

Anna Piszcz¹

Koło Naukowe Logistyków

Uniwersytet Przyrodniczo-Humanistyczny w Siedlcach

Wydział Nauk Ekonomicznych i Prawnych

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce w latach 2013-2015²

Warehouse market in Poland in the years 2013-2015

Streszczenie: *Celem opracowania jest przedstawienie struktury rynku powierzchni magazynowych w Polsce w ostatnich latach. Wyjaśniono istotę i pojęcie magazynu, jego funkcje oraz rodzaje budowli magazynowych. W artykule zamieszczono także statystyki popytu i podaży powierzchni magazynowych oraz stawek czynszu w głównych regionach logistycznych w Polsce.*

Słowa kluczowe: magazyn, popyt, podaż, czynsz

Abstract: *The aim of this paper is to present the structure of the warehouse market in Poland in recent years. Explained the essence and concept of the magazine, its functions and types of storage buildings. The article also posted statistics on demand and supply of warehouse space and rents in the major regions of logistics in Poland.*

Keywords: warehouse, demand, supply, rent

Wstęp

W ostatnich latach zauważalny jest duży wzrost wielkości powierzchni magazynowych w Polsce. Zmiany dokonujące się w tym zakresie przyczyniają się do rozwoju polskiej gospodarki. Istotnym elementem gospodarki każdego kraju jest handel. Aby sektor ten mógł sprawnie działać, konieczne jest wykorzystanie magazynów. Wzrost konkurencji oraz chęć spełnienia wymagań stawianych przez klientów powoduje konieczność tworzenia przez przedsiębiorstwo zapasów, aby produkt był dostępny w każdym czasie. Ważne jest także gromadzenie w magazynach potrzebnych do produkcji materiałów, aby zapewnić ciągłość produkcji.

Na krajowym rynku powierzchni magazynowych wyróżnić można pięć podstawowych regionów. Są to Warszawa i okolice, Polska centralna, rejon Poznania, Wrocławia i Górnego Śląska. O wyodrębnieniu tych regionów zadecydował między innymi dobry stan infrastruktury i połączenie z najważniejszymi ośrodkami logistycznymi Europy oraz dostęp do wykwalifikowanej kadry pracowników.

¹ Adres do korespondencji: Uniwersytet Przyrodniczo-Humanistyczny, Wydział Nauk Ekonomicznych i Prawnych, ul. Żytnia 17/19, 08-110 Siedlce, e-mail: aniapiszcz95@gmail.com

² Artykuł napisany pod opieką naukową dr Adama Marcysiaka.

Istota magazynów i realizowane przez nie funkcje

Magazyny to budowle, które mają bardzo duże znaczenie w poprawnym funkcjonowaniu procesów logistycznych. Zdefiniować je można jako jednostki organizacyjno-prawne, które służą do przechowywania dóbr materialnych w wyznaczonej przestrzeni magazynowej według ustalonych zasad i technologii. Są wyposażone w odpowiednie urządzenia magazynowe i obsługiwane przez wykwalifikowany personel³. Z pojęciem magazynu ściśle wiąże się element, jakim jest zapas, który określa się jako dobro materialne nabywane w ilości większej niż wynosi bieżące zapotrzebowanie. W świetle przyjętej definicji można stwierdzić, że magazyn to odpowiednio zorganizowana przestrzeń mająca na celu efektywne przechowywanie i manipulowanie zapasami. Czynności związane z obsługą zapasów na terenie magazynu są nazywane magazynowaniem. W skład tego typu czynności wchodzi takie działania jak przyjmowanie, odpowiednie rozmieszczenie w magazynie, przechowywanie, ewidencjonowanie, kontrolowanie oraz wydawanie dóbr.

Z procesem magazynowania wiąże się także pojęcie gospodarki magazynowej. Obejmuje ono szeroki zakres działań organizacyjnych, technicznych i ekonomicznych związanych z przechowywaniem dóbr w magazynie. Zadania gospodarki magazynowej są uzależnione od rodzaju działalności przedsiębiorstwa. W przedsiębiorstwach przemysłowych gospodarka magazynowa zapewnia ciągle kompletowanie i zaopatrywanie produkcji w materiały oraz odpowiednie przechowywanie i wydawanie wyrobów gotowych. W przedsiębiorstwach handlowych zadania gospodarki magazynowej wiążą się z zadaniami dystrybucji. Głównym celem jest tu zapewnienie odpowiedniego towaru w czasie, miejscu i ilości zgodnym z wymaganiami odbiorcy⁴.

