w latach 2009–2014 można zauważyć, że największy wzrost nastąpił na przełomie 2009 i 2010 roku oraz 2013 i 2014 (rys. 2). W pozostałych latach wzrost powierzchni magazynowych nie był tak zauważalny.

W latach 2013 i 2014 tak znaczna zmiana wynika w głównej mierze z budowy obiektów typu BTS (ang. *Build-to-Suit*) i nie jest spowodowana wzrostem powierzchni magazynowych pod wynajem.

Szczegółowa analiza powierzchni magazynowych w latach 2013–2014 pozwala zauważyć, że powierzchnie istniejące zwiększyły się w 2014 roku o 11% w stosunku do roku poprzedniego (tab. 1). Natomiast powierzchnie znajdujących się w budowie w 2014 roku jest mniej niż w roku 2013, ale tylko o 6%. W przypadku powierzchni planowanych ich poziom spadł aż o 55%, co wynika w dużej mie-

Rysunek 2

Istniejąca powierzchnia magazynowa w latach 2009–2014 (w m²)



Źródło: badania własne ILiM.

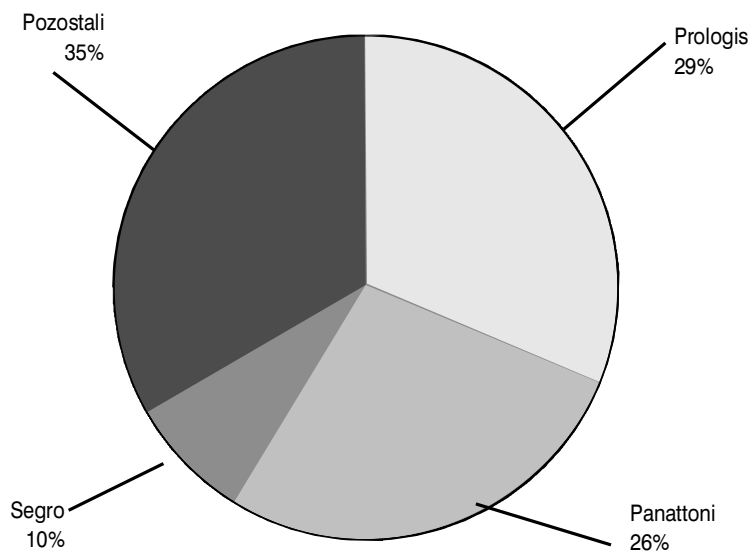
rze z urealnienia prognoz budowy czy też rozbudowy magazynów.

Podczas prowadzonych badań przez Instytut Logistyki i Magazynowania dla poszczególnych powierzchni magazynowych definiowany jest typ inwestora, tj. deweloper, właściciel i BTS. Niemniej jednak warto nadmienić, że większość rynku

należy do deweloperów, w związku z tym tę grupę poddano szczegółowej analizie (rys. 3). W wyniku tego można zauważyć, że połowa powierzchni magazynowych dostępnych obecnie na rynku deweloperów należy do trzech z nich: Prologis, Panattoni oraz Segro.

Rysunek 3

Udział dewelopera w rynku powierzchni magazynowych (w proc.)



Źródło: badania własne ILiM.

Tabela 1

Zmiana powierzchni magazynowych w 2014 roku w stosunku do 2013 roku (w proc.)

Powierzchnie magazynowe		
istniejące	w budowie	planowane
111	94	45

Źródło: badania własne ILiM.

Dodatkowo przeprowadzono analizę lat 2009–2014, co pozwala na zaobserwowanie trendów w tym obszarze. Na podstawie wyników analiz zaprezentowanych na rysunku 4 można wywnioskować, że w poszczególnych latach nastąpił niewielki spadek udziału w rynku firmy Prologis kosztem wzrostu konkurenta — Panattoni. W roku 2014 nastąpiła zmiana parków Millenium Logistic Park na Segro, dlatego też w 2014 roku nie ma na liście powierzchni magazynowych należących do Millenium.

Budynki BTS na rynku polskim

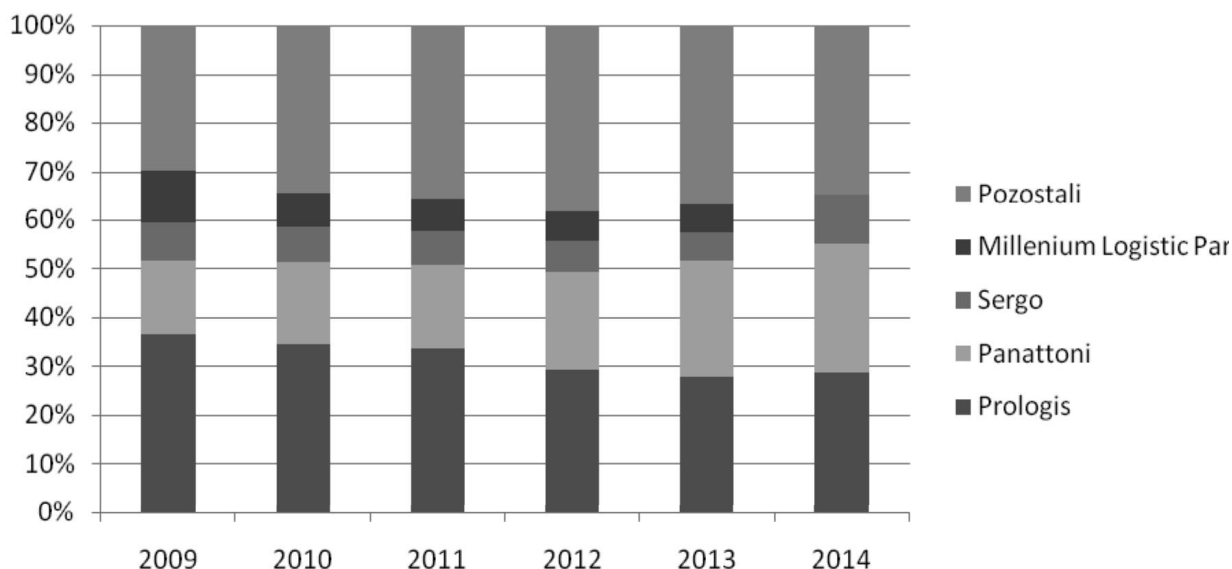
Jak wspomniano w jednym z poprzednich raportów dotyczących stanu powierzchni magazynowych w Polsce (Kolińska, 2012, s. 34), coraz większym zainteresowaniem cieszą się rozwiązania ty-

