

Rynek magazynowy

I poł. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Wrocławia i okolic

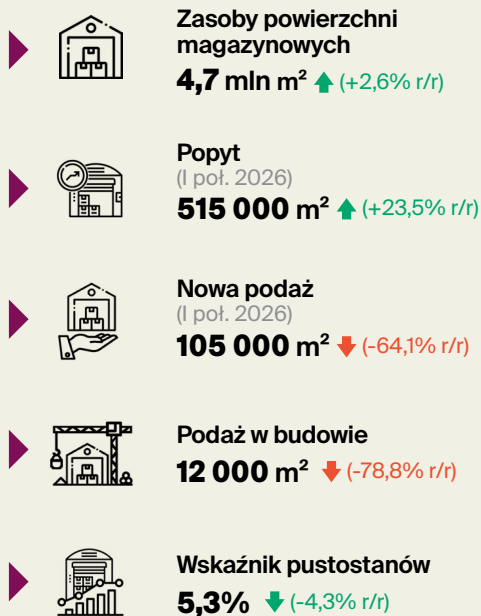
knightfrank.com.pl/research



WROCŁAW

Wrocław

I POŁ. 2026



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Region Wrocławia pozostaje czwartym największym rynkiem magazynowym w Polsce korzystającym z dogodnego położenia przy zachodniej granicy kraju oraz rozwiniętej infrastruktury transportowej, zapewniającej łatwe połączenia z Niemcami i Czechami. Dodatkowym atutem jest dostęp do międzynarodowych szlaków logistycznych, w tym połączeń w ramach Nowego Jedwabnego Szlaku oraz funkcjonujący od 2020 roku terminal cargo w Kątach Wrocławskich.

Na koniec II kw. 2026 r. zasoby magazynowe regionu wyniosły 4,7 mln m², co stanowiło 12,4% całkowitych zasobów w Polsce. Największa koncentracja obiektów występuje w rejonie Wrocławia, Bielani Wrocławskich, Kątów Wrocławskich, Nowej Wsi Wrocławskiej, Polkowic i Pietrzykowic.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy zasoby magazynowe we Wrocławiu i okolicach wzrosły o ponad 2%. W I poł. 2026 r. deweloperzy dostarczyli ponad 105 000 m² nowej powierzchni, jednak wolumen nowej podaży był o ponad 64% niższy niż w analogicznym okresie 2025 r. W analizowanym okresie oddano do użytkowania dwie hale w ramach Panattoni Park Campus 2 o powierzchniach 78 600 m² i 26 500 m².

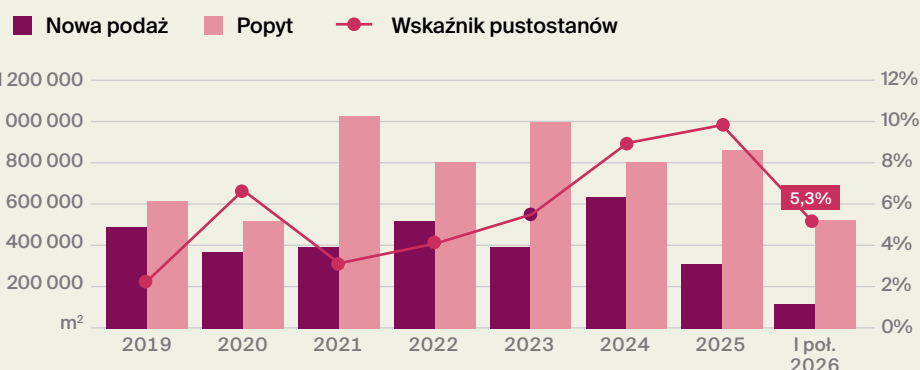
Aktywność deweloperska pozostaje na rekordowo niskim poziomie, w budowie znajduje się jedynie 12 000 m² powierzchni magazynowej. Największym realizowanym projektem była hala w ramach Segro Business Park Wrocław 2 o powierzchni 5 900 m². W II kw. rozpoczęto również budowę obiektów w ramach Multipark Wrocław (4 000 m²) oraz KOTARBA INVEST Gajków (2 500 m²).

