

Rynek magazynowy



I poł. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



D O Ł N Y

Ś L A S K

Dolny Śląsk

I POŁ. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
4,6 mln m²
- 
Podaż w budowie
60 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
9,6%
- 
Nowa podaż
 (I poł. 2025)
290 000 m²
- 
Popyt
 (I poł. 2025)
415 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
4,00-4,70
- 
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 to czwarty co do wielkości rynek magazynowy w Polsce, korzystający z doskonale rozwiniętej infrastruktury drogowej zapewniającej sprawne połączenia z Czechami i Niemcami. Atrakcyjność regionu zwiększa jego położenie na trasie Nowego Jedwabnego Szlaku z Chin, z terminalem cargo w Kątach Wrocławskich działającym od 2020 roku. Na koniec II kw. 2025 roku dolnośląskie zasoby magazynowe osiągnęły 4,6 mln m², co stanowiło 12,7% krajowej powierzchni. Większość tych obiektów znajduje się w pobliżu Wrocławia, a także w mniejszych miastach, takich jak Bielany Wrocławskie, Kąty Wrocławskie, Nowa Wieś Wrocławska, Polkowice i Pietrzykowice.

Powierzchnia magazynowa na Dolnym Śląsku rośnie systematycznie, w ciągu ostatniego roku zasoby zwiększyły się o 16%. Tempo wzrostu jednak osłabło, w pierwszej połowie 2025 roku deweloperzy oddali do użytku ponad 290 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznacza spadek o ponad 21% w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego. W samym II kw. 2025 roku ukończono zaledwie jeden obiekt - kolejny etap kompleksu Panattoni Park Campus 2 o powierzchni 25 000 m².

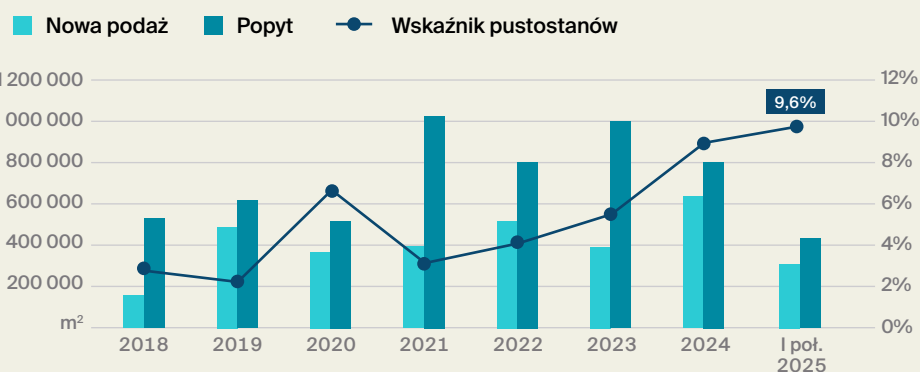
Aktywność deweloperska pozostaje bardzo ograniczona, na koniec czerwca 2025 roku w budowie znajdowało się jedynie 60 000 m². Największym z tych projektów jest kolejny etap w Panattoni Park Campus 2, którego realizację rozpoczęto w drugim kwartale 2025. W tym okresie, poza wspomnianym projektem, rozpoczęto budowę zaledwie dwóch obiektów o łącznej powierzchni 8 500 m². Deweloperzy niechętnie rozpoczynają budowy spekulacyjne, obecnie 75% podaży w budowie było zabezpieczone umowami przednajmu.

Łączny wolumen umów najmu na Dolnym Śląsku w okresie styczeń-czerwiec 2025 roku wyniósł 415 000 m², co oznacza spadek o ponad 20% w stosunku do analogicznego okresu w ubiegłym roku. Największe transakcje zawarte w II kw. 2025 roku to: nowa umowa w ECE Kąty Wrocławskie (79 000 m²), nowa umowa w Panattoni Wrocław Campus 2 (38 700 m²) oraz odnowienie umowy w Prologis Park Wrocław III (21 000 m²). Strukturę umów zdominowały nowe umowy (60%), odnowienia stanowiły 37% wolumenu, a ekspansje 3%.

Współczynnik pustostanów na Dolnym Śląsku na koniec drugiego kwartału 2025 roku wyniósł 9,6%. Oznacza to spadek o 1,6 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem, jednak pozostaje powyżej poziomów obserwowanych przed rokiem.

