

Rynek magazynowy



III kw. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska

knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of a warehouse. The central image is a large, vertical rectangle with a red tint, featuring the text "Górny Śląsk" in white. It is surrounded by several smaller, rectangular images in black and white and red, showing various angles of the warehouse's steel structure and corrugated metal roof.

Górny Śląsk

Górny Śląsk

III KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
5,7 mln m²
- 
Podaż w budowie
290 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
5,0%
- 
Nowa podaż
 (I-III kw. 2024)
260 000 m²
- 
Popyt
 (I-III kw. 2024)
590 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
3,50-6,00
- 
Czynsz za powierzchnię biurową
 EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
- 
Opłata eksploatacyjna
 PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- 
Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca

Region Górnego Śląska jest drugim co do wielkości ośrodkiem magazynowym w Polsce, z zasobami wynoszącymi 5,7 mln m² na koniec III kw. 2024 roku, co stanowi 16,7% krajowych zasobów. Atrakcyjność regionu wynika z rozbudowanej infrastruktury drogowej (autostrady A1 i A4), dużej liczby wykwalifikowanej siły roboczej oraz bliskości Czech, Niemiec i Słowacji. Rynek koncentruje się wokół takich miast jak Będzin, Gliwice, Sosnowiec, Tychy czy Bielsko-Biała.

W ciągu roku zasoby powierzchni magazynowej na Górnym Śląsku wzrosły o 8%. Od stycznia do września 2024 roku deweloperzy dostarczyli 260 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznacza spadek o 45% w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. W III kwartale oddano do użytku ponad 104 000 m², z największymi projektami: Panattoni Park Knurów (34 600 m²), Panattoni Park Ruda Śląska IV (30 700 m²) i Panattoni Park Ruda Śląska II (15 600 m²).

W budowie znajduje się 290 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza stabilność względem poprzedniego roku i kwartału. Największe realizowane inwestycje to Booster Zabrze by LemonTree (40 000 m² i 12 000 m²) oraz Panattoni Park Sosnowiec Expo (47 700 m²), którego budowa ruszyła w III kwartale. Łącznie w tym okresie rozpoczęto budowę 120 000 m² w ramach pięciu hal magazynowych. Około 40% powierzchni w budowie było zabezpieczone umowami najmu.

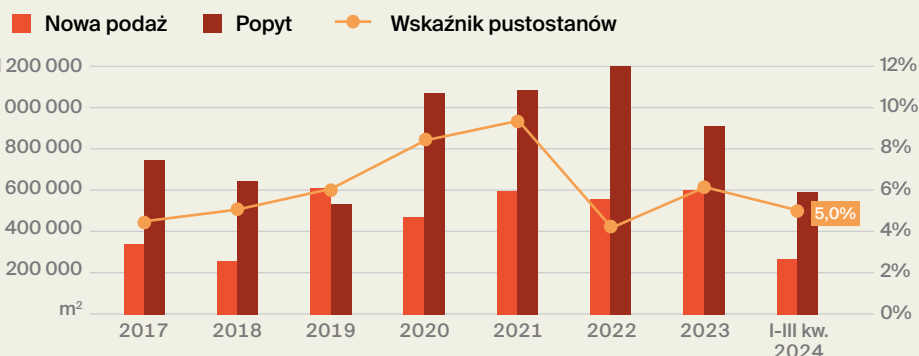
Popyt na wynajem powierzchni magazynowej na Górnym Śląsku w I-III kwartale 2024 roku spadł o 11% r/r i wyniósł 590 000 m². W III kwartale wynajęto 121 000 m², o połowę mniej niż w poprzednim kwartale i 60% mniej niż rok wcześniej. W dalszym ciągu jednak Górny Śląsk jest jednym z trzech najczęściej wybieranych przez najemców regionem w Polsce. Największe transakcje najmu obejmowały: odnowienie umowy w Logisor Sosnowiec (16 300 m²), ekspansję w Fortress Logistic Park Zabrze (11 500 m²) oraz odnowienie umowy w EQT Exeter Park Czeladź (11 400 m²).

Struktura umów była zrównoważona: nowe umowy stanowiły 42% wolumenu, odnowienia 43%, natomiast ekspansje 15%.

Pomimo spadku liczby wynajętej powierzchni, popyt przewyższał nową podaż w związku z czym wskaźnik pustostanów spadł o 2 pp. r/r i na koniec III kw. 2024 roku wyniósł 5,0%. Wskaźnik pustostanów na Górnym Śląsku jest jednym z najniższych wśród głównych rynków magazynowych w Polsce i pozostaje poniżej średniej krajowej w wysokości 8%.