Magazyny pełnią wiele funkcji w procesach logistycznych. Przepływ dóbr i informacji przez cały łańcuch logistyczny nie może być ciągły. Istnieje więc konieczność tworzenia zapasów i przechowywania ich. Magazynowanie dóbr zapewnia stabilizację zaspokajania potrzeb przedsiębiorstw, jak również konsumentów. Przez czasowe przechowywanie dóbr w przebiegu przez łańcuch logistyczny, magazyny pełnią funkcję ogniwa łączącego.

Pod względem faz systemu logistycznego można wyróżnić magazyny surowców i materiałów, wyrobów gotowych, spedycyjne, handlowe. Każdy z wymienionych magazynów ma swoje określone funkcje, a najważniejsze z nich to zapewnienie ciągłości produkcji oraz zaspokojenie potrzeb nabywców⁵. Magazyny służą też do przechowywania towarów, które jeszcze nie znalazły swojego odbiorcy.

Ważnym zadaniem magazynów jest redukcja kosztów, w szczególności transportu, poprzez zmniejszanie częstotliwości dostaw oraz jednoczesne zwiększanie ilości dostawy. Magazyny mogą być również narzędziem w działaniach marketingowych. Chodzi tu głównie o gromadzenie zapasów, które w przyszłości mają być wykorzystane w akcjach promocyjnych.

³ E. Golembaska, *Kompendium wiedzy o logistyce*, PWN, Warszawa 2010, s. 83.

⁴ http://www.abc-ekonomii.net.pl/s/gospodarka_magazynowa.html (dostęp 06.01.2017).

⁵ Z. Dudziński, M. Kizyn, *Poradnik magazyniera*, Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2000, s. 14-17.

Budowle magazynowe i ich rodzaje

Budowla magazynowa jest określana jako konstrukcja inżynierska, która jest zaprojektowana i wykonana w sposób zapewniający możliwie największe zabezpieczenie składowanych w niej zapasów przed stratami w ilości i jakości. Tego typu budowle mają również za zadanie zapewnić właściwe i bezpieczne warunki pracy dla obsługujących je pracowników.

Wykorzystują one do obsługi towarów specjalne urządzenia. Wśród tego typu urządzeń wyróżnić można urządzenia do składowania (m.in. regały, stojaki, wieszaki, podkłady, zasieki), urządzenia transportowe (m.in. wózki transportowe, układnice, żurawie, suwnice, przenośniki) oraz urządzenia pomocnicze (w szczególności palety, pojemniki, kontenery, czytniki kodów, wagi, urządzenia do zarządzania i łączności, urządzenia do taśmowania).

Pod względem warunków przechowywania wyrobów budowle magazynowe podzielić można na trzy podstawowe grupy: otwarte, półotwarte, zamknięte.

Budowle magazynowe otwarte stanowią konstrukcje nieosłonięte, w których przechowuje się zazwyczaj wyroby odporne na warunki atmosferyczne. Występują w postaci placów składowych, na których składowane są zarówno towary sztukowane, nieopakowane, na przykład wyroby hutnicze, jak również wyroby luzem, np. żwir.

Magazyny półotwarte są budowlami częściowo osłoniętymi, które mają za zadanie przechowywać wyroby o ograniczonej odporności na warunki atmosferyczne, tzn. nieodpornych na działanie promieni słonecznych i opadów atmosferycznych. Tego typu budowle występują jako wiaty magazynowe – do składowania wyrobów sztukowanych opakowanych lub nieopakowanych, zasieki – przy składowaniu wyrobów sypkich i kawałkowych luzem oraz zbiorniki otwarte – przy składowaniu wyrobów półpłynnych i płynnych.

Konstrukcje całkowicie zabudowane, które są przeznaczone do przechowywania wyrobów całkowicie nieodpornych na warunki atmosferyczne, to budowle magazynowe zamknięte. W tego typu magazynach powinna być utrzymana odpowiednia temperatura, wilgotność powietrza, jak również oświetlenie. W grupie tej wyróżnić można budynki magazynowe – składa się tu wyroby sztukowane, kawałkowe luzem, opakowane i nieopakowane, bunkry i piwnice – głównie przy składowaniu niebezpiecznych substancji chemicznych, a także zbiorniki zamknięte, silosy – składowane są tu między innymi gazy, wyroby płynne oraz sypkie luzem⁶.

