

Rynek magazynowy



IV kw. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska


knightfrank.com.pl/research

A collage of various photographs showing the interior of a warehouse, focusing on the structural steel beams and corrugated metal roof. The images are arranged in a grid-like pattern, with some images having a blue tint and others in grayscale. The central image is the largest and features the text "Górny Śląsk" in white.

Górny Śląsk

Górny Śląsk

IV KW. 2024

- 
Zasoby powierzchni magazynowych
5,7 mln m²
- 
Podaż w budowie
380 000 m²
- 
Wskaźnik pustostanów
5,8%
- 
Nowa podaż (2024)
290 000 m²
- 
Popyt (2024)
835 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- 
Czynsz za powierzchnię magazynową
 EUR/m²/miesiąc
3,50-6,00
- 
Czynsz za powierzchnię biurową
 EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
- 
Opłata eksploatacyjna
 PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- 
Okres beczynszowy
1-1,5 miesiąca

Region Górnego Śląska jest drugim co do wielkości ośrodkiem magazynowym w Polsce, z zasobami wynoszącymi 5,7 mln m², co stanowi 16,7% krajowych zasobów. Atrakcyjność regionu wynika z rozbudowanej infrastruktury drogowej (autostrady A1 i A4), dużej liczby wykwalifikowanej siły roboczej oraz bliskości Czech, Niemiec i Słowacji. Rynek koncentruje się wokół takich miast jak Będzin, Gliwice, Sosnowiec, Tychy czy Bielsko-Biała.

Region Górnego Śląska w ciągu roku zwiększył całkowitą powierzchnię magazynową o ponad 5%, jednak tempo wzrostu rynku wyraźnie spowolniło. Od początku 2024 roku oddano do użytku najemców blisko 290 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi ponad 50% mniej niż w 2023 roku. Nowa podaż odnotowała wyraźne spadki zarówno w ujęciu rocznym, jak i kwartalnym, pozostając znacząco poniżej średniej z ostatnich pięciu lat. Wśród największych ukończonych inwestycji znalazły się Panattoni Park Ruda Śląska V (44 000 m²), Panattoni Park Knurów (34 600 m²) oraz Panattoni Park Bielsko-Biała IV (31 000 m²).

Na koniec grudnia 2024 roku w budowie pozostawało 380 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, a największą realizowaną inwestycją był Panattoni Park Sosnowiec Expo (47 600 m²). W przeciwieństwie do podaży oddanej do użytku, wolumen powierzchni w budowie wzrósł zarówno w porównaniu do poprzedniego kwartału, jak i analogicznego okresu ubiegłego roku. W IV kw. 2024 roku rozpoczęto realizację około 76 800 m² powierzchni logistycznej. Wartym zaznaczenia jest fakt, że ponad połowa powierzchni w budowie była zabezpieczona umowami najmu.

W 2024 roku na Górnym Śląsku wynajęto blisko 835 000 m² powierzchni, co oznacza spadek o 8% w stosunku do 2023 roku. Całkowity wolumen zawartych umów pozostawał również poniżej średniorocznego popytu z ostatnich pięciu lat. Wśród największych transakcji znalazły się odnowienie umowy w Loop Mysłowice by LemonTree (51 500 m²), nowa umowa w CTPark Zabrze (38 600 m²) oraz przedłużenie umowy w Logicor Czeladź (37 300 m²).

Wskaźnik pustostanów na Górnym Śląsku na koniec IV kw. 2024 wyniósł 5,8%, co oznacza spadek o 0,3 pp. względem poprzedniego roku. Spadek ten wynikał z ograniczonej nowej podaży przy jednoczesnym utrzymującym się wysokim popycie..

