

CUSHMAN &



CUSHMAN &
WAKEFIELD

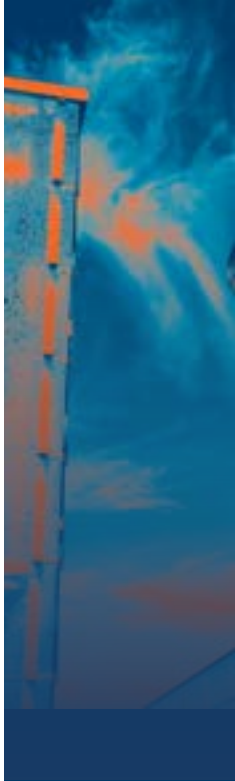
KOPALNIE BIZNESU

RYNEK MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNY
GÓRNEGO ŚLĄSKA

Publikacja Cushman & Wakefield

2024

WAKEFIELD



01

Wprowadzenie	4
1.1 Słowo wstępu Cushman & Wakefield	5
1.2 Słowo wstępne Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej	6



02

Położenie i rys historyczny	8
2.1 położenie Geograficzne	9
2.2 Zarys geologiczny regionu	9
2.3 Położenie administracyjne	10
2.4 Sieć transportowa	11
2.4.1 Drogowe szlaki komunikacyjne w regionie	12
2.4.2 Transport kolejowy i terminale	14
2.4.3 Transport lotniczy	15
2.4.4 Żegluga śródlądowa i terminal	15
2.4.5 Terminal w Sosnowcu (przeładunek gazu)	15
2.5 Historyczny rozwój przemysłu w regionie	16
2.5.1 Zarys historyczny Górnego Śląska	16
2.5.2 Górny Śląsk w okresie rozwoju przemysłu	17
2.5.3 Kierunki przemian gospodarczych po 1989 roku	18



03

Przygotowanie inwestycji	20
3.1 Pierwszy etap predevelopmentu – dlaczego tak ważne jest sprawdzenie gruntu	21



04

Rynek magazynowo produkcyjny	23
4.1 Zasięg na rynek CEE	24
4.2 Region Śląska na tle polski i regionów CEE	25
4.3 Główne ośrodki produkcyjne i magazynowe w regionie	26
4.3.1 Ośrodki przemysłu i logistyki	31
4.4 Strefy ekonomiczne w regionie	34
4.5 Wypowiedzi i opinie	38



05

Rynek magazynowy	44
5.1 Rynek magazynowy śląska - dane ogólne	45
5.2 Zarys historyczny rozwoju rynku magazynowego	56
5.3 Śląski rynek magazynowy w 2023 roku	48
5.3.1 Aktywność najemców	49
5.3.1.1 Podaż	52
5.3.1.2 Pustostany	52
5.3.1.3 Aktywność deweloperska	53
5.3.1.3.1 CZYNsze	54
5.3.1.3.2 PROGNOZA	54
5.3.1.4 GŁÓWNE SUBRYNKI MAGAZYNOWE	56
5.4 Z linii produkcyjnej do naszych drzwi - D2C jako nowy trend e-commerce	60
5.4.1 Przemysł motoryzacyjny	64



06

Rynek produkcyjny	66
6.1 Główne gałęzie przemysłu w regionie	67



07

Rewitalizacja	68
7.1 Rewitalizacja terenów na Górnym Śląsku	69



08

Rynek pracy	70
8.1 Inwestowanie w Katowicach z perspektywy rynku pracy	71



09

Podsumowanie	78
9.1 Trzy węgielki na wynos	79
Autorzy raportu	80

01

*“Nie wierzę w olśnienia.
Wierzę w realną pracę”*

WPROWADZENIE

WPROWADZENIE

SŁOWO WSTĘPU

CUSHMAN & WAKEFIELD

1.1

Nie wierzę w olśnienia. Wierzę w realną pracę”. Słowa te, genialnie w swej prostocie, wypowiedział człowiek, który o Górnym Śląsku wie wszystko, również to, jaką wartość mieszkańcy tego regionu przykładają do ciężkiej i uczciwej pracy. Kazimierz Kutz, bo o nim mowa, wyreżyserował wiele filmów, w tym filmową trylogię śląską, w której pokazał, czym tak naprawdę jest Górny Śląsk i jak należy go rozumieć. Nie mamy więc prawa mu nie wierzyć.

Z tego też powodu stworzenie raportu o tym regionie nie było zadaniem łatwym, mimo że za nami już dwa regionalne wydania. Pierwsze opracowanie o dynamicznym rynku województwa zachodniopomorskiego i drugie, opisujące stabilny już rynek Polski Centralnej, przyniosło nam wiele wskazówek czytelników, ale też uświadomiło, jak wiele pracy czeka przy tym trzecim. Można byłoby rzec „do trzech razy sztuka”, choć wolę niemiecki pierwowzór tego przysłowia – „Aller guten Dinge sind drei”, co oznacza, że dobra rzecz pojawia się za trzecim razem. Wierzę więc głęboko, że raport, który trzymają Państwo w ręku, bądź zaznajamiają się z nim na ekranie wyświetlacza, stanowi właściwy wynik wielu godzin analiz, pracy i gorących rozmów o tym, jakie treści w raporcie finalnie pozostawić.

Górny Śląsk to region, o którym nie wolno pisać, nawet w kontekście biznesu i nieruchomości logistycznych, bez próby chociaż pobieżnego spojrzenia w historię, położenie i przyczyny aktualnej sytuacji gospodarczej. To wszystko spowodowało, że raport ten jest zdecydowanie najdłuższym ze wszystkich dotychczasowych, ale jednocześnie najlepszym, moim zdaniem, opracowaniem analizującym Górny Śląsk oraz rejon Zagłębie.

Region, na terenie którego ulokowanych jest prawie 5,5 mln mkw. nowoczesnych magazynów, z których aż 32% (1,7 mln mkw.) powstało w ciągu trzech ostatnich lat, stanowi drugi pod względem

wielkości rynek polskich nieruchomości logistyczno – produkcyjnych i ustępuje jedynie województwu mazowieckiemu, niemniej pod kątem głębokości rynku, liczby dostępnych lokalizacji i rodzaju obecnych najemców jest rynkiem najbardziej skomplikowanym. W pozytywnym tego słowa znaczeniu. Świadczy o tym również fakt, że w latach 2021 – 2023 nigdzie w Polsce nie powstało więcej magazynów niż właśnie na Górnym Śląsku, który wyprzedził kolejny w stawce region mazowiecki o prawie 10%.

Zanim więc przedstawimy Państwu przewagi konkurencyjne tego regionu, zarówno pod kątem magazynowania jak i produkcji, zabierzemy Was w podróż po historii regionu, cofniemy się do początków górnictwa, przedstawimy zarys geologiczny, a wszystko to okrasimy opracowaniem obrazującym, dlaczego właśnie tutaj przygotowanie inwestycji i sprawdzenie gruntu jest szczególnie ważnym zadaniem. Nie unikamy w nim też tematów trudnych i wymagających, takich jak rewitalizacja. Nie zapomnieliśmy również o e-commerce, pokazując, że wprost z produkcji możemy dostarczać towary do drzwi klienta, oraz o rynku pracy analizując aktualną sytuację z dostępnością zasobów ludzkich.

Tytuł raportu nie mógł być inny. „Kopalnie biznesu” to określenie, które najlepiej odzwierciedla gospodarczy potencjał Górnego Śląska i Zagłębia. Dlatego zapraszam Państwa do kopalnianej windy i wypowiadając wywodzące się ze śląskich tradycji „Szczęść Boże”, które słyszą codziennie górnicy pracujący na grubie i zaczynający swoją szlachtę, dają sygnał dzwonkiem do zagłębienia się w lekturę. Parafrazując jeszcze inne śląskie stwierdzenie - tyle samo powrotów do czytania niniejszego raportu, co jego odłożenia na półkę.

Tego wōm winszujã !

Konrad Jacewicz
Associate
Cushman & Wakefield

Katarzyna Dębska
Negotjatorka
Cushman & Wakefield

Damian Kołata
Partner, Dyrektor Działu Industrial & Logistics | Polska
Dyrektor E-Commerce | CEE
Cushman & Wakefield

Magdalena Muszyńska
Negotjatorka
Cushman & Wakefield



1.2

WPROWADZENIE

SŁOWO WSTĘPNE KATOWICKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ

Górny Śląsk to region zasługujący na szczególną uwagę, decydując o tym przede wszystkim jego dwa bogactwa. Pierwsze, nazywane „czarnym złotem” znajduje się pod ziemią i wydobywane jest w pocie czoła przez kolejne pokolenia ciężko pracujących górników, drugie to potencjał ludzki. Jesteśmy przekonani, że nawet jeśli bogactwa naturalne tej ziemi nie będą już przesądzać o jej dobrobycie w takim stopniu jak kiedyś, z powodu naturalnego wyczerpania czy trudności w eksploatacji kolejnych pokładów, a wreszcie „zielonych rewolucji”, to właśnie ludzie stanowią będą o przewagach inwestycyjnych Górnego Śląska w kolejnych latach jego rozwoju. Historyczne uwarunkowania, w dużej mierze geopolityka, spowodowały, że jest to jeden z nielicznych regionów w Polsce, w którym Rewolucja Przemysłowa faktycznie miała miejsce. Huty, kopalnie, kolej, etc. - to wszystko zaistniało na terenach Górnego Śląska - podobnie jak w uprzemysławiających się również w tym czasie Anglii, Wali, Szkocji czy też Niemczech. Na uwagę zasługuje data 19 stycznia 1938 roku, bowiem jest to historyczny moment kiedy na Śląsku mija 150 lat od uruchomienia w kopalni ołowiu i srebra, w Tarnowskich Górach, pierwszej maszyny parowej na kontynencie europejskim (poza Anglią) i w ogóle na całym świecie!

W imieniu zarządu oraz pracowników Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej SA, wyrażamy serdeczne podziękowania za możliwość przedstawienia Państwu niniejszego raportu. Tak kompleksowa analiza atrakcyjności inwestycyjnej Górnego Śląska, biorąc pod uwagę nie tylko jej profesjonalne i przystępne opracowanie, ale przede wszystkim szczegółowość, stanowić będzie nieocenione źródło wiedzy dla każdego czytelnika, menadżera, doradcy czy przedsiębiorcy. Jest to wiedza tym bardziej istotna, że w ostatecznym rozrachunku, o czym jesteśmy głęboko przekonani, powyższe kompendium niejednokrotnie decydować będzie o wyborze Górnego Śląska na najbardziej dogodne miejsce do lokowania i rozwijania działalności gospodarczej. Niniejszy raport, poparty liczbami, danymi i merytorycznymi zestawieniami stanowi wszechstronną analizę atrakcyjności inwestycyjnej naszego regionu. Procesy historyczne i administracyjne ukształtowanie Górnego Śląska pod koniec XX wieku, wpłynęły na postrzeganie regionu przez pryzmat

województwa śląskiego. Musimy jednak pamiętać, że jest to znacznie szersze niż w ujęciu historycznym pojęcie. Obecnie czerpiemy na Śląsku z doświadczeń kultury czy zasobów obszarów, które ubogacają ofertę całego województwa, tj. Podbeskidzia, Subregionu Częstochowskiego, Rybnickiego Obszaru Gospodarczego czy wreszcie silnego w swojej tożsamości Zagłębia. Oferta inwestycyjna, zasoby ludzkie, kultura pracy, to wszystko wpływa na mocne przewagi konkurencyjne całego regionu. Zapraszając Państwa do lektury oraz płynących z niej wniosków, zachęcamy również do zapoznania się z ofertą inwestycyjną naszego regionu. Ponad 900 obsłużonych inwestorów w ramach Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej od 1996 roku, nie licząc innych projektów na terenie Górnego Śląska, jednoznacznie potwierdzają potencjał miejsca w jakim się znajdujemy. Jesteśmy zatem przekonani, że w kolejnych latach uda nam się przywrócić do życia tereny postindustrialne, stanowiące pozostałości po ekspansywnej gospodarce przemysłowej. Obszar ten zyska nowe funkcje i przeznaczenie, co nie znaczy że na Górnym Śląsku zapominamy o historii, wręcz przeciwnie jesteśmy jej rzeczywistym ogniwem.

Milej lektury!

Zarząd Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.



WPROWADZENIE

O KATOWICKIEJ SPECJALNEJ STREFIE EKONOMICZNEJ

Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. została powołana 18 czerwca 1996 r. w celu wsparcia i przyspieszenia procesów restrukturyzacyjnych oraz utworzenia nowych miejsc pracy w regionie. KSSE obejmuje swym zasięgiem województwo śląskie oraz 6 powiatów województwa opolskiego. Obecnie działa w niej 600 przedsiębiorstw, które łącznie zainwestowały około 48 mld złotych i utworzyły 100 000 miejsc pracy. KSSE stawia na łączenie nauki z biznesem, budowanie partnerstwa w procesie inwestycyjnym, efektywną współpracę Polski z zagranicą oraz wsparcie w zapewnianiu wysoko wykwalifikowanych kadr odpowiadających na potrzeby rynku pracy i przedsiębiorców.

Katowicka SSE S.A. realizuje wiele projektów mających na celu zarówno wsparcie procesu inwestycyjnego, jak i firm działających już w ramach strefy, w tym:



Klaster Silesia Automotive & Advanced Manufacturing (SA&A) jest jedną z największych tego typu inicjatyw klastrowych w Polsce i największą skierowaną do przemysłu motoryzacyjnego. Klaster działa od roku 2011 i zrzesza obecnie ponad 220 członków z całej Polski. Klaster tworzy w regionie silną platformę współpracy dla śląskich przedsiębiorców, głównie firm z sektora motoryzacyjnego, z dostawcami innowacyjnych technologii, jednostkami naukowymi, uczelniami i otoczeniem biznesowym, naukowym i edukacyjnym.

SILESIA SMART SYSTEMS to ośrodek, który wspiera przedsiębiorstwa przemysłowe w procesach transformacji cyfrowej. Katowicka SSE wykorzystuje swoje wieloletnie doświadczenie we współpracy z przedsiębiorcami w formule dynamicznie działającego one-stop-shop i wspiera firmy, które chcą przeprowadzić transformację cyfrową z wykorzystaniem technologii Przemysłu 4.0 lub rozważające zmianę modelu biznesu i wdrożenie inteligentnych produktów z wykorzystaniem technologii cyfrowych.



Projekt „Regionalne Obserwatorium procesu Transformacji 2.0 (ROPT 2.0) na lata 2024-2026” polega na wsparciu i usprawnieniu zarządzania procesem sprawiedliwej transformacji w województwie śląskim, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień rynku pracy, dywersyfikacji działalności gospodarczej oraz potencjału terenów poprzemysłowych, w tym pogórnicznych.

Projekty edukacyjne realizowane przez KSSE w ramach Działu Rozwoju Rynku Pracy obejmują m.in. projekt pn. „**Śląskie. Zawodowcy 2**”, którego celem jest zwiększenie jakości kształcenia zawodowego oraz poprawa i dostosowanie oferty edukacyjnej do potrzeb rynku pracy, w tym utworzenie warunków dla zajęć praktycznych. KSSE aktywnie współpracuje z uczelniami wyższymi takimi jak Politechnika Śląska, Uniwersytet Ekonomiczny, czy Akademia WSB w Dąbrowie Górniczej. W ofercie współpracy z uczelniami wyższymi znajduje się **Klub Innowatora KSSE** - inicjatywa adresowana do studentów, służąca wymianie wiedzy, doświadczenia i know-how. KSSE dba również o rozwój uczniów szkół średnich ogólnokształcących poprzez m.in. **Młodzieżowy Klub Innowatora „Innovate Youth”**, który pozwala młodym ludziom na dodatkową aktywność w różnicowanych obszarach świata biznesu i kultury, służącą bardziej świadomym decyzjom w wyborze dalszej ścieżki rozwoju. KSSE realizuje również projekty międzynarodowe takie jak **Erasmus+**, który jest realizowany z partnerami z Czech i Słowacji i którego celem jest zdobycie wiedzy i doświadczenia nt. różnych modeli skutecznej i długotrwałej współpracy szkół VET z pracodawcami sektora motoryzacyjnego i wypracowanie dobrych programów szkoleniowych. Od 2023 r. funkcjonuje inicjatywa KSSE pn. **Automotive StrefAcademy KSSE**, której głównym celem jest popularyzowanie mechaniki wśród uczniów szkół technicznych oraz studentów uczelni technicznych. Zrzesza ona szkoły techniczne i uczelnie zainteresowane dostarczaniem uczniom i studentom nowoczesnego know-how z obszaru mechaniki, a z drugiej strony producentów i dostawców usług, którzy chcą dzielić się swoją wiedzą i innowacjami z młodymi adeptami mechaniki.



POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY

POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY

POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE

2.1

Górny Śląsk jest położony w południowej Polsce i zajmuje plan obszaru Wyżyny Śląsko - Krakowskiej. Główny trzon regionu spoczywa na terenie Wyżyny Śląskiej, która jest od zachodu ograniczona Kotliną Raciborską, od południa graniczy z obniżeniem podkarpackim (zwłaszcza z Kotliną Ostrawską w dorzeczu Odry i kotliną Oświęcimską w dorzeczu Wisły). Od północy graniczy z Wyżyną Opolską, natomiast od Wschodu Wyżyna Śląska graniczy z Wyżyną Olkuską i Garbem Tenczyńskim.

Przez Wyżynę Śląską przechodzi dział wód oddzielający dorzecza Odry i Wisły.

POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY

ZARYS GEOLOGICZNY REGIONU

2.2

Ze względu na swą długotrwałą geologiczną ewolucję, region obfituje w złoża takich surowców, jak węgiel, rudy cynku i ołowiu, sole, gips, siarka oraz piasek kwarcowy. Dostępność tych minerałów przyczyniła się do gęstego zaludnienia tego obszaru, czyniąc go jednym z najbardziej zatłoczonych regionów w Polsce.

Węgiel występujący w regionie znajduje się na skałach węglonośnych z okresu karbońskiego, które wypełniają kotlinę górnośląską.

Powierzchnia województwa śląskiego obejmuje skały pochodzące z dziewięciu okresów geologicznych - górnego paleozoiku (dewon, karbon, perm), mezozoiku (trias, jura, kreda) oraz kenozoiku (paleogen, neogen, czwartorzęd). W południowej części regionu, w Karpatach Zewnętrznych, na powierzchni terenu występują wyłącznie skały mezozoiczne (jura, kreda) oraz kenozoiczne (paleogen, neogen, czwartorzęd).

Niecka Górnośląska graniczy od północy z Blokiem Małopolskim, a od południa z kopułą Bielska-Białej powstałej w okresie prekambryjskim. Cały obszar Górnego Śląska jest położony na Zachodnioeuropejskiej platformie paleozoicznej.

Złoża węgla występujące na Górnym Śląsku są położone na stosunkowo płytkich głębokościach - z reguły do 2000 metrów. Węgiel w regionie tworzył się w okresie karbońskim.

Obszar Górnośląskiego Zagłębia Węglowego mieści się w granicach, których skraj przebiega od Krakowa i w okolicach Ostrawy, a na północy w okolicach Tarnowskich Gór.



2.3

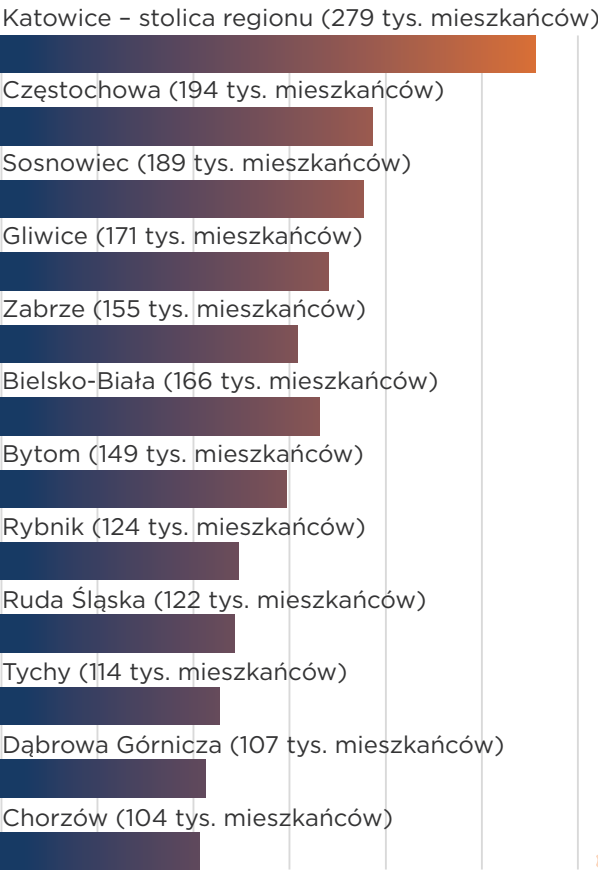
POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY
POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE

Górny Śląsk jest zlokalizowany w południowej Polsce i stanowi istotny zarówno pod względem geograficznym, jak i gospodarczym w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. województwo śląskie graniczy z Republiką Czeską i Słowacją, co nadaje mu strategiczne znaczenie biznesowe i geopolityczne. Ponadto jego dogodne skomunikowanie z Niemcami poprzez autostradę A4, czyni go ważnym punktem komunikacyjnym i handlowym na mapie Europy. Górny Śląsk odgrywa także kluczową rolę w rozwoju regionalnym oraz współpracy transgranicznej w ramach Unii Europejskiej, będąc zarówno ośrodkiem przemysłowym, jak i kulturalnym o znaczeniu międzynarodowym.

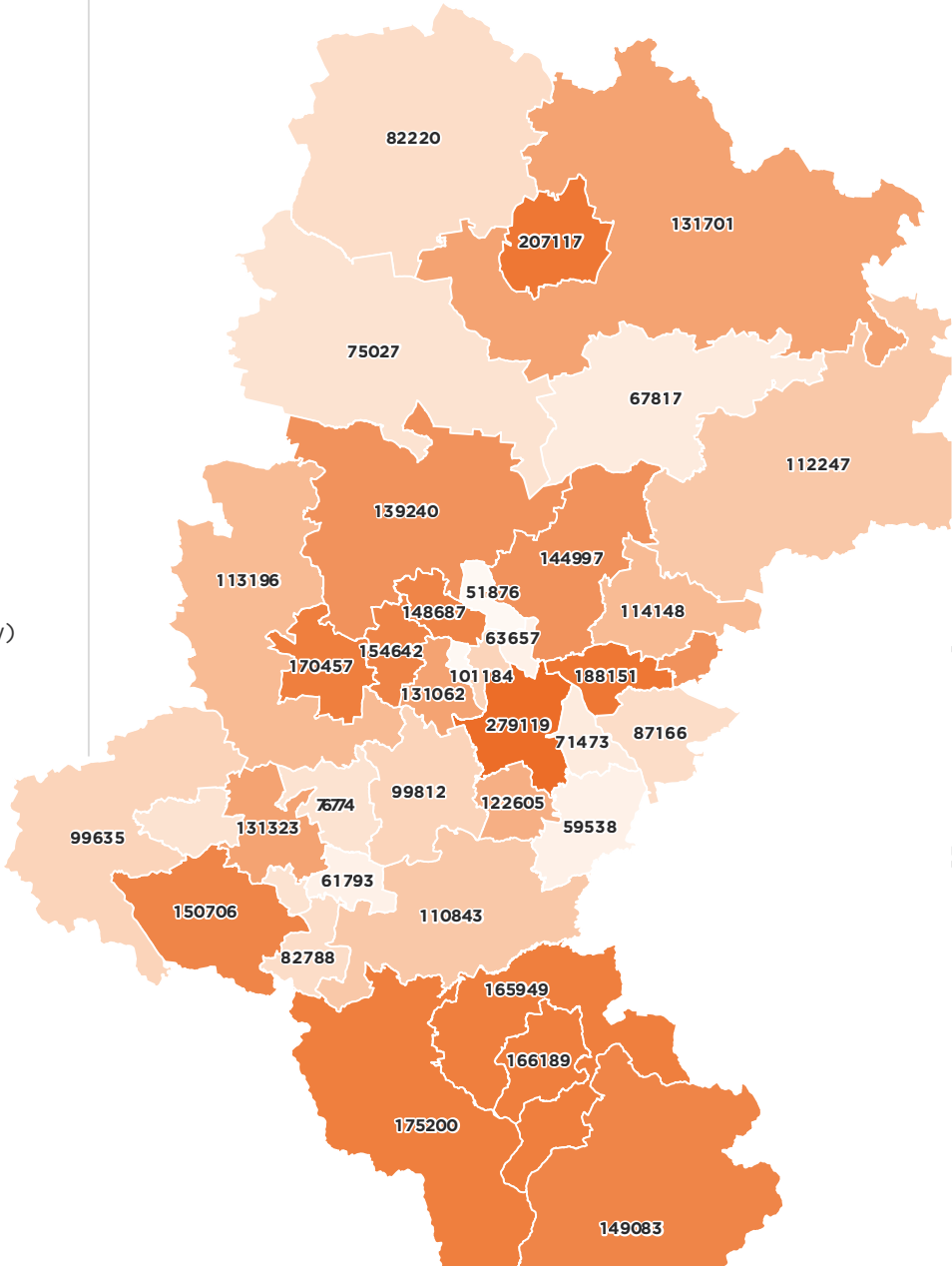
Górny Śląsk jest obecnie zajmowany w większości przez obszar województwa śląskiego, które od północy sąsiaduje z województwem łódzkim, od południa jego granicę stanowi fragment pasa granicznego Polski, od zachodu Śląsk graniczy z województwem opolskim, natomiast od wschodu z województwem małopolskim i od północnego wschodu z województwem świętokrzyskim.

Województwo śląskie dzieli się administracyjnie na 36 powiatów oraz 167 gmin, z 49 to gminy miejskie, 22 - gminy miejsko-wiejskie i 96 ma charakter gmin wiejskich.

Do największych miast województwa zaliczamy:



LICZBA LUDNOŚCI W PODZIALE
NA POWIATY (2023)



POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY
SIEĆ TRANSPORTOWA

2.4

Województwo śląskie ma strategiczne znaczenie w skali całej Polski pod względem położenia geograficznego oraz zasobów naturalnych. Procentuje to w postaci umieszczenia w tym regionie licznych zakładów oraz centrów logistycznych. Potrzeby lokalnej społeczności oraz przedsiębiorców kształtowały się na przestrzeni lat – mowa tu o konieczności przemieszczania się zarówno ludzi, jak i dostarczanych oraz wyprodukowanych towarów lub pozyskanych surowców. Jest to powód, dla którego poczyniono wiele inwestycji w infrastrukturę drogową, kolejową, lotniczą, żeglugi śródlądowej oraz intermodalną, aby w pełni wykorzystać efekt synergii gałęzi transportu. Dostępne tu, zróżnicowane środki transportu zapewniają bezpieczeństwo dostaw oraz alternatywę w przypadku potrzeby wdrożenia korzyści płynących z zastosowania innego rodzaju przewozu. Jest to dużym atutem w budowaniu modelu transportowego przedsiębiorstwa wpisującego się w świadomie przyjętą i aktualizowaną strategię ESG.



2.4.1 POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY DROGOWE SZLAKI KOMUNIKACYJNE W REGIONIE¹

Warto zaznaczyć, że Śląskie posiada pod względem gęstości największą w Polsce sieć dróg ekspresowych i autostrad² oraz regularnie jedne z najniższych cen oleju napędowego i benzyny na stacjach paliw.

A1 - strategiczna autostrada o przebiegu Północ-Południe łącząca bezpośrednio Śląsk z portami trójmiejskimi oraz czeską Ostrawą. Trasa stanowi część międzynarodowej drogi E75 (Skandynawia - Grecja) i transeuropejskiego korytarza transportowego TEN-T Bałtyk-Adriatyk obejmując takie miasta, jak Ostrava, Zilina Brno, Bratysława, Wiedeń, Klagenfurt, Triest i Koper.

A4 - kluczowa droga o przebiegu Wschód-Zachód w południowej części kraju. W Polsce trasa ta rozpoczyna swój bieg na granicy niemieckiej, a kończy na granicy z Ukrainą i stanowi część międzynarodowej drogi E40 (Kazachstan - Francja) i transeuropejskiego korytarza transportowego TEN-T Morze Północne - Bałtyk obejmując takie miasta, jak Magdeburg, Osnabrück, Utrecht, Amsterdam, Rotterdam. Warto zwrócić uwagę, że skrzyżowanie autostrady A4 i A1 na węźle autostradowym Sośnica stanowi najważniejszy punkt komunikacyjny w tej części Europy.

S1 - trasa, która jest alternatywą dla autostrady A1. Warto wspomnieć, że droga S1 od węzła Łędziny będzie w najbliższych latach zmieniała swój przebieg. Nowy kształt ma za zadanie upłynnić ruch. Będzie on łączył Łędziny, mijał Bieruń, Oświęcim, Pszczynę, Czechowice-Dziedzice i następnie łączył się z drogą S52 w Bielsku-Białej.

S52 - droga szybkiego ruchu łącząca od granicy z Czechami Cieszyn z Bielsko-Białą. Docelowo trasa ma zostać wydłużona do Balic, gdzie znajduje się port lotniczy, oraz Krakowa, zastępując obecny przebieg drogi krajowej 52.

S86 - droga szybkiego ruchu w większości ma miejski charakter i stanowi jedną z najważniejszych arterii komunikacyjnych Śląska łączącej Zagłębie z Katowicami (gdzie krzyżuje się z Drogową Trasą Średnicową), a następnie, w układzie południkowym kieruje się w stronę Tych.

S11 - planowana droga szybkiego ruchu, która połączy bezpośrednio Katowice z Ostrowem Wielkopolskim, Poznaniem i Koszalinem.

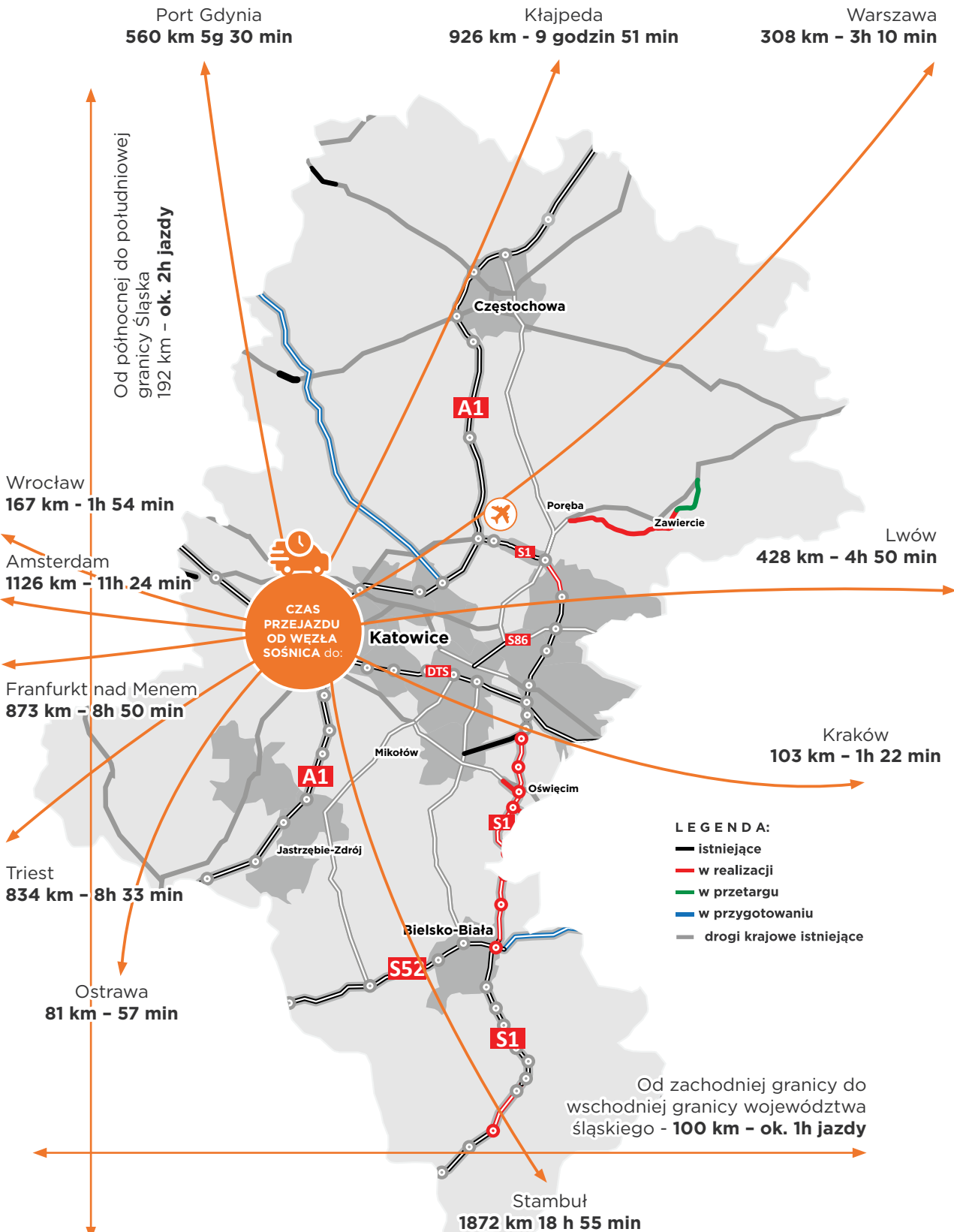
DTŚ - wielopasmowa droga tranzytowa, która łączy miasta Konurbacji Górnośląskiej. Jest to szczególnie istotne w przypadku potrzeby skomunikowania mieszkańców w tym wysoce zurbanizowanym terenie, który cechuje się największą gęstością populacji w Polsce. Warto wspomnieć, że Drogowa Trasa Średnicowa stanowi wewnętrzną drogę komunikacyjną konurbacji i łączy wiele miast regionu z Katowicami, które stanowi jego symboliczne serce. Planowana jest również rozbudowa o wschodnią część trasy. Proponowana koncepcja obejmuje dwa niezależne odcinki węzeł Janów - węzeł Sosnowiec Bóbr oraz węzeł Janów - węzeł Sosnowiec Bór. Obie trasy będą przebiegały przez Mysłowice. Dzięki tej inwestycji przejazd z Jaworzna do Katowic będzie trwał ok. 6 min.

