

# RYNEK MAGAZYNOWY NA ŚLĄSKU



2019



**RAPORTY**

DL INVEST GROUP



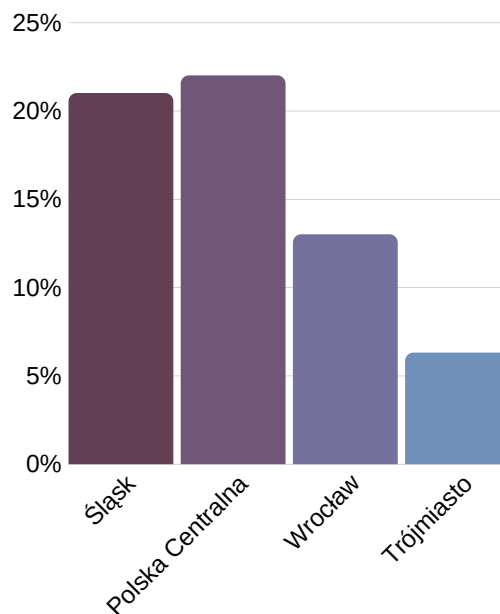
Rok 2019 był trzecim rokiem z rzędu, który przyniósł znakomite wieści z rynku. Ogromny udział w całym okresie miał Górny Śląsk. Wpływ na to z pewnością ma położenie województwa- bliskość czeskiej granicy oraz doskonała infrastruktura drogowa. Warto zaznaczyć, że ilość mieszkańców Śląska- 4 533 565, to aż 12,01% ogólnej ludności kraju. Na koniec lutego w 2020 roku bezrobocie wyniosło tu 3,9%, co daje dobre prognozy dotyczące rozwoju regionu.

## ŚLĄSK NA TLE RYNKU MAGAZYNOWEGO W POLSCE

Śląsk to 3,3 mln mkw powierzchni magazynowej. Aktywność inwestorów na rynku w 2019, dała Śląskowi drugie miejsce w kraju pod względem podaży. Całkowita podaż w regionie wyniosła 571.000 mkw, co stanowi 21% ogólnej podaży w kraju.

Podaż w pełni zaspokaja popyt, dając miejsce na ekspansję. Nowe umowy w ubiegłym roku zaabsorbowały powierzchnię 346 000 mkw, a przedłużenia umów 216.800 mkw. W efekcie tak szybkiego rozwoju, nie można dziwić się deweloperom, którzy wciąż inwestują na Śląsku.

Obecna powierzchnia w budowie, która już została wynajęta, to 170.000 mkw, a powierzchnia budowana spekulacyjnie aż 240.000 m<sup>2</sup>, co daje największą wartość w Polsce.



