

Najwięksi gracze e-commerce zwolnili z wynajmem magazynów

Całkowity popyt na powierzchnie magazynową w Polsce osiągnął w I połowie 2023 r. łącznie 1,95 miliona m². Oznacza to spadek zapotrzebowania, który jest wynikiem spowolnienia wśród największych graczy e-commerce, których udział w całkowitym popycie wyniósł tylko 4 proc.

- Rośnie natomiast zapotrzebowanie na powierzchnie produkcyjne. Na rynku zauważalny i coraz mocniejszy jest trend zamiany magazynów w hale produkcyjne.
- Taka zaawansowana transformacja wymaga specjalistycznego podejścia i koordynacji wielu procesów np. zwiększenia nośności posadzki czy montażu suwnicy do transportu wielogabarytowych elementów.



Według danych z raportu JLL całkowity popyt na powierzchnie magazynowe w Polsce w pierwszej połowie 2023 r. osiągnął łącznie 1,95 m². Oznacza to znaczący ogólny spadek. Taki wynik jest 37 proc. mniejszy w porównaniu do 2022 r. oraz 18 proc. poniżej pięcioletniej średniej dla pierwszych sześciu miesięcy roku.

Eksperti powodów stłumionego popytu doszukują się w spowolnieniu największych graczy e-commerce, którzy po gorącym dla rynku okresie pandemii odnotowują znaczne spadki. Udział wspomnianych liderów w omawianym okresie wyniósł zaledwie 4 proc., podczas gdy w rekordowym 2021 r. był on na poziomie aż 20 proc. Tymczasem sektor produkcyjny radzi sobie świetnie. Według badania Global Manufacturing Prospects 2023 przeprowadzonego przez KPMG, aż 84 proc. firm stwierdza, że są pewne swoich perspektyw wzrostu do 2025 r.

– Stabilna sytuacja firm produkcyjnych oraz pozytywne prognozy jej wzrostu sprawiają, że coraz więcej podmiotów planuje zwiększać moce wytwórcze. W następstwie rośnie zainteresowanie wynajmem powierzchni przystosowanych do produkcji. Coraz częściej zauważalnym na rynku efektem tego trendu jest adaptowanie istniejących magazynów w pełnoprawne hale produkcyjne. Taki proces, mimo swojego zaawansowania, jest wykonalny i stanowi praktyczną alternatywę dla wielu przedsiębiorców – komentuje Weronika Kantorska, Młodszy Kierownik Projektów w SPIE Building Solutions.

Od magazynu do hali produkcyjnej skomplikowana droga

Dostosowanie istniejącej hali magazynowej do prowadzenia działalności produkcyjnej jest możliwe. Jednak różnice w wymogach, które muszą spełniać poszczególne powierzchnie sprawiają, że transformacja magazynu to proces złożony i wymagający udziału sprawdzonych specjalistów. Weryfikacja potrzeb danego przedsiębiorstwa to dopiero początek zaawansowanych prac. Drugim krokiem, zaraz po określeniu wymogów, które musi spełniać konkretna hala produkcyjna, jest skonfrontowanie ich ze stanem istniejącej hali magazynowej.

Do podstawowych zmian niezbędnych do prowadzenia jakiegokolwiek produkcji należy, m.in. zmiana sposobu użytkowania obiektu, dostosowanie natężenia oświetlenia, zapewnienie odpowiedniej, określonej w przepisach temperatury czy rozbudowa i modernizacja zaplecza socjalno-biurowego. Przedsiębiorcy zakładający prowadzenie ciężkiej produkcji muszą wziąć pod uwagę takie parametry jak nośność posadzki czy wytrzymałość konstrukcji w przypadku konieczności montażu suwnicy do transportu wielogabarytowych elementów. W wielu przypadkach niezbędna będzie również instalacja gazów technologicznych.

– Do najbardziej angażujących i często koniecznych zmian należą m.in.: przebudowy układów klimatyzacji i wentylacji, oświetlenia podstawowego, awaryjnego oraz ewakuacyjnego, instalacji służących bezpieczeństwu pożarowemu np. tryskaczowej, instalacji SSP czy wodnej i kanalizacyjnej. Ważnym elementem wpływającym pozytywnie nie tylko na finanse przedsiębiorstwa, ale również na środowisko jest montaż układów odzysku ciepła z urządzeń technologicznych – dodaje Weronika Kantorska ze SPIE Building Solutions.

Wg ekspertki do innych zaawansowanych zmian, które często okazują się niezbędne należą też wymiany czy dobudowy transformatorów, przebudowy układów zasilania po stronie średniego oraz niskiego napięcia czy poprowadzenie linii zasilających do urządzeń i maszyn, a także montaż szynoprzewodów. Niejednokrotnie należy wykonać instalacje i urządzenia teletechniczne takie jak np. sieć strukturalna, serwerownie.

Częsta dogodna lokalizacja magazynów sprzyjająca planowaniu działań logistycznych jest jednym z decydujących czynników przemawiających za przeprowadzeniem transformacji. Choć przystosowanie powierzchni magazynowej do prowadzenia działalności produkcyjnej nie należy do najbardziej oczywistego rozwiązania, przedsiębiorcy zdają się coraz chętniej korzystać z możliwości modyfikacji dostępnej już infrastruktury.

Publikacja ukazała się 31.01.2024 r., m.in. w:

- dlahandlu.pl
- portalspozywczy.pl
- [mojafirma.infor](https://mojafirma.infor.pl)