Powierzchnie magazynowe w Polsce

Polska jest krajem atrakcyjnym dla inwestorów. Wiąże się to głównie z faktem, że znajduje się w centrum Europy. Budowaniu coraz to nowych i zaawansowanych obiektów logistycznych sprzyja dostępność wykwalifikowanej kadry pracowniczej, stabilizacja gospodarcza oraz rozwój infrastruktury drogowej. Obecnie magazyny służą nie tylko do przechowywania zapasów. Rozwój handlu internetowego sprawia, że magazyny często współpracują ze sklepami internetowymi, obsługując ich przesyłki. Powierzchnie magazynowe tworzą więc centra

⁶ Z. Dudziński, M. Kizyn, *Poradnik magazyniera*, Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2000, s. 193-194.

obsługi zamówień, sortownie oraz obsługę zwrotów. Coraz częściej można już mówić o parkach logistycznych, które stanowią tereny wyposażone w odpowiednią infrastrukturę do przemieszczania, magazynowania oraz zarządzania przepływem produktów.

Obecnie rynek powierzchni magazynowych w Polsce zlokalizowany jest w pięciu głównych rynkach regionalnych: Warszawie i okolicach, Polsce centralnej, rejonie Poznania, Wrocławia i Górnego Śląska⁷.

Dynamiczny rozwój powierzchni logistycznych obserwuje się w ostatnich latach w okolicach Poznania. Występują tu takie parki magazynowe jak m.in. P3, Logicor Poznań III, SEGRO Logistics Park Gądkki czy Pannatoni Park Poznań III. Wszystkie z nich występują w sąsiedztwie drogi ekspresowej S11 i autostrady A2. Ta dogodna lokalizacja ułatwia prowadzenie dystrybucji w kierunku Warszawy i Berlina. Lokalizacja w pobliżu Poznania ułatwia dostęp do wykwalifikowanej kadry pracowników oraz komunikacji miejskiej.

Rynek magazynowy stolicy oferuje zwykle niewielkie moduły magazynowe, dysponujące często reprezentacyjną powierzchnią biurową. Ze względu na wysokie ceny w samym centrum, magazyny są chętniej lokalizowane w okolicach Warszawy. Bardzo dobre połączenie komunikacyjne sprawia, że bardziej atrakcyjne dla najemców są takie lokalizacje jak Pruszków, Ożarów Mazowiecki czy Janki.

Nasylenie powierzchniami magazynowymi w pobliżu aglomeracji warszawskiej sprzyja lokowaniu magazynów w okolicach Wrocławia i na Górnym Śląsku. Zaletą tych regionów jest bliskość do zachodnich krajów Europy z wysoko rozwiniętą infrastrukturą.

Sytuacja na rynku powierzchni magazynowych w latach 2013-2015

Od kilku lat zauważalna jest dobra passa na rynku powierzchni magazynowych. Z roku na rok rośnie popyt brutto. Zauważalne jest także stopniowe obniżanie się wskaźnika pustostanów. Wiąże się to głównie z dobrymi wynikami, jakie odnotowuje Polska gospodarka w ostatnich latach. Rok 2008 przyniósł rekordowy popyt netto (1,55 miliona m²), a rynek wciąż czeka na pobicie tego rekordu i odbudowuje się po kryzysie.

W 2013 roku wynajęto łącznie 1,87 miliona m² powierzchni magazynowych, z czego 1,26 miliona m² stanowiły nowe umowy. Do tak dobrego wyniku przyczyniła się między innymi inwestycja firmy Amazon, która wynajęła 324 000 m². Pod koniec 2013 roku całkowita podaż komercyjnych powierzchni magazynowych i przemysłowych wynosiła 7,45 miliona m².

Umowy zawarte przez Amazon wpłynęły na udział poszczególnych regionów w popycie w 2013 roku. Dzięki tym umowom na pierwszym miejscu znalazły się okolice Poznania i Wrocławia. Całkowity popyt w tych regionach wynosił odpowiednio 423 000 i 415 000 m². W przypadku Poznania jest to wzrost bardzo zauważalny, gdyż daje awans z piątej pozycji na pierwszą z 2,5-krotnym wzrostem. Dalsze znaczące pozycje w rankingu zajmuje Warszawa, Górny Śląsk oraz Polska centralna (rys. 1).