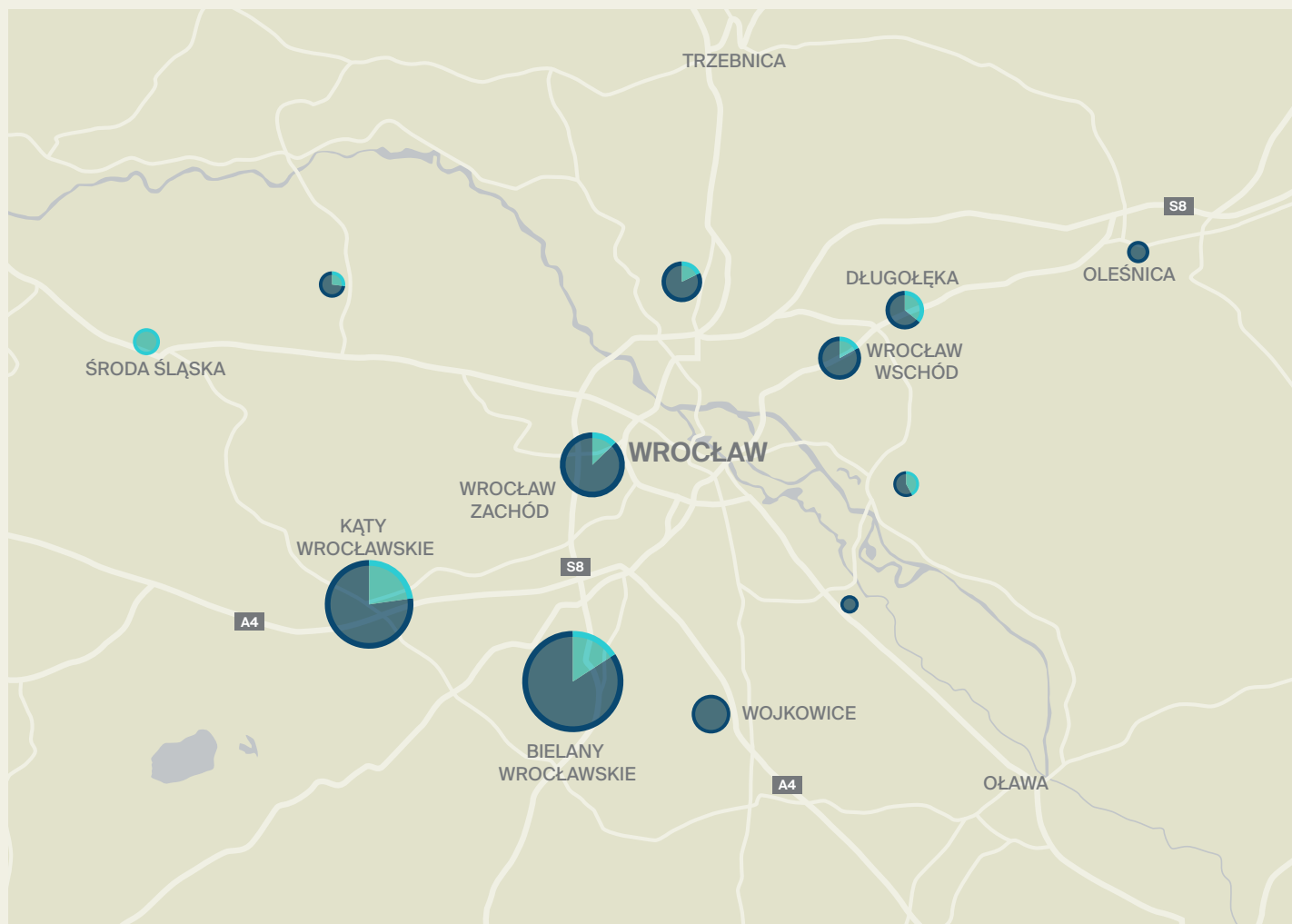
W II kw. 2025 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym na Dolnym Śląsku utrzymały stabilny poziom w porównaniu z poprzednim kwartałem.

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
1,75 mln m²

2. Kąty Wrocławskie
1,15 mln m²

3. Wrocław Zachód
510 000 m²

4. Wojkowice
220 000 m²

5. Wrocław Wschód
200 000 m²

Województwo dolnośląskie



Populacja
2,9 mln



Powierzchnia
19 947 km²

EKONOMIA (06.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 920 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
4,8%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
7 970 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**

Natalia Mika
natalia.mika@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. 2025

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