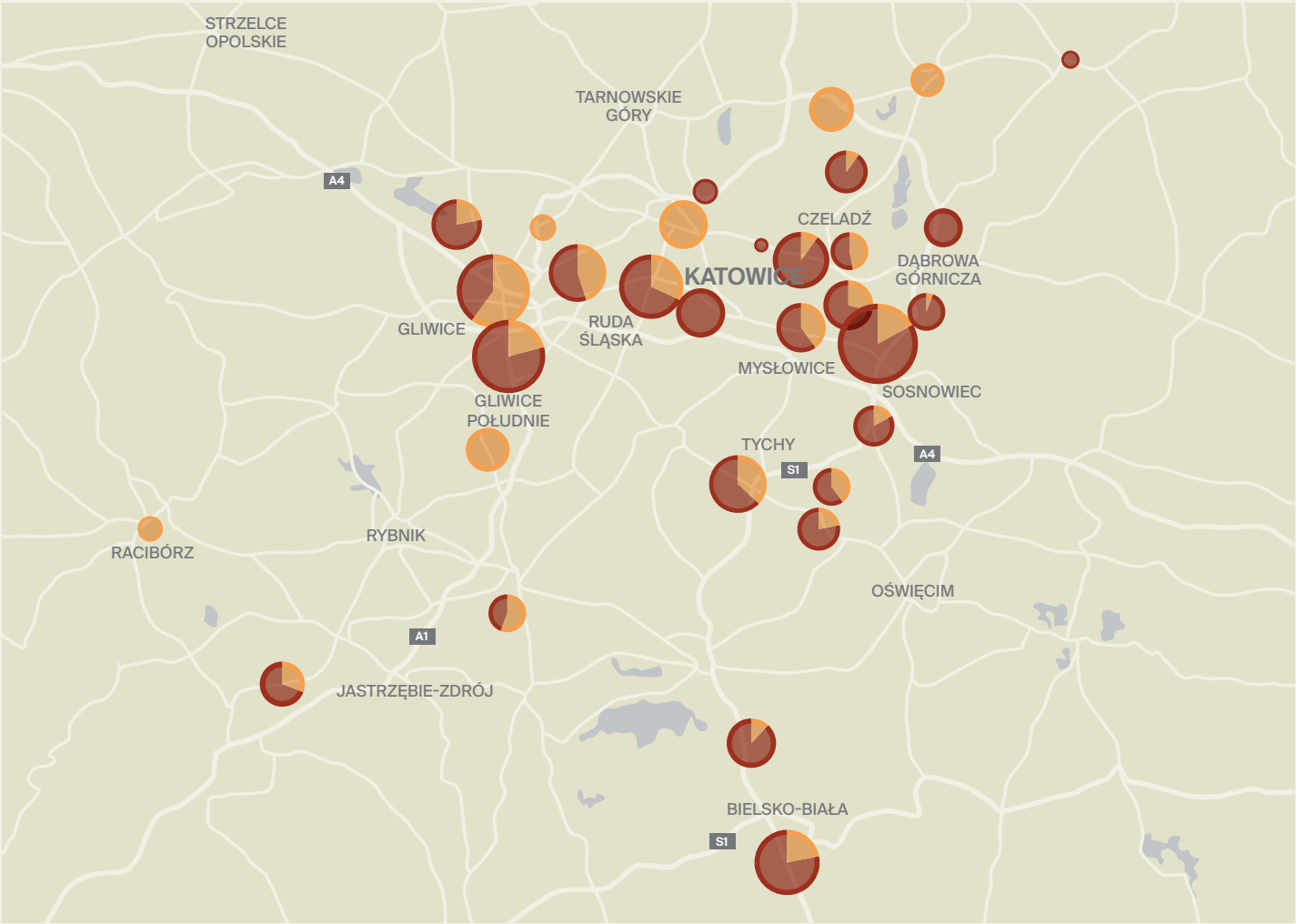
Czynsze wywoławcze na koniec września 2024 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału i wyniosły od 3,50 do 6,00 EUR/m².

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. Ruda Śląska 390 000 m²
- 4. Czeldź 310 000 m²
- 5. Gliwice 300 000 m²

Województwo śląskie



Populacja 4,3 mln



Powierzchnia 12 334 km²

EKONOMIA (09.2024, GUS)



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw) 8 264 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia 3,6%



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa) 7 950 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.

**Raporty Knight Frank
dostępne są:**

© 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.

Opracowanie merytoryczne: Szymon Sobiecki / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank