

Rynek magazynowy



IV kw. 2025

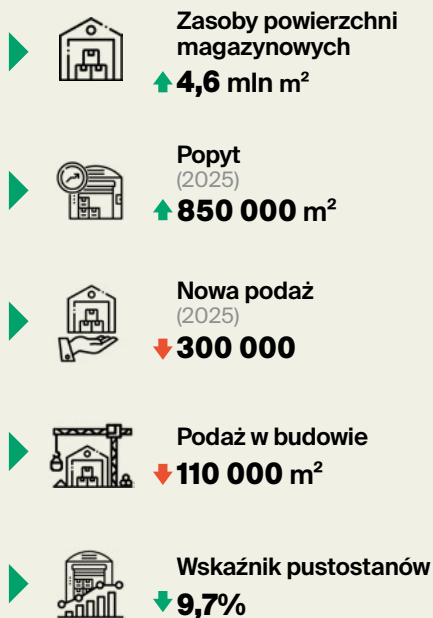
Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Dolnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



Dolny Śląsk

IV KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Region Dolnego Śląska stanowi czwarty co do wielkości ośrodek koncentracji rynku magazynowego w Polsce i jeden z najbardziej strategicznych hubów logistycznych w południowo-zachodniej części kraju. Atrakcyjność regionu wynika z bardzo dobrych warunków dla działalności produkcyjnej i dystrybucyjnej, wspartych rozwiniętą infrastrukturą transportową umożliwiającą szybkie połączenia z Czechami oraz Niemcami. Istotnym atutem pozostaje także położenie na trasie Nowego Jedwabnego Szlaku z Chin, wzmocnione funkcjonującym od 2020 roku terminalem cargo w Kątach Wrocławskich.

Na koniec IV kw. 2025 roku zasoby dolnośląskiego rynku magazynowego były szacowane na 4,6 mln m², co stanowiło 12,6% całkowitych zasobów w Polsce. Większość nowoczesnych obiektów logistycznych koncentruje się w okolicach Wrocławia oraz w kluczowych lokalizacjach satelitarnych, takich jak Bielany Wrocławskie, Kąty Wrocławskie, Nowa Wieś Wrocławska, Polkowice oraz Pietrzykowice.

Zasoby powierzchni magazynowej w regionie pozostają w trendzie wzrostowym i w ujęciu rocznym zwiększyły się o 8,6%, jednak tempo nowej podaży uległo wyraźnemu spowolnieniu. Od początku 2025 roku do użytkowania oddano około 300 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznacza spadek o ponad połowę w porównaniu z rokiem 2024 oraz poziom o około 100 000 m² niższy od średniej rocznej z ostatnich pięciu lat. W okresie od października do końca grudnia deweloperzy ukończyli tylko jeden projekt – halę w Ideal Idea City Wrocław o powierzchni 6 000 m². Największe obiekty oddane do użytkowania w 2025 roku obejmowały nowe hale w parkach P3 Wrocław (92 300 m²), GLP Wrocław V Logistics Centre (67 500 m²) oraz Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub (35 000 m²).

Na koniec grudnia 2025 roku w budowie pozostawało około 110 000 m² powierzchni magazynowej, z czego większość stanowiła ostatnia hala realizowana w ramach Panattoni Park Campus 2 o powierzchni 78 600 m². Wolumen powierzchni w budowie wyraźnie spadł zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym. W IV kwartale rozpoczęto realizację jedynie 5 900 m² w ramach projektu Segro Business Park Wrocław 2, co potwierdza ostrożne podejście deweloperów do nowych inwestycji. Jednocześnie około 70% powierzchni w budowie było zabezpieczone umowami najmu.

Całkowity wolumen podpisanych umów najmu w regionie w 2025 roku wyniósł niespełna 850 000 m², co uplasowało Dolny Śląsk na czwartym miejscu wśród głównych rynków magazynowych w Polsce. Popyt był o blisko 8% wyższy niż rok wcześniej, choć nieznacznie niższy od średniej z ostatnich pięciu lat. Największe transakcje obejmowały nową umowę w ECE Kąty Wrocławskie (79 200 m²), odnowienie w P3 Wrocław II (78 100 m²) oraz nową umowę w Panattoni Park Campus 2 (38 600 m²).

