

Rynek magazynowy



I KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska

knightfrank.com.pl/research




Dolny Śląsk

Dolny Śląsk

I KW. 2023

 **Zasoby powierzchni magazynowych**
3,4 mln m²

 **Podaż w budowie**
175.000 m²

 **Wskaźnik pustostanów**
4,8%

 **Nowa podaż**
240.000 m²


 **Popyt**
140.000 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 jest czwartym największym ośrodkiem koncentracji powierzchni magazynowej w Polsce. Na koniec I kw. 2023 roku znajdowało się tu 3,4 mln m², co stanowiło 11,5% wszystkich zasobów w kraju. Większość obiektów magazynowych na Dolnym Śląsku znajduje się wokół takich miast jak Wrocław, Bielany Wrocławskie, Kąty Wrocławskie, Nowa Wieś Wrocławska, Polkowice oraz Pietrzykowice. Obecnie w regionie Wrocławia działają dwa terminale intermodalne. Pierwszy zlokalizowany jest w Kątach Wrocławskich, natomiast drugi znajduje się w miejscowości Brzeg Dolny. Dogodne warunki dla rozwoju firm produkcyjnych i dystrybucyjnych wsparte są dobrze rozwiniętą infrastrukturą drogową, umożliwiającą szybkie połączenia z sąsiednimi krajami - Czechami i Niemcami. Atrakcyjność tego obszaru podnosi jego położenie na trasie Nowego Jedwabnego Szlaku z Chin (od 2020 roku terminal cargo w Kątach Wrocławskich).

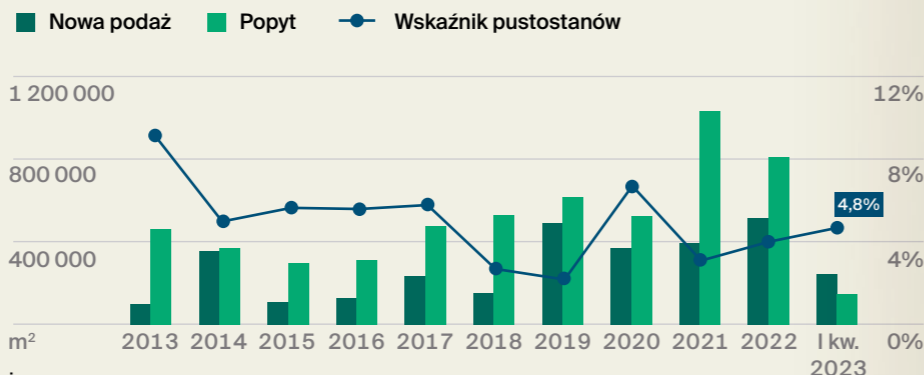
W I kw. 2023 roku deweloperzy dostarczyli około 240.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie Dolnego Śląska, co stanowi rekordowy kwartalny wynik w historii lokalnego rynku. Pozwolenia na użytkowanie otrzymały m.in.: Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (125.000 m²), Mountpark Wrocław (67.850 m²) oraz Segro Logistics Park Wrocław (34.100 m²). Pod koniec marca 2023 roku w fazie budowy pozostawało 175.000 m² nowej powierzchni magazynowej, a największym projektem w trakcie realizacji był magazyn w Rawiczu, realizowany przez Hillwood (53.700 m²). Pozostałe obiekty magazynowe znajdujące się w fazie budowy to m.in. Prologis Park Wrocław III (48.900 m²), Hillwood Syców (25.500 m²) oraz P3 Wrocław City (18.500 m²). Blisko 40% powierzchni w realizacji jest już zabezpieczonych umowami najmu.

Od początku 2023 roku wolumen podpisanych umów najmu na Dolnym Śląsku osiągnął około 140.000 m², co oznacza że w porównaniu rok do roku zanotował wyraźny wzrost. Należy natomiast zaznaczyć, że w porównaniu do kolejnych kwartałów poprzedniego roku, wartość z I kw. 2023 roku jest wyraźnie niższa. Największe transakcje najmu na terenie Dolnego Śląska obejmowały umowę w Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (55.000 m²), oraz dwie znacznie mniejsze transakcje w Prologis Park Wrocław III (9.800 m², 7.900 m²).

Współczynnik pustostanów na Dolnym Śląsku na koniec I kw. 2023 roku oscylował w granicach 4,8% i wzrósł o 1 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy. Pomimo rekordowej nowej podaży zarejestrowanej w I kw. 2023 roku, odnotowano wzrost wskaźnika o 0,8 pp. kw./kw.