Jednocześnie aktywność najemców w regionie pozostaje bardzo wysoka. W pierwszej połowie roku region Wrocławia umocnił swoją pozycję jako główna lokalizacja dla chińskich operatorów e-commerce w Polsce, co przełożyło się na wzrost wolumenu transakcji najmu o 23% r/r. Łącznie wolumen najmu w I połowie przekroczył 510 000 m², a największe transakcje zawarte w II kw. obejmowały nowe umowy w EQT Exeter Park Wrocław South III (52 000 m²), Wrocław-Bielany Logistics Centre (40 800 m²) oraz Hillwood Syców (31 500 m²). W strukturze popytu dominowały nowe umowy, odpowiadające za 57% wolumenu, podczas gdy odnowienia stanowiły 42%, a ekspansje 1%.

Na koniec II kw. 2026 r. współczynnik pustostanów wyniósł 5,3%, obniżając się o aż 4,3 p.p. r/r oraz o 1,5 p.p. kw./kw. Był to jeden z najsilniejszych spadków odnotowanych wśród głównych rynków magazynowych w Polsce w ciągu ostatnich 12 miesięcy. Tak wyraźna redukcja dostępnej powierzchni była efektem utrzymującego się wysokiego popytu przy jednoczesnej, rekordowo niskiej aktywności deweloperskiej i ograniczonej liczbie projektów realizowanych spekulacyjnie.

Czynsze wywoławcze w II kw. 2026 r. pozostały stabilne w ujęciu kwartalnym.

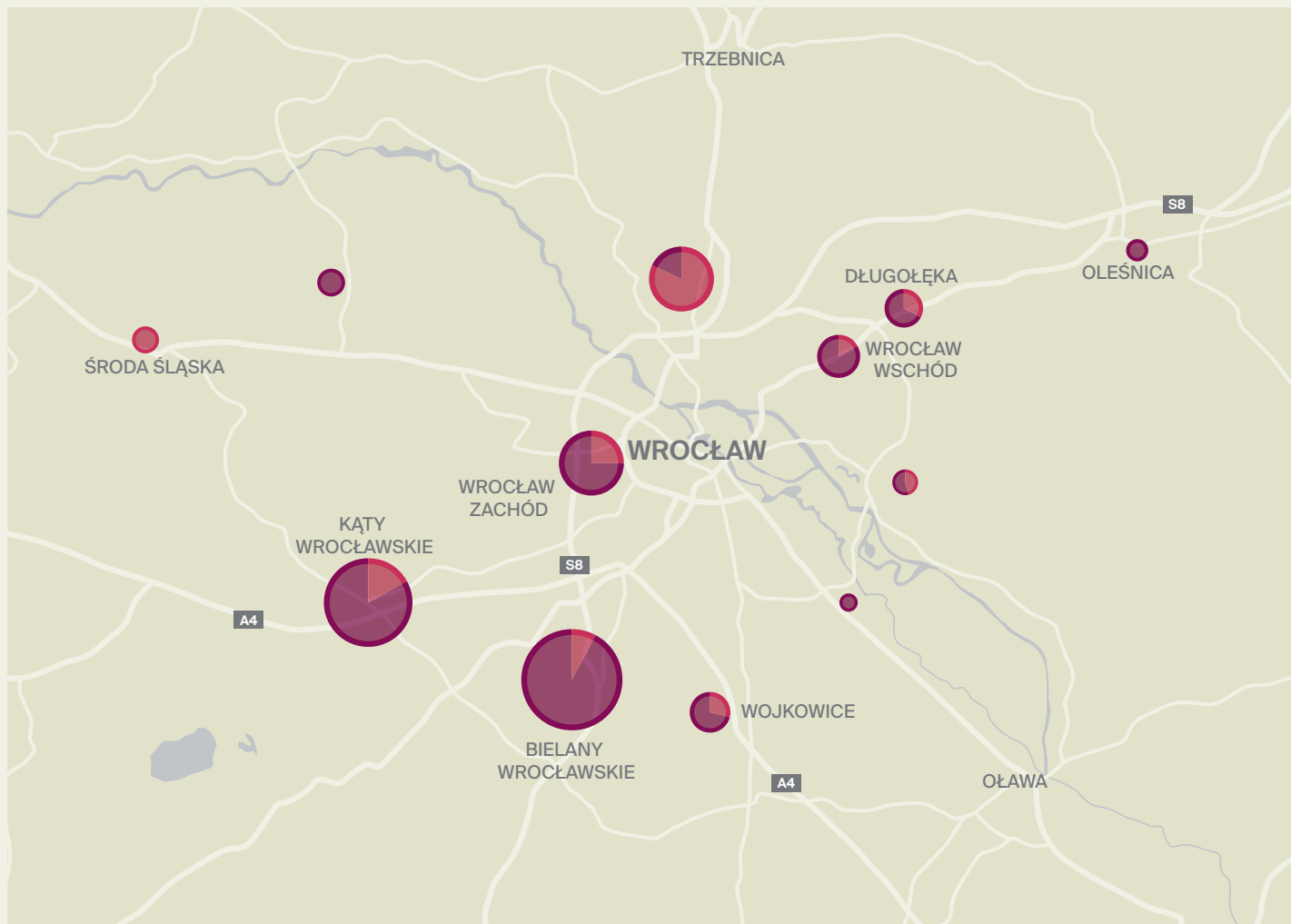
Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów na Dolnym Śląsku



