

Wrocław

Rynek przemysłowo-logistyczny

KLUCZOWE DANE (na koniec 2025 R.)



4,59 MLN

M KW.
ZASOBY
(+9% R/R)

299 700

M KW.
NOWA PODAŻ
(-52% R/R)

845 100

M KW.
POPYT BRUTTO
(+8% R/R)

445 800

M KW.
POPYT NETTO
(+28% R/R)

111 000

M KW.
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE
(-62% R/R)

67%

POZIOM WYNAJĘCIA
POWIERZCHNI
W BUDOWIE
(+17 PKT. PROC. R/R)

4,20-4,90

EUR/M KW./MIESIĄC
CZYNsze BAZOWIE

9,5%

WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW
(+70 PKT. BAZ. R/R)

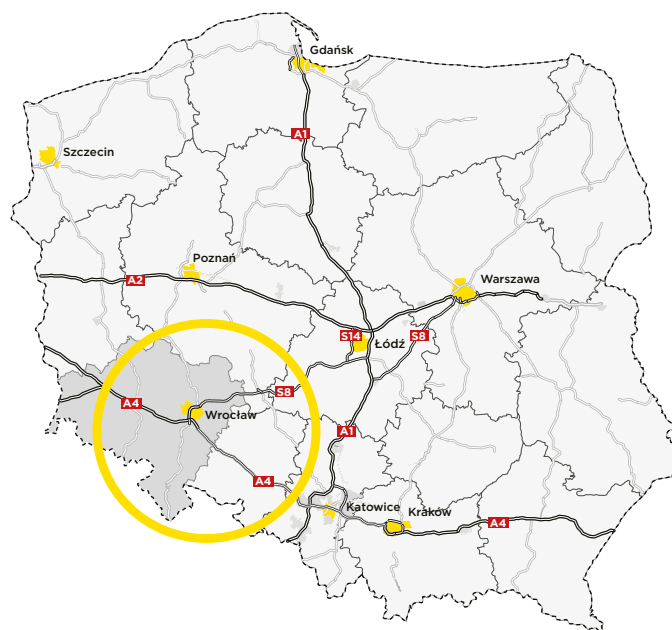
2,90-4,00

EUR/M KW./MIESIĄC
CZYNsze EFEKTYWNE

200-350

ZŁ/M KW.
CENY GRUNTÓW

POŁOŻENIE WROCŁAWIA NA MAPIE POLSKI



WYBRANE NAJWIĘKSZE NOWE OBIEKTY

OBIEKT	DEWELOPER	WIELKOŚĆ (m kw.)
P3 Wrocław	P3	92 300
GLP Wrocław V Logistics Centre	GLP	67 500
EQT Exeter Park Wrocław South III	EQT	50 600
Panattoni Park Wrocław Logistics South Hub	Panattoni	35 000
Panattoni Wrocław Campus 2	Panattoni	25 000

