

BIURO W MAGAZYNIE?

TRENDY W LOGISTYCE





JAK TO SIĘ ZACZĘŁO?

Chyba nikt dziś nie wyobraża sobie już funkcjonowania powierzchni logistycznych bez zaplecza biurowego. Coraz więcej uwagi poświęca się projektowaniu powierzchni biurowych w magazynach. Powierzchnie te zaczynają coraz mniej odstawać od wielkomiejskich biurowców. Lokowanie powierzchni do pracy w magazynach po raz pierwszy pojawiło się w Stanach Zjednoczonych, 70 lat temu. Stare, opuszczone hale produkcyjne, magazyny i fabryki służyły artystom jako ich pracownie. Takie wykorzystanie przestrzeni znalazło zwolenników na całym świecie. Krokiem kolejnym było zamienianie przestrzeni magazynowej w powierzchnie biurowe.

Z biegiem czasu coraz więcej firm zaczęło lokować swoje siedziby przy magazynach, a biura w parkach logistycznych stawały się bardziej nowoczesne, klimatyczne i projektowane z myślą o dobrym samopoczuciu pracowników. W stosunku do lat poprzednich, zwiększony został popyt na biura w klasie A, ponieważ najemcy zdają sobie sprawę, że walcząc o pracownika, muszą zapewnić komfort pracy. Jeśli miejsce pracy jest dla pracownika atrakcyjne, samo stanowisko również takim się wydaje.

Obserwowane dzisiaj trendy wpływają zarówno na wielkie centra logistyczne, jak i miejskie magazyny, tzw. Small Business Units. Doskonałym rozwiązaniem stała się przestrzeń Flex Space.



CZYM JEST FLEX SPACE?

"Flex", czyli elastyczna przestrzeń łącząca tradycyjne biuro z magazynem przemysłowym. Ponieważ w tym zestawie znajduje się osobna przestrzeń biurowa, magazyny typu "flex" pozwalają na zarządzanie operacjami na miejscu przy jednoczesnym zachowaniu ciszy w miejscu pracy.

Przyglądając się przestrzeni typu flex, należy ocenić, czy firma potrzebuje więcej powierzchni tradycyjnej czy magazynowej, ponieważ każda jednostka będzie się różnić proporcjami. Część biurowa różni się w zależności od przestrzeni, ale zazwyczaj jest to oddzielna strefa wydzielona z powierzchni magazynowej na parterze lub na górnym poziomie. Deweloperzy zwiększają produkcję elastycznych przestrzeni, aby wypełnić obecną lukę na rynku. Flex space został zaprojektowany tak, aby zapewnić najemcy elastyczność w jego użytkowaniu. Taka elastyczność może być szczególnie ważna dla małych i średnich firm, które potrzebują zarówno powierzchni biurowej, jak i magazynowej, ale nie mają budżetu ani personelu do obsługi dwóch oddzielnych umów najmu i nieruchomości. Ze względu na fakt, że same powierzchnie są celowo proste w budowie i projektowaniu, aby zmaksymalizować ich użyteczność, warunki cenowe są również niższe w porównaniu z podobnymi powierzchniami magazynowymi w innych typach powierzchni przemysłowych.

Jeśli mała firma meblarska produkuje i sprzedaje swoje własne produkty, przestrzeń flex może być wykorzystana do wydzielenia segmentów biur potrzebnych do prowadzenia firmy, a pozostałą powierzchnię magazynową firma dalej dzieli na zakład produkcyjny i salon. Firma meblarska może prowadzić działalność, wytwarzać produkty i wystawiać je na widok publiczny, a wszystko to z tego samego obiektu.

WARTOŚĆ DODANA

Taka elastyczność powierzchni tworzy zarówno efektywność operacyjną, jak i kosztową poprzez wykorzystanie powierzchni magazynowej w jak najszerszy sposób, a jednocześnie wymaga tylko jednej umowy najmu. Z operacyjnego punktu widzenia, zgrupowanie wszystkich pracowników firmy w tym samym obiekcie może przynieść znaczące korzyści w postaci lepszej komunikacji pomiędzy działami i większej integracji pracowników. Podobnie jak w przypadku obiektów produkcyjnych i magazynowych, elastyczne powierzchnie można podzielić na wyspecjalizowane podgrupy, które zaspokajają konkretne potrzeby i branże.

