



Raport

ANALIZA RYNKU LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWEGO W GLIWICACH

Warszawa, 9 marca 2018 r.

PRZYGOTOWANE PRZEZ:
Colliers International Polska Sp. z o. o.
Dział Doradztwa i Badań Rynku

PRZYGOTOWANE DLA:
Urząd Miasta Gliwice

Spis treści

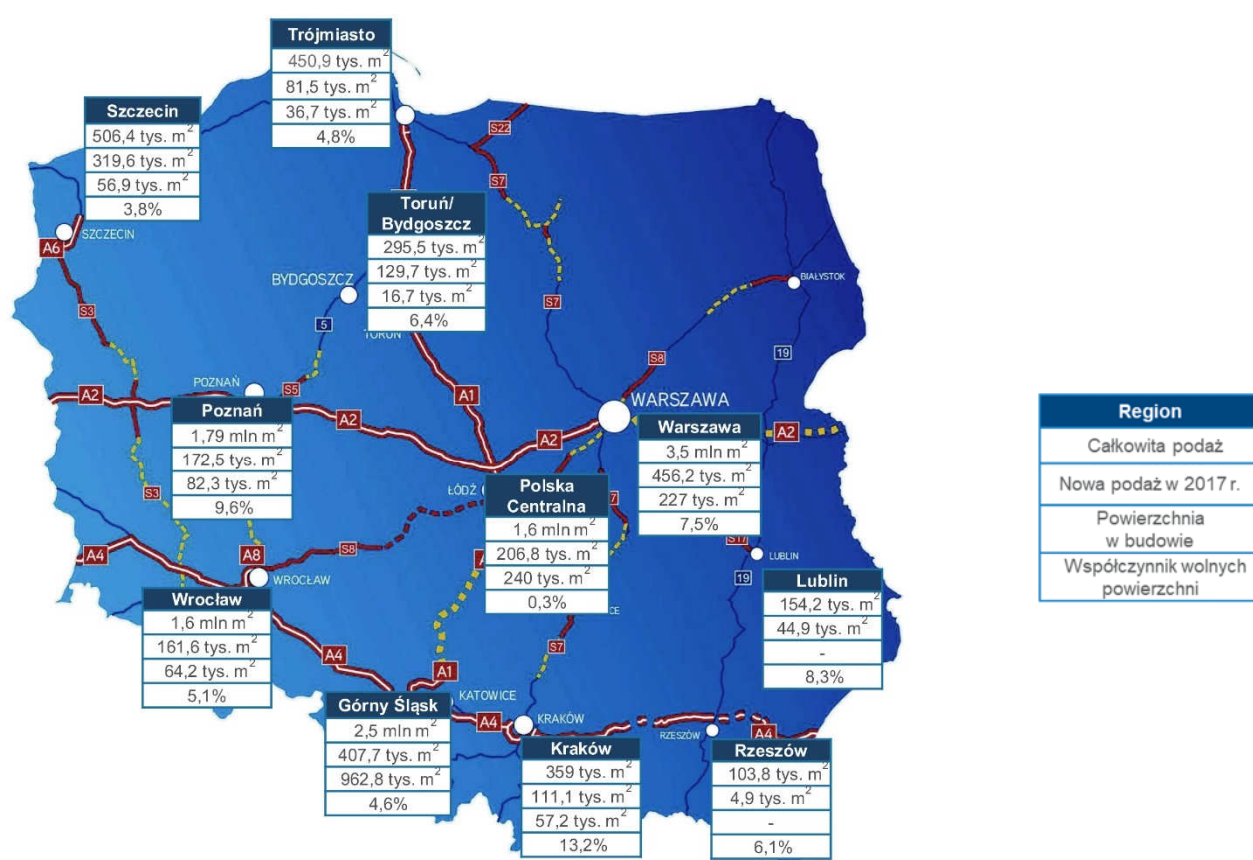
1.	Wprowadzenie	4
2.	Kluczowe czynniki rozwoju rynku logistyczno-magazynowego w Gliwicach	5
2.1.	Infrastruktura drogowa	5
2.2.	Infrastruktura lotnicza	6
2.3.	Infrastruktura kolejowa i drogi morskie	7
2.4.	Obecność i rozwój sektora automotive	10
2.5.	Katowicka specjalna strefa ekonomiczna	10
2.6.	Zaplecze naukowe i dostępność pracowników	12
3.	Rynek logistyczno-magazynowy w regionie górnego śląska ze szczególnym uwzględnieniem Gliwic	12
3.1.	Deweloperzy obecni na gliwickim rynku magazynowym	14
3.1.1.	Panattoni Europe	14
3.1.2.	Goodman	14
3.1.3.	MLP Group	15
3.1.4.	White Star Real Estate	15
3.1.5.	Prologis	15
3.1.6.	Segro	15
3.1.7.	Logicor	15
3.2.	Podaż powierzchni logistyczno-magazynowej w Gliwicach	16
3.3.	Popyt na powierzchnie logistyczno-magazynowe w Gliwicach	17
3.4.	Dostępna powierzchnia i wskaźnik pustostanów	19
3.5.	Lokalizacja obiektów logistyczno-magazynowych (Gliwice)	20
3.6.	Poziom czynszów i ogólne warunki najmu	22
3.7.	Przyszła podaż – obiekty w budowie i planowane	23
3.8.	Trendy na rynku logistyczno-magazynowym w Polsce i analizowanym regionie ...	23

Załączniki	
Załącznik 1. istniejące obiekty logistyczno-magazynowe w Gliwicach	25

1. WPROWADZENIE

Na koniec 2017 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni logistyczno-magazynowej w Polsce przekraczały 13,6 mln m². Wyróżniamy 11 głównych rynków, do których należą: Warszawa (3 strefy), Górny Śląsk, Wrocław, Poznań, Polska Centralna, Trójmiasto, Kraków, region toruńsko-bydgoski, Rzeszów, Lublin i Szczecin. Wśród wymienionych lokalizacji, największe pod względem sumy istniejącej powierzchni to Warszawa (3,5 mln m²), Górny Śląsk (2,5 mln m²), Wrocław (1,6 mln m²), Poznań (1,8 mln m²) oraz Polska Centralna (1,6 mln m²). Polski rynek magazynowy nadal dynamicznie się rozwija. Zauważalny wzrost odnotowujemy od roku 2014, gdy nowa podaż po raz pierwszy przekroczyła 1 mln m² (2015 – 942 tys. m², 2016 – 1,3 mln m², 2017 – 2,3 mln m²). Rok 2017 okazał się rekordowym zarówno pod względem podaży jak i popytu (w ciągu 12 miesięcy wynajęto ponad 4,6 miliona m² w całej Polsce). Obecnie całkowite zasoby rynku magazynowego w Polsce wynoszą ponad 13,6 mln m², a w budowie znajduje się 1,3 mln m². Jednym z kluczowych czynników rozwoju rynku jest coraz większy udział sektora e-commerce zarówno w popycie jak i podaży. Powstające obiekty to w dużej mierze projekty BTS (built to suit - tzw. magazyny szyte na miarę, dopasowane do potrzeb i budowane zgodnie z wymaganiami klienta, który zobliguje się do długookresowego najmu obiektu, podczas gdy właścicielem pozostaje deweloper), co stanowi odwrót od dotychczas obserwowanego trendu budownictwa spekulacyjnego (tj. budowania obiektu, przed znalezieniem jego najemcy).

Mapa 1. Główne rynki magazynowe w Polsce w 2018 r.



Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

2. KLUCZOWE CZYNNIKI ROZWOJU RYNKU LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWEGO W GLIWICACH

2.1. INFRASTRUKTURA DROGOWA

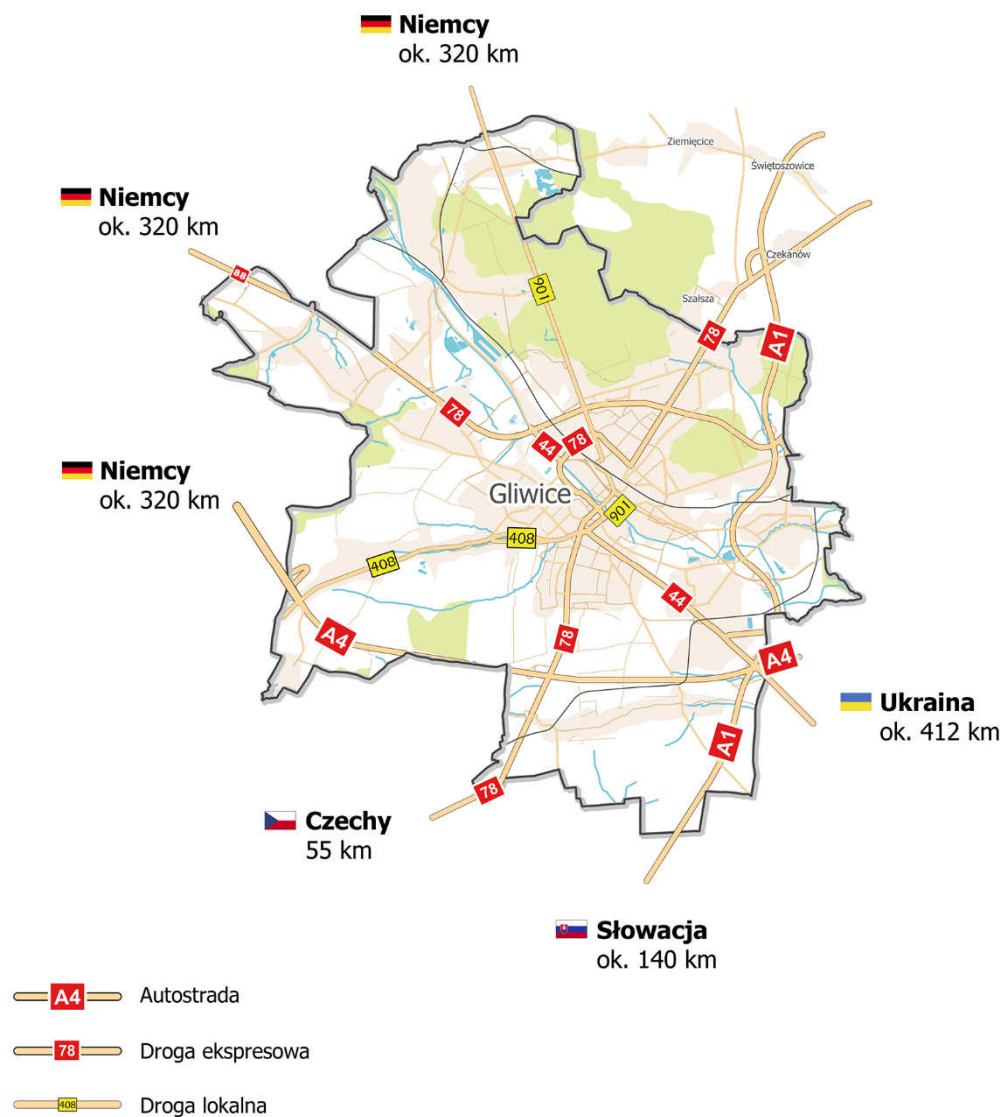
Aglomerację śląską przecinają szlaki drogowe i kolejowe, łączące Polskę z Niemcami, Czechami, Słowacją i Ukrainą. Stwarza to bardzo dobre warunki dla nowych inwestycji krajowych i zagranicznych. Dobrze rozwinięta infrastruktura drogowa jest jednym z kluczowych czynników przy wyborze lokalizacji nowego magazynu. Na terenie Gliwic krzyżują się dwie autostrady: A1 (prowadząca z północy na południe Polski) i A4 (trasa łącząca wschód kraju z zachodem) będącej części trasy europejskiej E40, odcinek na terenie miasta jest płatny (z wyłączeniem ruchu lokalnego). Przez Gliwice przechodzą także drogi krajowe nr 44, 78 i 88 oraz drogi wojewódzkie nr 408, 901 i 902, zwana Drogową Trasą Średnicową. Stanowi ona ważny element komunikacyjny Górnego Śląska, ponieważ łączy ona sześć miast konurbacji górnośląskiej. Arteria ta przebiega przez Katowice, Chorzów, Świętochłowice, Rudę Śląską, Zabrze i Gliwice. Przebiega niemal równoległe do autostrady A4 w odległości 2–6 km na północ od niej. Istotną różnicą jest to, że na trasie Drogowej Trasy Średnicowej znajduje się 26 węzłów zjazdowych, podczas gdy A4 ma ich tylko 6 na porównywalnym odcinku, w większości omijających miasta konurbacji.

Mapa 1. Autostrady, drogi krajowe i wojewódzkie w regionie Górnego Śląska



Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

Mapa 3. Autostrady, drogi krajowe i wojewódzkie przechodzące przez Gliwice



Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

2.2. INFRASTRUKTURA LOTNICZA

W odległości 43 km od Gliwic, znajduje się międzynarodowe lotnisko Katowice-Pyrzowice, które w 2017 roku obsłużyło ponad 3,8 mln pasażerów oraz 17,7 tys. ton towarów cargo. Port pełni funkcję lotniczego hub'u towarowego dla południa kraju. Na lotnisku działają takie firmy kurierskie jak DHL Express, TNT, FedEx i UPS. Dojazd do niego umożliwia autostrada A1.

W Pyrzowicach operuje sześciu przewoźników cargo (przewozy all-cargo oraz kurierskie), którzy realizują połączenia na trasach regularnych:

- DHL Aviation obsługuje połączenia do Lipska i Kijowa,
- Farnair obsługuje połączenie do Kolonii/Bonn,
- Sprintair obsługuje połączenie do Warszawy,
- TNT obsługuje połączenie do Liege,
- Air Contractors na zlecenie FedExu obsługuje połączenie na trasie Katowice - Paryż - Stuttgart - Katowice.

Ponadto w odległości około 100 km znajdują się międzynarodowe porty lotnicze w Krakowie oraz w Ostrawie.

Modernizacji zostanie poddane także lokalne lotnisko, które w perspektywie najbliższych 2 lat, za sprawą nowej drogi startowej jak i hangarów, umożliwi rozwój usług tzw. „małego cargo”.

2.3. INFRASTRUKTURA KOLEJOWA I DROGI MORSKIE

Gliwicki dworzec kolejowy należy do największych dworców kolejowych konurbacji górnośląskiej, według PKP oznaczony został kategorią A (dworce o rocznej odprawie podróżnych powyżej 2 mln). Przez Gliwice przebiegają międzynarodowe linie kolejowe E30 i CE30 łączące Drezno ze Lwowem, znajduje się tutaj oddział Newagu i Gliwicka Fabryka Wagonów oraz węzeł intermodalny przy porcie Gliwice łączący transport kolejowy z rzecznym i drogowym. Może to wpływać na usprawnienie dystrybucji produkowanych towarów do magazynów zlokalizowanych w Gliwicach i regionie, a także na całą Polskę czy nawet Europę.

W miejscowości Sławków, 56 km od Gliwic znajduje się Euroterminal, który swoją działalność opiera głównie na świadczeniu różnego typu usług przeładunkowych. Ponadto, w zakresie jego działalności jest pilotowanie frachtów kolejowych, samochodowych oraz dokonywanie odpraw celnych. Jest to najdalej w Europie wysunięty na zachód punkt kolei szerokotorowej (jeden z dwóch takich terminali w Polsce), umożliwiający przewóz towarów bezpośrednio z krajów Europy Wschodniej, a następnie ich przeładunek na tiry oraz wagony normalnotorowe. Euroterminal znajduje się w pobliżu przecięcia Paneuropejskich Korytarzy Transportowych łączących Wschód z Zachodem (Paneuropejski Korytarz Transportowy III) oraz Północ z Południem (Paneuropejski Korytarz Transportowy VI) naszego kontynentu.