⁷ <http://www.logistyka.net.pl/bank-wiedzy/logistyka/item/86040-polska-ma-potencjal-do-rozwoju-rynku-magazynowego> (dostęp 06.01.2017).

Pod koniec 2013 roku wskaźnik pustostanów kształtował się na poziomie 850 000 m². Stanowiło to 11,4% całkowitej powierzchni. Największy udział dostępnej powierzchni występował w Polsce centralnej (15,8%), Warszawie (14,6%) i Wrocławiu (11,7%).

Analizując sytuację na rynku powierzchni magazynowych, warto zwrócić uwagę na stawki czynszów. Obecnie coraz trudniej ustalić jedną, uniwersalną stawkę czynszu. Jej wysokość zależy głównie od lokalizacji, rodzaju projektu, długości najmu i wielkości wynajmowanej powierzchni.

W 2013 roku stawki nie uległy zasadniczym zmianom. Najwyższe stawki obowiązywały tradycyjnie w Warszawie (3,6-5,1 Euro/m²/m-c) i Wrocławiu (3,4-3,9 Euro/m²/m-c). Mniej płacili najemcy w okolicach Warszawy (2,1-2,8 Euro/m²/m-c) oraz w Poznaniu (2,5-3,15 Euro/m²/m-c).

W 2014 roku całkowity popyt był znacznie wyższy niż rok wcześniej i wynosił 2,06 mln m². Do tak dobrego wyniku przyczynił się głównie wzrost popytu ze strony sektora e-commerce.

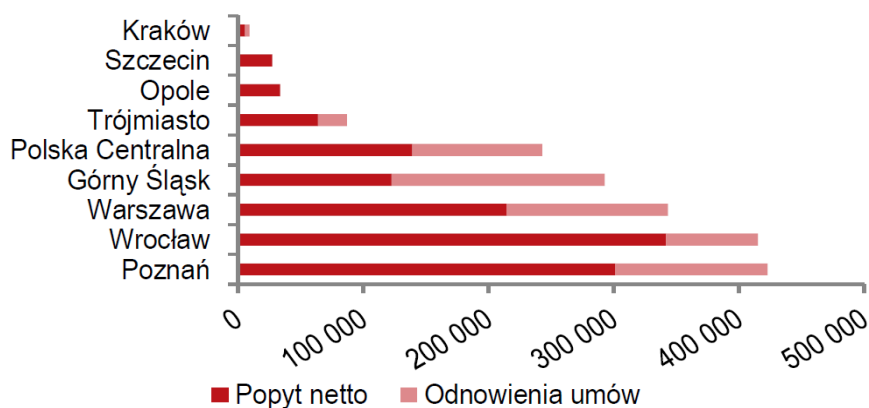
W strukturze popytu według regionów zauważalne są niewielkie zmiany – na czele rankingu znalazły się okolice Warszawy, następnie Poznania oraz Górny Śląsk.

Pod koniec 2014 roku wskaźnik pustostanów wynosił 884 000m², co stanowiło 9,8% wszystkich powierzchni magazynowych. Wskaźnik ten w porównaniu do roku poprzedniego był niższy o około 1,6 punktu procentowego. Warto podkreślić, że duży spadek pustostanów w tym okresie odnotowano w Warszawie. Efektem było głównie dostarczenie niewielkiej ilości nowej powierzchni oraz wzrost popytu. W 2014 roku stawki czynszów utrzymały się na stabilnym poziomie.

