

# Raport JARTOM Real Estate

## Trendy w 2016 na rynku magazynowym

z komentarzem Kamili Braneckiej - Dyrektor JARTOM Real Estate



## INFORMACJE DLA KORZYSTAJĄCYCH Z RAPORTU

**Raport rynku powierzchni magazynowych JARTOM Real Estate został opracowany na podstawie specjalistycznej wiedzy, danych i wskaźników własnych, wynikających z obsługi Klientów o wolumenie powierzchni magazynowych ponad 1 000 000 mkw. Raport omawia prognozy dla rynku magazynowego postrzeganego jako rynek nieruchomości, a więc rynek wynajmu i sprzedaży nieruchomości magazynowych.**

Niniejszy raport o magazynach w Polsce w roku 2016 skierowany jest do kadry menadżerskiej reprezentującej przedsiębiorstwa zainteresowane rozwojem lub wejściem na polski rynek magazynowy, badaniem i analizą trendów na rynku lub poszukiwaniem nowych szans inwestycyjnych.

JARTOM Real Estate to wiodąca firma doradcza działająca na rynku nowoczesnych, nieruchomości komercyjnych o charakterze magazynowym i przemysłowym.

Od ponad 25 lat firma wspiera swoich Klientów w negocjacjach cen i czynszów. JARTOM doradza w finalizacji transakcji.

Posiada najbogatszą bazę powierzchni magazynowych, hal produkcyjnych do wynajęcia lub na sprzedaż.



### **Kamila Branecka** **Sales & Leasing Executive Director**

Posiada 18 letnie doświadczenie na rynku nieruchomości. Obecnie Partner i Dyrektor w firmie JARTOM Real Estate. Przebyła ścieżkę kariery począwszy od agenta nieruchomości, analityka aż po stanowisko zarządzające.

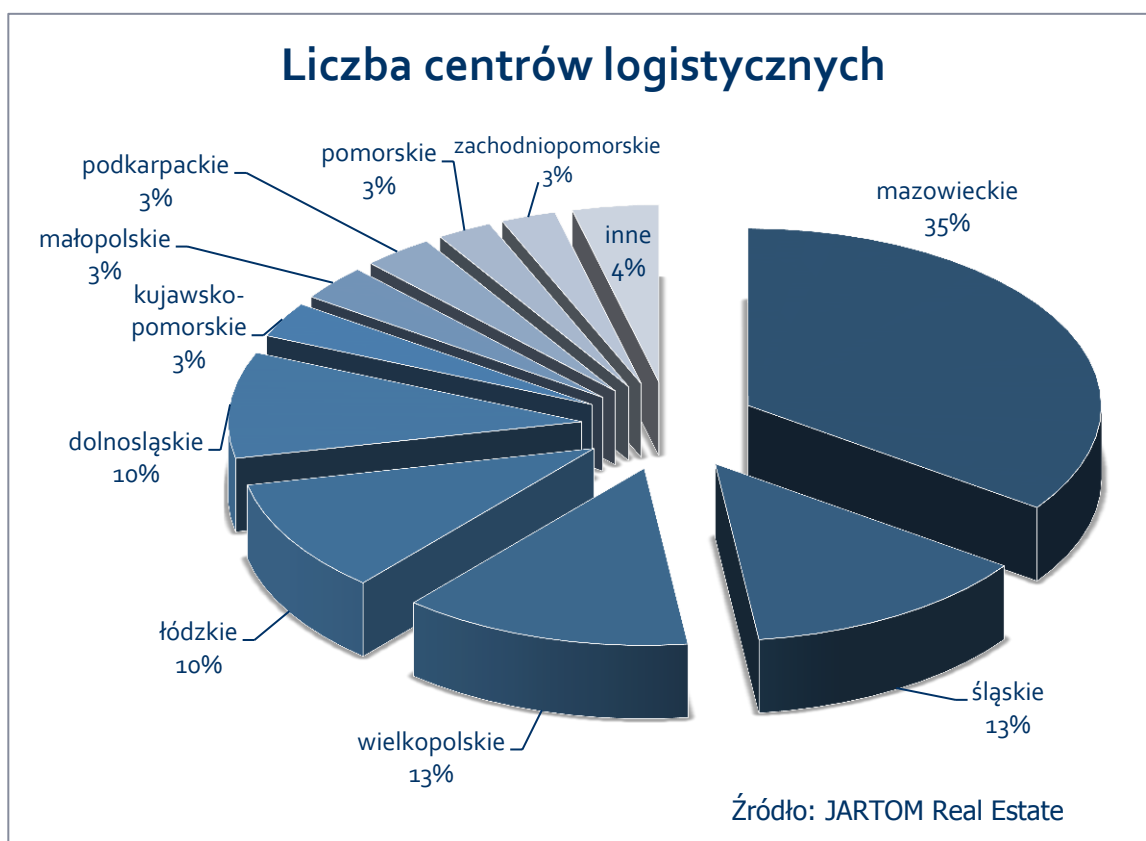
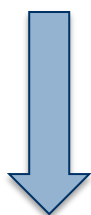
W JARTOM Real Estate doradza, negocjuje, współpracuje z największymi międzynarodowymi firmami na rynku nieruchomości, odpowiada za ogólnopolskie projekty. Jest nie tylko osobą zarządzającą, ale przede wszystkim aktywnym doradcą dla Kluczowych Klientów. Posiada bogate doświadczenie w dziedzinie nieruchomości magazynowych na wyższym poziomie strategicznym. Przed rozpoczęciem pracy w obecnej firmie, Kamila Branecka zatrudniona była w New York Warsaw Investment Group S.A., gdzie odpowiedzialna była za wizję i realizację strategii rozwoju budowy i leasingu nieruchomości komercyjnych. Uczestniczyła w projektach nieruchomościowych na dużą skalę w tym dla PGNiG. Doświadczenie zawodowe zdobywała również pracując w międzynarodowej korporacji BMG.

