

Rynek magazynowy



III kw. 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, high-resolution photo of the roof truss structure with the text "Dolny Śląsk" overlaid in white. The other images are smaller, lower-resolution photos showing different angles and details of the warehouse interior, including steel beams, lights, and structural supports.

Dolny Śląsk

Dolny Śląsk

III KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
3,9 mln m²
- 
Podaż w budowie
520 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
6,9%
- 
Nowa podaż
 (I-III kw. 2024)
370 000 m²
- 
Popyt
 (I-III kw. 2024)
630 000 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 największym ośrodkiem magazynowym w Polsce. Liczba powierzchni magazynowej w regionie na koniec III kw. 2024 roku wynosiła 3,9 mln m², stanowiąc 11,8% całkowitych zasobów Polski. Atrakcyjność regionu wynika z rozbudowanej infrastruktury drogowej, umożliwiającej szybkie połączenia z Czechami i Niemcami, oraz lokalizacji na trasie Nowego Jedwabnego Szlaku, wspieranej terminalem cargo w Kątach Wrocławskich. Najwięcej magazynów znajduje się w okolicach Wrocławia, Bielani Wrocławskich, Kątów Wrocławskich, Nowej Wsi Wrocławskiej, Polkowic i Pietrzykowic.

Zasoby Dolnego Śląska w ciągu roku wzrosły o 12,1%. Od stycznia do września 2024 roku deweloperzy oddali 370 000 m² nowej powierzchni, a skumulowany wolumen nowej podaży w stosunku do analogicznego okresu sprzed roku odnotował wzrost o blisko 4%.

Aktywność deweloperska w regionie maleje, w III kwartale nie ukończono żadnych nowych obiektów, również nie rozpoczęto nowych budów. Liczba powierzchni w budowie również się zmniejsza, jednak wciąż jest wysoka i wynosi 520 000 m², co jest największą wartością w Polsce.

Największy obiekt w trakcie budowy to kompleks trzech hal w P3 Wrocław o łącznej powierzchni 265 000 m².

Zabezpieczenie 60% powierzchni w budowie umowami najmu również wskazuje na ostrożne podejście deweloperów, którzy unikają inwestycji spekulacyjnych.

Popyt na wynajem powierzchni magazynowej w regionie wzrósł w okresie I-III kw. i wyniósł 630 000 m², co oznacza wzrost o 9% r/r. Wśród największych transakcji III kwartału znajduje się nowa umowa w Hillwood Rawicz (17 100 m²), ekspansja w tym samym parku (15 800 m²) oraz nowa umowa w Prologis Park Wrocław IV (12 500 m²).

Struktura najmu zdominowana była przez nowe umowy (65%), ekspansje wyniosły 18%, a odnowienia 17%. Wskaźnik pustostanów na koniec III kwartału utrzymał się na poziomie 6,9%, bez zmian względem poprzedniego kwartału.

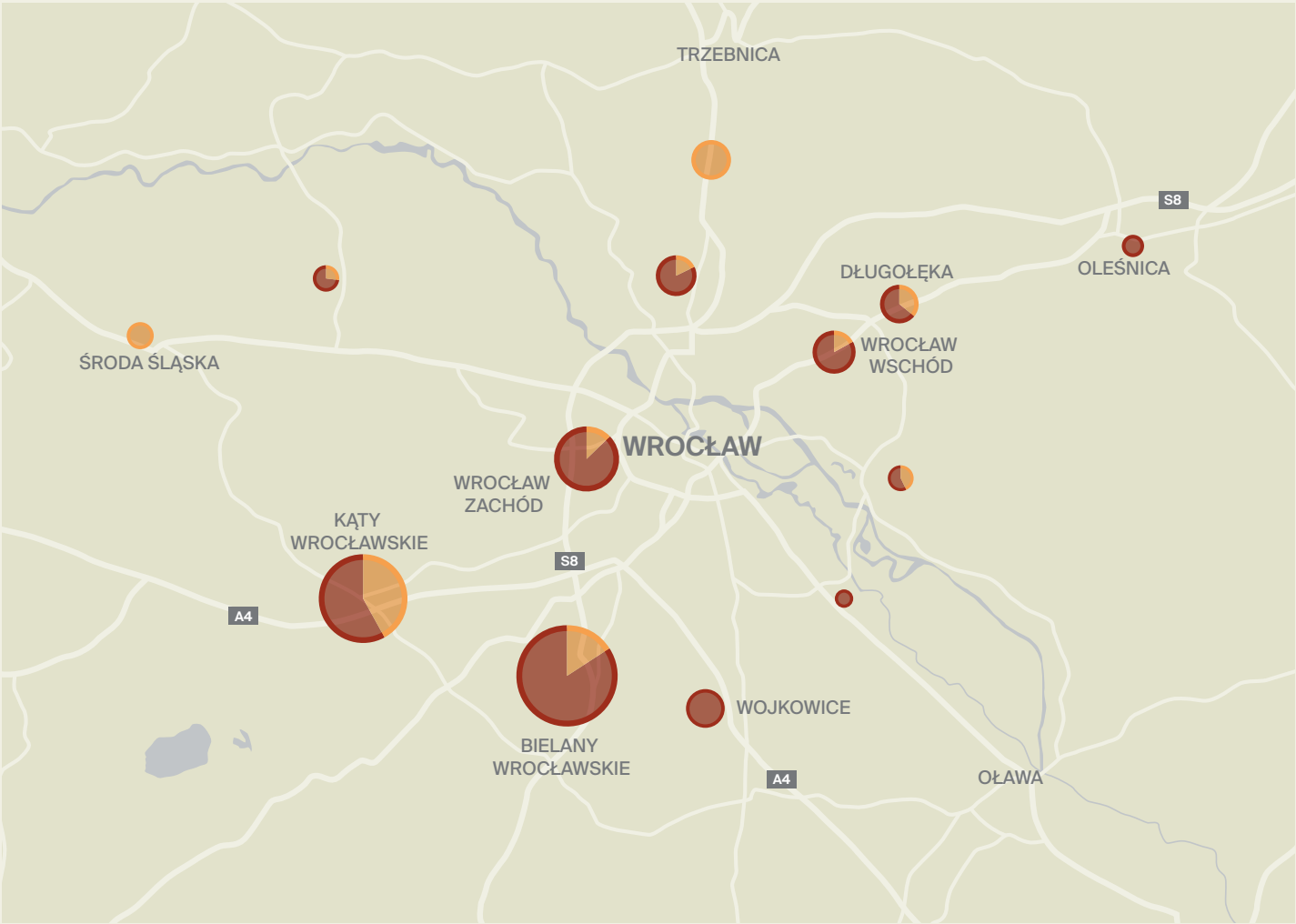
Czynsze wywoławcze na Dolnym Śląsku w III kw. 2024 roku pozostały stabilne względem wcześniejszego okresu.

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 1,53 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

EKONOMIA
(09.2024, GUS)

Stopa bezrobocia
4,6%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)
8 480 PLN (brutto)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
7 650 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

Autostrady
240 km
A4, A8, A18

Drogi ekspresowe
230 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.

**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