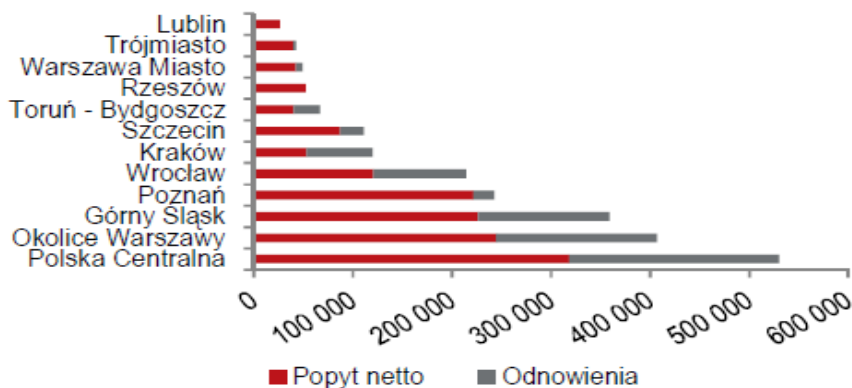
W 2015 roku popyt brutto wynosił 2,2 mln m². Był to rekordowy wynik w porównaniu z ostatnimi latami. Pomimo tak dobrego rezultatu popyt netto, który wynosił 1,47 miliona m², nie pobił rekordu z 2008 roku. W tym okresie najwięcej powierzchni wynajęto w Polsce centralnej (527 000 m²). Dalsze miejsca w strukturze popytu w 2015 roku według regionów zajęły okolice Warszawy oraz Górny Śląsk (rysunek 2).

Porównując popyt brutto w roku 2013 i 2015 według regionów, można zauważyć duże zmiany. Znaczenie zyskały centralne tereny Polski. Tereny te stają się coraz bardziej atrakcyjne dla inwestorów głównie z racji coraz lepszego stanu infrastruktury.

Rok 2015 przyniósł także znaczny spadek wskaźnika pustostanów w głównych regionach, a także brak wolnych powierzchni magazynowych w niektórych z nich. Wskaźnik pustostanów w całej Polsce wynosił 6,2%. Warto podkreślić, że we wcześniejszych latach w okolicach Piotrkowa Trybunalskiego odnotowywano wysoki wskaźnik pustostanów. W 2015 roku wskaźnik pustostanów w tym regionie ukształtował się na poziomie jedynie 8,1%.



Rys. 1. Popyt brutto według regionów w 2013 roku
Źródło: JLL, magazyny.pl



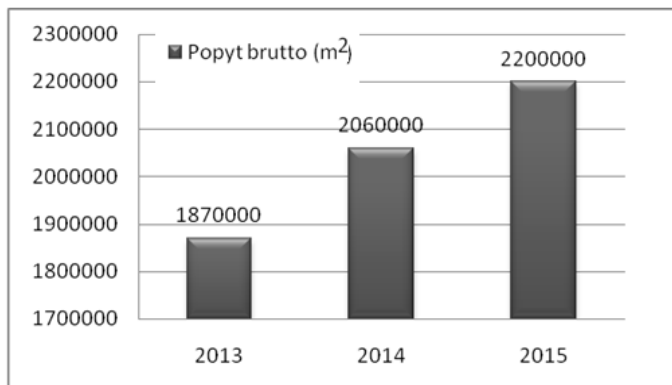
Rys. 2. Popyt brutto według regionów w 2015 roku
Źródło: JLL, magazyny.pl

Całkowita podaż na polskim rynku nieruchomości magazynowych w 2015 roku wynosiła 9,77 miliona m². Przyczyniły się do tego między innymi projekty realizowane przez Panattoni, Goodman czy SEGRO.

Wysoki popyt na powierzchnie magazynowe nie znajduje odzwierciedlenia w wartości stawek czynszów. Pozostają one stabilne lub wykazują lekką tendencję spadkową. Niewielkie spadki w 2015 roku zanotowano w Trójmieście, Górnym Śląsku oraz Poznaniu.

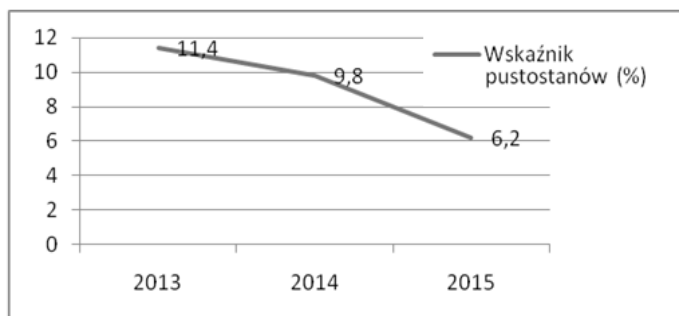
Analizując dane z lat 2013-2015, można zauważyć stały wzrost popytu brutto, co przedstawia rysunek 3. Równoległe ze wzrostem popytu brutto wskaźnik pustostanów. Co więcej, w ostatnim czasie odnotować można zjawisko

braku wolnych powierzchni na obszarze niektórych regionów. Wskaźnik pustostanów w latach 2013-2015 przedstawia rysunek 4.