pyu BTS w związku z możliwością dopasowania budynku do indywidualnych potrzeb danego klienta. W poprzednim artykule na temat stanu powierzchni magazynowych w Polsce (Kolińska, 2014, s. 15) omówiono główne cechy budowni BTS, ich zalety i wady. Dodatkowo przedstawiono zestawienie budowli, które powstały w ostatnim czasie wraz z informacją o kliencie oraz wybudowanej powierzchni lub inwestycji znajdującej się na ukończeniu. W związku ze stałym wzrostem liczby nowych budynków typu BTS omawiane szczegółowej listy nie jest zasadne.

Po przeprowadzeniu analizy na rynku BTS można stwierdzić, że obecnie wiodącym deweloperem realizującym projekty w tym zakresie jest Panattoni, który obejmuje nieco ponad 60% tego rynku (rys. 5). Planuje się, że wielkość rynku BTS wróśnie do poziomu ponad 1,3 mln m², a więc o 60% w stosunku do dotychczasowego stanu.

Rysunek 4

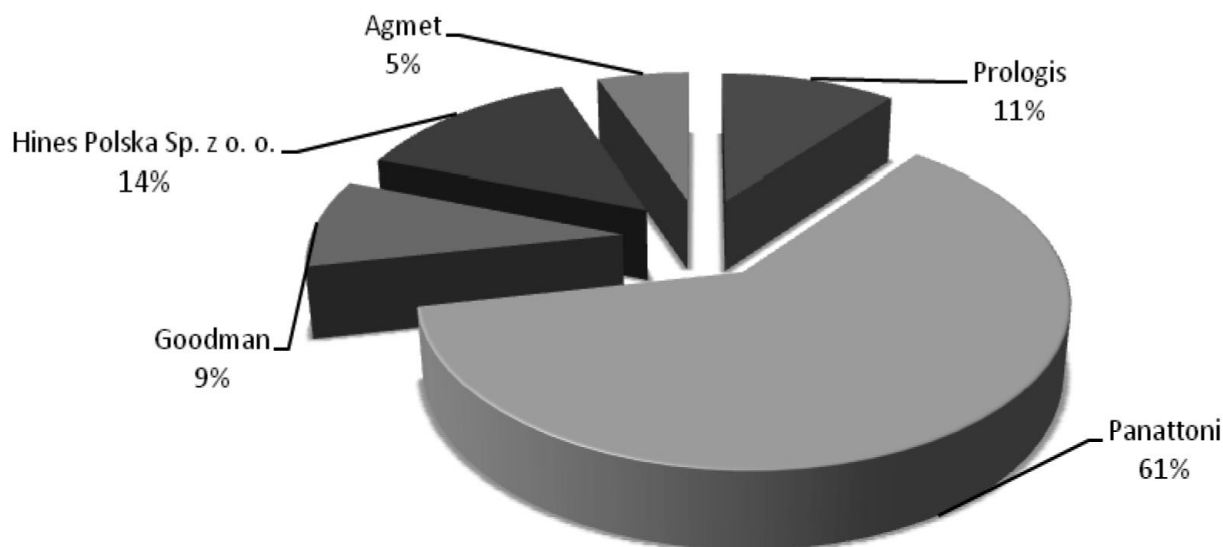
Udział deweloperów w rynku deweloperskim (w proc.)



Źródło: badania własne ILiM.

Rysunek 5

Udział deweloperów w rynku BTS (w proc.)



Źródło: badania własne ILiM.

Podsumowanie

Stan istniejącej powierzchni magazynowej uległ zwiększeniu w stosunku do roku poprzedniego, co z jednej strony wynika z oddania do użytku powierzchni na wynajem, a z drugiej z zamówień na budowę szyte na miarę (BTS). Dużą zaletą tego typu budynków jest idealne ich dopasowanie do wymogów danego klienta, co eliminuje ryzyko związane z późniejszym brakiem wynajmu powierzchni magazynowej, a z punktu widzenia dewelopera jest bezpiecznym rozwiązaniem.

Udział deweloperów w posiadanych powierzchniach magazynowych podlega niewielkim wahaniom, ale można przyjąć, że struktura udziałów nie

zmienia się w ostatnich latach. Nadal do największych deweloperów zaliczani są Prologis oraz Panattoni i prawdopodobnie taki układ sił na rynku pozostanie niezmienny.

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

Literatura

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

Kolińska, K. (2014). Rynek powierzchni magazynowych w Polsce — analiza trendów. *Gospodarka Materialowa i Logistyka*, (3), 13–16.

Niemczyk, A. (2010). *Zarządzanie magazynem*. Poznań: Wyższa Szkoła Logistyki.

Gospodarka Materialowa i Logistyka w Internecie



www.gmil.pl