

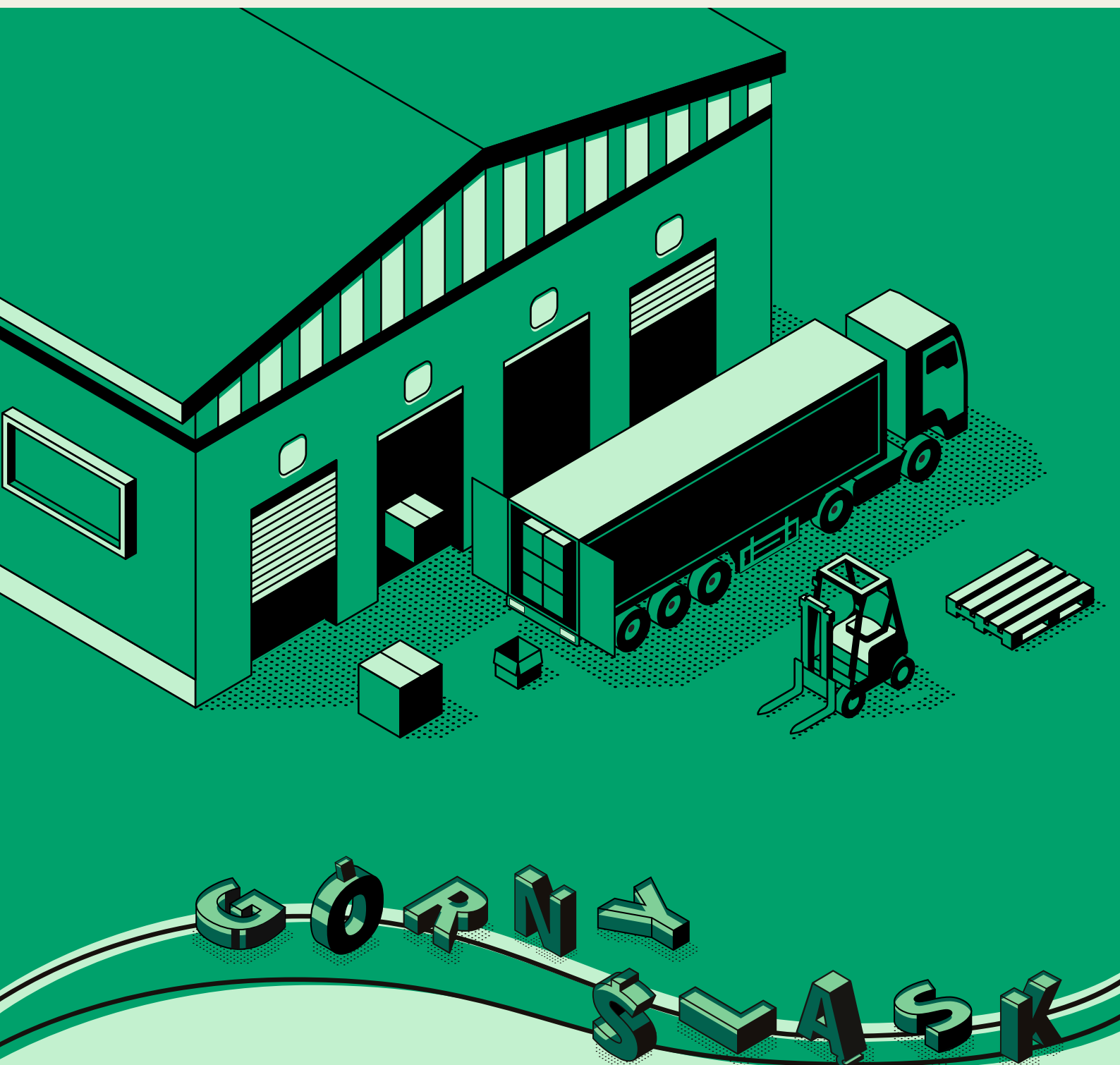
Rynek magazynowy



IV kw. 2025

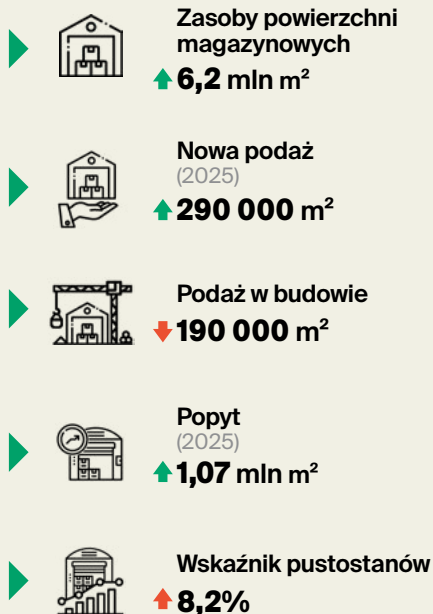
Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