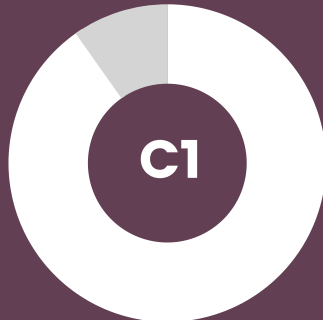


JAK TO WYGLĄDA W DL INVEST GROUP?

DL Invest Park Psary

Powierzchnia biurowa

9.8%

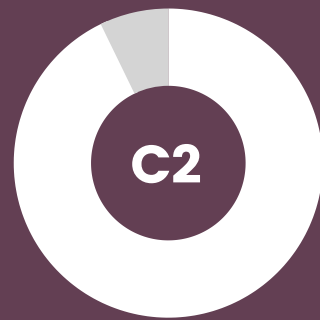


Powierzchnia magazynowa

90.2%

Powierzchnia biurowa

7.2%



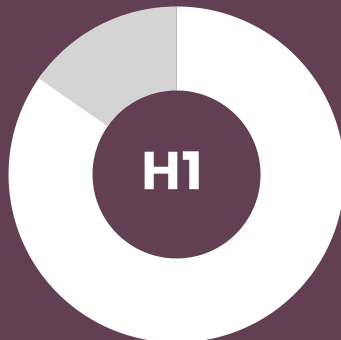
Powierzchnia magazynowa

92.8%

DL Invest Park Dębica

Powierzchnia biurowa

15.3%

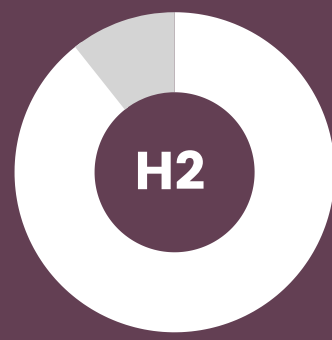


Powierzchnia magazynowa

84.7%

Powierzchnia biurowa

10.7%



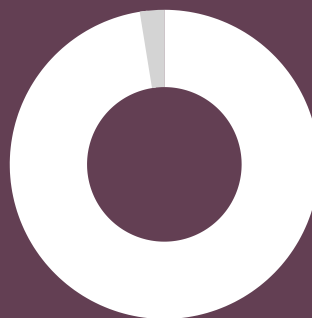
Powierzchnia magazynowa

89.3%

DL Invest Park
Dąbrowa Gónicza

Powierzchnia biurowa

2.6%



Powierzchnia magazynowa

97.4%

CZĘŚĆ WIĘKSZEJ CAŁOŚCI

Idąc krok dalej, na świecie tworzone są ogromne kompleksy przemysłowo-logistyczne, gdzie magazynowanie może być teraz również planowane jako część mieszanego projektu. Łączone są parki logistyczne z centrami biznesowymi, obiektami sportowymi, a nawet nowymi osiedlami. Według ekspertów są to obiekty przyszłości, ponieważ są obietnicą dobrej równowagi między pracą a życiem prywatnym. Większość budowanych obecnie obiektów służy dystrybucji towarów z branży e-commerce, które są wysyłane bezpośrednio do konsumentów, kluczowym więc jest, by magazyny znajdowały się bliżej skupisk ludności, aby pomóc w zarządzaniu łańcuchem dostaw.

Bartosz Czuba



Pełnomocnik Zarządu
ds. Komercjalizacji

Kilkuletnie doświadczenie sprzedażowe w branży logistycznej udanie łączy z analitycznym podejściem i wykształceniem prawniczym. Jako dyrektor regionalny jednego z banków zarządzał w pionie inwestycji oraz decydował o portfelu ok. 900 mln zł. Certyfikowany trener.

DL INVEST GROUP

DL Invest Group od kilkunastu lat jest jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się inwestorów działających na rynku nieruchomości komercyjnych. Zdywersyfikowane portfolio nieruchomości obejmuje trzy segmenty:

- centra logistyczne,
- centra biurowe,
- centra handlowe.

Starannie wybrane lokalizacje oraz projekty przemysłane w szczególności pod względem architektonicznym, funkcjonalnym oraz wykonawczym przy zachowaniu restrykcyjnych wymogów jakości stanowią podstawę sukcesu DL Invest Group, której portfolio obejmuje już ponad 2.000.000 mkw. nieruchomości.



Kontakt

DL INVEST GROUP

+48 32 253 00 95

wew. 19

magazyny@dlinvest.pl

dlinvest.pl

dlmagazyny.pl