

# Rynek magazynowy



IV KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym  
Dolnego Śląska

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



# Dolny Śląsk

# Dolny Śląsk

IV KW. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**  
**3,6 mln m<sup>2</sup>**
- Podaż w budowie**  
**730 000 m<sup>2</sup>**
- Wskaźnik pustostanów**  
**5,4%**
- Nowa podaż (2023)**  
**390 000 m<sup>2</sup>**
- Popyt (2023)**  
**1,0 mln m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**3,50-4,50**
- Czynsz za powierzchnię biurową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**10,00-11,50**
- Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/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 IV kw. 2023 roku, zasoby dolnośląskiego rynku magazynowego wynosiły 3,6 mln m<sup>2</sup>, 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.

Dolny Śląsk systematycznie powiększa zasoby powierzchni magazynowej, które w ciągu roku zwiększyły się o 12%. W 2023 roku zrealizowano około 390 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. Nowa podaż w 2023 roku była niższa niż średnioroczna z ostatnich 5 lat. W IV kw. 2023 roku odnotowano wyraźne spadki w nowej podaży, zarówno w porównaniu z poprzednim kwartałem 2023 roku oraz analogicznym kwartałem rok wcześniej. Największe projekty, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie to: Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (125 000 m<sup>2</sup>), Mountpark Wrocław (68 000 m<sup>2</sup>) oraz Prologis Park Wrocław III (49 000 m<sup>2</sup>).

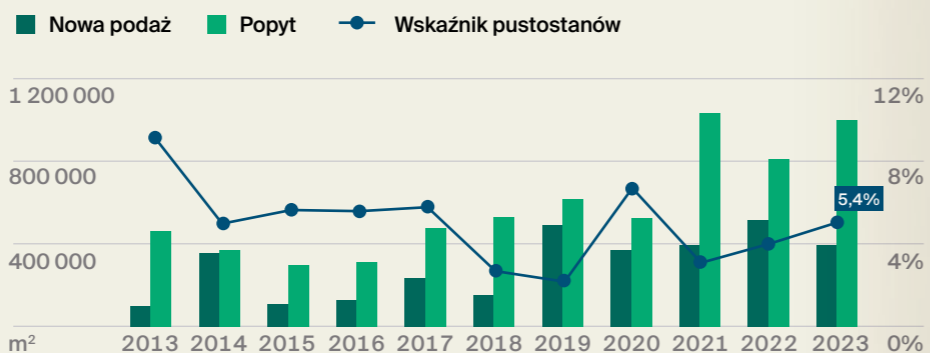
Pod koniec grudnia 2023 roku zidentyfikowano 730 000 m<sup>2</sup> w trakcie budowy, z największym kompleksem 3 hal w parku P3 Wrocław o łącznej powierzchni 265 000 m<sup>2</sup>. Dzięki rozpoczęciu tej dużej inwestycji, całkowity wolumen podaży w budowie wykazał znaczący wzrost w porównaniu z poprzednim kwartałem i analogicznym okresem rok wcześniej. W IV kw. 2023 roku rozpoczęto budowę blisko 310 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, a 60% całkowitej podaży w budowie w regionie Dolnego Śląska była zabezpieczona umowami najmu.

W regionie Dolnego Śląska całkowity wolumen podpisanych umów wyniósł niespełna 1 mln m<sup>2</sup>, co stanowi drugi największy po Warszawie wolumen transakcji w obszarach koncentracji w 2023 roku. Powierzchnia zakontraktowana przez najemców zwiększyła się o blisko 24% w porównaniu z poprzednim rokiem, przewyższając średnioroczny popyt z ostatnich 5 lat. Wśród największych transakcji w 2023 roku znajdują się dwie nowe umowy w parku P3 Wrocław o powierzchni 131 000 m<sup>2</sup> i 92 000 m<sup>2</sup>, oraz ekspansja o 86 000 m<sup>2</sup> powierzchni logistycznej w GLP Wrocław V Logistics Centre. Struktura umów w 2023 roku w Dolnym Śląsku to 65% nowych umów, 25% odnowień istniejących umów, i 10% ekspansji spośród wszystkich podpisanych umów.

Na koniec IV kw. 2023 roku wskaźnik pustostanów na Dolnym Śląsku wyniósł 5,4%, co stanowi wzrost o 1,4 pp. w porównaniu z rokiem wcześniejszym.

