

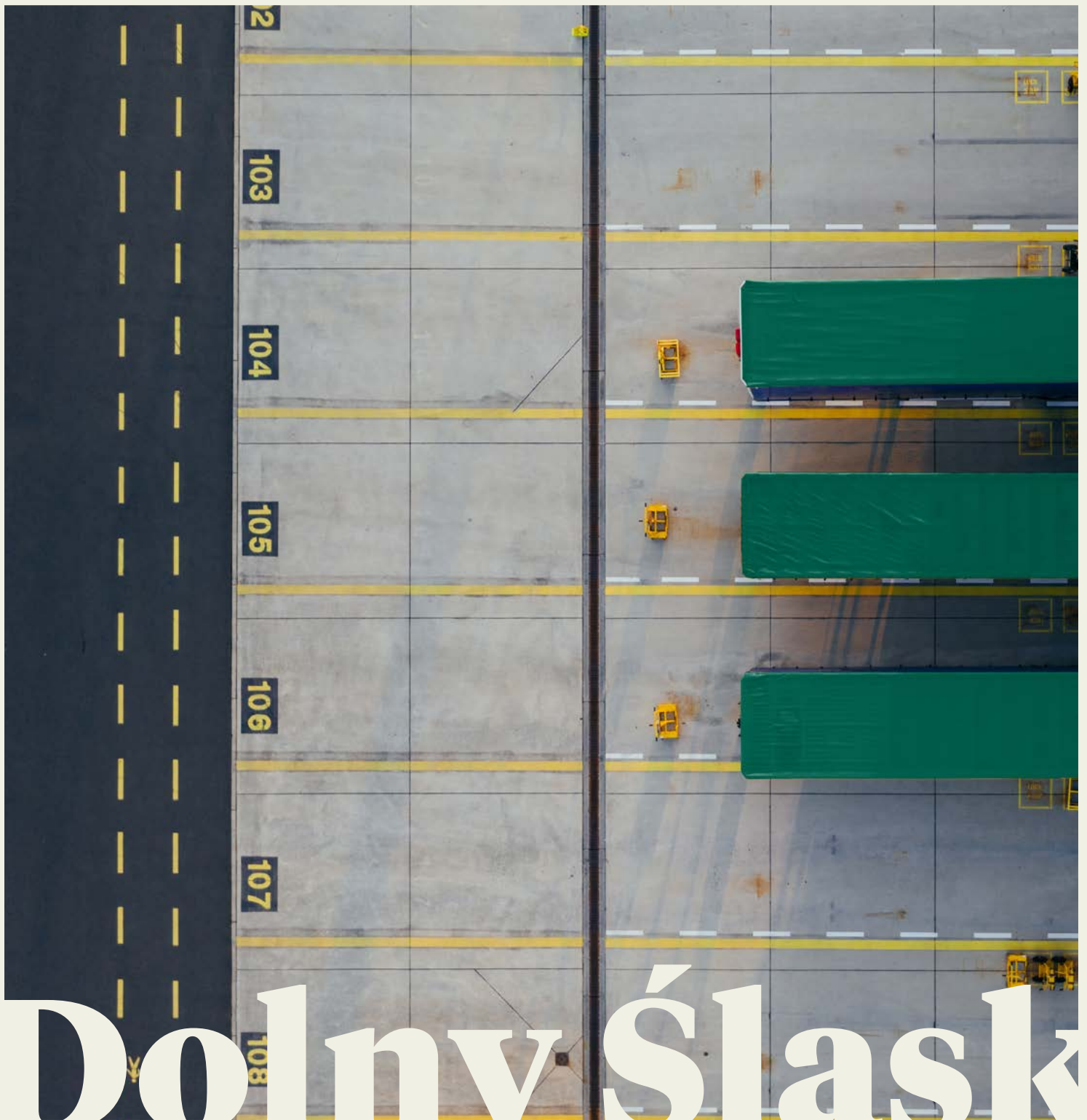
Rynek magazynowy



I POŁ. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



Dolny Śląsk

Dolny Śląsk

I POŁ. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**
3,5 mln m²
- Podaż w budowie**
250.000
- Wskaźnik pustostanów**
5,1%
- Nowa podaż**
320.000 m²
- Popyt**
275.000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-4,50
- Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-11,50
- Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- Okres beczynszowy**
1-1,5 miesiąca

Region Dolnego Śląska to czwarty co do wielkości ośrodek koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce. Dzięki dobrze rozwiniętej infrastrukturze drogowej, region ma szybkie połączenia z Czechami i Niemcami. Na koniec II kw. 2023 roku, zasoby dolnośląskiego rynku magazynowego wynosiły 3,5 mln m², co stanowiło 11% wszystkich zasobów w Polsce. Większość obiektów magazynowych w rejonie zlokalizowana jest wokół Wrocławia, Bielany Wrocławskich, Kątów Wrocławskich, Nowej Wsi Wrocławskiej, Polkowic oraz Pietrzykowic. Jedną z zalet Dolnego Śląska jest jego położenie na trasie Nowego Jedwabnego Szlaku z Chin, które podnosi atrakcyjność lokalizacji. Obecnie w regionie Wrocławia funkcjonują dwa terminale intermodalne. Pierwszy znajduje się w Kątach Wrocławskich, natomiast drugi zlokalizowany jest w miejscowości Brzeg Dolny.

