Rynek magazynowy

Knight Frank

IV KW. 2022

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym Górnego Śląska

knightframk.com.pl/research

Górny Śląsk

Górny Śląsk

IV KW. 2022

Zasoby powierzchni magazynowych
4,8 mln m²

Podaż w budowie
575.300 m²

Wskaźnik pustostanów
4,2%

Nowa podaż (2022)
555.000 m²

Popyt (2022)
1,25 mln m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

Czynsz za powierzchnię magazynową
EUR/m²/miesiąc
3,50-4,50

Czynsz za powierzchnię biurową
EUR/m²/miesiąc
9,50-12,00

Opłata eksploatacyjna
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00

Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca

Budżet na fit-out
EUR/m²
10,00-40,00

Górny Śląsk, to drugi po Warszawie największy obszar koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce. Dzięki przemysłowemu charakterowi regionu i dobrze rozwiniętej infrastrukturze drogowej zapewniającej szybkie połączenia z krajami sąsiadującymi Czechami, Niemcami i Słowacją, Górny Śląsk stał się jednym z ważniejszych ośrodków magazynowych zarówno w Polsce jak i Europie Centralnej. Na koniec 2022 roku podaż powierzchni magazynowej w regionie osiągnęła 4,8 mln m², co stanowiło 17% wszystkich zasobów znajdujących się w Polsce. Rynek Górnego Śląska koncentruje się głównie wokół takich miast jak Będzin, Chorzów, Czeladź, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Sosnowiec, a także Bielsko-Biała oraz mniejszych miejscowości w sąsiedztwie. Na obszarze Górnego Śląska znajduje się 5 terminali intermodalnych, które są usytuowane w Gliwicach, Sosnowcu, Dąbrowie Górniczej, oraz w miejscowości Sławków.

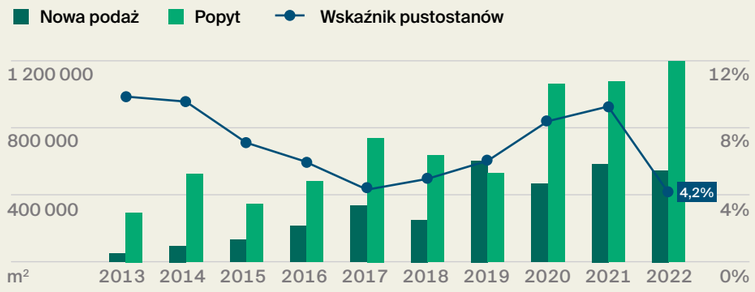
W ciągu roku region Górnego Śląska powiększył wolumen powierzchni magazynowej o 13% za sprawą oddania do użytku około 555.000 m² nowej powierzchni magazynowej. Największe projekty, które otrzymały pozwolenie na użytkowanie w analizowanym okresie to Panattoni Park Sosnowiec III (82.000 m²), 7R Park Mysłowice (51.000 m²) oraz Panattoni Park Ruda Śląska III (46.000 m²). Na koniec IV kw. 2022 roku zidentyfikowano blisko 575.000 m² powierzchni w trakcie budowy, a największy obiekt w realizacji to Panattoni BTS w miejscowości Gorzyczki. Wolumen powierzchni w budowie jest mniejszy niż w poprzednim roku ze względu na wysokie koszty materiałów budowlanych, pogarszającą się sytuacją ekonomiczną oraz wysokie koszty finansowania.

W 2022 roku wolumen podpisanych umów najmu na Górnym Śląsku osiągnął około 1,25 mln m², notując wzrost o 15% w porównaniu z rokiem poprzednim. Na Górnym Śląsku podpisano 18% wszystkich umów w Polsce w roku 2022, a największą transakcją była umowa najemcy z sektora handlowego w parku Segro Logistics Park Gliwice na powierzchnię 66.000 m².

Współczynnik pustostanów na Górnym Śląsku na koniec IV kw. 2022 roku obniżył się do poziomu 4,2%, co oznacza wyraźny spadek o 5,1 pp. w porównaniu z poprzednim rokiem i odzwierciedla ograniczoną ilość wolnej powierzchni magazynowej.