Podaż na Śląsku  
w stosunku do podaży w całym kraju  
Źródło: Savills

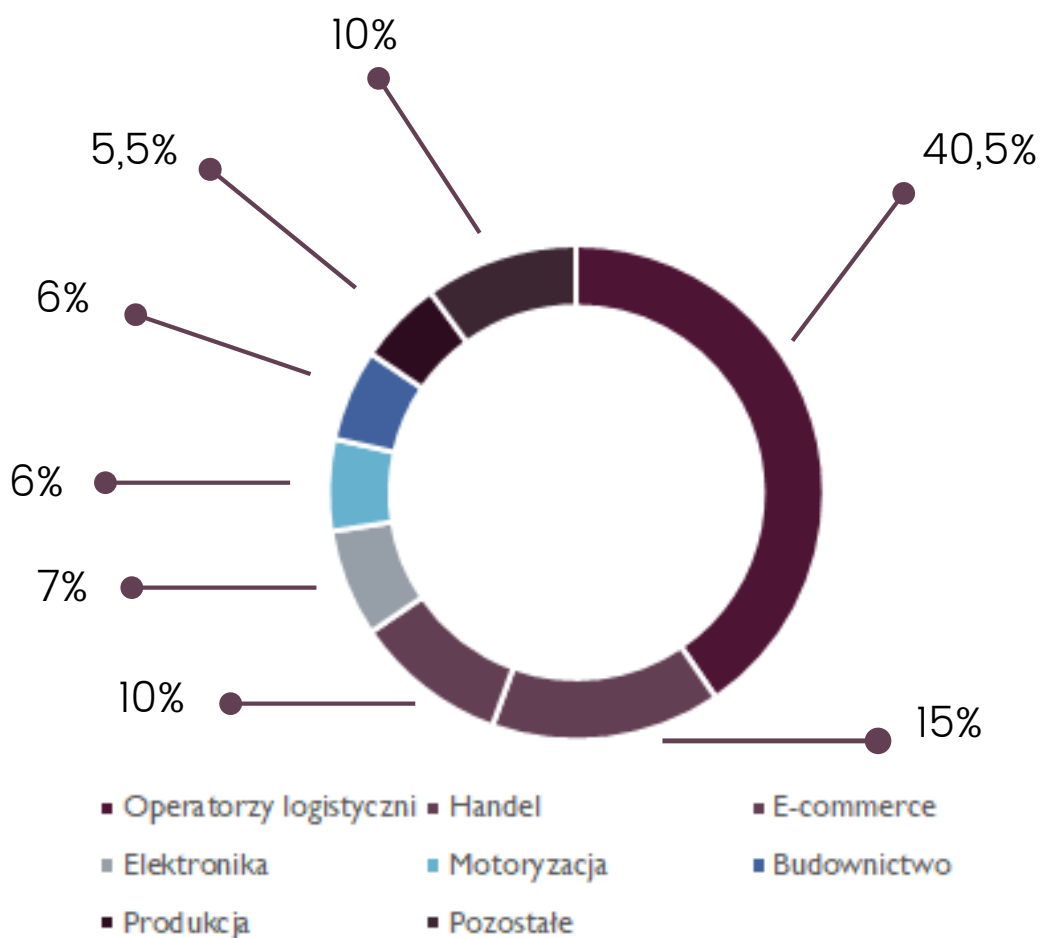
Stawki czynszowe na Śląsku były niższe od średniej krajowej i wynosiły odpowiednio:

- stawka nominalna za mkw od 3,2€ do 3,6€
- stawka efektywna za mkw od 2,4€ do 2,7€

## Wybrane transakcje najmu w 2019 r.

<u>Najemca</u>	<u>Lokalizacja</u>	<u>Pow.(m2)</u>	<u>Deweloper</u>
Amazon	Gliwice	210.000	Panattoni
Raben	Ruda Śl.	51.200	Prologis
Rohlig Suus	Sosnowiec	18.500	Panattoni
GTX Hanex Plastic	Dąbrowa Górń.	10.000	DL Invest Group

# AKTYWNOŚĆ BRANŻ NA RYNKU ŚLĄSKIM



Udział procentowy powierzchni magazynowej na Śląsku według branż

Źródło: AXI IMMO

Udział handlu w popycie brutto to 25%, z czego dużą rolę odgrywa e-commerce. Szacuje się, że w ciągu najbliższych 3 lat jego rola zwiększy się do 55%. Analiza danych dotycząca rynku Wielkiej Brytanii wskazała, że przekroczenie 10,7% udziału w sprzedaży online, powoduje silny wzrost zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe. Prognozy dotyczące Polski pokazują już 10,1% udziału e-commerce w 2022 roku.



Polska jest na drugim miejscu w Europie pod względem oddanej do użytku powierzchni magazynowej. Śląsk dostarczając drugą w kolejności ilość mkw, plasuje się w czołówce całego kontynentu.



## KOŃCZY SIĘ DOBRA PASSA NA RYNKU MAGAZYNOWYM?

Rynek magazynowy na Górnym Śląsku dynamicznie rozwijał się w ostatnich latach i miesiącach. To głównie zasługa wielkości populacji, wysokiej średniej poziomu dochodów, koncentracji aktywności gospodarczej w obszarze produkcji, przemysłu, budownictwie i usługach, dobrze rozwiniętej infrastruktury drogowej a także atrakcyjności z punktu widzenia szybkości dystrybucji towarów.

Spowolnienie gospodarcze w mniejszym stopniu niż w innych regionach kraju miało negatywnie oddziaływać na dalszy rozwój branży magazynowo-logistycznej.

Przeobrażenia systemowo-gospodarcze ostatnich dwóch dekad spowodowały multi-partycypację branżową na terenie Górnego Śląska, a żadna z branż nie ma tak znaczącej przewagi w rynku, jak kiedyś górnictwo i hutnictwo. Niemniej jednak, na rosnący popyt na powierzchnię magazynową i magazynowo-produkcyjną znaczący wpływ miały firmy logistyczne, a także firmy z branży produkcyjnej i motoryzacyjnej, które upodobały sobie Śląsk do lokalizacji swoich fabryk.

