

Rynek magazynowy



III kw. 2025

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



Górny Śląsk

III KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Górny Śląsk pozostaje jednym z najważniejszych i najbardziej strategicznych centrów logistycznych w Polsce i Europie Środkowej. To drugie co do wielkości skupisko nowoczesnej powierzchni magazynowej w kraju, oferujące ponad 6,2 mln m², czyli 17% wszystkich zasobów w Polsce. Region od lat przyciąga najemców dzięki doskonale rozwiniętej infrastrukturze transportowej (w tym dostępowi do autostrad A1 i A4) oraz bliskości trzech kluczowych rynków zagranicznych - Czech, Niemiec i Słowacji. Tak silne połączenia międzynarodowe sprawiają, że Górny Śląsk jest jedną z najbardziej pożądanymi lokalizacjami dla firm produkcyjnych, logistycznych i dystrybucyjnych.

Zasoby magazynowe na Górnym Śląsku stabilnie rosną, w okresie od stycznia do końca września 2025 roku deweloperzy dostarczyli ponad 280 000 m² nowoczesnej powierzchni, co oznacza wzrost o 6% rok do roku. Jednocześnie III kwartał przyniósł wyraźne spowolnienie nowej podaży - oddano zaledwie 20 000 m² w ramach trzech hal: jednej w Booster Zabrze by LemonTree (11 100 m²) oraz dwóch w Multipark Sosnowiec (4 900 m² i 3 600 m²). Również liczba powierzchni magazynowej w budowie spadła, na koniec września 2025 roku w trakcie realizacji znajdowało się 190 000 m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 35% względem roku poprzedniego.

Największymi projektami w budowie są trzy hale w kompleksie Booster Zabrze by LemonTree (41.000 m², 9.000 m² i 8.700 m²) oraz dwie hale w Panattoni Park Sosnowiec V (33.800 m² i 10.800 m²). W III kwartale ruszyła budowa jedynie jednej nowej hali - również w ramach Panattoni Park Sosnowiec V.

Równocześnie, jedynie 30% powierzchni w budowie objęto umowami przednajmu. Wysoki odsetek budów spekulacyjnych wskazuje pozytywne postrzeganie rynku najmu i optymistyczne oczekiwania wobec popytu na powierzchnie magazynowe.

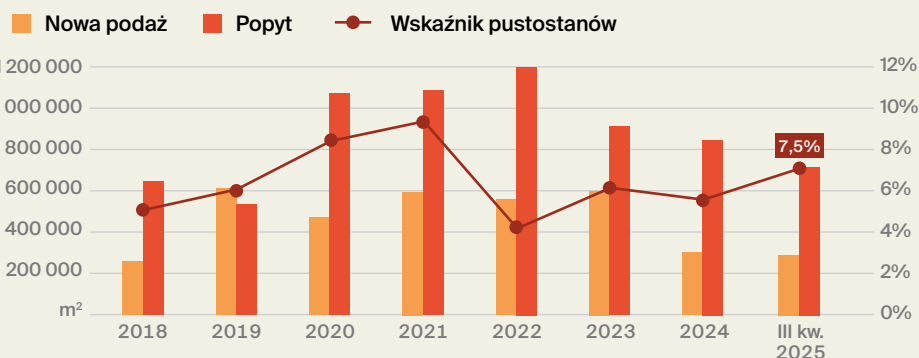
W pierwszych trzech kwartałach 2025 roku wynajęto prawie 700 000 m², co oznacza 21% wzrost rok do roku. Wśród największych transakcji dominowały przedłużenia umów: 25 800 m² w Segro Business Park Gliwice, 20.800 m² w Prologis Park Dąbrowa oraz 12.200 m² w Diamond Business Park Gliwice II.

Odnowienia istniejących umów najmu stanowiły 70% całkowitego wolumenu najmu w okresie I-III kw. 2025. Nowe umowy stanowiły 29% wynajętej powierzchni, a ekspansje jedynie 1%.

Pomimo wzrostu wolumenu najmu, współczynnik pustostanów lekko wzrósł, co było wynikiem skoncentrowania aktywności najemców na odnowieniach istniejących umów oraz dostarczenia na rynek wysokiej liczby nowej podaży. Na koniec III kwartału 2025 roku współczynnik pustostanów wyniósł 7,5%, czyli o 0,5 p.p. więcej niż w drugim kwartale.

