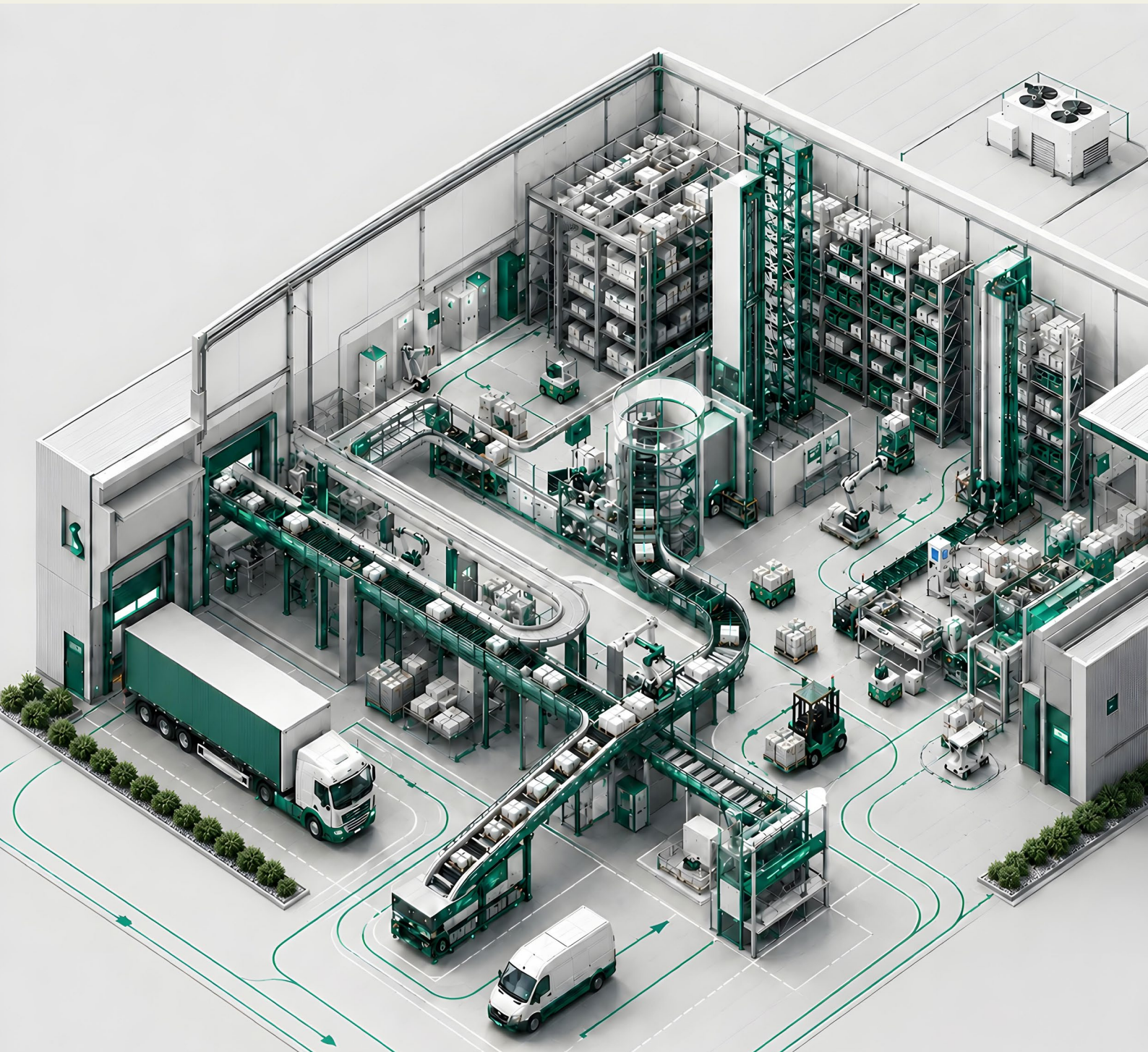


仓库市场



Q1 2026

knightfrank.com.pl/en/research



弗罗茨瓦夫

弗罗茨瓦夫

Q1 2026

- 

现有仓库库存面积46万平方米
- 

Take-up (Q1 2026)
210,000 sq m
- 

新供应 (平方米)
0
- 


在建供应 110,000 平方米
- 

空置率 6.8%

仓库建筑的标准租赁条款

- 

仓库租金（每平方米/月）欧元 4.00-4.70
- 

询问办公空间租金，欧元/平方米/月 10.00-12.50
- 

服务费 PLN/平方米/月 4.00-7.00
- 

每年度租赁期限的免租期1-1.5个月

弗罗茨瓦夫地区仍然是波兰第四大工业和物流市场。其制造业和分销运营的吸引力主要得益于其发达的交通基础设施，为捷克共和国和德国提供了高效的连接。该地区另一个竞争优势是其位于“新丝绸之路”走廊上，得益于瓦夫鲁夫斯凯 (Kąty Wrocławskie) 货运站的开运营。

