

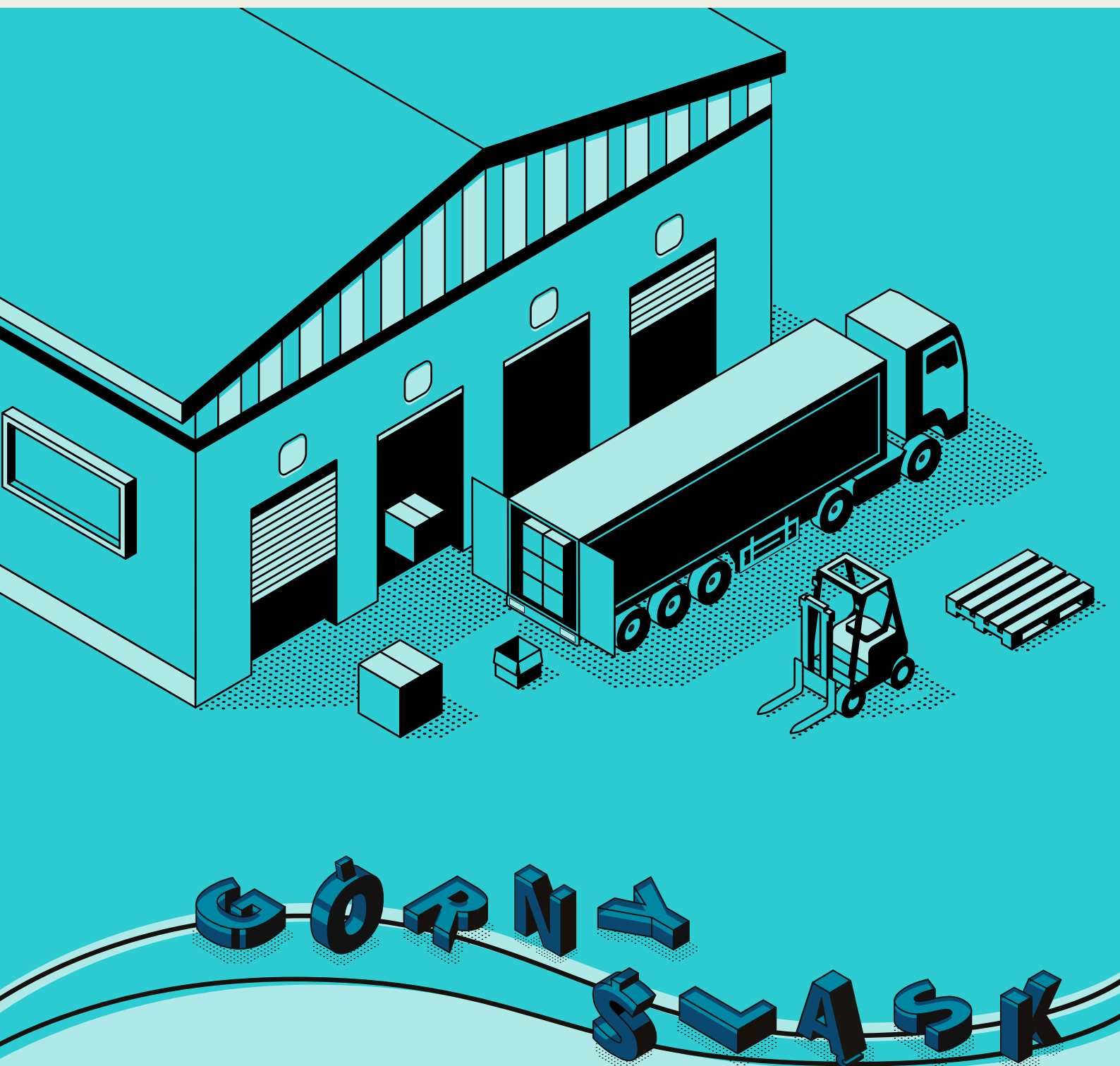
Rynek magazynowy



I poł. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



Górny Śląsk

I POŁ. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
6,1 mln m²
- 
Podaż w budowie
200 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
7,0%
- 
Nowa podaż
 (I poł. 2025)
255 000 m²
- 
Popyt
 (I poł. 2025)
530 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
4,00-6,00
- 
Czynsz za powierzchnię biurową
 EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
- 
Opłata eksploatacyjna
 PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- 
Okres bezczynszowy
1-1,5 miesiąca

Region Górnego Śląska to drugi po Warszawie ośrodek koncentracji rynku magazynowego w Polsce. Kluczowe czynniki wpierające rozwój regionu to położenie w pobliżu granicy z Niemcami, Czechami i Słowacją, doskonała infrastruktura transportowa, duży rynek konsumencki i zaplecze pracownicze czy przemysłowy charakter regionu. Górny Śląsk jest tym samym jednym z kluczowych ośrodków magazynowych nie tylko w Polsce, ale również w Europie Środkowej.

