

Rynek magazynowy



III KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska






knightfrank.com.pl/research



Dolny Śląsk

Dolny Śląsk

III KW. 2023

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
3,5 mln m²
-  **Podaż w budowie**
450.000
-  **Wskaźnik pustostanów**
5,7%
-  **Nowa podaż (I-III kw. 2023)**
360.000 m²
-  **Popyt (I-III kw. 2023)**
560.000 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 III 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.

Dane za III kw. 2023 roku jednoznacznie wskazują na wyraźne osłabienie aktywności deweloperów na rynku Dolnego Śląska. Na koniec września 2023 roku całkowity wolumen nowoczesnej powierzchni magazynowej dostarczonej na ten rynek wyniósł blisko 360.000 m², co oznacza spadek o ponad 20% w porównaniu do analogicznego okresu sprzed roku. W samym III kwartale 2023 roku deweloperzy dostarczyli jedynie 41.500 m², co stanowiło wyraźny spadek zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i w porównaniu do analogicznego kwartału ubiegłego roku.

Największe projekty, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w analizowanym okresie, to: Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (125.000 m²), Mountpark Wrocław (67.900 m²), Prologis Park Wrocław III (48.900 m²). Warto zaznaczyć, że nowa podaż w III kwartale 2023 roku stanowiła obiekty realizowane na zasadach spekulacyjnych, co oznacza, że większość powierzchni w tych projektach pozostała dostępna do wynajęcia od zaraz.

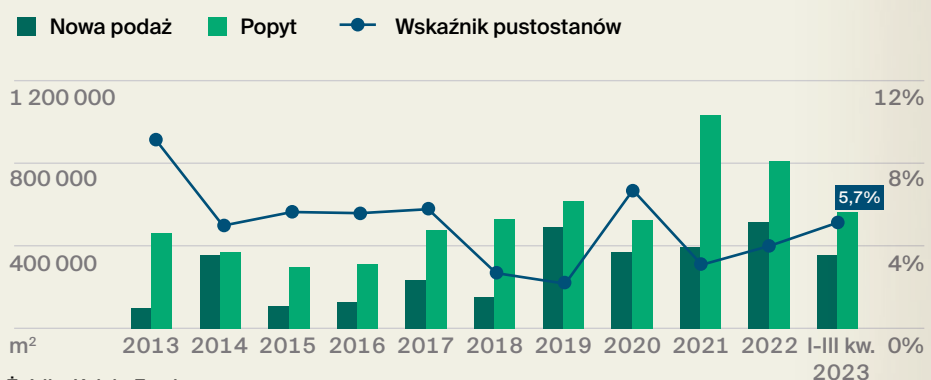
Na koniec września 2023 roku w fazie realizacji pozostawało ponad 450.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, z czego największym obiektem logistycznym była hala realizowana w ramach Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (90.000 m²). W III kw. 2023 roku rozpoczęto budowę 235.000 m², a największym obiektem, którego realizację zaczęto między czerwcem a wrześniem, pozostała hala realizowana w ramach parku GLP Wrocław V Logistic Centre (86.200 m²).

Od początku 2023 roku wolumen podpisanych umów najmu na Dolnym Śląsku wyniósł około 560.000 m², co stanowiło wynik o około 10% słabszy w relacji do analogicznego okresu w 2022 roku. Strukturę popytu w okresie I-III kwartału 2023 roku w dolnośląskim obszarze koncentracji magazynowej zdominowały nowe umowy (58%), renowacje stanowiły 22% podpisanych umów, natomiast ekspansje odpowiadały za pozostałe 20% udziału.

Współczynnik pustostanów na Dolnym Śląsku na koniec III kwartału 2023 roku oscylował w granicach 5,7% i wzrósł o 0,9 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy.

