# Jak zwiększyć rynkową atrakcyjność magazynu logistycznego? 6 kluczowych czynników

**Na koniec 2023 r. całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce przekroczyły 32,87 miliona m². W tym samym czasie deweloperzy rozpoczęli nowe projekty o łącznej powierzchni ok. 700 000 m²[[1]](#footnote-1). Zdaniem ekspertów stabilizacja sytuacji gospodarczej w Polsce w 2024 r. przyczyni się do zwiększenia aktywności inwestorów. Kluczowym aspektem, który decyduje o sukcesie inwestycji w infrastrukturę logistyczno-magazynową, jest jej atrakcyjność na rynku. Co na nią wpływa? Przedstawiamy kluczowe czynniki.**

Jak przekonują analitycy, obserwowany trend odwrotu od globalizacji i przenoszenie fabryk bliżej rynków zbytu, to dla Polski dobry prognostyk na kolejną dekadę. W latach 2020-2022 nasz kraj uplasował się na 14 pozycji na świecie w przyciąganiu Bezpośrednich Inwestycji Zagranicznych. W Europie zajęliśmy wysoką, czwartą lokatę. Inwestowanie w nieruchomości komercyjne, w tym przemysłowe, może w tym roku wzrosnąć nawet o 10 proc. Oto jakimi kryteriami kierują się inwestorzy.

## Lokalizacja, lokalizacja, lokalizacja

Nie bez powodu to słowo jest tak często powtarzane w świecie nieruchomości. Dobra lokalizacja magazynu logistycznego to taka, która zapewnia łatwy dostęp do głównych tras komunikacyjnych, portów i centrów logistycznych.

Inwestycje w nieruchomości przemysłowe rozpatruje się przy tym w długoterminowej perspektywie. – *Należy wziąć pod uwagę nie tylko obecne, ale także przyszłe potrzeby logistyczne i potencjalny rozwój infrastruktury w danej lokalizacji*. – zauważa Miłosz Wiesiołek, lider działu zarządzania projektami w PM Inwestor Zastępczy, firmie która jako inwestor zastępczy oferuje pełen zakres usług inwestora zastępczego m. in. w obszarze nieruchomości przemysłowych. – *Nawet jeśli cena gruntu wydaje się atrakcyjna, warto już na tym etapie oszacować koszty zarówno realizacji jak i eksploatacji obiektu, co pomoże podjąć bardziej świadomie decyzję o zakupie działki*. – podpowiada.

## Elastyczność przestrzeni

Elastyczność przestrzeni pozwala właścicielom magazynów i inwestorom na zwiększenie atrakcyjności swojej oferty na rynku nieruchomości komercyjnych. Modułowa konstrukcja umożliwia łatwą rekonfigurację przestrzeni, co jest nieocenione w przypadku zmiany profilu działalności najemcy lub adaptacji pomieszczeń do nowych technologii logistycznych. Pozwala przy tym na optymalne wykorzystanie każdego metra kwadratowego, co przekłada się na wyższe przychody w przypadku wynajmu.

## Zrównoważony rozwój i ekologiczne rozwiązania

Coraz więcej firm zwraca uwagę na swój ślad węglowy oraz stara się działać proekologicznie na różnych polach. Inwestycje w energooszczędne rozwiązania w obiekcie, takie jak instalacja fotowoltaiczna, systemy odzysku wody czy zielone dachy, mogą znacząco zwiększyć atrakcyjność nieruchomości.

W ostatnich latach rośnie popularność zielonych rozwiązań, co wpływa na wzrost liczby certyfikatów przyznawanych budynkom. W styczniu 2023 roku Panattoni Park Szczecin III jako pierwszy park przemysłowo-logistyczny w Polsce zdobył najwyższy poziom certyfikatu BREEAM - Outstanding. W kolejnych miesiącach, również Panattoni Park Konin i P3 Warsaw II, zostały uhonorowane tym samym wyróżnieniem.

## Zaawansowane technologie

Automatyzacja i nowoczesne technologie, takie jak systemy zarządzania magazynem (WMS) czy automatyczne systemy sortujące, mogą znacząco podnieść wydajność operacyjną magazynu, co jest dużą zaletą dla potencjalnych najemców.

– *Świadcząc usługi inwestora zastępczego zawsze stawiamy na innowacje i najnowsze technologie, by sprostać wymaganiom inwestorów*. – deklaruje Miłosz Wiesiołek z PM – Inwestor Zastępczy. – *Wprowadzając nowoczesne rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne, nie tylko wspieramy naszych klientów w osiągnięciu ich celów, ale także podnosimy standardy branży. Naszym celem jest nie tylko dostarczenie wysokiej jakości projektów, ale także zaoferowanie inwestorom rozwiązań, które są ekonomicznie efektywne, ekologiczne i przyjazne dla użytkowników. W ten sposób stajemy się partnerem, który nie tylko realizuje zamówienia, ale również inspiruje do rozwoju i postępu*.

## Bezpieczeństwo

Inwestycje w systemy bezpieczeństwa, monitoringu i ochrony przeciwpożarowej nie tylko chronią wartościowe towary przechowywane w magazynie, ale również podnoszą jego atrakcyjność. Bezpieczny magazyn to większe zaufanie klientów.

Ubezpieczyciele coraz częściej wymagają od właścicieli nieruchomości komercyjnych instalacji zaawansowanych systemów bezpieczeństwa jako warunek zawarcia umowy ubezpieczenia. Posiadanie takich systemów może również skutkować niższymi składkami ubezpieczeniowymi, co stanowi dodatkową korzyść finansową dla inwestorów.

## Dostępność dla pracowników

Badania przeprowadzone przez Grupę Progres potwierdzają, że lokalizacja i łatwy dojazd do pracy są kluczowymi czynnikami wpływającymi na decyzję kandydatów o zatrudnieniu. Wynika z nich, że 59% respondentów wskazało lokalizację firmy jako najważniejszy czynnik brany pod uwagę podczas aplikowania na konkretne stanowisko. Badania te podkreślają rosnące znaczenie czasu dla kandydatów, którzy coraz bardziej cenią swoją efektywność i unikają długich dojazdów do pracy. Ta tendencja wskazuje na potrzebę zapewnienia załodze dogodnych warunków pracy, co może mieć istotny wpływ na poziom satysfakcji i retencję obecnych pracowników w firmie.

Budowa nieruchomości komercyjnych wymaga przemyślanych decyzji i inwestycji w jakość i funkcjonalność obiektu. Pamiętając o tych kilku istotnych aspektach, można znacząco podnieść wartość swojej nieruchomości i przyciągnąć stabilnych, długoterminowych najemców. Kluczowe jest jednak dokładne badanie rynku i dostosowanie oferty do jego aktualnych potrzeb.

1. https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analizy/badanie/rynek-magazynowy-w-polsce [↑](#footnote-ref-1)