Na koniec II kw. 2025 roku zasoby powierzchni magazynowej w regionie Górnego Śląska szacowano na ponad 6,1 mln m², co odpowiadało 17,1% całkowitej podaży w Polsce. Rynek koncentruje się wokół takich miast jak: Będzin, Chorzów, Czeladź, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Sosnowiec, a także Bielsko-Biała i otaczające je mniejsze miejscowości.

W ciągu roku region zwiększył całkowitą podaż powierzchni magazynowej o blisko 10%. Od stycznia do końca czerwca 2025 roku deweloperzy dostarczyli na rynek ponad 255 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznacza wzrost o blisko 64% względem analogicznego okresu ubiegłego roku. Największe obiekty oddane do użytkowania w II kw. 2025 roku to Panattoni Park Sosnowiec Expo (47 700 m²), hala w parku Booster Zabrze by LemonTree (38 700 m²) oraz GLP Łędziny II (20 400 m²).

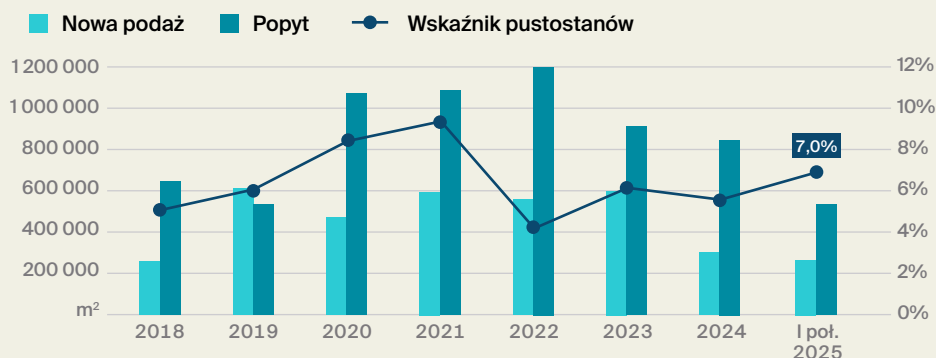
Na koniec czerwca 2025 roku w fazie realizacji na Górnym Śląsku znajdowało się blisko 200 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Największym projektem w budowie pozostawał kompleks czterech hal w ramach parku Booster Zabrze by LemonTree o łącznej powierzchni 69 900 m². Wolumen powierzchni w budowie odnotował spadki zarówno w porównaniu z poprzednim kwartałem, jak i z analogicznym okresem roku poprzedniego. W samym II kw. 2025 roku rozpoczęto budowę 69 000 m² w ramach czterech hal. Jednak deweloperzy wykazują coraz większy optymizm bowiem jedynie 30% powstającej powierzchni zostało zabezpieczone umowami przednajmu, co świadczy o pozytywnym postrzeganiu lokalnego rynku.

Popyt na wynajem powierzchni magazynowej w górnym Śląsku pozostaje silny, w I poł. 2025 roku wynajęto łącznie blisko 530 000 m² powierzchni, co oznacza wzrost o niemal 14% względem analogicznego okresu 2024 roku. W samym drugim kwartale popyt wyniósł ponad 306 000 m², czyli ponad 34% więcej niż w pierwszym kwartale. Największe transakcje zawarte w II kw. 2025 roku to nowa umowa najmu w 7R Park Beskid III (20 900 m²), przedłużenie umowy w Tenneco Stanowice (18 800 m²) oraz odnowienie najmu w Panattoni Park Sosnowiec II (15 500 m²). Odnowienia stanowiły aż 81% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni, nowe umowy – 15%, a ekspansje – 4%.

Pomimo utrzymującego się silnego popytu, na Górnym Śląsku odnotowano wzrost wskaźnika pustostanów, który na koniec II kwartału 2025 roku osiągnął poziom 7% (wzrost o 1,1 pp. r/r). Główną przyczyną był znaczący wolumen nowej powierzchni oddanej do użytku w tym okresie.

