

Rynek magazynowy



I POŁ. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska

knightfrank.com.pl/research

A collage of eight images showing the interior of a large warehouse. The images are arranged in a grid-like fashion, with some showing the steel truss structure of the roof and others showing the floor and lighting. The central image is a large, teal-tinted photo of the roof structure with the text "Dolny Śląsk" overlaid in white. The other images are smaller and show various angles of the warehouse interior, including the steel beams, lighting, and structural details.

Dolny Śląsk

Dolny Śląsk

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
3,9 mln m²
-  **Podaż w budowie**
520 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
6,9%
-  **Nowa podaż**
370 000 m²
-  **Popyt**
525 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-4,70
-  **Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca

Region Dolnego Śląska jest czwartym co do wielkości ośrodkiem magazynowym w Polsce. Dzięki rozwiniętej infrastrukturze drogowej, region ma szybkie połączenia z Czechami i Niemcami. Na koniec II kwartału 2024 roku zasoby magazynowe Dolnego Śląska wyniosły 3,9 mln m², co stanowi 11% krajowej powierzchni magazynowej. Większość obiektów zlokalizowana jest wokół Wrocławia, Bielany Wrocławskich, Kątów Wrocławskich, Nowej Wsi Wrocławskiej, Polkowic oraz Pietrzykowic. W regionie funkcjonują dwa terminale intermodalne: jeden w Kątach Wrocławskich, a drugi w Brzegu Dolnym. Zasoby magazynowe na Dolnym Śląsku dynamicznie rosną i zwiększyły się o blisko 12% w ciągu ostatniego roku.

Od stycznia do końca czerwca 2024 roku deweloperzy zrealizowali ponad 370 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza wzrost o blisko 18% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. W II kwartale 2024 roku ukończono ponad 100 000 m² w dwóch obiektach. Wśród nich znalazły się: Hillwood LCube Wrocław East (59 200 m²), zrealizowany spekulacyjnie, oraz 7R Park Wrocław West II (blisko 42.000 m²), który został wynajęty przez jednego najemcę jeszcze na etapie budowy.

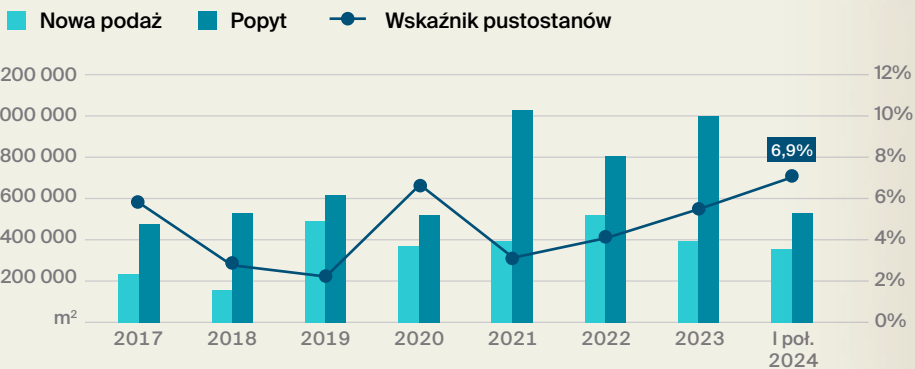
Na koniec czerwca 2024 roku w fazie realizacji znajdowało się blisko 520 000 m² powierzchni magazynowej. Największym projektem jest kompleks trzech hal w parku P3 Wrocław, o łącznej powierzchni 265 000 m². Dzięki tej dużej inwestycji całkowity wolumen powierzchni w budowie wzrósł wyraźnie w porównaniu do roku ubiegłego. W II kwartale 2024 roku rozpoczęto budowę 35 000 m² powierzchni magazynowej w jednym obiekcie w parku Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub, który już na etapie budowy został skomercjalizowany. Warto zaznaczyć, że 60% powierzchni w budowie jest zabezpieczona umowami najmu, co wskazuje na ostrożność deweloperów, którzy unikają inwestycji spekulacyjnych.

W I poł. 2024 roku całkowity wolumen podpisanych umów na Dolnym Śląsku wyniósł 525 000 m², co stanowi wzrost o ponad 86% w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Największe transakcje w II kwartale 2024 roku to: nowa umowa w Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (91 000 m²), odnowienie umowy w Prime Logistics Wrocław (72 300 m²) oraz przedłużenie umowy w Hillwood Wrocław Wschód II (53 800 m²). W strukturze umów na Dolnym Śląsku dominowały odnowienia umów (54%), nowe umowy stanowiły 41%, a ekspansje 5% wynajętej powierzchni.

Na koniec II kwartału 2024 roku współczynnik pustostanów na Dolnym Śląsku wyniósł 6,9%, co oznacza wzrost o 1,8 pp. w porównaniu do wartości sprzed roku.

