

Rynek magazynowy



III kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



D O Ł N Y

Ś - A S K

Dolny Śląsk

III KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Dolny Śląsk jest jednym z najważniejszych rynków magazynowych w Polsce, korzystającym ze strategicznego położenia na południowym zachodzie kraju, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy z Niemcami i Czechami. Region leży na kluczowych paneuropejskich korytarzach transportowych, w tym wzdłuż autostrady A4 oraz dróg ekspresowych S3 i S5, które zapewniają szybkie połączenia z głównymi miastami Polski oraz z Niemcami i Czechami. Dostępność rozwiniętej infrastruktury kolejowej, w tym terminali intermodalnych, dodatkowo wzmacnia rolę regionu jako hubu dystrybucyjnego o zasięgu transgranicznym.

Dzięki połączeniu korzystnej lokalizacji, rozwiniętej infrastruktury i silnego zaplecza gospodarczego Dolny Śląsk pozostaje jednym z najbardziej dynamicznych i strategicznych rynków magazynowo-logistycznych w Polsce.

Dolny Śląsk to czwarty co do wielkości rynek magazynowy w Polsce, oferujący 4,6 mln m² nowoczesnej powierzchni, co przekłada się na niemal 13% krajowych zasobów. Większość powierzchni magazynowej w regionie skupiona jest w rejonie Wrocławia, Bielan Wrocławskich, Kątów Wrocławskich, Nowej Wsi Wrocławskiej, Polkowic i Pietrzykowic.

W okresie I-III kw. 2025 deweloperzy dostarczyli na rynek ponad 290 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o ponad 21% w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. W samym III kwartale nie oddano do użytku żadnego nowego obiektu.

Jednocześnie jednak wolumen powierzchni w budowie rośnie trzeci kwartał z rzędu i na koniec września 2025 roku wyniósł 113 000 m², co oznacza wzrost o 94% względem drugiego kwartału. Największym realizowanym obiektem jest obecnie kolejny etap Panattoni Park Campus 2 o powierzchni 79 000 m². Inne obiekty w trakcie realizacji to nowa hala w Ideal Idea City Park Wrocław (6 000 m²) oraz Kotarba Invest Gajków (2 500 m²).

Co istotne, ponad 70% powierzchni w budowie było objęte umowami przednajmu, co potwierdza stabilny popyt, a przy tym ostrożną politykę deweloperów w zakresie rozpoczynania projektów spekulacyjnych.

Zainteresowanie najemców regionem utrzymuje się na wysokim poziomie. W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku wynajęto 690 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza 14% wzrostu w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego. Największą transakcją najmu w trzecim kwartale było odnowienie umowy w P3 Wrocław II (78 000 m²). Inne duże transakcje to nowa umowa w Panattoni Park Campus 2 (45 000 m²) oraz odnowienie najmu w Panattoni Park Wrocław IX (16 300 m²).

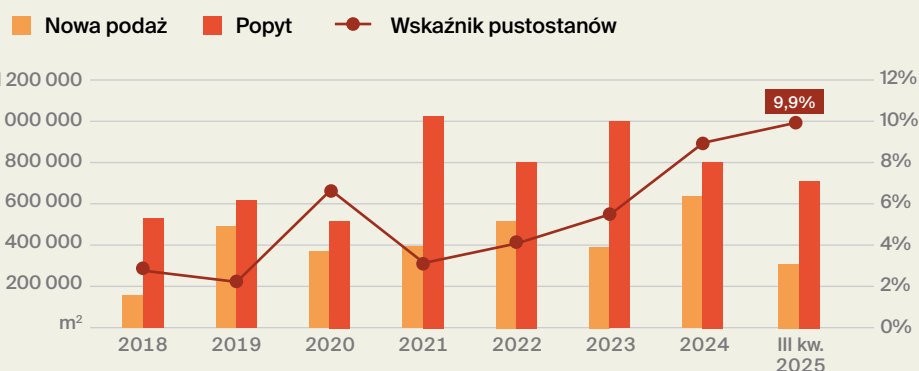
W strukturze zawartych umów największy udział stanowiły renegotiacje odpowiadające za 46% wynajętej powierzchni, 44% stanowiły nowe umowy, a pozostałe 10% ekspansje.

Region jest szczególnie atrakcyjny dla firm produkcyjnych, operatorów logistycznych, sieci handlowych oraz podmiotów e-commerce, które wykorzystują m.in. bliskość rynku niemieckiego oraz rozbudowaną infrastrukturę do obsługi procesów krajowych i międzynarodowych.

