

# Rynek magazynowy



I KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym  
Górnego Śląska

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



# GÓRNY ŚLĄSK


# Górny Śląsk


I KW. 2023

 **Zasoby powierzchni magazynowych**  
**5,1 mln m<sup>2</sup>**

 **Podaż w budowie**  
**270.000 m<sup>2</sup>**

 **Wskaźnik pustostanów**  
**6,5%**

 **Nowa podaż**  
**260.000 m<sup>2</sup>**


 **Popyt**  
**190.000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

 **Czynsz za powierzchnię magazynową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**3,50-5,50**

 **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 bezczynszowy**  
**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 I kw. 2023 roku zasoby w tym rejonie szacowane były na ponad 5,1 mln m<sup>2</sup>, co stanowiło 17% ogólnych zasobów w Polsce.

W I kw. 2023 roku na rynek trafiło łącznie 260.000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej w ramach 11 obiektów. Największym z nich jest magazyn zlokalizowany w Będzinie (50.000 m<sup>2</sup>), wybudowany przez dewelopera Panattoni w formule BTS dla najemcy Carrefour. Inne obiekty ukończone w minionym kwartale to m.in. hala magazynowa w parku logistycznym CTPark Katowice o powierzchni 41.100 m<sup>2</sup> oraz hala w CTPark Zabrze o powierzchni 37.800 m<sup>2</sup>. Wolumen nowej podaży osiągnięty w I kw. 2023 roku był drugim rekordowym w historii lokalnego rynku.

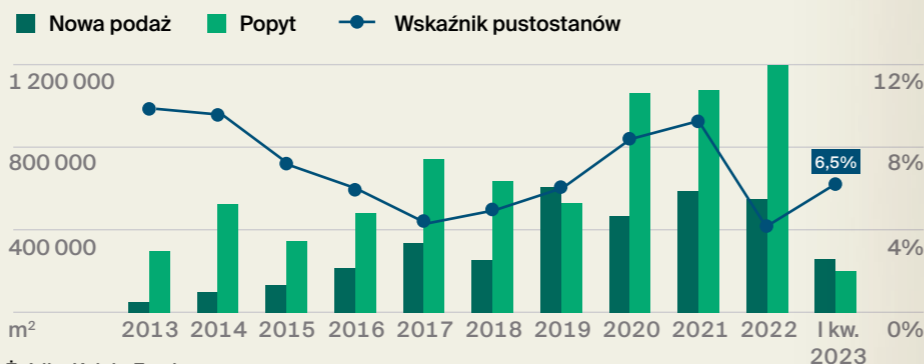
Na koniec I kw. 2023 roku w fazie budowy pozostawało 270.000 m<sup>2</sup>, a największe projekty w trakcie realizacji to Panattoni BTS Gorzyczki (82.800 m<sup>2</sup>), Hillwood Częstochowa – Miasto (42.900 m<sup>2</sup>) oraz Panattoni Park Bielsko-Biała IV (31.000 m<sup>2</sup>). Wolumen powierzchni w budowie wykazywał wyraźne spadki, był najniższym wynikiem od ponad 5 lat. Tak niski wynik to efekt jednoczesnego oddania do użytku dużej liczby projektów oraz wzmożonej ostrożności deweloperów z powodu sytuacji ekonomicznej zarówno w Polsce, jak i na świecie.

Region Górnego Śląska nadal cieszy się dużą popularnością wśród najemców, aczkolwiek podobnie jak w większości innych obszarów koncentracji, również tu w I kw. 2023 roku zaobserwowano niższą aktywność w porównaniu z wynikami ostatnich lat. Od początku 2023 roku na Górnym Śląsku podpisano umowy najmu o łącznym wolumenie około 190.000 m<sup>2</sup>. Największe transakcje miały miejsce w Panattoni Park Ruda Śląska V (32.500 m<sup>2</sup>), Panattoni BTS Hags Aneby (27.000 m<sup>2</sup>) oraz w Panattoni Park Bielsko-Biała IV (22.000 m<sup>2</sup>).

Współczynnik pustostanów na Górnym Śląsku na koniec I kw. 2023 roku oscylował w granicach 6,5%. W związku z intensywnym rozwojem tego obszaru w ostatnim roku i oddawaniem do użytku imponujących wolumenów nowej podaży, przy jednoczesnym utrzymaniu stosunkowo wysokiej aktywności najemców, wzrost współczynnika tylko 0,9 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy.

