

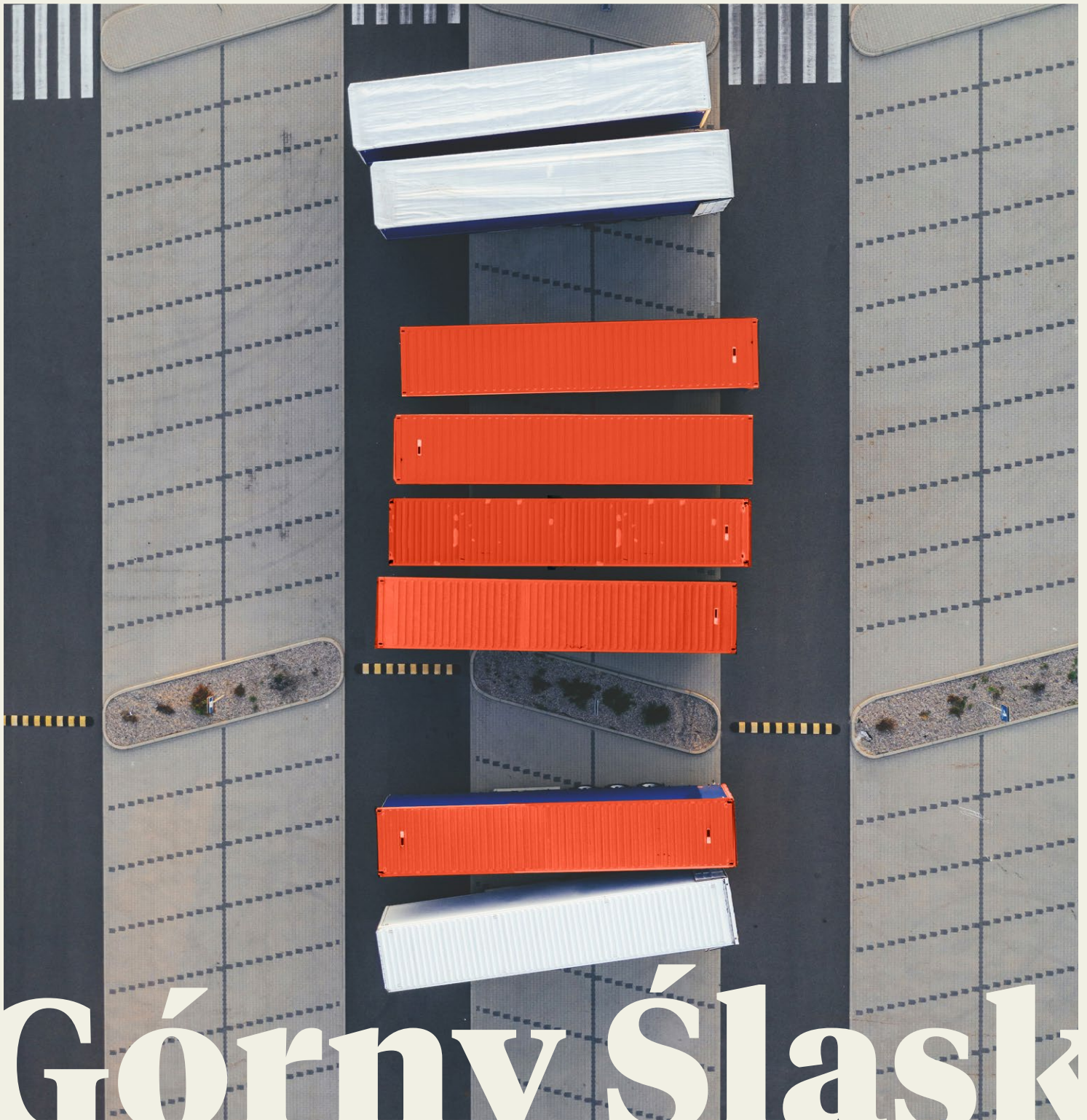
# Rynek magazynowy



III KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym  
Górnego Śląska

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



# GÓRNY ŚLĄSK

# Górny Śląsk

III KW. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**  
**5,3 mln m<sup>2</sup>**
- Podaż w budowie**  
**325.000 m<sup>2</sup>**
- Wskaźnik pustostanów**  
**7,0%**
- Nowa podaż (I-III kw. 2023)**  
**470.000 m<sup>2</sup>**
- Popyt (I-III kw. 2023)**  
**670.000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**3,50-6,00**
- Czynsz za powierzchnię biurową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**10,00-11,50**
- Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**4,00-7,00**
- Okres bezczynsowy**  
**1-1,5 miesiąca**

Region Górnego Śląska zajmuje drugie miejsce pod względem wielkości rynku magazynowego w Polsce. Sprzyjające warunki rozwoju dla firm produkcyjnych i dystrybucyjnych są wspierane przez dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową, umożliwiającą łatwe połączenia z sąsiednimi krajami, takimi jak Czechy, Niemcy i Słowacja. Na obszarze Górnego Śląska znajduje się 5 terminali intermodalnych, które są usytuowane w Gliwicach, Sosnowcu, Dąbrowie Górniczej oraz w miejscowości Sławków. Wszystkie te czynniki sprawiają, że region Górnego Śląska staje się coraz bardziej atrakcyjnym centrum magazynowym zarówno w Polsce, jak i w Europie Centralnej.

