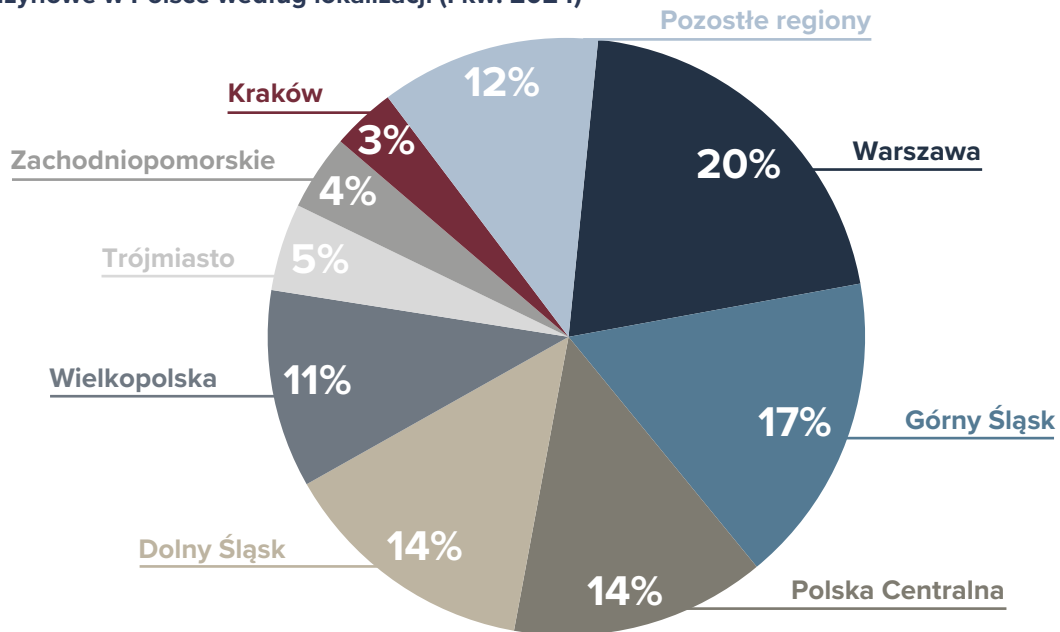




Rynek magazynowy na Dolnym Śląsku I KW. 2024

Zasoby powierzchni magazynowej w Polsce na koniec I kw. 2024 roku wyniosły ponad 32,7 mln m². Zdecydowana większość zlokalizowana jest w głównych rozwiniętych obszarach koncentracji, w tym w rejonie Dolnego Śląska, gdzie znajduje się blisko 3,5 mln m². Jest to tym samym trzeci największy regionalny rynek pod względem zasobów (za Polską Centralną oraz Górnym Śląskiem). Największym podregionem tego obszaru koncentracji są Bielany Wrocławskie, gdzie zlokalizowane jest niemal 1/3 zasobów.

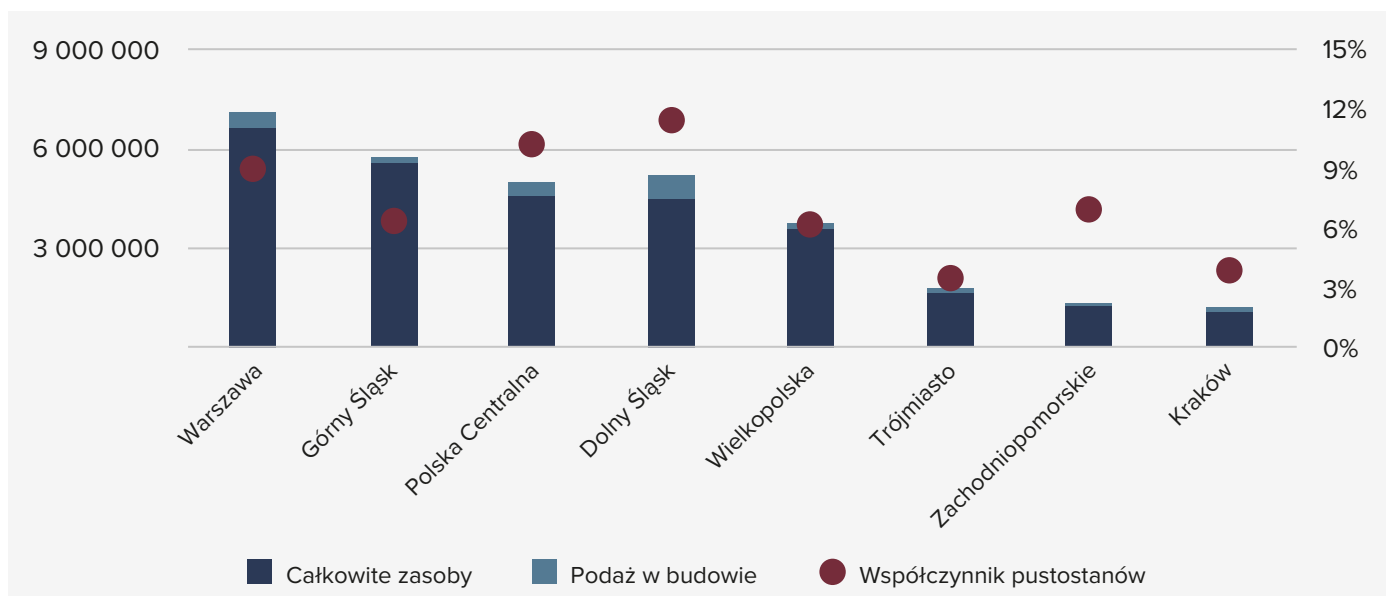
Zasoby magazynowe w Polsce według lokalizacji (I kw. 2024)



Aktywność deweloperów w 2023 roku na rynku magazynowym Dolnego Śląska była słabsza od ubiegłorocznego, natomiast wynik za 2022 rok był historycznie najwyższy. Pomimo słabszego o połowę wyniku, nowa podaż w 2023 roku wyniosła 390.000 m² i była na podobnym poziomie, co w latach 2020-2021. Na dość wysoki wolumen zdecydowanie wpływ miało ukończenie hali Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (125.000 m²). Dane za pierwsze trzy miesiące wskazują, że w całym 2024 roku Dolny Śląsk może osiągnąć imponujący wynik. W I kwartale skończono budowę 270.000 m² (1/3 kwartalnego wyniku w całej Polsce), co jest zasługą m.in. kolejnego etapu Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (90.000 m²).