Źródło: Knight Frank

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
1,85 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 (06.2026, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
10 600 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
5,5%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 700 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

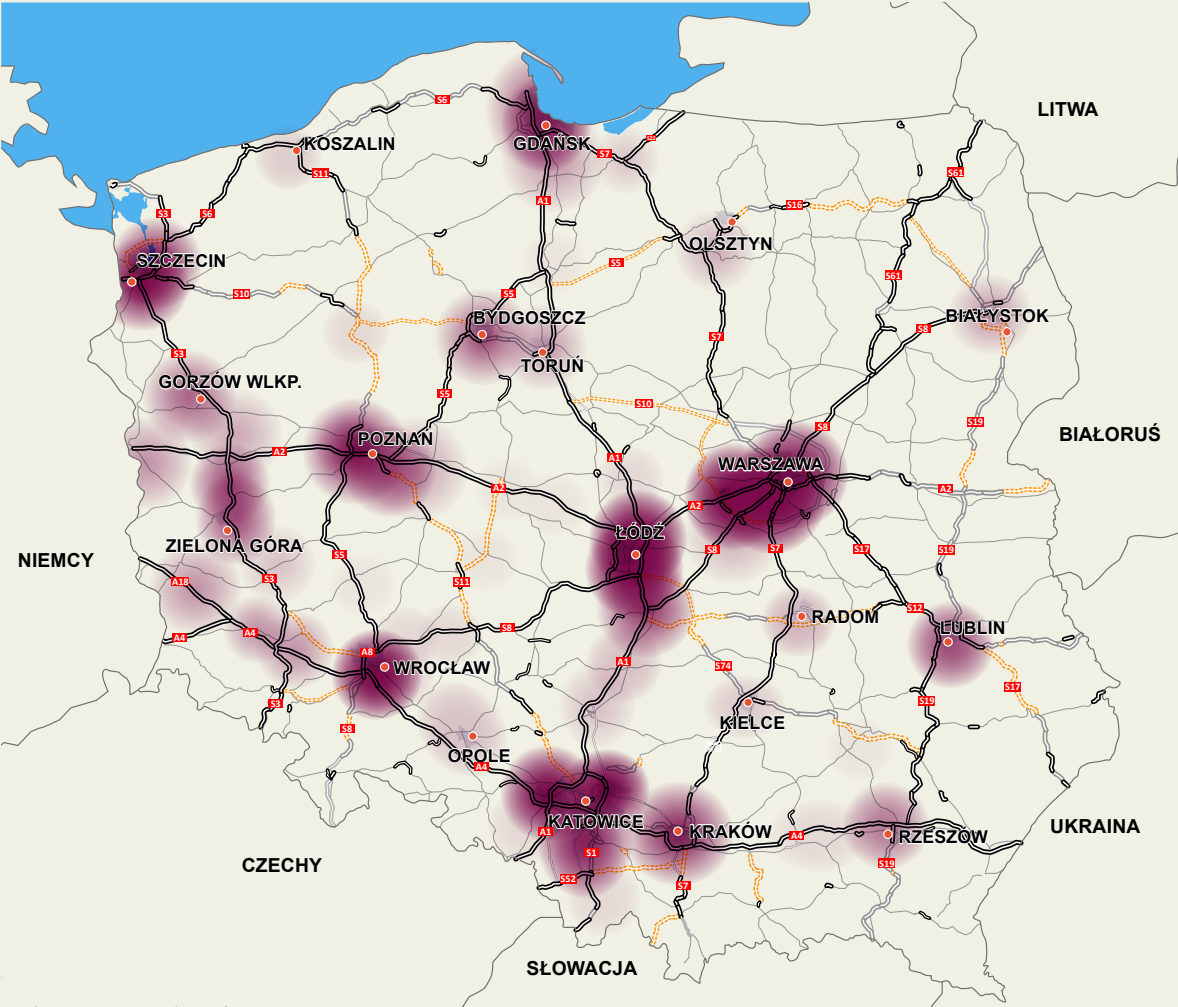


Autostrady
240 km
A4, A8, A18



Drogi ekspresowe
230 km
S3, S5, S8

Koncentracja obiektów magazynowych w Polsce



Źródło: Knight Frank



Drugi szybkiego
ruchu

5 466 km



Drugi szybkiego
ruchu w budowie
(Planowane oddanie
w 2026 roku)

