

# Rynek magazynowy



I POŁ. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym  
Górnego Śląska

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)

A collage of images showing the interior of a warehouse, featuring steel beams and corrugated metal roofs. The central image is a large teal rectangle with the text "Górny Śląsk" in white. Surrounding it are several smaller images, some in black and white and some in teal, showing different angles and details of the warehouse structure.

## Górny Śląsk

# Górny Śląsk

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**  
**5,6 mln m<sup>2</sup>**
-  **Podaż w budowie**  
**280 000 m<sup>2</sup>**
-  **Wskaźnik pustostanów**  
**5,9%**
-  **Nowa podaż**  
**155 000 m<sup>2</sup>**
-  **Popyt**  
**470 000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**3,50-6,00**
-  **Czynsz za powierzchnię biurową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**10,00-12,50**
-  **Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**4,00-7,00**
-  **Okres bezczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca**

Region Górnego Śląska jest drugim co do wielkości ośrodkiem magazynowym w Polsce, ustępując jedynie Warszawie. Atrakcyjność regionu dla firm produkcyjnych i dystrybucyjnych wynika z dostępności wykwalifikowanej siły roboczej, rozwiniętej infrastruktury przemysłowej oraz dogodnych połączeń drogowych (A1, A4), umożliwiających szybki transport do Czech, Niemiec i Słowacji. Na koniec II kw. 2024 roku zasoby magazynowe Górnego Śląska wynosiły ponad 5,6 mln m<sup>2</sup>, co stanowiło 16,7% krajowych zasobów. Rynek ten skupia się wokół miast takich jak Będzin, Chorzów, Gliwice, Sosnowiec, Tychy, Dąbrowa Górnicza oraz mniejszych miejscowości.

W ciągu roku powierzchnia magazynowa w regionie wzrosła o 6,4%. Od stycznia do czerwca 2024 roku oddano do użytku ponad 155 000 m<sup>2</sup> nowoczesnych magazynów, o 38% mniej niż w analogicznym okresie 2023 roku. Największe obiekty ukończone w tym czasie to Panattoni Park Ruda Śląska V (44 000 m<sup>2</sup>), Panattoni Park Bielsko-Biała IV (31 000 m<sup>2</sup>) oraz Fortress Logistic Park Zabrze (23 000 m<sup>2</sup>).

Na koniec czerwca 2024 roku w budowie znajdowało się 280 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, z największym projektem – Booster Zabrze by LemonTree (40 000 m<sup>2</sup> i 12 000 m<sup>2</sup>). Wolumen nowo budowanych magazynów wzrósł zarówno w porównaniu do poprzedniego kwartału, jak i do ubiegłego roku. W I poł. 2024 roku rozpoczęto budowę dodatkowych 155 000 m<sup>2</sup>, z czego 70% powierzchni było już objęte umowami najmu, co ograniczyło ryzyko inwestycji spekulacyjnych.

W pierwszej połowie 2024 roku na Górnym Śląsku wynajęto blisko 470 000 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, co stanowi wzrost o ponad 30% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Wolumeny w ujęciu kwartalnym również wzrosły, przy czym największy skok, o ponad 50%, zanotowano względem II kwartału 2023 roku. Największe zawarte umowy to Panattoni Park Sosnowiec Expo (34 000 m<sup>2</sup>), CTPark Zabrze (38 600 m<sup>2</sup>) i CTPark Katowice (23 000 m<sup>2</sup>). Nowe umowy stanowiły 50% wynajętej powierzchni, 42% to odnowienia, a 8% przypadło na ekspansję.

Wzrost popytu na Górnym Śląsku doprowadził do spadku wskaźnika pustostanów, który na koniec II kwartału 2024 roku wyniósł 5,9%, co oznacza spadek o 1,6 pp. w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