Ożywienie aktywności deweloperskiej widoczne było także w podaży w budowie, natomiast na wzrost wolumenu zdecydowanie wpłynęła jedna inwestycja – P3 Wrocław (265.000 m²). Na koniec I kw. 2024 roku w trakcie realizacji były projekty o łącznej powierzchni ok. 700.000 m², z czego większość była już zabezpieczona umowami najmu.

Zasoby powierzchni magazynowej, podaż w budowie oraz współczynnik pustostanów (I kw. 2024)

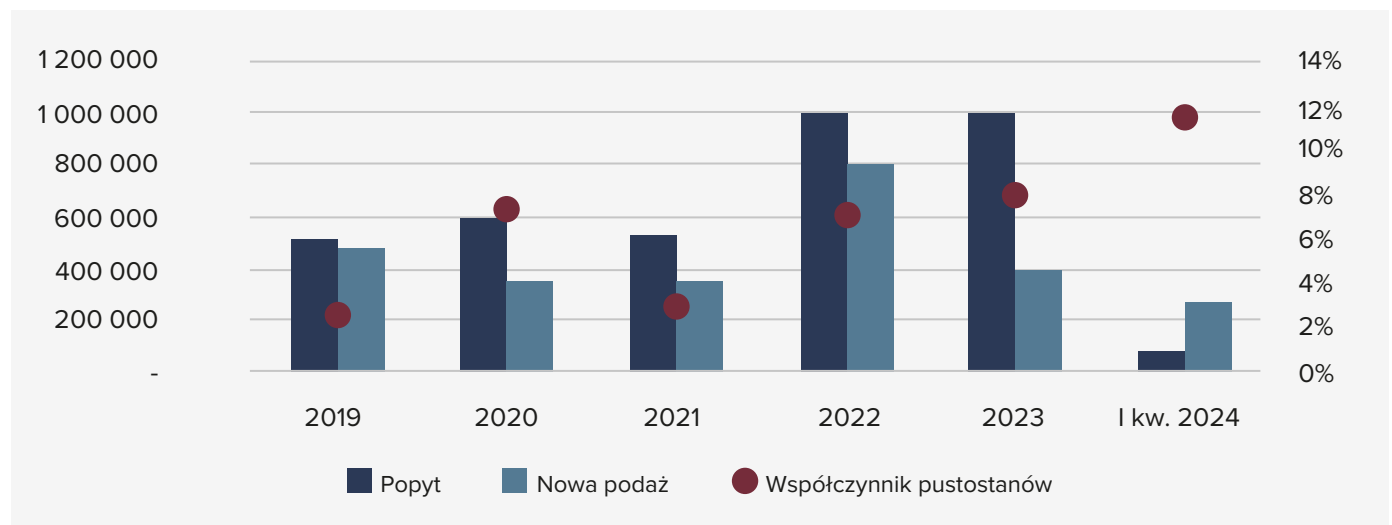


Popyt na powierzchnię magazynową w Polsce w 2023 roku oraz na początku 2024 roku wskazuje na spadek aktywności najemców, co odzwierciedla sytuację w całej Europie. Całkowity wolumen podpisanych umów najmu w I kw. bieżącego roku wyniósł zaledwie 870.000 m² (25% spadek r/r), a w 2023 wyniósł ok. 5,5 mln m² (15% spadek r/r). Najwięcej transakcji odnotowano w głównej mierze na najbardziej dojrzałych rynkach, m.in. na Górnym Śląsku, w Polsce Centralnej i Wielkopolsce.

W 2023 roku popyt na magazyny w rejonie Dolnego Śląska osiągnął drugi najwyższy wynik w historii lokalnego rynku – 1 mln m². Jest to niewątpliwie zasługa umowy podpisanej przez najemcę z sektora e-commerce, który wynajął 265.000 m² w P3 Wrocław. Po wyjątkowo udanym 2023 roku, początek 2024 roku przyniósł niewielki wolumen popytu, wynajęto zaledwie 70.000 m² powierzchni magazynowej.

W związku z wyjątkowo niską aktywnością najemców oraz wysoką nową podażą, współczynnik pustostanów w rejonie Dolnego Śląska kształtował się na poziomie 11,5% na koniec I kw. 2024 roku, co daje wzrost o 3,5 pp. kw./kw. oraz wzrost o 3,9 pp. r/r. Jest to obecnie najwyższy poziom w Polsce.

Nowa podaż powierzchni magazynowej, popyt (m²) oraz współczynnik pustostanów na Dolnym Śląsku



Koszty finansowania nowych projektów oraz wysokie koszty związane z budową również wpłynęły na uwarunkowania wynajmu powierzchni magazynowych. Po okresie wyraźnych wzrostów w wysokości stawki wywoławczej za najem magazynu odnotowanych w roku poprzednim, obecnie poziomy te pozostają względnie stabilne. Na koniec I kw. 2024 roku czynsze wywoławcze na rynku Dolnego Śląska utrzymywały w przedziale 3,5-5 EUR/m²/miesiąc.