2026年第一季度末，该地区现代化仓库库存总面积约为460万平方米，占波兰工业与物流供应总量的12.3%。仓库开发仍主要集中在弗罗茨瓦夫周边以及包括比亚拉尼·弗罗茨瓦夫斯凯、卡蒂·弗罗茨瓦夫斯凯、诺瓦维什·弗罗茨瓦夫斯卡、波尔科维采和皮特里科维采在内的主要物流枢纽。

年度来看，仓库库存基本保持不变。在2026年1月至3月期间，开发商未完成任何新的仓库项目。

2026年3月底，然而，超过11万平方米的现代化仓库面积正在建设中，包括帕纳提尼弗罗茨瓦夫园区2内的两座建筑，计划于2026年第二季度和第三季度完工。尽管开发管道规模比一年前大了四倍以上，但与波兰最大的区域仓库市场相比，仍相对较小。

2026年第一季度，弗罗茨瓦夫地区未启动任何新的仓库开发项目。此外，约90%的在建空间已通过预租协议获得确认，这凸显了开发商在投机性开发方面采取的谨慎态度。

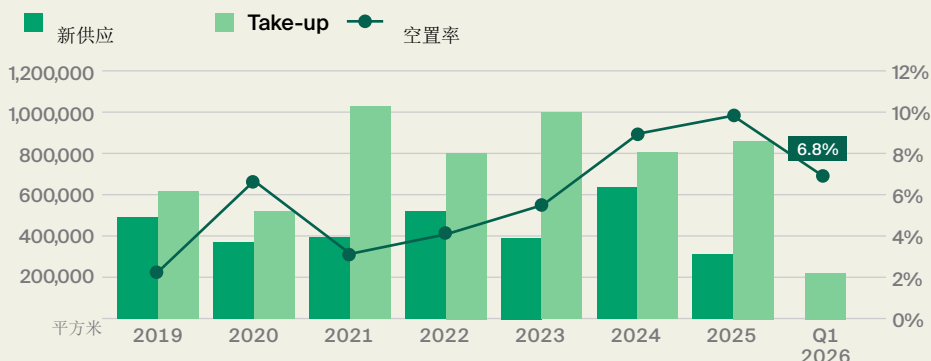
2026年第一季度，弗罗茨瓦夫地区的总租赁活动面积达到约21万平方米，占用量显著增长（同比增长110%，环比增长16%）。本季度完成的最大交易包括：在Marq弗罗茨瓦夫V物流中心签订的6.75万平方米新租赁合同，P3弗罗茨瓦夫II的3.61万平方米扩建项目，以及Panattoni Park弗罗茨瓦夫II的1.84万平方米租赁续约合同。

