

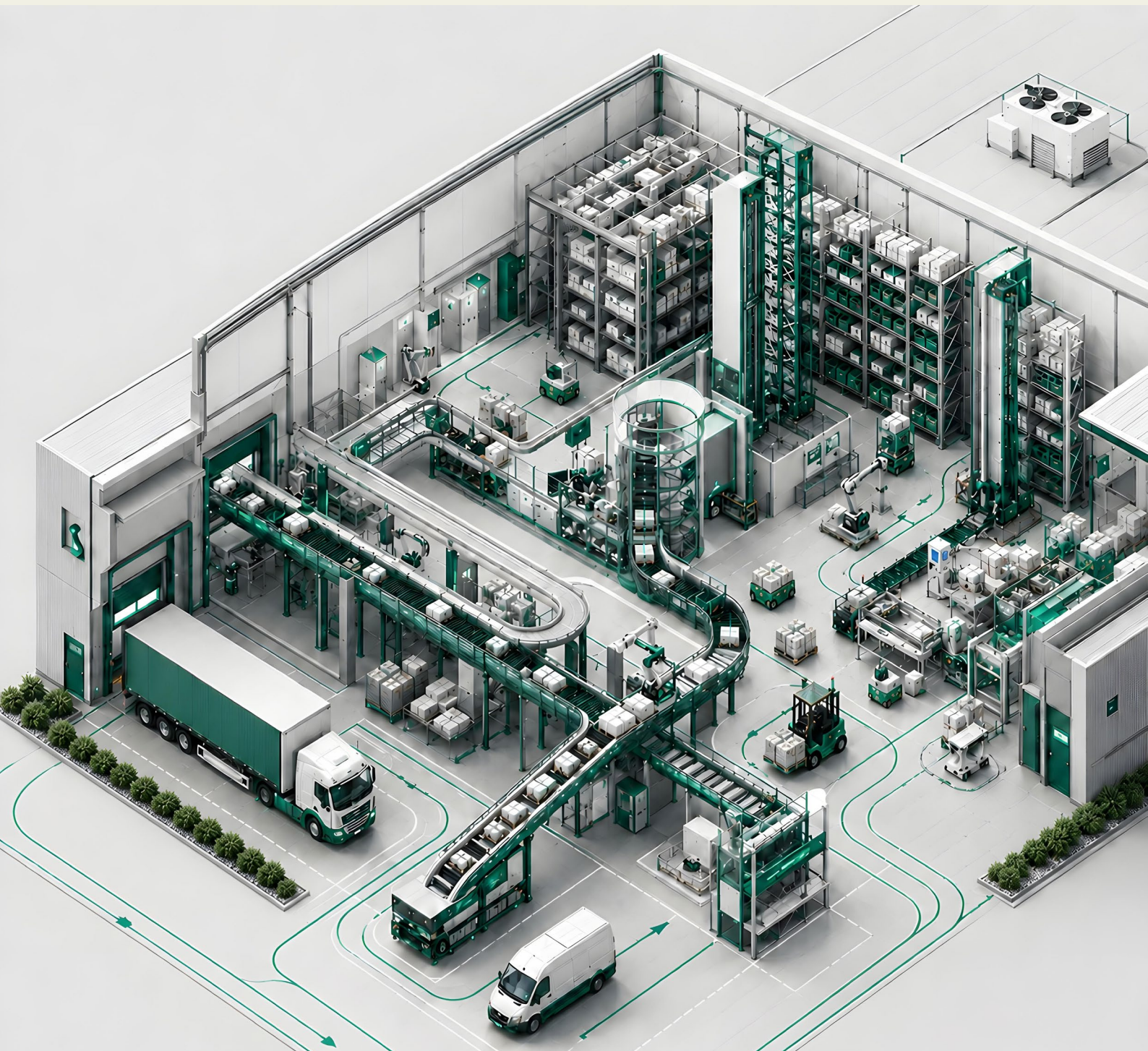
# Rynek magazynowy



I kw. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym  
Dolnego Śląska

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



**WROCLAW**

# Wrocław

I KW. 2026

- 

**Zasoby powierzchni magazynowych**  
**4,6 mln m<sup>2</sup>**
- 

**Popyt**  
(I kw. 2026)  
**210 000 m<sup>2</sup>**
- 

**Nowa podaż**  
(I kw. 2026)  
**0 m<sup>2</sup>**
- 

**Podaż w budowie**  
**110 000 m<sup>2</sup>**
- 

**Wskaźnik pustostanów**  
**6,8%**

## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 

**Czynsz za powierzchnię magazynową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**4,00-4,70**
- 

**Czynsz za powierzchnię biurową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**10,00-12,50**
- 

**Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**4,00-7,00**
- 

**Okres beczynszowy**  
na każdy rok obowiązywania umowy  
**1-1,5 miesiąca**

**Region Wrocławia pozostaje czwartym co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce. Atrakcyjność lokalizacji dla działalności produkcyjnej i dystrybucyjnej wynika przede wszystkim z rozwiniętej infrastruktury transportowej, zapewniającej efektywne połączenia z Czechami i Niemcami. Dodatkowym atutem regionu jest położenie na trasie Nowego Jedwabnego Szlaku, wspierane funkcjonowaniem terminala cargo w Kątach Wrocławskich.**

