

Rynek magazynowy



I 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 green-tinted photo of a warehouse roof structure with the text "Górny Śląsk" overlaid. To the left of this central image are two smaller, vertically stacked black and white photos of the same roof structure. Below the central image are three more black and white photos of the roof structure, and at the bottom are three more black and white photos showing different parts of the warehouse interior, including structural beams and lighting.

Górny Śląsk

Górny Śląsk

I KW. 2024

- Zasoby powierzchni magazynowych**
5,5 mln m²
- Podaż w budowie**
220 000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
6,4%
- Nowa podaż**
(I kw. 2024)
58 000 m²
- Popyt**
(I kw. 2024)
135 000 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 bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca

Region Górnego Śląska zajmuje drugie miejsce pod względem wielkości rynku magazynowego w Polsce. Na koniec I kw. 2024 roku zasoby górnośląskiego rynku magazynowego były szacowane na ponad 5,5 mln 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.

Region Górnego Śląska zanotował w ciągu ostatniego roku wzrost całkowitych zasobów powierzchni magazynowej, sięgając ponad 8%. Jednakże w pierwszym kwartale 2024 roku rynek magazynowy doświadczył znacznego spowolnienia, gdy deweloperzy dostarczyli na rynek jedynie 58 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Największe obiekty magazynowe, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w tym okresie, to: Panattoni Park Bielsko-Biała IV (31 000 m²), P3 Katowice (22 000 m²) oraz Propco BTS Sosnowiec (5 400 m²).

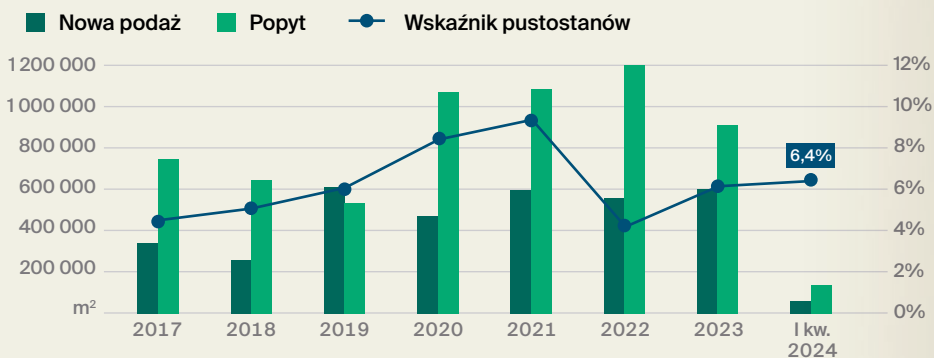
Na koniec marca 2024 roku na etapie realizacji w regionie Górnego Śląska zidentyfikowano 220 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, a największym obiektem w budowie pozostał Panattoni Park Ruda Śląska V o powierzchni 44 000 m². W pierwszym kwartale 2024 roku rozpoczęto budowę jednego obiektu magazynowego w ramach parku logistycznego Panattoni Park Ruda Śląska IV (30 700 m²). Warto zaznaczyć, że blisko 70% powierzchni w budowie jest zabezpieczona umowami najmu.

W okresie od stycznia do marca 2024 roku liczba wynajętej powierzchni na Górnym Śląsku wyniosła 135 000 m², co oznacza spadek o blisko 45% w stosunku do poprzedniego kwartału oraz o blisko 80% w stosunku do pierwszego kwartału 2023 roku. Największymi umowami zawartymi w tym okresie były: Panattoni Park Sosnowiec I (18 700 m²) z sektora 3PL, Prologis Park Ruda Śląska (16 800 m²) z sektora dystrybucji oraz Panattoni Park Bieruń I (13 200 m²) z sektora e-commerce. W pierwszym kwartale 2024 roku w regionie Górnego Śląska wynajęto bardzo zbliżoną liczbę powierzchni magazynowej w ramach nowych umów oraz odnowień istniejących umów, natomiast ekspansje stanowiły 10% całkowitego wolumenu.

Współczynnik pustostanów na Górnym Śląsku na koniec pierwszego kwartału 2024 roku wyniósł 6,4%, co oznacza minimalny spadek o 0,1 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy.

