

Rynek magazynowy



IV KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



GÓRNY ŚLĄSK

Górny Śląsk

IV KW. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**
5,5 mln m²
- Podaż w budowie**
280 000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
6,1%
- Nowa podaż (2023)**
600 000 m²
- Popyt (2023)**
910 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-6,00
- Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-11,50
- Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- Okres beczynszowy**
1-1,5 miesiąca

Region Górnego Śląska zajmuje drugie miejsce pod względem wielkości rynku magazynowego w Polsce. Na koniec IV kw. 2023 zasoby górnośląskiego rynku magazynowego były szacowane na ponad 5,5mln m², co stanowiło 17% wszystkich zasobów 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.

W Górnym Śląsku powierzchnia magazynowa wzrosła o 13% w ciągu roku. Od początku 2023 roku ukończono około 600 000 m² nowoczesnej przestrzeni magazynowej, co stanowi 8% wzrost w stosunku do 2022 roku. Nowa podaż magazynowa, zarówno roczna, jak i kwartalna, wykazała wyraźny wzrost, a skumulowana podaż od początku roku znacząco przewyższyła średnioroczną podaż z ostatnich 5 lat. Największe projekty, uzyskujące pozwolenie na użytkowanie, to: DL Invest Psary (120 000 m²), Panattoni BTS Gorzyczki (82 000 m²) oraz Panattoni BTS Carrefour Będzin (50 000 m²).

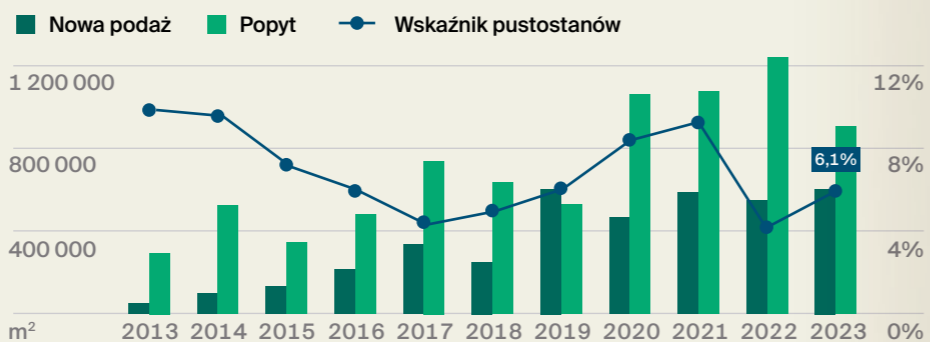
Na koniec grudnia 2023 roku, w regionie Górnego Śląska w trakcie realizacji było 280 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z największym obiektem w budowie - Panattoni Park Ruda Śląska V o powierzchni 44 000 m². Wolumen powierzchni w budowie wykazał znaczący spadek w porównaniu z poprzednim kwartałem i analogicznym okresem rok wcześniej, kiedy budowano o połowę więcej powierzchni. W IV kwartale 2023 roku rozpoczęto budowę około 80 000 m² powierzchni logistycznej. Ponad połowa powierzchni w budowie była zabezpieczona umowami najmu.

Od stycznia do grudnia 2023 roku na Górnym Śląsku wynajęto około 910 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 27% w porównaniu z rokiem 2022. Całkowity wolumen zawartych umów był niższy niż średnioroczny popyt z ostatnich 5 lat. Warto podkreślić, że aktywność najemców w regionie Górnego Śląska jest nadal stosunkowo wysoka, a tegoroczny wolumen jest porównywalny z historycznie wysokim wolumenem z zeszłego roku. Największe umowy na Górnym Śląsku to DL Invest Psary (120 000 m²), Logicor Będzin (45 000 m²) i Hillwood Sosnowiec Zagłębie (40 500 m²). Nowe umowy stanowiły 60% wynajętej powierzchni, odnowienia 30%, a ekspansje 10%.

Współczynnik pustostanów na Górnym Śląsku na koniec IV kw. 2023 roku oscylował w granicach 6,1% i wzrósł o 1,9 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy. Wzrost współczynnika pustostanów jest głównie wynikiem spadku aktywności najemców.