Rys. 3. Popyt brutto w latach 2013-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów JLL, magazyny.pl



Rys. 4. Wskaźnik pustostanów w latach 2013-2015

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów JLL, magazyny.pl

Dane zawarte na wykresach przedstawiających popyt brutto oraz wskaźnik pustostanów w latach 2013-2015 wskazują na dobrą passę na rynku powierzchni magazynowych w Polsce. Na wynikach sektora magazynowego nie odbiło się nawet spowolnienie gospodarcze w latach 2012 i 2013.

Podsumowanie

Magazyny są jednym z najważniejszych elementów w logistycznym łańcuchu dostaw. Firmy inwestują w coraz nowocześniejsze rozwiązania magazynowe w celu spełnienia wymagań swoich klientów. Na rozwój magazynów ma także wpływ coraz większy postęp techniczny. W ostatnim czasie zauważalne jest również dynamicznie rosnące zainteresowanie zakupami poprzez Internet. Podstawą działania każdego sklepu internetowego jest dobrze funkcjonujący magazyn,

który nie służy jedynie do przechowywania towarów, lecz jest miejscem, gdzie kompletuje się towary do wysyłki.

Analizując raporty o rynku powierzchni magazynowych w Polsce, można stwierdzić, że rynek ten z roku na rok osiąga coraz lepsze wyniki. Najlepszą sytuację wykazują magazyny z zachodnich regionów kraju, za sprawą bliskości granicy z krajami, które są wysoko rozwinięte i mają rozbudowaną infrastrukturę. Z roku na rok wzrasta wskaźnik popytu brutto, a wskaźnik pustostanów maleje. Zwiększający się popyt nie ma jednak wpływu na wzrost stawek czynszu, gdyż są one stabilne, a w niektórych regionach ulegają nawet lekkiemu zmniejszeniu.

W ostatnim czasie wzrosło także zainteresowanie inwestorów i najemców lokowaniem magazynów na terenach Polski centralnej. Są to tereny dość atrakcyjne z racji niskich stawek czynszu oraz coraz lepszej infrastruktury.

Prognozy na najbliższe lata są także optymistyczne. Dzieje się to za sprawą zrównoważonego wzrostu gospodarczego Polski. Duże znaczenie w tego typu inwestycjach nie będą miały już jedynie rejony Poznania i Warszawy. Prognozowane jest wyłanianie się nowych rynków na terenach północno-wschodnich, gdzie brak jest tego typu inwestycji.

Bibliografia

- Bendkowski J., Radziejowska G., *Logistyka zaopatrzenia w przedsiębiorstwie*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2011.
- Dudziński Z., Kizyn M., *Poradnik magazyniera*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 2000.
- Gołomska E., *Kompendium wiedzy o logistyce*, PWN, Warszawa 2010.
- Gołomska E., *Podstawy logistyki*, Wydawnictwo Naukowe Wyższej Szkoły Kupieckiej, Łódź 2006.
- Matuszek J., *Logistyka zaopatrzenia*, Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa im. Angelusa Silesiusa w Wałbrzychu, Wałbrzych 2012.
- Wojciechowski Ł., Wojciechowski A., Kosmatka T., *Infrastruktura magazynowa i transportowa*, Wyższa Szkoła Logistyki, Poznań 2009.
- http://magazyny.pl/blog/raporty/raporty-ogolnopolskie/polski-rynek-powierzchni-magazynowych_2013/ (dostęp 07.01.2017).
- <http://magazyny.pl/blog/raporty/raporty-ogolnopolskie/raport-jll-2015-o-rynku-powierzchni-magazynowych-w-polsce/> (dostęp 07.01.2017).
- http://magazyny.pl/media/reports/Rynek_nieruchomo%C5%9Bci_magazynowych_w_Polsce_2015.pdf (dostęp 08.01.2017).
- <http://www.logistyka.net.pl/bank-wiedzy/logistyka/item/4157-jak-grzyby-podeszczu-czyli-o-parkach-logistycznych> (dostęp 06.01.2017).
- <http://www.pgt.pl/polskie-rekordy-magazynowe> (dostęp 06.01.2017).
- <http://www.logistyka.net.pl/bank-wiedzy/logistyka/item/86040-polska-ma-potencjal-do-rozwoju-rynku-magazynowego> (dostęp 06.01.2017).