290 km



Porty
intermodalne

45



Porty
cargo

4



Porty
lotnicze

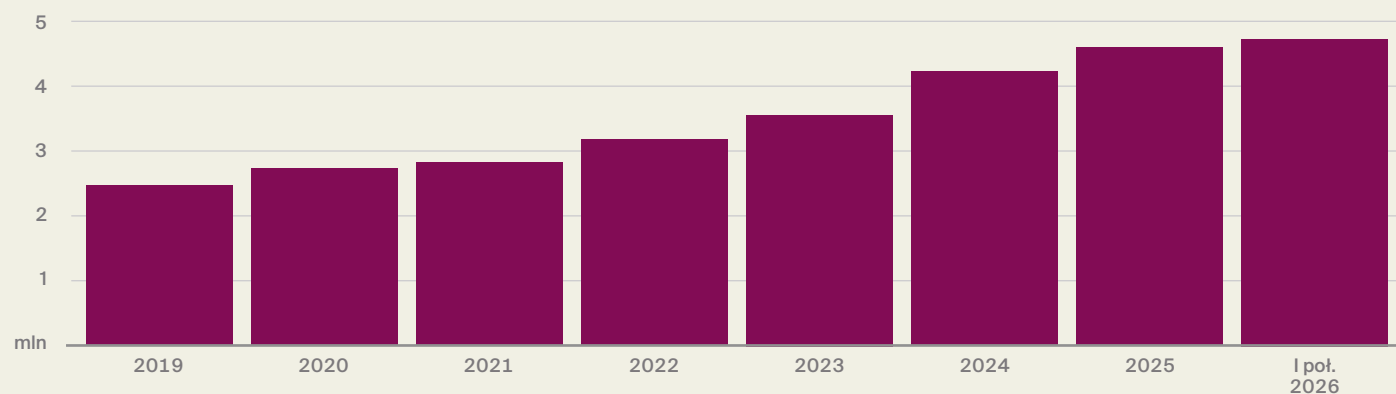
7

Rynek magazynowy w Polsce wg regionów w II kw. 2026

Region	Zasoby (m ²)	Wskaźnik pustostanów	Nowa podaż (m ²)	W budowie (m ²)	Powierzchnia wynajęta (m ²)	Czynsze wywoławcze (EUR/m ² / miesiąc)	Stopa bezrobocia	Wynagrodzenia (w sekcji transport i gospodarka magazynowa, PLN/miesiąc)
Obszar warszawski	7 580 000	7,5%	255 000	380 000	240 000	3,8-7,5	4,4%	9 250
Górny Śląsk	6 340 000	7,3%	40 000	320 000	450 000	4,0-6,0	4,8%	9 400
Polska Centralna	5 190 000	5,3%	60 000	160 000	340 000	3,8-4,5	6,5%	8 700
Region Wrocławia	4 700 000	5,3%	105 000	12 000	300 000	4,0-4,7	5,5%	8 660
Region Poznania	3 765 000	6,1%	0	130 000	220 000	3,8-4,5	3,7%	9 100
Region Trójmiasta	1 960 000	6,5%	0	65 000	65 000	3,8-4,5	5,3%	10 500