¹ Opracowanie własne na podstawie:
<https://www.gov.pl/web/gddkia/mapa-stanu-budowy-drog>, <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/transeuropejska-siec-transportowa-ten-t>,
https://www.slaskie.pl/content/1255609247_2009-10-15, <https://google.maps.pl>

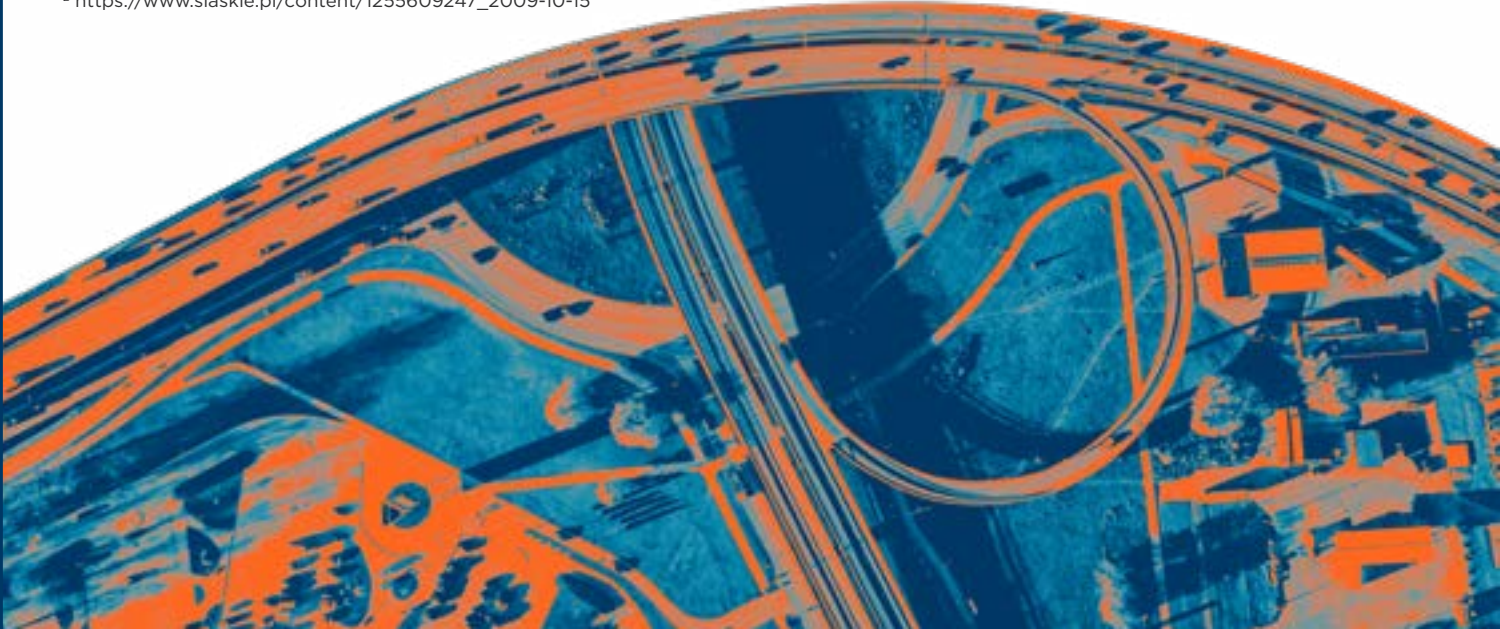
² https://www.slaskie.pl/content/1255609247_2009-10-15



CZAS PRZEJAZDU



Źródło: <https://www.gov.pl/web/gddkia/przygotowanie-drog-krajowych---mapa-pdf>
Opracowanie graficzne: Cushman & Wakefield



2.4.2 POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY TRANSPORT KOLEJOWY I TERMINALE

Wdobie rosnących kosztów transportu drogowego na znaczeniu jeszcze bardziej zyskują przewozy alternatywne. Blisko połowa krajowych przewozów kolejowych cargo odbywa się w województwie śląskim, co podkreśla znaczenie tej gałęzi transportu w regionie. Warunki do tego tworzy druga pod względem długości, a pierwsza w kontekście gęstości sieć linii normalnotorowych w Polsce. W województwie znajdują się m.in. trzy szlaki kolejowe zaliczane do międzynarodowej sieci AGC: E90, E59, E65 przebiegające właśnie przez teren regionu³.

- E30 – Drezno-Zgorzelec-Wrocław-Katowice-Medyka-Lwów-Kijów-Moskwa
- E59 – Malmö-Ystad-Świnoujście-Zielona Góra-Wrocław-Racibórz-Chałupki
- E65 – Gdynia-Warszwa-Katowice-Zebrzydowice-Ostrawa-Wiedeń

Na szczególną uwagę zasługuje terminal kolejowy w Sławkowie. Jest to zlokalizowany najbardziej na zachodzie punkt kolei szerokotorowej (rozstaw toru 1520 mm) charakterystycznej dla krajów azjatyckich i dalekowschodnich. Terminal jest miejscem przeładunku z kolei szerokotorowej na kolej normalnotorową (rozstaw toru 1435 mm) typową dla zdecydowanej większości linii w europejskich państwach⁴. Jego możliwości mogą być szczególnie istotne w perspektywie wymiany towarowej z krajami azjatyckimi oraz Ukrainą.

Drugim ważnym obiektem jest terminal kolejowy w Dąbrowie Górniczej. Specjalizuje się on w obsłudze i przechowywaniu na placu samochodów fabrycznie nowych. Na miejscu świadczone są usługi dodatkowe. Jest to duża wartość dodana dla regionu, w którym zakłady motoryzacyjne posiadają znaczący udział w rynku województwa śląskiego⁵.

Ponadto w Gliwicach znajdują się dwa niezależne terminale kontenerowe w bliskim sąsiedztwie węzła Gliwice-Sośnica, czyli miejsca przecięcia się autostrad A1 i A4.

Warto wspomnieć, że rozbudowana sieć drogowa umożliwia również dostawy oraz odbiory z terminali kolejowych zlokalizowanych w ościennych województwach takich jak Małopolska (Włosienica) czy w Łódzkiem (Radomsko, Kutno). Łódzkiem (Radomsko, Kutno).



³ <https://dane.utk.gov.pl/sts/infrastruktura/linie-kolejowe/20312, Linie-kolejowe-w-2022-r.html>
⁴ https://www.slaskie.pl/content/1255609247_2009-10-15
⁵ <https://euterminial.pl/o-firmie/>
⁶ <https://www.atslogistic.com.pl/index.html>



POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY TRANSPORT LOTNICZY 2.4.3

LOTNISKO PYRZOWICE (KATOWICE)

Port Lotniczy Katowice zlokalizowany w Pyrzowicach to obiekt obsługujący ruch pasażerski, w tym biznesowy, oraz cargo - Katowice-Pyrzowice posiadają 1 terminal cargo, którego powierzchnia wynosi ok. 5300 mkw. Dzięki temu z lotniska regularnie odbywają się loty na stałych europejskich trasach, a korzystają z niego między innymi Śląski Urząd Celnoskarbowy w Katowicach, DHL, UPS i TNT Express. W 2022 roku Port Lotniczy Katowice uplasował się na trzecim miejscu pod względem liczby obsługiwanych ton, zaraz po warszawskim i rzeszowskim lotnisku.

Dodatkowo planowana jest interesująca inwestycja multimodalnego węzła przeładunkowego towarów i paliw. W bezpośredniej okolicy międzynarodowego Portu Lotniczego Katowice powstanie bocznic kolejowa łącząca lotnisko Pyrzowice z Centralną Magistralą Kolejową poprzez linię kolejową nr 182 Zawiercie-Tarnowskie Góry. Jednym z najważniejszych elementów inwestycji będzie kolejowy front rozładunkowo-załadunkowy przeznaczony do obsługi towarów oraz paliw. 50% przeznaczzonego budżetu na projekt zostanie sfinansowane z dotacji z Unii Europejskiej w ramach Instrumentu „Łącząc Europę” (CEF) 2021-2027 Military Mobility. Według przedstawionego harmonogramu inwestycja zakończy się w czerwcu 2026 roku⁷.

LOTNISKO BALICE (KRAKÓW)

Zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie województwa śląskiego, w Małopolsce. Port Lotniczy Balice pod Krakowem jest dużej mierze wykorzystywany do obsługi ruchu pasażerskiego, w tym podróży biznesowych. Stanowi również ważny punkt infrastruktury NATO w tej części Europy. Lotnisko posiada infrastrukturę cargo, która będzie w najbliższych latach rozbudowywana w ramach Planu Inwestycyjnego opracowanego na podstawie Planu Generalnego, który obejmuje takie aspekty, jak budowa nowej drogi startowej, płyty miejsca postojowego, powiększenia terminala pasażerskiego oraz rozwoju wewnętrznego układu komunikacyjnego. Tak ambitne cele świadczą o tym, że władze lokalne dostrzegają spory potencjał w możliwości zwiększenia lotów pasażerskich i towarowych w tym regionie⁸.

LOTNISKO GLIWICE

Pod koniec 2020 roku nastąpiło otwarcie modernizowanego pasa startowego w Gliwicach. Dzięki bliskości węzła Gliwice-Sośnica terminal ten ma ogromny potencjał dla inwestorów i przedsiębiorców. Dużym potencjałem lotniska dla sektora magazynowo-przemysłowego jest baza usług transportu towarów (cargo)⁹.

POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY ŻEGLUGA ŚRÓDLĄDOWA I TERMINAL 2.4.4

W Śląskim Centrum Logistyki znajduje się terminal portowy umożliwiający przeładunek pomiędzy środkami transportu (drogowymi, kolejowymi i wodnymi)¹⁰. Gliwice połączone są za pomocą Kanału Gliwickiego z Kędzierzynem-Koźle, gdzie uchodzi on do Odry. Kontynuując żeglugę śródlądową, możliwe jest dopłynięcie również do Opoli i Wrocławia. Kanał Gliwicki jest wykorzystywany przez wrocławską elektrociepłownię do transportu węgla¹¹.

POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY TERMINAL W SOSNOWCU (PRZEŁADUNEK GAZU) 2.4.5

WSosnowcu znajduje się największy kolejowy terminal przeładunkowy gazu płynnego w Europie Środkowo-Wschodniej oraz rozlewnia gazu płynnego, które posiadają również status składu podatkowego. Infrastruktura terminalu umożliwia obsługę wagonów szerokotorowych (rynk na wschód od Polski), jak również wagonów normalnotorowych (rynk europejskie).

⁷ <https://www.katowice-airport.com/pl/nasze-lotnisko/aktualnosci/168>
⁸ <https://krakowairport.pl/pl>
⁹ <https://gapr.pl/tereny-gapr/lotnisko-gliwice>
¹⁰ <https://scl.com.pl/oferta/port-gliwice/>
¹¹ <https://kogeneracja.com.pl/grupa/proces/jak-powstaje-energia/naweglanie#:~:text=Transport%20w%C4%99gla,jest%20ta%C5%9Bmoci%C4%85gami%20do%20zasobnik%C3%B3w%20przykot%C5%82owych.>

2.5 HISTORYCZNY ROZWÓJ PRZEMYSŁU W REGIONIE

2.5.1 POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY ZARYS HISTORYCZNY GÓRNEGO ŚLĄSKA

Historia Górnego Śląska i przebieg jego przyłączenia do Polski był złożonym procesem, który dotyczył wiele wydarzeń społecznych, politycznych oraz etnicznych. Górny Śląsk, ze względu na swoje strategiczne położenie i bogactwo surowców naturalnych, był na przestrzeni wieków przedmiotem zainteresowania różnych państw i mocarstw.

Rozbicie dzielnicowe, które miało miejsce w XII i XIII wieku, przyczyniło się do kształtowania podziału terytorialnego Polski oraz miało wpływ na losy Górnego Śląska. W tym okresie wykształciły się tam liczne odrębne jednostki terytorialne kontrolowane przez różnych książąt śląskich. Powstały między innymi księstwa bytomskie, opolskie, raciborskie czy gliwickie, które stanowiły integralną część struktury politycznej Górnego Śląska.

W XVI wieku Śląsk, w tym Górny Śląsk, wszedł w skład monarchii austriackiej, stając się integralną częścią Habsburgów. Ten okres był ważny dla historii regionu, ponieważ wpłynął na jego losy polityczne, gospodarcze i kulturowe.

Podczas panowania Habsburgów na Górnym Śląsku rozpoczął się rozwój przemysłu. Szczególnie ważne było powstanie huty żelaza i innych zakładów przemysłowych. Wydobycie rudy żelaza oraz węgla stanowiło podstawę dla rozwoju przemysłu w regionie.

Górny Śląsk zyskiwał coraz większe znaczenie gospodarcze, stając się jednym z głównych ośrodków przemysłowych w Europie Środkowej. Rozwój hutnictwa żelaza, cynku i innych surowców przyczynił się do wzrostu zamożności regionu.

W XVIII wieku, w wyniku wojen śląskich, Górny Śląsk został włączony w skład Prus, co miało istotne konsekwencje dla regionu. Rząd pruski skoncentrował się na rozwijaniu infrastruktury, modernizacji przemysłu i administracji.

Pod panowaniem pruskim kontynuowano rozwój przemysłu na Górnym Śląsku. Wprowadzono nowoczesne metody wydobycia i produkcji, co sprawiło, że region stał się jeszcze ważniejszym ośrodkiem gospodarczym.

W czasie I wojny światowej powstały szanse powrotu Śląska do Polski. O jego przynależności miał zdecydować plebiscyt, a w obronie polskości Śląska wybuchały powstania w 1919, 1920 i 1921 roku. Przywódcą tego trzeciego był Wojciech Korfanty. W wyniku powstań do Polski przyłączono wschodnią część Górnego Śląska.

Po II wojnie światowej cały Śląsk wraz z Wrocławiem i Legnicą znalazł się w granicach Polski. Dzięki plebiscytowi, powstaniom oraz zmianom terytorialnym po I i II wojnie światowej Górny Śląsk stał się integralną częścią Polski, co miało istotne znaczenie dla historii, kultury i tożsamości tego regionu.

Po II wojnie światowej Górny Śląsk został włączony do województwa śląskiego utworzonego w 1945 roku, obejmującego obszar całego historycznego Górnego Śląska oraz tereny, które wcześniej należały do Niemiec. Województwo śląskie składało się z szeregu powiatów, a niektóre z nich, takie jak Katowice, Gliwice, czy Zabrze stały się ośrodkami administracyjnymi. Intensywne prace nad rozwojem infrastruktury, w tym budową dróg, kolei i innych obiektów użyteczności publicznej, rozpoczęto po włączeniu Górnego Śląska do Polski, co kształtowało nową tożsamość regionu.

POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY 2.5.2 GÓRNY ŚLĄSK W OKRESIE ROZWOJU PRZEMYSŁU

Rozwój miast, przyrost ludności oraz rozbudowa sieci kolejowych spowodowały, że Górny Śląsk już w drugiej połowie XVIII wieku był liczącym się zagłębiem przemysłowym w całej Europie.

Historia górnictwa na Górnym Śląsku sięga średniowiecza, kiedy w XIII wieku rozpoczęto eksploatację węgla kamiennego. Pierwotnie wydobycie prowadzone było na niewielką skalę, ale wraz z upływem czasu i rosnącym zapotrzebowaniem na węgiel, górnictwo rozpoczęło swój dynamiczny rozwój. Na przełomie XIX i XX wieku na Górnym Śląsku zaczęły powstawać duże i nowoczesne pod względem technicznym i organizacyjnym kopalnie węgla kamiennego. To przyczyniło się do dalszego zwiększenia jego wydobycia i produkcji i w drugiej połowie XIX wieku Górny Śląsk stał się jednym z najważniejszych regionów przemysłowych Cesarstwa Niemieckiego. Wprowadzenie nowych technologii, rozbudowa infrastruktury transportowej oraz wykorzystanie siły roboczej sprawiły, że na przełomie XIX i XX wieku na Górnym Śląsku powstały gigantyczne kompleksy przemysłowe, takie jak Kopalnia Wujek, Kopalnia Wieczorek czy Kopalnia Boże Dary. To także okres, gdy otwierano tu liczne huty żelaza i stalowe, które zapewniały pracę dla tysięcy ludzi. Po II wojnie światowej Górny Śląsk stał się jednym z głównych obszarów przemysłowych Polski Ludowej.

Rozwój przemysłu na Górnym Śląsku miał kluczowe znaczenie dla rozwoju wielu miast w regionie. Katowice stały się jednym z głównych ośrodków przemysłowych na Górnym Śląsku z licznie działającymi kopalniami węgla, hutami żelaza i stalowniami. Podobna sytuacja dotyczyła Chorzowa, Zabrza, Gliwic oraz Tarnowskich Gór.

Podobnie, jak wydobycie węgla kamiennego, również hutnictwo na Górnym Śląsku przyciągało ogromną liczbę pracowników z okolicznych terenów i z innych regionów Europy, a zatrudnienie w okolicznych hutach i zakładach metalurgicznych było kluczowym źródłem dochodu dla wielu rodzin. Ta gałąź przemysłu była także miejscem wprowadzania innowacji technologicznych, a wdrożenie nowych metod produkcji stali i technologii odlewniczych przyczyniło się do zwiększenia efektywności i konkurencyjności produkcji.

Kluczowym elementem rozwoju gospodarczego oraz transportowego regionu była również rozbudowa górnośląskiej kolei, w ramach której powstawały nowe linie kolejowe oraz były modernizowane istniejące trasy, co umożliwiało szybszy i bardziej efektywny transport. Miało to strategiczne znaczenie dla przemysłu, handlu oraz komunikacji pasażerskiej. Górnośląska kolej była integralną częścią krajowej i międzynarodowej sieci kolejowej, oferując nie tylko połączenia z innymi regionami Polski, ale też z Niemcami czy z Austrią. Jednym z głównych celów rozbudowy górnośląskiej kolei było ułatwienie transportu węgla kamiennego z kopalń do zakładów przemysłowych oraz portów rzecznych, a linie kolejowe były tak rozmieszczone, aby zapewnić jak najbardziej efektywny przewóz węgla.

W rezultacie rozwój hutnictwa na Górnym Śląsku miał ogromny wpływ na kształtowanie gospodarki, społeczeństwa i krajobrazu tego regionu. Pomimo wielu korzyści, przemysł hutniczy wiązał się także z wyzwaniami, takimi jak zanieczyszczenie środowiska czy trudne warunki pracy dla robotników.



2.5.3 POŁOŻENIE I RYS HISTORYCZNY KIERUNKI PRZEMIAN GOSPODARCZYCH PO 1989 ROKU

Przemysł węglowy, hutniczy oraz ciężki był kluczowym elementem gospodarki PRL. W latach 80. XX wieku region zaczął jednak odczuwać skutki kryzysu gospodarczego. Po 1989 roku Górny Śląsk, jak wiele innych regionów w Polsce, doświadczył głębokich przemian gospodarczych, które miały znaczący wpływ na kopalnie i całą gospodarkę tej części kraju.

Rozwój hutnictwa w Polsce po II wojnie światowej był wspierany przez politykę przemysłową preferującą przemysł ciężki. Jednak, mimo znacznego zwiększenia zdolności produkcyjnych stali, proces unowocześnienia produkcji nie nadążał za tym wzrostem. W latach 90. XX wieku aż 29,1% produkcji stali surowej pochodziło z pieców martenowskich, które były uciążliwe dla środowiska naturalnego. Ponadto udział półwyrobów hutniczych otrzymywanych metodą ciągłego odlewania stali wynosił zaledwie 7,6%, podczas gdy w krajach Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej (EWG) przekraczał 80%, a wytop w piecach martenowskich został zaprzestany. Wobec tych wyzwań, na początku lat 90. hutnictwo żelaza w Polsce stanęło przed koniecznością restrukturyzacji organizacyjnej i technicznej. Jej celem było osiągnięcie poprawy efektywności i konkurencyjności produkcji poprzez zastępowanie pieców martenowskich bardziej efektywnymi piecami elektrycznymi, budowę linii ciągłego odlewania stali, zwiększenie produkcji stali szlachetnych oraz wyrobów płaskich.

Te zmiany miały na celu dostosowanie polskiego hutnictwa do standardów światowych oraz zmniejszenie negatywnego wpływu na środowisko naturalne poprzez wprowadzenie bardziej nowoczesnych i ekologicznych technologii produkcyjnych. Dzięki restrukturyzacji hutnictwo w Polsce miało szansę na poprawę swojej konkurencyjności na rynku światowym oraz na lepsze wykorzystanie dostępnych zasobów surowcowych i energetycznych.

W latach 90. XX wieku wiele kopalń węgla kamiennego na Górnym Śląsku, które były przestarzałe, nierentowne lub zbyt małe, zostało zamkniętych. Proces ten był często bolesny społecznie, ponieważ w wyniku restrukturyzacji górnictwa na Górnym Śląsku nastąpiła znaczna redukcja zatrudnienia w branży. Wobec zmniejszania się znaczenia górnictwa, region zaczął dążyć do dywersyfikacji swojej gospodarki poprzez poszukiwanie alternatywnych gałęzi przemysłu i nowych sektorów, np. usług, przemysłu lekkiego, turystyki czy nowych technologii, które mogłyby stymulować rozwój gospodarczy. W celu przekształcenia Górnego Śląska w region konkurencyjny gospodarczo podejmowano szereg inwestycji w infrastrukturę, np. modernizując drogi, rozwijając transport publiczny, czy tworząc parki przemysłowe i technologiczne. Region starał się inwestować również w edukację i rozwój kompetencji, aby przygotować społeczeństwo na zmiany gospodarcze i zapewnić nowe możliwości zatrudnienia w nowoczesnych sektorach opartych na wiedzy. Władze lokalne oraz państwo wspierały rozwój przedsiębiorczości poprzez programy wsparcia dla małych i średnich przedsiębiorstw, inicjatywy inkubacyjne oraz ulgi podatkowe.

CYKL WYDARZEŃ BIZNESOWO-NETWORKINGOWYCH WAREHOUSE LAB

Dołącz do Warehouse Labs, gdzie liderzy branży magazynowej, logistyki i nieruchomości komercyjnych spotykają się, by wymieniać wiedzę i doświadczenia. Znajdź nowe możliwości współpracy, zdobądź cenne kontakty i bądź na bieżąco z najnowszymi trendami i innowacjami. **Nie przegap szansy na poszerzenie swoich horyzontów biznesowych!**

INDUSTRIAL.PL
warehouse search engine

03

PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI

PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI
**PIERWSZY ETAP
PREDEVELOPMENTU**
- DLACZEGO TAK WAŻNE JEST SPRAWDZENIE GRUNTU

3.1

Aktywność inwestorów oraz deweloperów magazynowo-przemysłowych spowodowała, iż pozyskiwanie lokalizacji pod nowe projekty dla wielu stało się łatwiejsze, szczególnie przypadku wynajmu. Jednakże skala realizowanych projektów greenfield systematycznie zmniejszała dostępność atrakcyjnych i uzbrojonych w infrastrukturę techniczną lokalizacji.

Dziś kluczowa dla pozyskania nowych gruntów pod obiekty magazynowo-przemysłowe oraz efektywnego przygotowywania nowej inwestycji jest ścisła współpraca pomiędzy inwestorami, agencjami nieruchomości oraz jednostkami samorządowymi. O ile część terenów przez lata była doinwestowywana przez gminy, uzbrajana i przygotowywana do sprzedaży, to dzisiejsze przepisy pozwalają na uzyskiwanie wsparcia w postaci ulg podatkowych również dla inwestycji znajdujących się na terenach prywatnych. Jednak tego typu działki bardzo często wymagają tzw. land developmentu, czyli przygotowania do zakupu lub skupu działek od właścicieli oraz zbadania ich pod kątem prawnym i technicznym tak, aby wyeliminować ryzyka związane z nieoczekiwanymi problemami.

W tym celu eksperci analizują możliwość nabycia gruntu oraz jego status prawny i geologiczny. Sprawdzana jest też dostępność infrastruktury technicznej oraz warunki przyłączenia mediów (prądu, gazu, wody, ścieków), jak również wykonywane są badania geologiczne i geochemiczne, co pozwala na sprawdzenie potencjalnych kosztów budowy oraz podjęcie decyzji o sposobie i technologii posadowienia planowanych budynków. Wszystkie te zadania w imieniu inwestora wykonują wyspecjalizowane jednostki i firmy, a doradztwo w tym zakresie jest kluczowym punktem współpracy z agencją konsultingową działającą na rynku nieruchomości i posiadającą doświadczenie w inwestycjach magazynowo-przemysłowych.

Górny Śląsk, z bogatym dziedzictwem przemysłowym i dynamicznym rozwojem gospodarczym, stanowi atrakcyjną lokalizację dla szerokiego wachlarza inwestycji. Jednak przed rozpoczęciem jakiegokolwiek przedsięwzięcia budowlanego czy inwestycyjnego niezbędne jest dokładne sprawdzenie gruntów, m.in. pod kątem nośności, stabilności, środowiskowych uwarunkowań czy możliwości jego zabudowy. Proces ten, obejmujący sprawdzenie gruntów oraz etap tzw. predevelopmentu, odgrywa kluczową rolę w zapewnieniu trwałości projektu. Predevelopment to etap w procesie planowania inwestycji poprzedzający fazę realizacji. Jest to okres, w którym przeprowadza się wstępne analizy, badania oraz przygotowuje dokumentację potrzebną do podjęcia decyzji o rozpoczęciu konkretnego przedsięwzięcia.

Sprawdzenie gruntu obejmuje natomiast szereg działań prowadzących do zrozumienia charakterystyki geologicznej i geotechnicznej terenu oraz oceny jego przydatności pod kątem planowanej inwestycji. Specjaliści geotechniczni przeprowadzają analizę składu geologicznego gruntów, ich nośności, wilgotności oraz ewentualnych zagrożeń, takich jak obecność skał czy obecności terenów podmokłych. Na Górnym Śląsku, gdzie występują zróżnicowane warunki geologiczne, szczególnie istotne jest uwzględnienie specyficznych cech terenu. Obszary po byłej działalności górniczej mogą być podatne na osunięcia terenu lub występowanie pustek górniczych, przekładających się na konieczność wykonania dodatkowych badań i zabezpieczeń. Nierzadko spotyka się również przekroczenia chemiczne w miejscach składowania materiałów poftłocacyjnych, co przekłada się na konieczność wykonania remediacji. Za inny przykład mogą stanowić tereny zdegradowane, wymagające przeprowadzenia procedury rekultywacji umożliwiającej przywrócenie zdolności zabudowy na danym obszarze.

Na etapie predevelopmentu bada się również kwestie środowiskowe, społeczne oraz prawne związane z planowaną inwestycją. Analizowany jest również jej wpływ na lokalną społeczność oraz badane są sposoby minimalizacji ewentualnych negatywnych skutków społecznych. Ponadto przeprowadza się ocenę zgodności planowanej inwestycji z obowiązującymi przepisami prawa, w tym regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju. Na mocno uprzemysłowionym obszarze Górnego Śląska nie bez znaczenia są również badania obejmujące identyfikację potencjalnych zagrożeń dla zdrowia publicznego i środowiska naturalnego.

W praktyce predevelopment to proces, który może obejmować wiele różnych działań w zależności od typu inwestycji i specyfiki danego terenu. Jego początkowy etap pozwala oszacować koszty realizacji inwestycji, a jego wyniki mogą być kluczowe dla podejmowania dalszych decyzji. Kolejne etapy skupiają się na szeroko rozumianej koordynacji projektu, podczas której pozyskiwane są wszelkie uzgodnienia, decyzje i inne dokumenty umożliwiające realizację inwestycji.

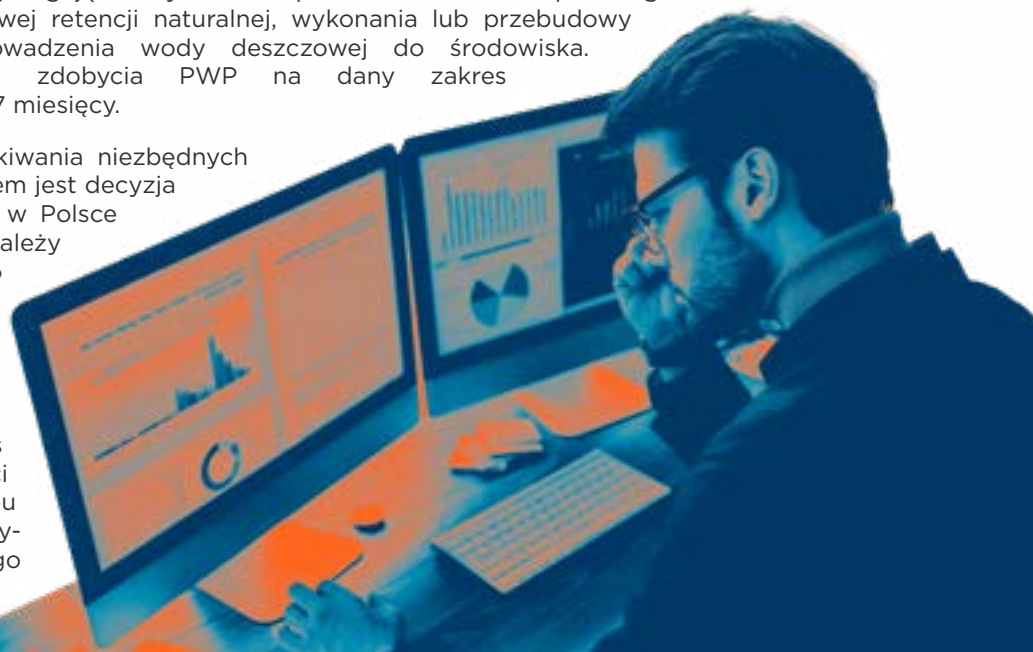
Aktualnie obserwujemy istotne zmiany w przepisach prawnych, które mają wpływ na sposób funkcjonowania przedsiębiorstw oraz infrastruktury logistycznej. Nowe regulacje wprowadzane są w celu zwiększenia efektywności energetycznej, zrównoważonego rozwoju i adaptacji do dynamicznie zmieniającego się otoczenia. Obecnie, mimo że coraz większą wagę przywiązuje się do odnawialnych źródeł energii, kwestia ta jest nadal pomijana w przepisach prawa lokalnego oraz zdarza się, że moc instalacji fotowoltaicznych jest ograniczona. W związku z tym, jeśli prawo lokalne ogranicza możliwości stosowania fotowoltaiki, na etapie przedrealizacyjnym należy zawnieioskować o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub uzyskać nowe warunki zabudowy. Popyt na możliwość optymalizacji charakterystyki energetycznej inwestycji jest coraz większy, dlatego też nowo tworzone przepisy planistyczne coraz częściej uwzględniają możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii.

Ważnym aspektem procesu uzyskania pozwolenia na budowę w Polsce jest harmonogram prac przed otrzymaniem takiego zezwolenia. Zgodnie z informacją udostępnioną przez ekspertów branżowych, procedura ta jest przyjazna dla inwestora, szczególnie jeśli działka przeznaczona pod inwestycję posiada plan zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie jej jest zgodne z zapisami planu. W innej sytuacji niezbędne jest wystąpienie o warunki zabudowy lub, w przypadku planowania długoterminowego, o zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po zweryfikowaniu prawa lokalnego i nakreśleniu koncepcji przedsięwzięcia, za kamienie milowe można uznać uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz pozwolenia wodnoprawnego. Czas niezbędny do uzyskania każdej z nich może się znacznie różnić w zależności od charakteru przedsięwzięcia.

Szacunkowo, na zdobycie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w procedurze niewymagającej przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko potrzeba około 4 miesięcy. W przypadku konieczności przeprowadzenia powyższej oceny i określenia zakresu raportu oddziaływania na środowisko procedura może trwać nawet 9 miesięcy i dłużej.

W przypadku decyzji o uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, o którą można wnioskować po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wiele zależy od miejsca procedowania i przede wszystkim zakresu samego wniosku. Zazwyczaj wielkopowierzchniowe inwestycje magazynowe wymagają uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w zakresie zmniejszenia terenowej retencji naturalnej, wykonania lub przebudowy urządzenia wodnego i odprowadzenia wody deszczowej do środowiska. Realny czas niezbędny do zdobycia PWP na dany zakres powinien oscylować między 3 a 7 miesięcy.

Można przyjąć, że proces uzyskiwania niezbędnych formalności, których zwieńczeniem jest decyzja o pozwoleniu na budowę, trwa w Polsce od 10 do 24 miesięcy, a zależy to od stopnia złożoności danego projektu. Warto jednak zaznaczyć, że deweloperzy często dysponują już działkami posiadającymi większość lub wszystkie wymagane zezwolenia. Dzięki temu czas na zrealizowanie nieruchomości zostaje skrócony do etapu dostosowania projektu inwestycyjnego do potrzeb przyszłego najemcy oraz etapu konstrukcji budynku.



