

Rynek magazynowy



I kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska

knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of a warehouse. The central image is a large green-tinted photo of a warehouse roof structure with the text "Górny Śląsk" overlaid. To the left of this central image are two smaller, vertically stacked black and white photos of the same roof structure. Below the central image are three more black and white photos of the roof structure, and at the bottom are three more black and white photos showing different parts of the warehouse interior, including structural beams and lighting.

Górny Śląsk

Górny Śląsk

I KW. 2025

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
5,9 mln m²
- 
Podaż w budowie
270 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
6,8%
- 
Nowa podaż
 (I kw. 2025)
120 000 m²
- 
Popyt
 (I kw. 2025)
230 000 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 jest drugim co do wielkości rynkiem magazynowym w Polsce, po Warszawie. Atrakcyjność Górnego Śląska wynika z dobrej infrastruktury drogowej i kolejowej, dużej dostępności pracowników oraz rozwiniętego rynku konsumenckiego. Region oferuje atrakcyjne tereny inwestycyjne i silną obecność przemysłu, a bliskość granic z Czechami i Słowacją wzmacnia jego rolę jako ważnego hubu logistycznego w Polsce i Europie Środkowej.

Powierzchnia magazynowa w regionie koncentruje się wokół miast takich jak Będzin, Chorzów, Czeladź, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Sosnowiec oraz Bielsko-Biała wraz z otaczającymi je mniejszymi miejscowościami.

Na koniec I kwartału 2025 roku zasoby powierzchni magazynowej w regionie przekraczały 5,9 mln m², co stanowiło 16,6% wszystkich zasobów magazynowych w kraju. W ciągu roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej wzrosły o ponad 6%. W I kwartale 2025 roku na rynek trafiło blisko 120 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznaczało znaczący wzrost zarówno w porównaniu z poprzednim kwartałem, jak i analogicznym okresem roku poprzedniego, jednak pozostawało na poziomie zbliżonym do średniej kwartalnej z ostatnich pięciu lat. Największymi obiektami oddanymi do użytku były hale w Prologis Park Ruda Śląska (37 600 m²), Panattoni Park Będzin (27 600 m²) oraz Fortress Logistic Park Zabrze (22 700 m²).

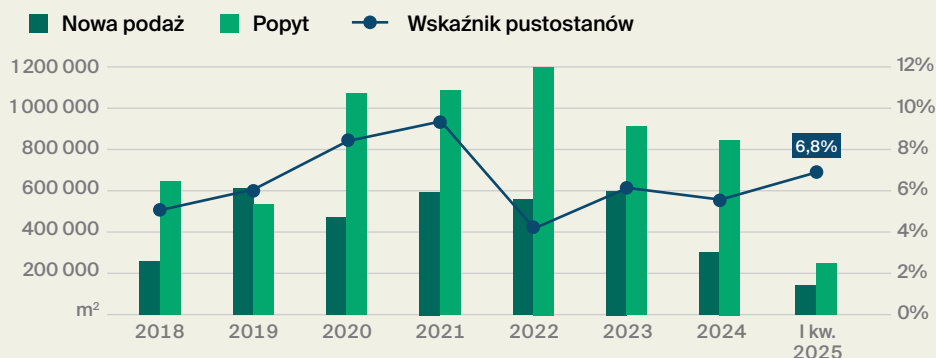
Na koniec marca 2025 roku w trakcie budowy pozostawało 270 000 m² powierzchni magazynowej, z czego największą część stanowił kompleks pięciu hal w projekcie Booster Zabrze by LemonTree o łącznej powierzchni 108 000 m². W porównaniu do I kwartału 2024 roku podaż w budowie wzrosła o blisko 23%, jednak w analizowanym okresie nie rozpoczęto nowych inwestycji. Podaż w budowie była zabezpieczona umowami przynajmniej na poziomie 53%, co świadczy o ostrożności deweloperów wobec projektów spekulacyjnych.

Liczba wynajętej powierzchni w I kwartale 2025 roku wyniosła około 230 000 m², co oznacza spadek o ponad 11% wobec poprzedniego kwartału, ale wzrost o 4% względem analogicznego okresu 2024 roku. Największe umowy to odnowienie najmu w Prologis Park Chorzów (56 000 m²), odnowienie umowy w Prologis Park Dąbrowa (22 400 m²) oraz odnowienie i ekspansja w Panattoni Park Ruda Śląska (16 700 m² i dodatkowe 5 700 m²). W strukturze popytu dominowały odnowienia umów, które stanowiły 69%, nowe kontrakty miały 27%, a ekspansje 4% udziału.