Szczególnie sektor automotive pozostawał bardzo aktywny w rozwoju biznesu i poszerzaniu mocy produkcyjno-wytwórczych. Kooperanci skupieni wokół fabryk Fiata i Opla na Śląsku realizowali bądź planowali powiększenie swoich mocy produkcyjnych także na zgłaszane zapotrzebowanie ze strony światowych koncernów motoryzacyjnych.

"Wielu globalnych producentów podzespołów i części samochodowych zlokalizowanych na Górnym Śląsku zdecydowało o inwestycjach i rozwoju swoich zakładów do realizacji nowych kontraktów eksportowych obsługujących największe marki motoryzacyjne w Europie Zachodniej, na Bliskim Wschodzie i Ameryce Płd. Takie deklaracje i konkretne decyzje inwestycyjne pojawiały się w rozmowach z naszymi Klientami" – potwierdza DL Invest Group.

Olbrzymi potencjał śląskiego rynku docenia także dynamicznie rosnący sektor e-commerce. Koszt każdego kilometra transportu do klienta sprzedaży produktów obsługiwanych przez platformy internetowe przekłada się na decyzje lokalizacyjne blisko dużych śląskich miast nowych magazynów dystrybucyjnych największych sieci e-commerce.

Dobłą koniunkturę gospodarczą wykorzystywały małe i średnie przedsiębiorstwa, których wzrost i nowe zamówienia implikowały rozwój mniejszych, miejskich powierzchni magazynowo-biurowych blisko głównych szlaków komunikacyjnych. Ten obszar rynku magazynowego ma olbrzymie perspektywy do szybkiego i długoterminowego wzrostu.

Elementami, które ograniczały szybki wzrost rynku magazynowego na Śląsku pozostawały: dostępność pracowników, ograniczone zasoby przygotowanych do inwestycji terenów i gruntów, ich rosnące ceny a także rysujące się na świecie spowolnienie koniunktury gospodarczej.



# SZOK DLA RYNKU PO OGŁOSZENIU PANDEMII

Ogłoszona przez WHO w marcu 2020 roku pandemia wirusa będzie miała olbrzymie, choć na razie trudne do przewidzenia, skutki dla światowej, polskiej i lokalnej gospodarki. Dotychczasowy przebieg światowej epidemii spowodował masowe zamknięcia zakładów pracy, wstrzymanie produkcji w wielu branżach, spowodował paraliż w większości obszarów handlu, utrudnia logistykę i transport, co ma negatywne skutki w zarządzaniu łańcuchem dostaw.

Sytuacja, z którą przyszło się ludzkości zmierzyć, jest bezprecedensowa i dziś trudno określić skalę i horyzont czasowy skutków, jakie wywoła. Z dotychczasowych obserwacji wynika, że izolacja społeczeństw przekierowuje popyt na dobra konsumpcyjne do internetu. Prawdziwy boom przeżywają firmy sprzedające w "sieci" oraz operatorzy obsługujący dostawy do klienta (firmy kurierskie). W krótkiej perspektywie e-commerce będzie absolutnie dominował w proporcjach kanałów zakupów. W dłuższym okresie czasu, już po ustaniu pandemii jej wpływ na przyzwyczajenia zakupowe będzie umiarkowany, choć niewątpliwie znaczący.

Może się tak stać dzięki umocnieniu pozytywnych doświadczeń, jakie będą towarzyszyć konsumentom w czasie zakupów w sieci (łatwość dostępu, szybkość transakcji i dostaw, nieograniczone możliwości jednoczesnego wyboru produktów). To może znacząco przyspieszyć rozwój branży e-commerce i spowodować znaczący wzrost zapotrzebowania na nowe powierzchnie magazynowe i dystrybucyjne.

Górny Śląsk z ponad 4,5-milionową liczbą ludności oraz dużą siłą zakupową może stać się jednym z najważniejszych ośrodków rozwoju centrów dystrybucyjnych w Polsce.

Niewątpliwie do grona wygranych okresu pandemii i czasu wychodzenia z niej będą zaliczać się branże, głównie produkcyjne i wytwórcze, które mimo sytuacji ekstremalnej mogły dalej funkcjonować lub miały stosunkowo krótki przestój, przeznaczające swoje produkty na eksport. Zwyżkujące kursy walut wobec złotych w czasach niepewności mogą przyczynić się do znaczącej poprawy rentowności takich firm.