RYNEK MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNY

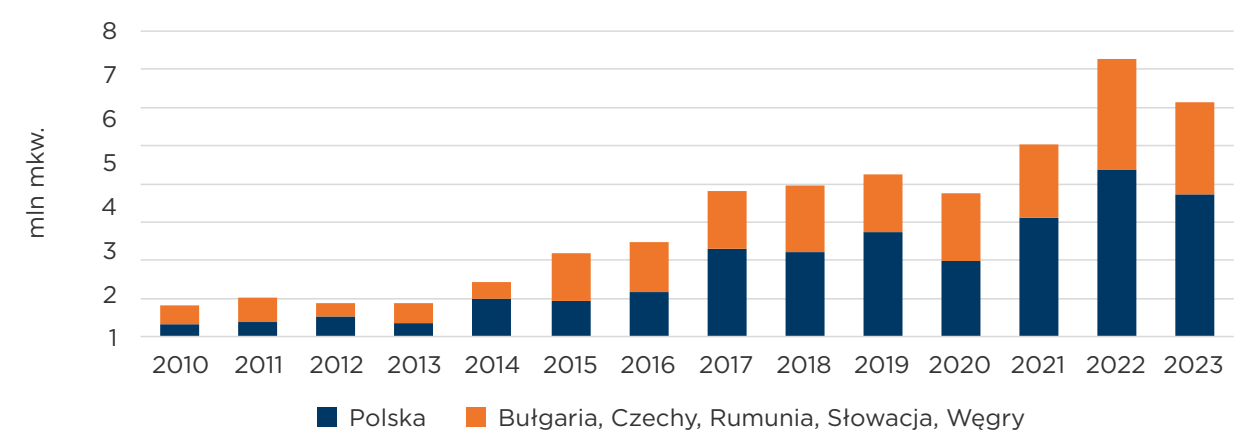
KOPALNIE
BIZNESU.
RYNEK
MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNY
ŚLĄSKA

4.1

RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY ZASIĘG NA RYNEK CEE

Rynek powierzchni magazynowych w Polsce jest największym w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) – polski sektor odpowiada za 52% podaży nowoczesnych magazynów w regionie. W ciągu ostatnich pięciu lat rosnący popyt przekładał się na realizację licznych inwestycji w obiekty wysokiej klasy, zwłaszcza klasy A, spełniających wymagania renomowanych, międzynarodowych certyfikatów tj. BREEAM. Wpłynęło to pozytywnie na strukturę magazynów pod względem standardu i pozwoliło spozycjonować Polskę w gronie liderów również wśród krajów Europy Zachodniej, gdzie część inwestycji magazynowych została wybudowana w minionych latach, kiedy to technologia oraz świadomość inwestorów w zakresie zrównoważonego rozwoju była nieporównywalnie niższa. Podkreśla to fakt, iż w ciągu ostatnich kilkunastu miesięcy popyt na magazyny w Polsce stanowił około 19% wynajętej powierzchni w Europie, co plasuje nas na drugim miejscu, nieznacznie za Niemcami (20%), jednocześnie przewyższając ponad trzykrotnie udział drugiego po naszym kraju, najbardziej aktywnego rynku w CEE, czyli Czech (5%). Polska wyróżniała się na tle regionu także pod względem nowej podaży z udziałem 58% całkowitego wolumenu inwestycji ukończonych w latach 2014-2023. W tym czasie liczna grupa deweloperów dostarczyła na polski rynek 23,5 mln mkw. w porównaniu do 16,8 mln mkw. łącznie w Czechach, Słowacji, Węgrzech, Rumunii i Bułgarii. Projekty magazynowe i przemysłowe wybudowane w ostatnich trzech latach stanowią aż 35% całkowitej podaży w Polsce, najwięcej wśród wszystkich krajów CEE, gdzie wskaźnik ten wynosi od 22% (Czechy) do 29% (Bułgaria).

PODAŻ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W REGIONIE CEE



Biorąc pod uwagę stawki za wynajem powierzchni magazynowej w CEE, polski rynek charakteryzuje się korzystnym dla najemcy poziomem cen oraz warunkami oferowanymi przez właścicieli obiektów. Warto też zaznaczyć, że pracownicy w Polsce są często cenieni za swoją pracowitość, zaangażowanie i gotowość do podejmowania wyzwań. Należy również wspomnieć o wysokiej dostępności wykwalifikowanych i doświadczonych specjalistów, którzy wiedzę oraz umiejętności mogą zdobywać w licznych ośrodkach akademickich, jak również szkołach branżowych (dawniej nazywanych szkołami zawodowymi).

Niewątpliwie położenie geograficzne Polski w strategicznych ciągach komunikacyjnych Wschód-Zachód oraz Północ-Południe może zostać wykorzystane przez inwestorów do efektywnego dystrybuowania towarów wytworzonych lub zmagazynowanych. Lokalizacja wraz z istniejącą oraz wciąż rozbudowywaną siecią transportową sprzyja eksportowi na chłonne rynki Polski, Niemiec oraz nabierające na znaczeniu rynki CEE, jak również te wschodnie dzięki wykorzystaniu chociażby terminalu kolejowego w Sławkowie. Stosunek kosztów prowadzenia działalności do potencjalnych korzyści to wielki atut Polski.

RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY

REGION ŚLĄSKA NA TLE POLSKI I REGIONÓW CEE

4.2

Inwestorzy krajowi oraz zagraniczni dostrzegają olbrzymi potencjał w regionie. Świadczy o tym fakt, że Śląskie znajduje się w ścisłym gronie województw, w których nakłady inwestycyjne są najwyższe¹². Ponadto region odpowiada za wytworzenie 12,1% polskiego PKB w 2022 roku, co plasuje go na drugim miejscu w krajowym zestawieniu za regionem warszawskim¹³. W ujęciu rynków lokalnych w CEE, Śląskie jest niekwestionowanym liderem, oferując przedsiębiorcom największą powierzchnię przemysłową blisko 5,5 mln mkw., co odpowiada około 766 pełnowymiarowym boiskom do piłki nożnej. Inne znaczące ośrodki produkcyjno-magazynowe, takie jak region Budapesztu czy Pragi (obydwa po blisko 3,5 mln mkw.), Bratysławy (1,7 mln mkw.), Ostrawy (ok. 1,1 mln mkw.), dysponują znacznie mniejszą podażą. Kolejnym atutem województwa jest dostępność wolnych powierzchni. Mimo że udział procentowy przestrzeni dostępnej do wynajęcia w przypadku śląskiego nie jest najwyższy wśród wymienionych regionów, to mając na uwadze, że należy przeliczyć procenty na metry kwadratowe, region ten z wynikiem około 333 tys. mkw., zajmuje pierwsze miejsce w zestawieniu wolnej powierzchni dla potencjalnych najemców, wyprzedzając Węgry, Czechy czy Rumunię. Dla kontrastu, na uwagę zasługuje rynek praski, który pomimo dużej powierzchni całkowitej, oferuje obecnie niespełna 30 tys. mkw. powierzchni, czyli 11-krotnie mniej niż Śląsk.

Deweloperzy posiadający swoje powierzchnie magazynowe w Śląskim zdecydowali się wyjść naprzeciw oczekiwaniom przedsiębiorców i dostosowali warunki długości najmu do ich potrzeb w określonych warunkach. Standardowo okres umowy najmu wynosi 3-5 lat w przypadku powierzchni w obrębie tego samego budynku przeznaczonego dla wielu klientów (podczas gdy w strefie CEE jest to przedział 5-7 lub 5-10 lat) oraz 7-15 lat dla obiektu sztytowego na miarę potrzeb jednego klienta (a w Czechach 7-15 lat, w Słowacji 5-7, w Rumunii oraz Węgrzech po 5-10). Często deweloperzy w regionie śląskim w wyniku negocjacji z klientem, który podczas całego procesu otrzymuje trafne wskazówki od ekspertów rynku nieruchomości przemysłowych, zgadzają się na dużo krótszy okres leasingu, uwzględniając specjalne warunki.

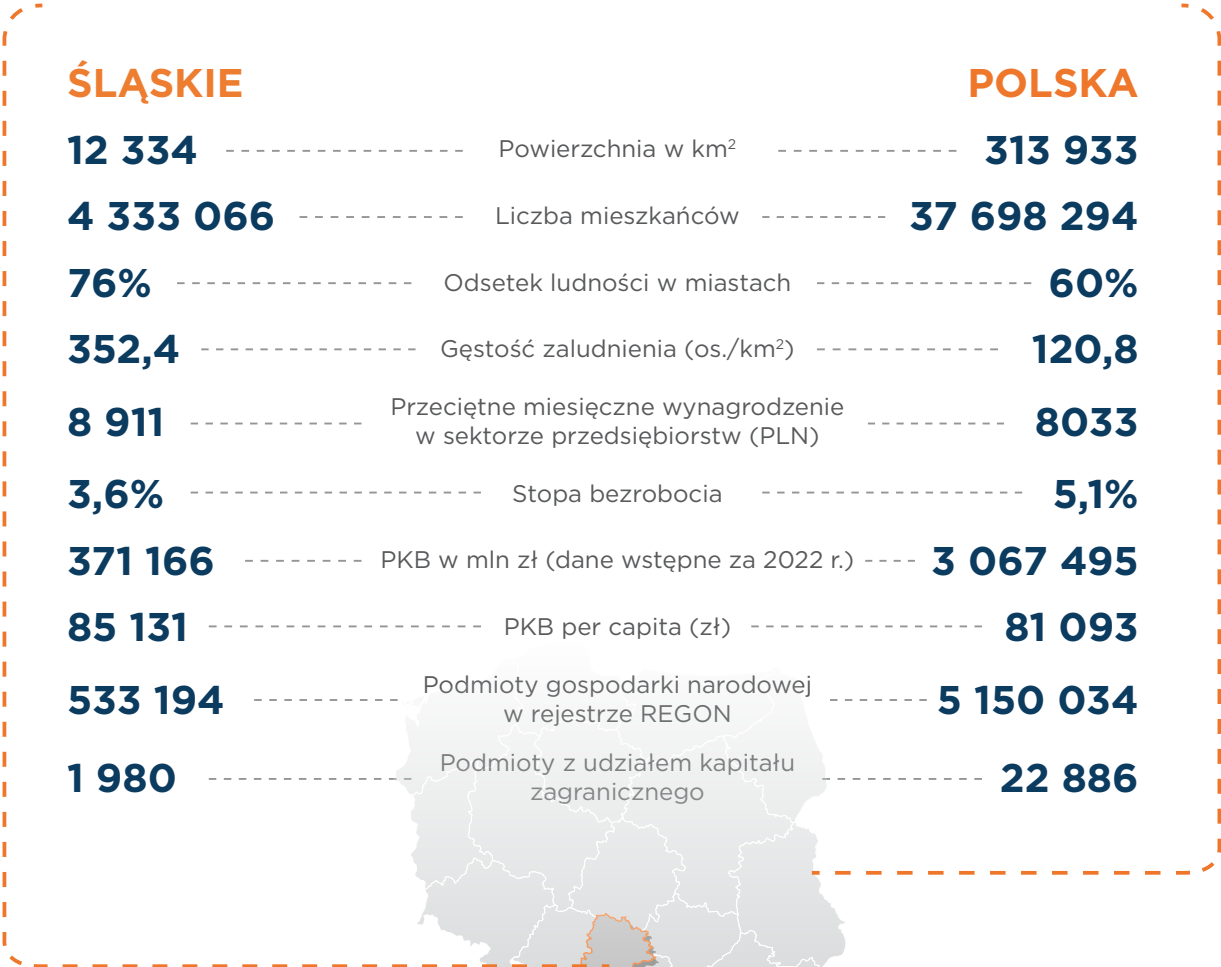
Śląski region wypada bardzo korzystnie również w przeglądzie stawek bazowych, a zwłaszcza stawek efektywnych, które uwzględniają wszelkiego rodzaju bonusy przyznawane przez dewelopera w wyniku negocjacji popartych merytorycznymi argumentami. Najemcy mogą tu spodziewać się stawki bazowej w przedziale 4,20-5,50 EUR/mkw., co w wyniku owocnych rozmów z deweloperem może zostać zredukowane poprzez zachęty finansowe, zmniejszenie kosztów dostosowania czy miesiące beczynszowe do poziomu z przedziału 3,00-4,30 EUR/mkw. jako stawka efektywna. W Czechach, w regionie praskim, który jest najdroższym z prezentowanych rynków CEE, należy spodziewać się stawki bazowej w przedziale 6,50-7,75 EUR/mkw. i stawki efektywnej obniżonej poprzez miesiące beczynszowe i zmniejszenie kosztów dostosowania do poziomu 6,20-7,50 EUR/mkw. Z kolei w regionie ostrawskim stawka bazowa oscyluje w przedziale 5,20-5,75 EUR/mkw., stawka efektywna obniżona poprzez miesiące beczynszowe i zmniejszenie kosztów dostosowania utrzymuje się na poziomie 4,90-5,50 EUR/mkw. Na Słowacji, w regionie bratysławskim, z wyłączeniem o co najmniej jedno euro droższego miejskiego obszaru, można oczekiwać stawki bazowej w przedziale 4,75-5,60 EUR/mkw., która jest często de facto stawką efektywną ze względu na bardzo ograniczone chęci deweloperów do obniżania stawki, chociażby poprzez miesiące beczynszowe. Sytuacja wygląda podobnie w innym słowackim regionie, czyli Trnawie, gdzie stawka bazowa, a w tym przypadku i efektywna, może kształtować się w przedziale 4,75-5,60 EUR/mkw. Stosunkowo niedużym rynkiem jest rumuńska Timisoara, która nie posiada standardu w zachętach finansowych, a deweloperzy zazwyczaj ograniczają się do ulg w koszcie dostosowania powierzchni. Oznacza to, że dolna granica przedziału stawki efektywnej jest równa analogicznej stawce śląskiej, czyli 3,50 EUR/mkw. Na Węgrzech główny rynek skupia się w regionie Budapesztu, gdzie należy się spodziewać stawki bazowej w przedziale 4,95-5,95 EUR/mkw. i stawki efektywnej obniżonej poprzez miesiące beczynszowe, zmniejszenie kosztów dostosowania i inne zachęty finansowe do poziomu 4,50-5,50 EUR/mkw.

¹² Rocznik Statystyczny Przemysłu 2022, Główny Urząd Statystyczny
¹³ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/rachunki-narodowe/rachunki-regionalne/wstepne-szacunki-produktu-krajowego-brutto-w-przekroju-regionow-w-2022-roku,8,6.html>

4.3

RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY
GŁÓWNE OŚRODKI
PRODUKCYJNE I MAGAZYNOWE
W REGIONIE

PODSTAWOWE DANE, STAN NA KONIEC 2023 R.



GOSPODARKA

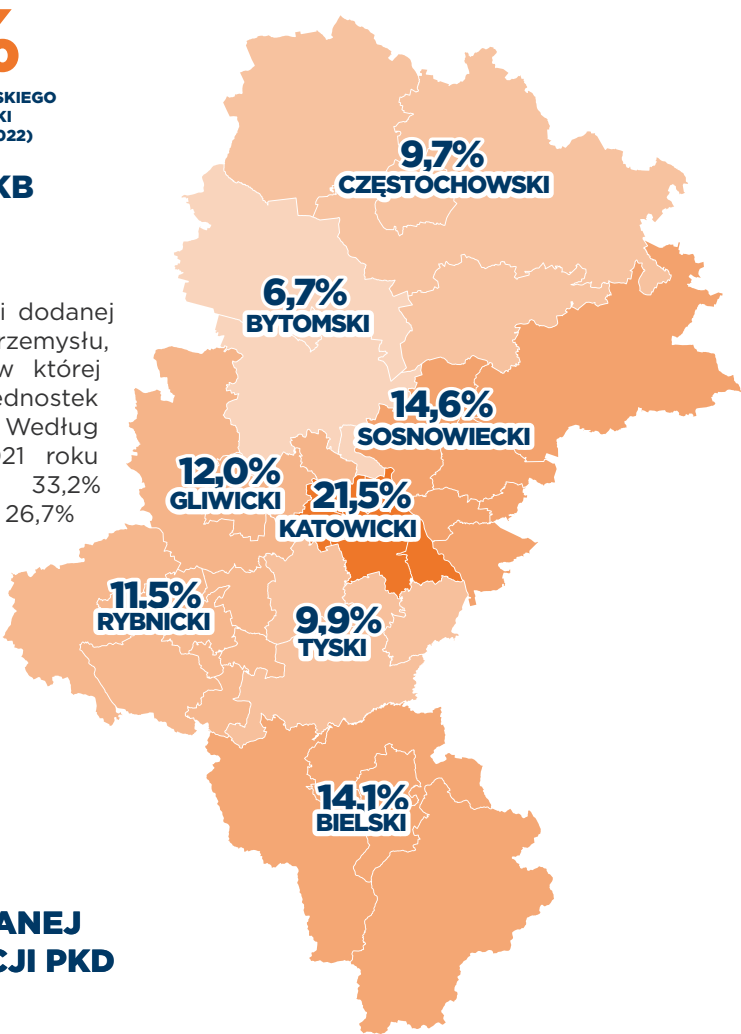
Śląskie, mimo że jest jednym z najmniejszych obszarowo województw w Polsce, to zajmuje drugie miejsce za Mazowszem pod względem wartości wypracowanego Produktu Krajowego Brutto. Według wstępnych danych GUS, w 2022 roku region ten wygenerował 12,1% ogólnokrajowej wartości PKB, co przełożyło się na 371 166 mln PLN (704 318 mln PLN w województwie mazowieckim). W latach 2021-2022 gospodarka Śląska dynamicznie się rozwijała, osiągając średni przyrost na poziomie 7,2%. Był to drugi najlepszy wynik w kraju, zaraz po województwie dolnośląskim, które zanotowało wzrost o 7,6%. W ramach województwa śląskiego najwyższą wartość PKB nieprzerwanie generuje podregion katowicki. W roku 2021 było to 67 569 mln PLN. Na kolejnych miejscach znalazły się podregiony: sosnowiecki – 45 913 mln PLN oraz bielski – 44 395 mln PLN.

45% ↑ 12%

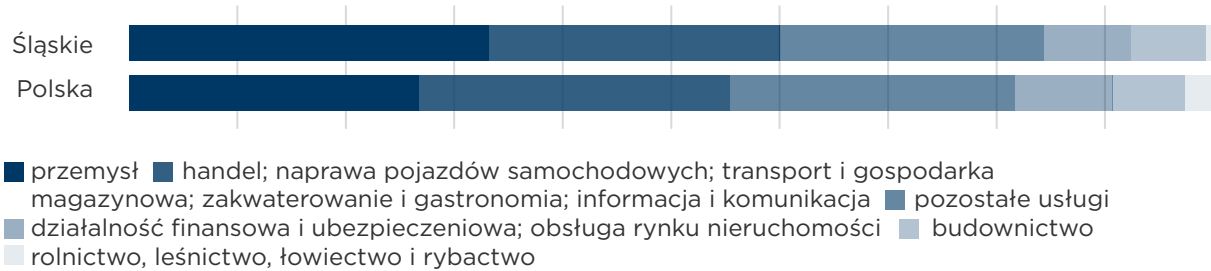
WZROST PKB WOJ. ŚLĄSKIEGO W LATACH 2012-2022 UDZIAŁ WOJ. ŚLĄSKIEGO W PKB POLSKI 371 MLD PLN (2022)

UDZIAŁ PODREGIONÓW W PKB ŚLĄSKA (2021 R.)

Największy udział w tworzeniu wartości dodanej brutto regionu śląskiego ma sektor przemysłu, odmiennie niż w gospodarce kraju, w której największy udział odnotowano dla jednostek prowadzących działalność handlową. Według najbardziej aktualnych danych, w 2021 roku jednostki przemysłowe wytworzyły 33,2% wartości dodanej brutto regionu wobec 26,7% w całym kraju.



STRUKTURA WARTOŚCI DODANEJ BRUTTO WEDŁUG GRUP SEKCJI PKD ŚLĄSKIE, 2021 ROK



Województwo śląskie charakteryzuje się wysokim wskaźnikiem aktywności gospodarczej. Według stanu na koniec grudnia 2023 roku na terenie województwa śląskiego działało 533 194. podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze REGON (co stanowi 10,4% wszystkich firm w Polsce), co plasuje region na drugim miejscu w Polsce. Województwo śląskie charakteryzuje się również wyższą niż średnia dla kraju liczbą firm na 1000 mieszkańców. W roku 2022 wskaźnik ten wyniósł 7,7 przy wartości 7,2 dla Polski. Tylko dwa województwa mogą pochwalić się wyższą liczbą przedsiębiorstw w odniesieniu do liczby mieszkańców – mazowieckie (9,7 przedsiębiorstw/1000 os.) i wielkopolskie (8,0 przedsiębiorstw/1000 os.).

Istotnym z punktu widzenia rozwoju gospodarczego jest oczywiście potencjał firm zlokalizowanych na terenie Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii*. Duża koncentracja kooperantów sprawia, że obszar ten stał się jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc w Polsce do lokowania siedziby zarządu dużych przedsiębiorstw. Instytut Rozwoju Miast i Regionów w ramach opracowanego w 2021 roku raportu „Poziom i dynamika rozwoju gospodarczego na obszarze GZM z uwzględnieniem funkcji metropolitarnych” przeanalizował działalność 2800 firm o największych dochodach w Polsce. Wynika z niego, że większość z tych przedsiębiorstw (62,5%) uruchamia swoje główne siedziby na obszarze siedmiu polskich metropolii. Wśród nich drugie miejsce za metropolią warszawską (958 firm) zajmuje obszar GZM z 178 takimi przedsiębiorstwami.

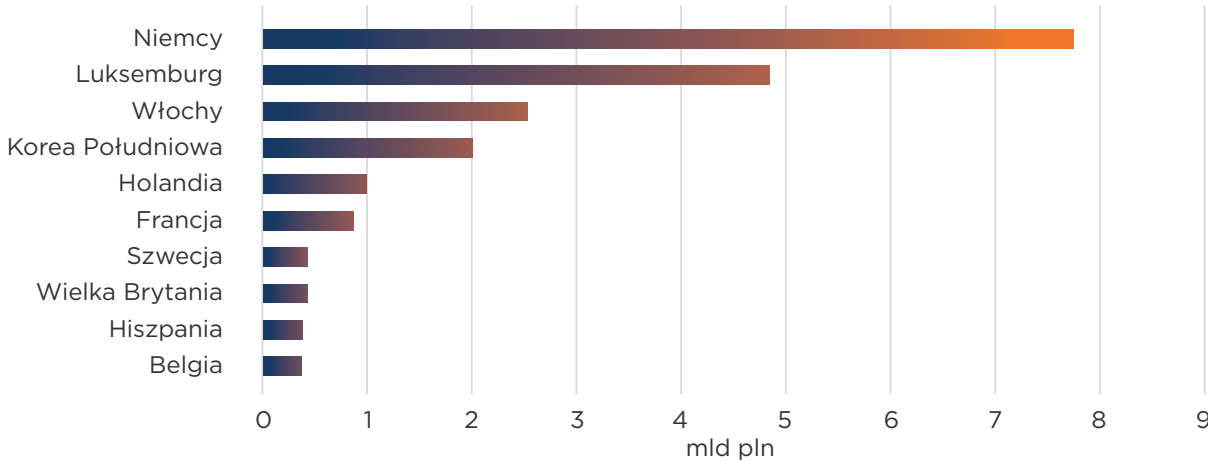
*Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia obejmuje blisko jedną trzecią powierzchni całego województwa śląskiego, a w granicach tego obszaru mieszka połowa wszystkich mieszkańców województwa. W skład związku metropolitalnego wchodzi 41 miast i gmin.



RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY
GŁÓWNE OŚRODKI PRODUKCYJNE I MAGAZYNOWE W REGIONIE

Śląskie plasuje się w czołówce polskich regionów pod względem aktywności firm zagranicznych, co ma istotny wpływ na rozwój gospodarki i konkurencyjność regionu. Napływ kapitału zagranicznego generuje nowe miejsca pracy oraz wywiera wpływ na wielkość produkcji i realizowanych inwestycji. W 2022 roku swoją siedzibę miało tutaj 1980 podmiotów z kapitałem zagranicznym, czyli 8,8% wszystkich tego typu firm w Polsce, a wartość zainwestowanego w nich kapitału zagranicznego wyniosła prawie 23 mld zł stanowiąc 9,5% całkowitej wartości w Polsce. Ze względu na pochodzenie kapitału zagranicznego ulokowanego w województwie śląskim, za 90% łącznego wolumenu odpowiada dziesięć państw. Dominującą pozycję zajmują kraje europejskie w szczególności Niemcy, skąd pochodzi ponad 1/3 kapitału, a także Luksemburg (21%) oraz Włochy (11%). Warto przy tym zaznaczyć, że Śląskie jest zdecydowanym liderem, jeśli chodzi o kapitał pochodzący z półwyspu apenińskiego z udziałem 44% całkowitej jego wartości w Polsce. Jedynym krajem spoza Europy, znajdującym się na liście kluczowych kierunków pochodzenia kapitału jest Korea Południowa (9%) zajmująca silną czwartą pozycję, wyprzedzając m.in. Holandię (4%) i Francję (4%).

KAPITAŁ ZAGRANICZNY W REGIONIE ŚLĄSKA - TOP 10 KRAJÓW, 2022 R.

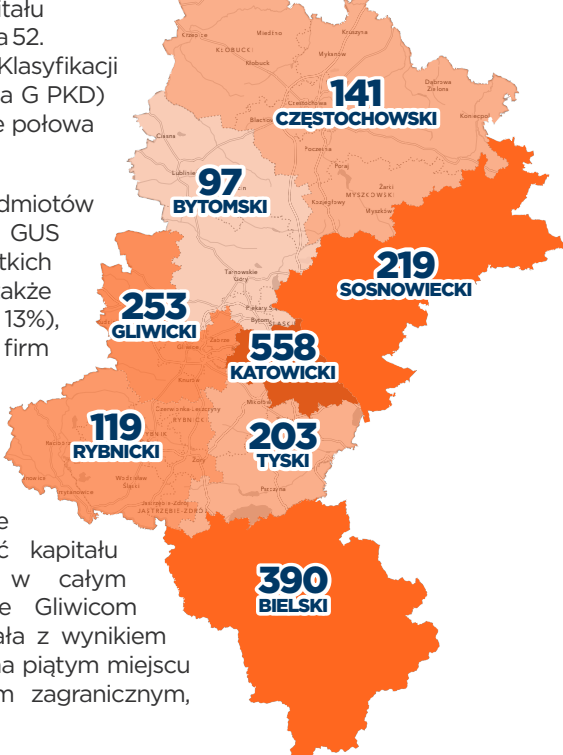


Źródło: GUS.

Jak wskazuje raport firmy PwC „Śląskie-Siła Przyciągania” w latach 2016-2019, czyli jeszcze przed pandemią COVID-19, obserwowano spadkową tendencję liczby nowych firm z udziałem kapitału zagranicznego. Wbrew oczekiwaniom, sytuacja zmieniła się w 2020 roku, kiedy to liczba nowych rejestracji działalności gospodarczej przy udziale kapitału zagranicznego była największa w badanym okresie i wyniosła 52. Przetwórstwo przemysłowe (Sekcja C Polskiej Klasyfikacji Działalności, PKD) oraz Handel hurtowy i detaliczny (Sekcja G PKD) to dwie najważniejsze branże – łącznie działa w nich prawie połowa wszystkich firm z udziałem kapitału zagranicznego.

Pod względem geograficznym, najwięcej zagranicznych podmiotów odnotowano w podregionie katowickim, gdzie wg danych GUS w 2022 roku swoją siedzibę miało 558 firm, czyli 28% wszystkich firm z kapitałem zagranicznym w woj. śląskim, a także w podregionie bielskim (390; 20%) oraz gliwickim (253; 13%), sosnowieckim (219; 11%) i tyskim (203; 10%). Większość firm z kapitałem zagranicznym ulokowana jest w największych miastach województwa śląskiego. Liderem pod tym względem są Katowice, w których jest 443 takich przedsiębiorstw. W dalszej kolejności jest to Bielsko-Biała – 227, Gliwice – 189, Częstochowa – 109 oraz Tychy – 101. W tym miejscu warto zauważyć, że o ile w Dąbrowie Górniczej działają „tylko” 55 takie firmy, to wartość kapitału zagranicznego osiągnęła drugi najwyższy poziom w całym województwie (5 128,2 mln PLN), ustępując jedynie Gliwicom (5 447,0 mln PLN). Trzecie miejsce osiągnęła Bielsko-Biała z wynikiem 2 123,5 mln PLN, następnie Chorzów (1 780,5 mln PLN) a na piątym miejscu uplasował lider pod względem liczby firm z kapitałem zagranicznym, czyli Katowice, z wynikiem 1 504,9 mln PLN.

LICZBA FIRM Z KAPITAŁEM ZAGRANICZNYM W WOJEWÓDZTWIE ŚLĄSKIM WG PODREGIONÓW (2022 R.)



RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY
GŁÓWNE OŚRODKI PRODUKCYJNE I MAGAZYNOWE W REGIONIE

STRUKTURA BRANŻOWA PRZEDSIĘBIORSTW

Zgodnie z danymi GUS, w województwie śląskim w 2023 roku najwięcej zarejestrowanych przedsiębiorstw działało w ramach sekcji G Polskiej Klasyfikacji Działalności – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 116 841 firm. Drugą najbardziej liczną grupę stanowi sekcja F tj. budownictwo (68 736 przedsiębiorstw), a trzecią sekcją M – Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (54 637 firm). Udział firm z Sekcji G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle, w ogólnej liczbie przedsiębiorstw w regionie, wynoszący 22,0%, jest trzecim najwyższym udziałem w kraju. Tylko w województwie świętokrzyskim (24,6%) i łódzkim (22,2%) firmy z sekcji G mają większy udział w sumie wszystkich podmiotów gospodarczych. Patrząc z kolei na ogólną liczbę firm województwo, śląskie plasuje się na drugim miejscu za województwem mazowieckim, w którym działa 196 762 tego typu przedsiębiorstw.

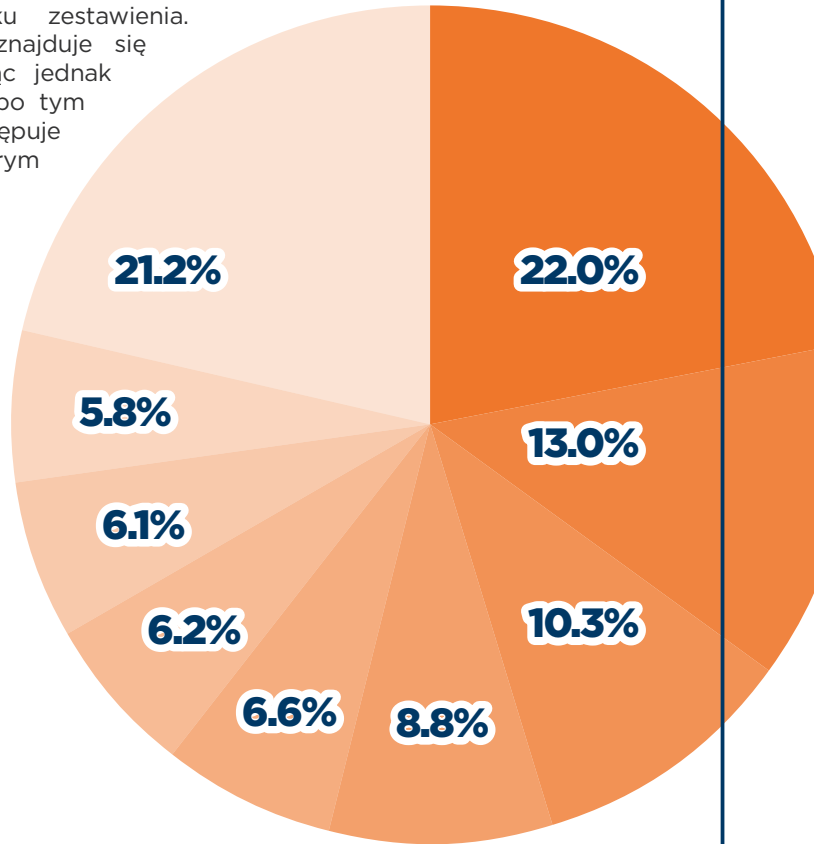
Sekcja F stanowi drugi największy zbiór firm w województwie śląskim z wynikiem 68 736, co stanowi 13,0% wszystkich przedsiębiorstw w regionie. Swoje siedziby na terenie województwa śląskiego mają, m.in. Centrum Nowoczesnych Technologii (Sosnowiec), Elektrobudowa S.A. (Katowice), Mostostal (Zabrze) czy 3W Dystrybucja Budowlana (Ruda Śląska). Oprócz dużych podmiotów na rynku funkcjonuje także liczna grupa biur architektonicznych, firm wykończeniowych, a także podmiotów zajmujących się produkcją materiałów budowlanych. Tylko trzy województwa mogą wykazać się większą liczbą przedsiębiorstw w ramach sekcji – mazowieckie (prawie 106 tys. podmiotów), wielkopolskie (ponad 79 tys. podmiotów) i małopolskie (ponad 76 tys. podmiotów).

W ramach sekcji C Polskiej Klasyfikacji Działalności – Przetwórstwo przemysłowe – jedynie województwo mazowieckie osiąga wyższy wynik w zakresie liczby tego typu firm w skali kraju – 62 303. Warto również nadmienić, iż w regionie śląskim firmy z tego sektora stanowią 8,8% ogółu wszystkich podmiotów gospodarczych. Pod tym względem liderem w kraju jest województwo łódzkie z wynikiem 9,8%. Region śląski ustępuje miejsca również pomorskiemu (9,3% ogółu firm) i podkarpackiemu (9,2% ogółu firm).

5,7% wszystkich firm w Polsce (293 160) działa w ramach sekcji H – Transport i gospodarka magazynowa. W województwie śląskim udział tego typu firm jest nieznacznie wyższy (5,8%). Pod tym względem region nie wyróżnia się na tle innych województw, zajmując miejsce w środku zestawienia. Największy udział firm z tego obszaru znajduje się w województwie podlaskim – 6,9%. Patrząc jednak na ogólną liczbę firm, warto zauważyć, że po tym kątem region śląski z wynikiem 30 679 ustępuje miejsca jedynie mazowieckiemu, w którym jest ponad 54 tys. przedsiębiorstw z tej sekcji.

PODMIOTY GOSPODARKI NARODWEJ WEDŁUG SEKCJI PKD ŚLĄSKIE

- handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle
- budownictwo
- działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
- przetwórstwo przemysłowe
- pozostała działalność usługowa
- opieka zdrowotna i pomoc społeczna
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
- transport i gospodarka magazynowa
- pozostałe



Niezwykle istotnym sektorem gospodarki, prężnie rozwijającym się w regionie są nowoczesne usługi biznesowe (BPO/SSC) zaliczane do sekcji N Polskiej Klasyfikacji Działalności Gospodarczej. Województwo śląskie jest trzecią siłą w Polsce pod kątem ogólnej liczby przedsiębiorstw z tego obszaru (17 157 firm). Liderem jest województwo mazowieckie (47 051), a drugie miejsce zajmuje województwo wielkopolskie (18 747). Należy zauważyć, że w tym sektorze większość działających w regionie firm skupiona jest wokół Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Obszar GZM został sklasyfikowany na poziomie 2 (tier 2) w ramach corocznego raportu ABSL, dotyczącego sektora nowoczesnych usług biznesowych w Polsce. Przypisanie do jednego z czterech poziomów zależy od liczby osób zatrudnionych w sektorze oraz jego dojrzałości. Razem z GZM poziom 2 uzyskały także: Trójmiasto, Łódź i Poznań. Poziom 1 przypadł z kolei w udziale Krakowa, Warszawy i Wrocławia. Na początku 2023 roku na terenie GZM funkcjonowały 135 centra BPO, SSC, IT, R&D (m.in. FlightScope, Fujitsu Technology Solutions, Honeywell, Huawei, Keywords Studios, Netguru, STS, TÜV Rheinland). Należy podkreślić, że całkowite zatrudnienie w centrach usług zlokalizowanych w Katowicach i GZM w latach 2018-2023 wzrosło o 60%.

