

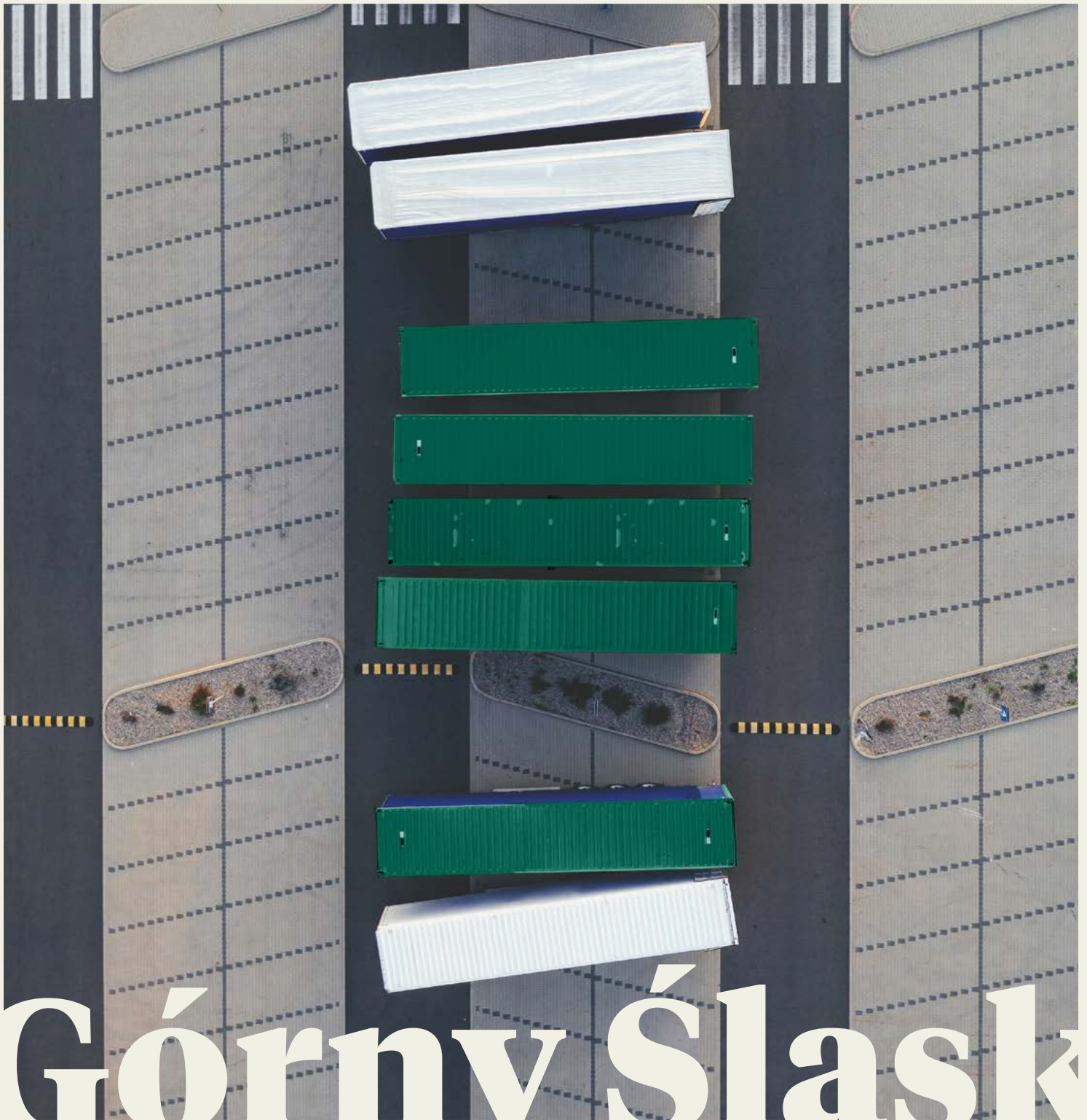
Rynek magazynowy



I POŁ. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



Górny Śląsk

I POŁ. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**
5,3 mln m²
- Podaż w budowie**
126.000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
7,5%
- Nowa podaż**
410.000 m²
- Popyt**
360.000 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 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 II kw. 2023 roku zasoby w tym rejonie szacowane były na ponad 5,3 mln m², co stanowiło 17% całkowitych zasobów w Polsce.

