

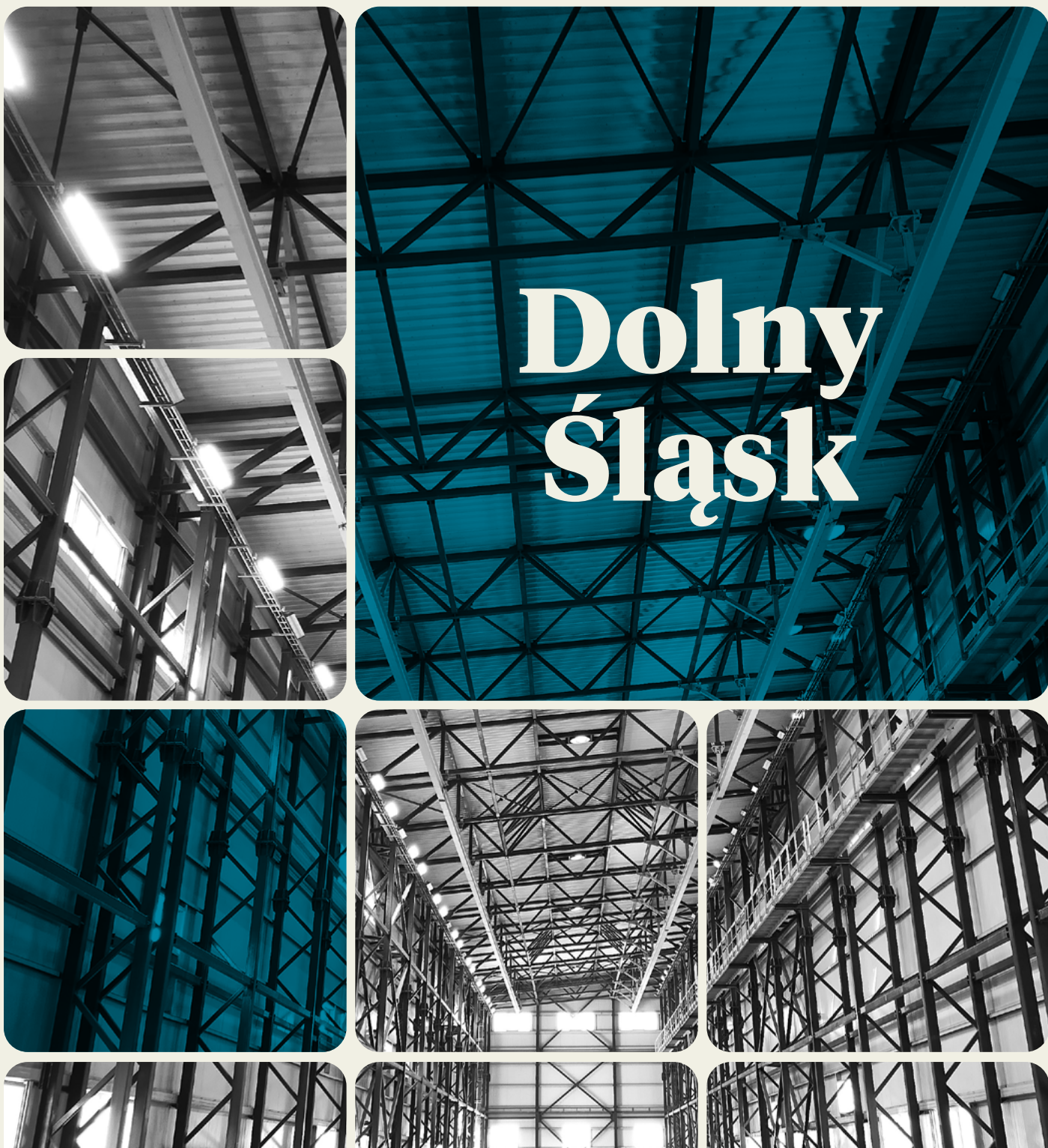
Rynek magazynowy



IV kw. 2024

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, teal-tinted photograph of a warehouse ceiling with a complex steel truss structure. The other eight images are smaller, black and white photographs showing various angles of the warehouse interior, including steel beams, trusses, and lighting fixtures.