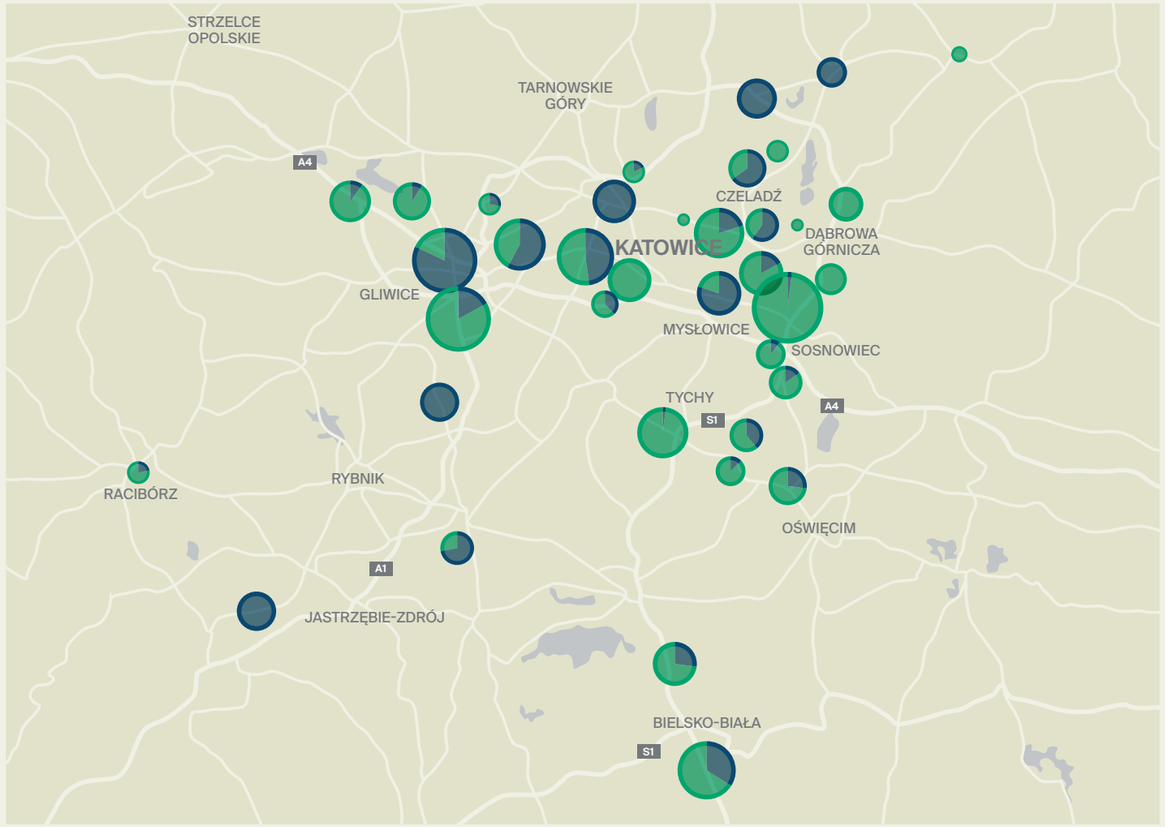
Wzrost kosztów finansowania nowych projektów, kosztów budowy oraz usług i mediów znalazł swoje odzwierciedlenie w sektorze magazynowym. Po okresie stabilizacji, w II poł. 2022 roku czynsze wywoławcze za powierzchnie w obiektach magazynowych zdecydowanie wzrosły.

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** 650.000 m²
2. **Gliwice Południe** 470.000 m²
3. **Tychy** 300.000 m²
4. **Czeladź** 270.000 m²
5. **Bielsko-Biała** 260.000 m²

Województwo śląskie

Populacja
4,37 mln

Powierzchnia
12.334 km²

EKONOMIA

Stopa bezrobocia
3,7%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
7.437 PLN (brutto)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
6.642 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
Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS
Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH
Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

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

© 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.