

W jaki sposób automatyzacja i zielone rozwiązania kształtują wybory najemców na rynku magazynowym?

STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU, AUTOMATYZACJA ORAZ NOWE TECHNOLOGIE ZNACZĄCO ZMIENIAJĄ WYMAGANIA NAJEMCÓW MAGAZYNÓW I CENTRÓW LOGISTYCZNYCH. ZIELONE ROZWIĄZANIA, KTÓRE SPRZYJAJĄ EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ, ZYSKUJĄ NA ZNACZENIU, ROŚNIE TAKŻE POTRZEBA TWORZENIA KOMFORTOWYCH PRZESTRZENI BIUROWYCH DOSTOSOWANYCH DO POTRZEB PRACOWNIKÓW.

O tym, jakie trendy dominują na rynku oraz jak zmieniają się preferencje firm wynajmujących magazyny, rozmawiamy z przedstawicielami firm MDC² – lidera w branży nieruchomości logistycznych, oraz Notino – lidera e-commerce w Europie, dystrybutora kosmetyków i leków w wirtualnym wolnym obrocie (OTC – Over-The-Counter Drug).

Wypowiadają się:

Viktor Kucej – logistics business development director w firmie Notino, będącej najemcą powierzchni magazynowych w MDC2 Park Łódź South, oraz Katarzyna Dudzik – development director w MDC².

Jakie zmiany w preferencjach najemców można zaobserwować w ciągu ostatnich kilku lat?

Viktor Kucej: W miarę wzrostu automatyzacji wymagania najemców zaczynają koncentrować się na obiektach wyższej jakości,

zwłaszcza w kontekście zapotrzebowania na większą moc elektryczną. Zwiększają się także oczekiwania dotyczące parametrów jakości podłóg, takich jak ich nośność i gładkość, co często wiąże się z kosztownymi modernizacjami w istniejących budynkach.

Coraz większy nacisk kładzie się również na wysokość magazynów, która powinna wynosić co najmniej 12 m. Dzięki temu nowoczesne technologie magazynowe i systemy automatyzacji mogą „rosnąć w pionie”, co pozwala na efektywniejsze wykorzystanie całej wynajmowanej przestrzeni.

Nie bez znaczenia są także nowoczesne powierzchnie biurowe, które w aktualnych obiektach magazynowych odpowiadają na potrzeby pracowników zarówno w magazynach, jak i biurach XXI wieku.

Katarzyna Dudzik: Zgadza się, zrównoważony rozwój i efektywność energetyczna



Viktor Kucej



Katarzyna Dudzik

stają się kluczowymi aspektami dla najemców nowoczesnych magazynów. Wzrost świadomości na temat wpływu działalności gospodarczej na środowisko oraz korzyści płynących z ekologicznych rozwiązań przyczyniają się do zmiany podejścia firm do wynajmu przestrzeni magazynowych.

Ważne znaczenie ma efektywność energetyczna. Nowoczesne obiekty są projektowane z myślą o minimalizacji zużycia energii, co się przekłada na niższe koszty operacyjne. Najemcy zwracają uwagę na certyfikacje ekologiczne. Budynki z certyfikatami (np. LEED, BREEAM, WELL) są bardziej atrakcyjne, ponieważ wpisują się w strategię działania, potwierdzając zaangażowanie w zrównoważony rozwój. Kluczowy jest także dostęp do finansowania. Nowoczesne, certyfikowane magazyny ułatwiają pozyskiwanie funduszy na inwestycje, co jest istotnym czynnikiem dla przedsiębiorstw planujących rozwój. Inwestycje w ekologiczne rozwiązania mogą przynieść znaczne oszczędności w perspektywie długoterminowej, co jest korzystne zarówno dla firm, jak i środowiska. Na znaczeniu zyskuje ponadto podejście związane z wizerunkiem firmy. Przedsiębiorstwa, które stosują zrównoważone praktyki, budują pozytywny wizerunek w oczach klientów i partnerów biznesowych.

Czy lokalizacja magazynu nadal jest kluczowym czynnikiem? A może zyskały na znaczeniu inne aspekty?

Viktor Kucej: Tak, lokalizacja jest kluczowym czynnikiem przy wyborze centrum dystrybucji. Ma szczególne znaczenie ze względu na możliwość zatrudnienia wykwalifikowanej kadry, dostępność dogodnych połączeń transportowych oraz łatwy dostęp dla dostawców. Co najważniejsze, bliskość dużej liczby docelowych klientów również wpływa na efektywność operacyjną. W ogólnym rozrachunku odpowiednia lokalizacja przyczynia się do podwyższenia jakości świadczonych usług.