Coraz bardziej istotna w województwie śląskim z punktu widzenia potencjału oraz działań podejmowanych przez władze regionu jest też elektromobilność. Coraz większą popularnością cieszą się środki transportu publicznego działające z wykorzystaniem paliw alternatywnych. Jednym z pionierów w tym zakresie jest Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia, pozyskująca autobusy zasilane wodorem oraz tworząca pierwsze w Polsce stacje ładowania pojazdów na wodór. Działanie to stanowi część strategii GZM w zakresie rozwoju zrównoważonej mobilności miejskiej i elektromobilności obok upowszechniania pojazdów bateryjnych oraz roweru, jako pełnoprawnego i alternatywnego środka transportu publicznego. Województwo śląskie jest liderem w liczbie ogólnodostępnych stacji ładowania w Polsce. Aż 8 z 23 miast z całego kraju wyznaczonych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, gdzie będą rozmieszczone ogólnodostępne stacje ładowania oraz dostawcy usług ładowania, ulokowanych jest w województwie śląskim. Do Gliwic, Sosnowca i Częstochowy dołączyły niedawno Bytom, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Rybnik i Zabrze. Taka sytuacja nakazuje traktować województwo śląskie, jako lidera w procesach związanych z rozwojem elektromobilności w kraju. Jedną z wyróżniających się światowych firm z branży należąca do koreańskiej grupy SK, uruchomiła w Dąbrowie Górniczej fabrykę produkującą separatory do baterii litowojonowych. Docelowo za sprawą zainwestowania 6,5 mld PLN ma powstać tam największa z zarządzanych przez grupę SK w Europie fabryka separatorów.

REGIONALNE SPECJALIZACJE

20 grudnia 2012 roku województwo śląskie przyjęło Regionalną Strategię Innowacji województwa śląskiego na lata 2013-2020 (RSI). Jednym z elementów dokumentu było zidentyfikowanie regionalnych inteligentnych specjalizacji, czyli sektorów, w których występujący już potencjał może przy odpowiednim wsparciu dać pozycję lidera na obszarze Unii Europejskiej. Początkowo lista specjalizacji regionalnych ograniczała się do trzech pozycji: energetyki, medycyny oraz technologii informacyjnych i komunikacyjnych.

Energetyka – w ramach branży zidentyfikowano 13 915 firm, co daje regionowi drugie miejsce za województwem mazowieckim (21 364). Istotna jest specyfika regionu, w ramach którego występuje bardzo duża gęstość zaludnienia (co przekłada się na wysokie zapotrzebowanie energetyczne) i odpowiedni potencjał produkcyjno-technologiczny. Wpływ na wybór tej specjalizacji miała też coraz większa popularyzacja w regionie pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł.

Medycyna – branża medyczna stanowi drugą najliczniejszą specjalizację województwa śląskiego, mając na uwadze liczbę podmiotów gospodarczych – 28 186. Atutem regionu, który przemawiał za wyborem tej branży, stały się bardzo dobre efekty na skalę krajową w prowadzeniu leczenia, przeciwdziałaniu chorobom, prowadzeniu rehabilitacji oraz wdrażaniu produktów inżynierii medycznej. Dodatkowo wybór tego obszaru wpisywał się w założenia Strategii Rozwoju Województwa do roku 2020, zgodnie z którą region miał zapewniać dostępność do usług publicznych (w tym medycznych) wysokiej jakości.

Technologie informacyjne i telekomunikacyjne – aż 9,7% (tj. 15 524) firm z sektora ICT w Polsce działa na terenie województwa śląskiego. Włączenie tego obszaru w poczet specjalizacji wynikało z jego niepodważalnego wpływu na każdy sektor gospodarki, a także na rozwijanie innowacyjności poszczególnych produktów i usług.

W 2018 roku, w wyniku szerokich analiz związanych z realizacją założeń procesu przedsiębiorczego odkrywania (PPO) lista specjalizacji została poszerzona o dwie kolejne – **zieloną gospodarkę i przemysł wschodzące (przemysły kreatywne i przemysły mobilności)**. Przemysły wschodzące na terenie województwa charakteryzują się funkcjonowaniem 16 760 podmiotów gospodarczych. Najliczniej reprezentowaną specjalizacją regionalną jest zielona gospodarka, w ramach której funkcjonuje 51 225 przedsiębiorstw.

Jak wskazuje Regionalna Strategia województwa śląskiego 2030 zielona gospodarka polega na „generowaniu i wdrażaniu innowacyjnych, niskoemisyjnych, zasobooszczędnych i sprzyjających włączeniu społecznemu rozwiązań dla rozwoju gospodarki regionu przy jednoczesnej realizacji celów środowiskowych, określonych w dokumentach strategicznych oraz realnej poprawie stanu jakości środowiska i warunków życia w województwie śląskim”. Z kolei określając ramy przemysłów wschodzących, należy wskazać, że jest to z jednej strony wszelka działalność polegająca na wdrażaniu kreatywnych czynników w procesy produkcyjne i usługowe. Tak zdefiniowane przemysły kreatywne to firmy działające w obszarze reklamy, architektury, sztuki, rzemiosła, projektowania, mody, filmu, muzyki, w sektorze gamedev, etc. Z drugiej strony, specjalizacja ta skupia się na optymalizowaniu procesów związanych z mobilnością towarów i osób.

RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY OŚRODKI PRZEMYSŁU I LOGISTYKI

4.3.1

Sektor logistyki i przemysłu z regionu Górnego Śląska odgrywa kluczową rolę w gospodarce całego kraju. Dzięki dziedzictwu przemysłowemu, obejmującemu głównie górnictwo, hutnictwo i przemysł ciężki, w ostatnich dekadach Górny Śląsk stał się ważnym centrum prężnie rozwijających się sektorów przemysłu, takich jak samochodowy, metalowo-maszynowy, chemiczny, tworzyw sztucznych, budowlany, elektryczny, elektroniczny i AGD, przetwórstwa drewna czy poligraficzny.

W samej Katowickiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej (KSSE) znajduje się ponad 600 polskich i zagranicznych przedsiębiorstw, z których ok. 40% związanych jest z przemysłem samochodowym i metalowo-maszynowym. Największa koncentracja produkcji dotyczy obszaru Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego obejmującego obszar środkowo-wschodniej części województwa i miasta, takie jak Będzin, Bytom, Chorzów, Czeladź, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Katowice, Mysłowice, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze. W południowej części województwa wyróżnia się rejon Bielsko-Białej i Czechowice-Dziedzice, a w północnych obszarach najważniejszym ośrodkiem jest rejon Częstochowy.

Cztery powiaty generują prawie połowę całego eksportu regionu i są to Bielsko-Biała, Gliwice i Tychy oraz Dąbrowa Górnicza. Ośrodki te wyspecjalizowały w produkcji części i akcesoriów do pojazdów silnikowych oraz produkcji pojazdów samochodowych w oparciu o potężne fabryki i sieci podwykonawców. Obecne są tu firmy Stellantis (Gliwice, Tychy, Bielsko-Biała, Skoczów), Brembo (Dąbrowa Górnicza, Częstochowa), Marelli (Sosnowiec, Bielsko-Biała), Nexteer (Tychy, Gliwice), NGK (Gliwice, Dąbrowa Górnicza), Tenneco (Rybnik, Gliwice) czy firma TRW (Częstochowa, Czechowice-Dziedzice, Bielsko-Biała, Gliwice). W rejonie Tychów zlokalizowane są zakłady produkcyjne firm Magna Car Systems, Lear Corporation, Denso, Dayco czy BOS Automotive. W Gliwicach obecne są firmy Plastic Omnium, Johnson Matthey, Mobase Electronics, Kirchhoff czy BMZ. W Bielsko-Białej operują firmy motoryzacyjne Valeo Electric, Cornaglia czy Cooper Standard, ponadto intensywnie rozwija się tam produkcja budowlana oraz wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych. Z kolei Dąbrowa Górnicza jest liderem w zakresie produkcji surówki, żelazostopów, żeliwa i stali oraz wyrobów hutniczych w hucie ArcelorMittal i przedsiębiorstwach z nią powiązanych.

RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY OŚRODKI PRZEMYSŁU I LOGISTYKI

Katowice są najbardziej zdywersyfikowane gospodarczo, na co wpływa między innymi mocna reprezentacja firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Silne tradycje przemysłowe zachowuje także region Częstochowy i okolic, gdzie znaczną rolę odgrywa produkcja spożywcza, drzewna i przemysł lekki, w tym włókiennictwo. Silną pozycję w regionie ma także przemysł metalowo-maszynowy – w samej KSSE w tej branży działa ponad 170 firm. Wśród dużych firm z sektora metalowego wymienić można, m.in. Fortaco Polska w Knurowie, Bowim w Sosnowcu, PW Zof-stal w Tychach, PHPU SEMEX w Częstochowie, czy ThyssenKrupp w Dąbrowie Górniczej.

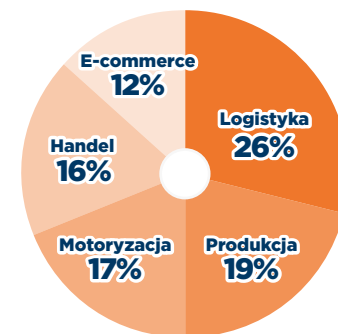
Wraz z rozwojem przemysłu dynamicznie rozwija się także sektor logistyczno-magazynowy, na którym aktywni są zarówno producenci zlokalizowani na Śląsku, jak również często współpracujący z nimi operatorzy logistyczni i firmy transportowe, a także przedsiębiorstwa z sektora handlu, hurtownie i dystrybutorzy. Popyt netto z ostatnich 10 lat (ponad 5 mln mkw.) wskazuje na dość równomierną strukturę branżową najemców z sektora handlu, produkcji i logistyki.

Patrząc na poszczególne duże subrynki magazynowe Śląska, widoczne są już większe odchylenia w strukturze najemców, co wynika z uwarunkowań gospodarczych danego obszaru, jego położenia względem głównych tras, odległości od głównych skupisk ludności i koncentracji ośrodków produkcji w poszczególnej gałęzi przemysłu.

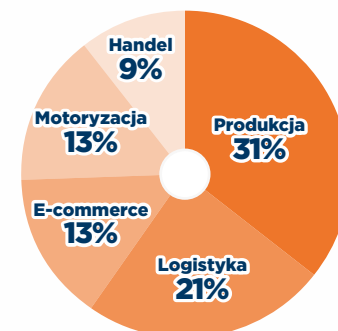


Gliwice, Chorzów, Zabrze, Ruda Śląska to lokalizacje z dużym udziałem zarówno produkcji jak i logistyki. Operują to zarówno producenci (m.in. Weber, Midocean, Honeywell, Dywidag, Stanley Black&Decker, Etisoft, IMI Hydronic Engineering, Zarys, Tenneco, Johnson Matthey czy Sungwoo Hitech), firmy z branży logistycznej (m.in. Raben, Delta Trans, Regesta, Rohlig Suus, InPost, DPD), a także sieci sklepów (Lidl, Żabka, Aldi, Jeronimo Martins).

UDZIAŁ KLUCZOWYCH BRANŻ
W POPYCIE NETTO NA POWIERZCHNIĘ
PRZEMYSŁOWĄ W OKRESIE 2014-2023
WOJEWÓDZTWO ŚLĄSKIE

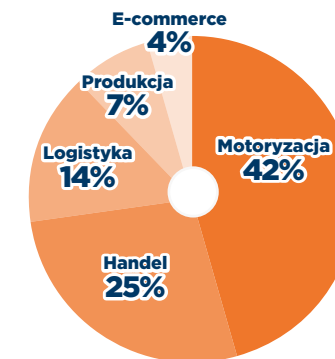


Zagłębie Dąbrowskie & Mysłowice: w tych lokalizacjach wyraźnie zaznacza się obecność firm z sektora logistyki, handlu i dystrybucji, takich jak Amazon, Lidl, Pepco, Pepsico, Eurocash, Bricomarche, 4F, Carrefour, BCUBE, Rohlig Suus, Spedimex, ILS, InPost, Dachser, CAT LC, Auto Partner, Martex, czy DHL. Są tu także obecne duże przedsiębiorstwa silnie powiązane z przemysłem, m.in. branżą motoryzacyjną, budowlaną, tworzyw sztucznych, hutniczą i metalową, takie jak Saint Gobain, Bitron, Huhtamaki, GTX Hanex, DS. Smith Neolith, Valeo, Feron, AIT, Linde, Geldbach, Cosentino i Scala Plastics.

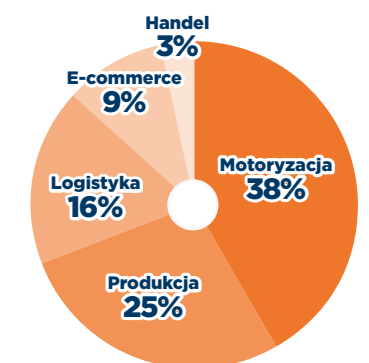


RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY OŚRODKI PRZEMYSŁU I LOGISTYKI

Tychy, Bieruń, Łędziny to lokalizacje z dużym udziałem firm z sektora automotive i produkcji, w tym takich jak Tiberina, Aweco, Denso, Dayco, Magna, Valeo, Schneider Electric, Eco Technilin, Vita Polimers czy Plastipack. Duże powierzchnie wynajmują także sieci sklepów, jak np. Action i Auchan, oraz operatorzy logistyczni, jak Omega Pilzno, Havi Logistics, DHL Supply chain czy Expeditors Polska.



Podbeskidzie: w przypadku subryнку bielskiego liderem jest branża motoryzacyjna i produkcyjna. Największe powierzchnie zajmują firmy, takie jak Valeo, Corgnalia, Polmotors, Hutchinson, NVH Korea, Magnetti Marelli, Pro Seat, Davis Fabrics, Prosper Plast, Aluprof czy Cooper Standard. Wśród firm z pozostałych branż wymienić należy, m.in. Martes Sport, Seifert Polska, DPD, InPost czy Stokrotka.



4.4

RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY

STREFY EKONOMICZNE W REGIONIE

Przemysł Górnego Śląska był zawsze kluczowy dla rozwoju nie tylko regionu i Polski, ale stanowił również serce współpracy gospodarczej i główne miejsce, gdzie inwestorzy z całego świata od ponad ćwierć wieku lokowali swoje przedsięwzięcia, korzystając z dogodnego położenia, infrastruktury, ale przede wszystkim z kapitału ludzkiego, który na Górnym Śląsku w wyjątkowy sposób odróżniał region od innych.

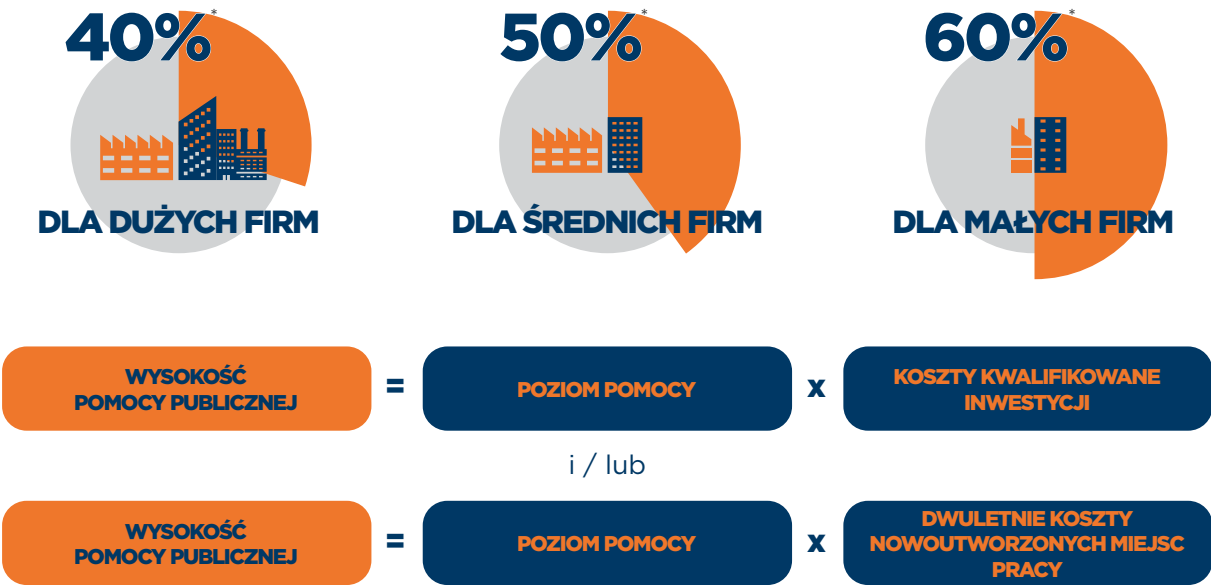
Ćwierć wieku temu w Polsce zdecydowano się na utworzenie szesnastu Specjalnych Stref Ekonomicznych, na terenach których obowiązywały odrębne zasady podatkowe w postaci ulg i zwolnień oraz reguły dotyczące ich płacenia, a utworzone spółki zarządzające takimi terenami, miały za zadanie przygotowanie gruntów oraz infrastruktury, jak i wsparcie przedsiębiorców w procesie inwestycyjnym, budowlanym oraz w zakresie współpracy z lokalnymi jednostkami szkolnictwa zawodowego i wyższego.

Tak też się stało i z dniem 8 sierpnia 1996 roku rozpoczęła działalność Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A., a w krótkim okresie po tej dacie ogłoszono pierwszego inwestora, jaki miał rozpocząć produkcję w Gliwicach – firmę GM Opel.

Co dziś możemy powiedzieć na temat zmian, jakie spotkały najbardziej uprzemysłowiony teren Polski? Przede wszystkim to, że zarówno polscy jak i zagraniczni przedsiębiorcy wykorzystali szanse i pokazali wiele determinacji w rozwoju swoich projektów, plasując region w gronie najsilniej rozwijających się w Europie.

Zmiany prawne, jakie zostały wprowadzone w 2018 roku, dotyczące sposobu przeprowadzania inwestycji oraz uzyskiwania pomocy publicznej, miały na celu uruchomienie nowych terenów przemysłowych, jak również aktywizację grupy przedsiębiorców, dla których przeprowadzenie inwestycji miało jedynie sens w akceptowalnej dla nich okolicy, nie ograniczając się do terenów wyznaczonych do terenów wyznaczonych przez lata rozporządzeniami, jakie posiadały status SSE. Zmiany te zostały wprowadzone pod nazwą Polskiej Strefy Inwestycji, a dziś, po paru latach obowiązywania nowych przepisów, możemy potwierdzić, iż miały one pozytywny wpływ w postaci decyzji o inwestycjach bezpośrednich w mniejszych miastach, na nowych terenach czy w postaci rozbudowanych zakładów na posiadanych już wcześniej działkach. Elastyczność pozyskania decyzji o wsparciu w SSE, mogła mieć kluczową rolę dla utrzymania i wzrostu dynamiki inwestycyjnej na Śląsku i tym samym dane z ostatnich lat potwierdziły, co jest ważne dla przedsiębiorców, którzy mierzą się z zawirowaniami na rynku.

Na terenie Katowickiej SSE przedsiębiorcy, w zależności od lokalizacji inwestycji oraz wielkości podmiotu gospodarczego, mogą ubiegać się o zwolnienie z podatku dochodowego w wysokościach prezentowanych w poniższej tabeli.



*Nie dotyczy podregionu częstochowskiego

RYNEK MAGAZYNOWO - PRODUKCYJNY

STREFY EKONOMICZNE W REGIONIE

Natomiast możliwość uzyskania niniejszego zwolnienia warunkowane jest kapitałem, jaki należy zainwestować w danej lokalizacji.

WYMAGANIA ILOŚCIOWE

Stopa bezrobocia w powiecie w relacji do przeciętnej stopy bezrobocia w Polsce		Minimalna wartość inwestycji
Do 60%		100 mln zł
od 60%	do 100%	PLN 80 mln zł
od 100%	do 130%	PLN 60 mln zł
od 130%	do 160%	PLN 40 mln zł
od 160%	do 200%	PLN 20 mln zł
od 200%	do 250%	PLN 15 mln zł
Powyżej 250% oraz w gminach: Bytom, Zabrze, Jastrzębie-Zdrój, Rydułtowy, Sosnowiec, Świętochłowice, Piekary Śląskie, Siemianowice Śląskie, Zawiercie oraz w gminach sąsiednich		PLN 10 mln zł

Wymagania ilościowe są obniżone:

- 80% dla średnich przedsiębiorców
- 95% dla małych przedsiębiorców oraz dla projektów B+R oraz z sektora nowoczesnych usług dla biznesu, IT
- 98% dla mikro przedsiębiorców

Zwolnienia, o których mowa, możliwe są do uzyskania na okres aż do 15 lat.

Okres ostatnich lat to gospodarczy rollercoaster, który wymusił od przedsiębiorców wiele inicjatyw i elastyczności w zarządzaniu projektami, produkcją oraz usługami. Po wzmożonych inwestycjach w latach 2013-2020, nadszedł czas pandemii, która dla wielu stanowiła wyzwanie, nieznane wcześniej przedsiębiorcom. Niestety od 2022 roku stabilności gospodarczej nie pomaga sytuacja wojenna na terenach Ukrainy, jak również fakt, że należy wprowadzić szereg koniecznych zmian w zakresie korytarzy logistycznych czy wdrożyć rozwiązania przyjmowane przez Unię Europejską celem rozwiązywania problemów.

Posiadając dane inwestycyjne ocenić można, iż najbardziej satysfakcjonującą liczbą jest wzrost zadeklarowanej wartości nakładów inwestycyjnych, który w 2023 roku wzrósł o 47% r/r, czyli o ponad miliard złotych, które w najbliższych latach zostanie zainwestowane na terenie Śląska (w ramach KSSE). Cieszą również bardziej optymistyczne deklaracje zwiększenia zatrudnienia i tworzenie nowych miejsc pracy, a co bardziej ważne, i tu trzeba brać pod uwagę istotę tego parametru, że zobowiązania te zawierają w sobie utrzymanie miejsc pracy z poprzednich projektów. To mimo automatyzacji i robotyzacji oraz wprowadzaniu narzędzi podnoszących produktywność, zagwarantuje stabilność zatrudnienia oraz poziom wynagrodzeń proponowanych w ramach nowych przedsięwzięć.

Śląsk transformując przemysł ciężki, kierował ofertę do przedsiębiorców mogących skierować pracowników do branży metalowej, tworzyw sztucznych, czy spożywczej. Jednakże inwestycje w branży motoryzacyjnej pociągały za sobą kooperacje, które przez lata stanowiły gros kapitału inwestowanego w KSSE. Tak też stało się i w 2023 roku. Wzrost nakładów inwestycyjnych o 1/3, do wysokości 29% wartości wszystkich inwestycji zadeklarowali przedsiębiorcy planujący nowe projekty motoryzacyjne. Można liczyć się ze wzrostem inwestycji tej branży w najbliższych latach pod warunkiem wdrożenia w życie planów spółki Elektromobility Poland S.A., która w IV kwartale 2023 roku zakupiła teren o powierzchni 116 hektarów w Jaworznickim Obszarze Gospodarczym zlokalizowanym przy trasie S1. Z uwagą przypatrujemy się projektowi, ponieważ w re-się produkcję samochodów głównych graczy ryn-przyniosły z ich strony informacji o znaczących projektach dotyczących produkcji aut. Elektro-zamierzenia, a Europie przypatrują się pro-technologie, czy kupując marki istniejące Jesteśmy przekonani, że Śląsk posi-branży motoryzacyjnej, będzie

gionie Śląska od lat prowadzi ku, lecz ostatnie dwa lata nie rozbudowach czy nowych dużych mobilność, jak widać, weryfikuje ducenci z Chin, wprowadzając swoje na rynku od lat takie jak Volvo i MG. adający tak wiele do zaoferowania beneficjentem tych zmian.



Sląsk przez lata jest cenionym rynkiem o silnym potencjale rozwoju i współpracy, co nie umyka uwadze kapitału zagranicznego. Warto dodać, że spółka zarządzająca Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną jest co roku nagradzana za pozycję na światowym podium Specjalnych Stref Ekonomicznych. Region jest wyjątkowo dobrze skomunikowany z innymi ważnymi ośrodkami gospodarczymi i głównymi miastami europejskimi. To powodowało, że „lokomotywy inwestycyjne”, czyli światowe firmy, głównie kapitał pochodzący ze Stanów Zjednoczonych, Niemiec, Włoch, Hiszpanii czy Wielkiej Brytanii, zaplanowały tu ekspansję, jednocześnie zmieniając oblicze Śląska.

Dane inwestycyjne pochodzące z KSSE mówią, iż od lat branża motoryzacyjna i metalowa odpowiadają za około połowę deklarowanych nakładów. Ponadto branża spożywcza, tworzyw sztucznych, chemiczna, elektryczna i elektroniczna chcą zaznaczyć w najbliższych latach swój potencjał poprzez realizację zamierzeń deklarowanych w Strefie w 2023 roku.

Zawirowania polityczne, ekonomiczne jak również i wskaźniki finansowe spowodowały, że stabilność gospodarczą Polski dla rozwoju swoich projektów dostrzegł najbardziej rodzimy kapitał, który odpowiada za aż 40% deklarowanych nakładów w 2023 roku w KSSE. Taka wartość cieszy, bo to pokazuje, że mimo trudnych gospodarczo ostatnich lat polscy przedsiębiorcy dobrze poradzili sobie z zaistniałą sytuacją i wykorzystują nadal mechanizmy strefowe w celu realizowania swojego rozwoju.

Ponadto 2023 rok przyniósł deklaracje inwestorów z Niemiec, Włoch i Luksemburga, co stanowi w sumie około 35% całości inwestycji. Analizując dane należy zauważyć zmianę, jaka nastąpiła w ostatnich latach w odniesieniu do źródeł kapitału, jaki deklaruje nowe projekty. O ile jesteśmy po strategicznych inwestycjach z Azji, czyli NGK Ceramics czy SK Innovation, które już są zrealizowane, nie odnotowujemy na Śląsku dużych inwestycji z USA. Trudno podsumować powody takiej sytuacji, ale można pokusić się o korelację z rynkiem kapitałowym, który nie tylko dla przedsięwzięć w SSE zaostrzył warunki pozyskiwania kapitału, przy wysokich stopach bankowych jak i inflacji, ale również podobnie traktuje przedkładane projekty inwestycyjne przez wielu deweloperów magazynowo-przemysłowych. Szereg raportów wskazuje, że rok 2024 będzie okresem stabilizacji i nowych decyzji inwestycyjnych, a dane finansowe na nowo spowodują podejmowanie decyzji o współpracy i otwarciu na zakupy nieruchomości. Tym samym jesteśmy przekonani, że następne lata przyniosą decyzje przedsiębiorców z USA, jak również funduszy z nimi związanych o rozpoczęciu produkcji na Śląsku. Otwarcie roku 2024 jest dobre i już zostało wydanych kilkanaście decyzji o wsparciu dla nowo złożonych wniosków.

Należy tu wspomnieć, iż najwięcej nakładów deklarują firmy o charakterze dużego przedsiębiorstwa. To aż ¾ kapitału w wydanych decyzjach. Natomiast siłą średnich i małych firm jest zdolność deklarowania większej liczby zatrudnionych. To właśnie ten sektor zapewnia pracę największej liczbie pracowników w stosunku do wartości kapitału, jaki inwestuje. To ważne, aby mikro, mali i średni wiedzieli, że Specjalna Strefa Ekonomiczna to również miejsce wsparcia dla ich biznesów, a nie tylko dużych inwestycji, o jakich najczęściej mówi się w kontekście sukcesów w pozyskiwaniu inwestorów.

Katowicka SSE S.A. oferuje tereny w wielu miastach i gminach. Dostępność ich zmienia się z roku na rok, a o najatrakcyjniejsze lokalizacje jest coraz trudniej, mimo iż na bieżąco wódatarze jak i inwestorzy realizują infrastrukturę techniczną. Zarówno nowi jak i przedsiębiorcy prowadzący tu już działalność i planujący nowe przedsięwzięcia, bardzo dokładnie analizują lokalizacje, jakie proponowane są przez agentów nieruchomości, miasta czy strefę ekonomiczną. Dlatego też regionalizacja zarządzania terenami poprzez podstrefy ma przybliżyć i pomóc przedsiębiorcom w tych wyborach. Cztery podstrefy, jakie administracyjnie są wyznaczone do zarządzania terenami w różnych częściach Śląska, realizują zadania nie tylko związane z przygotowaniem takich terenów, ale też wspierają inwestora w procesie rekrutacyjnym oraz w ramach realizowanych projektów unijnych oraz działań klastrowych. To wszystko powoduje, że w miarę szybko i sprawnie inwestorzy potrafią realizować swoje zamierzenia, choć w ostatnich latach procedury oraz dostępność gruntów wydłużyły procesy decyzyjne i inwestycyjne.

ANALIZA POWIĄZANIA INWESTYCJI STREFOWYCH Z RYNKIEM POWIERZCHNI PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ

Na przestrzeni ostatnich lat zmiany legislacyjne jak również aktywność deweloperów przemysłowych stworzyły warunki do podejmowania współpracy i wynajmowania powierzchni przez inwestorów strefowych. Zjawisko to okazuje się być bardzo znaczące, o czym świadczą liczby związane z inwestycjami. Realizacja prawie stu projektów opiera się o proponowane przez deweloperów lokalizacje. Stanowi to bez mała ponad 1/5 decyzji i zezwoleń wydanych w Katowickiej SSE, co jednocześnie powiązane jest z deklaracjami dotyczącymi wydatków na ponad 5,1 miliarda złotych. Co więcej, do dziś ze wspomnianych nakładów, zrealizowano już ponad 90 procent. Tym samym wiemy, że kwota ta zostanie na pewno przekroczona, ponieważ wiele z inwestycji jeszcze nie jest ukończonych. Należy wspomnieć, że inwestorzy korzystający z rynku komercyjnego wynajmu nieruchomości przemysłowych stworzyli przy tych projektach ponad 13 tysięcy miejsc pracy, a zapewniają ich ponad 30 tysięcy we wszystkich swoich przedsięwzięciach w Katowickiej SSE.

Powyższa analiza potwierdza to, jak istotną rolę spełniają elastyczne możliwości inwestowania i dywersyfikacja kosztów nieruchomości, czyli rozłożenia ich na raty wynajmu. To powoduje, że kapitał wcześniej i większych wolumenach wykorzystywany jest do prowadzenia kluczowej działalności produkcyjnej każdego przedsiębiorcy. Ponadto widać, że proponowane przez podmioty deweloperskie obiekty w nowych lokalizacjach, stanowią potrzebny element gospodarki Śląska, uzupełniający pierwotną ideę zakupu gruntów i budowy własnych obiektów dla planowanych przez inwestorów projektów.





Rozwój produkcji z perspektywy ArcelorMittal

W tym roku ArcelorMittal obchodzi 20-lecie swojej działalności w Polsce. Dwie dekady temu nasz koncern wybrał cztery śląskie miasta: Dąbrowę Górniczą, Chorzów, Sosnowiec i Świętochłowice, by właśnie w oparciu o nie tworzyć trzon polskiego hutnictwa. To tutaj, na Górnym Śląsku i w Zagłębiu, mamy dobrą logistykę i istniejącą od stuleci infrastrukturę przemysłową.

Nasza firma produkuje stal - surowiec strategiczny z punktu widzenia gospodarki, który jest również filarem nowoczesnego świata, bo przecież stal jest niezbędna do budowy infrastruktury OZE, czy elektryfikacji transportu. Nasz produkt jest doskonałym wyborem dla zrównoważonego rozwoju.

W województwie śląskim produkujemy cenione na rynku wyroby długie: kształtowniki (w tym grodzice), szyny, akcesoria kolejowe oraz obudowy górnicze wykorzystywane w budownictwie, transporcie szynowym i przemyśle wydobywczym. Produkujemy również wyroby płaskie, wykorzystywane przez przemysł motoryzacyjny, AGD i budowlany.

Od 2004 roku zainwestowaliśmy w nasze zakłady zlokalizowane w sześciu miastach w Polsce (poza województwem śląskim także w Krakowie i Dziesięzowicach) już ponad 10,5 mld zł. Tylko w ostatnim roku, pomimo trudnych uwarunkowań ekonomicznych, realizowaliśmy inwestycje o wartości blisko 1,5 mld zł. W dąbrowskiej hucie ArcelorMittal Poland zainwestowaliśmy ponad 720 mln zł w gigantyczny, kompleksowy remont wielkiego pieca nr 2, ponad 40 mln zł w modernizację wapniarni i przeszło 180 mln zł w linię ciągłego odlewania stali w stalowni. Poszerzyliśmy również asortyment szyn oferowanych klientom w kraju i za granicą o szynę z utwardzoną główką.

Od początku swojej działalności w Polsce angażujemy się również we wsparcie lokalnych społeczności - na projekty i inicjatywy społeczne przeznaczaliśmy już ponad 24 mln zł. Jako firma czerpiemy z bogactwa regionu, by produkować nasze stalowe wyroby, chcemy jednak, by i mieszkańcy Śląska mogli rozwijać się dzięki nam. Tylko w ostatnich latach wsparliśmy m.in. zakup nowoczesnego mammografu cyfrowego dla Zagłębiowskiego Centrum Onkologii Szpitala Specjalistycznego im. Sz. Starkiewicza w Dąbrowie Górniczej, od lat wspieramy Półmaraton Dąbrowski czy Muzeum Hutnictwa w Chorzowie. W ramach naszych grantów lokalnych dofinansowujemy projekty lokalnych fundacji, stowarzyszeń i inicjatyw, wspieramy strażaków, szkoły i tutejsze schroniska, sadzimy drzewa i remontujemy szkolne świetlice. Cieszymy się, że możemy produkować stal właśnie tutaj i być częścią tej lokalnej społeczności.