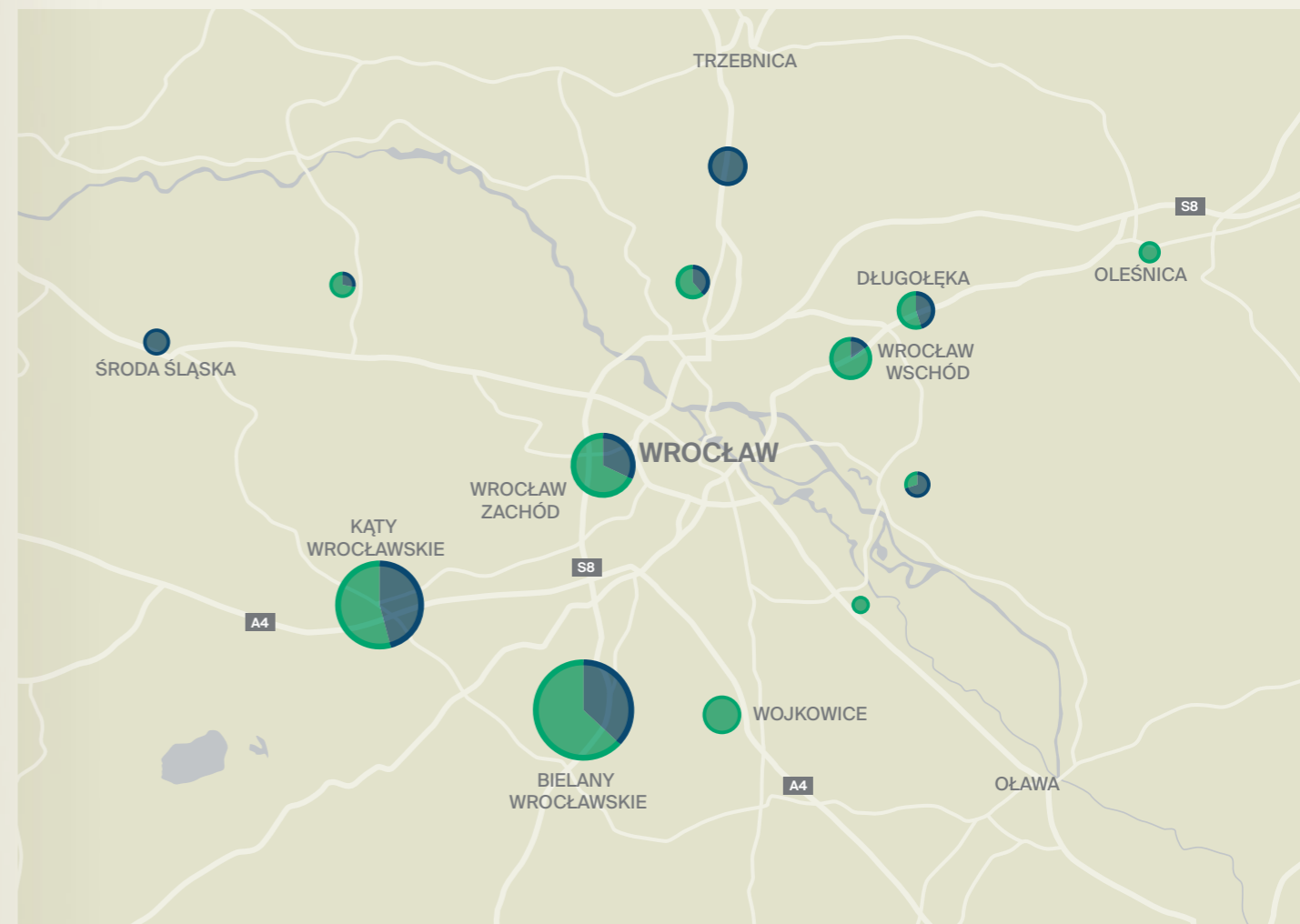
Po wzrostach czynszów wywoławczych odnotowanych w sektorze magazynowym w II poł. 2022 roku w związku z wyższymi kosztami finansowania nowych projektów oraz wysokimi kosztami budowy, w I kw. 2023 roku zaobserwowano ich stabilizację.

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**
760.000 m²
- 3. Wrocław Zachód**
430.000 m²
- 4. Wojkowice**
210.000 m²
- 5. Wrocław Wschód**
190.000 m²


Województwo dolnośląskie


 **Populacja**
2,89 mln

 **Powierzchnia**
19.947 km²

EKONOMIA

 **Stopa bezrobocia**
4,7%

 **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(w sektorze przedsiębiorstw)
7.628 PLN (brutto)

 **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie** (transport i gospodarka magazynowa)
6.389 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, 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.