Region Szczecina	1 430 000	2,3%	60 000	42 000	9 000	3,8-4,5	7,7%	10 300
Region Krakowa	1 200 000	5,1%	0	40 000	90 000	4,0-6,0	4,9%	8 550
Polska	38 000 000	6,6%	580 000	1 300 000	930 000	3,8-7,5	5,8%	9 100

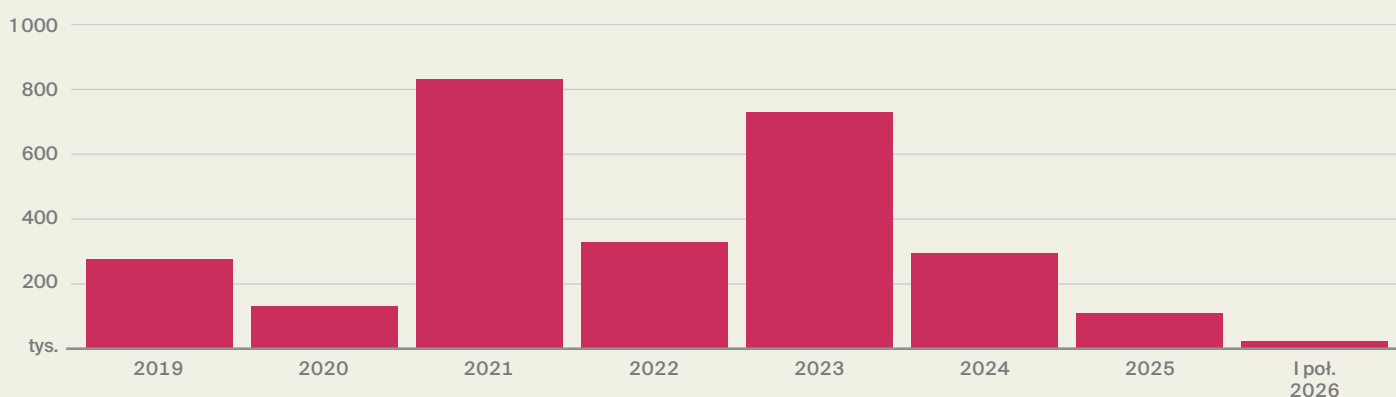
Nowoczesny rynek magazynowy w Polsce obejmuje osiem głównych obszarów koncentracji: Warszawę i okolice, Górny Śląsk, Polskę Centralną, Wielkopolskę, Dolny Śląsk, regiony Szczecina, Trójmiasta oraz Krakowa. Rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz wymagający rynek pracy sprawiają, że w ostatnich latach deweloperzy coraz częściej wybierają lokalizacje poza głównymi hubami, np. w zachodniej Polsce w pobliżu granicy z Niemcami, okolice Rzeszowa, Kielc czy Lublina, a także mniejsze rynki magazynowe, np. w regionie Kujaw.

