

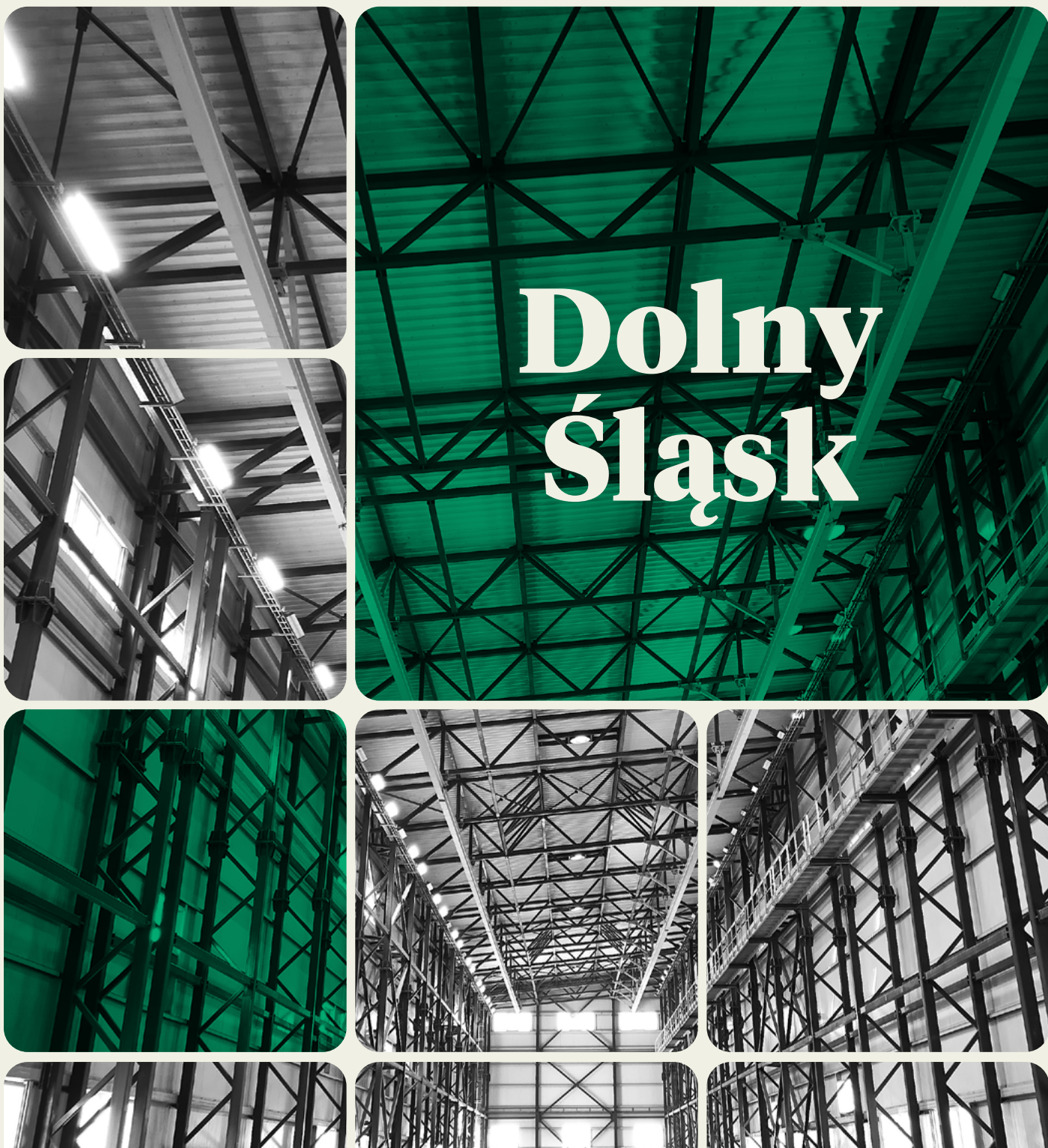
Rynek magazynowy



I kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska

knightfrank.com.pl/research

A collage of nine images showing the interior of a large warehouse. The images are arranged in a 3x3 grid. The central image is a large square with a green tint, featuring the text "Dolny Śląsk" in white. The other eight images are smaller, showing various angles of the warehouse's steel structure, beams, and lighting.