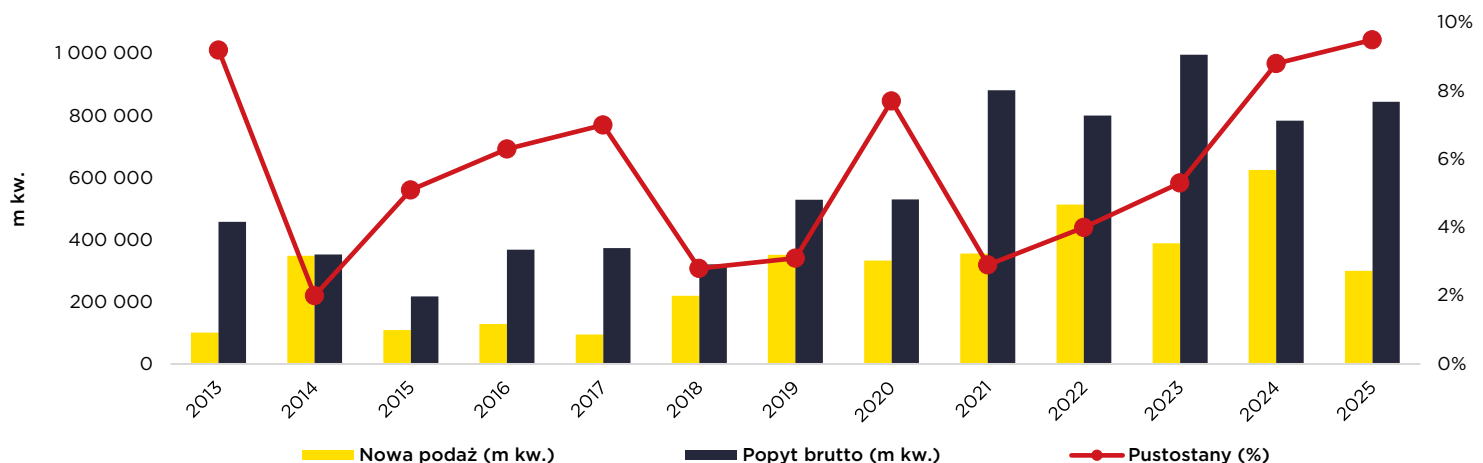
WYBRANE NAJWIĘKSZE OBIEKTY W BUDOWIE

OBIEKT	DEWELOPER	WIELKOŚĆ (m kw.)
Panattoni Wrocław Campus 2 - faza II	Panattoni	78 600
Panattoni Wrocław Campus 2 - faza III	Panattoni	26 500
Segro Business Park Wrocław 2 (Awicenny)	Segro	5 900

Rynek w pigułce

- Jeden z czterech największych i najbardziej rozwiniętych rynków magazynowych w Polsce.
- Dzięki położeniu w południowo-zachodniej części kraju, blisko granic z Niemcami i Czechami, Wrocław jest kluczowym punktem na logistycznej mapie Europy Środkowej, co ułatwia handel i współpracę międzynarodową.
- Region ma dobrze rozwiniętą infrastrukturę transportową, w tym międzynarodowy port lotniczy Wrocław-Strachowice.
- Autostrada A4 zapewnia doskonałe skomunikowanie z południową i wschodnią Polską, jak i rynkami zbytu Europy Zachodniej oraz Azji Środkowej.
- Drogi ekspresowe S8 i S5 umożliwiają szybki dostęp do centralnej, północno-zachodniej i północnej części kraju.
- Największe huby magazynowe w regionie powstały wzdłuż autostrady A4, autostradowej obwodnicy Wrocławia A8 i drogi ekspresowej S8.
- Trasa ekspresowa S5, łącząca Wrocław z Poznaniem, może przyczynić się do powstania nowych atrakcyjnych lokalizacji na północ od miasta i aglomeracji.
- Wrocław jest jednym z wiodących ośrodków IT w Polsce, jak również ważną lokalizacją dla sektora usług biznesowych, przemysłu i logistyki.
- Magazyny w strefie Wrocławia są szczególnie często wybierane przez międzynarodowych operatorów logistycznych, firmy produkcyjne, szczególnie z branż motoryzacyjnej i AGD oraz firmy logistyczne obsługujące centra dystrybucyjne z sektora e-commerce, operujące w skali Europy Centralnej i Zachodniej.
- Dostępność gruntów o powierzchni powyżej kilkunastu hektarów staje się ograniczona, zwłaszcza tych usytuowanych w pobliżu autostrady oraz w pełni przygotowanych pod inwestycje (po makroniwelacji, z gotowym układem komunikacyjnym).
- Ceny gruntów o większych arealach w naszej ofercie kształtują się od ok. 200 do 350 zł za m kw.