W I poł. 2023 roku oddano do użytku około 320.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co było porównywalne z wynikiem z analogicznego okresu w 2022 roku. To trzeci rezultat pod względem podaży zrealizowanej od początku roku w głównych ośrodkach magazynowych (po Warszawie i Górnym Śląsku). Niemniej jednak dane za II kw. 2023 roku wskazują na wyraźne osłabienie aktywności deweloperów, gdyż do użytku oddano jedynie 70.000 m². Wśród projektów, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w tym okresie znajdują się m.in.: Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (125.000 m²), Mountpark Wrocław (68.000 m²) oraz Prologis Park Wrocław III (49.000 m²).

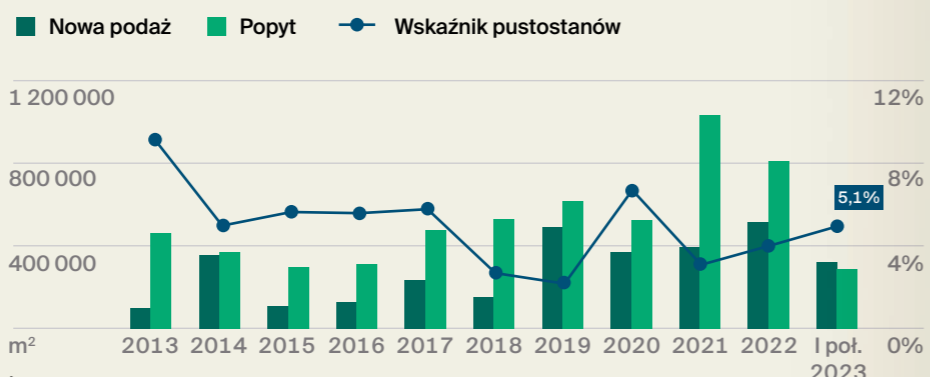
Region Dolnego Śląska jako jeden z nielicznych nie odnotował głębokich spadków powierzchni logistycznej w budowie. Na koniec II kw. 2023 roku zidentyfikowano tu ponad 250.000 m² powierzchni w fazie budowy, z czego najważniejszym projektem jest Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub o powierzchni 90.000 m². W II kw. 2023 roku rozpoczęto budowę dodatkowych 140.000 m².

Popyt na powierzchnię magazynową na Dolnym Śląsku pozostał stabilny i nie odnotował wyraźnego spadku w stosunku do poprzedniego kwartału. Od początku 2023 roku zanotowano wolumen podpisanych umów najmu o powierzchni około 275.000 m², co jest wynikiem o 100.000 m² niższym w porównaniu z tym samym okresem ubiegłego roku. W I poł. 2023 roku strukturę popytu na tym obszarze zdominowały nowe umowy, które obejmowały 70% wynajętej powierzchni, odnowienia istniejących umów to 25%, a pozostałe 5% przypadało na ekspansje. Największą podpisaną umową było 55.000 m² w parku magazynowym Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub.

Na koniec II kw. 2023 roku na Dolnym Śląsku zanotowano wskaźnik pustostanów oscylujący w okolicach 5,1%, co stanowi wzrost o 0,9 pp. w porównaniu z wynikiem sprzed 12 miesięcy. Współczynnik pustostanów pozostał porównywalny z wartością sprzed 3 miesięcy.