Dolny Śląsk

Dolny Śląsk

IV KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
4,2 mln m²
- 
Podaż w budowie
295 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
9,0%
- 
Nowa podaż (2024)
625 000 m²
- 
Popyt (2024)
785 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
3,50-4,70
- 
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 jest czwartym największym ośrodkiem magazynowym w Polsce. Liczba powierzchni magazynowej w regionie na koniec IV kw. 2024 roku wynosiła 4,2 mln m², stanowiąc 12,2% całkowitych zasobów Polski. Atrakcyjność regionu wynika z rozbudowanej infrastruktury drogowej, umożliwiającej szybkie połączenia z Czechami i Niemcami oraz lokalizacji na trasie Nowego Jedwabnego Szlaku, wspieranej terminalem cargo w Kątach Wrocławskich. Najwięcej magazynów w regionie znajduje się w okolicach Wrocławia, Bielani Wrocławskich, Kątów Wrocławskich, Nowej Wsi Wrocławskiej, Polkowic i Pietrzykowic.

Zasoby powierzchni magazynowej na Dolnym Śląsku systematycznie rosną i w ciągu roku zwiększyły swój wolumen o 19,1%. Od początku bieżącego roku do użytku najemców trafiło około 625 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. W IV kwartale 2024 roku wolumen nowej podaży wyraźnie spadł zarówno względem poprzedniego kwartału, jak i analogicznego okresu w 2023 roku. Wśród największych ukończonych projektów znalazły się hale w ramach parku P3 Wrocław (130 000 m² i 42 000 m²), Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (90 000 m²) oraz GLP Wrocław V Logistics Centre (86 200 m²).

Na koniec grudnia 2024 roku w budowie pozostawało 295 000 m² powierzchni magazynowej, a największym obiektem w budowie była ostatnia hala w parku P3 Wrocław (92 300 m²). Całkowity wolumen podaży w budowie odnotował wyraźny spadek w stosunku do poprzedniego kwartału oraz analogicznego okresu poprzedniego roku. W IV kwartale rozpoczęto budowę jedynie 25 000 m² nowej powierzchni. Około 60% całkowitej powierzchni w budowie jest zabezpieczona umowami przednajmu.

Łączna wynajęta powierzchnia w 2024 roku w regionie Dolnego Śląska wyniosła 785 000 m², co stanowiło czwarty najwyższy wynik w kraju. Jednak popyt był o ponad 21% niższy niż w poprzednim roku i pozostawał poniżej średniorocznego poziomu z ostatnich pięciu lat. Do największych transakcji w 2024 roku należały nowa umowa najmu w Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (91 000 m²) oraz odnowienia kontraktów w Prime Logistics Wrocław (72 300 m²) i Hillwood Wrocław Wschód II (53 800 m²).