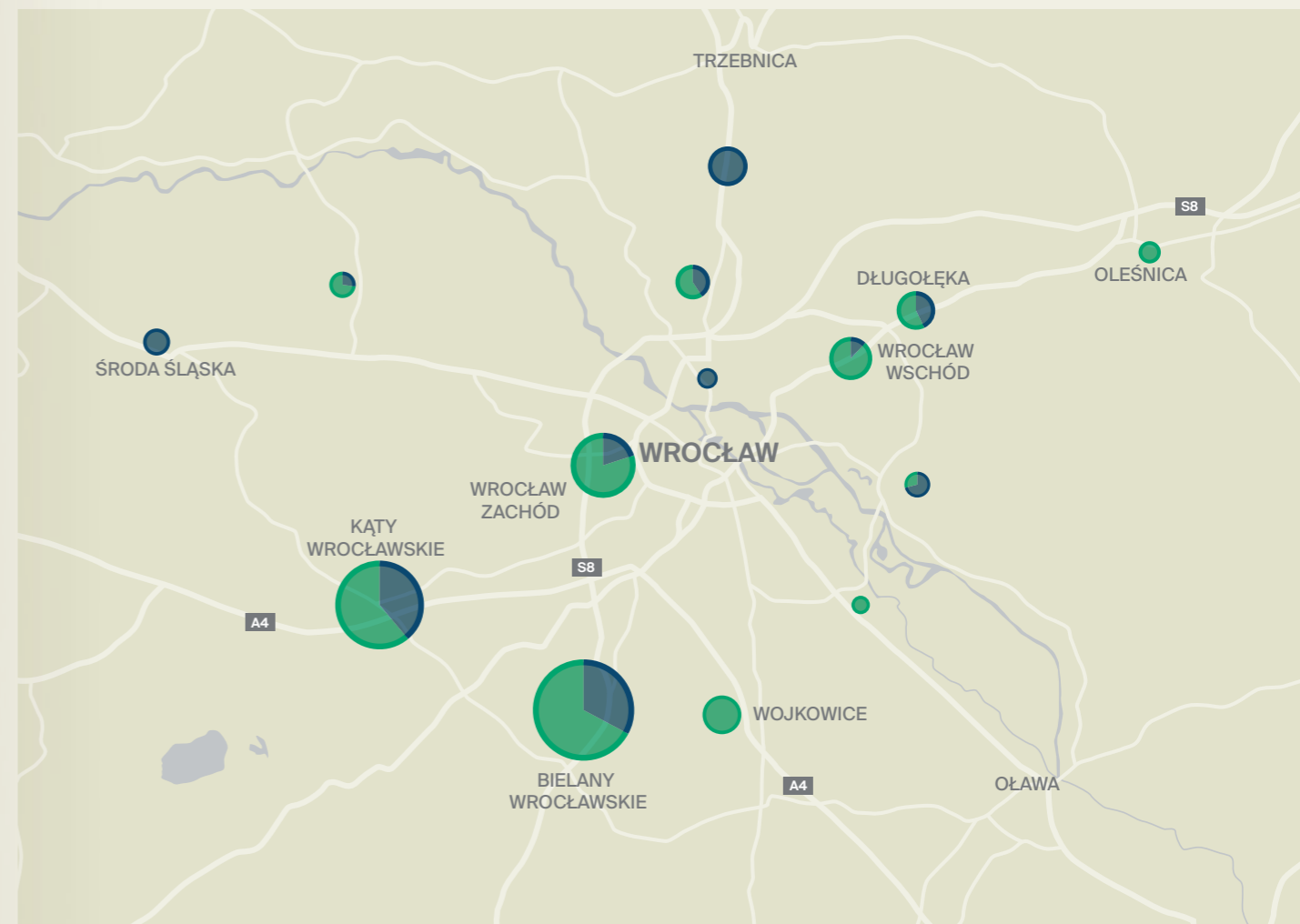
W IV kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Dolnego Śląska pozostały na analogicznym poziomie jak w poprzednim kwartale.

## 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 m<sup>2</sup>
- 2. Kąty Wrocławskie**  
780 000 m<sup>2</sup>
- 3. Wrocław Zachód**  
480 000 m<sup>2</sup>
- 4. Wojkowice**  
220 000 m<sup>2</sup>
- 5. Wrocław Wschód**  
190 000 m<sup>2</sup>

## Województwo dolnośląskie

- Populacja**  
**2,9 mln**
- Powierzchnia**  
**19 947 km<sup>2</sup>**
- EKONOMIA**  
(12.2023, GUS)
- Stopa bezrobocia**  
**4,4%**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**  
(w sektorze przedsiębiorstw)  
**8 680 PLN (brutto)**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie** (transport i gospodarka magazynowa)  
**7 360 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. 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.

**Autor:** Szymon Sobiecki.