新的租赁合同仍然是需求的主要推动力，占总租赁量的63%。扩张占23%，而续租则占剩余的14%。

2026年第一季度末，下西里西亚的空置率降至6.8%，同比大幅下降4.4个百分点。可用空间减少主要归因于投机性竣工有限以及租户活动增强。

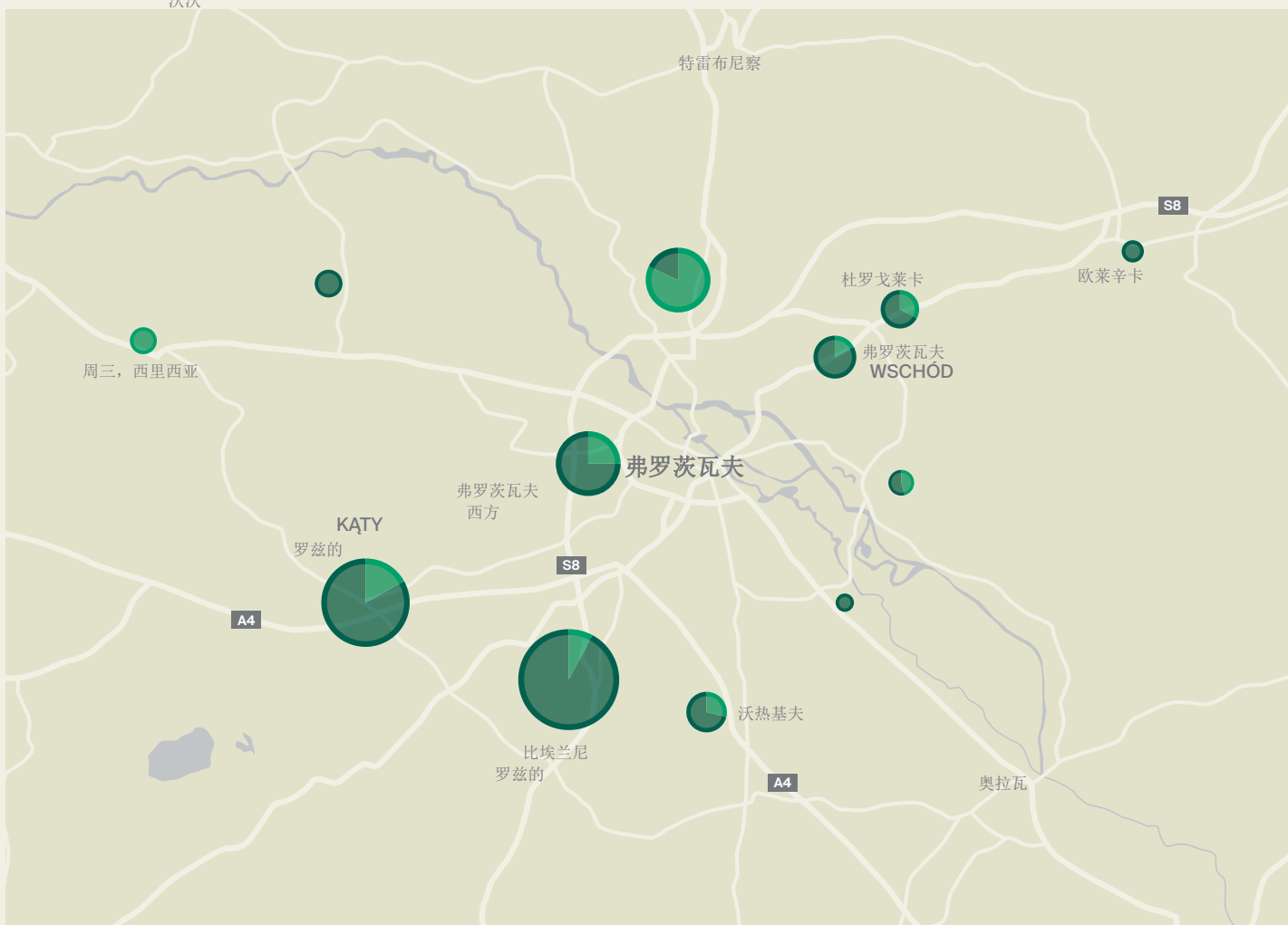
与上一季度相比，下西里西亚工业和物流市场的租金水平保持稳定，这反映了供需关系的持续平衡。

新仓库供应量，年吸纳量，下西里西亚的空置率



源: Knight Frank

该区域仓库开发项目的位置



施维源ight Frank

○ 现有、在建和规划中
仓库空间

● 现有占比
股票

● 在建占比
以及计划供应

贝格

该区域现有库存排名前五的仓库目的地

1. 比埃兰尼·弗罗茨瓦夫 1.75万平方米
2. 弗罗茨瓦夫角 1.15万平方米
3. 弗罗茨瓦夫西 51万平方米
4. 沃伊科维采 22万平方米
5. 弗罗茨瓦夫东 20万平方米

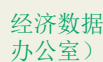
下西里西亚省



人口290万



省辖区面积19,947平方公里



经济数据 (2026年3月, 波兰统计办公室)



失业率 5.8%



月均工资 (企业部门) 9,740兹罗提 (税前)



月均工资 (交通和仓储行业) 8,600兹罗提 (税前)

高速公路



高速公路
240 km
A4, A8, A18



高速公路230公里
S3, S5, S8



波兰联系人：
+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

CEO
Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

研究
Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

工业机构
Monika Dybowska
monika.dybowska@pl.knightfrank.com

资本市场
Michał Grabara
michal.grabara@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY
Małgorzata Krzystek
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

作为在波兰商业地产市场运营的最大和经验最丰富的研究团队之一，Knight Frank波兰提供战略咨询、预测和顾问服务，服务对象广泛，包括开发商、投资基金、金融机构和公司以及私人个人。我们提供：

- ◆ 战略咨询、根据客户特定需求量身定制的独立预测与分析、向公众提供的市场报告与分析、以及为客户量身定制的演示和市场报告。
- ◆
- ◆

报告按季度发布，涵盖波兰主要城市和地区（华沙、克拉科夫、罗兹、波兹南、西里西亚、三角区、弗罗茨瓦夫、卢布林、什切青）以及波兰PRS行业的所有商业市场领域（办公、零售、工业、酒店）。我们在主要本地市场的长期存在，使我们的研究团队具备了深入了解影响波兰房地产市场的社会经济因素的专业知识。

Knight Frank研究报告可在
以下地点获取：



© Knight Frank Sp. z o.o. 2026

本报告仅用于一般信息参考，不得以任何方式依赖。尽管本报告中所呈现的信息、分析、观点和预测均采用了高标准进行准备，但 Knight Frank 对因使用、依赖或参考本文件内容而产生的任何损失或损害概不负责。作为一份通用报告，本材料不一定代表 Knight Frank 对特定物业或项目的观点。未经 Knight Frank 事先书面批准，不得以任何形式（包括全部或部分）复制本报告。

实质性准备工作：斯兹蒙·索比耶茨基 / 研究 / Knight Frank

平面设计：卡罗琳娜·乔达克-布热佐夫斯卡 / 艺术总监 / 公关与市场营销 / Knight Frank