Sylvia Winiarek-Erdoğan

Dyrektorka biura komunikacji i dialogu lokalnego
Rzeczniczka prasowa ArcelorMittal Poland



Rozwój produkcji z perspektywy Heilind Electronics Europe

Decyzja o uruchomieniu operacji Heilind Electronics Europe w województwie śląskim była wynikiem starannej analizy wielu kluczowych aspektów, które jednoznacznie sugerowały, iż region ten zapewni naszej firmie najlepsze warunki do rozwoju oraz skutecznego funkcjonowania. Na początku, wyjątkowo korzystne położenie Śląska z punktu widzenia logistyki odgrywało zasadniczą rolę. Lokalizacja ta, znajdująca się w pobliżu kluczowych autostrad prowadzących na południe i w kierunku Niemiec, oferuje nam wyraźną przewagę nad konkurencją, umożliwiając skrócenie czasu dostaw o cały dzień do klientów na terenie naszego regionu działania. Należy także zaznaczyć bliskość naszych odbiorców, co sprzyja utrzymywaniu stabilnych relacji biznesowych oraz umożliwia szybką odpowiedź na ich bieżące potrzeby.

Jako pracodawca, kierowaliśmy się również dostępem do atrakcyjnego rynku pracy i zapewnieniem pracownikom komfortowych warunków dojazdu. Województwo śląskie, oferując szeroki wybór potencjalnych kandydatów do pracy oraz wygodne połączenia komunikacyjne, pozwala nam na efektywne zarządzanie zasobami ludzkimi oraz na prowadzenie dynamicznego rozwoju.

Dodatkowo, wybór Śląska jako lokalizacji naszej działalności ułatwił dostęp do nowoczesnych obiektów magazynowych wysokiej klasy. Możliwość wynajmu powierzchni magazynowej oraz profesjonalne usługi oferowane przez Hillwood Polska i Cushman & Wakefield Polska miały istotny wpływ na naszą decyzję.

Kolejnym czynnikiem, który przemawiał za wyborem tej lokalizacji, była bliskość centrum dystrybucyjnego UPS, co stanowi znaczące wsparcie dla naszych operacji logistycznych i zapewnia efektywną obsługę klientów.

Te wszystkie elementy przekonały nas do zainicjowania i kontynuacji naszej działalności w województwie śląskim. Jesteśmy pewni, że decyzja ta przynosi korzyści naszej firmie oraz wnosi wkład w rozwój gospodarczy regionu.

Grzegorz Łyszczarz

Dyrektor Zarządzający Heilind Electronics Europe



Rozwój produkcji z perspektywy BelPol

Jako firma z branży budowlanej dążymy do jak najlepszego zaspokajania potrzeb i podnoszenia poziomu życia naszych klientów oferując nowoczesne materiały wykończenia wnętrz w korzystnych cenach. Zajmujemy się dystrybucją podłóg, drzwi oraz akcesoriów. Posiadamy blisko 40 firmowych salonów sprzedaży oraz ponad 50 partnerskich salonów na terenie całej Polski. Znaczna część naszych sklepów i magazynów znajduje się na terenie województwa śląskiego i małopolskiego. Dzięki powiększającym się potrzebom naszych klientów otwieramy nowe sklepy i profesjonalne magazyny, które mogą kompleksowo obsłużyć naszych klientów. Specjalnością firmy jest sprzedaż podłóg naturalnych, paneli podłogowych, paneli ściennych, listew oraz drzwi. Współpracujemy z takimi producentami jak: Barlinek, SWISS KRONO, Porta, DRE, Pol-Skone, Egger, Quick-Step. Jesteśmy firmą zapewniającą pełną obsługę od dokonania zakupu, poprzez transport, aż po sam montaż. Nasze salony wyróżnia bogata oferta i jakość eksponowanych produktów, profesjonalizm oraz doradztwo na najwyższym poziomie. Dbamy o najwyższe standardy obsługi w zakresie sprzedaży, aby podjęte decyzje zakupowe wiązały się z miłym doświadczeniem. Potwierdzeniem jakości naszych usług jest wciąż rosnąca liczba, zarówno nowych jak i powracających do nas, od lat klientów.

Tomasz Krawczyk

Dyrektor Regionu ds. Operacyjnych



Rozwój produkcji z perspektywy Mainfreight Poland Górny Śląsk – Strategiczny Hub Logistyczny – Mainfreight Poland, ku nowym wyzwaniom w globalnym łańcuchu dostaw

Górny Śląsk, serce przemysłu i kultury w Polsce, od dawna kojarzono z górnictwem i przemysłowym dziedzictwem. Jednakże, w dzisiejszym świecie, region ten rozkwita jako nowoczesny ośrodek biznesu, logistyki i innowacji. Firmy działające w globalnym łańcuchu dostaw zdają sobie coraz bardziej sprawę z potencjału tego regionu jako strategicznego punktu w Europie.

Z taką też ideą, firma Mainfreight, dokonała odważnego kroku, decydując się na własny magazyn na terenie Sosnowca - nieopodal węzła drogowego autostrady A4 z drogą ekspresową S1. Ta decyzja to nie tylko wyraz zaufania w rozwój regionu, ale także strategia pozwalająca na optymalizację operacji logistycznych i zwiększenie efektywności.

Posiadanie własnego magazynu to kluczowy element strategii Mainfreight, umożliwiający szybsze reagowanie na zmieniające się potrzeby Partnerów w biznesie, optymalizację czasu dostaw oraz redukcję kosztów. Ponadto, lokalizacja Górnego Śląska, blisko głównych tras komunikacyjnych i granic z innymi krajami europejskimi, umożliwia łatwy dostęp do kluczowych rynków docelowych. Oprócz doskonałej sieci dróg, łączących miasta Górnego Śląska z granicami innych Państw, region ten może się pochwalić bardzo dobrym połączeniem z portami lotniczymi, które również są wykorzystywane w codziennej pracy Mainfreight.

Górnemu Śląskowi, dawniej znanemu głównie z przemysłowych korzeni, udaje się wyjść poza te ramy i stać się strategicznym hubem logistycznym, otwierając nowe możliwości dla biznesu i rozwoju regionalnego. Dla firm działających w globalnym łańcuchu dostaw, takich jak Mainfreight, region ten staje się nie tylko miejscem działalności biznesowej, ale również partnerem w sukcesie i rozwoju.

Jakub Warda

Sales Account Manager



Rozwój produkcji z perspektywy Midocean

Dlaczego firma postawiła również na Śląsk?

Decyzja o ulokowaniu naszej firmy na Śląsku, a dokładniej w Rudzie Śląskiej, to efekt szczegółowej analizy różnych czynników, które sprawiają, że region ten jest atrakcyjną lokalizacją biznesową. Śląsk, który słynie z bogatej historii przemysłowej i prężnej gospodarki, oferuje niezaprzeczalne połączenie strategicznych przewag i możliwości rozwoju.

Jednym z głównych powodów wyboru Śląska na lokalizację naszej bazy operacyjnej jest jego strategiczne położenie geograficzne w Polsce i Europie. Dzięki swemu usytuowaniu w sercu Europy Środkowej, Śląsk oferuje doskonałe połączenia z największymi miastami i rynkami kontynentu. Bliskość regionu do kluczowych sieci transportowych, w tym autostrad, linii kolejowych i portów lotniczych, ułatwia prowadzenie efektywnej działalności logistycznej i dystrybucyjnej, co ma kluczowe znaczenie dla sukcesu naszej firmy na dzisiejszym konkurencyjnym rynku.

Ponadto Śląsk może się poszczycić wysoko wykwalifikowaną i wykształconą kadrą, która odgrywa niezwykle istotną rolę w procesie rozwoju innowacji i zwiększania wydajności w naszej firmie. Obecność w regionie renomowanych uczelni wyższych, szkół technicznych i instytutów badawczych zapewnia stały dopływ wysokiej klasy specjalistów z różnych dziedzin, od inżynierii po IT, umożliwiając nam rekrutację najlepszych talentów i wspieranie kultury doskonałości w naszej organizacji.

Istotną rolę w podjęciu przez nas decyzji odegrało także przyjazne dla biznesu otoczenie i istniejąca na Śląsku pomocna infrastruktura. Zaangażowanie samorządu we wspieranie przedsiębiorczości i inwestycji poprzez realizację korzystnej polityki, zachęty i dotacje tworzy idealny ekosystem dla wzrostu i rozwoju biznesu. Ponadto dzięki dostępności nowoczesnych powierzchni biurowych, parków magazynowych i specjalistycznych inkubatorów biznesu mamy dostęp do niezbędnych zasobów i obiektów, które umożliwiają nam efektywne skalowanie naszej działalności.

Oprócz czynników ekonomicznych, do atrakcyjności Śląska jako lokalizacji biznesowej przyczynia się również jego dziedzictwo kulturowe i jakość życia. Dzięki bogatej historii, różnorodnej scenie kulturalnej i możliwościom rekreacji region ten oferuje naszym pracownikom wysoką jakość życia, pozytywnie wpływając na ich dobrostan i satysfakcję, co w ostatecznym rozrachunku przekłada się na wzrost wydajności i wskaźników retencji.

Podsumowując, na nasz wybór Śląska, a w szczególności Rudy Śląskiej, wpłynęła suma strategicznych przewag, wykwalifikowanej kadry, wspierającego otoczenia biznesowego oraz czynników związanych z jakością życia. Jesteśmy przekonani, że dzięki obecności w tym dynamicznym i prężnie rozwijającym się regionie nie tylko osiągniemy nasze cele biznesowe, lecz także przyczynimy się do dalszego wzrostu i dobrej koniunktury śląskiej gospodarki.

Mohammed Mohammed
General Manager

Raben

Raben Logistics Polska – śląski partner w logistyce

Wczasach, kiedy szybkość dostaw i sprawna logistyka są kluczowe, znalezienie partnera, który nie tylko dostarczy produkty z punktu A do B, ale także zrozumie i wesprze potrzeby logistyczne swoich klientów na każdym etapie, staje się priorytetem dla wielu przedsiębiorców. W Polsce jedną z firm wiodących w tej dziedzinie jest Raben Logistics Polska, prężnie działająca także na Śląsku.

Śląsk nie tylko oferuje gęstą sieć dróg ekspresowych i autostrad, ale jest również strategicznie zlokalizowany, co czyni go doskonałym centrum logistycznym nie tylko dla firm dystrybuujących swoje towary w Polsce, ale także w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Bliskość granicy z Czechami i Słowacją stawia ten region na czele mapy europejskiej logistyki, zapewniając wyjątkowe możliwości rozwoju.

Dodatkowymi atutami lokalizacji są euroterminal w Sławkowie, który umożliwia bezpośredni dostęp do rynków Azji oraz lotnisko Katowice, będące liderem w ruchu cargo w kraju wśród lotnisk regionalnych. To silne ogniwa w łańcuchu logistycznym Śląska, które w dzisiejszej erze globalnej wymiany handlowej są niezmiernie istotne dla szybkości i efektywności dostaw.

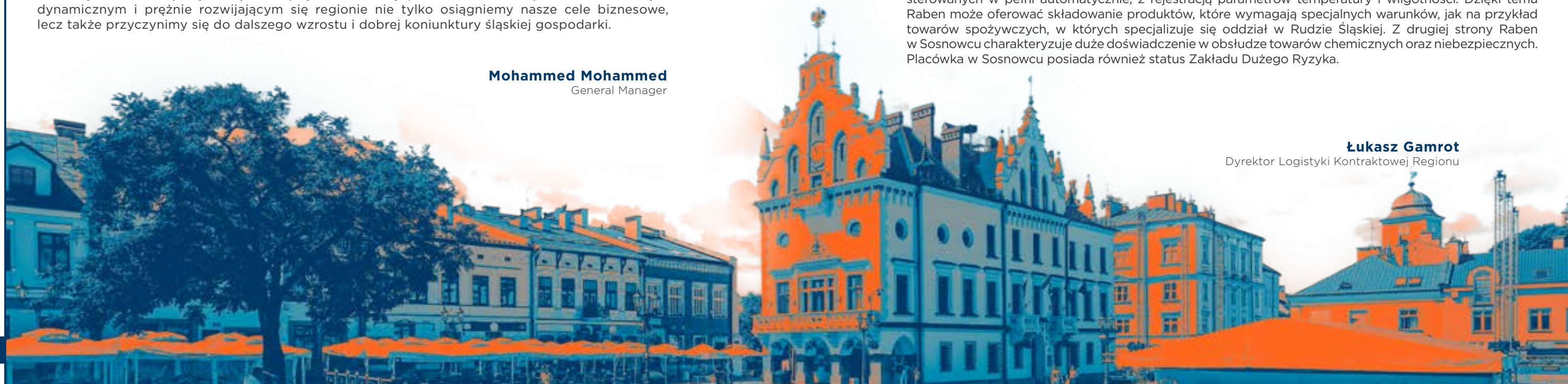
Śląsk to także silny gospodarczo obszar, generujący aż 12,4% PKB Polski. Z liczbą mieszkańców zbliżającą się do 4,6 miliona, ten region o wysokiej gęstości zaludnienia staje się atrakcyjnym rynkiem docelowym dla firm logistycznych, takich jak Raben. Wysoki wskaźnik ludności miejskiej, przekraczający 77%, sprawia, że jest to również idealne miejsce dla firm chcących dotrzeć do różnorodnego grona klientów.

Centra Dystrybucyjne w Rudzie Śląskiej i Sosnowcu stanowią centralny punkt dla dynamicznego rozwoju sektora logistycznego na Śląsku. Nowoczesne obiekty magazynowe wyposażone w regały wysokiego składowania, obsługiwane przez flotę najnowszych wózków systemowych oraz tradycyjnych, umożliwiają sprawną obsługę dużych ilości towarów, zachowując jednocześnie wysoki poziom wydajności.

Oddziały oferują nie tylko doskonałe warunki składowania, ale także szybkie i sprawnie działające połączenia z głównymi szlakami drogowymi w Polsce, co pozwala na efektywne zarządzanie dystrybucją towarów. Kilkadziesiąt połączeń międzynarodowych dziennie zwiększa elastyczność i szybkość dostaw, co w obliczu dzisiejszego tempa życia i wymagań rynku jest niezwykle cenione przez klientów.

Ponadto, ponad 100 pow. m2 pow. magazynowej i możliwość składowania ponad 150 tys. palet, dają klientom operatora duże możliwości skorzystania z komplementarnych usług logistycznych. Istotna jest także możliwość obsługi zarówno produktów ambient, jak i tych wymagających temperatury kontrolowanej, a to dzięki wydzielonym komorom z kontrolą tejże (w różnych zakresach chłodzenia), sterowanych w pełni automatycznie, z rejestracją parametrów temperatury i wilgotności. Dzięki temu Raben może oferować składowanie produktów, które wymagają specjalnych warunków, jak na przykład towarów spożywczych, w których specjalizuje się oddział w Rudzie Śląskiej. Z drugiej strony Raben w Sosnowcu charakteryzuje duże doświadczenie w obsłudze towarów chemicznych oraz niebezpiecznych. Placówka w Sosnowcu posiada również status Zakładu Dużego Ryzyka.

Łukasz Gamrot
Dyrektor Logistyki Kontraktowej Regionu



RYNEK MAGAZYNOWY

05

RYNEK MAGAZYNOWY
ŚLĄSKA - DANE OGÓLNE

5.1



5 469 595	CAŁKOWITE ZASOBY	31 705 299
+13%	ZMIANA R/R	+13%
6,1%	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	7,4%
+1,7 PP.	ZMIANA R/R	+3,2%
608 739	NOWA PODAŻ (W 2023 R.)	3 728 176
+13%	ZMIANA R/R	-14%
645 781	POPYT NETTO (W 2023 R.)	3 327 030
-8%	ZMIANA R/R	-24%
279 026	POWIERZCHNIA W BUDOWIE	2 808 032
55%	UDZIAŁ UMÓW PRE-LEASE	51%
3.70-5.20	CZYNsze BAZOWE	3.60-6.50
	EURO/M KW./MIESIĄC (DLA PROJEKTÓW TYPU BIG-BOX)	
3.00-4.80	CZYNsze EFEKTYWNE	2.70-6.20
	EURO/M KW./MIESIĄC (DLA PROJEKTÓW TYPU BIG-BOX)	

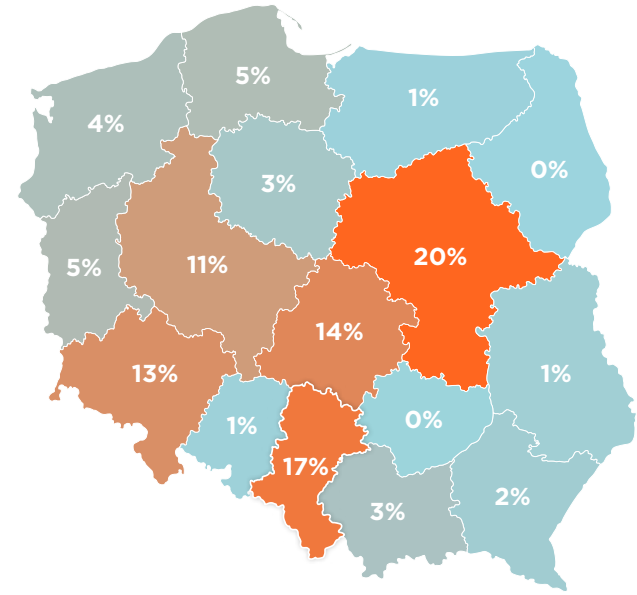


Stan na 4 kw. 2023 r.

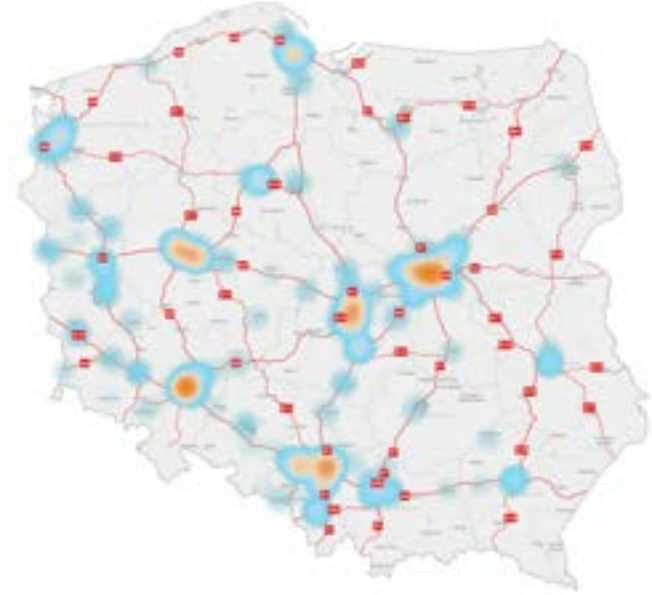
Górny Śląsk to kluczowy region przemysłowy w Polsce i jeden z największych ośrodków gospodarczych w Europie. To również drugi pod względem wielkości rynek powierzchni magazynowych w Polsce z zasobami na poziomie 5,47 mln mkw. (17% całkowitej podaży w kraju).

Rynek magazynowy Śląska jest rynkiem dojrzałym, szybko rozwijającym się od ponad 20 lat. Popyt na powierzchnie pozostaje silnie zdywersyfikowany, co jest korzystne z punktu widzenia deweloperów i inwestorów, którzy doceniają mocne fundamenty rozwoju regionu, w tym wysoki poziom potencjału społeczno-gospodarczego, rozwiniętą infrastrukturę transportową, duży rynek lokalny (4,5 mln mieszkańców), strategiczną lokalizację w pobliżu rynków zagranicznych (Czechy, Słowacja) oraz dostępność wykwalifikowanych kadr.

UDZIAŁ WOJEWÓDZTW
W ZASOBACH RYNKU
MAGAZYNOWEGO W POLSCE
(XII 2023 R.)



MAPA KONCENTRACJI
POWIERZCHNI
MAGAZYNOWEJ



5.2

RYNEK MAGAZYNOWY

ZARYS HISTORYCZNY ROZWOJU RYNKU MAGAZYNOWEGO

Poniżej przedstawiamy zarys rozwoju rynku magazynowego w regionie Śląska z wyróżnieniem kilku charakterystycznych etapów związanych z wahaniami koniunktury gospodarczej, globalnymi trendami wpływającymi na reorganizację sieci logistycznej czy też niespodziewanymi wydarzeniami, jak pandemia COVID-19 czy wojna w Ukrainie.

2005-2009

Lata 2005-2009 to pierwszy okres przyspieszonego rozwoju rynku, w którym deweloperzy ukończyli 1 milion mkw. powierzchni magazynowej. Polska w 2004 roku przystąpiła do Unii Europejskiej, co przyczyniło się do szybszego wzrostu gospodarczego, zwiększenia obrotów w handlu zagranicznym i nowych inwestycji infrastrukturalnych finansowanych przy wsparciu funduszy unijnych. Procesy te naturalnie doprowadziły do wzrostu zapotrzebowania na nowoczesną powierzchnię magazynową, której zasób był wówczas niewielki, z dominującym udziałem obiektów B-klasowych. Nowe projekty powstawały, m.in. w Chorzowie, Będzinie, Czeladzi, Dąbrowie Górniczej, Gliwicach, Tychach i Sosnowcu, a wśród aktywnych deweloperów były firmy, takie jak ProLogis, Panattoni, Parkridge CE Development, Slough Estates (SEGRO), AIG/Lincoln, Menard Doswell czy BIK. Duże powierzchnie magazynowe wynajmowali w tym czasie operatorzy logistyczni (m.in. Fiege, Raben, FM Polska czy ND Logistic), sieci sklepów (m.in. Intermarche, Decathlon, Aldi), a także firmy z szeroko pojętej branży produkcyjnej (m.in. Saint Gobain, Plastic Omnium, Midocean Brands, Aweco, Magneti Marelli). W 2007 roku Polsce i Ukrainie przyznano organizację piłkarskich mistrzostw Europy 2012. Była to zapowiedź nie tylko ważnego wydarzenia sportowego, ale również istotny bodziec do przyspieszenia inwestycji w sieć transportową kraju, co ma kluczowe znaczenie dla rozwoju sektora magazynowego.

2010-2014

W latach 2010-2014 obserwowano spadek tempa rozwoju rynku, co było pokłosiem globalnego kryzysu finansowego w latach 2008-2009 oraz spowolnienia gospodarczego obserwowanego w latach 2012-2013. Na rynku magazynowym rosły wskaźniki pustostanów i dominowała większa ostrożność w uruchamianiu nowych inwestycji deweloperskich. Całkowita podaż na rynku śląskim w analizowanym okresie wyniosła 440 000 mkw., czyli o ponad 50% mniej niż w poprzednich pięciu latach. Nadal rozwijały się główne subrynki konurbacji górnośląskiej, a do grona aktywnych deweloperów dołączyła firma Goodman. Popyt w tym okresie zgłaszały sieci sklepów (m.in. Tesco, Żabka Kaufland), firmy logistyczne (m.in. ID Logistics, DHL, Rohllig Suus, CEVA Logistics) oraz produkcja tradycyjnie mocno związana z motoryzacją (m.in. General Electric, Dayco, Auto Partner, Manuli, General Motors, Flexider).

2015-2019

Lata 2015-2019 to okres silnego wzrostu inwestycji w sektorze magazynowym napędzany wysoką koniunkturą gospodarczą, rozwojem infrastruktury transportowej i napływem kolejnych inwestycji zagranicznych do Polski. Prężnie funkcjonująca Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna została uznana za najlepszą strefę ekonomiczną w Europie w latach 2015 - 2017 oraz w 2019 roku przez FDI Business Financial Times. Ponadto w tym samym rankingu została wyróżniona, jako druga najlepsza strefa na świecie. Motorem napędowym sektora staje się branża e-commerce, której wzrost wymaga zwiększenia zasobów powierzchni magazynowej, dywersyfikacji sieci logistycznej i skrócenia łańcuchów dostaw. W analizowanym okresie deweloperzy dostarczyli na rynku śląskim 1,6 mln mkw., a więcej ukończono jedynie na rynku łódzkim (1,9 mln mkw.). Firma Panattoni zrealizowała aż 70% wolumenu inwestycji, jednak swoje portfolia rozwijały także firmy Goodman, SEGRO, MLP Group, 7R i Hillwood. Większość inwestycji powstała w rejonie Sosnowca oraz Gliwic, ale podaż zwiększała się także w rejonie Rudy Śląskiej, Tychów i Bielsko-Białej.

INWESTOWANIE W ŁÓDZI

ZARYS HISTORYCZNY ROZWOJU RYNKU MAGAZYNOWEGO

Zapotrzebowanie na powierzchnię przemysłową zgłaszały zarówno firmy obecne już na rynku śląskim (m.in. Raben, Pepco, Valeo, Eurocash, Midocean, Magna, Saint Gobain, Aweco, Rockwell Automation, Alfa Elektro, Huhtamaki, Hutchinson i Moto-Profil) oraz nowi inwestorzy, tacy jak Hags Aneby, NVH Korea, Axa Stenman, Sungwoo Hitech, Johnson Electric, Maco Polska, Martes Sport czy Amazon, dla którego firma Panattoni dostarczyła ponad 340 tys. mkw. w Gliwicach i Sosnowcu.

2020-2022

Początek trzeciej dekady upływał pod znakiem olbrzymich zawirowań społeczno-ekonomicznych w związku z wybuchem pandemii COVID-19. Firmy z sektora logistycznego i przemysłowego skupiały się na zapewnieniu ciągłości dostaw, przy czym zadanie to było przez dłuższy czas bardzo utrudnione w warunkach wysokiej niestabilności globalnej sieci logistycznej. W tej sytuacji wiele firm korygowało swoją strategię magazynową z just-in-time (JIT) w kierunku just-in-case (JIC), kładąc nacisk na gromadzenie zapasów tak, aby nie dopuścić do przerw w dostawach. Pandemia spowodowała znaczące ograniczenie handlu stacjonarnego, wobec czego aktywność zakupowa wielu konsumentów przeniosła się do kanału e-commerce. Czynniki te spowodowały silny wzrost popytu na powierzchnie magazynowe w Polsce, a jego szczyt odnotowano w 2021 roku, gdy wolumen transakcji najmu sięgnął 7,5 mln mkw., z czego 5,7 mln mkw. stanowiły nowe umowy i ekspansje. W latach 2020-2022 popyt netto na rynku śląskim sięgnął 2,21 mln mkw., czyli prawie tyle samo, co w okresie pięciu poprzednich lat. Największe transakcje najmu zawierały firmy z branży handlowej i e-commerce, jak np. Amazon, 4F, Action, Lidl, Auchan, przy czym największy udział w popycie przypadł firmom z branży produkcyjnej i motoryzacyjnej (łącznie 40% popytu netto), m.in. firmom Weber, Footprint, Midocean, Cornaglia Group, Stanley Black&Decker, Tiberina, Dywidag, Aluprof, Prosperplast, DENSO, Dayco, IMI Hydronic Engineering, Bitron, Habasit, Davis Fabrics czy Polmotors.

Podaż powierzchni magazynowej na Śląsku wyniosła aż 1,57 mln mkw., najwięcej spośród wszystkich rynków regionalnych w Polsce. Nowe inwestycje realizowano w lokalizacjach, takich jak Tychy, Bielsko-Biała, Czechowice-Dziedzice, Ruda Śląska, Sosnowiec i Czeladź, przy czym zasoby rynku uległy dalszej dywersyfikacji dzięki inwestycjom w rejonie Zabrze, Łędzin, Częstochowy, Żor, Piekary Śląskich, Mikołowa i Katowic. Najwięcej powierzchni dostarczyła firma Panattoni (910 tys. mkw.), a także Hillwood, 7R oraz GLP (łącznie 400 tys. mkw.). Pomimo wysokiej aktywności budowlanej, jeszcze wyższy popyt sprawiał, że dostępność powierzchni magazynowej ulegała wyraźnemu obniżeniu. Wskaźnik powierzchni niewynajętej spadł znacząco z podwyższonego poziomu 10-11% w 2020 roku do zaledwie 3-4% w 2022 roku. Począwszy od drugiej połowy 2022 roku, na rynek magazynowy zaczęły wpływać niekorzystne trendy ekonomiczne spowodowane wojną w Ukrainie, silnym wzrostem inflacji i rosnącymi stopami procentowymi. Czynniki te przyczyniły się wzrostu kosztów budowy i finansowania inwestycji deweloperskich. Zaostrzeniu uległa polityka kredytowa banków, ponadto korzystny dla deweloperów trend wzrostu cen nieruchomości logistycznych na rynku kapitałowym odwrócił się. W rezultacie, wszystkie powyższe elementy złożyły się na najwyższy od lat wzrost czynszów za powierzchnie magazynowe, które wzrosły o około 25-30% w porównaniu do stanu na koniec 2021 roku.



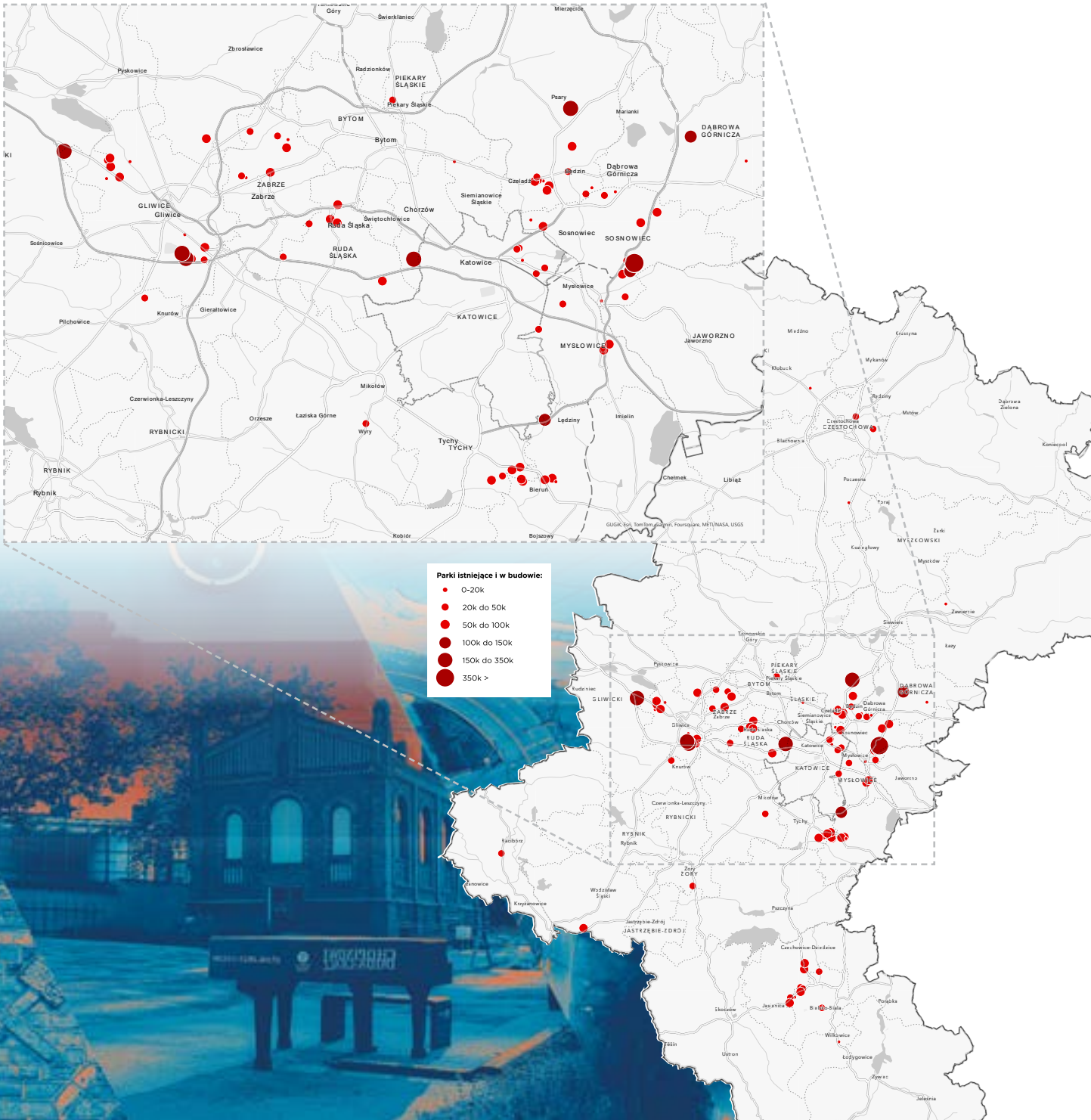
5.3

RYNEK MAGAZYNOWY

ŚLĄSKI RYNEK MAGAZYNOWY W 2023 ROKU

W 2023 roku obserwowaliśmy spowolnienie procesów negocjacyjnych i inwestycyjnych na rynku magazynowym w Polsce. Procesy te najbardziej odczuwalne były w pierwszym półroczu ubiegłego roku, natomiast kolejne miesiące upływały pod znakiem wyraźnej poprawy sentymentu rynkowego. Całoroczny popyt na poziomie 5,58 mln mkw. był trzecim najwyższym w historii polskiego rynku magazynowego, co należy uznać za bardzo dobry wynik osiągnięty w bardzo wymagających warunkach gospodarczych. Podaż powierzchni magazynowej wyniosła 3,72 mln mkw., mniej jedynie w porównaniu do rezultatu w 2022 roku. Rynek śląski tradycyjnie należał do najbardziej aktywnych w Polsce pod względem popytu i podaży, jednakże zauważalny był dość silny trend spadku liczby nowych inwestycji deweloperskich, co przełoży się na słabszy wzrost rynku w 2024 roku.