Całkowite zasoby magazynowe (m²)



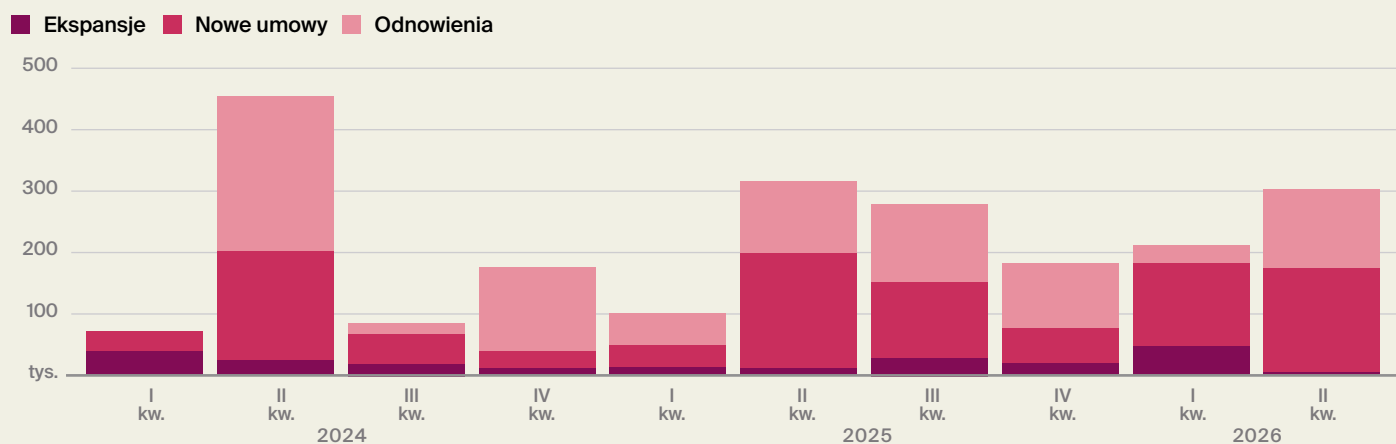
Źródło: Knight Frank

Podaż w budowie (m²)



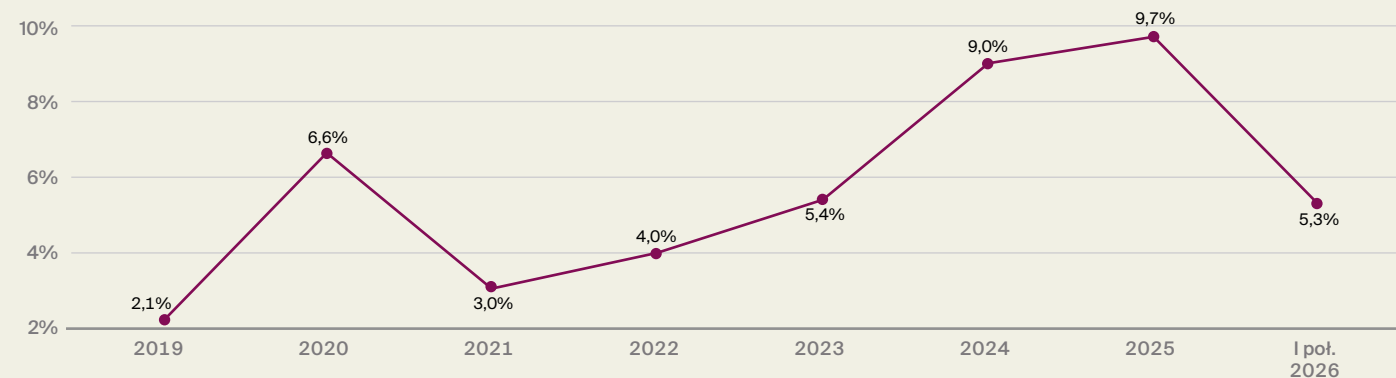
Źródło: Knight Frank

Popyt wg typu umowy



Źródło: Knight Frank

Stopa pustostanów (%)



Źródło: Knight Frank

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

Michał Grabara
michal.grabara@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