Współczynnik pustostanów na koniec IV kw. 2025 roku wyniósł 9,7%. Pomimo ograniczonej nowej podaży wskaźnik pustostanów wzrósł o 0,7 p.p. w ujęciu rocznym, co było wynikiem dużego udziału renegotiacji w strukturze najmu.

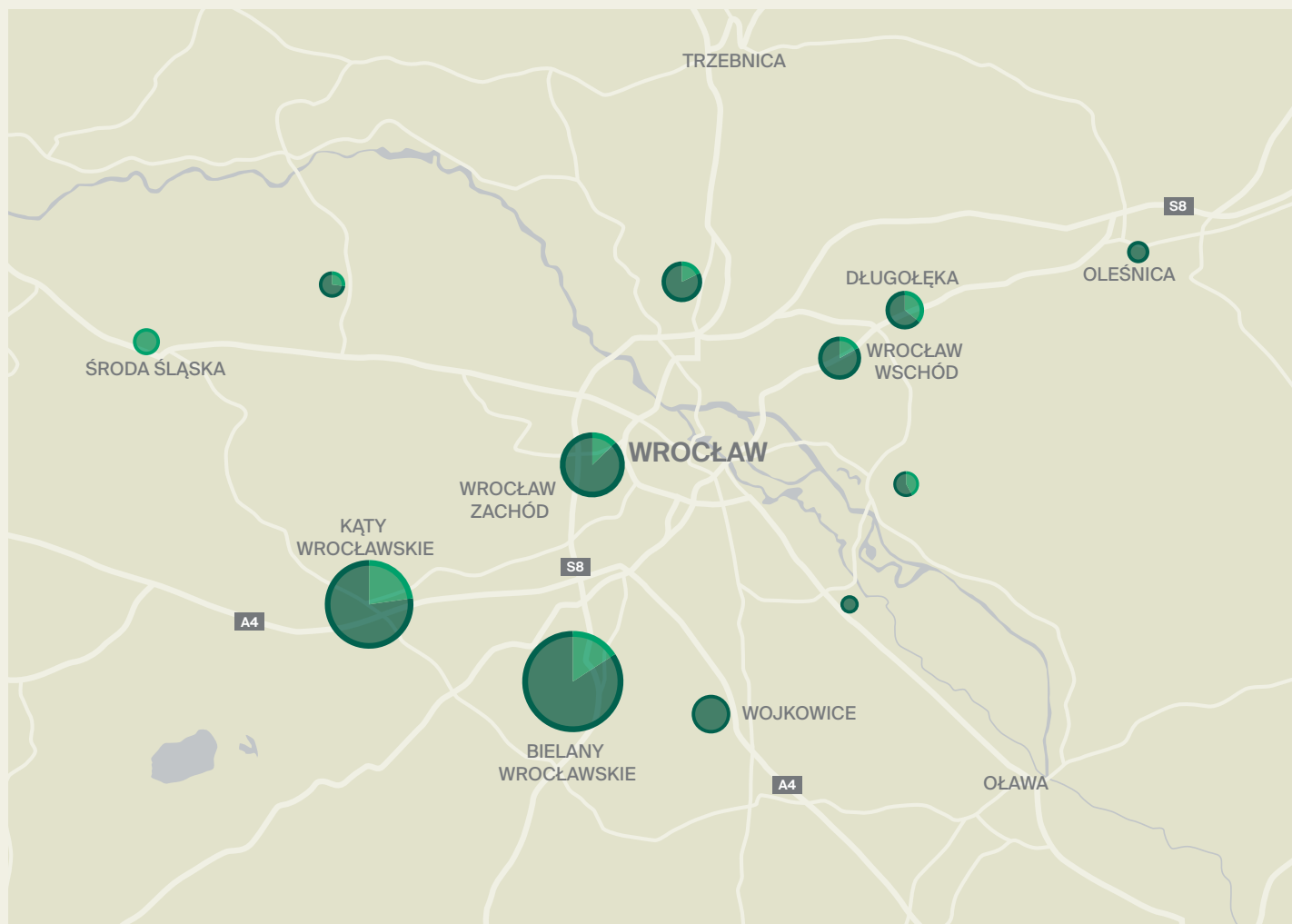
Jednocześnie stawki czynszów wywoławczych w regionie pozostały stabilne i nie uległy istotnym zmianom względem poprzedniego kwartału i wynosiły 4,00-4,70 EUR/m²/miesiąc.

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 (12.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
10 100 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
5,3%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 600 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

CEO

Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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. 2026

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