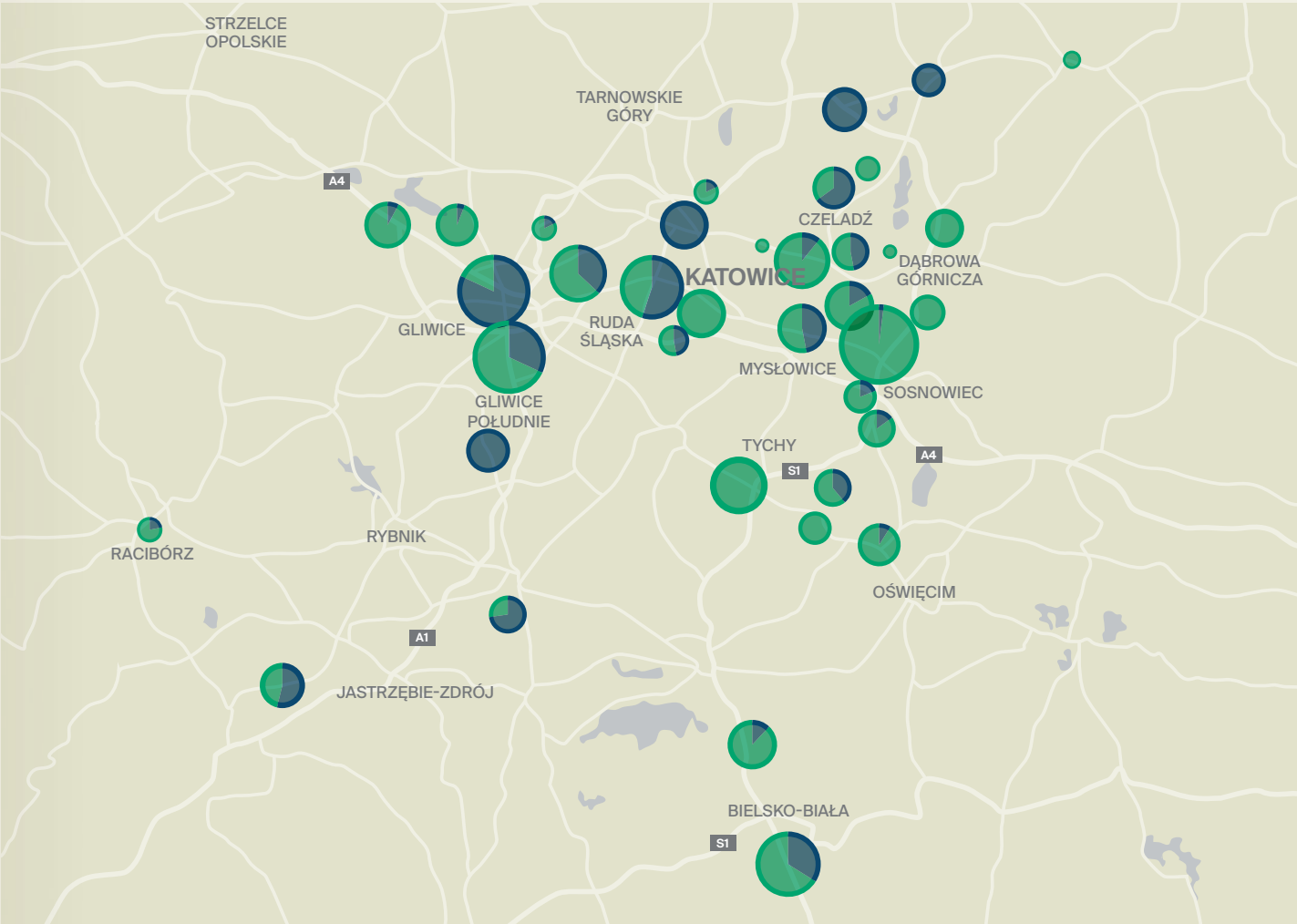
W pierwszym kwartale 2024 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Górnego Śląska pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

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)

- Sosnowiec Południe**
630 000 m²
- Gliwice Południe**
470 000 m²
- Czeladź**
310 000 m²
- Gliwice**
300 000 m²
- Tychy**
300 000 m²

Województwo śląskie

- Populacja**
4,3 mln
- Powierzchnia**
12 334 km²
- Stopa bezrobocia**
3,8%
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 200 PLN (brutto)
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(transport i gospodarka magazynowa)
7 840 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 / Senior Graphic Designer / PR & Marketing / Knight Frank