#### **Kontakt:**

**+48 502 278 660 kbranecka@jartom.pl**

**POD WYNAJEM 275 PARKÓW LOGISTYCZNYCH W POLSCE**

Według danych JARTOM Real Estate w Polsce istnieje 275 wynajmowanych centrów logistycznych. W 2016 liczba parków logistycznych wzrośnie o około 5% i przekroczy 285. Całkowita ilość nowoczesnej powierzchni magazynowej przekroczy w 2016 roku 10 mln mkw.



## PONAD 60 DEWELOPERÓW NA RYNKU MAGAZYNOWYM

Rynek deweloperski w Polsce podzielony jest, pomiędzy wielu, bo aż 10 dużych międzynarodowych graczy. Na czele stawki deweloperów pod względem wielkości własnej powierzchni magazynowej znajduje się **Prologis** i **Segro**. Ponadto, równolegle z firmami zagranicznymi działa duża liczba ponad 50 polskich, często lokalnych i niezależnych średniej wielkości deweloperów. Poszczególne parki logistyczne będą zmieniały swoich właścicieli. Trend podziałów na rynku umocni się w 2016 roku.

*„Dla firmy poszukującej magazynu, coraz większe rozproszenie lokalizacji magazynowych w kraju utrudnia proces porównawczy i praktycznie uniemożliwia zrealizowanie wizji lokalnych.”*

Na zdywersyfikowanie właścicielskie obiektów magazynowych nakłada się duże rozproszenie obiektów po całym kraju. Dla firmy poszukującej magazynu, coraz większe rozproszenie lokalizacji magazynowych w kraju utrudnia proces porównawczy praktycznie uniemożliwia zrealizowanie wizji lokalnych potencjalnie możliwych do wynajęcia obiektach. Ponadto, każdy z deweloperów stosuje inne zasady rozliczania kosztów, adaptacji, inne formy zachęt finansowych, wg innych parametrów przedstawia swoją ofertę.

Kamila Branecka – Dyrektor w JARTOM – uważa że rola doradcy rynku magazynowego wzrasta – świadczy o tym ponad dwukrotny wzrost zapytań do JARTOM Real Estate dotyczący powierzchni magazynowych.

W porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego, zwiększyło się także o 30 % zapotrzebowanie na doradztwo przy **renegocjacjach** umów najmu z deweloperami. Przed przystąpieniem do renegocjacji konieczne jest bowiem badanie bieżącej sytuacji na rynku magazynowym.