Mapa 4. Paneuropejski Korytarz Transportowy III



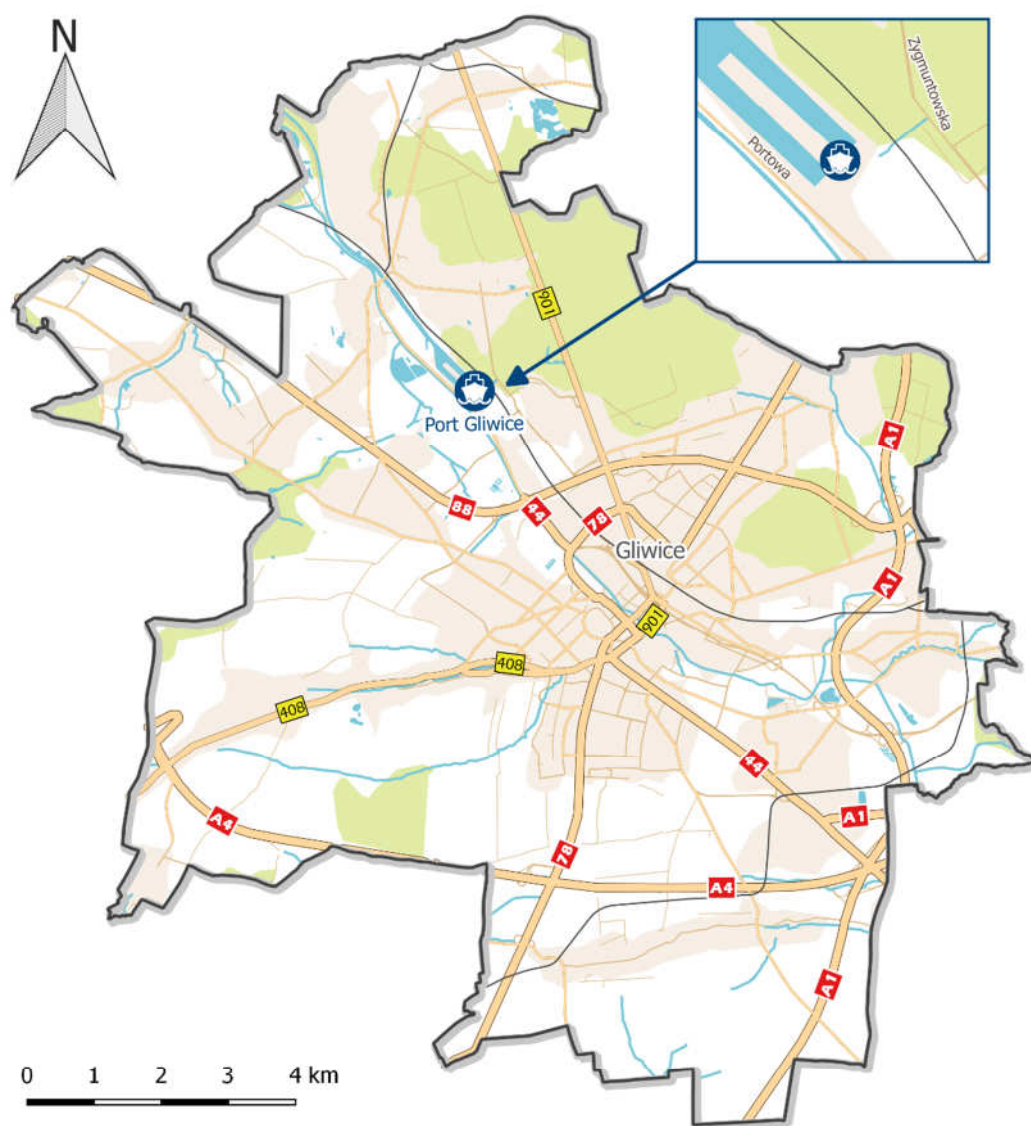
Źródło: Colliers International na podstawie www.euterminal.pl, luty 2018 r.

Ważnym elementem infrastruktury komunikacyjnej w Gliwicach jest także port rzeczny, położony w okolicach szczytowego stanowiska Kanálu Gliwickiego (mapa nr 6) w pobliżu obiektów logistyczno-magazynowych. Port jest początkiem dla 41 kilometrowej drogi rzecznej, łączącej go z Odrą (Odrzańskiej Drogi Wodnej).

W ramach planów rozwoju śródlądowych dróg wodnych w Polsce na lata 2016-2020 z perspektywą do 2030 r. Ministerstwo Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej planuje inwestycje mające na celu m.in. osiągnięcie międzynarodowej klasy żeglowności na Odrzańskiej Drodze Wodnej oraz włączenie jej w sieć europejskich dróg wodnych.

W lipcu 2017 r. Grupa Kapitałowa OT Logistics odbyła pierwszy próbny transport węgla z Gliwic do portu we Wrocławiu. Transport zakończył się powodzeniem, w związku z czym żegluga śródlądowa powróciła do gliwickiego portu. Aktualny potencjał przeładunkowy portu to ok.1,5 miliona ton rocznie, a docelowo 3 miliony.

Mapa 5. Lokalizacja portu morskiego w Gliwicach.



Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

2.4. OBECNOŚĆ I ROZWÓJ SEKTORA AUTOMOTIVE

Górny Śląsk to region, w którym przemysł motoryzacyjny odgrywa znaczącą rolę w gospodarce. Łącznie z podwykonawcami, dostarczającymi produkty dla sektora, w przemyśle motoryzacyjnym pracuje w sumie ok. 44 tys. osób, wobec ok. 180 tys. pracowników branży w całej Polsce. Oznacza to, że w regionie skoncentrowana jest około jedna piąta krajowego przemysłu motoryzacyjnego.

W Gliwicach swoje zakłady posiada wiele międzynarodowych firm produkujących samochody, a także części i podzespoły do światowych marek. Rozwój tego sektora ma swój początek razem z uruchomieniem fabryki Opla przez GM Manufacturing Poland Sp. z o.o., która obecnie jest jedną z największych i najbardziej nowoczesnych w kraju. Innymi firmami motoryzacyjnymi w regionie są:

- NGK Ceramics Polska - japoński producent filtrów cząsteczek stałych do silników wysokoprężnych
- HP Polska – producent elementów wygłuszających do samochodów.
- Autorobot Strefa - inwestycja realizowana przez firmę Lodans Holding, zakład produkuje linie do zgrzewania karoserii samochodowych.
- Sils Centre Gliwice - niemiecka firma stanowiąca część procesu produkcyjnego Opla.
- TRW Braking Systems Polska - inwestycja koncernu pochodzącego z USA jest fabryką wytwarzającą zespoły pomp hamulcowych.
- Tenneco Automotive Eastern Europe – amerykański producent amortyzatorów do samochodów.
- Hirschvogel Components Poland - niemiecki producent wyrobów kutych dla motoryzacji.
- Kirchoff Polska - niemiecka firma produkująca części samochodowe.

W branży automotive bardzo ważny jest wybór operatora logistycznego, który odpowiada za załadunki i rozładunki, przewóz oraz magazynowanie. Bardzo często przedsiębiorstwa mają swoje magazyny niedaleko fabryk. Z tego powodu obecność wielu firm w analizowanym regionie, siłą rzeczy generuje popyt na powierzchnie magazynowe wynajmowane właśnie przez najemców ww. sektora.

2.5. KATOWICKA SPECJALNA STREFA EKONOMICZNA

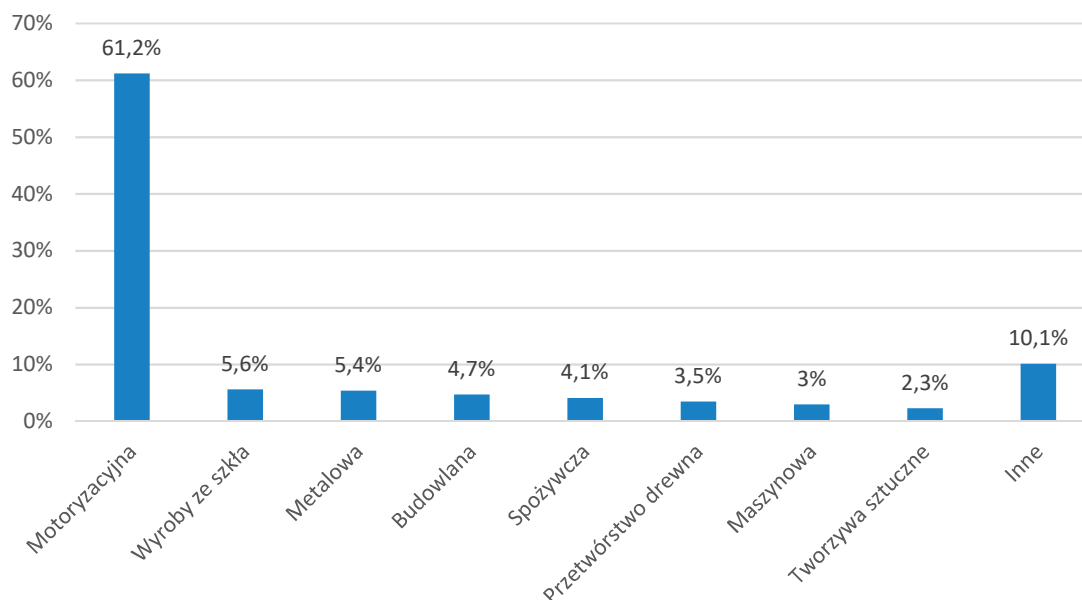
Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna obejmuje 4 podstrefy: Gliwicką, Jastrzębsko-Żorską, Sosnowiecko-Dąbrowską i Tyską. Podstrefa Gliwicka jest największą z czterech podstref wchodzących w skład KSSE. Obejmuje tereny o łącznej powierzchni ponad 1008 ha, natomiast na obszarze miasta Gliwice - 378 ha. Szczególnie atrakcyjny jest teren położony w pobliżu autostrady A4, łączącej Metropolię Silesia z Wrocławiem i dalej na zachód z Niemcami oraz na wschód z Krakowem i dalej z Ukrainą.

Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna jest liderem wśród polskich specjalnych stref ekonomicznych. Obecnie w KSSE działa ponad 300 przedsiębiorstw, które łącznie zainwestowały około 31 mld PLN i stworzyły ponad 70 tys. miejsc pracy. Strefa obejmuje obszar 2614 ha w 40 gminach w województwach śląskim, opolskim oraz małopolskim.

