

Rynek magazynowy



I kw. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska






knightfrank.com.pl/research



GÓRNY ŚLĄSK

Górny Śląsk

I KW. 2026

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
6,3 mln m²
- 
Nowa podaż (I kw. 2026)
100 000 m²
- 
Podaż w budowie
215 000 m²
- 
Popyt (I kw. 2026)
180 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
8,4%

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 beczynszowy na każdy rok obowiązywania umowy
1-1,5 miesiąca

Region Górnego Śląska pozostaje drugim - po Warszawie - największym rynkiem magazynowym w Polsce. Silna pozycja regionu wynika z dobrze rozwiniętej infrastruktury transportowej, sprzyjających warunków dla działalności produkcyjnej i dystrybucyjnej oraz strategicznego położenia umożliwiającego efektywne połączenia z rynkami sąsiednimi, w tym Czechami, Niemcami i Słowacją. Czynniki te wzmacniają atrakcyjność Górnego Śląska jako jednego z kluczowych hubów logistycznych w Polsce i Europie Centralnej.

Na koniec I kwartału 2026 roku zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie przekroczyły 6,3 mln m², co odpowiadało 16,8% całkowitych zasobów magazynowych w Polsce. Aktywność magazynowa koncentruje się przede wszystkim wokół miast takich jak Będzin, Chorzów, Czeladź, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Gliwice i Sosnowiec, a także Bielsko-Biała.

W ujęciu rocznym zasoby magazynowe Górnego Śląska zwiększyły się o ponad 7%. W okresie od stycznia do końca marca 2026 roku deweloperzy dostarczyli ponad 100 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej. Oznacza to spadek o blisko 13% względem analogicznego okresu 2025 roku, przy jednoczesnym istotnym – ponad pięciokrotnym – wzroście w relacji do poprzedniego kwartału. Do największych oddanych obiektów należały: hala w ramach EQT Exeter Gliwice o powierzchni 36 200 m², obiekt w Panattoni Park Sosnowiec V (33 800 m²) oraz dwie hale w kompleksie CTPark Zabrze o powierzchni odpowiednio 20 000 m² i 3 100 m².

Na koniec marca 2026 roku w budowie pozostawało blisko 220 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 20% względem analogicznego okresu poprzedniego roku. Największy wolumen realizowany był w ramach Booster Zabrze by LemonTree, obejmującego trzy hale o łącznej powierzchni około 58 000 m². W I kw. 2026 największym rozpoczętym obiektem była hala w kompleksie Panattoni Park Katowice Airport o powierzchni 40 000 m², zlokalizowana w bliskim sąsiedztwie lotniska w Katowicach.

Na koniec I kwartału 2026 roku około 35% powierzchni pozostającej w budowie było zabezpieczone umowami najmu. Niski poziom przednajmu odzwierciedla pozytywną ocenę perspektyw rozwoju rynku przez deweloperów.

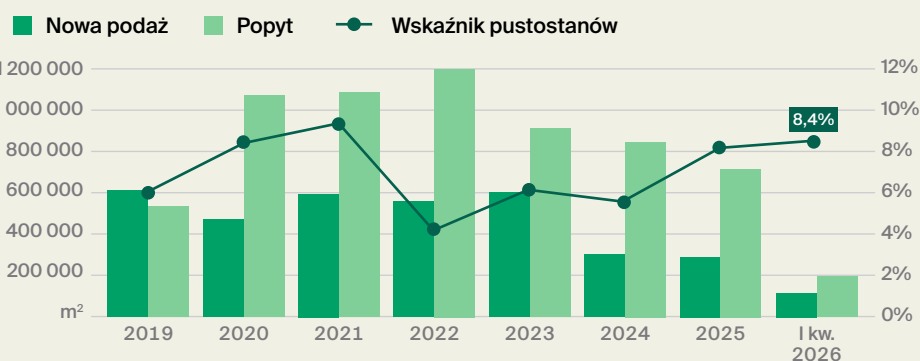
W okresie od stycznia do marca 2026 roku wolumen transakcji najmu na Górnym Śląsku wyniósł blisko 180 000 m², co oznacza spadek o ponad 20% względem analogicznego okresu poprzedniego roku. Do największych transakcji zawartych w analizowanym okresie należały: nowa umowa w EQT Exeter Gliwice (28 000 m²), odnowienie najmu w Segro Logistics Park Gliwice (21 600 m²) oraz nowa umowa w Park Ruda Śląska (19 900 m²).

W strukturze popytu dominowały nowe umowy, które odpowiadały za 58% całkowitego wolumenu najmu. Odnowienia stanowiły 25% zawartych transakcji, natomiast ekspansje odpowiadały za pozostałe 17% aktywności najemców.