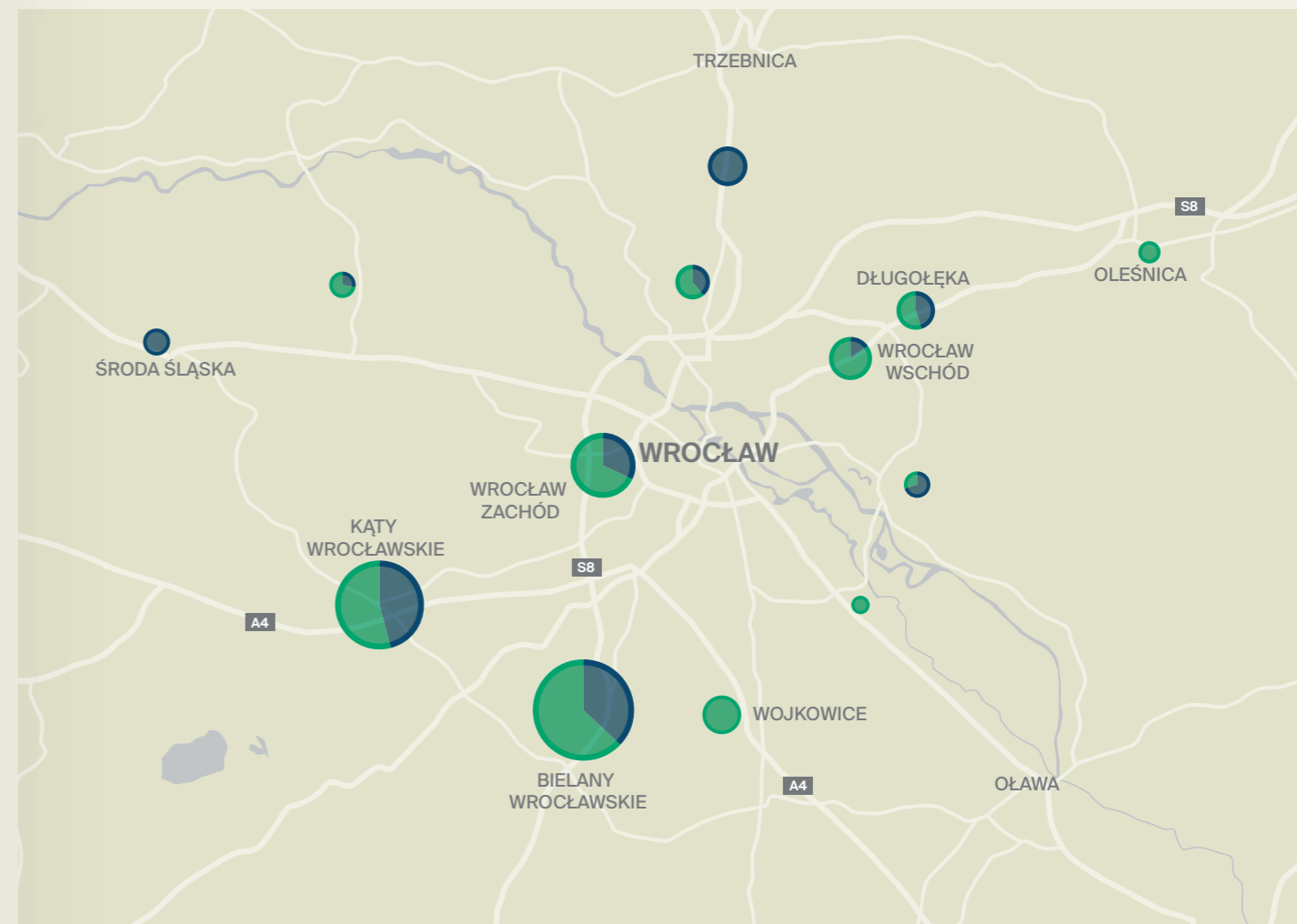
Koszty finansowania nowych projektów oraz wysokie koszty związane z budową również wpłynęły na uwarunkowania wynajmu powierzchni magazynowych. W II kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym pozostały stabilne, jednak utrzymywały się na wysokim poziomie.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów na Dolnym Śląsku



Źródło: Knight Frank

Lokalizacja obiektów magazynowych



Źródło: Knight Frank

- Zasoby istniejącej, realizowanej i planowanej powierzchni magazynowej
- % udział projektów istniejących
- % udział projektów w budowie i planowanych

5 kluczowych destynacji logistycznych w regionie (wg zasobów powierzchni istniejącej)

- 1. Bielany Wrocławskie**
1,3 mln m²
- 2. Kąty Wrocławskie**
770.000 m²
- 3. Wrocław Zachód**
460.000 m²
- 4. Wojkowice**
220.000 m²
- 5. Wrocław Wschód**
190.000 m²

Województwo dolnośląskie

Populacja
2,9 mln

Powierzchnia
19.947 km²

EKONOMIA

Stopa bezrobocia
4,4%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
7.754 PLN (brutto)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
6.790 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

Autostrady
220 km
A4, A8, A18

Drogi ekspresowe
220 km
S3, S5, S8

KONTAKTY W POLSCE:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Przemysław Jankowski
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com

WYCENA NIERUCHOMOŚCI

Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

**Raporty Knight Frank
dostępne są na stronie
knightfrank.com.pl/
badanie-ryнку/**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2023

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.