W I poł. 2023 roku oddano do użytku około 410.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, czyli o 1/3 więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej. W II kw. 2023 roku co prawda zrealizowano o około 100.000 m² mniej niż pierwszych trzech miesiącach roku, niemniej jednak, wolumen nowej powierzchni magazynowej w I poł. 2023 roku osiągnął jeden z najwyższych półrocznych wyników w historii Górnego Śląska. Największe projekty, które w analizowanym okresie uzyskały pozwolenie na użytkowanie to: Panattoni BTS Gorzyczki (83.000 m²), Panattoni BTS Carrefour Będzin (50.000 m²), Hillwood Częstochowa – Miasto (43.000 m²).

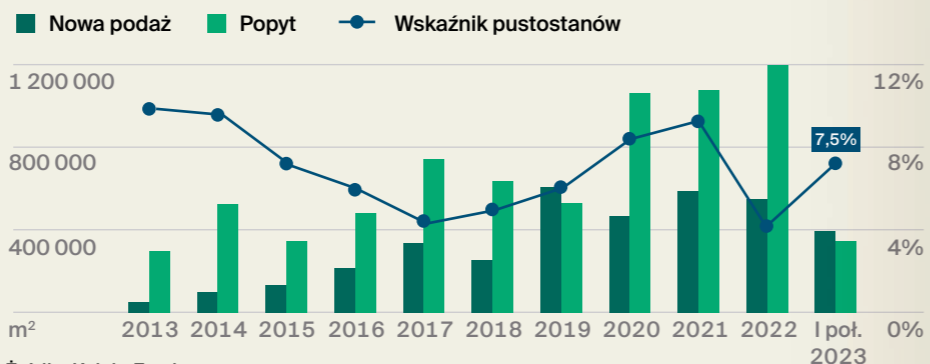
Po zrealizowaniu wyjątkowo dużej podaży nowej powierzchni w I poł. 2023 roku, na obszarze Górnego Śląska aktywność deweloperów osłabła. Pod koniec II kw. 2023 roku zaledwie 126.000 m² było w budowie, co stanowi najniższy poziom od 2016 roku. W tym okresie rozpoczęto budowę jedynie 8.600 m² powierzchni logistycznej w kompleksie MLP Gliwice. Taki stan rzeczy może wynikać z wysokich kosztów budowy i finansowania nowych inwestycji oraz spadającego zainteresowania ze strony najemców.

W I poł. 2023 roku podpisano umowy najmu na Górnym Śląsku obejmujące około 360.000 m² powierzchni logistycznej, co stanowi wyraźny spadek w porównaniu z analogicznym okresem w 2022 roku. Większość podpisanych umów to nowe kontrakty (70%), odnowienia istniejących umów stanowiły około 20%, a ekspansje to około 10% wolumenu wynajętej powierzchni. Największą umową podpisaną w pierwszych sześciu miesiącach 2023 roku była umowa najmu prawie 35.000 m² w parku Panattoni Park Knurów.

Wysoka dostępność nowej powierzchni logistycznej oddanej do użytku w ciągu ostatniego pół roku znacząco wpłynęła na wzrost współczynnika pustostanów. Na zakończenie II kw. 2023 roku, wskaźnik ten na obszarze Górnego Śląska wyniósł około 7,5%, zwiększając się o 4 pp. w porównaniu z danymi sprzed 12 miesięcy.

