

Rynek magazynowy



I KW. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska

knightfrank.com.pl/research

A collage of seven images showing the interior of a large warehouse. The images are arranged in a grid-like fashion, with some images having a green tint and others in black and white. The central image is a large green-tinted photo of a warehouse ceiling with a complex steel truss structure. Overlaid on this central image is the text "Dolny Śląsk" in a large, white, serif font.

Dolny Śląsk

Dolny Śląsk

I KW. 2024

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
3,8 mln m²
-  **Podaż w budowie**
585 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
9,6%
-  **Nowa podaż (I kw. 2024)**
270 000 m²
-  **Popyt (I kw. 2024)**
70 000 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 bezczynszowy**
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 I kw. 2024 roku, zasoby dolnośląskiego rynku magazynowego wynosiły 3,8 mln m², co stanowiło 11% wszystkich zasobów w Polsce. Większość obiektów magazynowych w rejonie zlokalizowana jest wokół Wrocławia, Bielan Wrocławskich, Kątów Wrocławskich, Nowej Wsi Wrocławskiej, Polkowic oraz Pietrzykowic. Jedną z zalet Dolnego Śląska jest jego położenie na trasie Nowego Jedwabnego Szlaku z Chin. Obecnie w regionie Wrocławia funkcjonują dwa terminale intermodalne. Pierwszy znajduje się w Kątach Wrocławskich, natomiast drugi zlokalizowany jest w miejscowości Brzeg Dolny. Zasoby powierzchni magazynowej na Dolnym Śląsku kontynuują dynamiczny wzrost, zwiększając swój wolumen o blisko 12% w ciągu ostatniego roku.

Od stycznia do marca 2024 roku na rynek trafiło ponad 270 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi znaczący wzrost w porównaniu z poprzednim kwartałem. Największymi obiektami ukończonymi w analizowanym okresie były: Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (90 000 m²), GLP Wrocław V Logistics Centre (86 200 m²) oraz Hillwood Rawicz (53 700 m²).

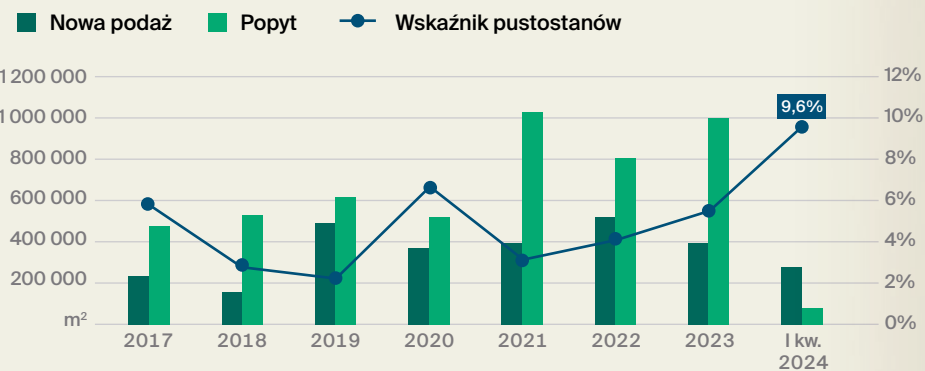
Na koniec marca 2024 roku zidentyfikowano 585 000 m² w budowie, przy czym największym obiektem jest kompleks trzech hal w ramach parku P3 Wrocław, których łączna powierzchnia wyniesie 265 000 m². Realizacja tej dużej inwestycji przyczyniła się do wyraźnego wzrostu całkowitego wolumenu podaży w budowie w porównaniu z analogicznym okresem sprzed roku. W pierwszym kwartale 2024 roku rozpoczęto budowę blisko 130 000 m² powierzchni magazynowej. Warto zaznaczyć, że 60% podaży w budowie zostało zabezpieczone umowami najmu.

Całkowity wolumen podpisanych umów w obszarze Dolnego Śląska wyniósł 70 000 m². Zanotowano wyraźne spadki w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz analogicznym okresem z poprzedniego roku. Największymi transakcjami zawartymi w pierwszym kwartale 2024 roku były: GLP Wrocław IV Logistics Centre (20 000 m²) z sektora dystrybucji, Hillwood Rawicz (17 000 m²) z sektora handlowego oraz Mapletree Park Wrocław II (7 700 m²) z sektora 3PL. Strukturę umów w obszarze Dolnego Śląska w pierwszym kwartale 2024 roku zdominowały nowe umowy, stanowiące 53% wszystkich podpisanych umów, podczas gdy odnowienia istniejących umów miały udział 45%, a ekspansje jedynie 2%.