W ramach strefy funkcjonuje także klaster „Silesia Automotive & Advanced Manufacturing”, który jest inicjatywą Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej SA realizowanej na rzecz przedsiębiorstw, działających w branży motoryzacyjnej oraz technologicznie blisko współpracujących z sektorem motoryzacji. Wizją klastru jest wykreowanie województwa śląskiego i opolskiego jako środkowoeuropejskiego regionu kompetencji branży motoryzacyjnej. Celem „Silesia Automotive & Advanced Manufacturing” jest zbudowanie silnej platformy wymiany i współpracy między przedsiębiorstwami a instytucjami edukacyjnymi i naukowymi.

W 2017 roku Katowicka Strefa pozyskała 58 inwestycji o łącznych deklarowanych nakładach inwestycyjnych przekraczających 3,4 mld PLN. Przedsiębiorcy zadeklarowali się utworzyć ponad 2 tys. nowych miejsc pracy i utrzymać 14 tys. Łączna wartość nowych inwestycji pozyskanych od początku 2018 roku przez KSSE przekroczyła 400 mln PLN. Oznacza to utrzymanie dobrego tempa rozwoju w stosunku do roku poprzedniego.

Wykres 1. Inwestycje w strefie według branży



Źródło: Colliers International na podstawie danych udostępnianych przez KSSE, luty 2018 r.

2.6. ZAPLECZE NAUKOWE I DOSTĘPNOŚĆ PRACOWNIKÓW

Województwo śląskie zapewnia świetnie przygotowaną kadrę pracowniczą dla inwestorów. Przyszli pracownicy rekrutują się spośród absolwentów kształcących się na kilkudziesięciu wyższych uczelniach technicznych, zawodowych, uniwersytetach i akademiach. Największą uczelnią wyższą w analizowanym regionie jest Politechnika Śląska w Gliwicach, na której kształci się obecnie 30 tys. studentów.

Gliwice są ważnym ośrodkiem naukowym, także w zakresie nauk technicznych powiązanych z praktyką przemysłową. Silne zaplecze edukacyjne (Absolwenci studiów na kierunkach technicznych, którzy na rynku pracy stają się atrakcyjnymi potencjalnymi pracownikami) oraz dostępność relatywnie taniej siły roboczej (koszty zatrudnienia pracownika są niższe niż np. w Czechach) to bodźce wpływające na decyzje firm z branży motoryzacyjnej poszukujących potencjalnych lokalizacji dla swoich fabryk czy magazynów. Warty odnotowania jest fakt, iż 39,7% aktywnych zawodowo mieszkańców Gliwic zatrudnionych jest w sektorach przemysłowym i budowlanym. 61,3% mieszkańców to osoby w wieku produkcyjnym.

W Gliwicach stopa bezrobocia na koniec listopada 2017 roku osiągnęła rekordowo niski poziom – 3,7%. Według danych Powiatowego Urzędu Pracy w Gliwicach panuje bardzo dobra koniunktura i duże zapotrzebowanie na pracowników.

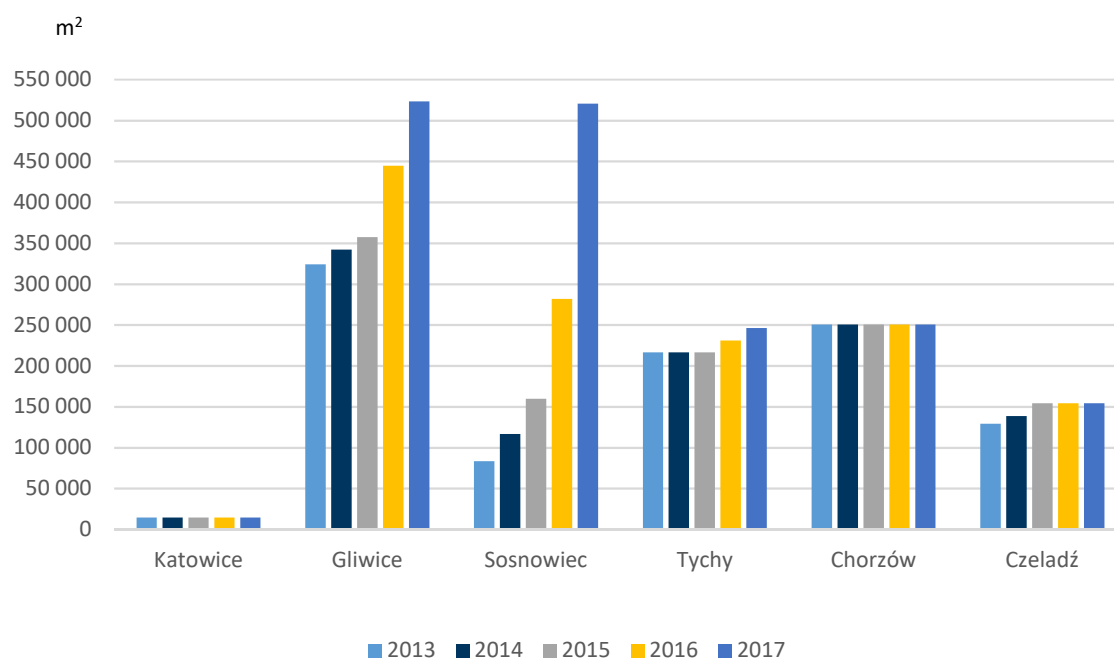
3. RYNEK LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWY W REGIONIE GÓRNEGO ŚLĄSKA ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM GLIWIC

Rynek logistyczno-magazynowy Gliwic jest integralną częścią rynku Górnego Śląska, jednego z najbardziej uprzemysłowionych i rozwiniętych logistycznie terenów Polski. Górny Śląsk jest drugim pod względem zasobów w kraju i jest jednym z największych i najszybciej rozwijających się rynków magazynowych w Polsce. Jego całkowite zasoby na koniec roku osiągnęły poziom ponad 2,5 mln m², z czego ponad 520 tys. m² przypada na Gliwice. Znajdują się tu największe w kraju kopalnie i huty, a także ważne fabryki motoryzacyjne oraz zakłady energetyczne.

W ciągu całego roku na Górnym Śląsku do użytkowania oddano 407,7 tys. m² nowej powierzchni. W budowie na koniec roku pozostawało 16 obiektów o łącznej powierzchni ok. 398 tys. m².

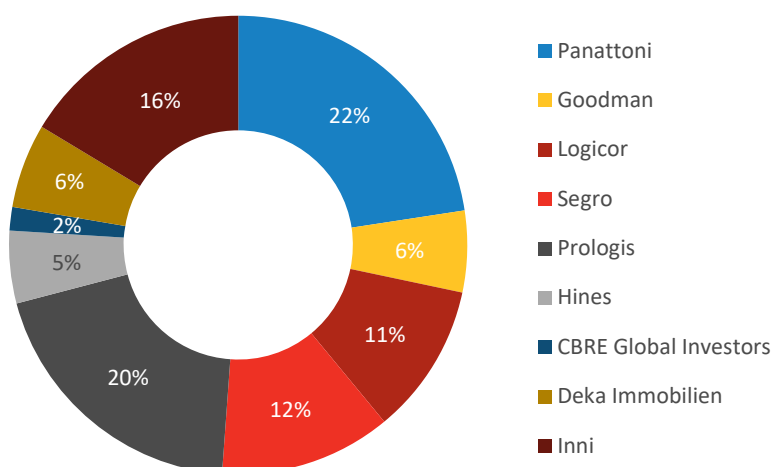
W ciągu ostatnich 12 miesięcy popyt na powierzchnię magazynową na rynku śląskim wyniósł 937,3 tys. m². Ze 117 zawartych transakcji 60% dotyczyło nowych umów najmu. Wskaźnik pustostanów zmniejszył się z – 5,5% na koniec 2016 roku do 4,6% w grudniu 2017 roku.

Wykres 2. Rozwój podaży w wybranych* miastach Górnego Śląska



Źródło: Colliers International, luty 2018 r., *miasta o największej podaży powierzchni logistyczno-magazynowych na Górnym Śląsku

Wykres 3. Udział największych deweloperów w istniejącej podazy na Górnym Śląsku



Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

3.1. DEWELOPERZY OBECNI NA GLIWICKIM RYNKU MAGAZYNOWYM

3.1.1. PANATTONI EUROPE

Od początku swojej działalności w Polsce w 2005 roku, deweloper zrealizował projekty o łącznej powierzchni ponad 5,7 mln m². Specjalnością tego dewelopera są szyte na miarę inwestycje build-to-suit (BTS) - budowane na zamówienie indywidualnego klienta. Do największych tego typu obiektów zaliczyć można budynki dla operatora e-commerce Amazon w takich lokalizacjach jak Poznań czy Wrocław. Do obiektów tego dewelopera zlokalizowanych na terenie Gliwic należą: Panattoni Park Gliwice II oraz Panattoni Park Gliwice III.