Dolny Śląsk

Dolny Śląsk

I KW. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
4,5 mln m²
- 
Podaż w budowie
25 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
11,3%
- 
Nowa podaż
 (I kw. 2025)
270 000 m²
- 
Popyt
 (I kw. 2025)
100 000 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 zajmuje czwarte miejsce pod względem wielkości rynku magazynowego w Polsce, wyróżniając się korzystnymi warunkami dla firm produkcyjnych i dystrybucyjnych oraz rozwiniętą infrastrukturą drogową, która zapewnia szybkie połączenia z Czechami i Niemcami. Dodatkowo, atrakcyjność regionu wzmacnia położenie na trasie Nowego Jedwabnego Szlaku, z terminalem cargo działającym od 2020 roku w Kątach Wrocławskich.

Na koniec pierwszego kwartału 2025 roku zasoby magazynowe Dolnego Śląska wyniosły 4,5 mln m², co stanowiło blisko 13% powierzchni magazynowej w Polsce. Większość powierzchni zlokalizowana jest wokół Wrocławia, Bielán Wrocławskich, Kątów Wrocławskich, Nowej Wsi Wrocławskiej, Polkowic oraz Pietrzykowic.

Zasoby regionu systematycznie rosną, a w ciągu ostatniego roku zwiększyły się o prawie 18%. W pierwszym kwartale 2025 roku oddano do użytku blisko 270 000 m², co jest najwyższym wynikiem spośród głównych ośrodków magazynowych w kraju. Nowa podaż utrzymała się na poziomie zbliżonym do tego z analogicznego okresu roku poprzedniego i wzrosła względem ostatniego kwartału 2024. Największe ukończone obiekty to hala w parku P3 Wrocław o powierzchni 92 300 m², hala w GLP Wrocław V Logistics Centre (67 500 m²) oraz magazyn w Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (35 000 m²).

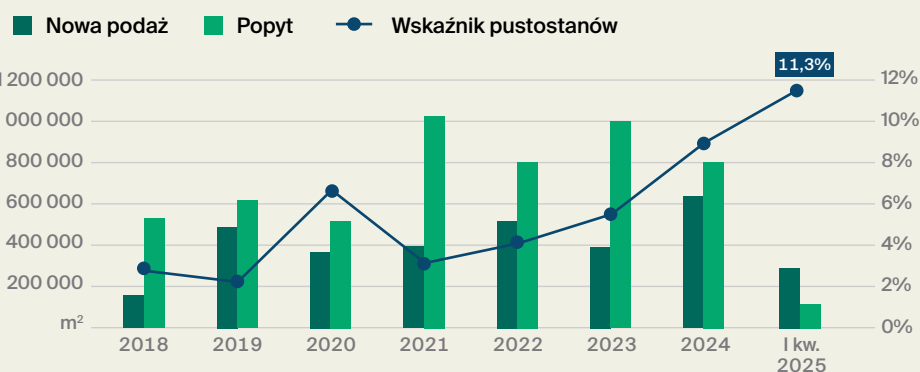
Aktywność deweloperska jednak znacząco spadła, na koniec marca 2025 roku w budowie pozostawał jedynie jeden projekt o powierzchni 25 000 m² w ramach Panattoni Wrocław Campus 2 realizowany w formule spekulacyjnej.

W pierwszym kwartale 2025 roku najemcy podpisali umowy na 100 000 m², co oznacza 40% wzrost wobec analogicznego okresu roku poprzedniego. Największe transakcje to odnowienie umowy w Mapletree Park Wrocław II (26 200 m²), nowa umowa w Prologis Park Wrocław IV (14 600 m²) oraz odnowienie w Wrocław Logistics Park Bielany (13 400 m²). Odnowienia stanowiły 51% podpisanych umów, nowe kontrakty 34%, a ekspansje 15%.

Wskaźnik pustostanów na Dolnym Śląsku wyniósł na koniec I kwartału 11,3%, co oznacza wzrost o 2,3 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału. Przyczyną wzrostu było osłabienie aktywności najemców, którzy skupili się głównie na odnowieniach, a także pojawienie się nowej podaży, która nie została jeszcze w pełni wynajęta.