W II kwartale 2024 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Dolnego Śląska wzrosły do poziomu 4,70 EUR/m².

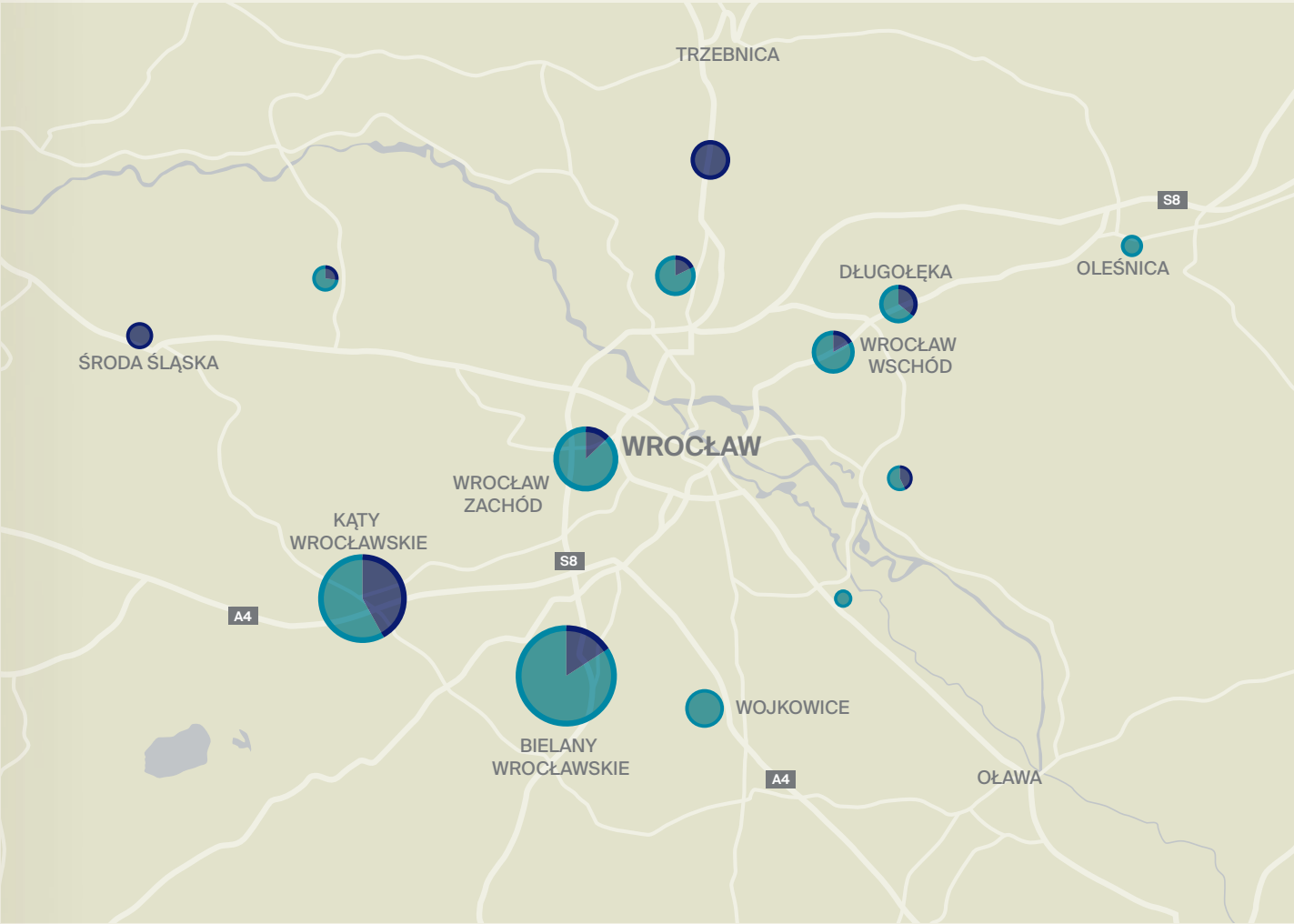
Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów na Dolnym Śląsku



Źródło: Knight Frank

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**
1,53 mln m²
- 2. Kąty Wrocławskie**
780 000 m²
- 3. Wrocław Zachód**
480 000 m²
- 4. Wojkowice**
220 000 m²
- 5. Wrocław Wschód**
200 000 m²

Województwo dolnośląskie

-  **Populacja**
2,9 mln
-  **Powierzchnia**
19 947 km²
-  **Stopa bezrobocia**
4,5%
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**
9 050 PLN (brutto)
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
7 380 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

-  **Autostrady**
220 km
A4, A8, A18
-  **Drogi ekspresowe**
220 km
S3, S5, S8

RYNEK MAGAZYNOWY - DOLNY ŚLĄSK

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@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.

**Raporty Knight Frank
dostępne są:**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2024

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.

Opracowanie merytoryczne: Szymon Sobiecki / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank