

Wrocław: co w trawie piszczy?

Dolny Śląsk



Dolny Śląsk zajmuje kluczowe miejsce wśród regionalnych rynków magazynowych na terenie Polski. Wrocław pełni tutaj główną rolę, jako że oferty wynajmu magazynów na terenie Dolnego Śląska koncentrują się właśnie w jego okolicach

Na dolnośląskim rynku magazynowym projekty typu SBU zdobywają coraz większą popularność. Coraz więcej firm poszukuje małych obiektów magazynowych z wydzieloną powierzchnią biurową w przedziale od 800 m kw. do 2000 m kw.

Wszystko to dzięki świetnie rozwiniętej infrastrukturze drogowej, sąsiedztwie autostrady A4, a co się z tym wiąże, bezproblemowym połączeniem zarówno z zachodnią granicą, jak i Górnym Śląskiem – najbardziej uprzemysłowioną częścią naszego kraju. W sierpniu 2011 roku otwarto Autostradową Obwodnicę Wrocławia A-8 o łącznej długości 26 km, zlokalizowaną w północno-zachodniej części miasta. To obecnie dodatkowy atut w ocenie atrakcyjności miasta dla potencjalnych inwestorów.

Podaż

Rynek magazynowy w subregionie wrocławskim posiada obecnie ponad 600 000 m kw. powierzchni, która została wybudowana w ciągu ostatnich sześciu lat. Największe udziały w rynku magazynowym i produkcyjnym na tym obszarze posiadają w chwili obecnej trzy firmy: Prologis, Panattoni i Skalski. Prologis, deweloper pięciu parków logistycznych o łącznej powierzchni około 400 000 m kw. jest tutaj niekwestionowanym liderem. Firma ma zabezpieczone grunty, na których może wybudować jeszcze docelowo 300 000 m kw. powierzchni magazy-

nowej. Drugim znaczącym inwestorem jest firma Panattoni z powierzchnią ponad 140 000 m kw. w dwóch parkach, obecnie w całości wynajętych. W 2012 roku firma planuje dostarczenie na rynek kolejnych 20 000 m kw. powierzchni magazynowej do wynajęcia. Skalski Logistic Park posiada ponad 34 000 m kw. istniejącej powierzchni magazynowej, z możliwością docelowej rozbudowy na 48 hektarach. Wszystkie te centra logistyczne zlokalizowano w południowo-zachodniej części subregionu wrocławskiego, w bezpośrednim lub niedalekim sąsiedztwie autostrady A-4, węzła lub łącznika autostradowego. Obszar ten był niewątpliwie do tej pory najbardziej atrakcyjny ze względu na infrastrukturę drogową.

Nowa Autostradowa Obwodnica Wrocławia (AOW) przyczyniła się do pojawienia się na rynku dolnośląskim kolejnych dużych deweloperów powierzchni magazynowych. AOW wpłynęła niewątpliwie na szybki i dynamiczny rozwój północno-wschodniego obszaru Wrocławia. Ulokowały tu swoje inwestycje firmy Goodman i Segro. Są to lokalizacje atrakcyjne dla najemców zainteresowanych szybkim dostępem do drogi krajowej nr 8 w kierunku Warszawy i Łodzi

a dzięki AOW – będą oni mieli również szybki dostęp do autostrady A-4. Firma Goodman wybudowała w tym rejonie centrum dystrybucyjne dla TJX Europe o powierzchni ponad 26 000 m kw. Budowa kolejnych 20 000 m kw. jest planowana w niedalekiej przyszłości, a grunty jakimi dysponuje firma w tej lokalizacji pozwalają docelowo na zwiększenie zasobów magazynowych. Segro Industrial Park Wrocław, to z kolei nowa inwestycja firmy Segro, składająca się z dwóch hal o łącznej powierzchni ponad 48 000 m kw.

Popyt i stawki czynszowe

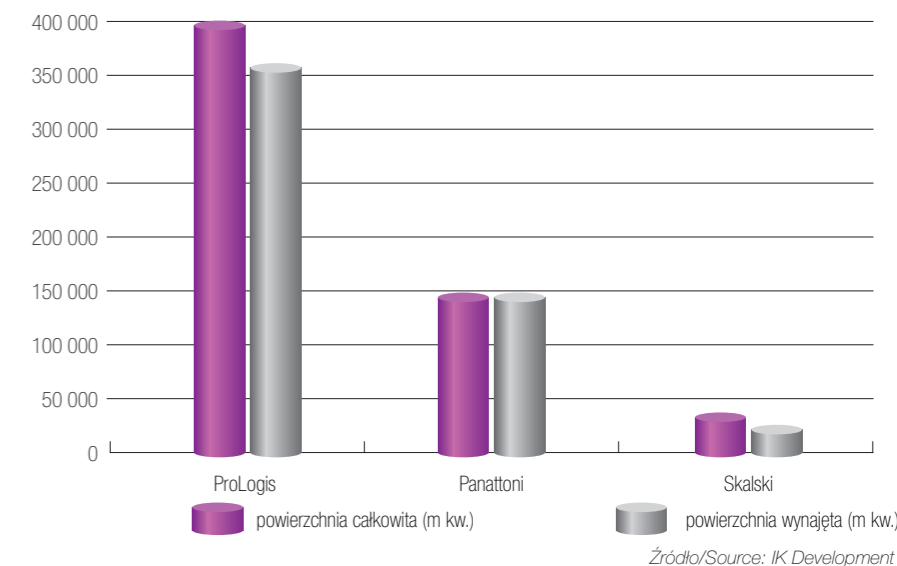
Na dolnośląskim rynku magazynowym projekty typu SBU zdobywają coraz większą popularność. Coraz więcej firm poszukuje małych obiektów magazynowych z wydzieloną powierzchnią biurową w przedziale od 800 m kw. do 2000 m kw. W tym segmencie gotowe powierzchnie oferuje obecnie na rynku jedynie Wrocław Business Park zlokalizowany w północno-wschodniej części miasta. W ciągu kolejnych 12 miesięcy sytuacja na rynku ulegnie jednak zmianie, ponieważ zarówno Prologis jak i kilku lokalnych inwestorów, planują realizować inwestycje typu SBU.