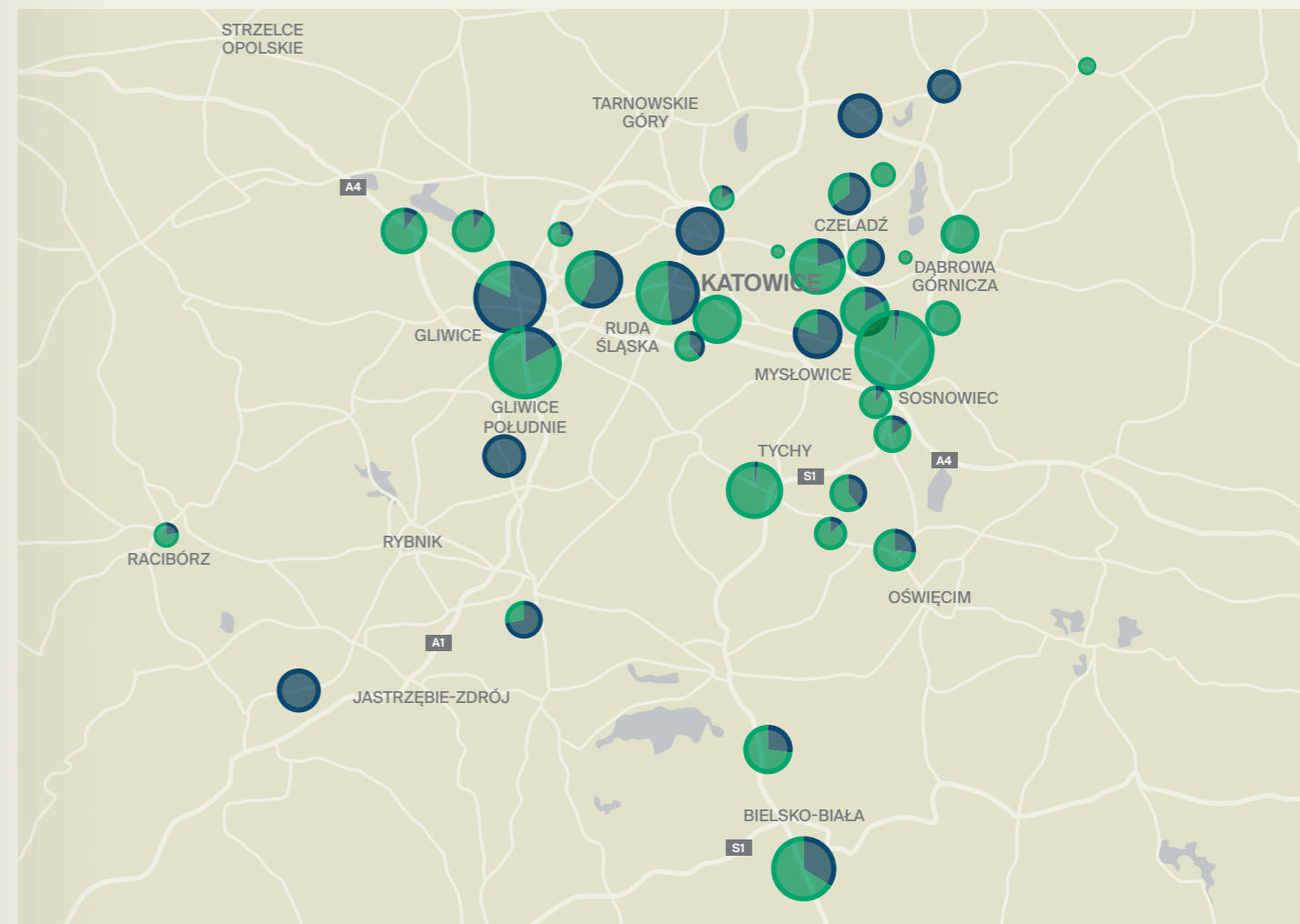
Wpływ na warunki wynajmu powierzchni magazynowej wywarły koszty finansowania nowych projektów oraz znaczące koszty budowy. W II kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym na terenie Górnego Śląska odnotowały niewielki wzrost.

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)

- 1. Sosnowiec Południe**
630.000 m²
- 2. Gliwice Południe**
470.000 m²
- 3. Czeladź**
310.000 m²
- 4. Tychy**
300.000 m²
- 5. Gliwice**
300.000 m²

Województwo śląskie

Populacja
4,3 mln

Powierzchnia
12.334 km²

EKONOMIA

Stopa bezrobocia
3,6%

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

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
7.229 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**

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/](https://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.