## ZMIANA FUNKCJI MAGAZYNÓW

Rola magazynu ulega transformacji z funkcji przechowywania towarów - w centrum usług logistycznych i biznesowych. Powszechna dostępność w całej Polsce wykwalifikowanych pracowników, poparta, stabilizacją gospodarczą oraz rozwojem infrastruktury drogowej sprzyja w sposób zdecydowany budowie nowych, zaawansowanych technologicznie obiektów logistycznie wspierających biznes.

Trzy podstawowe kierunki zmian w roli magazynów to:

- ➔ obsługa drobnych, różnorodnych przesyłek dla e-commerce,
- ➔ zaostrzenie restrykcji dotychczasowego obrotu pełno paletowego np. przez zawężenie okien czasowych dostaw do supermarketów,
- ➔ wzrost aktywnej dystrybucji własnej najemców.

***„Magazyny współpracujące bezpośrednio z witrynami internetowymi przejmują wiele funkcji logistycznych sklepów.”***

Magazyny współpracujące bezpośrednio z witrynami internetowymi przejmują wiele funkcji logistycznych sklepów. Nowe obiekty magazynowe przeznaczone do obsługi e-commerce to centra obsługi zamówień internetowych, huby kurierskie i sortownie oraz centra obsługi zwrotów. Strona internetowa pełni funkcję ekspozycji, wystawy w sklepie, a dotychczasowe powierzchnie handlowe zamieniają się show room-y i zarazem punkty odbioru. Na stronie www klient ma dostęp do całego asortymentu.

Kamila Branecka - Dyrektor w JARTOM Real Estate analizując zmianę funkcji magazynów podkreśla, że e-commerce stawia nowe wyzwania przed budynkami magazynowymi. Standardem jest masowa ilość, o dużej częstotliwości, bardzo małych i zróżnicowanych zamówień klientów. Konieczne są więc zmiany w konstrukcji budynku umożliwiające płynną współpracę magazynów z transportem ze względu na szybkość dostaw.

## KOSZTY WYNAJMU MAGAZYNU

Koszt wynajmu magazynu zależy od :

- ➔ długości najmu,
- ➔ wielkości wynajmowanej powierzchni,
- ➔ lokalizacji magazynu
- ➔ kosztów koniecznych adaptacji.

*„Koszt wynajmu w  
będzie wzrastał mimo  
bardzo niskich czynszów  
na rynku średnio  
pomiędzy*

***2 a 3 Euro/mkw.”***

Koszt składa się z czynszu, **kosztów eksploatacji** (ogrzewanie, ochrona, odśnieżanie itd.) i kosztów adaptacji. Mimo bardzo niskich czynszów na rynku – średnio pomiędzy 2 Euro/mkw. , a 3 Euro/ mkw. powierzchni magazynowej – rzeczywisty koszt wynajmu magazynów będzie wzrastał. Wynika to głównie ze wzrastających wymagań co do przystosowania obiektu pod specjalistyczne potrzeby klientów, dużych adaptacji, często wartych ponad milion Euro na 10 000 mkw. magazynu.

Do najbardziej spodziewanych adaptacji można zaliczyć zwiększenie liczby bram z poziomu zero i daków, budowę antresoli, powierzchni socjalnych, obniżenie oświetlenia nad częścią kompletną, budowę wydzielonych części izolowanych i klimatyzowanych lub chłodniczych.

Kamila Branecka - Dyrektor w JARTOM Real Estate – duża skala koniecznych dostosowań każdej **nietypowej hali** wynika także z indywidualnych wskazań służb bhp, ppoż., strażaków i przedstawicieli firm **ubezpieczeniowych**. Będą też wzrastały koszty eksploatacji. Na przykład tylko jeden czynnik, gorące lato 2015, spowodował gigantyczny wzrost zużycia energii związany z chłodzeniem. Koszty eksploatacyjne wzrastają także wraz z wykorzystaniem mechanizacji i automatyzacji procesów logistycznych.