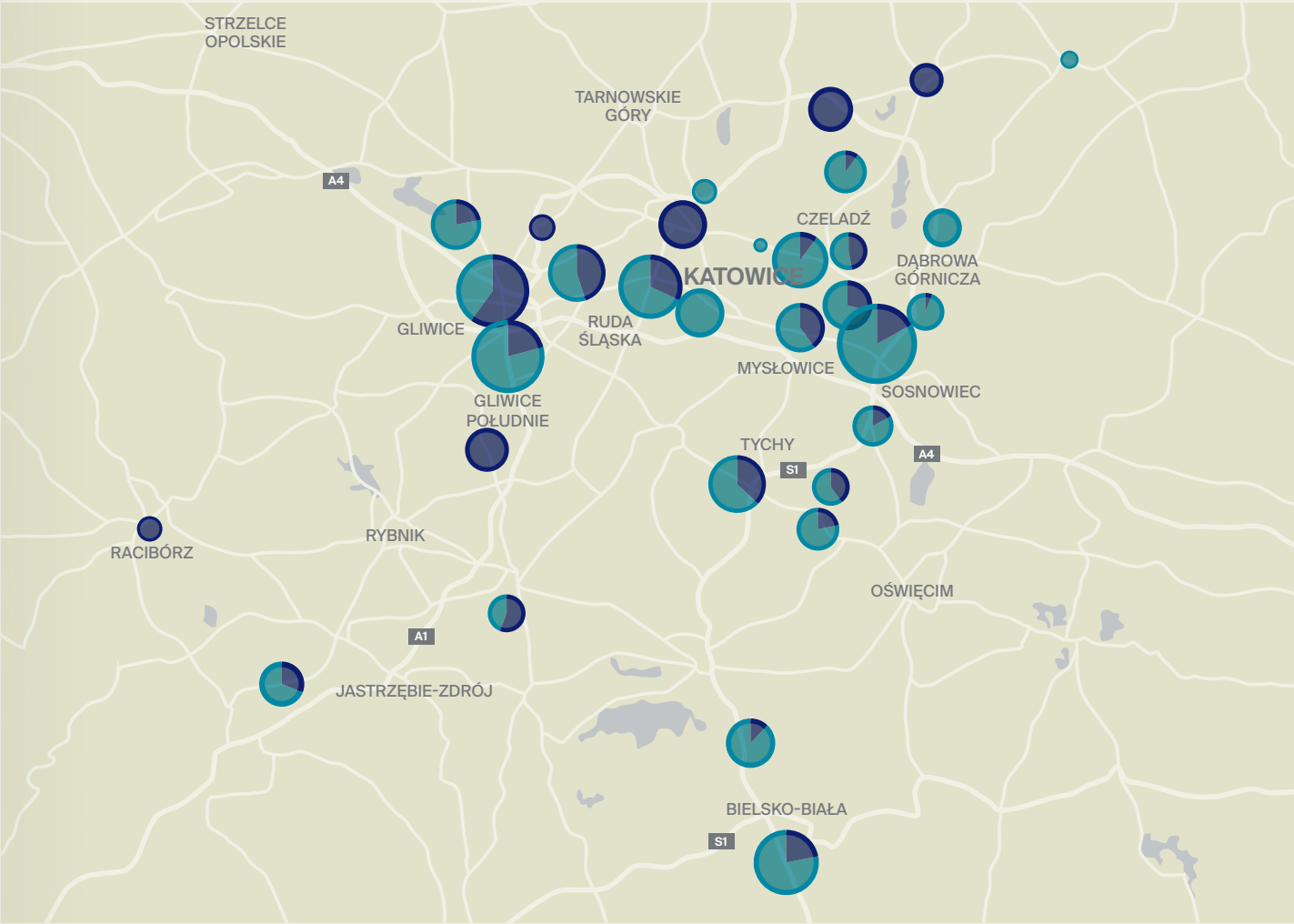
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie pozostały stabilne w II kwartale 2024 roku w porównaniu do poprzedniego kwartału.

## Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów na Górnym Śląsku



Źródło: Knight Frank

## Lokalizacja obiektów magazynowych



Źródło: Knight Frank

## 5 kluczowych destynacji logistycznych w regionie (wg zasobów powierzchni istniejącej)

- Sosnowiec Południe**  
**630 000 m<sup>2</sup>**
- Gliwice Południe**  
**470 000 m<sup>2</sup>**
- Ruda Śląska**  
**330 000 m<sup>2</sup>**
- Gliwice**  
**300 000 m<sup>2</sup>**
- Tychy**  
**300 000 m<sup>2</sup>**

## Województwo śląskie

-  **Populacja**  
**4,3 mln**
-  **Powierzchnia**  
**12 334 km<sup>2</sup>**
-  **Stopa bezrobocia**  
**3,6%**
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**  
**8 220 PLN (brutto)**
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**  
**7 920 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](http://www.KnightFrank.com.pl)

**RESEARCH**

Dorota Lachowska  
[dorota.lachowska@pl.knightfrank.com](mailto:dorota.lachowska@pl.knightfrank.com)

**CAPITAL MARKETS**

Krzysztof Cipiur  
[krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com](mailto:krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com)

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI  
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Przemysław Jankowski  
[przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com](mailto:przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com)

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

Małgorzata Krzystek  
[malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com](mailto: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. 2024

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