Na koniec I kwartału 2026 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie szacowane były na 4,6 mln m<sup>2</sup>, co odpowiadało 12,3% krajowych zasobów magazynowych. Obiekty magazynowe skoncentrowane są przede wszystkim wokół Wrocławia oraz w lokalizacjach takich jak Bielany Wrocławskie, Kąty Wrocławskie, Nowa Wieś Wrocławska, Polkowice i Pietrzykowice.

W ujęciu rocznym zasoby magazynowe regionu utrzymały się na niemal niezmiennym poziomie. W okresie od stycznia do końca marca 2026 roku deweloperzy nie ukończyli żadnego nowego obiektu.

Na koniec marca 2026 roku w budowie pozostawało ponad 110 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej w dwóch halach powstających w kompleksie Panattoni Wrocław Campus 2, których ukończenie planowane jest na II i III kwartału 2026 roku. Wolumen powierzchni pozostającej w budowie jest ponad czterokrotnie wyższy niż rok wcześniej, jednak nadal utrzymuje się na relatywnie niskim poziomie względem największych rynków regionalnych.

W pierwszym kwartale 2026 roku deweloperzy nie rozpoczęli budowy żadnego obiektu magazynowego w regionie Wrocławia. Ponadto, około 90% powierzchni pozostającej w budowie było zabezpieczone umowami przednajmu, co wskazuje na wysoką ostrożność deweloperów wobec realizacji projektów spekulacyjnych.

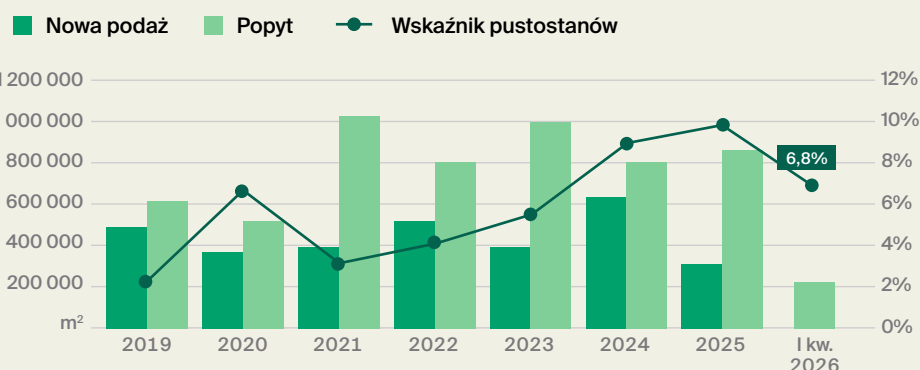
W I kwartale 2026 roku całkowity wolumen transakcji najmu w regionie Wrocławia wyniósł około 210 000 m<sup>2</sup>. Oznacza to bardzo wyraźny wzrost aktywności najemców (o 110% względem analogicznego okresu roku poprzedniego oraz o 16% w porównaniu z poprzednim kwartałem). Do największych transakcji zawartych w analizowanym okresie należały: nowa umowa w Marq Wrocław V Logistics Centre (67 500 m<sup>2</sup>), ekspansja w P3 Wrocław II (36 100 m<sup>2</sup>) oraz odnowienie najmu w Panattoni Park Wrocław II (18 400 m<sup>2</sup>).

W strukturze popytu dominują nowe umowy, które odpowiadały za 63% całkowitego wolumenu najmu. Ekspansje stanowiły 23%, natomiast odnowienia istniejących kontraktów odpowiadały za pozostałe 14%.

Na koniec I kwartału 2026 roku wskaźnik pustostanów na Dolnym Śląsku wyniósł 6,8%, co oznacza znaczący spadek o 4,4 p.p. w ujęciu rocznym. Obniżenie poziomu dostępnej powierzchni wynikało przede wszystkim z ograniczonego napływu nowej podaży spekulacyjnej przy jednoczesnym wzroście aktywności najemców.