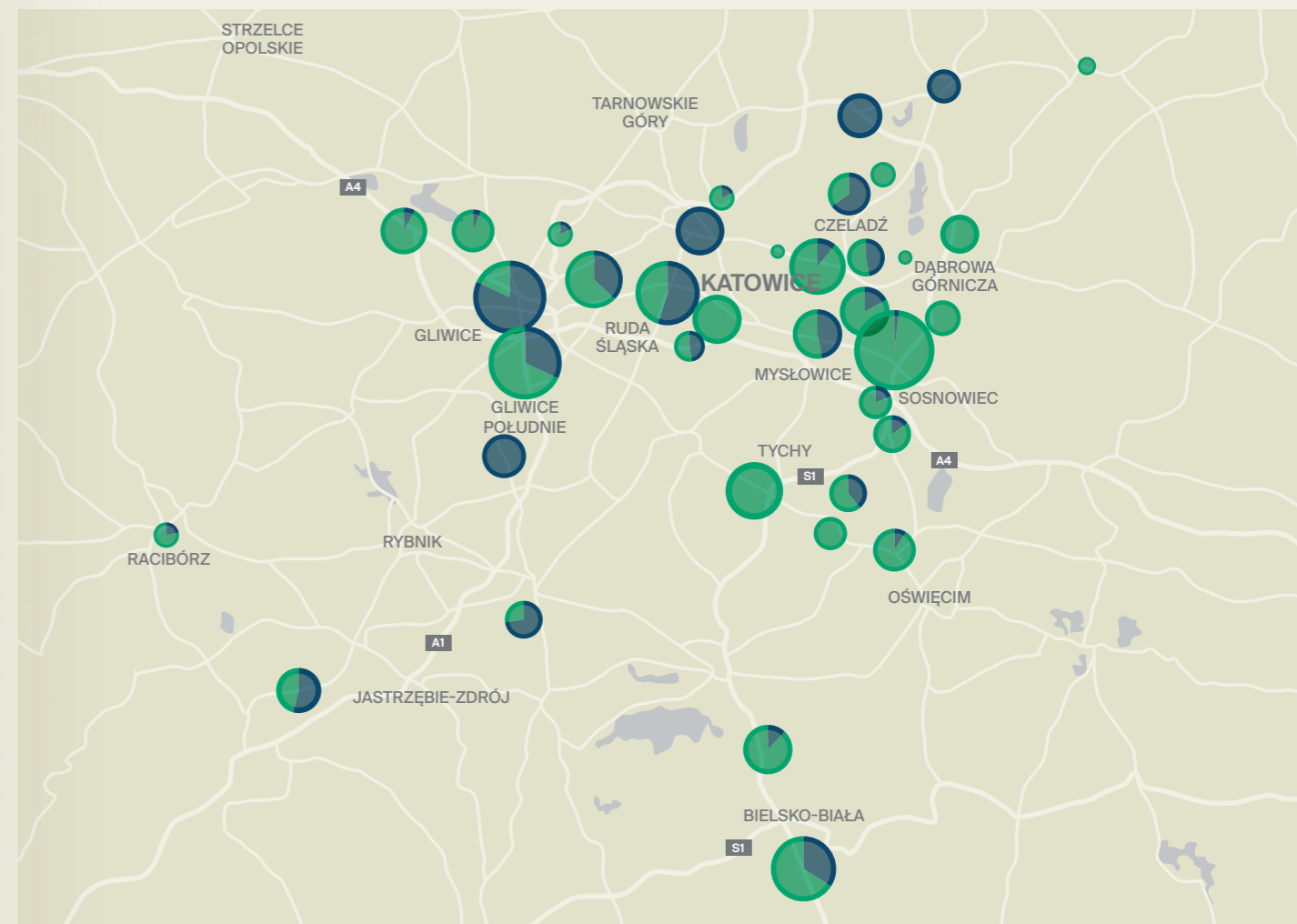
W IV kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Górnego Śląska pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

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 m²
- 2. Gliwice Południe**
470 000 m²
- 3. Czeladź**
310 000 m²
- 4. Gliwice**
300 000 m²
- 5. Tychy**
300 000 m²

Województwo śląskie

Populacja
4,3 mln

Powierzchnia
12 334 km²

EKONOMIA
(12.2023, GUS)

Stopa bezrobocia
3,6%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 910 PLN (brutto)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
7 830 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. 2024

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.