

## Górny Śląsk - Druga młodość dzięki autostradom



**Wojciech Zoń** - starszy konsultant Jones Lang LaSalle odpowiedzialny za rynek magazynowy Górnego Śląska ma przyjemność przedstawić najnowszy przegląd rynku nieruchomości magazynowych na Górnym Śląsku.



**Górny Śląsk to obecnie najbardziej dynamiczny rynek magazynowy w Polsce. Dzięki oddawanym do użytku kolejnym odcinkom autostrady A1 region ten zyskał nowy impuls rozwojowy i ma szansę stać się kluczową lokalizacją dystrybucyjną dla Europy Środkowo-Wschodniej.**

Aglomeracja śląska to po Warszawie-Okolicach drugi największy rynek magazynowy w Polsce. Powierzchnia zlokalizowanych na Górnym Śląsku magazynów to 1,31 mln mkw, co stanowi 19% całkowitej podaży w Polsce. Tak silna pozycja tego regionu na rynku magazynowym to wypadkowa kilku istotnych czynników.

Górny Śląsk jest jednym z najważniejszych gospodarczo i demograficznie regionów w Polsce. W aglomeracji śląskiej mieszka ponad 3 mln mieszkańców. Co ważne, przeciętne zarobki na Górnym Śląsku należą do najwyższych w skali kraju. Dobrze rozwinięty rynek lokalny to jeden z najważniejszych atutów tego regionu z punktu widzenia firm sprzedających dobra konsumpcyjne.

Podstawowym wyznacznikiem atrakcyjności lokalizacji na rynku powierzchni magazynowych jest infrastruktura drogowa. Pod tym względem Górny Śląsk ma się czym pochwalić. Nie dość, że już wcześniej ten region należał do najlepiej skomunikowanych w kraju, to po oddaniu do użytku śląskiego odcinka autostrady A1, krzyżującego się w Gliwicach (węzeł Sośnica) z autostradą A4, region ma szansę stać się kluczową lokalizacją dla całej Europy Środkowo-Wschodniej.

Górny Śląsk dysponuje bogatą siecią dróg ekspresowych. Ogromne znaczenie dla transportu wewnątrz aglomeracji ma Drogowa Trasa Średnicowa (DTŚ), która łączy Katowice, Chorzów, Świętochłowice, Rudę Śląską i Zabrze, a wkrótce będzie nią można dojechać do Gliwic. Ważnym szlakiem komunikacyjnym jest również droga ekspresowa S1, która łączy autostradę A4 i lotnisko w Pyrzowicach, a lada moment będzie nią można dojechać do granicy z Czechami. Rozbudowana sieć drogowa sprawia, że wiele firm obsługujących Kraków wykorzystuje do tego magazyny zlokalizowane na Górnym Śląsku.

Najemcy najchętniej wybierają obiekty położone blisko najważniejszych węzłów autostradowych - w Gliwicach (skrzyżowanie A1 i A4) czy Mysłowicach (skrzyżowanie A4 i S1). Wraz z oddaniem do użytku węzła Sośnica w Gliwicach widoczne są zmiany w kierunku rozwoju rynku i coraz większe zainteresowanie ze strony najemców obiektami w tej lokalizacji – przede wszystkim sieci handlowych i operatorów logistycznych. Pojawia się też zainteresowanie Rybnikiem, Zabrzem i Piekarami Śląskimi. W tych miastach nie ma jeszcze żadnych nowoczesnych obiektów magazynowych, ale ze względu ich doskonałe skomunikowanie, takie inwestycje na pewno wkrótce się pojawiają.

Dla inwestorów produkcyjnych liczy się nie tylko rozwinięta sieć drogowa, ale i zasoby odpowiednio przygotowanej kadry pracowniczej. Dlatego interesują się szczególnie Piekarami Śląskimi i Zabrzem. Są to miasta, których atutem jest zarówno bliskość autostrad, jak i łatwy dostęp do potencjalnych pracowników (stopa bezrobocia jest tu nieco wyższa niż w pozostałych miastach aglomeracji). Ciekawymi lokalizacjami dla inwestycji produkcyjnych są również Rybnik i Żory.