Górny Śląsk

IV KW. 2025



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Region Górnego Śląska pozostaje drugim (po Warszawie) największym rynkiem magazynowym w Polsce. Jego atrakcyjność dla firm produkcyjnych i dystrybucyjnych wynika z dobrze rozwiniętej infrastruktury drogowej oraz dogodnych połączeń z Czechami, Niemcami i Słowacją, co wzmacnia pozycję regionu jako jednego z kluczowych hubów logistycznych w Polsce i Europie Centralnej. Na koniec IV kw. 2025 zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej w regionie przekroczyły 6,2 mln m², co stanowiło 16,9% całkowitych zasobów krajowych. Aktywność magazynowa koncentruje się w obrębie miast aglomeracji, takich jak Będzin, Chorzów, Czeladź, Tychy, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Sosnowiec oraz Bielsko-Biała, a także w sąsiadujących z nimi mniejszych ośrodkach.

Zasoby magazynowe na Górnym Śląsku stale rosną, jednak od 2024 roku tempo wzrostu znacznie osłabło. W 2025 roku oddano do użytkowania ponad 290 000 m² powierzchni magazynowej, co stanowi porównywalny poziom do nowej podaży oddanej rok wcześniej, jednak pozostaje znacznie poniżej średniej pięcioletniej wynoszącej 465 000 m².

Największe obiekty, które w 2025 roku uzyskały pozwolenie na użytkowanie to Panattoni Park Sosnowiec Expo o powierzchni 47 700 m², hala w ramach parku Booster Zabrze by LemonTree (38 700 m²) oraz hala w parku Prologis Park Ruda Śląska (37 600 m²).

Aktywność deweloperska dalej spada, na koniec grudnia 2025 roku w budowie znajdowało się 190 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o 50% względem poprzedniego roku. W IV kw. 2025 roku rozpoczęto budowę jedynie 19 700 m² powierzchni logistycznej w ramach jednego projektu - GLP Gliwice II Logistics Centre, a największym obiektem w budowie pozostał kompleks trzech hal w ramach parku Booster Zabrze by LemonTree o łącznej powierzchni 58 700 m².

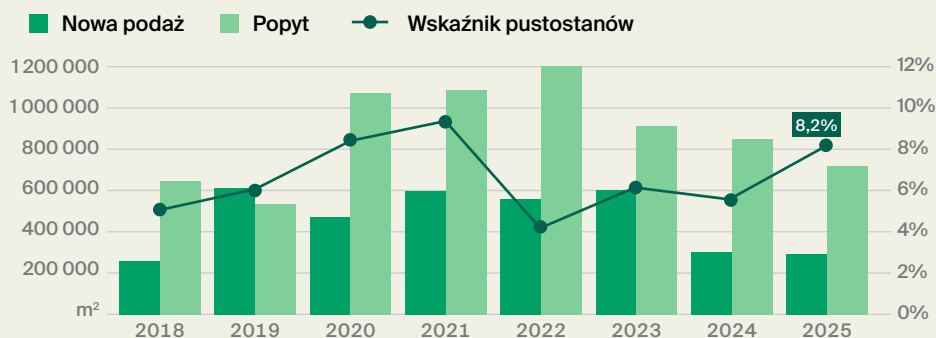
Na koniec czwartego kwartału jedynie 35% powierzchni w budowie było zabezpieczone umowami najmu, co jest znacznie poniżej średniej krajowej wynoszącej 60%.

W 2025 roku liczba wynajętej powierzchni na Górnym Śląsku wyniosła blisko 1,075 mln m², notując wzrost o blisko 30% w relacji do 2024 roku. Największe umowy podpisane w 2025 roku obejmowały: odnowienie umowy na powierzchnię magazynową w Prologis Park Chorzów (55 900 m²), odnowienie umowy w Hillwood Sosnowiec Zagłębie 1 (40 500 m²) oraz nową umowę w Panattoni Park Katowice Airport (40 000 m²).