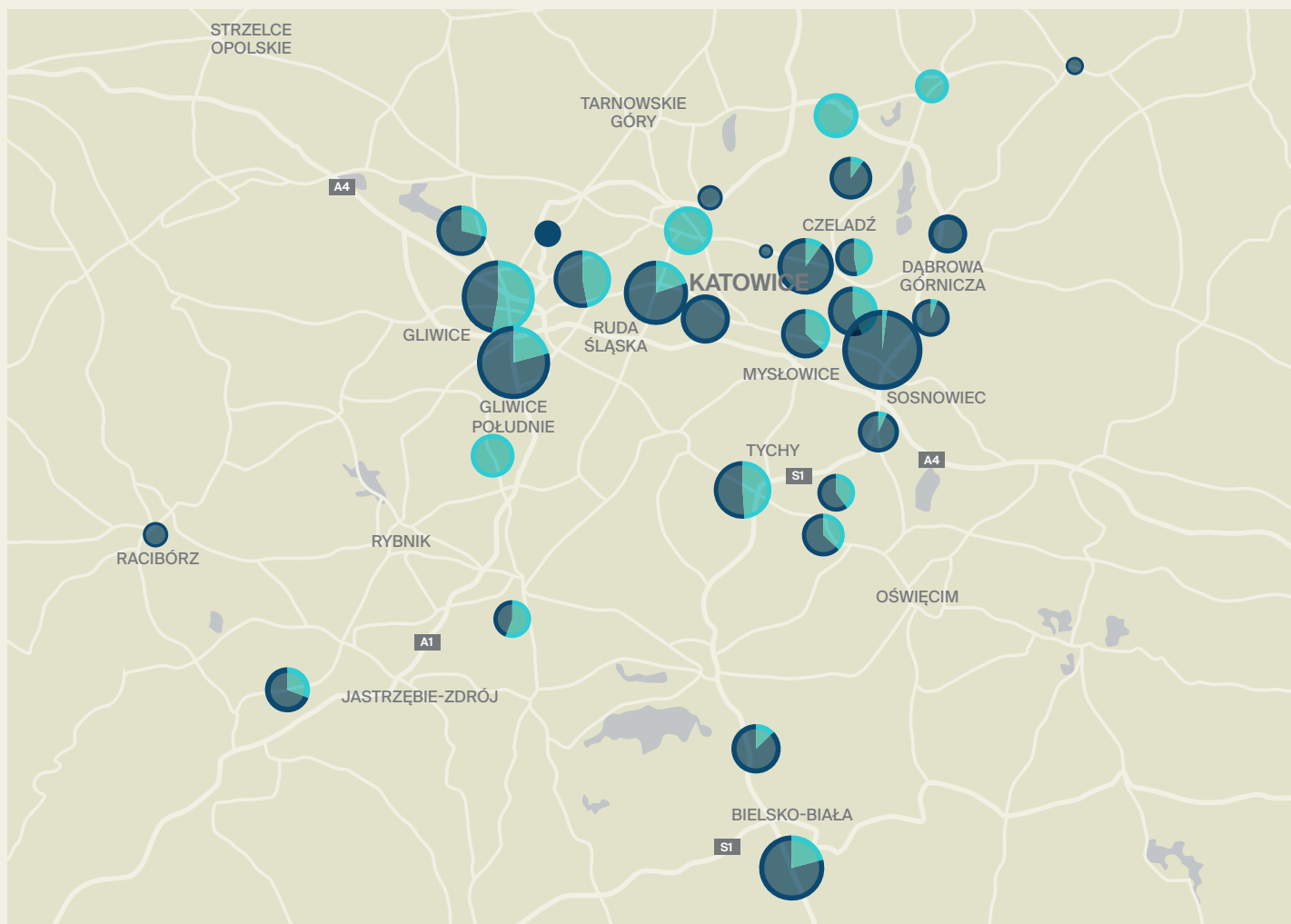
Czysze wywoławcze w regionie Górnego Śląska w IV kw. 2024 roku pozostały stabilne względem poprzedniego kwartału, co wskazuje na utrzymującą się równowagę rynkową.

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
630 000 m²
- 2.** Gliwice Południe
470 000 m²
- 3.** Ruda Śląska
390 000 m²
- 4.** Czeldź
310 000 m²
- 5.** Gliwice
300 000 m²

Województwo śląskie



Populacja
4,3 mln



Powierzchnia
12 334 km²

EKONOMIA (12.2024, GUS)



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 540 PLN (brutto)



Stopa bezrobocia
3,6%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
8 185 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 Jankowski
przemyslaw.jankowski@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