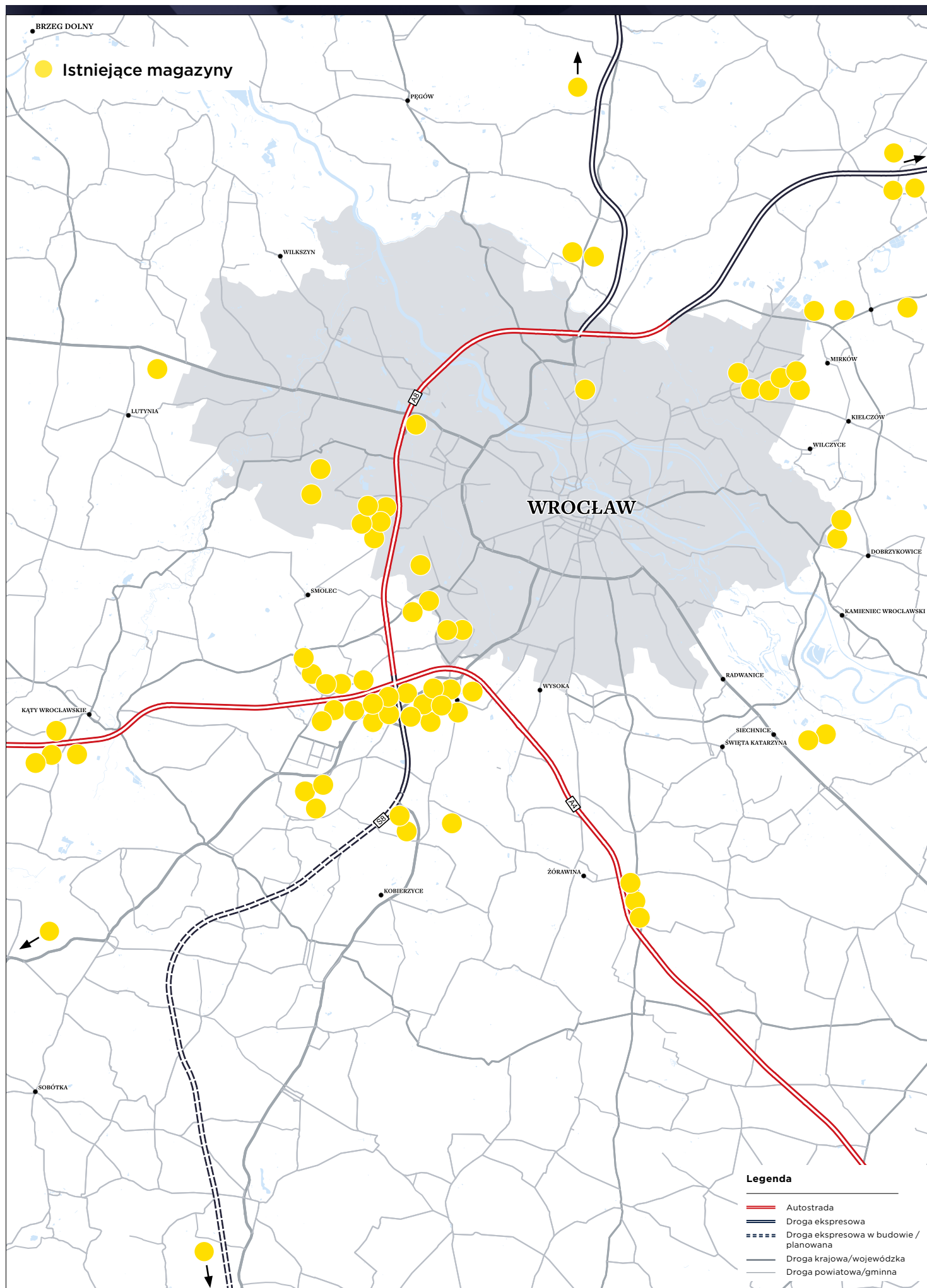
NOWA PODAŻ, POPYT I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW WE WROCŁAWIU



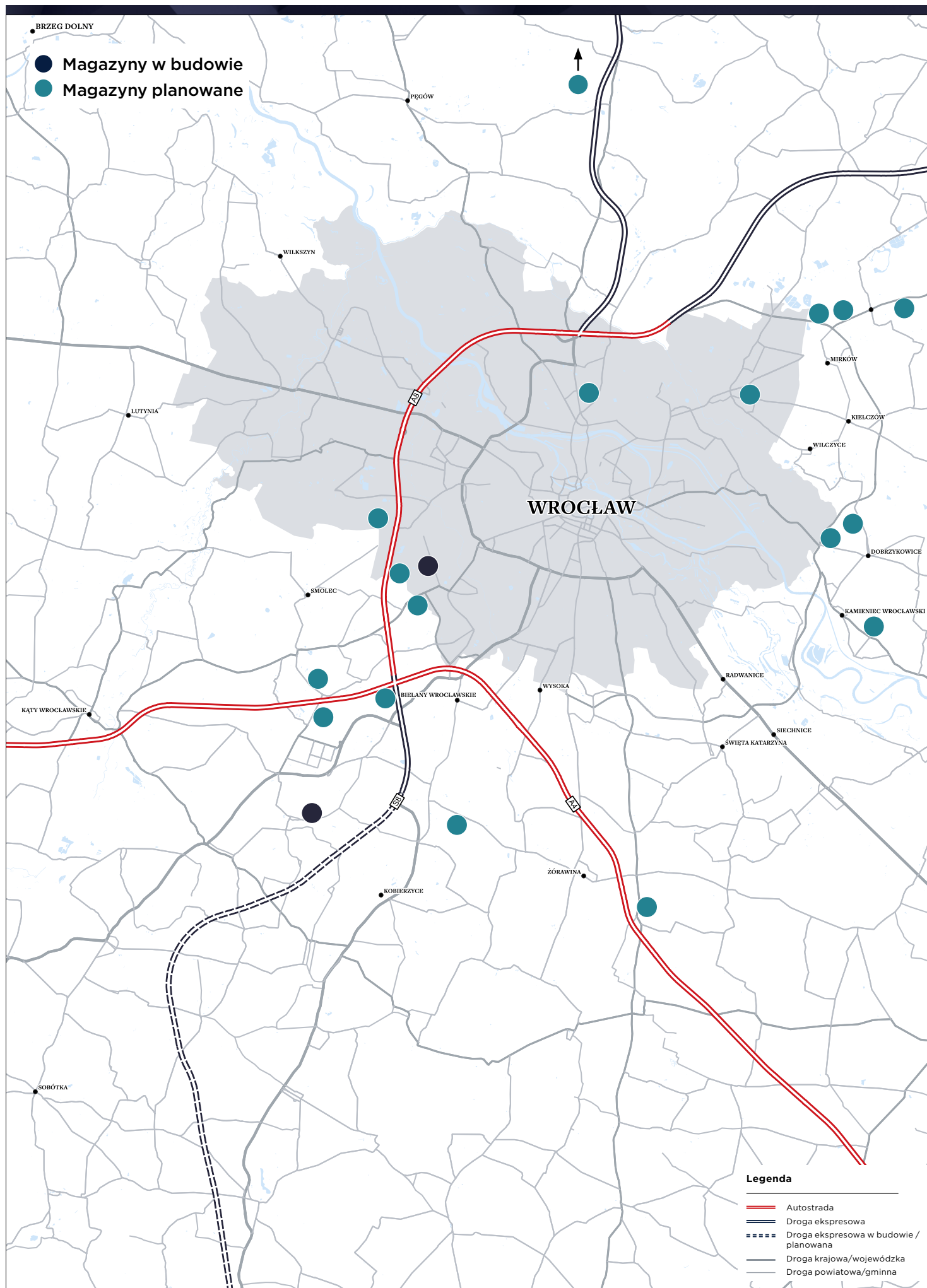
WYBRANE NAJWIĘKSZE UMOWY NAJMU W 2025 R.

