

Rynek magazynowy



IV KW. 2022

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



Dolny Śląsk

IV KW. 2022

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
3,2 mln m²
-  **Podaż w budowie**
331.800 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
4,0%
-  **Nowa podaż (2022)**
514.000 m²
-  **Popyt (2022)**
805.000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-4,50
-  **Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
9,50-12,00
-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
-  **Okres beczynszowy**
1-1,5 miesiąca
-  **Budżet na fit-out**
EUR/m²
10,00-40,00

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 IV kw. 2022 roku, zasoby dolnośląskiego rynku magazynowego wynosiły 3,2 mln m², co stanowiło 11,2% wszystkich zasobów w Polsce. Większość obiektów magazynowych na Dolnym Śląsku 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 jego atrakcyjność. Obecnie w regionie Wrocławia funkcjonują dwa terminale intermodalne. Pierwszy znajduje się w Kątach Wrocławskich, natomiast drugi zlokalizowany jest w miejscowości Brzeg Dolny.

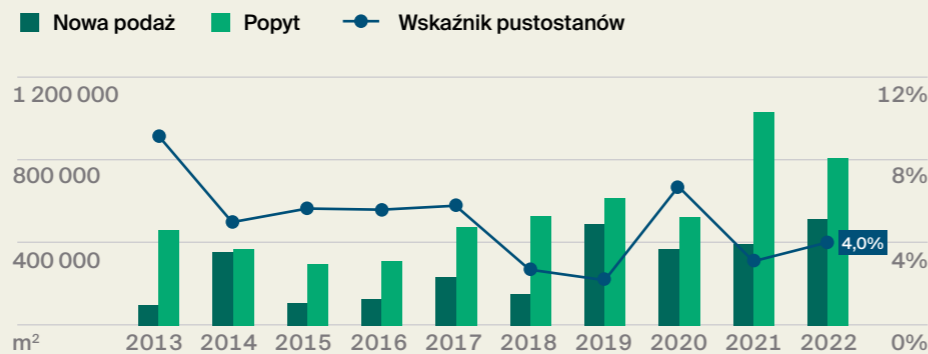
Dolny Śląsk jako obszar koncentracji powierzchni magazynowej stale rośnie, a zasoby magazynowe w ciągu ostatniego roku powiększyły się o 12,5%. W 2022 roku do użytku najemców trafiło 514.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza wzrost nowej podaży o 31% w porównaniu z wynikiem z 2021 roku. Największe projekty, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w analizowanym okresie to: Mountpark Wrocław (67.000 m²), GLP Wrocław V Logistics Centre (48.000 m²) oraz Hillwood Syców (45.000 m²). Na koniec IV kw. 2022 roku zidentyfikowano blisko 332.000 m² powierzchni w fazie budowy, z czego największy obiekt w realizacji to Panattoni Park Wrocław Logistics South HUB (125.000 m²). Porównując z końcem 2021 roku, aktualnie w okolicach Wrocławia realizowane jest o 60% mniej powierzchni magazynowej niż przed rokiem. Mniejsza liczba projektów w realizacji jest spowodowana wysokimi kosztami materiałów budowlanych, pogorszoną sytuacją ekonomiczną oraz wysokimi kosztami finansowania inwestycji.

W ciągu całego 2022 roku na Dolnym Śląsku podpisano umowy najmu na około 805.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 22% w porównaniu z analogicznym okresem 2021 roku. Umowy te stanowiły 12% całkowitego wolumenu transakcji sektora magazynowego w Polsce w 2022 roku. W ujęciu kwartalnym, popyt na powierzchnie magazynowe odnotował spadek zarówno w odniesieniu do poprzedniego kwartału 2022 roku, jak i do IV kw. 2021 roku. W obszarze koncentracji Dolnego Śląska, największą transakcją w 2022 roku była umowa na 83.000 m² w parku magazynowym MountPark Wrocław, zawarta przez podmiot związany z branżą e-commerce.

Na koniec IV kw. 2022 roku, wskaźnik pustostanów na Dolnym Śląsku wynosił 4,0%, co oznacza wzrost o 0,9 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy.