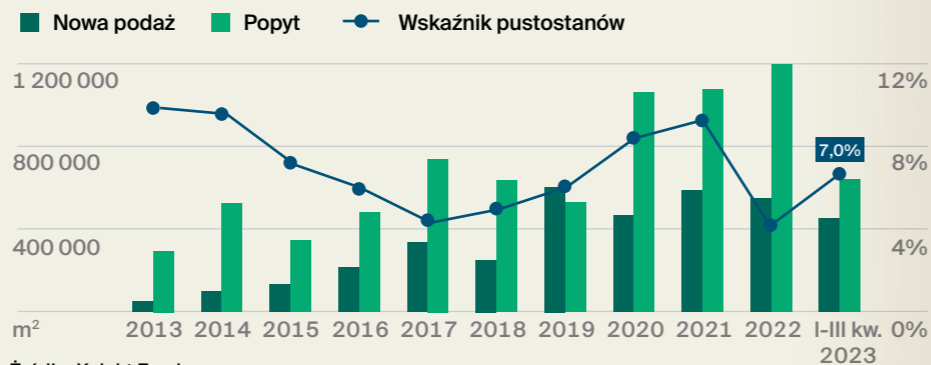
Na koniec III kw. 2023 roku zasoby w tym rejonie szacowane były na ponad 5,3 mln m<sup>2</sup>, co stanowiło 17% całkowitych zasobów w Polsce. Od początku bieżącego roku do użytku najemców trafiło ponad 470.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi wzrost o 3% w porównaniu z analogicznym okresem 2022 roku. Jednak wyniki III kw. 2023 roku są wyraźnie niższe w stosunku do analogicznego kwartału w poprzednim roku. Warto zauważyć, że nowa podaż zrealizowana w pierwszych trzech kwartałach 2023 roku była bardzo zbliżona do średniej rocznej podaży z ostatnich 5 lat. Największymi projektami, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w okresie I-III kw. 2023 roku były: Panattoni BTS Gorzyczki (83.000 m<sup>2</sup>), Panattoni BTS Carrefour Będzin (50.000 m<sup>2</sup>) i Hillwood Częstochowa – Miasto (43.000 m<sup>2</sup>), natomiast największą ukończoną inwestycją w III kw. 2023 roku był MDC2 Park Gliwice (57.400 m<sup>2</sup>).

Wysoka nowa podaż na koniec III kw. 2023 roku nie oznacza, że rynek Górnego Śląska nadal cieszy się ogromną popularnością wśród deweloperów, jak to było widoczne w poprzednich latach. Na koniec września 2023 roku, na lokalnym rynku zidentyfikowano 325.000 m<sup>2</sup> powierzchni w budowie, co jest jednym z niższych wyników w tym regionie. Porównując wolumeny podaży w budowie do analogicznego okresu sprzed roku, powierzchnia w budowie spadła o połowę. Wysokie koszty budowy, finansowania nowych inwestycji oraz zmniejszone zainteresowanie najemców mogą być przyczyną tej sytuacji. W III kw. 2023 roku w obszarze koncentracji Górnego Śląska rozpoczęto realizację łącznie 255.000 m<sup>2</sup> nowych inwestycji magazynowych, a największą inwestycją pozostającą w realizacji był park magazynowy DL Invest zlokalizowany w Psarach.

Przez okres pierwszych 9 miesięcy 2023 roku łączny wolumen podpisanych umów na Górnym Śląsku wyniósł blisko 670.000 m<sup>2</sup>, z czego blisko połowa została zawarta w trzecim kwartale. Popyt na powierzchnię magazynową był widocznie większy niż w poprzednim kwartale, natomiast pozostał o ponad 30% mniejszy niż w analogicznym okresie zeszłego roku. Większość podpisanych umów na powierzchnie magazynowe stanowiły nowe umowy (71%), renegowacje stanowiły około 18%, natomiast ekspansje stanowiły około 11%.