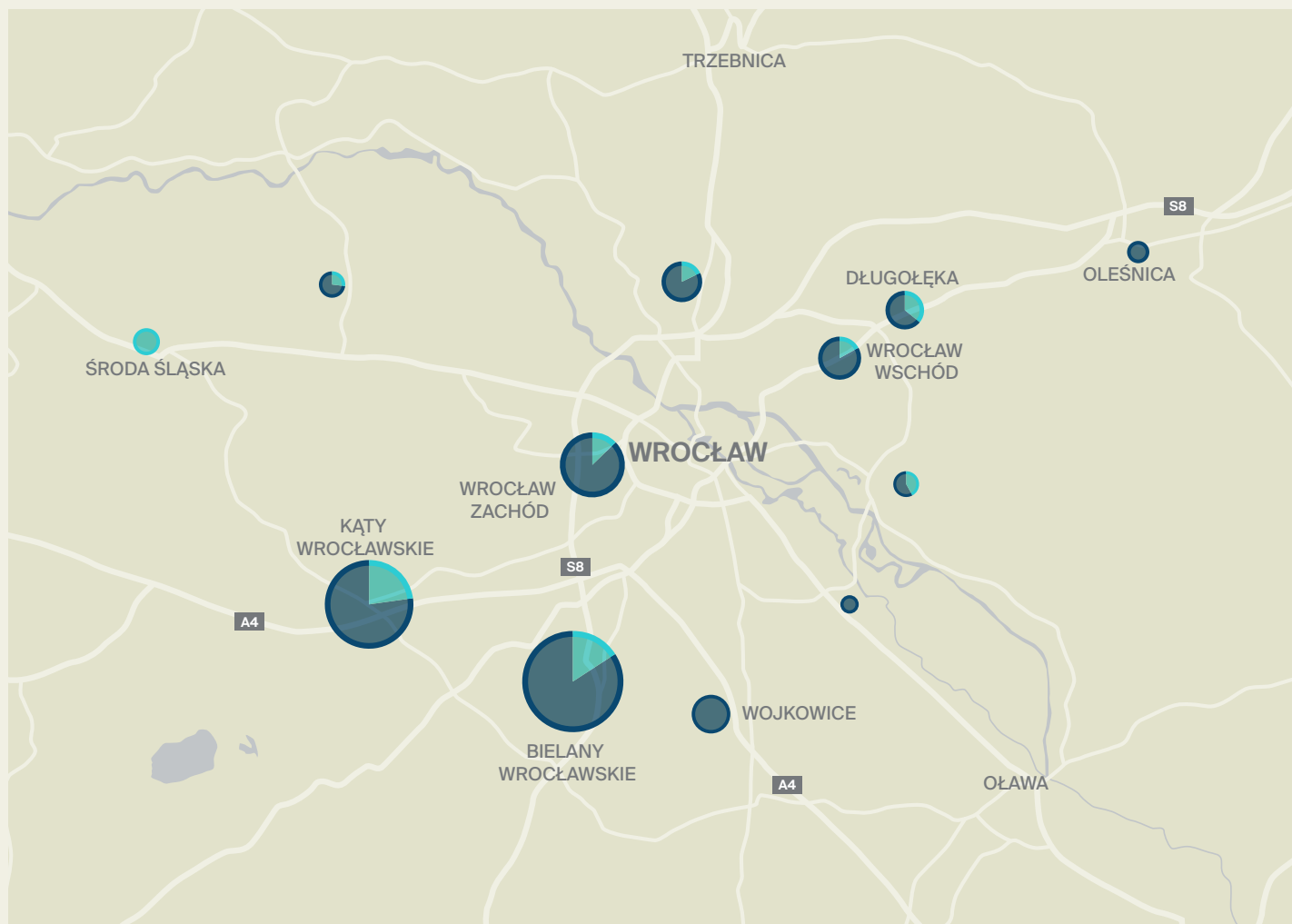
W wyniku zmniejszonego popytu wskaźnik pustostanów na Dolnym Śląsku na koniec IV kw. 2024 roku wyniósł 9,0%, co oznacza wzrost o 3,6 pp. w skali roku. Czynniki wywoławcze w sektorze magazynowym utrzymały się na poziomie z poprzedniego kwartału, wskazując na stabilizację kosztów najmu mimo rosnącej dostępności powierzchni.

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
1,53 mln m²

2. Kąty Wrocławskie
1,05 mln m²

3. Wrocław Zachód
480 000 m²

4. Wojkowice
220 000 m²

5. Wrocław Wschód
200 000 m²

Województwo dolnośląskie



Populacja
2,9 mln



Powierzchnia
19 947 km²

EKONOMIA (12.2024, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 435 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
4,6%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
7 785 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 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.

**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