Na koniec I kwartału 2026 roku wskaźnik pustostanów na Górnym Śląsku wyniósł 8,4%, notując wzrost o 1,6 p.p. r/r. Wzrost poziomu dostępnej powierzchni wynikał przede wszystkim z osłabionej aktywności najemców przy jednoczesnym utrzymaniu relatywnie wysokiego poziomu nowej podaży.

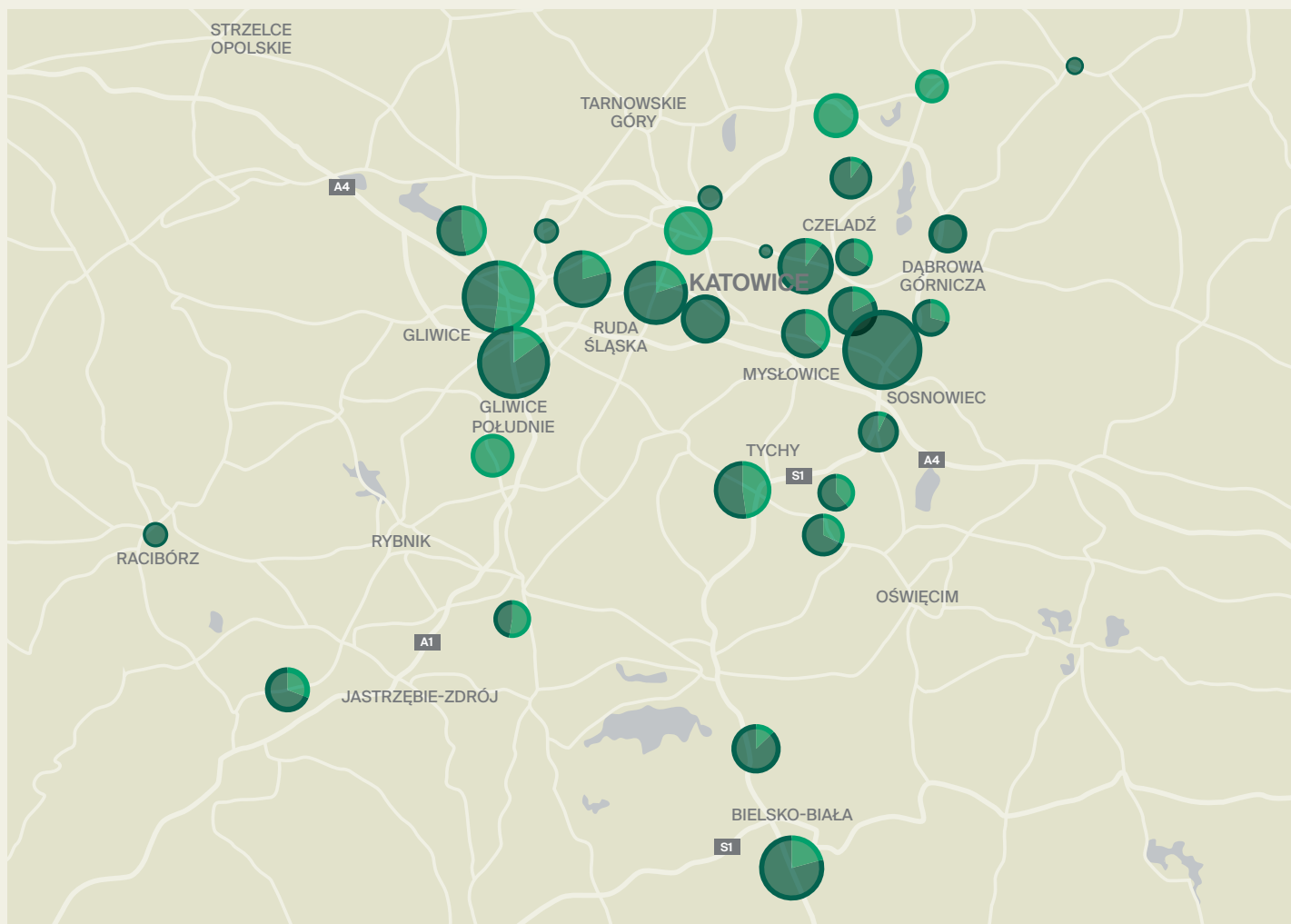
Czynsze wywoławcze na rynku magazynowym Górnego Śląska pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału.

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
510 000 m²

3. Ruda Śląska
430 000 m²

4. Zabrze
390 000 m²

5. Gliwice
320 000 m²

Województwo śląskie



Populacja
4,3 mln



Powierzchnia
12 334 km²

EKONOMIA
(03.2026, GUS)



Stopa bezrobocia
4,9%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 400 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
9 200 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

CEO

Charles Taylor
charles.taylor@pl.knightfrank.com

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Michał Królik
michal.krolik@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@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