Wskaźnik pustostanów na koniec I kwartału 2025 roku wyniósł 6,8%, co oznacza wzrost o 0,4 punktu procentowego w stosunku do roku poprzedniego. Wzrost ten wynikał głównie z dostarczenia na rynek dużej liczby nowej podaży, która nie została w pełni skomercjalizowana.

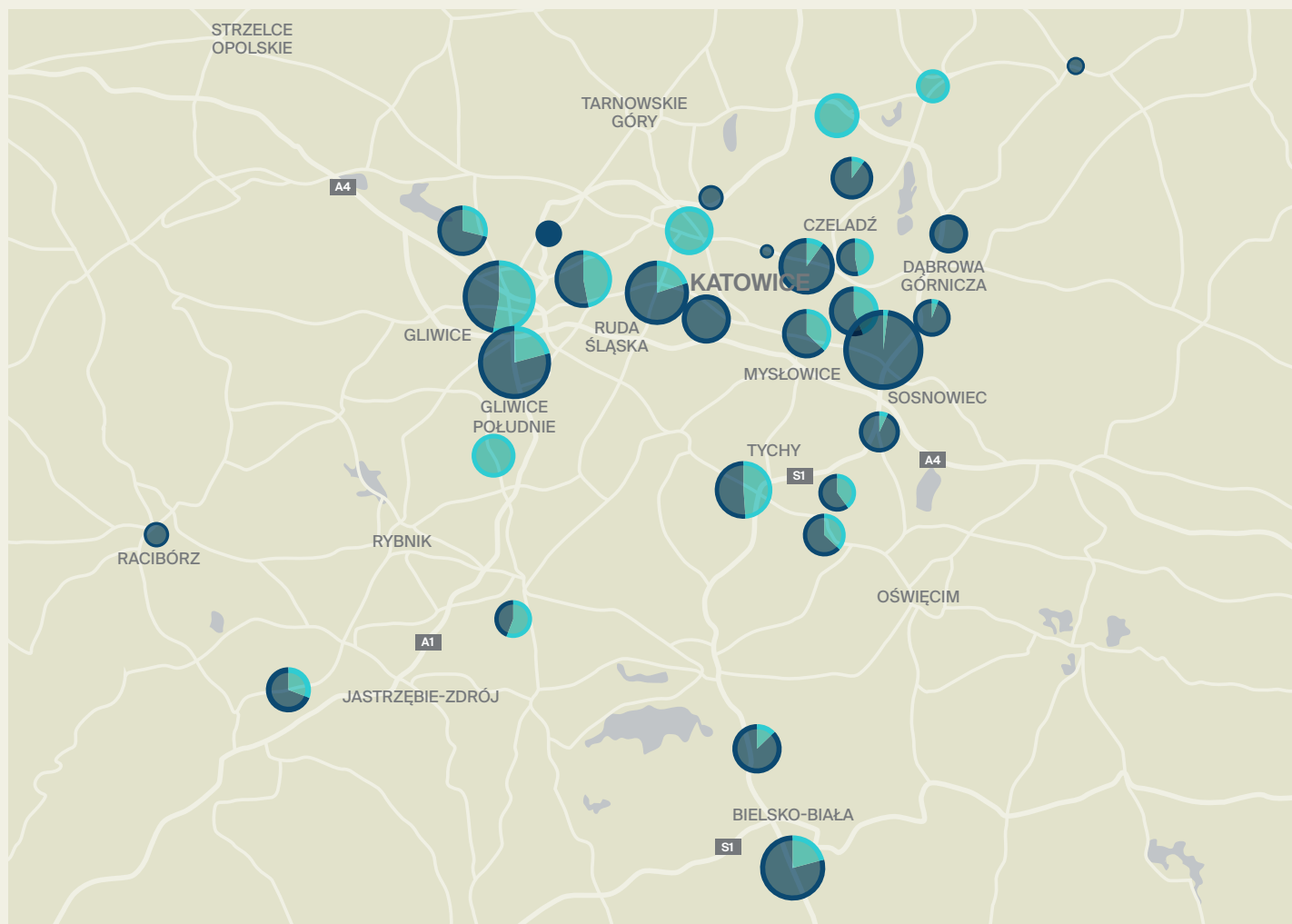
Czynsze wywoławcze w regionie pozostały stabilne w porównaniu z poprzednim kwartałem.

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. Czeladź
310 000 m²

5. Gliwice
300 000 m²

Województwo śląskie



Populacja
4,3 mln



Powierzchnia
12 334 km²

EKONOMIA
(03.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
3,9%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 829 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 597 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