Jednym z kluczowych silników napędzających dotychczas gospodarke Polski (także Śląska), był eksport. Te przedsiębiorstwa, którym uda się utrzymać ciągłość produkcji i dostaw na eksport, niewątpliwie wyjdą z okresu kryzysu "obronną ręką". To grupa, która może przyczynić się do stabilizacji rynku magazynowego dzięki stabilności funkcjonowania i wygenerowaniu dodatkowych efektów finansowych, które będą mogły być przeznaczone na rozwój lub akwizycję.

Po drugiej stronie będzie jednak całe mnóstwo firm, mocno dotkniętych skutkami pandemii, które nie poradzą sobie w ekstremalnych warunkach. Wiele mniejszych i średnich firm, a także tych które były narażone na dłuższą przerwę w funkcjonowaniu, niemających wcześniej wypracowanej poduszki finansowej, tracąc płynność finansową mogą rozpocząć łańcuch negatywnych procesów doprowadzających do masowych bankructw.

Po upadających firmach na rynek wtórny może wrócić spora wolna powierzchnia magazynowa. To może być także jednym z elementów presji na spadek czynszów.

Na Górnym Śląsku mocno zagrożona może być branża motoryzacyjna oraz sektory z nią współpracujące. Z racji przestoju fabryk motoryzacyjnych na całym świecie popyt oraz stabilność dostaw będzie znacząco ograniczona, a to przełoży się na spore kłopoty finansowe.



# JAK BĘDZIE ZACHOWYWAĆ SIĘ RYNEK GRUNTÓW INWESTYCYJNYCH?

Ograniczona dostępność najbardziej atrakcyjnych gruntów inwestycyjnych będzie najprawdopodobniej mniejszym problemem w spowolnionym rozwoju nowych powierzchni magazynowych. Nie oznacza to jednak, że ceny gruntów drastycznie spadną.

"Tu rynek będzie reagował wybiórczo. Gestorzy atrakcyjnych gruntów będą powstrzymywać się ze sprzedażą w okresie gorszej koniunktury, traktując posiadanie gruntu jako długoterminową inwestycję. Pojawią się jednak też okazje cenowe, szczególnie wtedy, kiedy właściciel będzie musiał sprzedać grunt, aby ratować swoją płynność finansową lub biznes przed upadłością" – przewiduje DL Invest Group.

Firmy, bardziej niż kiedykolwiek, postawią na kontrolę kosztów oraz rozwiązania, które będą generować w dłuższym okresie oszczędności. To na pewno wzmocni zainteresowanie obszarami Specjalnych Stref Ekonomicznych, gdzie inwestorzy otrzymają długoterminowe zwolnienia podatkowe.

## Bartosz Czuba

Pełnomocnik Zarządu  
ds. Komercjalizacji

Kilkuletnie doświadczenie sprzedażowe w branży logistycznej łączy z analitycznym podejściem i wykształceniem prawniczym. Jako dyrektor regionalny jednego z banków zarządzał w pionie inwestycji oraz decydował o portfelu ok. 900 mln zł. Certyfikowany trener.

## Jacek Zakrzowski

Dyrektor ds. Ekspansji

Manager z wieloletnią praktyką w zarządzaniu zespołami sprzedażowymi w międzynarodowych bankach oraz w obszarze nieruchomości komercyjnych. Od kilku lat aktywny w obsłudze najmu na rynku biurowym, handlowym i magazynowym.

# DL INVEST GROUP

---

DL Invest Group od kilkunastu lat jest jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się inwestorów działających na rynku nieruchomości komercyjnych. Zdywersyfikowane portfolio nieruchomości obejmuje trzy segmenty:

- centra logistyczne,
- centra biurowe,
- centra handlowe.

Starannie wybrane lokalizacje oraz projekty przemysłane w szczególności pod względem architektonicznym, funkcjonalnym oraz wykonawczym przy zachowaniu restrykcyjnych wymogów jakości stanowią podstawę sukcesu DL Invest Group, której portfolio obejmuje już ponad 2.000.000 mkw. nieruchomości.



## Kontakt

DL INVEST GROUP

+48 32 253 00 95  
wew. 19  
[magazyny@dlinvest.pl](mailto:magazyny@dlinvest.pl)

[dlinvest.pl](http://dlinvest.pl)

[dlmagazyny.pl](http://dlmagazyny.pl)