Największe transakcje 2011 roku na dolnośląskim rynku magazynowym dotyczą projektów BTS. Pierwszy to obiekt o powierzchni 20 000 m kw. wybudowany przez firmę Prologis w Nowej Wsi Wrocławskiej dla firmy UPM Raflatac, drugi to już wspomniane wcześniej centrum dystrybucyjne TJX Europe o powierzchni 26 000 m kw., wybudowane przez firmę Goodman.

Współczynnik pustostanów obecnie wynosi około 10 proc. Ma to wpływ na efektywne stawki czynszu, które oscylują w okolicach 2,50-3,00 EUR/m kw./miesiąc netto.

Sytuacja na rynku powierzchni magazynowych na Dolnym Śląsku wskazuje na to, iż obiekty typu BTS oraz SBU będą cieszyły się coraz większą popularnością. •

Vacancy rate Współczynnik wolnych powierzchni



Źródło/Source: IK Development

Wrocław: what the future holds?

Lower Silesia holds a key position in the regional warehouse market in Poland. Wrocław plays the major role here, as rental offers concentrate predominantly in its surroundings

All this is thanks to the well-developed road infrastructure, the neighboring A4 motorway, and its easy road access to Poland's western border and Upper Silesia – the most industrialized part of our country. In August 2011 the Wrocław Motorway Bypass with a total length of 26 km, located on the outskirts of the city in the north-western part was opened. It has now become an additional asset in measuring the attractiveness of the city to potential investors.

Supply

Currently, the warehouse market in the Wrocław region has over 600,000 sq.m of space which has been built in the past six years. The largest share on the warehouse and production market in the area is currently held by three companies: Prologis, Panattoni and Skalski. ProLogis, the developer of five logistics parks with a total built area of nearly 400,000 sq.m is the undisputed leader. The company has secured land where it is possible to build another 300,000 sq.m. Another significant investor is Panattoni with the space of more than 140,000 sq.m in two locations, which are currently fully leased. The company is planning to provide another 20,000 sq.m of the warehouse

space for lease in 2012. Skalski Logistic Park has more than 34,000 sq.m of the existing warehouse space, with the possibility of expansion up to 48 hectares. All these logistics centers are located in the southwestern part of Wrocław, either in the immediate or near vicinity of the A-4 motorway. Undoubtedly, this area has been so far the most attractive due to its road infrastructure.

New Wrocław Motorway Bypass (WMB) has contributed to the emergence of the next big warehouse developers on the Silesian market. WMB has unquestionably influenced the rapid and dynamic development of the north-eastern area of Wrocław. Such companies as Goodman and Segro have investments there. These locations are particularly attractive for tenants interested in rapid access to the national road no. 8, and thanks to WMB – they will have a quick access to the A4 motorway. Goodman is just finishing building a distribution center for TJX Europe with over 26,000 sq.m of space and is planning the construction of another 20,000 sq.m in the near future as the land the company owns allows for further development. Segro Industrial Park Wrocław, in turn, is a new investment of Segro, comprising two halls with a total space of over 48,000 sq.m.

Demand and rental rates

SBU-type projects are becoming increasingly popular on the Lower Silesian warehouse market. More and more companies are looking for small warehouse facilities with a separate office space ranging from 800 sq.m to 2,000 sq.m. In this segment, the only object which currently offers finished warehouse space is the Wrocław Business Park located in the northeast part of the city. Over the next 12 months this will change, as both Prologis and a few local investors will start the construction of SBU-type investments.

The largest transactions in 2011 on the Lower Silesian warehouse market concern BTS projects. The first one was the object with the area of 20,000 sq.m built by Prologis in the Nowa Wieś Wrocławska for Rural New UPM Raflatac; the second one, which has already been mentioned, is the TJX Europe distribution center with an area of 26,000 sq.m built by Goodman.

The current vacancy rate is around 10%. This has a considerable influence on the achievable effective rental rates, which oscillate around EUR 2,50-3,00/sq.m/month. The situation on the Lower Silesian warehouse market indicates that the objects of BTS and SBU type are becoming more popular. •

IK DEVELOPMENT
COMMERCIAL REAL ESTATE

IK Development

Commercial Real Estate
50-076 Wrocław
ul. Karola Szajnochy 11/1b
www.ikdevelopment.com.pl