



Kierunki rozwoju sektora

Przyszłość rynku magazynowo -logistycznego w Polsce

Efekt Amazon działa i będzie działał

E-commerce zmienia rynek magazynowo-logistyczny w skali globalnej. Wykorzystanie kanału sprzedaży on-line obserwujemy we wszystkich dziedzinach związanych z konsumpcją. Według danych z Digital Market Outlook Statista¹, całkowita wartość rynku e-commerce na świecie wzrosła w ciągu ostatniego roku o 15 proc., co dało wartość 1,78 biliona dolarów. Łącznie on-line kupuje już 1,8 miliarda osób, w Polsce około 15 mln i ta liczba stale rośnie. Wartość krajowego e-commerce w 2018 r. osiągnęła wynik ponad 40 mld zł, a w 2020 przekroczy 70 mld zł².

¹ Źródło: Digital Market Statista: Worldwide e-commerce revenue forecast (2017 – 2023) in US dollars

² Źródło: Raport Gemius: E-commerce w Polsce 2017 i 2018

“Wartość krajowego e-commerce w 2018 r. osiągnęła wynik ponad 40 mld zł, a w 2020 przekroczy 70 mld zł.”

Nowy hegemon sposobu konsumpcji sprawia, że niemal wszystkie trendy w sektorze magazynowym związane będą z dostosowaniem produktu i operacji logistycznych do potrzeb tej wymagającej branży. Na naszych oczach zmieniają się standardy powierzchni magazynowej, transformacji ulegają łańcuchy dostaw, obsługa konsumenta i digitalizacja procesów magazynowo-logistycznych.

Magazyny wracają do miast

“Wyzwaniem dla deweloperów będzie dostępność terenów inwestycyjnych w mieście.”

Rosnące oczekiwania konsumentów będą wymagały dalszej transformacji łańcuchów dostaw, czego efektem będzie zwiększone zapotrzebowanie na projekty miejskie, aby efektywnie realizować usługi związane z dostawą następnego lub tego

samego dnia. Wyzwaniem dla deweloperów będzie dostępność terenów inwestycyjnych w mieście i na jego obrzeżach, zwłaszcza że przez ostatnie lata zauważalny był postępujący proces wychodzenia sektora poza miasta. Tereny przemysłowe przeznaczane były na osiedla mieszkaniowe i obiekty handlowe. W łańcuchu dostaw nadal będą popularne ponadregionalne centra dystrybucyjne, ale jednocześnie wsparte przez sieć podmiejskich centrów zajmujących się dostawami w krótkim cyklu.

Inteligentny magazyn

“Wartość rynku narzędzi automatyzacji w 2020 r. wyniesie 149 mld dolarów, a do 2024 r. wzrośnie nawet do 321 mld dolarów.”

Niekonwencjonalne narzędzia wspomagające obsługę w magazynie i dostawy produktów będą się rozwijać. Dziś drony dostarczające przesyłki czy autonomiczne samochody to ciekawostki technologiczne pozostające w Polsce na etapie testów, jednak w tym kierunku będzie zmierzał rynek.

Magazyn typu smart będzie zakładał również szerokie wykorzystanie różnego typu narzędzi softwarowych, gdzie dzięki połączeniu pracy urządzeń i ludzi za pomocą aplikacji, czujników, bezprzewodowej łączności zwiększy się skuteczność w zarządzaniu produktami w zakresie ceny, czasu i miejsca.

Przewidywana wartość rynku narzędzi automatyzacji w 2020 r. wyniesie 149 mld dolarów, a do 2024 r. wzrośnie nawet do 321 mld dolarów³.

³ Źródło: US Zion Market Research 2018

Lokalizacja, lokalizacja...i pracownicy

Najniższy od 25 lat poziom bezrobocia na poziomie 5,8% odnotowany na koniec grudnia 2018 r.⁴, w połączeniu z niskimi wskaźnikami aktywności zawodowej, starzeniem się społeczeństwa i niskim wiekiem emerytalnym, powodują, że w kolejnych latach możliwość pozyskania pracowników będzie kluczowa zwłaszcza dla firm produkcyjnych i e-commerce. Dlatego też z punktu widzenia najemców oraz inwestorów lokalizacja obiektów magazynowych przy głównych szlakach

“Rozwój nowych lokalizacji magazynowych w byłych miastach wojewódzkich.”

autostradowych nadal będzie istotna, ale już nie pierwszoplanowa, najważniejsza będzie dostępność kadr. Efektem tego będzie rozwój nowych lokalizacji magazynowych w byłych miastach wojewódzkich, gdzie możliwości pozyskania kadr są większe.