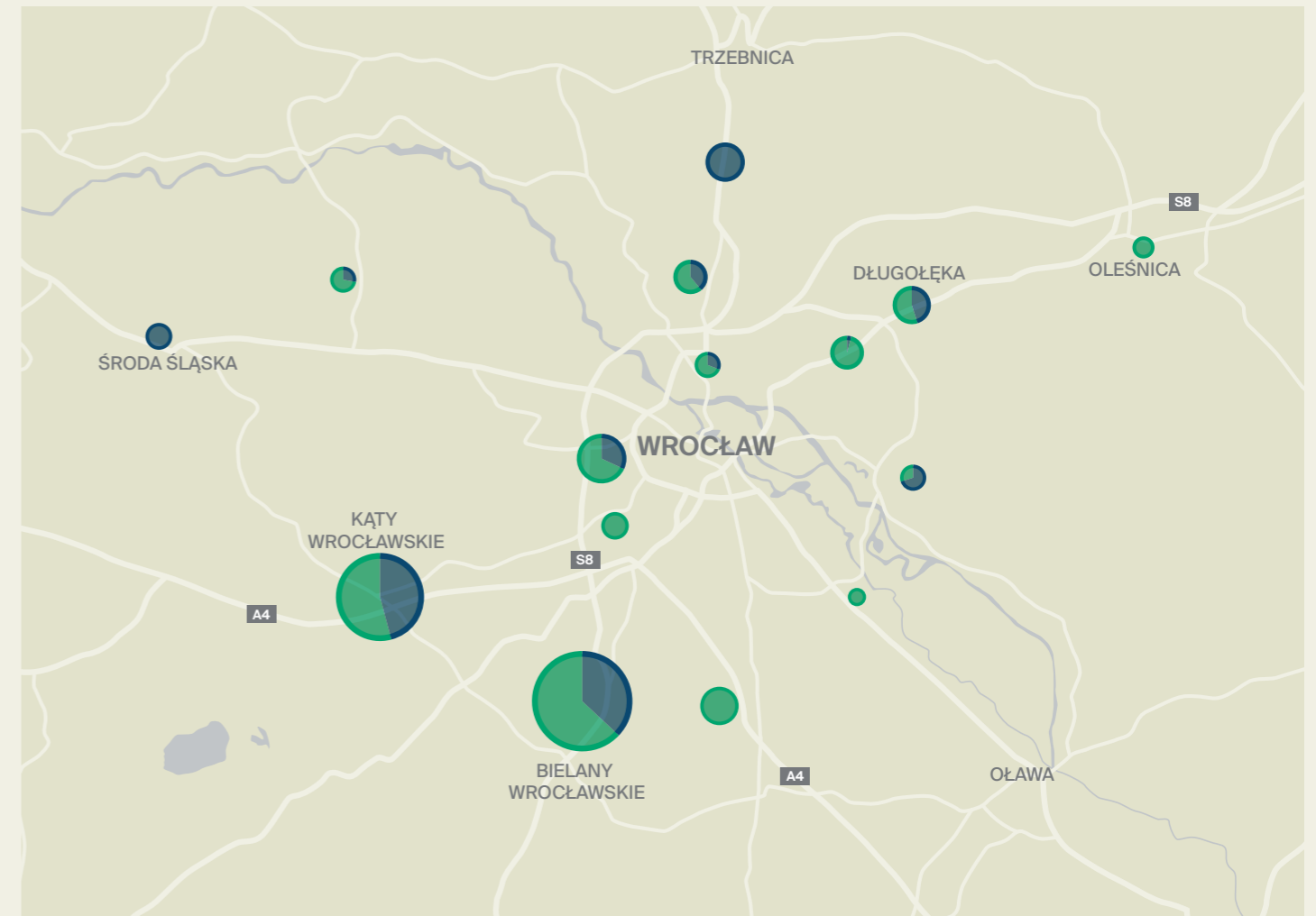
Wyższe koszty finansowania nowych projektów, budowy oraz rosnące ceny usług i mediów wpłynęły również na warunki najmu powierzchni magazynowej. Po latach stabilizacji w II poł. 2022 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym znacznie wzrosły.

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**
1,19 mln m²
- 2. Kąty Wrocławskie**
670.000 m²
- 3. Wojkowice**
260.000 m²
- 4. Wrocław Zachód**
240.000 m²
- 5. Wrocław Wschód**
180.000 m²

Województwo dolnośląskie

-  **Populacja**
2,89 mln
-  **Powierzchnia**
19.947 km²
- EKONOMIA**
-  **Stopa bezrobocia**
4,5%
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(w sektorze przedsiębiorstw)
7.372 PLN (brutto)
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie** (transport i gospodarka magazynowa)
6.243 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**

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, 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.