Aktywność najemców skoncentrowana na renegotiacjach wpłynęła na poziom pustostanów, który na koniec III kw. 2025 wyniósł 9,9% rosnąc nieznacznie (o 0,2 p.p.) kwartał do kwartału.

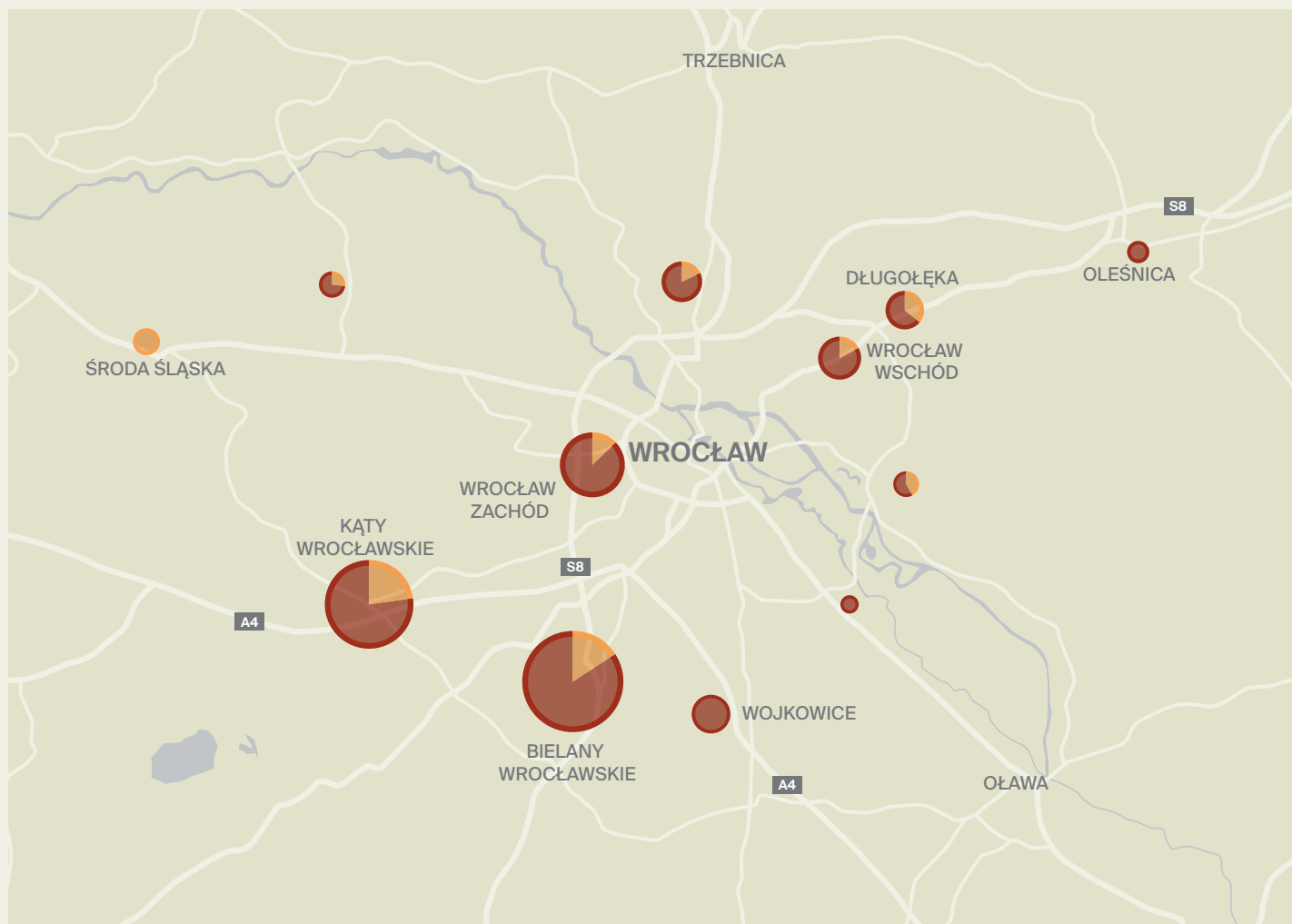
Czynsze wywoławcze pozostały na niezmiennym poziomie i wahają się od 4 do 4,7 EUR/m²/miesiąc.

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 (09.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 950 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
5,2%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 100 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**

Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@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