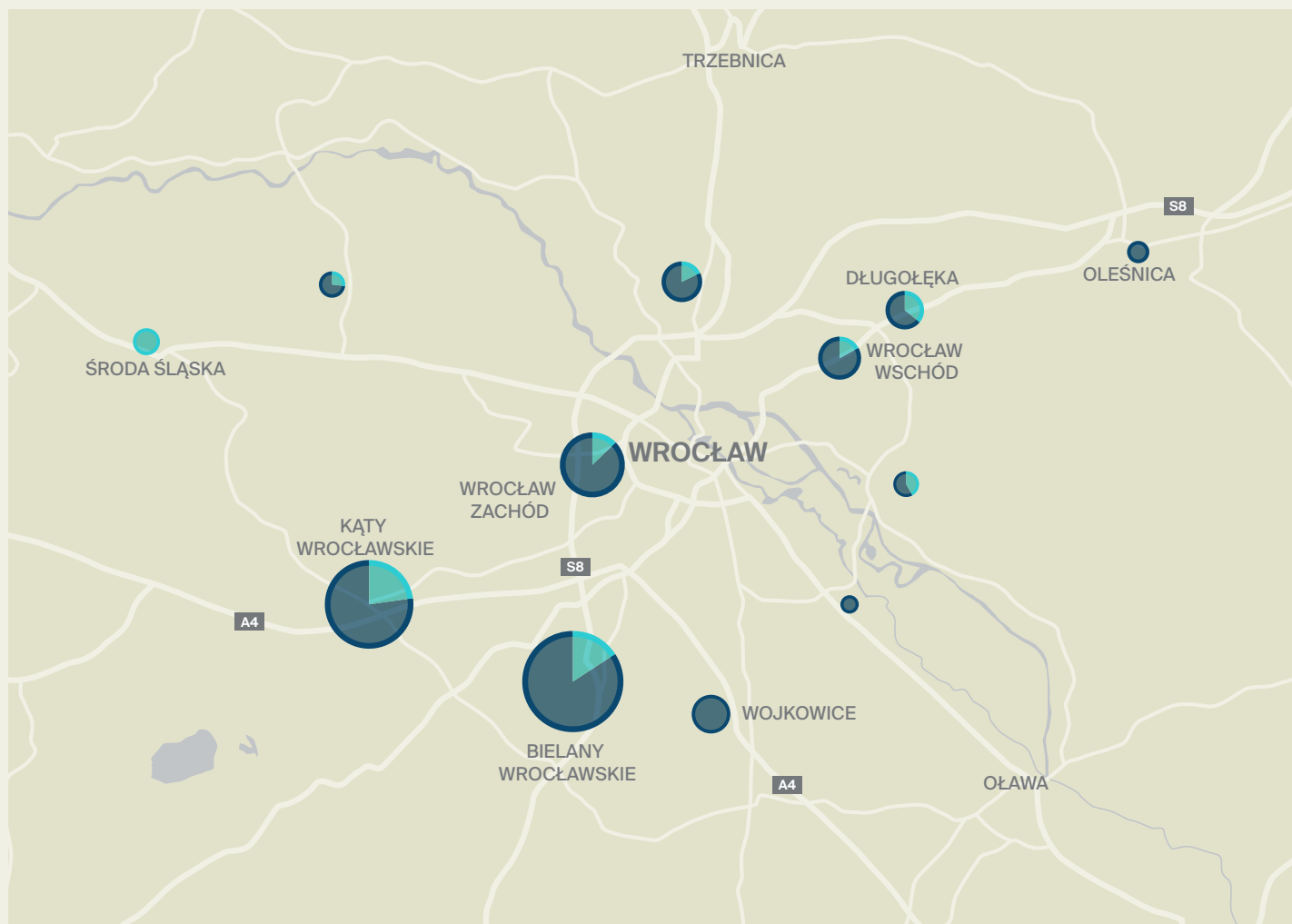
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie pozostały na stabilnym poziomie w porównaniu z poprzednim kwartałem.

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
1,7 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 (03.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 151 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
4,9%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 002 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