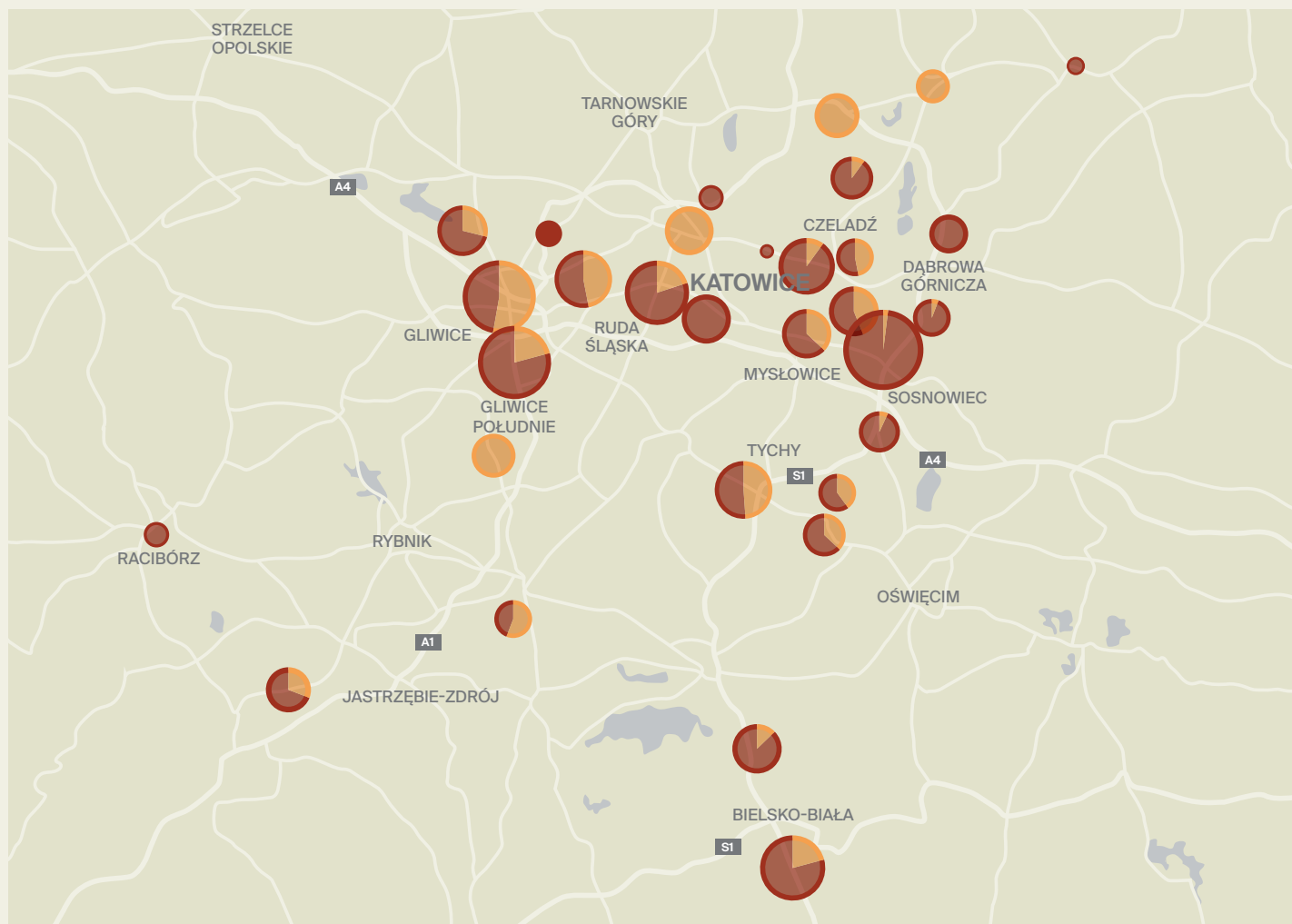
Jednocześnie czynsze wywoławcze pozostały stabilne i wahają się w przedziale 4-6 EUR/m²/miesiąc. Wysokie górne granice stawek, należące do najwyższych w Polsce, potwierdzają atrakcyjność i konkurencyjność regionu dla najemców i inwestorów.

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
350 000 m²

5. Gliwice
320 000 m²

Województwo śląskie



Populacja
4,3 mln



Powierzchnia
12 334 km²

EKONOMIA (09.2025, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8 700 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
4,3%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 800 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**

Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@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