## ZMIANA ROLI DORADCY RYNKU NIERUCHOMOŚCI

*„ Zmiana roli doradcy polega na coraz większym odejściu od roli informacyjnej w kierunku partnerstwa i konsultingu w całym procesie, także podczas negocjacji warunków najmu. ”*

Proces uruchamiania nowej fabryki, czy magazynu zawsze był procesem bardzo skomplikowanym. Obecnie staje się jeszcze trudniejszym ze względu na zwiększenie opcji wyboru lokalizacji i nieprzewidywalność dynamiki rozwoju branży e-commerce. Szybkie zmiany stoją w oczywistej sprzeczności z długofalowością i stabilnością inwestycji w nieruchomości. Złożoność uwarunkowań uwidacznia się szczególnie w procesach BTS.

Ze względu na znaczny wzrost stopnia skomplikowania nowych procesów, klient często nie jest w stanie określić precyzyjnie wymagań na etapie przetargu dotyczącego wyboru dewelopera magazynowego.

Kamila Branecka – Dyrektor w JARTOM – w związku z powyższym od doradcy oczekuje się doświadczenia w realizacji podobnych procesów jako obietnicy o zachowaniu jakości. Zmiana roli doradcy polega na coraz większym odejściu od roli informacyjnej w kierunku partnerstwa i konsultingu w całym procesie, także podczas negocjacji warunków najmu.

## NOWE LOKALIZACJE MAGAZYNÓW

Według ekspertów JARTOM Real Estate w 2016 roku umocni się trend dywersyfikacji lokalizacji. Zyskają na znaczeniu nowe województwa, które dotychczas prawie nie posiadały w swoim portfolio dużych centrów logistycznych przeznaczonych na wynajem. Globalni, a także lokalni deweloperzy przeszli w tych regionach od planów do realizacji inwestycji budowlanych. Rozpoczęła się budowa nowych parków dystrybucyjnych w **Rzeszowie, Lublinie, Bydgoszczy** oraz **woj. zachodniopomorskim**. W innych nietypowych lokalizacjach deweloperzy mają przygotowane grunty, na których, gotowi są do realizacji inwestycji. Szczególnie optymistycznie zapowiada się sytuacja w województwach zachodnich, co do których zwiększająca się liczba zapytań przełoży się na realny popyt.

***„Zyskają na znaczeniu nowe województwa, które dotychczas prawie nie posiadały w swoim portfolio dużych centrów logistycznych przeznaczonych na wynajem.”***

Rozwój peryferyjnych regionów możliwy jest dzięki programom unijnym wspierającym równomierny rozwój polskich miast i regionów, strefom ekonomicznym oraz dzięki zrealizowanej już i planowanej w 2016 roku modernizacji infrastruktury drogowej. Przykładowo budowana jest obecnie trasa S19 z Rzeszowa do Lublina. Inwestycja powstanie do 2020 roku. Droga ekspresowa S19 będzie mieć docelowo 609 km.

Kamila Branecka - Dyrektor ds. Sprzedaży i Najmu w JARTOM Real Estate twierdzi - atrakcyjność nowych lokalizacji wzrosła głównie za sprawą gwałtownego rozwoju e-commerce. Konieczność konkutowania ceną zmusza firmy do szukania coraz nowszych, tańszych lokalizacji. Dobra lokalizacja nieruchomości - dawniej kluczowy aspekt przy szukaniu powierzchni magazynowej, ze względu na rozwój handlu e-commerce powoli zmienia swoje znaczenie. Jeszcze dekadę temu rozwój tradycyjnego handlu przekładał się na ekspansję sieci handlowych i budowę dużych centrów magazynowych w rozumianych wtedy jako atrakcyjne lokalizacjach przy granicach miast. W 2016 roku bliskość aglomeracji wciąż będzie kluczowa dla magazynów pod e-commerce, ale coraz częściej analiza geograficzna sprzedaży, oraz koszty pozyskania nieruchomości wskażą na konieczność podejmowania bardziej oryginalnych decyzji lokalizacyjnych.