⁴ Źródło: GUS, styczeń 2019

“Operacja tuning” magazynu

Zmniejszające się zasoby gruntów, rosnące stawki czynszów, ograniczona dostępność kadr oraz związany z tym postępujący proces robotyzacji i automatyzacji operacji na powierzchni magazynowej będzie wpływał na parametry techniczne budowanych obiektów magazynowo-logistycznych. Standard 10 m wysokości odejdzie w zapomnienie, najemcy zgodnie z indywidualnie projektowanymi procesami będą oczekiwali od deweloperów realizacji obiektów ze zwiększoną mocą, projektowaną pod roboty posadzką czy dachem-ogrodem dla pracowników.

“ Standard 10 m wysokości odejdzie w zapomnienie. ”

Eco-friendly magazyn

“ Certyfikacja obiektów, podobnie, jak w sektorze biurowym, stanie się standardem rynkowym. ”

Rosnące koszty mediów i strategie wielu najemców zwracających uwagę na proekologiczne rozwiązania zmieniają standard energetyczny obiektów magazynowych. Już dziś wprowadzane jest oświetlenie LED, lepiej izolowane ściany, kolejny krok to fotowoltaika i jeszcze bardziej wydajne systemy zarządzania mediami. Certyfikacja obiektów, podobnie, jak w sektorze biurowym stanie się standardem rynkowym.

Czas na kolej i wykorzystanie nowego Jedwabnego Szlaku

“ Rocznie z Polski do Chin drogą kolejową transportuje się 30 ton towarów. Jest to skromny wynik, ale potencjał wzrostu w kolejnych latach duży. ”

Szlak drogowy, ale również kolejowy łączący Chiny z Europą to strategiczna inicjatywa chińskiego rządu. Aktualnie 90% ładunków z kierunków azjatyckich jest dostarczanych do Europy drogą

morską, a import towarów koleją z Chin w ciągu pięciu lat wzrósł ponad dwukrotnie i nadal rośnie, podobnie w przypadku eksportu do Azji. Rocznie z Polski do Chin drogą kolejową transportuje się 30 ton towarów. Jest to skromny wynik, ale potencjał wzrostu w kolejnych latach duży.

Polska z racji swojego położenia geograficznego ma szansę stać się pomostem łączącym rynki zachodnie z Centralną Azją. Kwestią która stoi na przeszkodzie są procedury administracyjne, braki w infrastrukturze i jej niewydolność.

Magazyn równoprawnym członkiem „klubu inwestycyjnego”

W kolejnych latach zainteresowanie produktami magazynowymi wśród inwestorów będzie rosło. Polski rynek magazynowy, dzięki rozwojowi sprzedaży on-line, konkurencyjnym stawkom czynszów, położeniu na przecięciu najważniejszych szlaków transportowych Europy ma stabilne podstawy do wzrostu. Dodatkowo, rynek jest coraz bardziej dojrzały, czego efektem są zmiany w strukturach najmu, gdzie zaczynają przeważać umowy na okres 5 i więcej lat.

Nowy azjatycki kapitał płynie do regionu CEE i Polski szerokim strumieniem, czego pierwsze

“ W kolejnych latach zainteresowanie produktami magazynowymi wśród inwestorów będzie rosło. ”

efekty już są widoczne. Ponad 20% rynku powierzchni magazynowych w Polsce należy do funduszy z kapitałem azjatyckim. Produkty magazynowe po latach są oceniane jako równie wartościowe co inwestycje biurowe i handlowe.

Otwieramy na zmiany od 10 lat na rynku nieruchomości komercyjnych

Renata Osiecka

Managing Partner

renata.osiecka@axiimmo.com

+48 601 295 533

Anna Głowacz

Head of Industrial - Leasing Agency

anna.glowacz@axiimmo.com

+48 797 420 950

Monika Rykowska

PR & Marketing Director

monika.rykowska@axiimmo.com

+48 725 900 100



Prawa autorskie© AXI IMMO 2019. Wszelkie prawa zastrzeżone. Żaden fragment niniejszej publikacji nie może być reprodukowany, przechowywany bądź w żaden inny sposób przetwarzany bez uprzedniej zgody autorów publikacji. Publikacja jest oparta na materiałach i danych, które zostały przygotowane w sposób sumienny i w dobrej wierze, jednak nie udziela się żadnych gwarancji, co do ich dokładności czy też niezmienności w przyszłości. W przypadku wystąpienia błędów, autorzy publikacji proszą o powiadomienie w celu wprowadzenia korekty.