

Właściciele nawet 2, 3- letnich obiektów logistycznych inwestują w podniesienie standardu

Zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe sprawia, że właściciele nawet 2, 3- letnich obiektów inwestują w podniesienie standardu i obniżenie kosztów mediów.

Zamawiane obecnie usprawnienia to m.in. destryfikatory gorącego powietrza, instalacje do uzdatniania wody bytowej czy regały typu push back pozwalające zwiększyć liczbę składowanych palet nawet o 1/3.

Właściciele parków magazynowych odnotowali duże zyski w czasie pandemii. Teraz część z nich inwestuje we wzmocnienie „zielonego” wizerunku, bo tego oczekują najemcy.

Schłodzenie gospodarki zmniejszyło popyt na magazyny w pierwszym kwartale tego roku. Spadki sięgają 23 proc. rok do roku (dane CBRE). W dłuższej perspektywie popyt ciągle jednak będzie duży, a Polska pod względem liczby mkw. powierzchni magazynowej na mieszkańca jest daleko od czołowych krajów w Europie. Sytuacja gospodarcza powoduje dostosowanie do obecnych potrzeb rynkowych. Coraz wyraźniejszy jest trend polegający na unowocześnianiu magazynów funkcjonujących od kilku lat. Wysokie koszty finansowania budowy nowych parków, będące pochodną wysokich stóp procentowych, zwiększają zainteresowanie modernizacjami istniejących obiektów.

- Nawet obiekty stosunkowo młode, liczące zaledwie 2-3 lata, zamawiają szereg działań prowadzących do podniesienia standardu. Warto zwrócić uwagę, że magazyn, który ma 3 lata, mógł być projektowany pięć lat temu, czyli w zupełnie innych realiach, przed pandemią i wojną. Inne były wtedy potrzeby, energia tańsza, a opinia przyjaznego środowiska parku miała mniejsze znaczenie. Czynnikiem sprzyjającym renowacjom jest fakt, że wiele obiektów podczas pandemii, wraz z rozwojem kanału e-commerce, odnotowało duży wzrost przychodów. Teraz część z nich przeznaczają na unowocześnienie, bo tego oczekują najemcy. Motywacją są zarówno koszty jak i potrzeba wzmocnienia „zielonego” wizerunku – mówi Mateusz Walczak Kierownik Grupy Projektów SPIE Building Solutions.

Destryfikatory zrzucają gorące powietrze, ledy wysokiej klasy to oszczędność 30-40% energii

Rośnie zapotrzebowanie na magazyny nowoczesne, a najemcy szukają przede wszystkim oszczędności w zużyciu mediów. Podstawowym działaniem jest montaż liczników mierzących pobór mediów przy każdej powierzchni. Pozwala to rozliczać najemców z realnego, bieżącego zużycia.

W przypadku energii szereg oszczędności dają inwestycje w OZE, przede wszystkim panele fotowoltaiczne. Parki magazynowe dysponujące dużymi powierzchniami na dachach czy terenach zielonych obok hal świetnie się do tego nadają. Wg eksperta SPIE w przypadku gazu oszczędności można osiągnąć dzięki montażowi destryfikatorów zintegrowanych z systemem ogrzewania, które w sezonie grzewczym zrzucają ciepłe powietrze ze strefy podsufitowej, co może zmniejszyć zapotrzebowanie nawet o 30% na gaz. Po analizie kosztów zużycia wody coraz częściej zamawiane są projekty retencji wody deszczowej, która jest wykorzystywana do nawadniania zieleni czy spłukiwania toalet. Przy instalacji zbiornika na kilka m3 daje to znaczne oszczędności. Inwestuje się też w uzdatnianie wody bytowej - wodociągowej. Montaż filtrów usuwających kamień, to w efekcie czystsze rury. Taka armatura wytrzymuje dłużej, urządzenia grzewcze są bardziej wydajne i rzadziej wymagają napraw czy wymiany. Powszechny staje się też montaż perlatorów, które pozwalają na istotne zmniejszenie zużycia wody.

- Duże oszczędności można uzyskać modernizując oświetlenie. Nawet magazyny używające już systemu led, ale pochodzącego sprzed kilku lat, mogą obniżyć koszty. W przypadku obiektu o powierzchni 1000 m² wymiana oświetlenia sprzed 10 lat, to oszczędność energii rzędu 30-40%. Szczególnie jeśli jest dodamy czujniki odłączające oświetlenie w nieużywanych w danym momencie pomieszczeniach. W przypadku oświetlenia liczącego około 3 lata rozwój technologii led może dać kolejne kilka procent oszczędności. Oczywiście przy zachowaniu komfortu pracy, a nawet zwiększeniu go, bo odpowiednio dobrane ledy mogą mieć barwę światła lepiej dostosowaną do ludzkiego oka czy charakteru pracy – mówi Mateusz Walczak ze SPIE Building Solutions.

Z 20 tys. palet na 30 tys. na tej samej powierzchni

Od kilku lat magazyny są budowane modułowo. To pozwala na reorganizację i zmianę ułożenia ścian, powiększanie lub zmniejszanie powierzchni wg aktualnych potrzeb. Taka konstrukcja umożliwia przebudowy pod kątem potrzeb konkretnych najemców zaledwie w ciągu kilku dni.

- Świeżym trendem jest też nowy rodzaj regałów tzw. push back. Nie są to typowe regały paletowe zabudowane w kostkę. Nowe są bardziej zagęszczone, zapewniają więcej miejsca do składowania, a towar wyciągany przy pomocy specjalnych wózków. Wymiana regałów pozwala na zwiększenie zatowarowania z 20 tys. do 30 tys. palet na tej samej powierzchni. To duża oszczędność, nawet przy kosztach nowej instalacji tryskaczowej. Każda przebudowa wiąże się z dostosowaniem do przepisów budowlanych – dokłada się klapy dymowe, bramy oddymiające z atestowanymi zasilaczami awaryjnymi UPS itp. Taka inwestycja jest jednak opłacalna w dłuższym okresie – dodaje Mateusz Walczak ze SPIE Building Solutions.

Nowe wyposażenie i wzrost nasycenia technologicznego powierzchni magazynowych to wyzwanie dla obsługujących je firm FM. Nie wystarczy już konserwator, potrzebny jest pracownik z rozległą wiedzą multitechniczną, który jest w stanie zweryfikować odczyty czujników i odpowiednio szybko zareagować w każdym przypadku.

Branża TSL spodziewa się, że w drugiej połowie roku zainteresowanie powierzchnią magazynową wzrośnie wraz ze zbliżaniem się okresu świątecznego. W dłuższej perspektywie do rozwoju może przyczynić się zjawisko nearshoringu, czyli przenoszenia produkcji z Azji zapoczątkowane podczas pandemii. Także sytuacja za wschodnią granicą może zwiększać zapotrzebowanie na magazyny w Polsce.