Współczynnik pustostanów na Dolnym Śląsku na koniec pierwszego kwartału 2024 roku wyniósł 9,6%, co oznacza wzrost aż o 4,8 pp. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy.

W I kw. 2024 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Dolnego Śląska utrzymały się na analogicznym poziomie jak w poprzednim kwartale, co wskazuje na stabilność cenową na rynku.

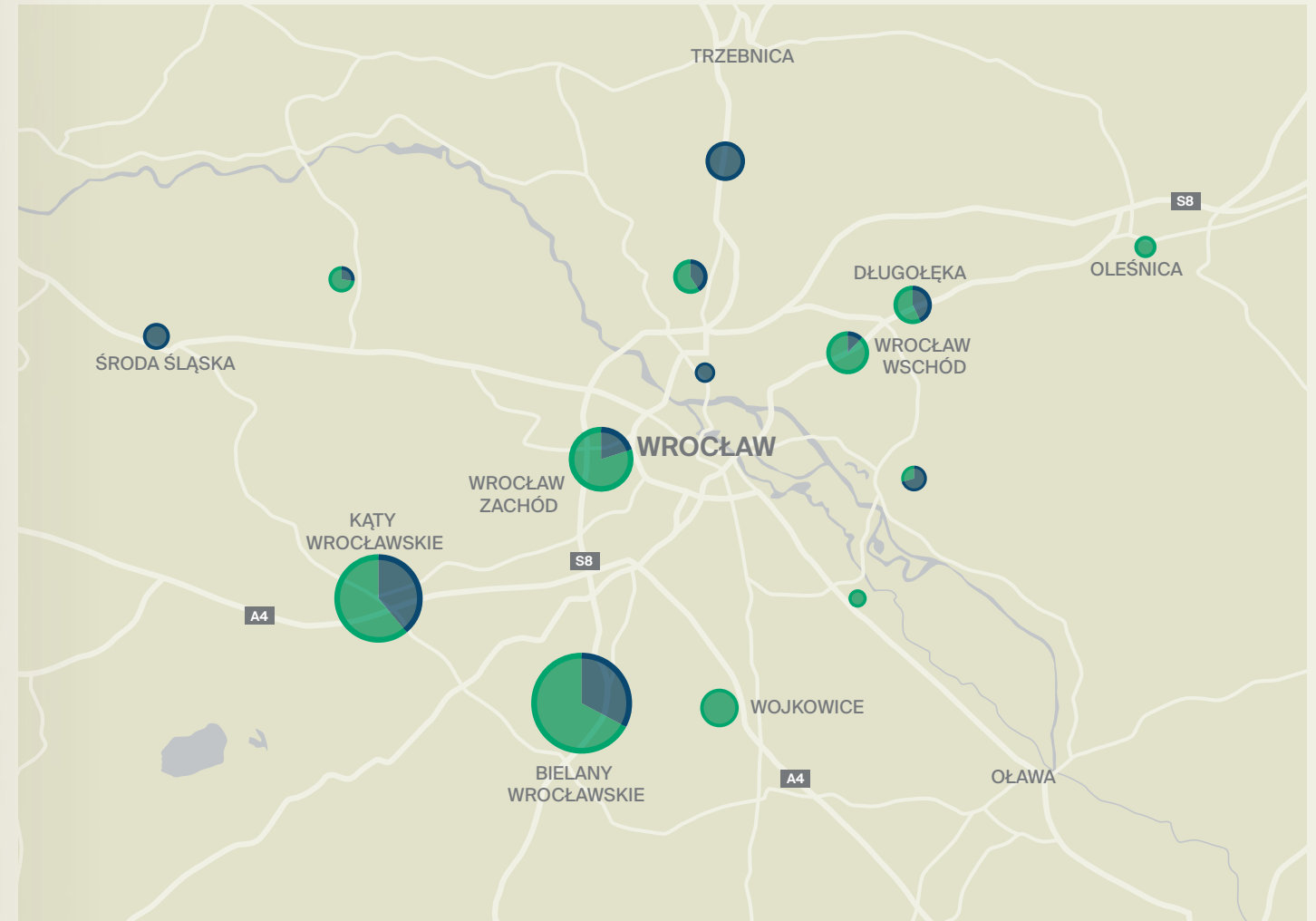
Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów na Dolnym Śląsku



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**
4,7%
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**
8 300 PLN (brutto)
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
6 900 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 / Senior Graphic Designer / PR & Marketing / Knight Frank