## BIG SIZE W MAGAZYNACH

Wnioski ekspertów JARTOM pokazują, że kombinacja wielu czynników tworzy popyt na coraz większe powierzchnie magazynowe przypadające na jednego najemcę. Handel e-commerce wymusza zwiększenie stanów magazynowych, ponieważ kluczowym aspektem dla klientów jest szybka dostępność produktu na magazynie. Średnią oczekiwaną powierzchnią w JARTOM do wynajęcia w 2016 roku na jednego najemcę będzie już blisko 5000 mkw.



Źródło: JARTOM Real Estate

## DEWELOPERZY ZWIĘKSZAJĄ SWOJE RYZYKO

Zdaniem analityków JARTOM w 2016 roku wśród deweloperów umocni się trend realizacji obiektów tzw. **multi-tenant**, czyli **obiektów spekulacyjnych**.

Deweloperzy, obserwując stabilną sytuację na rynkach magazynowych położonych przy głównych aglomeracjach, podejmują ryzyko uruchamiania projektów spekulacyjnych. Magazyny spekulacyjne powstają przede wszystkim w lokalizacjach z niskim współczynnikiem powierzchni niewynajętej. Duży popyt ze strony najemców, a także trudność z pozyskaniem atrakcyjnych gruntów przez konkurencję, umożliwia w takich rejonach bezpieczniejsze inwestowanie w nieruchomości pod wynajem.

Kamila Branecka tłumaczy, iż obiekty spekulacyjne budowane są przede wszystkim w sprawdzonych, przyciągających najemców lokalizacjach. Wielkość typowej powierzchni spekulacyjnej to ok. 10 -20 tys. mkw. Deweloperzy chcąc zminimalizować ryzyko inwestycji, będą podpisywać **umowy typu pre-lease** na najem ok. 30–50 proc. planowanego obiektu, natomiast pozostała część inwestycji będzie realizowana spekulacyjnie. Oznacza to zwiększenie skłonności do ryzyka o około 10% w stosunku do roku ubiegłego.

## AUTOMATYZACJA WPŁYWA NA LOKALIZACJĘ MAGAZYNU

*„Lokalizacja magazynu związana jest oprócz czynników logistycznych z czynnikami dostępności i możliwości dojazdu pracowników.”*

Lokalizacja magazynu związana jest oprócz czynników logistycznych z czynnikami dostępności i możliwości dojazdu pracowników. Rok 2015 pokazuje, a trend ten będzie widoczny jeszcze bardziej w 2016 roku, że firmy logistyczne i produkcyjne próbują coraz bardziej uniezależnić lokalizację obiektu od konieczności pracy w zakładzie dużej liczby osób tworząc tzw. inteligentne fabryki i magazyny.

Standardem stanie się zastosowanie robotyzacji (w magazynach np. robotów takich jak Amazon Robotics), nowoczesnych rozwiązań informatycznych, zautomatyzowanych regałów wysokiego składowania, **Internetu Rzeczy** (Internet of Things, czyli w skrócie IoT).

Kamila Branecka – Dyrektor w JARTOM komentuje, że coraz częściej pojawiać się będą obiekty magazynowe i produkcyjne wykorzystujące komunikację M2M (machine-to-machine), magazynach. „zaprojektowane zgodnie z zasadami **Przemysłu 4.0**, czyli czwartej rewolucji przemysłowej tak, aby pracownicy w hali znajdowali się tylko w dyspozytorni.



## ZMIANA PRZEZNACZENIA OBIEKTÓW MAGAZYNOWYCH W DUŻYCH MIASTACH

Wzrastająca konkurencja lokalizacji położonych przy zbiegu autostrad, tras tranzytowych i mniejszych ośrodków miejskich stwarza dużą presję na obniżkę wysokości czynszów. Właściciele obiektów magazynowych oraz handlowych (ryzyko dead mall – martwych centrów handlowych) zlokalizowanych w dużych miastach ze względu na wysokie ceny gruntów i wysokie koszty utrzymania będą zmuszeni zmienić swój model biznesowy oraz przeznaczenie obiektów.

Jak tłumaczy Kamila Branecka – Dyrektor ds. Sprzedaży i Najmu w JARTOM - zmiana ta będzie polegać na przekształceniu miejskich powierzchni magazynowych i handlowych w obiekty o innym przeznaczeniu na przykład w **serwerownie**, centra obsługi zwrotów czy lokale zapewniające konsumentom nowe doświadczenia jako miejsca rozrywki lub wyspecjalizowane centra handlowe oferujące dodatkowe usługi.



**POPYT NA MAGAZYNY CZY HALE PRODUKCYJNE?**

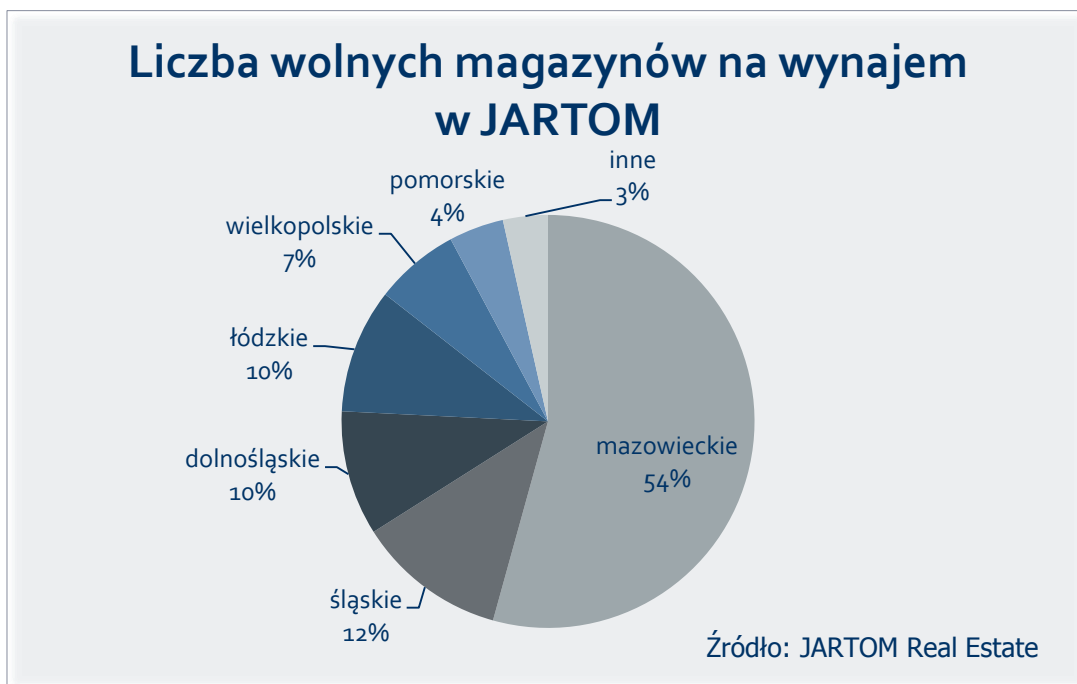
Zapytania popytowe w JARTOM Real Estate układają się według proporcji: 60 % magazyny, 40% hale produkcyjne.

**NAJEM, CZY ZAKUP NIERUCHOMOŚCI?**

Trendem długoterminowym jest przechodzenie z obiektów najmowanych na własne nieruchomości, poprzez zakup lub budowę hali. Jednak gwałtowne zmiany w zakresie sprzedaży e-commerce, trudności z zaplanowaniem sprzedaży towarów kanałem internetowym, dają silne argumenty za możliwością szybszego rozwoju zaplecza magazynowego i produkcyjnego w postaci wynajmowanej powierzchni.