PARKI ISTNIEJĄCE I W BUDOWIE WEDŁUG POWIERZCHNI

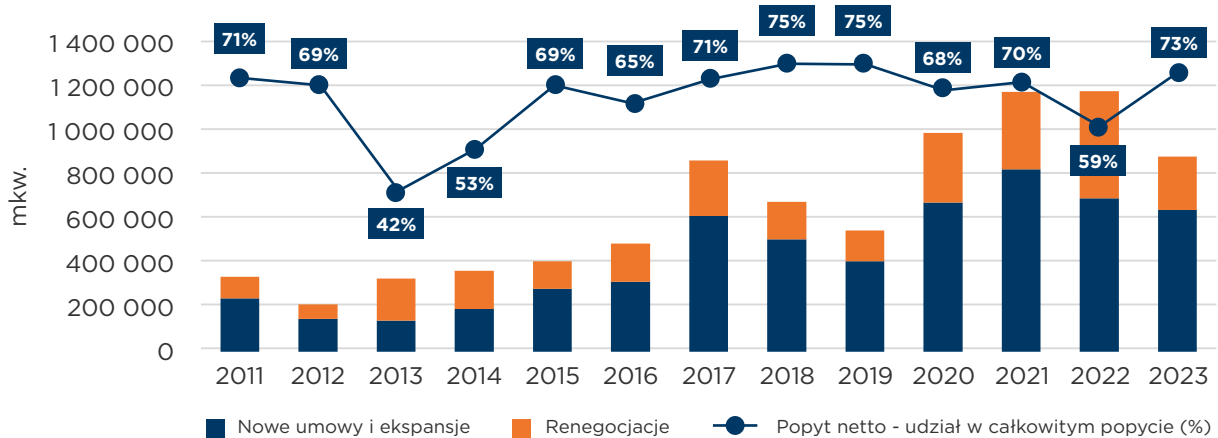


RYNEK MAGAZYNOWY
AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW

5.3.1

Całkowity popyt na powierzchnię magazynową wyniósł 888 tys. mkw., co stanowiło trzeci wynik w Polsce, po województwie mazowieckim (1,44 mln mkw.) i dolnośląskim (993 tys. mkw.). Biorąc pod uwagę wolumen nowych umów i ekspansji, czyli tzw. popyt netto, na Śląsku wynajęto 646 tys. mkw., co stanowiło niewielki spadek o 8% w ujęciu rocznym, jak również drugi najwyższy rezultat nowej aktywności najemców na rynkach regionalnych w 2023 roku, po województwie dolnośląskim (760 tys. mkw.).

POPYT NA POWIERZCHNIĘ PRZEMYSŁOWĄ



Jeszcze lepiej region śląski wypada przy porównaniu danych regionalnych dotyczących absorpcji netto, która mierzy wzrost wolumenu wynajętej powierzchni magazynowej w danym okresie. Pod tym względem rynek magazynowy na Śląsku w drugim roku z rzędu osiągnął najlepszy wynik w Polsce. W 2022 roku ilość wynajętej powierzchni na rynku zwiększyła się o 664 tys. mkw. a w 2023 roku o 485 tys. mkw. Popyt zgłaszały firmy obecne w regionie, decydujące się na ekspansję lub/i relokację, jak np. Midocean, Polmotors, Rohlig Suus, Regesta, Aweco oraz InPost, a także firmy wchodzące na ten rynek, m.in. Fortaco, AFL Hyperscale, Konimpex, LIT Logistyka, C.P. Bourg czy Electro Cable Group. W podziale na główne branże, największy popyt netto generowała motoryzacja (23%), handel/e-commerce (22%) głównie, logistyka (21%) i produkcja (16%). W porównaniu do 2022 roku znacząco wzrósł udział branży motoryzacyjnej (z 12% do 23%) i produkcyjnej (z 14% do 16%), natomiast obniżyła się aktywność firm logistycznych (z 30% do 21%) i handlowych/e-commerce (z 27% do 22%), gdzie większość wolumenu wygenerowała umowa zawarta przez międzynarodową sieć sklepów odzieżowych na realizację centrum dystrybucji w DL Invest Psary (120 tys. mkw.).

NAJWIĘKSZE NOWE TRANSAKcje NAJMU ZAWARTE W 2023 ROKU

PARK	NAJEMCA	SEKTOR	POWIERZCHNIA NAJMU (mkw.)
DL Invest Psary/Czeladź	Poufny	Sieć sklepów	120 000
Logicor Będzin	Martex	Motoryzacja	45 058
Panattoni BTS Knurów	Fortaco	Produkcja	34 681
Panattoni Park Ruda Śląska V	Regesta	Logistyka	32 850
Panattoni Park Bielsko-Biała IV	Polmotors	Motoryzacja	22 000
Panattoni Park Ruda Śląska III	Midocean Brands	Produkcja	20 446
MDC2 Park Gliwice	Rohlig SUUS	Logistyka	20 393
Prologis Park Dąbrowa	BCUBE	Logistyka	19 779
LOOP Myslowice by Lemon Tree	Martes Sport	E-commerce	18 000
Panattoni Park Ruda Śląska II	Konimpex	Produkcja	15 660
Logicor Myslowice	Auto Partner	Motoryzacja	12 586
GLP Łędziny Logistics Centre	Aweco	Motoryzacja	11 941
Fortress Logistic Park Zabrze	LIT Logistyka	Logistyka	11 600
Prologis Park Ruda Śląska	InPost	Logistyka	11 574
CTPark Zabrze	Electro Cable Group	Produkcja	11 490
MDC2 Park Gliwice	AFL Hyperscale	Elektronika	10 800

Dynamiczny w ostatnich latach rozwój zapotrzebowania na nowoczesne przestrzenie przemysłowe w regionie śląska wynikał z różnych czynników. Wśród nich wyróżnić można zarówno takie megatrendy jak implementacja strategii ESG, rozwój branży e-commerce czy nearshoring procesów produkcji oraz czynniki związane bezpośrednio z atrakcyjnością regionu Śląska, jego dogodnej lokalizacji w kontekście dystrybucji na rynki zagraniczne, rozwiniętego przemysłu, zasobnego rynku pracy, bazy gruntów inwestycyjnych i znaczącej aktywności deweloperskiej.

Pogląd ten jest zbieżny z obserwacjami transakcji rynkowych zawieranych w ostatnich latach. Wiele firm rozwijających się na rynku śląskim w pierwszej kolejności wskazuje, że ich zapotrzebowanie wynika z procesów wzrostu produkcji, co wymaga większej przestrzeni zarówno o charakterze produkcyjnym jak i logistycznym. Ponadto podnoszona jest potrzeba zmiany lokalizacji celem konsolidacji powierzchni a w związku z tym optymalizacji procesów dystrybucji, skrócenia łańcuchów dostaw i redukcji kosztów transportu. Procesy lokalizacyjne warunkowane są także bliskością głównych dostawców i odbiorców, a także odległością od dotychczasowej siedziby przedsiębiorstwa z uwagi na chęć utrzymania kadry pracowniczej.

Inny podnoszony argument to zapotrzebowanie na odpowiedni standard dopasowany do rozwijającej się działalności produkcyjnej przedsiębiorstw, chęci wykorzystania nowych technologii produkcji i automatyki, co często bywa trudne do osiągnięcia w dotychczasowej lokalizacji. Z uwagi na specyfikę produkcji i związane z tym aspekty techniczne powierzchni przemysłowej, firmy często wybierają nowe projekty realizowane w formule BTS „(built to suit”, co oznacza „szyte na miarę”), czyli w oparciu o indywidualne parametry wskazane przez inwestora.

Praktycznie w każdej wypowiedzi podkreślana jest motywacja związana ze strategią ESG. W tym aspekcie pojawia się zarówno wątek dotyczący skracania łańcuchów dostaw jak i elektryfikacji taboru oraz standardu powierzchni przemysłowej, która powinna zapewniać jak najbardziej komfortowe warunki pracownikom, minimalizować negatywny wpływ na środowisko oraz generować oszczędności w zużyciu mediów. W związku z rosnącymi wymogami i coraz bardziej restrykcyjnymi przepisami deweloperzy budują i modernizują swoje inwestycje poddając je wielokryterialnej certyfikacji ekologicznej, wykorzystując dobrej jakości materiały budowlane, odnawialne źródła energii i technologie jak fotowoltaikę, destryfikatory, pompy ciepła czy automatycznie regulowane oświetlenie LED.

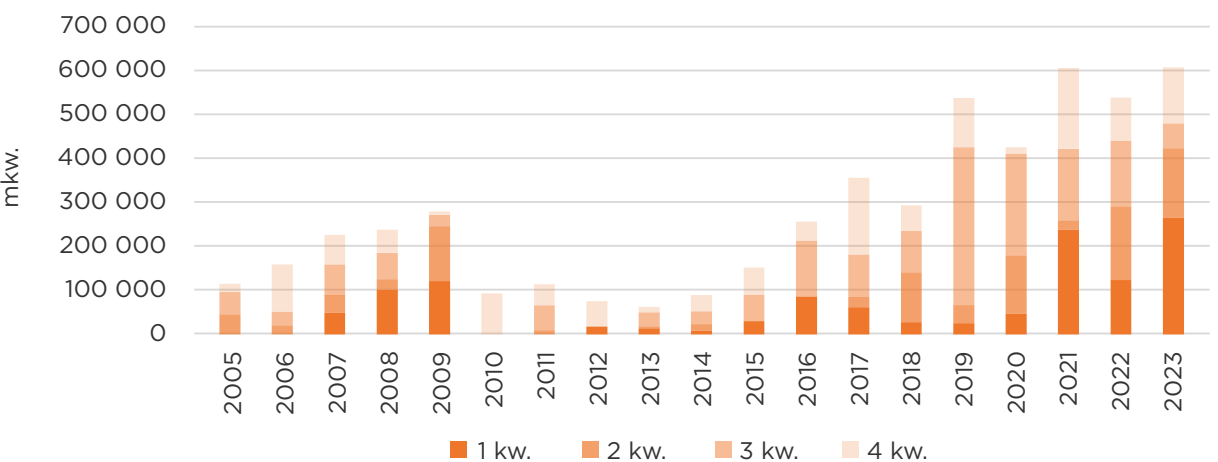
Rozwój gospodarczy Śląska w dużym stopniu oparty jest na eksporcie. W tym kontekście firmy lokujące swój biznes w regionie wskazują na dogodną lokalizację w centrum Europy, dostęp do dwóch autostrad, bardzo dobre połączenia kolejowe i lotnicze, a także wysoką efektywność kosztową prowadzenia działalności gospodarczej oraz wykwalifikowaną siłę roboczą. Dzięki tym atrybutom region zdobywa prestiżowe wyróżnienia – w ostatnim czasie województwo śląskie zostało uznane za szósty najlepszy region przyszłości w Europie pod względem przyciągania inwestycji zagranicznych



5.3.1.1 RYNEK MAGAZYNOWY
PODAŻ

Na fali wysokiej aktywności budowlanej z poprzedniego roku, w 2023 roku deweloperzy dostarczyli aż 610 tys. mkw. w ramach 16 projektów obejmujących zarówno inwestycje typu multi-let oraz projekty typu BTS, m.in. dla firm takich jak Amazon, Carrefour, 4F, Martes Sport i Tenneco oraz dużej firmy z branży modowej. Znaczącą ilość powierzchni magazynowej dostarczono w rejonie Czeladzi, Będzina, Zabrze, Katowic, Gliwic oraz Częstochowy.

PODAŻ POWIERZCHNI PRZEMYSŁOWEJ ŚLĄSKIE



NAJWIĘKSZE INWESTYCJE ZREALIZOWANE W 2023 ROKU

PARK	SUBRYNEK	DEWELOPER	POWIERZCHNIA (mkw.)
DL Invest Psary/Czeladź	Dąbrowa Górnicza / Będzin / Czeladź	DL Invest Group	120 000
Panattoni BTS Gorzyczki	Bielsko-Biała	Panattoni	82 800
CTPark Zabrze	Zabrze	CTP	66 807
MDC2 Park Gliwice	Gliwice	MDC2	57 408
Panattoni BTS Carrefour Będzin	Dąbrowa Górnicza / Będzin / Czeladź	Panattoni	50 000
CTPark Katowice	Katowice	CTP	49 689
Hillwood Częstochowa – Miasto	Częstochowa	Hillwood	42 886
GLP Łęziny Logistics Centre	Bieruń / Tychy	GLP	25 000
Panattoni BTS 4F Czeladź	Dąbrowa Górnicza / Będzin / Czeladź	Panattoni	25 000
7R BTS Czechowice South IV	Bielsko-Biała	7R	22 058

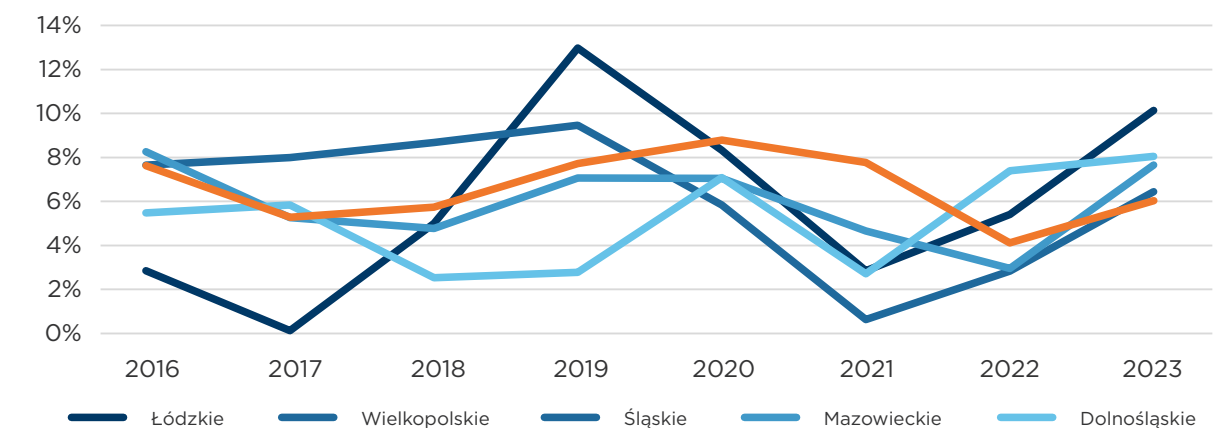
5.3.1.2 RYNEK MAGAZYNOWY
PUSTOSTANY

Większość inwestycji ukończono w pierwszej połowie roku, co spowodowało chwilowy wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej do 7,8% na koniec czerwca 2023 roku. Jednak już w drugim półroczu dostępnej powierzchni ubywało, na co wpływ miała malejąca podaż i relatywnie wysoki popyt. Wskaźnik powierzchni niewynajętej obniżył się do 6,1% na koniec roku i był najniższy wśród pięciu głównych rynków regionalnych. Łącznie na koniec 2023 roku do wynajęcia pozostawało 334 tys. mkw. Powierzchnia ta była dość równomiernie rozproszona pomiędzy różne subryniki magazynowe, takie jak Częstochowa (ok. 72 tys. mkw.), Katowice (59 tys. mkw.), Gliwice (56 tys. mkw.), Zabrze (47 tys. mkw.), Sosnowiec (46 tys. mkw.) oraz Będzin i Czeladź (łącznie 45 tys. mkw.).

RYNEK MAGAZYNOWY
PUSTOSTANY 5.3.1.2

Firmy poszukujące dużych przestrzeni magazynowych nie mają aktualnie zbyt szerokiego wyboru. Na początku 2024 roku tylko cztery inwestycje oferowały powierzchnie większe niż 20 tys. mkw. dostępne do wynajęcia w krótkim terminie i były to projekty CTP w Katowicach oraz Zabrze, projekt Hillwood w Częstochowie oraz będący na finiszu budowy projekt firmy P3 w Katowicach.

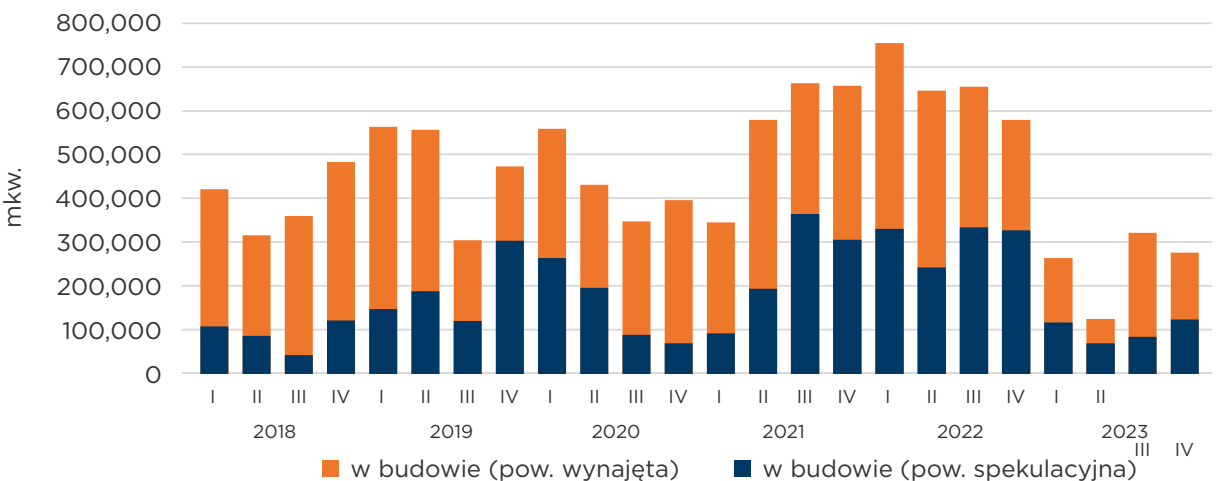
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW NA GŁÓWNYCH RYNKACH
REGIONALNYCH (STAN NA KONIEC ROKU)



RYNEK MAGAZYNOWY
AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA 5.3.1.3

Sytuacja związana z niską dostępnością powierzchni magazynowej może pogłębić się w 2024 roku. Na koniec 2023 roku w budowie znajdowało się niespełna 280 tys. mkw. - o ponad 50% mniej niż rok wcześniej. Tylko 125 tys. mkw. stanowiła powierzchnia niezabezpieczona umowami najmu.

AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA W REGIONIE ŚLĄSKA



5.3.1.3 RYNEK MAGAZYNOWY
AKTYWNOŚĆ DEWELOPERSKA

Obniżona aktywność deweloperska wynikała z dwóch czynników. Firmy, które w 2023 roku dostarczyły znaczną ilość powierzchni o charakterze spekulacyjnym, są wciąż na etapie jej komercjalizacji, o czym świadczy fakt, że około 160 tys. mkw. było oferowane do wynajęcia pod koniec zeszłego roku. Drugi czynnik związany jest z ograniczonymi możliwościami finansowania inwestycji, wyższym kosztem pozyskania kapitału i zwiększonymi wymogami dotyczącymi zabezpieczenia projektów umowami typu pre-lease, których poziom powinien wynosić ok. 30-50% powierzchni jeszcze przed rozpoczęciem budowy. Zapytania firm o duże projekty magazynowe i przemysłowe nadal pojawiają się na rynku śląskim i spodziewamy się, że będą one solidną podstawą wzrostu aktywności deweloperskiej wraz z oczekiwaną poprawą sytuacji ekonomicznej w 2024/2025

WYBRANE PROJEKTY W BUDOWIE NA KONIEC 4 KW. 2023 ROKU

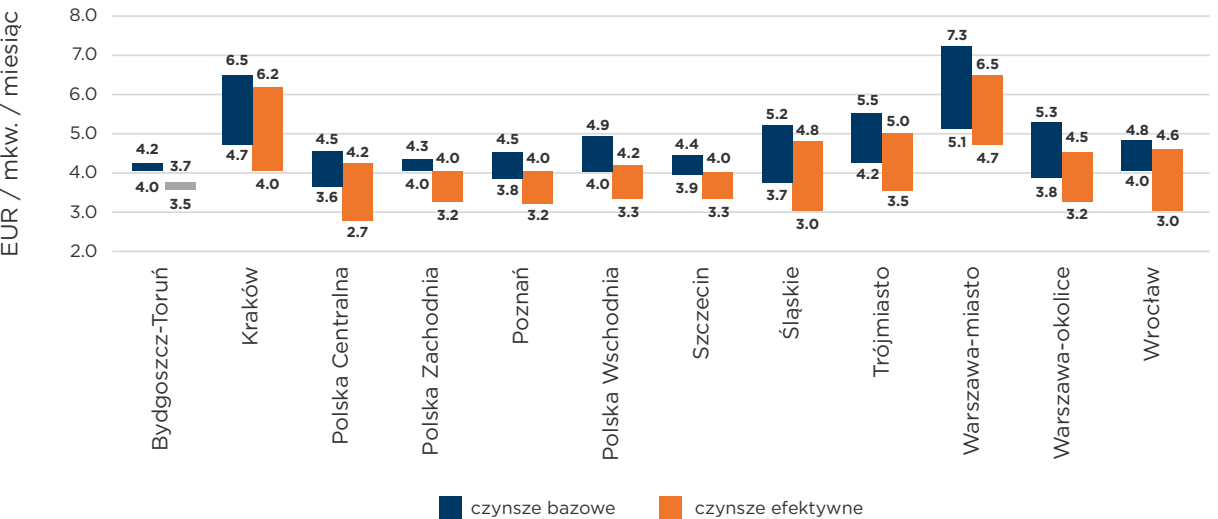
Projekt	Subrynek	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Panattoni Park Ruda Śląska V (Kokota)	Chorzów / Ruda Śląska	44 000	Panattoni
Panattoni BTS Fortaco	Gliwice	34 660	Panattoni
Panattoni Park Bielsko-Biała IV (Londzina)	Bielsko-Biała	30 980	Panattoni
Fortress Logistic Park Zabrze	Zabrze	23 015	Fortress
P3 Katowice	Katowice	22 092	P3
Hillwood Mysłowice	Mysłowice	17 530	Hillwood
Panattoni Park Ruda Śląska II (Hallera)	Chorzów / Ruda Śląska	15 660	Panattoni
Prologis Park Ruda Śląska	Chorzów / Ruda Śląska	11 574	Prologis

RYNEK MAGAZYNOWY
5.3.1.3.1 CZYNSZE

W 2023 roku obserwowaliśmy znacznie wolniejsze tempo wzrostu czynszów za powierzchnie magazynowe w Polsce w porównaniu do poprzedniego roku. Wpływ na to miała wysoka podaż, spadek aktywności najemców, malejąca presja inflacyjna oraz stabilizacja kosztów budowy. Skłonność deweloperów do negocjacji stawek pozostaje jednak ograniczona ze względu na wciąż podwyższoną inflację oraz koszty finansowania inwestycji deweloperskich.

Na rynku śląskim stawki czynszów nie różnią się znacząco od średnich zakresów notowanych na innych dużych rynkach regionalnych jak okolice Warszawy, Wrocławia czy Poznania. Są niższe niż na sąsiednim rynku krakowskim, ale wyższe niż na rynku Polski Centralnej, gdzie aktualnie mamy do czynienia z wyższym wskaźnikiem powierzchni niewynajętej. Czynsze bazowe dla projektów typu big-box wahają się w przedziale 3,70-5,20 EUR/mkw. w zależności od lokalizacji i standardu technicznego. Dzięki zachętom finansowym oferowanym najemcom, m.in. okresowym zwolnieniom z czynszu czy dopłatami do adaptacji powierzchni, czynsze efektywne mogą być niższe o maksymalnie 10-20% od stawek bazowych. Miesięczne czynsze efektywne szacowane są na poziomie około 3,00-4,80 EUR/mkw.

CZYNSZE BAZOWE I EFEKTYWNE 4 KWARTAŁ 2023



RYNEK MAGAZYNOWY
5.3.1.3.1 CZYNSZE

Obecnie na rynku śląskim nie ma zbyt dużej przestrzeni do ewentualnych obniżek czynszów, na co wpływ ma zdrowy poziom aktywności najemców, niski wskaźnik pustostanów, niewielki wolumen inwestycji spekulacyjnych w trakcie realizacji oraz struktura aktualnej oferty skierowanej do najemców, w której dość duży udział mają nowe inwestycje, ukończone w trakcie ostatnich kilkunastu miesięcy lub będące w trakcie realizacji. Miesięczne stawki bazowe w takich projektach znajdują się w zakresie 4,00-4,90 EUR/mkw., a w przypadku projektów typu city logistics przekraczają poziom 5 EUR./mkw. Najniższe stawki można uzyskać w starszych, kilkunastoletnich parkach magazynowych (3,70-3,95 EUR/mkw.).

RYNEK MAGAZYNOWY
5.3.1.3.2 PROGNOZA

Rynek magazynowy w Polsce powinien rozwijać się stabilnie w najbliższych latach, na co pozytywny wpływ będzie mieć spodziewana poprawa koniunktury gospodarczej, uruchomienie funduszy europejskich w ramach krajowego planu odbudowy (KPO), a także trendy związane z długoterminowym rozwojem branży e-commerce czy też reorganizacją globalnych łańcuchów dostaw w ramach procesów takich jak nearshoring, reshoring czy friendshoringu. Przed wybuchem pandemii były to jedynie teoretyczne definicje związane z zarządzaniem międzynarodowymi łańcuchami dostaw. Po wybuchu pandemii oraz rozpoczęciu działań wojennych na terytorium Ukrainy procesy przenoszenia montażowni bądź produkcji bliżej finalnego miejsca powstania produktu lub klienta końcowego stały się realnym zjawiskiem, które będziemy coraz częściej obserwować na rodzimym rynku magazynowym. Powodem, dla którego firmy coraz mocniej skłaniają się ku nearshoringowi, jest nie tylko minimalizacja ryzyka, ale i (jak kiedyś w przypadku offshoringu) chęć redukcji kosztów, np. tych związanych z rosnącymi kosztami transportu morskiego. Dodatkowo w strategiach firm coraz istotniejsze stają cele ESG i konieczność redukcjonowania śladu węglowego. Te organizacje, które nie będą wdrażać zrównoważonych praktyk, mogą być z czasem narażone na utratę klientów korporacyjnych i negatywny sentyment wśród różnych grup konsumentów. Jak podaje raport **Cushman & Wakefield „Industrial Evolution – Nearshoring: Opportunities for Real Estate in EMEA”**, jednym z tych regionów, który cieszy się rosnącym zainteresowaniem inwestorów rozważających przeniesienie swoich procesów produkcyjnych, jest bez wątpienia region CEE. Polska, Węgry, Czechy, Słowacja, Słowenia, Bułgaria, Rumunia, Serbia, Chorwacja, kraje bałtyckie i Bałkany Zachodnie są geograficznie bliskie krajom Europy Zachodniej i oferują dużą elastyczność oraz bezpieczeństwo prowadzonej działalności. Region Śląska, jako jeden z większych ośrodków przemysłowych w regionie, z pewnością przyciągnie znaczące inwestycje w sektorze nowoczesnych centrów logistyczno-produkcyjnych.

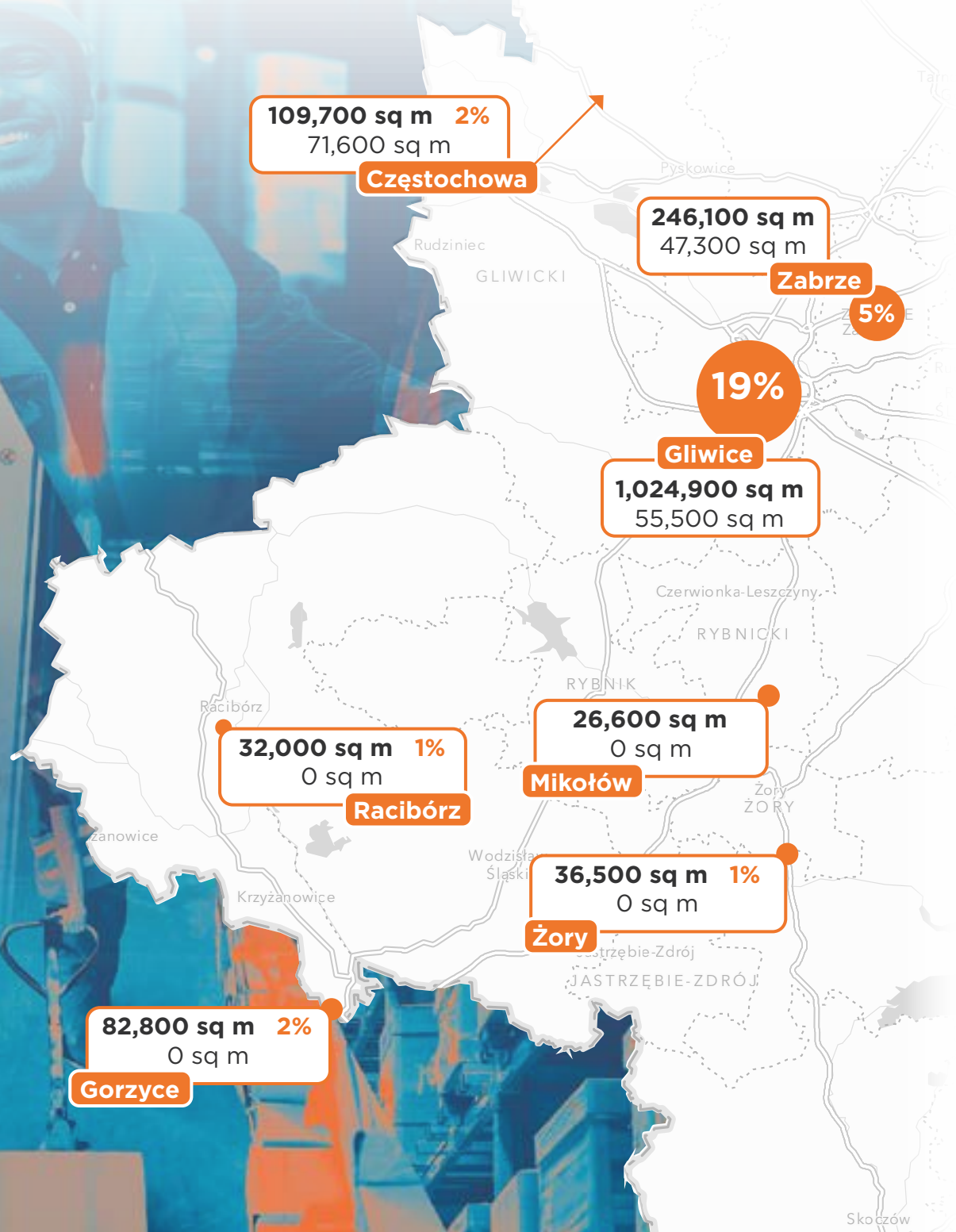


5.3.1.4 RYNEK MAGAZYNOWY
GŁÓWNE SUBRYNKI MAGAZYNOWE

Ze względu na podział geograficzny na rynku śląskim można wyróżnić sześć głównych obszarów koncentracji powierzchni magazynowej. Dwa największe subrynki obejmują prawie 4 mln mkw. powierzchni magazynowej, czyli 73% regionalnych zasobów. Są to:

- Wschodni Śląsk - obszar Zagłębia Dąbrowskiego i Mysłowic obejmuje 2,04 mln mkw. powierzchni magazynowej zlokalizowanej przede wszystkim wzdłuż trasy S1 w rejonie takich miast, jak Sosnowiec, Czeladź, Będzin, Psary, Dąbrowa Górnicza i Mysłowice.
- Zachodni Śląsk - obszar obejmujący 1,95 mln mkw. powierzchni magazynowej skoncentrowanej w pobliżu przebiegu autostrady A1, A4 i Drogowej Trasy Średnicowej, w takich lokalizacjach, jak Gliwice, Zabrze, Ruda Śląska, Chorzów, Żory i Piekary Śląskie.

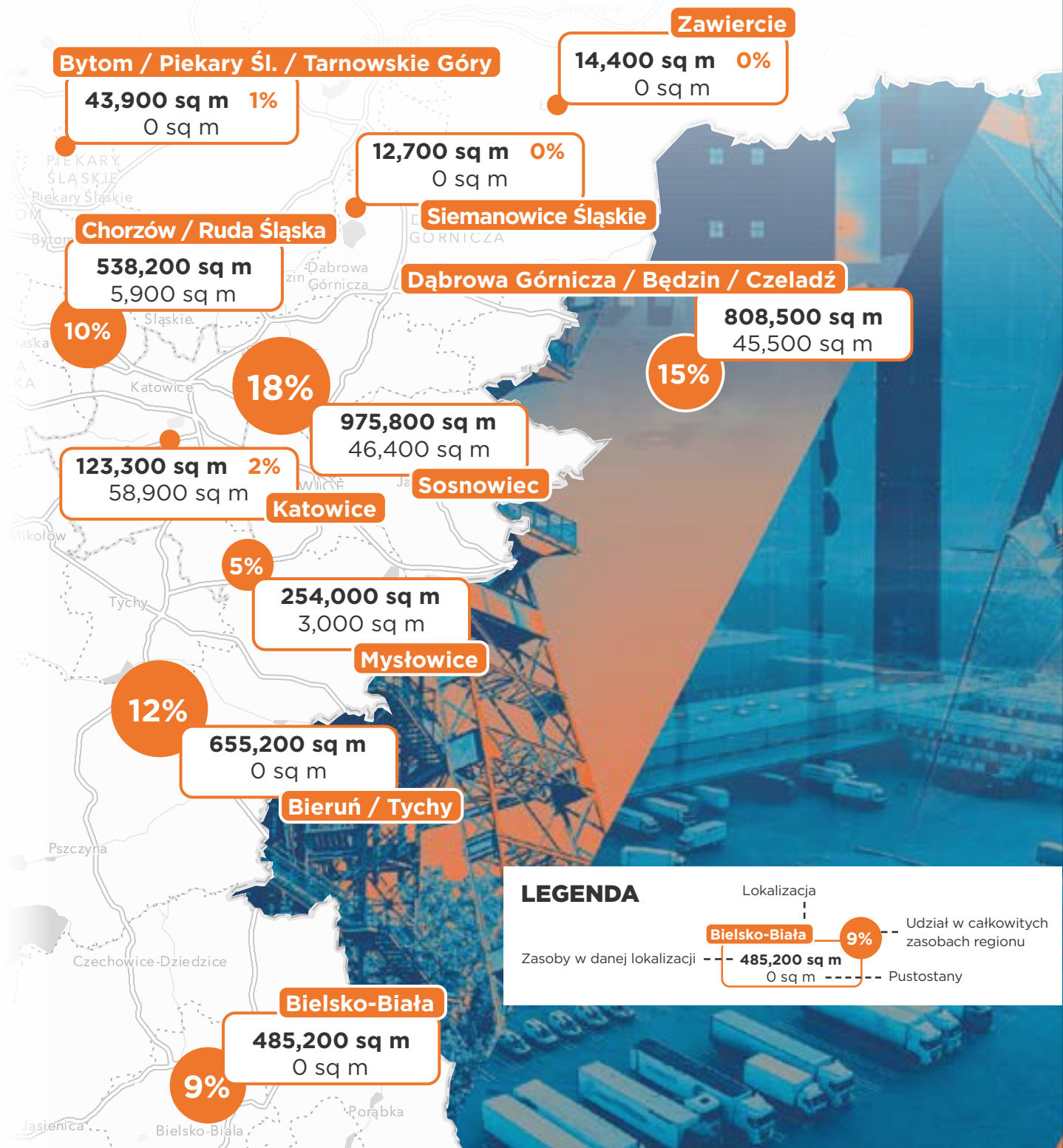
Na pozostałe 27% zasobów rynku składają się subrynki zlokalizowane w południowej części regionu w takich lokalizacjach, jak Tychy/Bieruń oraz Bielsko-Biała, centralnie zlokalizowane Katowice (136 tys. mkw.) i najdalej na północ wysunięty subrynek częstochowski (124 tys. mkw.).