Pozycję Górnego Śląska jako bardzo atrakcyjnej lokalizacji magazynowej potwierdzają liczby. W I kw. 2012 roku w tym regionie wynajęto 88,4 tys. mkw, co stanowiło najlepszy wynik w Polsce (dla porównania, w przypadku drugiej w tej klasyfikacji Warszawy-Okolic było to 64,5 tys. mkw). O dużym zapotrzebowaniu na obiekty magazynowe w tym regionie świadczy również jeden z najwyższych wskaźników ukończonej powierzchni (37,9 tys. mkw na koniec I kw. 2012 r.).

Deweloperzy doskonale zdają sobie sprawę z rynkowego potencjału Górnego Śląska i rozglądają się za gruntami pod zabudowę magazynową. Jednak mimo obiecujących perspektyw nie podejmują się inwestycji spekulacyjnych. Deweloperzy wolą – nawet na tak dobrze rozwijającym się rynku - ograniczać ryzyko i budować dla konkretnego najemcy.

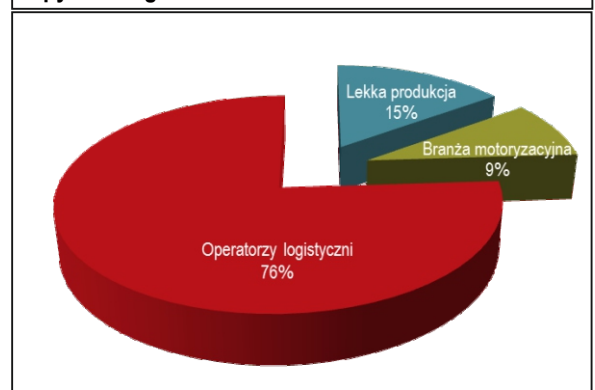
Najbardziej aktywną branżą w poszukiwaniu magazynów byli w I kw. 2012 roku operatorzy logistyczni. Przejęli oni aż trzy czwarte powierzchni wynajętej w tym okresie. Górny Śląsk cieszy się również niestabnym zainteresowaniem ze strony firm produkcyjnych. W ostatnim czasie nowe umowy podpisali Johnson Electric (Panattoni Park Czeladź) oraz Valeo i Manuli Hydraulics (Panattoni Park Mysłowice).

Region śląski jest wybierany przez wiele firm sektora motoryzacyjnego. Co więcej, duże inwestycje, jak np. General Motors, Fiat czy Isuzu przyciągają. Rozwinięta sieć drogowa i doskonałe połączenie z południową granicą powodują, że swoje wytwórnie otwierają na Górnym Śląsku producenci części i podzespołów dla fabryk motoryzacyjnych zlokalizowanych w Czechach i na Słowacji (KIA, Hyundai, PSA, Skoda).

Mimo że Górny Śląsk to drugi pod względem wielkości rynek magazynowy w Polsce, nie jest wcale łatwo w tym regionie znaleźć powierzchnię dostępną od zaraz. Wskaźnik pustostanów spadł do 5,4% i należy spodziewać się, że w najbliższym czasie pozostanie na podobnym poziomie. Brak wolnej powierzchni jest dokuczliwy zwłaszcza dla firm, które poszukują większych powierzchni (np. 10 tys. mkw). W takich przypadkach jedynym praktycznie rozwiązaniem jest budowa nowego obiektu na zamówienie.