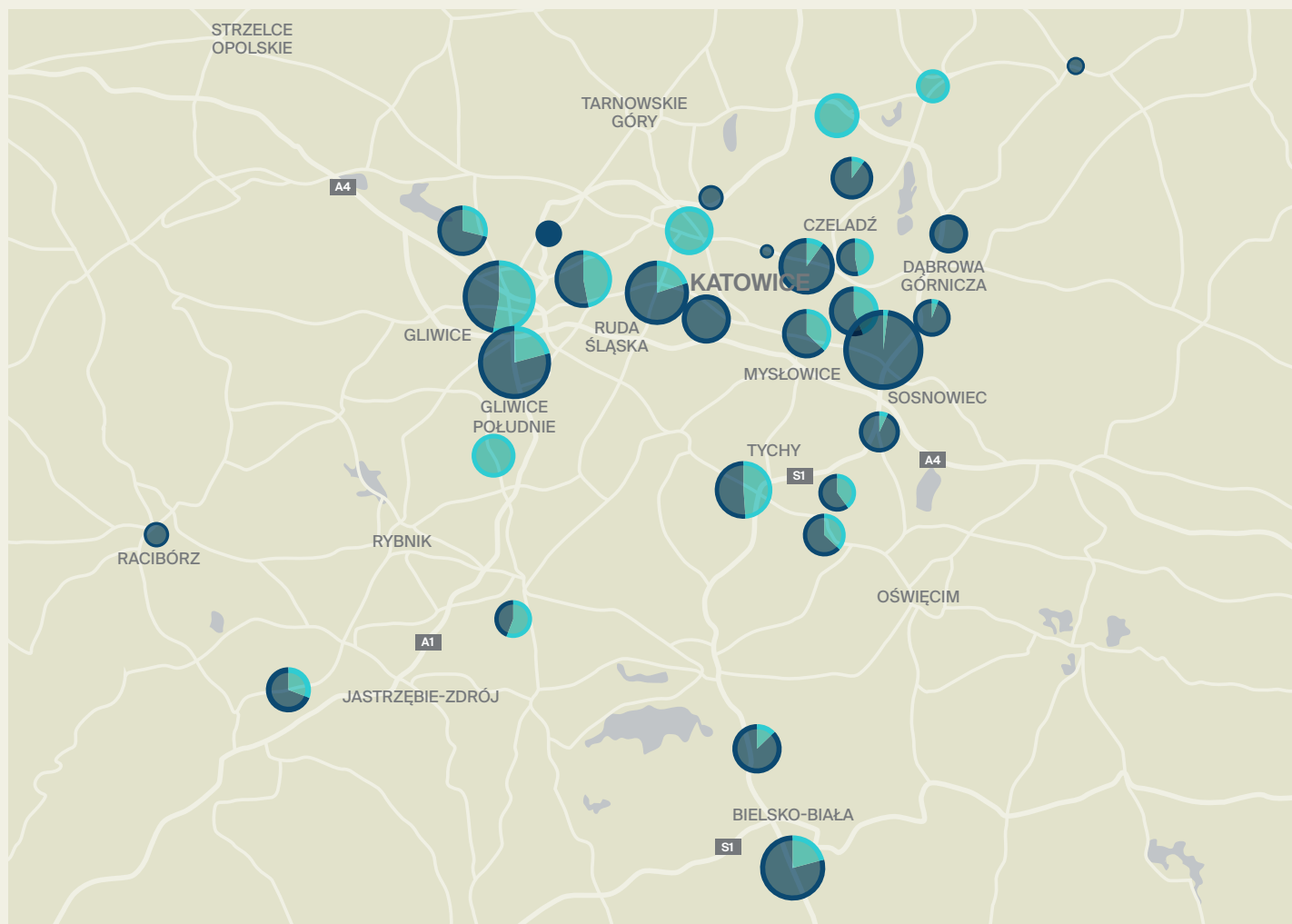
W II kw. 2025 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym na Górnym Śląsku pozostały stabilne w stosunku do poprzedniego kwartału.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów na Górnym 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. Sosnowiec Południe
650 000 m²

2. Gliwice Południe
470 000 m²

3. Ruda Śląska
430 000 m²

4. Zabrze
340 000 m²

5. Gliwice
320 000 m²

Województwo śląskie



Populacja
4,3 mln



Powierzchnia
12 334 km²

EKONOMIA
(06.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
3,8%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 980 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 750 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU



Autostrady
250 km
A1, A4



Drogi ekspresowe
130 km
S1, S52, S86

KONTAKTY W POLSCE:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Natalia Mika
natalia.mika@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. 2025

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