RYNEK MAGAZYNOWY
GŁÓWNE SUBRYNKI MAGAZYNOWE

ZASOBY POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ WEDŁUG SUBRYNKÓW, 4 KW. 2023 ROKU

Podregion	ZASOBY (m kw.)	PUSTOSTANY (m kw.)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW (m kw.)	POWIERZCHNIA W BUDOWIE (m kw.)
Śląsk zachodni	2 038 266	94 917	4,7%	32 630
Śląsk wschodni	1 948 115	108 724	5,6%	137 764
Tychy / Bieruń	655 170	0	0,0%	1 891
Bielsko-Biała	567 983	0	0,0%	30 980
Katowice	135 969	58 949	43,4%	33 712
Częstochowa	124 092	71 643	57,7%	42 049
SUMA	5 469 595	334 233	6,1%	279 026



LEGENDA

Lokalizacja

Bielsko-Biała 9%

Zasoby w danej lokalizacji 485,200 sq m

Udział w całkowitych zasobach regionu

Pustostany 0 sq m

5.3.1.4

RYNEK MAGAZYNOWY
GŁÓWNE SUBRYNKI MAGAZYNOWE

NAJWIĘKSZE PARKI LOGISTYCZNE W REGIONIE ŚLĄSKA

PARK	SUBRYNEK	POWIERZCHNIA WYBUDOWANA (M KW)	DEVELOPER
Panattoni Park Sosnowiec I	Sosnowiec	369 700	Panattoni
Prologis Park Chorzów	Chorzów / Ruda Śląska	251 053	Prologis
Amazon Gliwice KTW 3	Gliwice	208 644	Panattoni
Panattoni Park Gliwice III	Gliwice	190 500	Panattoni
DL Invest Psary/Czeladź	Dąbrowa Górnicza / Będzin / Czeladź	190 163	DL Invest
Segro Logistics Park Gliwice	Gliwice	182 914	SEGRO
Prologis Park Dąbrowa	Dąbrowa Górnicza / Będzin / Czeladź	144 393	Prologis
Logicor Mysłowice	Mysłowice	143 331	Panattoni
Panattoni BTS Amazon Sosnowiec	Sosnowiec	135 000	Panattoni
GLP Łęczyny Logistics Centre	Bieruń / Tychy	113 000	GLP

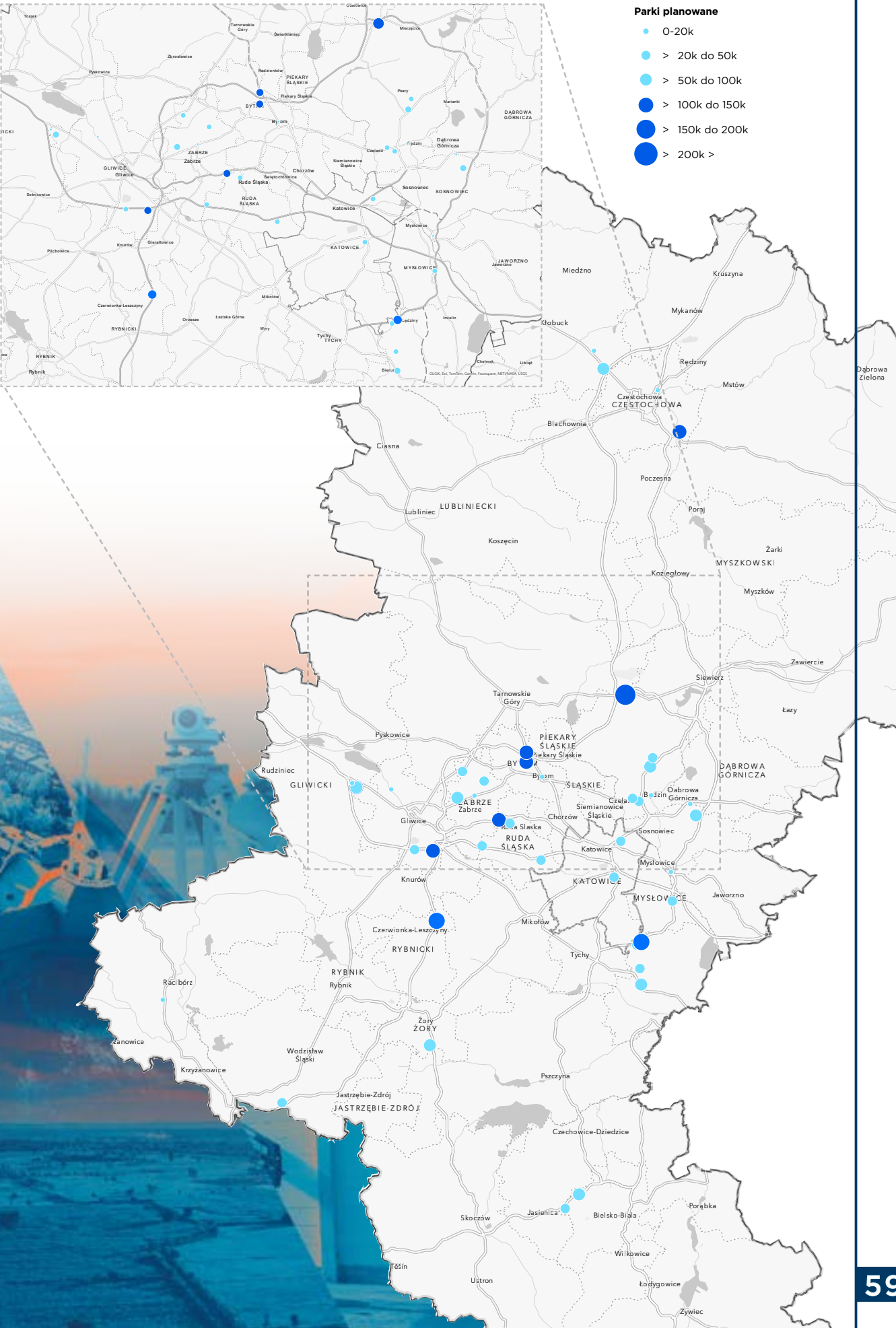
Pomimo tymczasowego spowolnienia aktywności deweloperskiej, rynek magazynowy w regionie Śląska posiada znaczący potencjał rozwoju. Biorąc pod uwagę aktualny bank gruntów przeznaczonych pod logistykę i produkcję, w następnych latach może powstać ok. 3 mln mkw. powierzchni logistycznej i przemysłowej w różnych obszarach regionu.

WYBRANE PLANOWANE PROJEKTY DEWELOPERSKIE:

Projekt	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Panattoni Park Katowice Airport	216 270	Panattoni
P3 Dębieńsko	183 730	P3
Panattoni Park Gliwice IV (Smolnicka)	131 878	Panattoni
Panattoni Park Bytom	130 818	Panattoni
Booster Zabrze by Lemon Tree	120 000	LemonTree
7R Park Bytom	115 828	7R
Panattoni Park Gliwice VI (Sienna)	101 009	Panattoni
CTPark Częstochowa	98 000	CTP
Panattoni Park Będzin	87 497	Panattoni
Panattoni Park Sosnowiec (Expo)	63 180	Panattoni
MLP Bieruń West	58 000	MLP Group
GLP Gliwice II Logistics Centre	56 500	GLP
CTPark Gorzyce	36 813	CTP
7R Park Gliwice	41 000	7R
GLP Łęczyny II Logistics Centre	38 488	Panattoni
Panattoni Park Katowice	37 653	Panattoni

RYNEK MAGAZYNOWY
GŁÓWNE SUBRYNKI MAGAZYNOWE

PARKI PLANOWANE WEDŁUG POWIERZCHNI



5.4

RYNEK MAGAZYNOWY

Z LINII PRODUKCYJNEJ DO NASZYCH DRZWI - D2C JAKO NOWY TREND E-COMMERCE

W praktyce D2C (direct-to-customer) nie wygląda oczywiście tak prosto, jakby wskazywał na to tytuł artykułu, niemniej jednak sprzedaż online bezpośrednio do klienta, a to właśnie oznacza skrót D2C, znajduje coraz większe grono zainteresowanych i wykorzystujących ten typ relacji w praktyce. Oznacza on pominięcie wszelkiej maści dystrybutorów, pośredników i innych podmiotów zewnętrznych, które zazwyczaj biorą udział w łańcuchu sprzedaży, zakupu i zwrotu towaru i zastąpienie ich własnymi kanałami dystrybucji i sprzedaży, oczywiście za wyjątkiem firm z branży CEP (courier express parcel), które pomagają w transferze towarów pomiędzy producentem a klientem ostatecznym. Sprzedaż D2C nie musi oczywiście wiązać się jedynie z handlem internetowym i jest obecna zarówno w tzw. tradycyjnych kanałach sprzedaży, jak i online. Jednak to właśnie ta druga forma staje się coraz bardziej popularna, a pomiędzy 2019 a 2022 rokiem udział internautów, którzy zrobili w ten sposób zakupy, wzrósł o 15 p.p. i wyniósł 64%. Tylko w USA sprzedaż online w kanale D2C przekroczyła w 2021 roku 128 mld USD, a w tym roku osiągnie wartość prawie dwukrotnie większą (213 mld USD), co przełoży się na 17% udział w całości handlu internetowego, który powinien za oceanem wynieść w tym roku 1,25 bln USD.

Potencjał jest niezwykle duży, warto więc spojrzeć trochę szerzej na szanse i ryzyka związane z wdrożeniem tego modelu sprzedaży, a także na podmioty, które uczyniły z kanału D2C istotne źródło dochodów. Już teraz warto wspomnieć, że NIKE osiąga globalnie aż 37% sprzedaży, wykorzystując swoje kanały dystrybucji i rezygnując stopniowo z udziału dystrybutorów i marketplace.

Jakie korzyści możemy jako sprzedawcy wygenerować, implementując D2C w naszej firmie? Oto moim zdaniem pięć najważniejszych przewag konkurencyjnych wynikających z wdrożenia kanału bezpośredniego do klienta ostatecznego:

BRAK MARŻY DLA INNYCH UCZESTNIKÓW ŁAŃCUCHA SPRZEDAŻOWEGO

Sprzedając bezpośrednio do klienta, nie generujemy konieczności zapłaty marży dla dystrybutora, czy też marketplace, na którym wystawiamy swoje produkty. Oczywiście musimy zainwestować w stworzenie różnorodnych narzędzi sprzedażowych, rzetelnej strony internetowej i perfekcyjnego sklepu online, a także zbudowanie kwalifikacji logistycznej do obsługi zamówień D2C, niemniej jednak w dłuższej perspektywie inwestycja ta powinna zwrócić się z nawiązką.

MONITORING TRENDÓW ORAZ ZACHOWAŃ ZAKUPOWYCH KLIENTÓW

Sprzedając w kanale D2C jesteśmy w stanie monitorować naszych klientów, ich zwyczaje, trendy oraz inne zachowania zakupowe, które pokazują podczas dokonywania zakupów w naszym sklepie lub w trakcie odwiedzin strony internetowej. Możemy dzięki temu szybko wyciągać wnioski, identyfikować „białe plamy” i dopracowywać nasze narzędzia do wymagań klientów, którzy są coraz bardziej świadomi i wymagający. Dysponując nawet najbardziej rozbudowanymi aplikacjami dostarczającymi nam przez marketplace lub dystrybutorów, w tym przypadku widzimy jak na dłoni słabe punkty i zagadnienia do usprawnienia, ponieważ mamy bezpośredni wgląd w działania naszych klientów, a nasze towary nie giną pośród konkurencyjnych ofert, które również oferowane są przez platformy sprzedażowe.

RYNEK MAGAZYNOWY

Z LINII PRODUKCYJNEJ DO NASZYCH DRZWI - D2C JAKO NOWY TREND E-COMMERCE

MOŻLIWOŚĆ LEPSZEGO DOSTOSOWANIA MOCY PRODUKCYJNYCH I ZDOLNOŚCI LOGISTYCZNYCH

Mając towar, który często jest rozsyłany na wiele kontynentów, do kilkudziesięciu dystrybutorów i kilkunastu marketplace, tracimy tak naprawdę rzetelne dane sprzedażowe, a często nie jesteśmy w stanie uniknąć nieprzyjemnych logistycznych zdarzeń, takich jak np. efekt byczego bicia (bullwhip effect), bracketing czy też nadmierne zwroty spowodowane niewłaściwym opisem lub nieprawidłową rozmiarówką. Jeśli dodatkowo mamy do czynienia z towarem, który posiada termin ważności, może okazać się, że nie dość, iż nie wyślemy kolejnych planowanych dostaw, to część z poprzednich może zostać zwrócona. Dlatego właśnie tak ważna jest kontrola zapasu i sprzedaży, a wdrażając strategię D2C możemy dokładnie sprawdzić, jakie towary sprzedają się najlepiej, którym SKU przypisać etykietę slow mover, a które powinniśmy traktować w kategorii obsolete. Nawet jeśli jakiś asortyment osiągnie nagle rekordowe wyniki, będziemy w stanie zweryfikować tego powód i w ten sposób uniknąć uruchomienia dodatkowych mocy produkcyjnych wytwarzając wskazany wcześniej efekt byczego bicia i tworząc niepotrzebny zapas antycypacyjny, który przerodzić się może później w towar do utylizacji.

TWORZENIE WIĘZI Z KLIENTAMI I ŁATWIEJSZA KOMUNIKACJA O NOWOŚCIACH

Będąc świadomym naszych zdolności produkcyjnych i logistycznych, możemy wspólnie z brand managerami i działem marketingu łatwiej zaplanować nowinki produktowe i znacznie efektywniej zakomunikować je naszym klientom. Możemy eksperymentować z nowymi produktami, wdrażać je do sprzedaży w różnych formach i obserwować reakcje kupujących. Mając swój sklep internetowy, narzędzia do obserwacji zachowań konsumentów i własną logistykę, dzięki której możemy zadbać o właściwe opakowanie, dodanie ulotki, a wcześniej nawet samplingu, który wzbudzi apetyty klientów, posiadamy w swoich rękach istotne pole position do walki z konkurentami.

GENEROWANIE NIEZALEŻNOŚCI BIZNESOWEJ

Nie walczymy z konkurencją, nie negocjujemy z dystrybutorem stawek upustów, nie jesteśmy celem rozmów o opłacie za miejsce w odpowiedniej kategorii bestsellerów, czy też unikamy możliwości pomyłek przy wysyłce i zapakowania naszego towaru w nieodpowiedni sposób. Dzięki D2C uzyskujemy pełną kontrolę nad naszą strategią biznesową i unikamy nieprzewidzianych ryzyk i kryzysów wizerunkowych związanych z naszymi towarami.

Na pewno zauważyliście Państwo, iż wiele z przewag wdrożenia modelu D2C to te wynikające z kontroli nad logistyką, zarządzaniem magazynem i procesami operacyjnymi, które w nim przebiegają. Czy możemy mówić więc, że magazyn dla D2C jest najkorzystniejszy dla firmy, ponieważ spełnia określone kryteria i pełni rolę wspomagającą wdrożenie i utrzymanie kanału D2C?

Bezsprzecznie w magazynach D2C zorganizować możemy nie tylko procesy logistyczne, ale również zapewnić bezpośrednią sprzedaż detaliczną, np. za pośrednictwem showroomu lub po prostu stacjonarnego punktu sprzedaży zlokalizowanego przy magazynie. Taki punkt może pełnić funkcję nie tylko sklepu, ale też PUDO (pick-up, drop-off point). Za przykład może posłużyć koncept marki Jack & Jones z grupy Bestseller na zdjęciu poniżej. Prezentuje on sklep oferujący zarówno nowe produkty, jak i starsze kolekcje ubrań w koncepcie magazynowego sklepu przyprodukcyjnego.

RYNEK MAGAZYNOWY

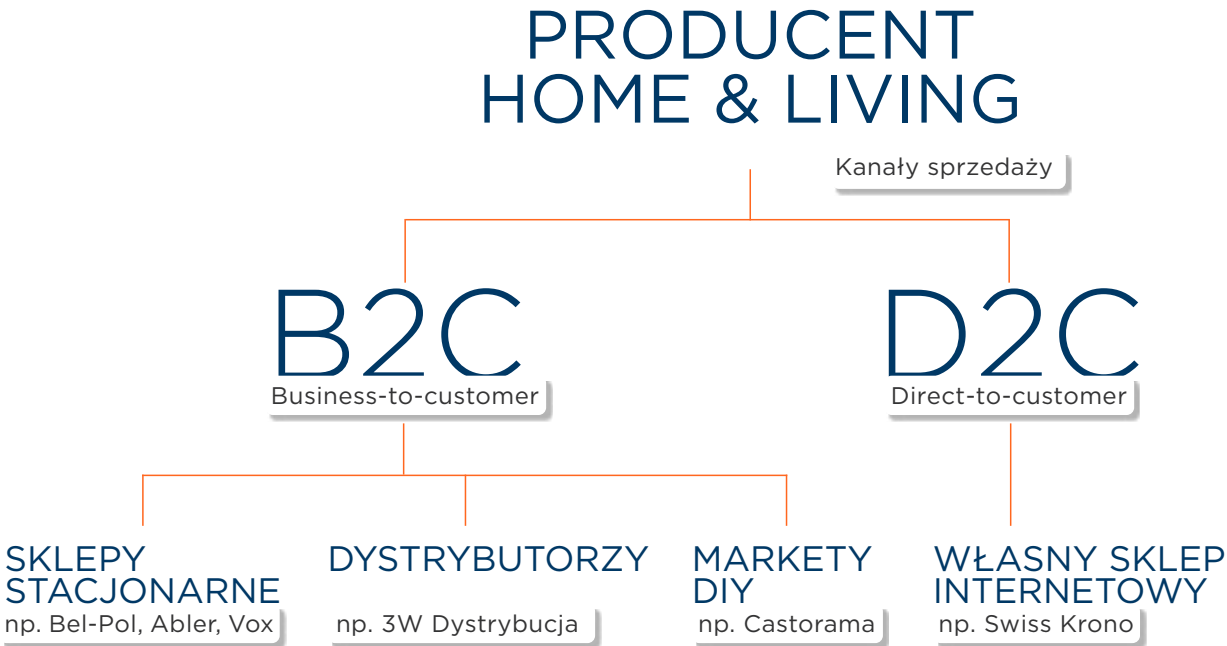
Z LINII PRODUKCYJNEJ DO NASZYCH DRZWI - D2C JAKO NOWY TREND E-COMMERCE

Bardzo ważnym jest również fakt, że przymagazynowy showroom nie musi mieć postaci typowego pomieszczenia magazynowego. Szczególnie obiekty logistyczne położone w granicach miast, tzw. city-logistics, City Flex lub small business units, posiadają możliwość stworzenia showroomu i punktu PUDO nieodlegających o od tych, które widzimy często na handlowych ulicach w centrach miast.

W celu zwiększenia wydajności i ograniczenia błędów popełnianych w ramach procesów logistycznych firma decydująca się na wdrożenie D2C powinna rozejrzeć się za odpowiednim systemem zarządzania magazynem (WMS). Takie rozwiązanie znacznie ułatwi i uzupełni pracę blue collars, w szczególności w zakresie wskazania prawidłowego rozmieszczenia towaru, jego przepływu czy też odpowiedniego przygotowywania zamówień. Ważne, aby taki WMS umożliwiał również zarządzanie zestawami produktów lub pakietami promocyjnymi, samplami czy profilami przyjęć oraz wysyłek i wspomagał strategię relokacji towaru podczas jego kompletacji.



Warto również nadmienić, iż kanał sprzedaży D2C zwykle mylony jest z modelem B2C (business-to- Consumer). Warto więc doprecyzować, że każdy kanał sprzedaży D2C należy do modelu B2C, ponieważ prowadzi sprzedaż do konsumenta, lecz nie każda działalność B2C zajmuje się także produkcją - większość sprzedawców to pośrednicy. Dla ułatwienia poniżej został uproszczony schemat sprzedaży Swiss Krono, wiodącego światowego producenta w dziedzinie materiałów drewnopochodnych, który produkuje swoje towary również w Polsce. Jak widzimy na poniższym diagramie, w kanale B2C, poprzez dystrybutorów, prowadzi on sprzedaż w sklepach stacjonarnych, a także w hipermarketach DYI marek zajmujących się asortymentem home & living. Ostatnio jednak wdrożył w swojej działalności kanał D2C i oferuje część asortymentu we własnym sklepie internetowym.



RYNEK MAGAZYNOWY

Z LINII PRODUKCYJNEJ DO NASZYCH DRZWI - D2C JAKO NOWY TREND E-COMMERCE

Jeśli zastanawiacie się Państwo, czy branża, w której działacie, umożliwia Wam implementację modelu B2C, powyższy przykład producenta m.in. paneli powinien być wystarczającą odpowiedzią. Nieoczywisty asortyment, duże wyzwania logistyczne i brak codziennego zapotrzebowania na taki towar wydają być się istotnymi przeszkodami, a mimo wszystko producent zdecydował się na ryzyko i podjął rękawicę. Z drugiej strony, nie tylko branża home & living jest odpowiednia dla D2C. Niemalże w każdej innej możemy znaleźć udane przykłady wdrożenia takich projektów:

- Odzież (Lancerto, Vistula, Bytom, 4F)
- Kosmetyki (Rituals, hims, Dollar Shave Club, Yope)
- Okulary (Warby Parker)
- Suplementy (Sundose)
- Biżuteria (W.Kruk, Łazur)
- Kawa (Nespresso)
- Jedzenie (Bob Snail)
- Artykuły higieniczne (TZMO)



Widzimy doskonale, że model D2C pozwala firmom na kontrolowanie całego procesu sprzedaży, od produkcji po dystrybucję, zwroty i obsługę klienta. Dzięki temu przedsiębiorcy, którzy wdrażają D2C, mają większą kontrolę nad wizerunkiem marki, polityką cenową, strategią produktową, są więc w stanie szybciej adaptować się do zmieniającego się rynku, zwiększyć świadomość marki oraz utrzymywać w ramach swojej organizacji kontrolę nad jakością sprzedaży i doświadczeniem zakupowym.

Oczywiście model D2C niesie za sobą również ryzyka, a więc konieczność inwestycji w środki trwałe, większą odpowiedzialność, trudności w skalowaniu, większą potrzebę budowania zaufania czy chociażby konieczność odpowiedniej organizacji logistyki, czy też wdrożenia sklepu na odpowiedniej platformie e-commerce. Model D2C jest z pewnością odpowiedni dla producentów, którzy pragną większej kontroli nad swoim biznesem, są gotowi sprostać wyzwaniom związanym z zarządzaniem wszystkimi aspektami działalności e-commerce i dążą do zbudowania silnej, bezpośredniej relacji z klientami.

Model D2C nie niesie też za sobą ryzyka chwilowego trendu, a powinien być naturalnym kierunkiem ewolucji w elektronicznym kanale sprzedaży i nie tylko. Sprzedawcy internetowi muszą dostosowywać się do zmian zarówno pod kątem ewolucji asortymentów w ramach poszczególnych branż, jak również konsumentów i ich dynamicznie zmieniających się potrzeb. Strategia D2C pozwala na swobodę w wyborze form kanałów sprzedaży i dystrybucji oraz zacieśnianie więzi z klientem i budowanie ich lojalności.

W całym aspekcie wdrożenia D2C nie można oczywiście zapominać o logistyce i magazynowaniu. O ile budowanie więzi z klientem i śledzenie jego zachowań jest niezwykle ważne, ciężko nam będzie przyzwyczaić klienta do siebie, jeśli wysyłka będzie trwała za długo, sam produkt dostarczony będzie w niewłaściwym stanie z powodu złego pakowania, a procedura zwrotu zagmatwana i uciążliwa. Z tego właśnie względu odpowiednie procesy magazynowe wspierające picking sztukowy, właściwe pakowanie towaru umożliwiające dodanie ulotki, love letter i sampli, a także szybka i bezbolesna procedura zwrotu, będzie znacznie ważniejsza niż zabiegi marketingowe, o czym warto pamiętać prowadząc analizy opłacalności implementacji tego kanału sprzedaży.



Przemysł motoryzacyjny jest jednym z najważniejszych sektorów przemysłu na świecie, obejmującym produkcję pojazdów silnikowych, ich części oraz akcesoriów. Ten dynamicznie rozwijający się sektor ma ogromne znaczenie dla gospodarek krajowych, zatrudniając miliony ludzi na całym świecie i generując znaczące dochody.

W przemyśle motoryzacyjnym można wyróżnić kilka głównych obszarów działalności:

- 1** Produkcja pojazdów silnikowych: do tej kategorii należą producenci samochodów osobowych, dostawczych, ciężarowych, motocykli oraz innych rodzajów pojazdów. Wiodący producenci samochodów, tacy jak Volkswagen, Toyota, General Motors czy Ford, mają globalne zasięgi i produkują miliony pojazdów rocznie.
- 2** Produkcja części zamiennych: ten sektor zajmuje się produkcją różnorodnych części i podzespołów niezbędnych do produkcji, naprawy i konserwacji pojazdów. Wytwarzane są tutaj silniki, skrzynie biegów, zawieszenia, opony, układy hamulcowe oraz wiele innych elementów.
- 3** Badania i rozwój: przemysł motoryzacyjny stale dąży do doskonalenia swoich produktów i procesów produkcyjnych poprzez inwestycje w badania i rozwój. Firmy zajmują się opracowywaniem nowych technologii, poprawą wydajności silników, zwiększeniem bezpieczeństwa pojazdów oraz redukcją emisji spalin.
- 4** Handel i sprzedaż: ten obszar obejmuje sprzedaż nowych i używanych pojazdów, zarówno poprzez autoryzowane salony dealerskie, jak i na rynku wtórnym. Ponadto w ramach tego sektora funkcjonują także firmy zajmujące się leasingiem oraz wynajmem pojazdów.
- 5** Usługi serwisowe: w przemyśle motoryzacyjnym istotną rolę odgrywają również usługi serwisowe, obejmujące naprawy, przeglądy, konserwację oraz serwisowanie pojazdów. Firmy zajmujące się tym obszarem świadczą szeroki zakres usług, mając na celu utrzymanie pojazdów w dobrym stanie technicznym.

Przemysł motoryzacyjny jest branżą o dużym znaczeniu strategicznym dla wielu krajów, przyczyniając się do rozwoju gospodarczego, innowacji technologicznej oraz tworzenia miejsc pracy. Dynamiczny rozwój tego sektora sprawia, że jest on ważnym czynnikiem wpływającym na globalną gospodarkę i społeczeństwo.

Górny Śląsk ze względu na swoje silne powiązanie z przemysłem dysponuje zasobami surowcowymi, wykwalifikowaną kadrą, a także odpowiednim przygotowaniem terenów inwestycyjnych dla przemysłu motoryzacyjnego, który ulokowany jest w trzech lokalizacjach na terenie Śląska. Są to Tychy, Gliwice oraz Bielsko-Biała, gdzie zlokalizowane są zakłady produkcyjne, które wraz ze swoim rozwojem, przyciągnęły i stworzyły dogodne warunki do rozwoju poddostawców. Nie byłoby to możliwe bez stworzenia w odpowiednim czasie dogodnych możliwości inwestycyjnych w specjalnych strefach ekonomicznych, z których przywilejów skorzystali inwestorzy lokujący swoje zakłady produkcyjne w regionie. W ślad za inwestorami z tej branży na odpowiednio przygotowanych terenach lokowały się również inne sektory niezwiązane z przemysłem motoryzacyjnym. Niemniej jednak Górnośląski Okręg Przemysłowy, skupiający na swoim terenie firmy reprezentujące różne gałęzie przemysłu, stworzył dogodną bazę do inwestowania przez międzynarodowe koncerny samochodowe.

Gliwice, Tychy, Bielsko-Biała to wyspecjalizowane ośrodki skupiające producentów komponentów do samochodów. Swoje zakłady produkcyjne ulokowały tu firmy takie jak Stellantis – Tychy i Bielsko-Biała, (wcześniej Fiat, następnie FCA) oraz Stellantis – Gliwice (dawna fabryka Oplaw Gliwicach). Te trzy regiony skupiły szereg poddostawców, którzy dostarczają swoje podzespoły na linie montażowe w w.w. zakładach. Swoje siedziby ulokowali tu, m.in. Kirhoff, ZF, Nexteer, TRW, NGK Ceramics, Tenneco, Marelli, Mubea, Valeo, Cooper Standard, Electropoli i wiele innych. Obecnie firm współpracujących z Katowicką Specjalną Strefą Ekonomiczną z branży motoryzacyjnej jest 103 (łącznie ze wszystkich branż 643).

Firmy powiązane z branżą motoryzacyjną jednoczą się w organizacje klastrowe, dzięki którym mogą wymieniać się doświadczeniami, zasobami oraz wiedzą techniczną. Przykładem takiego klastra w regionie jest „Silesian Automotive & Advanced Manufacturing”, który został zainicjowany przez Katowicką Specjalną Strefę ekonomiczną. Zrzesza on 154 przedsiębiorstwa z branży motoryzacyjnej, w tym 116 z sektora automotiv oraz 38 z dziedziny zaawansowanych systemów produkcji, działających na Śląsku jak i sąsiednich województwach. Klastr organizuje warsztaty tematyczne, integruje dostawców zaawansowanych technologii, współpracuje z uczelniami oraz instytutami naukowymi.

Klastr ciągle się rozwija i chce wspierać swoich członków w kolejnych latach. Stworzył on w 2022 roku strategię rozwoju na lata 2022 – 2025, w której dokonał analizy, nakreślił wyzwania oraz określił rolę członków klastra. W wyniku pogłębionych analiz stworzono wielopłaszczyznową strategię rozwoju Klastra na lata 2022 – 2025.

Śląsk od wielu lat był związany z górnictwem i hutnictwem. W trakcie transformacji ustrojowej, zmian technologicznych jak również zmian wywołanych ograniczeniami emisji gazów cieplarnianych do atmosfery, przemysł powiązany z górnictwem i przetwórstwem stali i metali nieżelaznych musiał dokonać transformacji.

Patrząc na wieloletnie zmiany zachodzące na Śląsku, nie sposób nie wspomnieć o zmianie w sektorze motoryzacyjnym wywołanej planowanym wycofaniem od 2035 roku z terenu Unii Europejskiej, samochodów z silnikami spalinowymi. Patrząc na tę zmianę i najbliższe lata, można odczuć, że Śląski przemysł przejdzie kolejną transformację. Wprowadzenie powszechnej elektromobilności odcisnie piętno na zakładach OEM jak również zakładach z poziomów TIER 1 – 4. Już teraz widoczne są zmiany w bielskich zakładach Stellantis, które zamknęły produkcję dostarczającą produkty do produkowanego w Tychach Fiata 500 oraz Lancii Y. Oba te modele będą nadal produkowane, ale we Włoszech, natomiast w tyskiej fabryce, do której dostarczały bielskie zakłady, będzie produkowany Jeep Avenger w wersji elektrycznej oraz Alfa Romeo Milano w wersji elektrycznej i spalinowej.

Zmiany w tyskich i bielskich zakładach to tylko początek. Na wersję elektryczną swoich produktów przedstawia się również fabryka w Gliwicach, która będzie produkowała e-Ducato. Zakłady w Tychach i Gliwicach są w regionie jedynymi, które mają możliwość wyprodukowania samochodów użytkowych, jak i osobowych.

Przez ostatnie lata sektor motoryzacyjny prężnie się rozwijał, a wraz z nim jego członkowie i udziałowcy (poddostawcy). Można powiedzieć, że rozwój tego sektora łagodził wpływ zmian i transformacji w przemyśle górniczym i hutniczym. Patrząc na już nie tak odległą datę 2035 roku, można pokusić się o stwierdzenie, że śląski przemysł przejdzie w najbliższym czasie kolejną transformację, tym razem związaną z elektromobilnością.