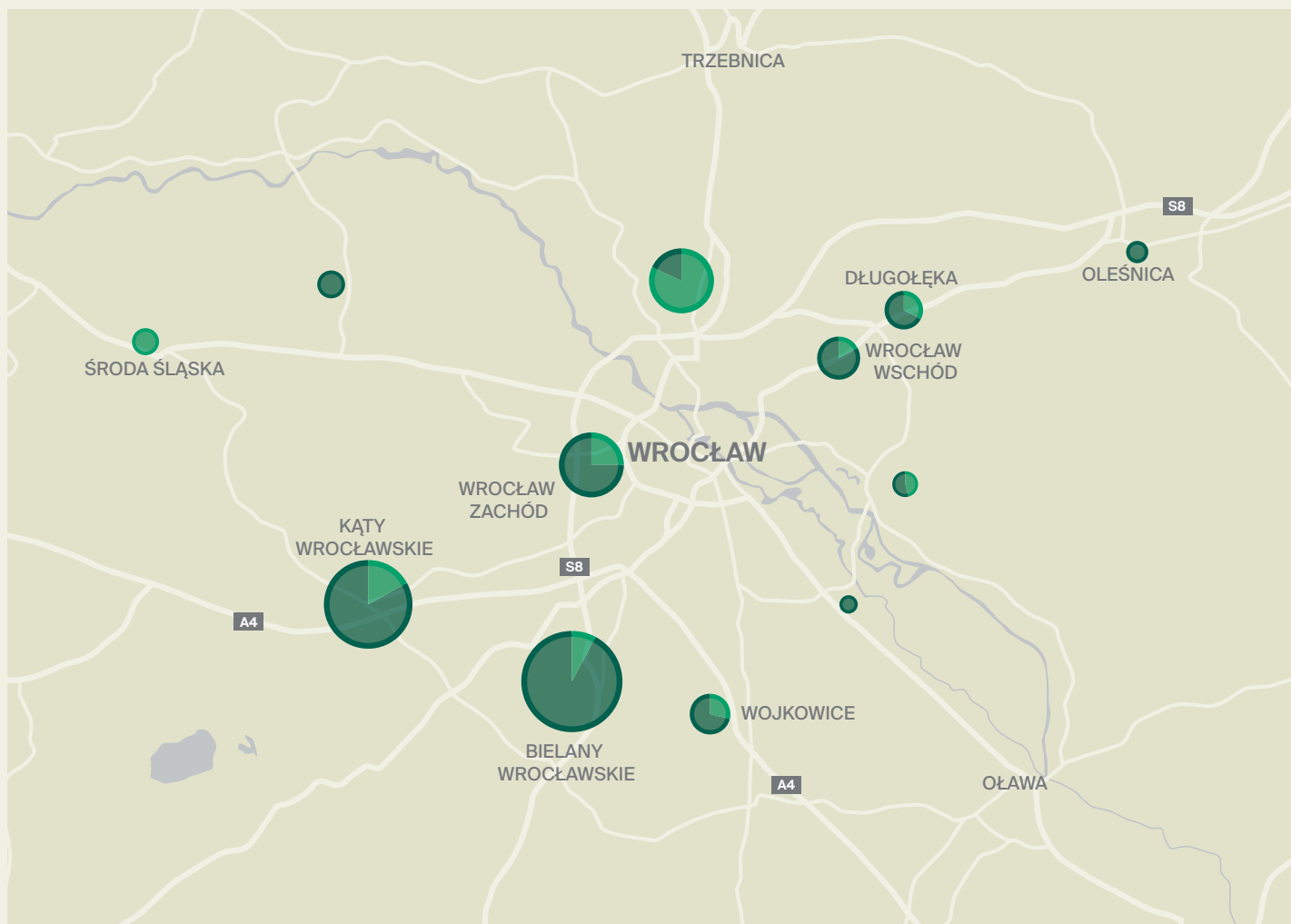
W I kwartale 2026 roku czynsze wywoławcze na dolnośląskim rynku magazynowym pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału, odzwierciedlając utrzymującą się równowagę pomiędzy podażą a popytem.

## 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 m<sup>2</sup>

**2.** Kąty Wrocławskie  
1,15 mln m<sup>2</sup>

**3.** Wrocław Zachód  
510 000 m<sup>2</sup>

**4.** Wojkowice  
220 000 m<sup>2</sup>

**5.** Wrocław Wschód  
200 000 m<sup>2</sup>

### Województwo dolnośląskie



Populacja  
**2,9 mln**



Powierzchnia  
**19 947 km<sup>2</sup>**

**EKONOMIA**  
(03.2026, GUS)



Stopa bezrobocia  
**5,8%**



Przeciętne miesięczne  
wynagrodzenie  
(w sektorze przedsiębiorstw)  
**9 740 PLN** (brutto)



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**

Monika Dybowska  
monika.dybowska@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