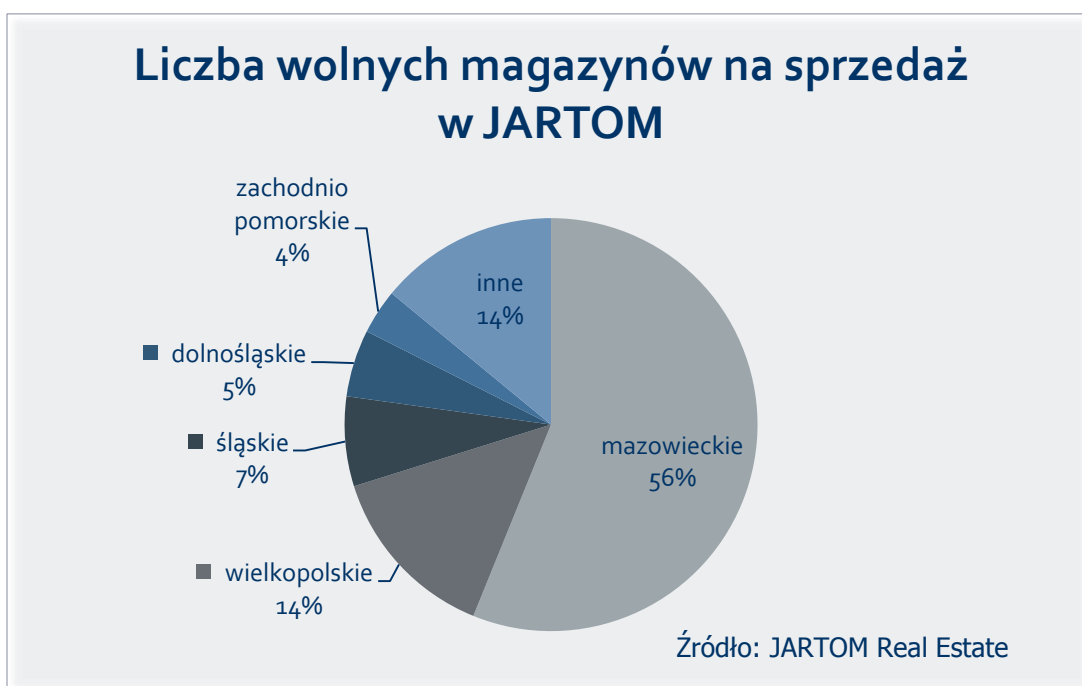
Liczba oferowanych wolnych magazynów i hal do wynajęcia :



Linki do ofert na wynajem z poszczególnych województw:

<b>mazowieckie</b>	<b>małopolskie</b>
<b>śląskie</b>	<b>lubelskie</b>
<b>dolnośląskie</b>	<b>zachodniopomorskie</b>
<b>łódzkie</b>	<b>lubuskie</b>
<b>wielkopolskie</b>	<b>podkarpackie</b>
<b>pomorskie</b>	<b>podlaskie</b>
<b>kujawsko-pomorskie</b>	<b>świętokrzyskie</b>

Liczba oferowanych wolnych magazynów i hal na sprzedaż:



Linki do ofert na sprzedaż z poszczególnych województw:

<b>mazowieckie</b>	<b>podlaskie</b>
<b>wielkopolskie</b>	<b>łódzkie</b>
<b>śląskie</b>	<b>kujawsko-pomorskie</b>
<b>dolnośląskie</b>	<b>pomorskie</b>
<b>zachodniopomorskie</b>	<b>świętokrzyskie</b>
<b>lubuskie</b>	<b>lubelskie</b>

Kamila Branecka – Dyrektor ds. Sprzedaży i Najmu w JARTOM – każdorazowo decyzję o najmie lub sprzedaży nieruchomości, firmy powinny dokonywać nie tylko przez analizę własnych potrzeb, ale także przez zbadanie możliwych dostępnych opcji rynkowych. Rok 2016 będzie rokiem okazji, gdyż sporo ciekawych nieruchomości wraca na rynek, na skutek dynamicznych zmian w sposobie prowadzenia biznesu przez firmy. Przykładem może być **sprzedaż obiektu firmy DUIF** w rejonie Białegostoku lub wystawione **na sprzedaż centra logistyczne pod Warszawą**.

## PRZYSZŁOŚCIOWA BRANŻA

*„Przyszłością rynku jest magazynowanie artykułów spożywczych.”*

Przyszłością rynku jest magazynowanie artykułów spożywczych. Handel e-commerce tymi towarami dopiero się rozpoczyna, większość magazynów nie jest dostosowana do magazynowania artykułów spożywczych, wielu logistyków nie umie przechowywać tego typu towarów.



**Kamila Branecka**  
Sales & Leasing Executive Director

**Kontakt:**

**+48 502 278 660**

**Kamila Branecka**

**Sales & Leasing Executive Director**

**[kbranecka@jartom.pl](mailto:kbranecka@jartom.pl)**