06 RYNEK PRODUKCYJNY

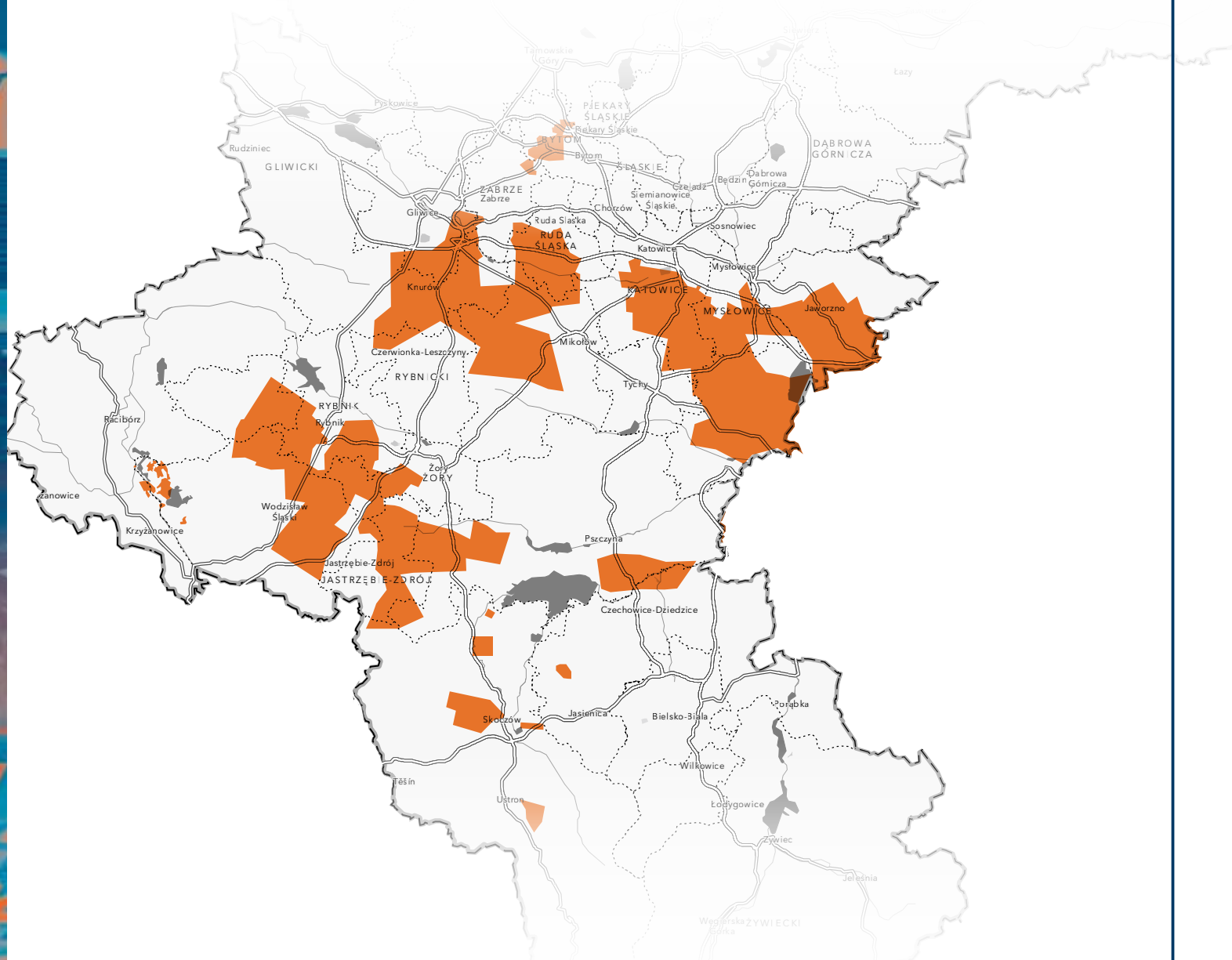
RYNEK PRODUKCYJNY GŁÓWNE GAŁĘZIE PRZEMYSŁU W REGIONIE

6.1

Region Górnego Śląska od dawna był znanym centrum przemysłowym, co wynikało z bogactwa surowców mineralnych, wykorzystywanych w lokalnym przemyśle. Surowce wydobywcze stanowiły główną bazę surowcową regionu, wpływając na lokalizację działalności gospodarczej i rozwój poszczególnych gałęzi przemysłu.

MAPA AKTYWNYCH OBSZARÓW GÓRNICZYCH

Źródło: (<https://geodev.pl/mapa-obszarow-gorniczych/>):



Dzięki wykwalifikowanej sile roboczej, długo związanej z przemysłem, oraz lokalnej wiedzy technicznej, region mógł rozwijać nowe centra badawczo-rozwojowe we współpracy z lokalnymi instytucjami edukacyjnymi oraz zakładami produkcyjnymi, przetwórczymi i usługowymi.

Górnictwo węgla kamiennego oraz złoża rud cynku, ołowiu i piasku kwarcytowego były kluczowe dla rozwoju przemysłu na tym terenie. W oparciu o wydobyte węgla kamiennego rozwijały się gałęzie przemysłu metalurgicznego, a następnie przemysł elektromaszynowy, spożywczy, chemiczny oraz motoryzacyjny.

07

REWITALIZACJA

REWITALIZACJA
TERENÓW NA
GÓRNYM ŚLĄSKU

7.1

Rewitalizacja terenów na Górnym Śląsku obejmuje szereg działań, które mają na celu rozwój gospodarczy, poprawę warunków życia oraz ochronę środowiska. Proces rewitalizacji polega na przekształceniu terenów przemysłowych, które zostały zdegradowane ze względu na upadek przemysłu ciężkiego oraz górnictwa. Górny Śląsk, będący historycznie ważnym regionem przemysłowym, doświadczył wielu zmian strukturalnych w ostatnich dziesięcioleciach, w wyniku których wiele starych obszarów przemysłowych stało się niezagospodarowanymi terenami lub obszarami narażonymi na degradację środowiska.

Realizacja projektów rewitalizacji terenów przemysłowych na Górnym Śląsku może być wspierana przez fundusze krajowe oraz środki z funduszy unijnych, takich jak Europejski Fundusz Społeczny (EFS) czy Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego (EFRR). Pozyskane środki finansowe mogą być przeznaczane na rozmaite cele powiązane z rewitalizacją, takie jak rekultywacja terenów, badanie geologiczne czy budowa nowej infrastruktury. Procesy rewitalizacji terenów przemysłowych mają zasadniczy wpływ na przekształcenie Górnego Śląska w zrównoważony, nowoczesny region, który intensyfikuje rozwój gospodarczy.

Przykładem rewitalizacji terenów pokopalnianych jest teren, po dawnej kopalni piasku Maczki-Bór w Sosnowcu. W 1952 roku została wydobyta tutaj pierwsza tona piasku przez Przedsiębiorstwo Materiałów Podsadzkowych Przemysłu Węglowego, później znane jako CTL Maczki-Bór, które istnieje do dziś. Kopalnia piasku CTL Maczki-Bór S.A. od początku istnienia wydobyła ponad 150 milionów ton piasku.

Kolejnym przykładem rewitalizacji jest obszar byłej kopalni "Milowice", której historia sięga 1822 roku początkowo była kopalnią odkrywkową. Największy jej rozwój przypada na XIX/XX wiek, nie tylko pod względem ilości wydobycia surowca, ale także pod względem stosowanych technologii. W 1996 roku kopalnia została zlikwidowana, a wszystkie budynki wyburzone. Dzisiaj na byłych terenach kopalni "Milowice" znajduje się obecnie hala produkcyjna zakładów Duda, dyskont spożywczy oraz 7r City Flex Sosnowiec.

Następnym potwierdzeniem możliwości odnowienia obszarów poprzemysłowych, tworząc nowe możliwości gospodarcze jest rewitalizacja terenów po Hucie Metali Niezależnych "Szopienice" w Katowicach. Huta istniała od 1834 roku i była jednym z największych w Polsce producentów wyrobów walcowanych z mosiądzu i miedzi. W 2008 roku została postawiona w stan likwidacji. Od 2023 roku - na tym terenie znajduje się nowoczesny kompleks magazynowo-produkcyjny CTPark Katowice. Ze względu na działalność huty konieczne było przeprowadzenie prac związanych z remediacją gruntu.

Kopalnia KWK "Gliwice, której początki datuje się na 1901 rok, swoją eksploatację rozpoczęła w 1911 roku, a została zlikwidowana w 2000 roku. Przekształcono tereny po kopalni w strefę edukacji i biznesu. "Nowe Gliwice" to kompleks czterech budynków. Oprócz przebudowy i zachowania walorów istniejących budynków, zagospodarowano też otoczenia. Miasto zagospodarowało przylegające do kopalni hałdy. Strefa inwestycyjna to tereny o powierzchni ok. 10,11 hektara, które zostały wyposażone w niezbędną infrastrukturę i przeznaczone dla inwestorów na cele produkcyjne. Inwestycja była stopniowo uruchamiana, a jej finalizacja miała miejsce w lutym 2009 roku. Dzisiaj swoją siedzibę ma tutaj Inkubator Przedsiębiorczy oraz Muzeum Odlewnictwa Artystycznego, przez kilkanaście lat funkcjonowała tutaj również Gliwicka Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości. Na tym terenie powstało też kilkanaście małych biurów wraz z zapleczem magazynowym. Swoją siedzibę mają tutaj firmy wielu znanych firm z branży IT i nowych technologii.

08

RYNEK PRACY

RYNEK PRACY INWESTOWANIE W KATOWICACH Z PERSPEKTYWY RYNKU PRACY 8.1

Katowice, choć pod względem populacji zajmują 11. miejsce w kraju, to wyróżniają się ogromnym potencjałem inwestycyjnym jako stolica województwa śląskiego, przedsiębiorczego serca kraju, a jednocześnie jako centralny ośrodek pierwszego w Polsce związku metropolitalnego, czyli łączącej 41 miast i gmin¹ Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii (GZM). Na Katowice należy przenieść przez pryzmat całej konurbacji górnośląskiej wraz z 2,2 mln ludności. Niezaprzeczalnym atutem stolicy regionu jest położenie geograficzne. Zbiegają się tu kluczowe korytarze Europy Zachodniej i Wschodniej oraz Południowej i Północnej. Oznacza to dostęp do rozwiniętej sieci drogowej oraz nowoczesnej infrastruktury sprzyjającej zrównoważonemu transportowi. Katowice są także jednym z największych węzłów kolejowych kraju, a międzynarodowe lotnisko w Pyrzowicach rocznie obsługuje ponad 5 miliony pasażerów. Dodatkowo, spośród polskich miast, to jedna z niewielu lokalizacji, w których znaczną część stanowią tereny zielone (42%), co jest istotne z perspektywy jakości życia i przyciągania nowych wykwalifikowanych mieszkańców. W rezultacie Katowice zajmują siódme miejsce w rankingu fDi Intelligence („European Cities and Regions of the Future”). W stolicy Górnego Śląska od wielu lat wdrażanych jest także 17 celów zrównoważonego rozwoju ONZ, a długoterminowa strategia miasta związana jest z tworzeniem nowoczesnej metropolii przyszłości. Oznacza to działania na rzecz pobudzania innowacyjności i kreatywności, również swoich mieszkańców, bez których ta transformacja nie mogłaby się dokonać. Jest to impuls, dzięki któremu Katowice w niespełną dekadę stały się jednocześnie ośrodkiem nowoczesnych technologii, miastem wielkich wydarzeń i centrum spotkań biznesowych.

Dane pochodzące z różnych źródeł, takich jak GUS, Barometr Zawodów czy badania prowadzone przez Instytut Badawczy Randstad, potwierdzają atrakcyjność inwestycyjną miasta i województwa. Wystarczy wspomnieć o kilku kluczowych aspektach, które zachęciły już wiele firm do ulokowania biznesu właśnie w tym regionie Polski.

1. DYNAMICZNY RYNEK PRACY

Katowice to jeden z największych ośrodków w Polsce, w których zlokalizowane są nowoczesne usługi biznesowe. W całej metropolii działa 135 centrów BPO, SSC/GBS, IT oraz R&D, w których zatrudnienie znajduje ok. 32 000 pracowników. Stanowi to 7,3% całkowitego poziomu zatrudnienia w tej gałęzi gospodarki w Polsce. 26 600 osób z tego sektora pracuje w samych Katowicach (dane ABSL, 2023).

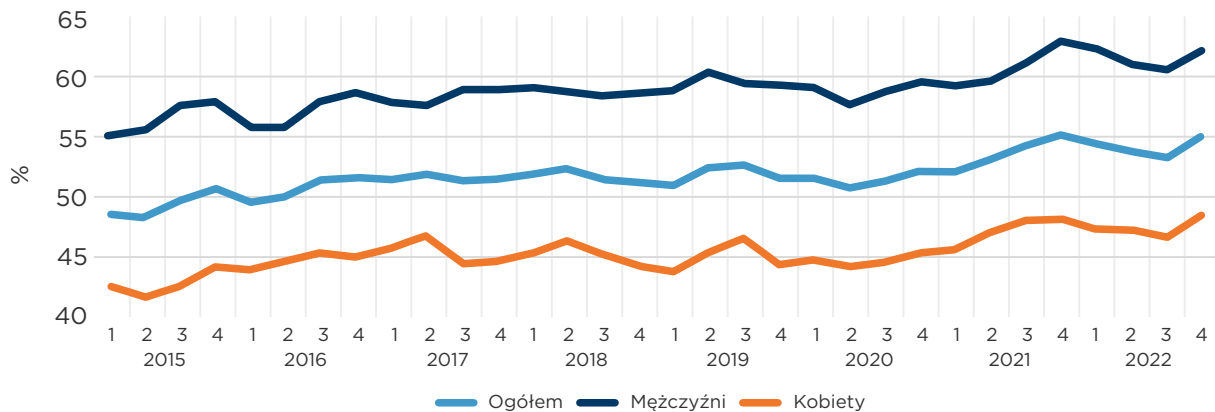
WOJEWÓDZTWO			KATOWICE		
Śląskie (luty 2024)			Katowice (luty 2024)		
ludność (30 VI 2023)	4 333 100	▼	279 100	▼	ludność (30 VI 2023)
przeciętne wynagrodzenie	8 488,95zł	▲	11 866,34 zł	▲	przeciętne wynagrodzenie
			131 400	▲	przeciętne zatrudnienie
stopa bezrobocia (styczeń)	3,6%	▼	1,1%	▼	stopa bezrobocia (styczeń)
mieszkania oddane	2 263	▼	109	▼	mieszkania oddane
podmioty gospodarki narodowej	534 824	▲	55 326	▲	podmioty gospodarki narodowej
spółki handlowe	64 329		14 635		spółki handlowe
osoby fizyczne	382 697		31 544		osoby fizyczne
		▲		▲	
		▲		▲	

¹ Metropolia GZM (Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia) obejmuje blisko jedną trzecią powierzchni całego województwa śląskiego, a w granicach tego obszaru mieszka połowa wszystkich mieszkańców województwa. W skład związku metropolitalnego wchodzi 41 miast i gmin: Będzin, Bieruń, Bobrowniki, Bojszowy, Bytom, Chelm Śląski, Chorzów, Czeladź, Dąbrowa Górnicza, Gierałtówice, Gliwice, Imielin, Katowice, Knurów, Kobiór, Łędziny, Łaziska Górne, Mierzęcice, Mikołów, Mysłowice, Ożarówice, Piekary Śląskie, Pilchowice, Psary, Pyskowice, Radzionków, Ruda Śląska, Rudziniec, Siemianowice Śląskie, Siewierz, Sławków, Sosnowiec, Sośnicowice, Świerklaniec, Świętochłowice, Tarnowskie Góry, Tychy, Wojkowice, Wiry, Zabrze, Zbrosławice.

INWESTOWANIE W KATOWICACH Z PERSPEKTYWY RYNKU PRACY

Spośród blisko 4,3 mln osób zamieszkujących województwo śląskie, 58,7% to ludność w wieku produkcyjnym. Z punktu widzenia inwestorów i przedsiębiorców jest to istotne, ponieważ są to potencjalni kandydaci do pracy. Stabilna pozostaje też liczba osób w wieku przedprodukcyjnym (17%). Fakt, że mediana wieku pracownika to 41 lat, a najwięcej osób pracujących znajduje się w grupie wiekowej 35-44 lata, to również dobra informacja dla pracodawców. Oznacza to, że śląski rynek pracy umożliwia dostęp do wielu osób, które mają już za sobą kilkuletnie lub kilkunastoletnie doświadczenie w pracy zawodowej, a zarazem mają też przed sobą wiele lat aktywności zawodowej.

WSKAŹNIK ZATRUDNIENIA DLA OSÓB W WIEKU 15-89 LAT



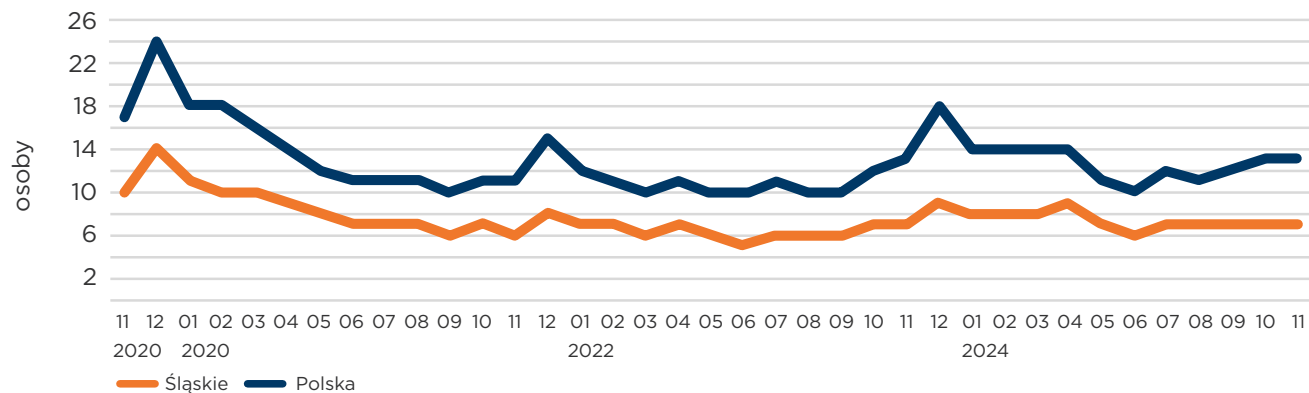
Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach
Urząd Statystyczny w Katowicach / Dane o województwie / Województwo, powiaty / Praca. Dochody ludności

W województwie śląskim średni stan zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw utrzymuje się na poziomie ok. 784 tys. pracowników. Świadczy to o dojrzałości lokalnego rynku pracy i wzmacnia pozycję województwa śląskiego jako atrakcyjnego miejsca do inwestycji, szczególnie w obszarze nowych technologii i przemysłu. W samych Katowicach pracuje blisko 130,8 tys. osób (stan na marzec 2024).

Mimo że województwo śląskie charakteryzuje się relatywnie niską stopą bezrobocia (2 najniższa stopa bezrobocia w kraju w grudniu 2023 roku), inwestorzy niezmiennie mogą znaleźć tu wielu doświadczonych kandydatów o ogromnym potencjale zawodowym.

Według danych Urzędu Statystycznego w Katowicach, bezrobocie w styczniu 2024 wyniosło 3,5% dla województwa śląskiego i było o 1,5 punktu procentowego niższe niż odnotowana w tym okresie stopa bezrobocia w Polsce (5,0%). W samych Katowicach bez zatrudnienia pozostaje 1,1% pracowników. Dane pokazują jednocześnie zróżnicowanie stopy bezrobocia w zależności od powiatów. Najwyższą zanotowano w Bytomiu (8,2% wobec 8,1% w końcu listopada 2022 r.), natomiast najniższą w Katowicach (1,1% wobec 1,5%). W skali roku stopa bezrobocia obniżyła się w 23 powiatach, w tym w największym stopniu w Mysłowicach i powiecie będzińskim (po 0,9 p. proc.). Wzrost bezrobocia zanotowano w 11 powiatach, przy czym największy w Piekarach Śląskich (o 0,8 p. proc.). W grudniu 2023 roku bez pracy pozostawało w regionie 65 tysięcy osób, z czego ponad połowę stanowiły kobiety (54%). Obserwujemy więc pewien deficyt ofert pracy dla kobiety z uwagi na strukturę gospodarki regionu, w której dominującą gałęzią pozostaje przemysł. Na jedną ofertę pracy w regionie przypada 9 bezrobotnych (stan na grudzień 2023).

BEZROBOTNI NA 1 OFERTĘ PRACY, STAN W KOŃCU MIESIĄCA



Źródło: Urząd Statystyczny w Katowicach
Komunikat o sytuacji społeczno-gospodarczej województwa śląskiego, grudzień 2023

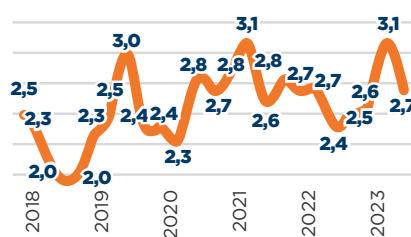
INWESTOWANIE W KATOWICACH Z PERSPEKTYWY RYNKU PRACY

Według ostatniego badania Monitor Rynku Pracy od Randstad, w przypadku osób aktywnych zawodowo znalezienie nowego miejsca pracy zajmuje ponad dwa miesiące. Relatywnie krótki czas rekrutacji zachęca kandydatów do mobilności na rynku pracy i ułatwia organizacjom dostęp do bazy kandydatów poszukujących zatrudnienia.

DŁUGOŚĆ PROCESU REKRUTACJI WPŁYWA NA DECYZJE KANDYDATÓW

Na rynku pracy, w którym konkurencja o wykwalifikowanych kandydatów jest odczuwalna, dla sukcesu prowadzonych procesów rekrutacyjnych znaczenie może mieć ich czas. Im dłuższy i bardziej skomplikowany proces rekrutacji, tym większe ryzyko, że kandydat znajdzie wcześniej zatrudnienie w innym miejscu. Tym bardziej, że przeciętny czas poszukiwania zatrudnienia sięga obecnie 2,7 miesiąca, ale większość badanych przez Randstad pracowników znajduje zatrudnienie nawet w ciągu miesiąca od rozpoczęcia poszukiwań. Źródło danych: 53. Monitor Rynku Pracy / Instytut Badawczy Randstad, październik 2023.

ŚREDNI CZAS POSZUKIWANIA ZATRUDNIENIA (M-CE)



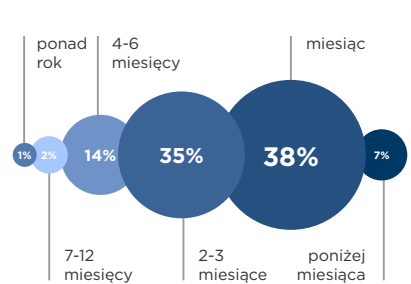
ŚREDNI CZAS POSZUKIWANIA ZATRUDNIENIA WG TYPU MIEJSCOWOŚCI (M-CE)



ŚREDNI CZAS POSZUKIWANIA ZATRUDNIENIA WG MAKROREGIONU (M-CE)



ODSETEK PRACOWNIKÓW WG CZASU POSZUKIWANIA PRACY W Q3/2023



Źródło: Randstad Monitor Rynku, październik 2023



INWESTOWANIE W KATOWICACH Z PERSPEKTYWY RYNKU PRACY

5. RÓŻNORODNOŚĆ SEKTORÓW GOSPODARKI:

Metropolia śląska rozwija się w wielu obszarach, takich jak: projektowanie inżynieryjne, transport i logistyka, przemysł maszynowy, informatyka, górnictwo i hutnictwo, medycyna, handel, bankowość, energetyka, budownictwo, farmaceutyka, przemysł spożywczy, przemysł samochodowy. Umożliwia też dostęp do unikatowych kompetencji w obszarze badań i rozwoju, co pozwala inwestorom na realizowanie innowacyjnych projektów i umacnianie pozycji na rynku. **Sektory wysokich szans** dla potencjalnych inwestorów to dziś: **R&D, farmaceutyka, medycyna oraz IT** wraz ze wsparciem procesów biznesowych.

To **zróżnicowanie branż tworzy przestrzeń i potencjał dla wielu nowych inwestycji** i współpracy między firmami.

Najwięksi pracodawcy z sektora nowoczesnych usług biznesowych w Katowicach: Capgemini, PwC, Grupa ING, Kyndryl, Ista International GmbH, Sopra Steria, Keywords Studios, Future Processing, Genpact, Tauron, Kamssoft, WASKO, Vialto Partners, Arteria, Teleperformance, Fujitsu, Honeywell, Sii, EUVIC, Grupa Oasis, HireRight. z największym udziałem firm z USA, Francji, Niemiec, Wielkiej Brytanii i Holandii, do których łącznie należy prawie 60% ogółu centrów. Pełna lista inwestorów dostępna jest na stronie Invest in Katowice³.

6. WSPIERAJĄCE ŚRODOWISKO DLA BIZNESU:

Otwarta postawa władz Katowic od lat wpływa na efektywne reagowanie na zmieniające się potrzeby w obszarze kompetencji na rynku pracy. Władze miasta i regionu współpracują ściśle z uczelniami w metropolii, pracodawcami i partnerami biznesowymi w celu promowania rekrutacji młodych talentów i tworzenia miejsc pracy dla absolwentów szkół. Dzięki takim działaniom, po zakończeniu edukacji, czy to uniwersyteckiej, czy branżowej, absolwenci mają solidne podstawy, przejawiające się w konkretnych umiejętnościach i kompetencjach, by wkroczyć na rynek pracy.

Idealnym przykładem jest prowadzony od ponad 10 lat program Corporate Readiness Certificate (CRC), dający pakiet szkoleń z zakresu IT i biznesu, dostęp do najlepszych nowoczesnych metod pracy oraz możliwość przetestowania najnowszych technologii, oraz systemów zarządzania. Wszystkie wiodące uczelnie prowadzą aktywną współpracę z otoczeniem biznesowym. Przyjęcie na praktyki studentów oraz wsparcie merytoryczne dla studentów przy pisaniu prac dyplomowych i magisterskich, a także w ramach zajęć Urban & Business Lab, współpracę na rzecz ciągłego unowocześnienia procesu kształcenia na Uniwersytecie Ekonomicznym to tylko część z wielu przykładów.

Prowadzone są również działania aktywizujące młode pokolenie, dopiero wchodzące na rynek pracy. Współpraca pomiędzy Urzędem Komisji Nadzoru Finansowego a Politechniką Śląską, Uniwersytetem Ekonomicznym w Katowicach oraz Uniwersytetem Śląskim w Katowicach, bazuje na wspólnych projektach badawczych, szkoleniach, pokazujących możliwości płynące z zastosowania innowacyjnych technologii w różnych dziedzinach życia.

Na uwagę zasługuje również fakt, że w 2024 r. Katowice zostały ogłoszone Europejskim Miastem Nauki (2024). Tytuł ten przyznawany jest przez organizację EuroScience we współpracy z Komisją Europejską. To wyróżnienie jest efektem pracy miasta oraz siedmiu publicznych uczelni, które nawiązały strategiczne partnerstwo pod nazwą Konsorcjum Akademickie Katowice – Miasto Nauki. To osiągnięcie nie byłoby możliwe bez Śląskiego Festiwalu Nauki KATOWICE - jednego z największych europejskich wydarzeń popularnonaukowych.

³ <https://invest.katowice.eu/>

INWESTOWANIE W KATOWICACH Z PERSPEKTYWY RYNKU PRACY

PODSUMOWANIE

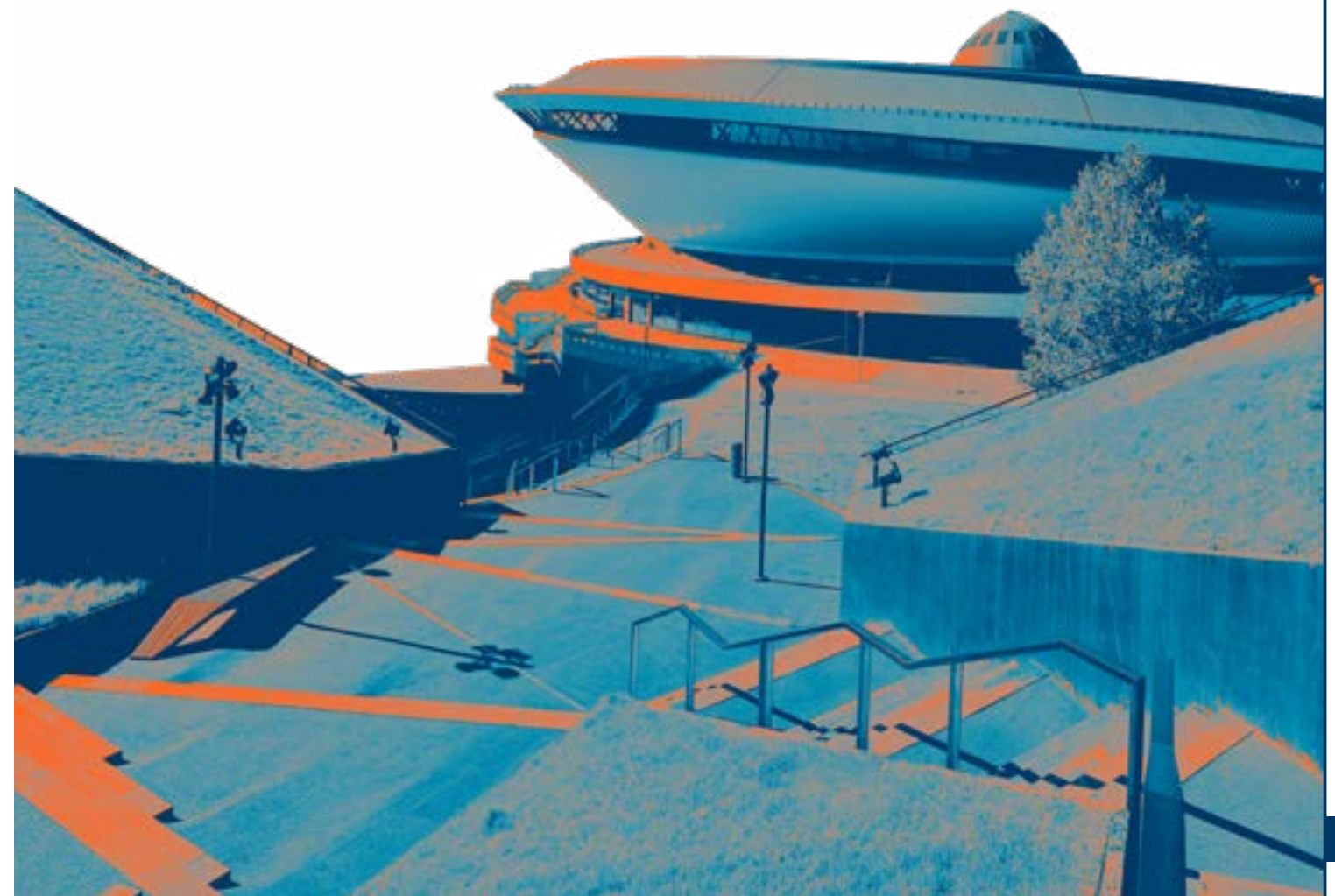
W ciągu ostatnich lat Katowice i region Śląska stały się jedną z głównych lokalizacji inwestorów z sektora usług wspólnych, nowoczesnych technologii i R&D. Działania samorządu wpłynęły na wzrost atrakcyjności regionu, sprawiając, że przestrzeń miejska jest przyjaźniejsza dla mieszkańców, przedsiębiorców oraz turystów. Rok do roku region umacnia rolę lidera, dzięki dostępności nowoczesnej infrastruktury i powierzchni biurowej oraz aglomeracyjnej przewagi talentów.

Przy procesach rekrutacyjnych warto jednak skorzystać z doświadczenia ekspertów i najświeższych danych z rynku, aby skonstruować atrakcyjne oferty pracy przyciągające najlepszych, a jednocześnie spełniające cele i wymagania pracodawcy. Randstad regularnie przeprowadza badania rynku mające na celu ocenę doświadczeń klientów i kandydatów (Customer Experience), mierząc wskaźnik dopasowania oferty do oczekiwań. Na zlecenie inwestorów, Randstad przygotowuje również opracowanie lokalnego rynku pracy dla danej firmy, które nakreśla możliwości realizacji inwestycji i szanse jej rozwoju z perspektywy HR.

Po więcej informacji i szczegółowe raporty Randstad zapraszamy do naszych ekspertów:



Dagmara Żuomska
Strategic Business Development Senior Manager



09

PODSUMOWANIE

PODSUMOWANIE TRZY WĘGIELKI NA WYNOS



Brownfield – słowo to jest coraz bardziej powszechne na dojrzałych rynkach magazynowo – produkcyjnych. W sytuacji, gdy ESG przestaje być pustym sloganem, a rewitalizacja jest odzwierciedleniem regionalnych działań, inwestycje typu „brownfield”, a więc na terenie istniejących już zabudowań, a nie „greenfield”, a więc na niezabudowanych nieruchomościach gruntowych, będą coraz bardziej popularne. Górny Śląsk jak żaden inny region będzie stanowił idealne miejsce do wcielenia w życie brownfieldowych aktywności, zarówno w ramach rewitalizacji obszarów górniczych, jak i budynków przemysłowych i magazynowych.



Cross-border – w kontekście województwa śląskiego warto spojrzeć szerzej, mając na względzie cały rynek CEE. Górny Śląsk to największy rynek lokalny tego obszaru, który oferuje przedsiębiorcom największą powierzchnię przemysłową (blisko 5,5 mln mkw.), co odpowiada prawie 800 pełnowymiarowym boiskom do piłki nożnej. Inne znaczące ośrodki produkcyjno-magazynowe takie jak region Budapesztu czy Pragi (obydwa po blisko 3,5 mln mkw.), Bratysławy (1,7 mln mkw.), Ostrawy (ok. 1,1 mln mkw.), dysponują znacznie mniejszymi całkowitymi powierzchniami. Nie sposób nie wspomnieć również o innych przewagach Śląska w postaci kosztowej i dostępności zasobów ludzkich oraz nowoczesnej infrastruktury.



E-Commerce – Górny Śląsk to nie tylko górnictwo, produkcja i przemysł ciężki. To właśnie tutaj, w Gliwicach ulokowane jest największe Centrum Logistyczne w Polsce. Gliwickie Centrum Logistyki E-Commerce, bo o nim mowa, to imponujący i największy pod względem powierzchni obiekt w naszym kraju. Zajmuje on ponad 210 tys. mkw., a na jego powierzchni pracuje prawie 4000 robotów magazynowych, które współpracują przy kompletacji, sortowaniu i pakowaniu z ponad 1000 wykwalifikowanymi pracownikami.

AUTORZY RAPORTU

**Damian Kołata**

Partner
Dyrektor Działu Industrial & Logistics | Polska
Dyrektor E-Commerce | CEE

**Konrad Jacewicz**

Associate
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

**Katarzyna Dębska**

Negocjator
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

**Magdalena Muszyńska**

Negocjator
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

**Adrian Semaan**

Starszy Konsultant ds. Badań
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

**Michał Sikora**

Konsultant ds. terenów inwestycyjnych,
opinii technicznych i Specjalnych
Stref Ekonomicznych
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

**Jakub Skrok**

Menedżer ds. technicznych
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

industrial.pl
warehouse search engine

PARTNERZY RAPORTU



Województwo
Śląskie



KATOWICE
dla odmiany

Projekt graficzny i skład raportu

Elżbieta Laudy

Digital Experience Project Manager
Dział Industrial & Logistics
Cushman & Wakefield

Mikołaj Podlasek

Creative Design Lead
Marketing
Cushman & Wakefield



The Warsaw HUB
Ul. Rondo Daszyńskiego 2B
00-843 Warszawa
www.cushmanwakefield.pl