Katarzyna Dudzik: Oczywiście, lokalizacja magazynu pozostaje kluczowym kryterium wyboru, zwłaszcza w kontekście skracania

łańcuchów dostaw i bliskości rynków zbytu. Umożliwia to najemcom optymalizację kosztów oraz zwiększenie efektywności operacyjnej. Równocześnie rośnie znaczenie innych czynników, takich jak dostęp do wykwalifikowanej kadry, co często jest istotne dla specyficznych potrzeb operacyjnych firm. Dodatkowo, na znaczeniu zyskują zastosowane w projekcie rozwiązania z zakresu ESG (environmental, social, corporate governance), ponieważ przedsiębiorstwa coraz częściej uwzględniają strategię zrównoważonego rozwoju w swojej polityce, dążąc do spełnienia wymagań dotyczących ochrony środowiska i społecznej odpowiedzialności biznesu.

W jaki sposób ekologiczne rozwiązania wpływają na decyzje najemców?

Katarzyna Dudzik: Choć w Polsce koszt najmu wciąż pozostaje kluczowym czynnikiem wyboru, nasze doświadczenia pokazują, że coraz większą uwagę przykładają się do obniżania kosztów operacyjnych. W rezultacie ekologiczne rozwiązania mają coraz większy wpływ na decyzje najemców. Nowoczesne budynki wyposażone w efektywne systemy izolacji, naturalne oświetlenie oraz technologie monitorowania zużycia mediów znacząco przyczyniają się do redukcji tych wydatków. Dodatkowo, nowe magazyny oferujące strefy relaksu i sportu (takie jak strefy Rest & Move w MDC2) oraz inne udogodnienia dla pracowników zwiększają atrakcyjność wizerunku pracodawców. Takie przestrzenie nie tylko podnoszą komfort pracy, lecz także wspierają pozyskiwanie i utrzymanie talentów.

Viktor Kucej: Nie jest to kluczowy czynnik przy wyborze nieruchomości ani przestrzeni biurowej. Niemniej na przykładzie Notino możemy powiedzieć, że rośnie zapotrzebowanie na ekologiczne rozwiązania logistyczne. Doceniamy inicjatywy, które są nie tylko przyjazne dla środowiska, lecz także przyczyniają się do obniżenia kosztów operacyjnych. Mowa tutaj m.in. o panelach słonecznych, wykorzystaniu naturalnego oświetlenia, odpowiedniej izolacji ścian oraz pompach ciepła.

Cenimy także zielone rozwiązania, które – choć nie wpływają bezpośrednio na koszty – przyczyniają się do poprawy stanu środowiska. Należą do nich zbiorniki na deszczówkę, miejsca parkingowe dla aut elektrycznych, zieleń wokół obiektu oraz strefy rekreacyjne, w których odwiedzający mogą spędzać czas przed pracą i po niej.

Czy najemcy są skłonni płacić więcej za magazyny spełniające standardy ekologiczne? Dlaczego?

Katarzyna Dudzik: Wszyscy zdajemy sobie sprawę, że nowoczesne magazyny są droższe od starszych, głównie z powodu wprowadzenia rygorystycznych przepisów budowlanych oraz podwyższenia standardów zrównoważonego rozwoju. Dla wielu najemców obiekty uwzględniające zielone rozwiązania stają się normą, a nie dodatkowym kosztem. W dłuższej perspektywie operacyjnej koszt ten przekłada się na oszczędności. Dbalność o środowisko pozytywnie wpływa na wiele aspektów funkcjonowania przedsiębiorstwa. Przyczynia się do poprawy długoterminowego bilansu finansowego, pozyskiwania nowych, świadomych klientów oraz motywowania pracowników, zwłaszcza tych z młodszych pokoleń. Nakłady związane z ekologicznymi standardami są dla najemców uzasadnione i opłacalne.

Jakie prognozy dotyczące przyszłości wyboru magazynów przez najemców można wysnuć na podstawie obecnych trendów?

Katarzyna Dudzik: Obecne trendy wskazują, że najemcy nadal będą preferować lokalizacje bliskie rynkom zbytu, co pozwoli na skrócenie łańcuchów dostaw i efektywne zarządzanie logistyką, a tym samym obniżenie kosztów transportu. Równocześnie ekologiczne standardy zrównoważonego rozwoju zyskają na znaczeniu. Nowe magazyny będą musiały spełniać wysokie normy dotyczące efektywności energetycznej i zarządzania mediami, a zielone rozwiązania staną się oczywistym wyborem, a nie jedynie dodatkowym atutem, oferując długoterminowe oszczędności i korzyści wizerunkowe.