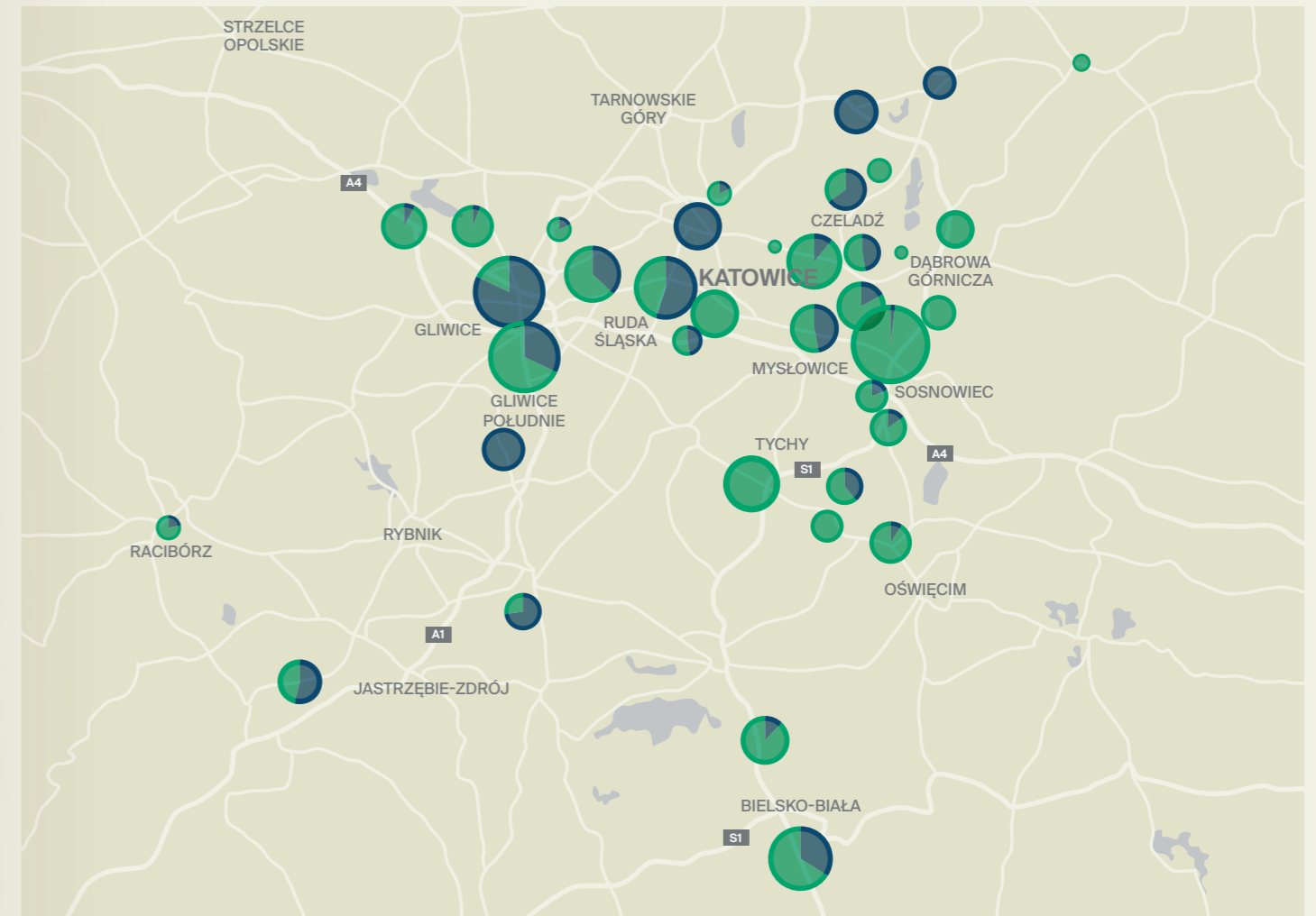
Wysoka nowa podaż oddana do użytku w ciągu ostatnich 9 miesięcy, która nie była w pełni wynajęta, przełożyła się na wyraźny wzrost współczynnika pustostanów. Współczynnik pustostanów na Górnym Śląsku na koniec III kw. 2023 roku oscylował w granicach 7,0% i wzrósł o 3,3 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy. W III kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Górnego Śląska pozostały na takim samym poziomie w stosunku do poprzedniego kwartału.

## Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów na Górnym Śląsku



Źródło: Knight Frank

## Lokalizacja obiektów magazynowych



Źródło: Knight Frank

- Zasoby istniejącej, realizowanej i planowanej powierzchni magazynowej
- % udział projektów istniejących
- % udział projektów w budowie i planowanych

## 5 kluczowych destynacji logistycznych w regionie

(wg zasobów powierzchni istniejącej)

- 1. Sosnowiec Południe**  
**630.000 m<sup>2</sup>**
- 2. Gliwice Południe**  
**470.000 m<sup>2</sup>**
- 3. Czeladź**  
**310.000 m<sup>2</sup>**
- 4. Gliwice**  
**300.000 m<sup>2</sup>**
- 5. Tychy**  
**300.000 m<sup>2</sup>**

## Województwo śląskie

- Populacja**  
**4,3 mln**
- Powierzchnia**  
**12.334 km<sup>2</sup>**
- EKONOMIA (09.2023, GUS)**
- Stopa bezrobocia**  
**3,7%**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**  
**7.487 PLN (brutto)**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**  
**7.579 PLN (brutto)**

## DROGI SZYBKIEGO RUCHU

- Autostrady**  
**250 km**  
A1, A4
- Drogi ekspresowe**  
**130 km**  
S1, S52, S86



**KONTAKTY W POLSCE:**

+48 22 596 50 50  
www.KnightFrank.com.pl

**RESEARCH**

Dorota Lachowska  
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI  
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Przemysław Jankowski  
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

Małgorzata Krzystek  
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

**NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:**

**Raporty Knight Frank  
dostępne są na stronie  
knightfrank.com.pl/  
badanie-ryнку/**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2023

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

**Autor:** Szymon Sobiecki.