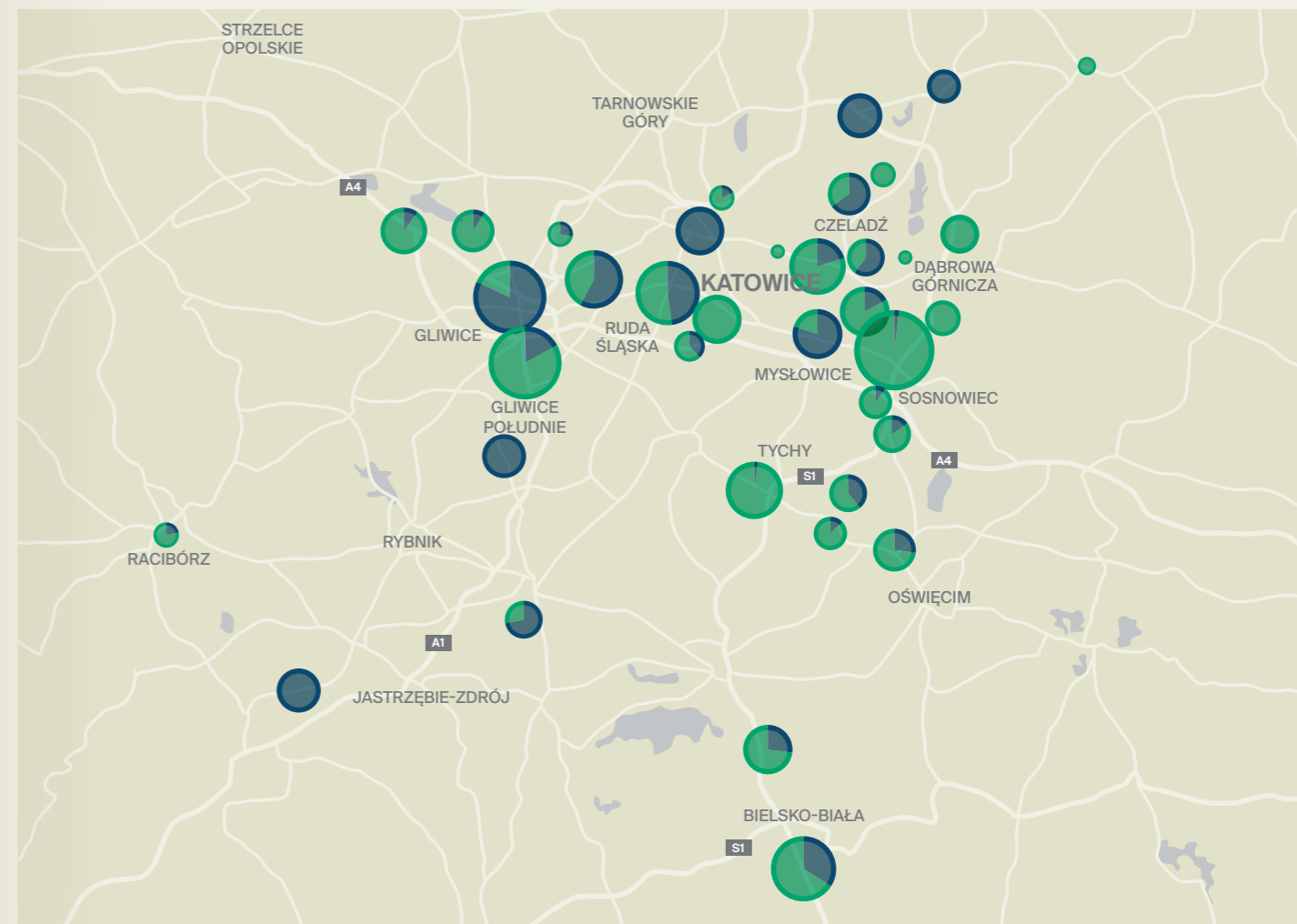
Po wzrostach czynszów wywoławczych odnotowanych w sektorze magazynowym w II poł. 2022 roku w związku z wyższymi kosztami finansowania nowych projektów oraz wysokimi kosztami budowy, w I kw. 2023 roku czynsze ponownie zanotowały wzrost.

## 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)

- Sosnowiec Południe**  
620.000 m<sup>2</sup>
- Gliwice Południe**  
470.000 m<sup>2</sup>
- Czeladź**  
300.000 m<sup>2</sup>
- Tychy**  
300.000 m<sup>2</sup>
- Ruda Śląska**  
290.000 m<sup>2</sup>


## Województwo śląskie

 **Populacja**  
**4,37 mln**

 **Powierzchnia**  
**12.334 km<sup>2</sup>**

## EKONOMIA

 **Stopa bezrobocia**  
**3,9%**

 **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**  
(w sektorze przedsiębiorstw)  
**7.404 PLN (brutto)**

 **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie** (transport i gospodarka magazynowa)  
**7.067 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, 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.