Współczynnik pustostanów na Górnym Śląsku na koniec IV kw. 2025 roku oscylował w granicach 8,25%. Pomimo ograniczonej liczby nowej podaży, wskaźnik pustostanów odnotował wzrost o 2,3 p.p. w porównaniu z wartością sprzed 12 miesięcy. Pomimo wysokiego poziomu popytu, aktywność najemców koncentrowała się głównie na renegocjacjach i odnowieniach istniejących umów.

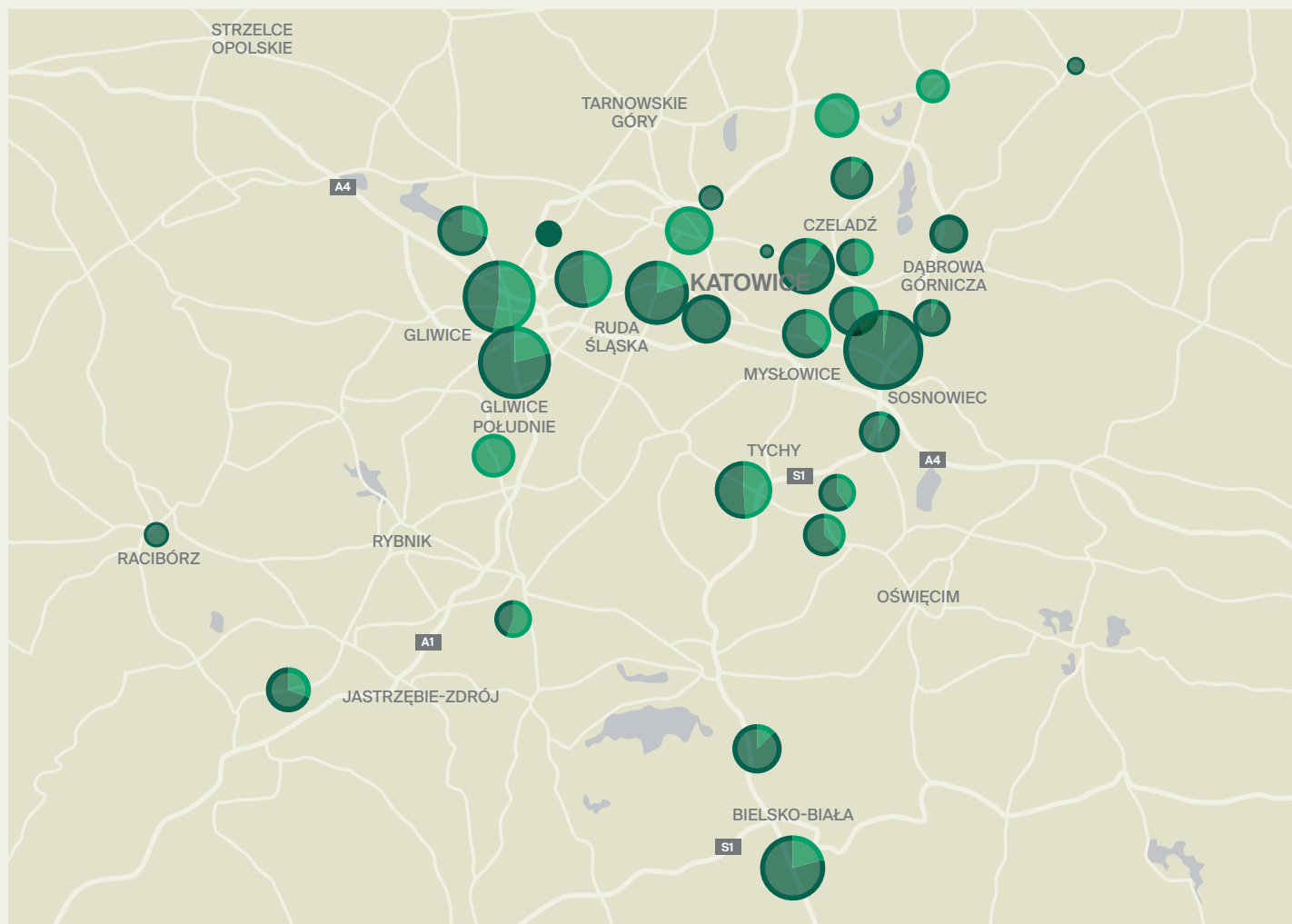
W IV kw. 2025 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Górnego Śląska pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału i wynosiły 4,00-6,0 EUR/m²/miesiąc.

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
(12.2025, GUS)



Stopa bezrobocia
4,4%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
10 200 PLN (brut-



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
9 400 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**

Przemysław Piętaś
przemyslaw.pietak@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