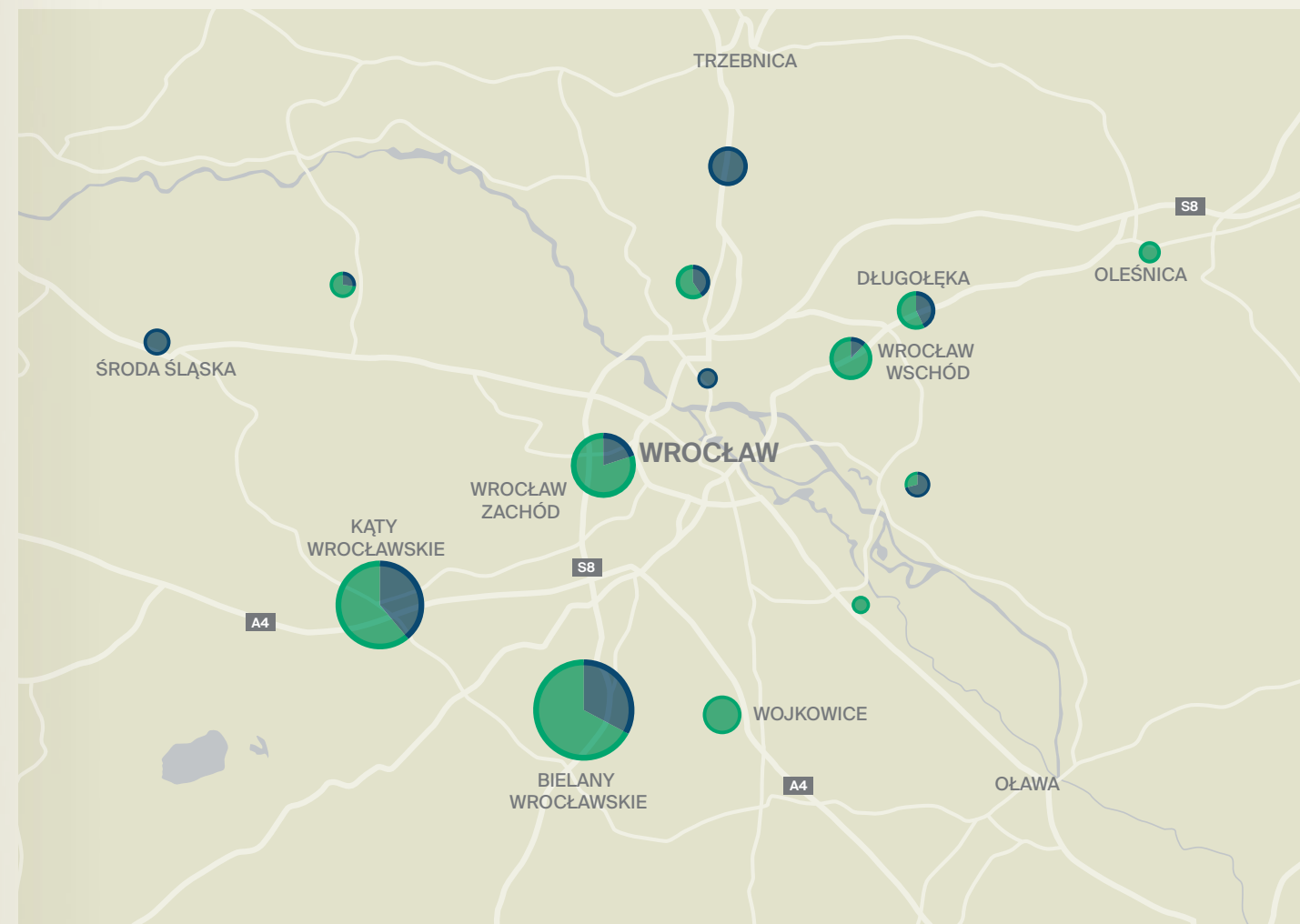
W III kwartale 2023 roku czynsze wywoławcze w obszarze koncentracji magazynowej Dolnego Śląska pozostały na stabilnym poziomie względem poprzedniego kwartału.

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**
1,32 mln m²
- 2. Kąty Wrocławskie**
770.000 m²
- 3. Wrocław Zachód**
470.000 m²
- 4. Wojkowice**
220.000 m²
- 5. Wrocław Wschód**
190.000 m²

Województwo dolnośląskie

-  **Populacja**
2,9 mln
-  **Powierzchnia**
19.947 km²
- EKONOMIA (09.2023, GUS)**
-  **Stopa bezrobocia**
4,4%
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**
7.748 PLN (brutto)
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
7.054 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

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.

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.

Autor: Szymon Sobiecki.