3.1.2. GOODMAN

Deweloper rozpoczął działalność w Polsce w 2005 roku. Obecnie grupa jest postrzegana jako jeden z wiodących deweloperów na rynku. Goodman buduje i zarządza wysokiej jakości nieruchomościami magazynowymi i logistycznymi, których jest jednocześnie właścicielem. Nieruchomości powstają w kluczowych lokalizacjach w Polsce, takich jak Wrocław, Poznań, Kraków, Gdańsk, Łódź, Toruń, Konin, Górny Śląsk (Sosnowiec, Gliwice) czy Warszawa. Na analizowanym rynku do tego dewelopera należy Goodman Gliwice Logistics Center.

3.1.3. MLP GROUP

Deweloper obecny na rynku od 1998 roku, aktualnie w całej Polsce posiada 11 parków logistycznych : MLP Pruszków I, MLP Pruszków II, MLP Poznań I, MLP Lublin, MLP Teresin MLP Czeladź, MLP Bieruń, MLP Gliwice, MLP Poznań II, MLP Łódź Wschód, MLP Wrocław Wschód.

3.1.4. WHITE STAR REAL ESTATE

White Star Real Estate jest międzynarodową firmą z wieloletnim doświadczeniem na rynku nieruchomości. Deweloper zrealizował ponad 50 wysokiej klasy projektów w Europie. Pozostałe inwestycje to magazyny, centra handlowe oraz osiedla domów jednorodzinnych i mieszkań. Jego portfolio uzupełniają ostatnio kupione obiekty magazynowe. White Star to deweloper o stosunkowo niskim udziale w rynku Górnego Śląska.

3.1.5. PROLOGIS

Firma obecna na polskim rynku od 1997 roku, posiadająca portfolio o łącznej powierzchni 2,4 mln m² (116 budynków w 24 parkach). Centra dystrybucyjne Prologis znajdują się w strategicznych częściach Polski z dobrym dostępem do sieci międzynarodowych szlaków transportowych: Gdańsk, Szczecin, Warszawa, Piotrków Trybunalski czy region Górnego Śląska (Chorzów, Dąbrowa Górnicza).

3.1.6. SEGRO

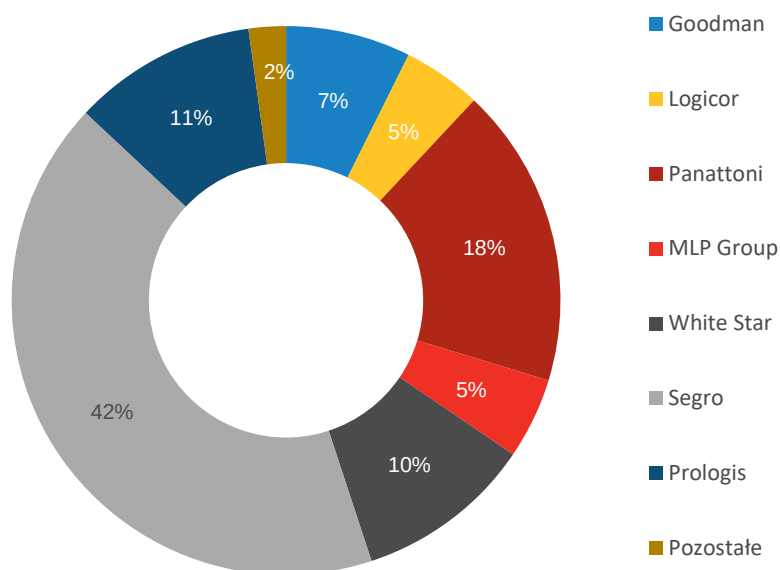
SEGRO rozpoczął swoją działalność w Europie Środkowej na początku 2006 roku. Obecnie w Polsce firma prowadzi inwestycje w strategicznych lokalizacjach takich jak: Gdańsk, Górny Śląsk (Gliwice, Tychy) Łódź, Poznań, Stryków, Warszawa i Wrocław.

3.1.7. LOGICOR

Deweloper jest właścicielem 43 wysokiej jakości obiektów logistycznych w regionie Europy Środkowej i Wschodniej. Aż 28 znajduje się w Polsce, w takich lokalizacjach jak Warszawa, Polska Centralna, Górny Śląsk, Kraków i Poznań.

Na rynku nieruchomości magazynowych w Gliwicach obecni są zarówno deweloperzy polscy, jak i międzynarodowi, jednak dominującą pozycję mają przedstawiciele drugiej grupy. Największy udział w rynku pod względem wybudowanej powierzchni magazynowej posiada SEGRO (42%), natomiast na drugim miejscu znajdują się Panattoni (18%) i Prologis z udziałem 11 %.

Wykres 4. Udziały deweloperów w Gliwicach według sumy wybudowanej powierzchni



Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

3.2. PODAŻ POWIERZCHNI LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWEJ W GLIWICACH

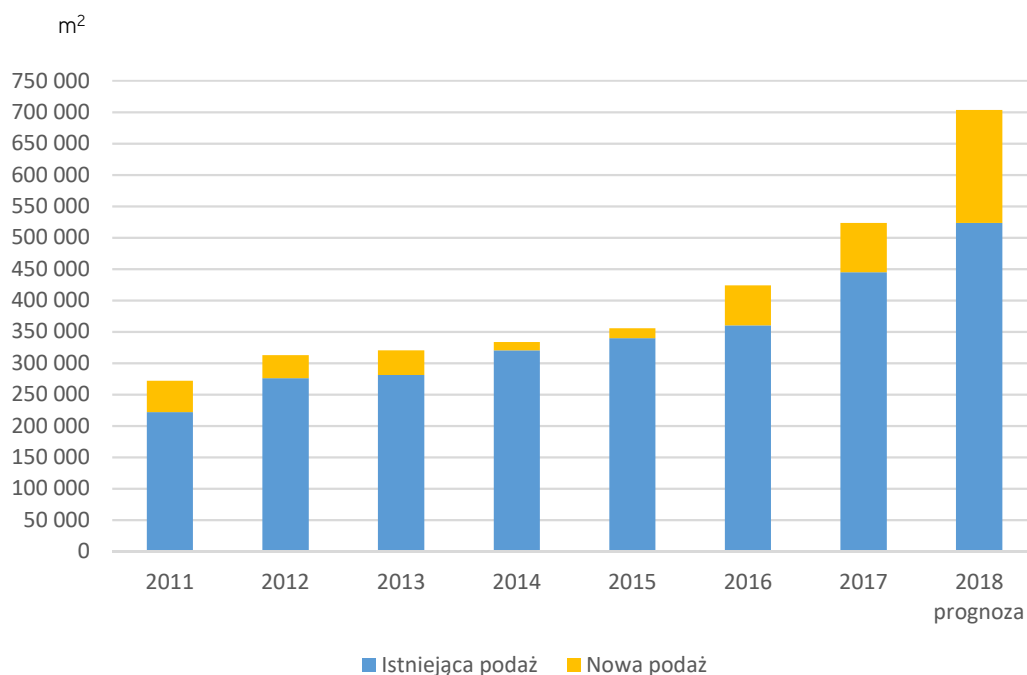
W Gliwicach zlokalizowanych jest 29 nowoczesnych centrów magazynowych (Załącznik s.30) o łącznej powierzchni przekraczającej 520 tys. m², co stanowi ok 21% całkowitej podaży w regionie Górnego Śląska. Gliwicki rynek magazynowy charakteryzuje się relatywnie stabilną dynamiką nowej podaży. W ciągu ostatniego roku deweloperzy ukończyli projekty o łącznej powierzchni ponad 78 tys. m², co oznacza stabilny rozwój rynku w stosunku do roku 2016 kiedy na gliwicki rynek magazynowy dostarczono 87,3 tys. m². Do największych istniejących obiektów w mieście należą Prologis Park Gliwice o powierzchni 56,7 tys. m², BTS dla firmy Decathlon dewelopera Segro (31,7 tys. m²), Segro Logistics Park Gliwice, składający się z 8 obiektów magazynowych o łącznej powierzchni ponad 166 tys. m², a także Panattoni Park Gliwice II i III, o łącznej powierzchni ponad 92 tys. m².

Do największych obiektów na gliwickim rynku magazynowym należą:

- SEGRO Logistics Park Gliwice, składający się z 8 magazynów o łącznej powierzchni 166 tys. m²
- Prologis Park Gliwice (dawniej Panattoni BTS Tesco) obiekt o powierzchni 56 tys m².
- Diamond Business Park Gliwice. 3 budynki magazynowe o łącznej powierzchni 54,8 tys. m².

- Goodman Gliwice Logistics Center, dostarczany na rynek etapami od I kw. 2016 roku do I kw. 2017 roku Park tworzą łącznie 3 magazyny o łącznej powierzchni 38,6 tys. m².
- Panattoni Park Gliwice III w skład którego wchodzi 3 obiekty magazynowe o łącznej powierzchni 74,5 tys. m².

Wykres 5. Rozwój podaży w Gliwicach w latach 2011-2018 (prognoza)

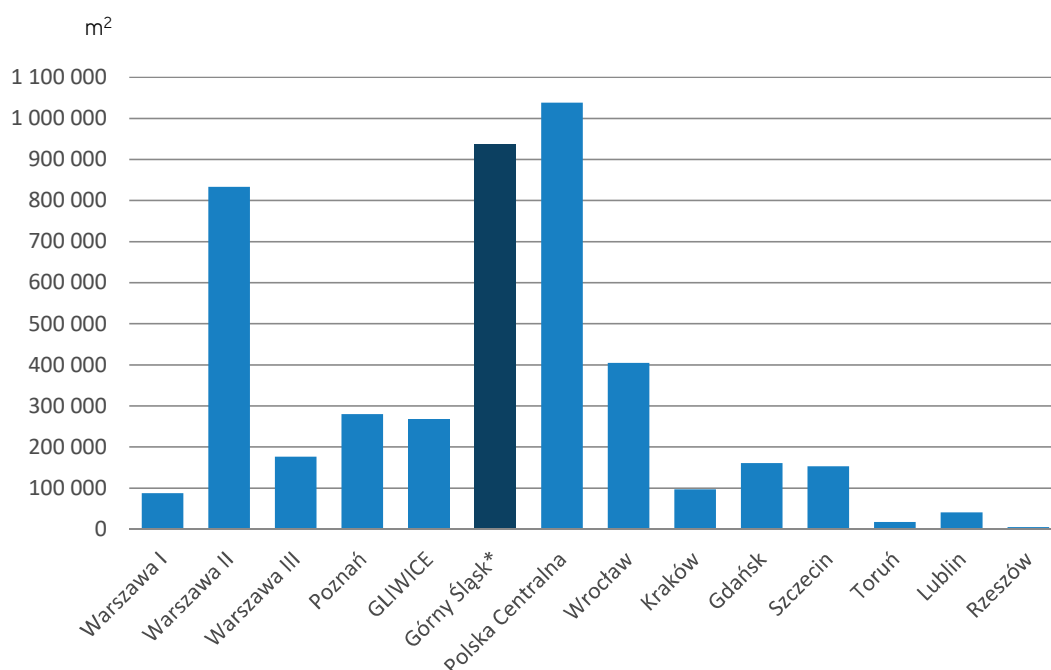


Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

3.3. POPYT NA POWIERZCHNIĘ LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWE W GLIWICACH

W Gliwicach obserwowany jest relatywnie stabilny poziom aktywności najemców. Wyjątkiem jest rok 2017, gdy podpisano umowy najmu opiewające na ponad 268 tys. m², co odpowiada 53% popytu odnotowanego od 2011 roku w regionie górnego Śląska. W 2017 roku zdecydowana większość powierzchni została wynajęta w ramach umowy BTS podpisanej pomiędzy Panattoni i Amazon (54%). Nowe umowy stanowiły 39% popytu, a ekspansje 6%. Umowa opiewająca na 146 tys. m² powoduje dominację sektora e-commerce w popycie w Gliwicach w roku 2017, ale także w całkowitym popycie odnotowanym od początku 2011 roku.

Wykres 6. Popyt w Gliwicach na tle głównych rynków magazynowych w Polsce w 2017 r.



Źródło: Colliers International, luty 2018 r., *popyt zagregowany dla całego regionu, łącznie z Gliwicami.

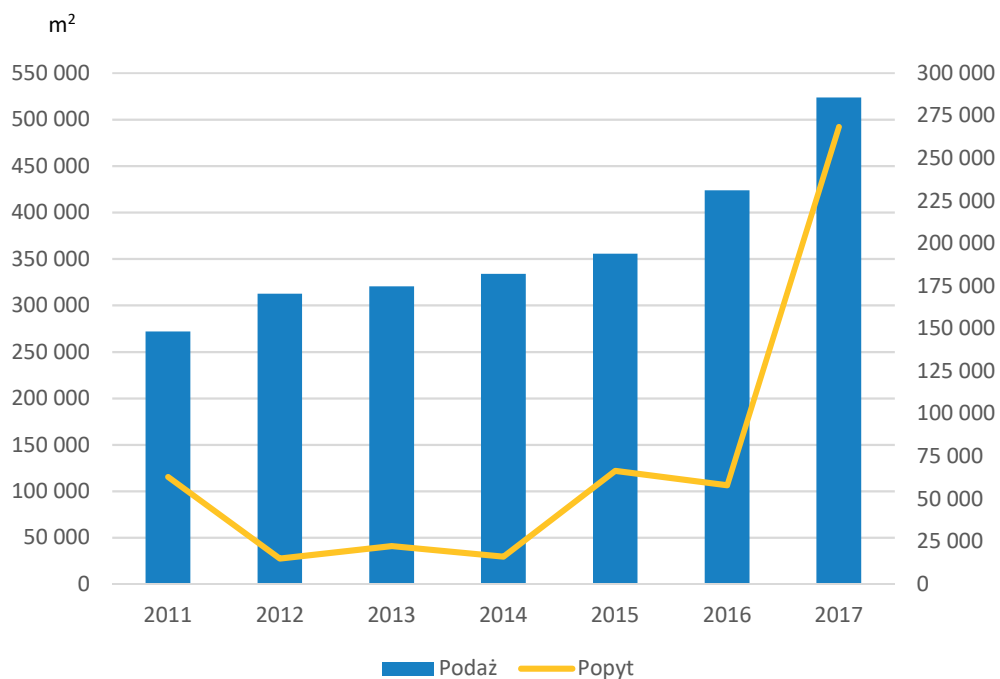
Analizując umowy najmu zawarte od 2011 roku do końca 2017 roku podpisano umowy na ponad 500 tys. m². Wśród zawartych transakcji można wyróżnić kilka branż, których przedstawiciele wynajmowali w Gliwicach najwięcej powierzchni. Za sprawą umowy podpisanej pomiędzy Panattoni i Amazon, e-commerce stanowi 29% całkowitego popytu we wspomnianym okresie. Z kolei 20% udziałów w popycie przypada najemcom z branży produkcyjnej, 12% firmom z branży handlowej, a 9% branży 3PL (logistyka firm trzecich – działania, w których jedną lub kilka funkcji logistycznych zleca się firmie zewnętrznej).

Tabela 1. Największe transakcje najmu w Gliwicach w latach 2011-2017

Rok	Najemca	Lokalizacja	Powierzchnia	Branża
2011	Decathlon	Segro Logistics Park Gliwice	31 775 m²	Handel
2012	HL Display	Segro Business Park Gliwice	9 600 m²	Produkcja
2013	DPD	BTS Gliwice	7 960 m²	3PL
2014	Delta Packaging	Panattoni Park Gliwice II	10 550 m²	Produkcja
2015	Jiffy Packaging	Segro Logistics Park Gliwice	16 000 m²	Produkcja
2016	Sistema	Goodman Gliwice Logistics Centre	13 000 m²	Produkcja
2017	Amazon	BTS Gliwice	146 000 m²	E-commerce

Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

Wykres 7. Rozwój popytu na tle istniejącej podaży na gliwickim rynku logistyczno-magazynowym

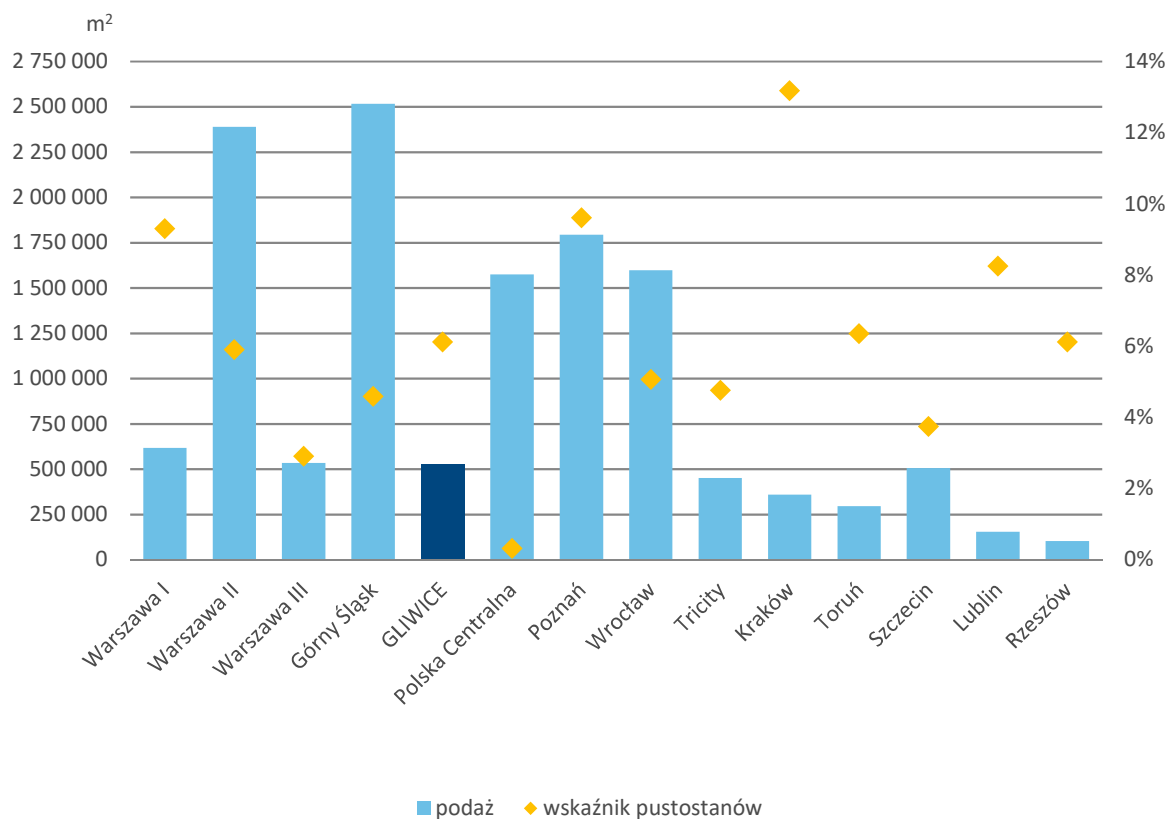


Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

3.4. DOSTĘPNA POWIERZCHNIA I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów na wszystkich głównych rynkach magazynowych w Polsce wyniósł 5,4% na koniec 2017 roku. W Gliwicach utrzymuje się na stabilnym poziomie względem roku poprzedniego (6,4% w 2016 roku) i jest on równy 6,1%. o 1,5 p.p. większy niż w całym regionie Górnego Śląska (4,6%). Dostępne powierzchnie magazynowe zlokalizowane są w ramach Diamond Business Park Gliwice oraz Segro Logistics Park Gliwice. Pozostałe obiekty pozostają w pełni wynajęte.

Wykres 8. Wskaźnik dostępnych powierzchni w Gliwicach na tle głównych rynków w Polsce – 2017 r.

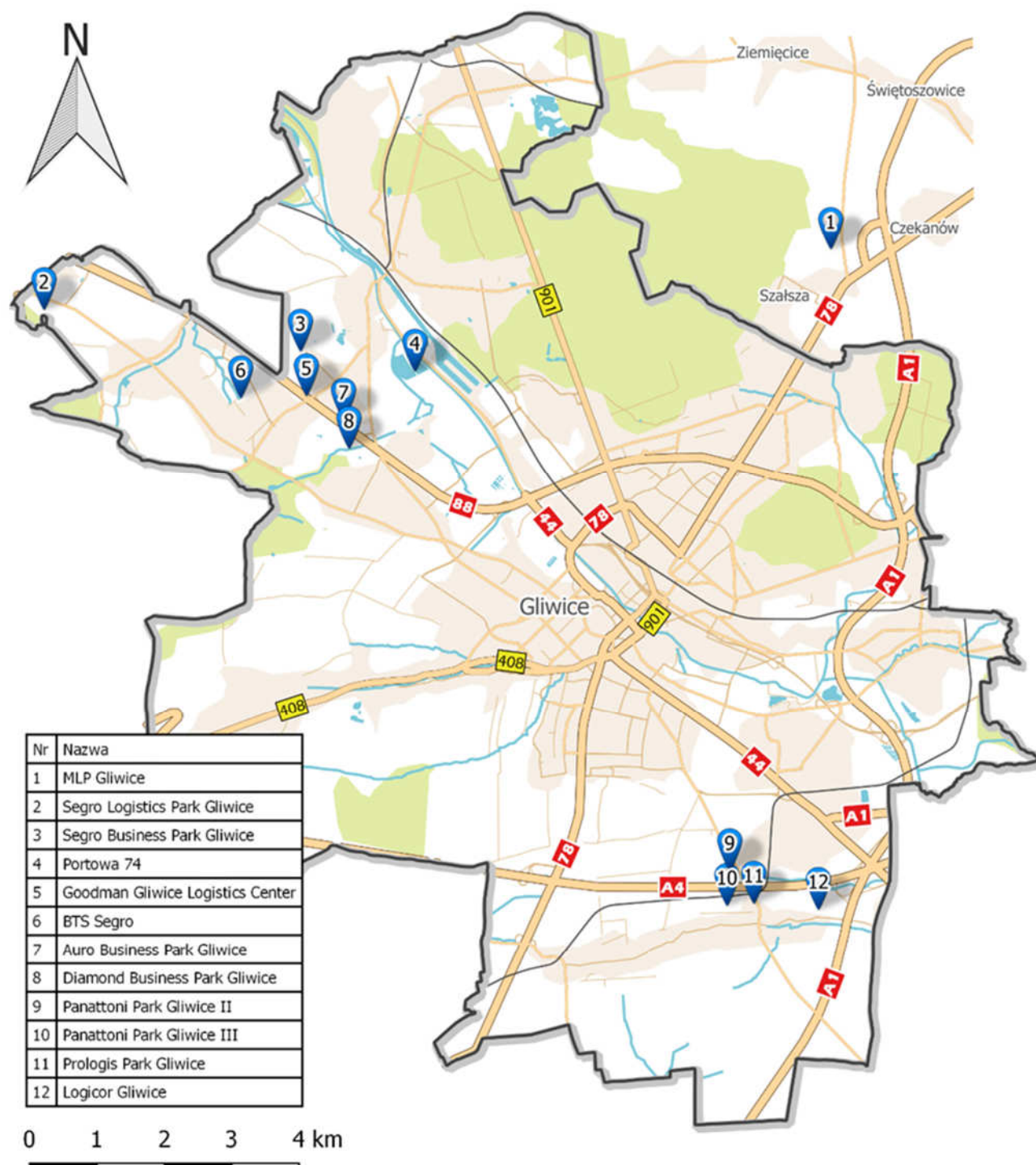


Źródło: Colliers International, luty 2018 r. Podaż Górnego Śląska wyrażona włącznie z Gliwicami.

3.5. LOKALIZACJA OBIEKTÓW LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWYCH (GLIWICE)

Większość z obiektów zlokalizowana jest w granicach administracyjnych Gliwic tj. jego północnej i południowej części. Największym atutem obiektów zlokalizowanych w południowej części jest ich idealna lokalizacja, bezpośrednio przy najważniejszych węzłach komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie granicy czeskiej i słowackiej. Z kolei lokalizacja obiektów na północy miasta znajduje swoje uzasadnienie w bliskości drogi krajowej 88, która prowadzi bezpośrednio do gliwickiej podstrefy Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Mapa 6. Lokalizacja parków magazynowych w Gliwicach



Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

3.6. POZIOM CZYNSZÓW I OGÓLNE WARUNKI NAJMU

Stawki czynszów na głównych rynkach w ciągu minionego roku nieznacznie się zmieniły. Zmiany odnotowano na Górnym Śląsku, Poznaniu, w centralnej Polsce, Wrocławiu czy Krakowie. Czynsze w Gliwicach nie różnią się od tych podawanych dla całego regionu Górnego Śląska. Efektywne stawki wynoszą od 2,10€ do 2,60€ za metr kwadratowy powierzchni logistyczno-magazynowych. Podczas negocjowania umów najmu, deweloperzy preferują 5 letnie umowy, w praktyce jednak najczęściej podpisywane są one na okres 3 lat. Przy umowach dotyczących projektów BTS długość najmu wydłuża się do 7-12 lat. Najemcy często mogą liczyć na wiele zachęt np. w postaci okresów bezczynszowych. (Częstą praktyką rynkową jest od 1,5 do 2 miesięcy na każdy rok umowy najmu). W przypadku znaczących transakcji okres ten może wydłużyć się.

Dla zabezpieczenia umowy najmu stosuje się depozyt bankowy w wysokości od 3 do 6 miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych. Całość powiększona o podatek VAT.

Koszty szkód wymagających naprawy powstałych we wnętrzu magazynu pokrywa najemca. Usługi związane z utrzymaniem części wspólnych leżą po stronie właściciela, jednak odzyskuje on poniesione koszty poprzez rozliczanie opłat eksploatacyjnych.