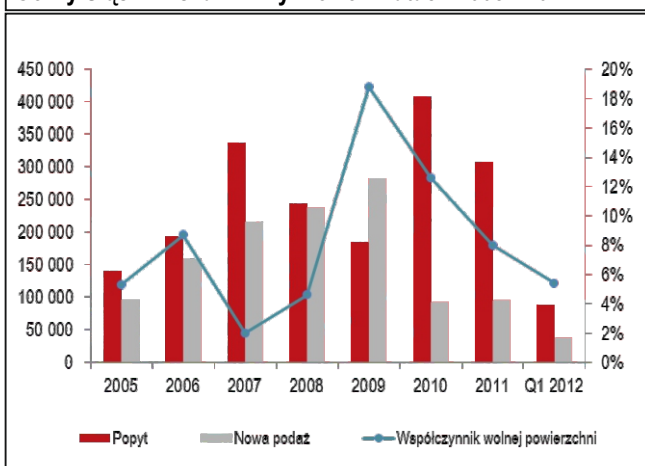
Niski poziom pustostanów nie pozostaje bez wpływu na czynsze. Stawki efektywne na Górnym Śląsku wahają się w granicach 2,60 – 3,40 EUR/mkw/mies. Spadający poziom pustostanów powoduje, że odczuwalna jest tendencja do wzrostu czynszów.

**Popyt według sektorów w I kw. 2012 r.**



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, I kw. 2012 r.

**Górny Śląsk - wskaźniki rynkowe w latach 2005 - 2012**



Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, I kw. 2012 r.

Widać to zwłaszcza w przypadku nowych powierzchni – czynsz musi być nieco wyższy niż dla istniejących magazynów, aby deweloperowi opłacało się realizować daną inwestycję. Górny Śląsk jest jednym z najważniejszych gospodarczo i demograficznie regionów w Polsce. W aglomeracji śląskiej mieszka ponad 3 mln mieszkańców. Co ważne, przeciętne zarobki na Górnym Śląsku należą do najwyższych w skali kraju. Dobrze rozwinięty rynek lokalny to jeden z najważniejszych atutów tego regionu z punktu widzenia firm sprzedających dobra konsumpcyjne.

Biorąc pod uwagę geograficzny zasięg działalności najemców obecnych w tym regionie, są to zarówno firmy ograniczające się do lokalnych rynków Górnego Śląska i Krakowa, jak i wielkie międzynarodowe koncerny, wybierające aglomerację śląską na bazę dla ekspansji w całej Europie Środkowo-Wschodniej.

Podsumowanie regionu	
<b>Górny Śląsk</b>	
Podaż	1 314 400 m <sup>2</sup>
Popyt netto w 1 kw. 2012 r.	56 300 m <sup>2</sup>
Popyt brutto w 1 kw. 2012 r.	88 400 m <sup>2</sup>
Poziom pustostanów	5.4%
Czynsz efektywny	2.60 - 3.40 €/m <sup>2</sup> /miesiąc
Główne transakcje w 1 kw. 2012 r.	DHL - 33 800 m <sup>2</sup> Prologis Park Dąbrowa
	Manuli Hydraulics - 9 300 m <sup>2</sup> Panattoni Park Myslowice
	Ponetex - 4 100 m <sup>2</sup> Prologis Park Chorzów

**Więcej informacji udzieli Państwu:**

**Wojciech Zoń**

+48 603 089 414

Wojciech.Zon@eu.jll.com

www.magazyny.pl

Źródło: Jones Lang LaSalle, Magazyny.pl, Czerwiec 2012 r.

#### Wybrane powierzchnie magazynowo - produkcyjne w regionie Górnego Śląska

	Nazwa	Deweloper	Powierzchnia do wynajęcia
	<b>SEGRO Industrial Park Tychy</b>	SEGRO	1 000 m <sup>2</sup> Możliwość wybudowania: 18 000m <sup>2</sup>
	<b>Tulipan Park Gliwice</b>	SEGRO	3 000m <sup>2</sup> Możliwość wybudowania: 30 000m <sup>2</sup>
	<b>Panattoni Park Myslowice</b>	Panattoni	5 000 m <sup>2</sup> Możliwość wybudowania: 22 500m <sup>2</sup>
	<b>Prologis Park Chorzów</b>	Prologis	12 000 m <sup>2</sup> Możliwość wybudowania: 18 000m <sup>2</sup>
	<b>Millenium Logistic Park Tychy</b>	MLP	Możliwość wybudowania: 8 000m <sup>2</sup>