OBIEKT	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (M KW.)	TYP UMOWY
ECE Kąty Wrocławskie	Shein	79 200	Nowa umowa
P3 Wrocław II	ID Logistics	78 100	Odnowienie umowy
Panattoni Wrocław Campus 2	DSV	45 000	Nowa umowa
Panattoni Wrocław Campus 2	Sellpy	38 700	Nowa umowa
Mapletree Park Wrocław II	Nieujawniony najemca	26 200	Odnowienie umowy
Prologis Park Wrocław III	Deichmann	21 000	Odnowienie umowy

RYNEK PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNY WROCŁAWIA



RYNEK PRZEMYSŁOWO-LOGISTYCZNY WROCŁAWIA





SAVILLS RESEARCH

Jesteśmy zaangażowanym zespołem o niezrównanej reputacji w zakresie tworzenia rzetelnych i trafnych analiz, badań oraz komentarzy obejmujących wszystkie sektory polskiego rynku nieruchomości. Aby zobaczyć nasze inne publikacje, przejdź na stronę: www.savills.pl/wiadomosci-i-raporty/



Michał Chodecki
Director
Head of Industrial
+48 693 600 577
michal.chodecki@savills.pl



Małgorzata Włochal
Associate Director
Industrial
+48 507 842 073
malgorzata.wlochal@savills.pl



Rafał Bochenek
Land Acquisition Manager
Industrial
+48 667 817 322
rafal.bochenek@savills.pl



Patrycja Dzikowska
Associate Director
Research
+48 602 452 549
patrycja.dzikowska@savills.pl



Wioleta Wojtczak
Associate Director
Head of Research
+48 600 422 216
wwojtczak@savills.pl



Savills sp. z o.o., al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa | +48 22 222 4000 | savills.pl

Savills sp. z o.o. jest spółką córką Savills plc. Savills plc to globalna spółka świadcząca usługi w branży obrotu nieruchomości, notowana na londyńskiej giełdzie papierów wartościowych. Posiada międzynarodową sieć ponad 700 biur i przedstawicielstw zatrudniających ponad 42 000 pracowników w obu Amerykach, Wielkiej Brytanii, Europie, Afryce, regionie Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie. Oferuje szeroki zakres specjalistycznych usług doradczych, zarządczych i transakcyjnych klientom na całym świecie. Wyłączne prawa do publikacji przysługują Savills sp. z o.o. Publikacja została przygotowana przez Savills sp. z o.o. i ma wyłącznie charakter informacyjny. Nasza firma nie ponosi odpowiedzialności za zawartość publikacji ani za możliwe konsekwencje działań podjętych w oparciu o dostarczone w niej informacje, o ile informacje te nie zostaną później potwierdzone na piśmie.