Tabela 2. Efektywne stawki czynszu (EUR/m²/miesiąc)

Region	Min.	Max.
Warszawa I	3,50	4,80
Warszawa II	1,90	2,90
Warszawa III	1,90	2,70
Polska Centralna	2,00	2,90
Poznań	2,20	2,70
Gliwice/Górny Śląsk	2,10	2,60
Kraków	2,60	4,00
Wrocław	2,10	3,20
Trójmiasto	2,20	2,90
Toruń/Bydgoszcz	2,20	2,80
Szczecin	2,40	3,50
Lublin	2,40	2,90
Rzeszów	2,50	3,20

Źródło: Colliers International, luty 2018 r.

3.7. PRZYSZŁA PODAŻ – OBIEKTY W BUDOWIE I PLANOWANE

Trudno jednoznacznie oszacować przyszłą roczną podaż na rynku magazynowym. Możliwe jest jednak oszacowanie potencjalnej podaży na rynku logistyczno-magazynowym w analizowanym obszarze. Wynika to z faktu, iż deweloperzy posiadają już zabezpieczone grunty wraz z uzyskanymi wszystkimi wymaganymi pozwoleniami, na których możliwe jest wybudowanie magazynów nawet w pół roku od zawarcia umowy najmu z najemcą.

Obecnie w Gliwicach w budowie znajdują się 3 obiekty magazynowe:

- Największą inwestycją w okolicach Gliwic jest obecnie magazyn dla jednego z dominujących operatorów e-commerce, Amazon przygotowywany przez dewelopera Panattoni. Obiekt o powierzchni 146 tys. m² zlokalizowany będzie w okolicy węzła Sośnica gdzie krzyżują się autostrady A1 i A4.
- 10,5 tys. m² znajduje się w budowie w ramach kolejnego etapu MLP Gliwice. Park znajduje się zaledwie 6 km na północ od centrum Gliwic. Dużym ułatwieniem jest bliskość autostrady A1 (łączącej północ z południem kraju) oraz drogi krajowej nr 78, która łączy park z lotniskiem w Katowicach.
- 34 tys. m² znajduje się w budowie w ramach kolejnego magazynu w Panattoni Park Gliwice III, którego największym atutem jest lokalizacja, bezpośrednio przy najważniejszych węzłach komunikacyjnych oraz w niedalekiej odległości od granicy czeskiej i słowackiej. Park położony jest w zachodnio-północnej części Górnego Śląska, która cieszy się coraz większym zainteresowaniem podmiotów biznesowych ze względu na realizowane inwestycje drogowe.

Ponad 150 tys. m² powierzchni logistyczno-magazynowej w Gliwicach jest na etapach planowania w ramach 10 projektów. Ich dostarczenie na rynek zależeć może od wielu czynników, takich jak dostępność gruntów, ceny materiałów budowlanych itp.

3.8. TRENDY NA RYNKU LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWYM W POLSCE I ANALIZOWANYM REGIONIE

Na polskim rynku nieruchomości logistyczno-magazynowych obserwować będziemy coraz więcej projektów realizowanych w formule BTS. Nie oznacza to jednak, że deweloperzy rezygnują z budownictwa spekulacyjnego (budowa magazynu przed pozyskaniem najemcy). Projekty BTS potrafią być dostarczone na rynek już w 6 miesięcy od podpisania umowy z najemcą obiektu. Z kolei trendem, który będzie napędzał popyt jest „Cross border e-commerce” czyli międzynarodowy handel internetowy.

Oznacza to sprzedaż lub zakup produktów za pośrednictwem sklepów internetowych poza granicami państw. W perspektywie najbliższych lat zjawisko to może powodować pojawianie się na rynku kolejnych obiektów magazynowych.

W Gliwicach wciąż istnieje dość liczna grupa gruntów przeznaczona na cele logistyczno-magazynowe. Międzynarodowi i polscy deweloperzy już posiadają zabezpieczone grunty pod kolejne inwestycje.

W odniesieniu do wyżej wspomnianego potencjału budowlanego, stawki czynszów w Gliwicach w najbliższym czasie nie zwiększą się.

W związku z dogodnym położeniem miasta tj. skrzyżowanie autostrad A1 i A4, poza sektorem motoryzacyjnym, możliwy jest rozwój logistyki w Gliwicach wychodzącej na rynki lokalne, a także, w zależności od sytuacji polityczno-gospodarczej, na rynek Ukraiński i wschodni.

Stosunkowo bliskie sąsiedztwo fabryk Hyundai i Kia w czeskiej Ostrawie, może powodować dalszy rozwój i zainteresowanie kolejnymi powierzchniami logistyczno-magazynowymi firm podwykonawczych związanych z tymi producentami.

Warto wspomnieć o tzw. „city logistics” czyli małych magazynach zlokalizowanych w centrach większych miast. Operatorzy, chcąc pozostać konkurencyjnymi, poszukują rozwiązań pozwalających na maksymalne skrócenie czasu dostawy zamawianych produktów. Będą więc rozważać wynajmowanie dodatkowych powierzchni magazynowych w obrębie największych konurbacji.

Obserwujemy stosunkowo ograniczony dostęp do potencjalnych pracowników w większości lokalizacji w Polsce. Zaistniała sytuacja sprawia, że pracodawcom bardziej opłaca się pozyskiwać pracowników zza granicy – głównie z Ukrainy, ale też i z Białorusi, Rosji, Gruzji, Armenii czy Mołdawii. Godzą się pracować za stawki, których nie chcą przyjmować Polacy, zaś przedsiębiorcom nie są straszne procedury przyjmowania cudzoziemców do pracy – zwłaszcza, że w przypadku obywateli wymienionych powyżej państw zostały one uproszczone i nie wiążą się z ponoszeniem dodatkowych wydatków.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK 1. ISTNIEJĄCE OBIEKTY LOGISTYCZNO-MAGAZYNOWE W GLIWICACH

Nazwa budynku	Deweloper	Data oddania	Powierzchnia najmu (m ²)	Dostępne powierzchnie (m ²)
Auro Business Park Gliwice	AURO Sp. z o.o.	2010 Q3	3 456	0
Goodman Gliwice Logistics Center Bud. 1	Goodman	2016 Q1	9 100	0
Goodman Gliwice Logistics Center Bud. 2	Goodman	2016 Q1	13 100	0
Goodman Gliwice Logistics Center Bud. 3	Goodman	2017 Q1	16 423	0
Logicor Gliwice I building 1 (d. Panattoni Park Gliwice I A)	Logicor	2011 Q4	11 167	0
Logicor Gliwice I building 2 (d. Panattoni Park Gliwice I B)	Logicor	2012 Q2	4 614	0
Logicor Gliwice II (d. Panattoni Park Gliwice II Bud 1)	Logicor	2011 Q3	8 494	0
MLP Gliwice A	MLP Group	2017 Q4	24 945	0
Panattoni Park Gliwice II Bud 2	Panattoni	2014 Q3	8 000	0
Panattoni Park Gliwice II Bud 3	Panattoni	2015 Q1	10 200	0
Panattoni Park Gliwice III bud. 1	Panattoni	2016 Q3	23 500	0
Panattoni Park Gliwice III bud. 1	Panattoni	2016 Q4	23 500	0
Panattoni Park Gliwice III bud. 2	Panattoni	2017 Q3	27 500	0
Portowa 74	Preymesser	2013 Q2	8 000	0
Prologis Park Gliwice (d. Panattoni BTS Tesco (Gliwice))	Prologis	2010 Q4	56 702	0
BTS Gliwice	SEGRO	2011 Q1	9 800	0
BTS Decathlon	SEGRO	2013 Q1	31 700	0
SEGRO Business Park Gliwice A	SEGRO	2016 Q3	12 400	0
Segro Logistics Park Gliwice bud. A #1	SEGRO	2008 Q1	16 200	0
Segro Logistics Park Gliwice bud. A #2	SEGRO	2015 Q4	5 400	0
Segro Logistics Park Gliwice bud. B	SEGRO	2008 Q1	39 600	18 000
Segro Logistics Park Gliwice bud. C phase 1	SEGRO	2009 Q1	43 200	12 600
Segro Logistics Park Gliwice bud. C phase 2	SEGRO	2011 Q3	31 900	0
Segro Logistics Park Gliwice bud. C phase 3	SEGRO	2016 Q1	5 700	0
Segro Logistics Park Gliwice bud. D	SEGRO	2009 Q2	14 300	0

Źródło: Colliers International, luty 2018 r.



Dominika Jędrak

Director | Research and Consultancy Services

+ 48 666 819 242

dominika.jedrak@colliers.com

Wiktor Lesiak

Junior Analyst | Research and Consultancy Services

+ 48 664 920 140

wiktor.lesiak@colliers.com

Colliers International Poland Sp. z o.o.

The Metropolitan

Pl. Piłsudskiego 3

00-078 Warszawa

T: +48 22 331 78 00

www.colliers.pl