

Rynek magazynowy

I poł. 2026

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
Górnego Śląska

knightfrank.com.pl/research



GÓRNY ŚLĄSK

Górny Śląsk

I POŁ. 2026

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
6,3 mln m² ▲ (+3,1% r/r)
-  **Nowa podaż**
(I poł. 2026)
140 000 m² ▼ (-44,0% r/r)
-  **Podaż w budowie**
320 000 m² ▲ (+60,8% r/r)
-  **Popyt**
(I poł. 2026)
620 000 m² ▲ (+21,0% r/r)
-  **Wskaźnik pustostanów**
7,3% ▲ (+0,2% r/r)

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

Górny Śląsk pozostaje drugim, po Warszawie, największym rynkiem magazynowym w Polsce. Atrakcyjność regionu wynika z dobrze rozwiniętej infrastruktury drogowej oraz dogodnego położenia względem Czech, Niemiec i Słowacji, co sprzyja rozwojowi sektora produkcyjnego i dystrybucyjnego. Na koniec II kw. 2026 r. zasoby magazynowe regionu przekroczyły 6,3 mln m², stanowiąc 16,7% całkowitych zasobów w Polsce. Największa koncentracja powierzchni magazynowej występuje w rejonie Będzina, Chorzowa, Czeladzi, Tychów, Dąbrowy Górniczej, Gliwic i Sosnowca, a także Bielska-Białej i okolicznych miejscowości.

W ciągu ostatnich 12 miesięcy zasoby magazynowe na Górnym Śląsku wzrosły o ponad 3%. W I poł. 2026 r. deweloperzy dostarczyli ponad 140 tys. m² nowej powierzchni, co oznacza spadek o blisko 44% r/r. W samym II kw. podaż była o 70% niższa niż w analogicznym okresie 2025 r. oraz o ponad 60% niższa niż w I kw. 2026 r. W tym okresie oddano do użytkowania jedynie jeden obiekt – halę w ramach Booster Zabrze by LemonTree o powierzchni 40 800 m².

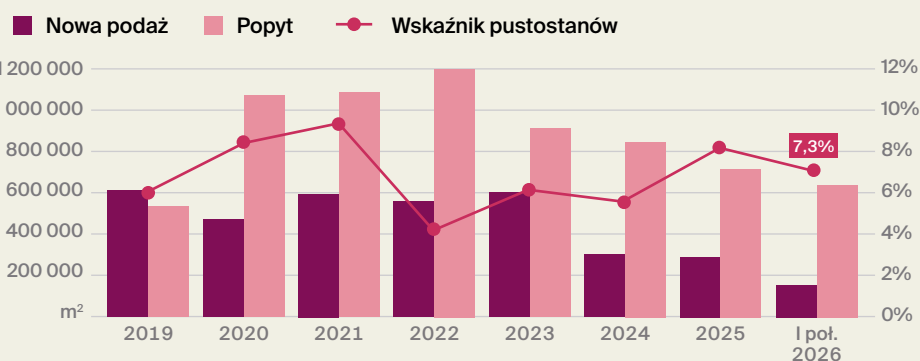
Jednocześnie aktywność deweloperska rośnie. Na koniec czerwca 2026 r. w budowie pozostawało blisko 320 000 m² powierzchni magazynowej, o niemal 50% więcej niż poprzednim kwartale. Co więcej blisko połowa powierzchni pozostającej w budowie nie była zabezpieczona umowami najmu, co jest jednym z najwyższych wskaźników w Polsce wskazującym na pozytywny sentyment deweloperów względem lokalnego rynku. Największym realizowanym projektem jest obiekt w ramach Panattoni Park Katowice Airport o powierzchni 82 000 m².

Równocześnie popyt pozostaje silny. W I poł. 2026 r. wolumen transakcji najmu na Górnym Śląsku wyniósł 620 000 m², co oznacza wzrost o blisko 21% r/r. Największe transakcje zawarte w II kw. obejmowały nowe umowy w Panattoni Park Bytom (100 000 m²), Booster Zabrze by LemonTree (49 900 m²) oraz Panattoni Park Gliwice III (46 300 m²). W strukturze popytu dominowały nowe umowy, które odpowiadały za 72% wolumenu. Odnowienia stanowiły 27%, natomiast ekspansje pozostały na poziomie 1%.

Wysoki poziom popytu przełożył się na dalsze ograniczenie dostępności powierzchni magazynowej. Na koniec czerwca 2026 r. współczynnik pustostanów wyniósł 7,3%, co oznacza spadek o 1,1 pkt proc. w ujęciu kwartalnym. Na obniżenie wskaźnika wpływ miał zarówno wysoki popyt, jak i znaczący udział nowych umów w strukturze transakcji.

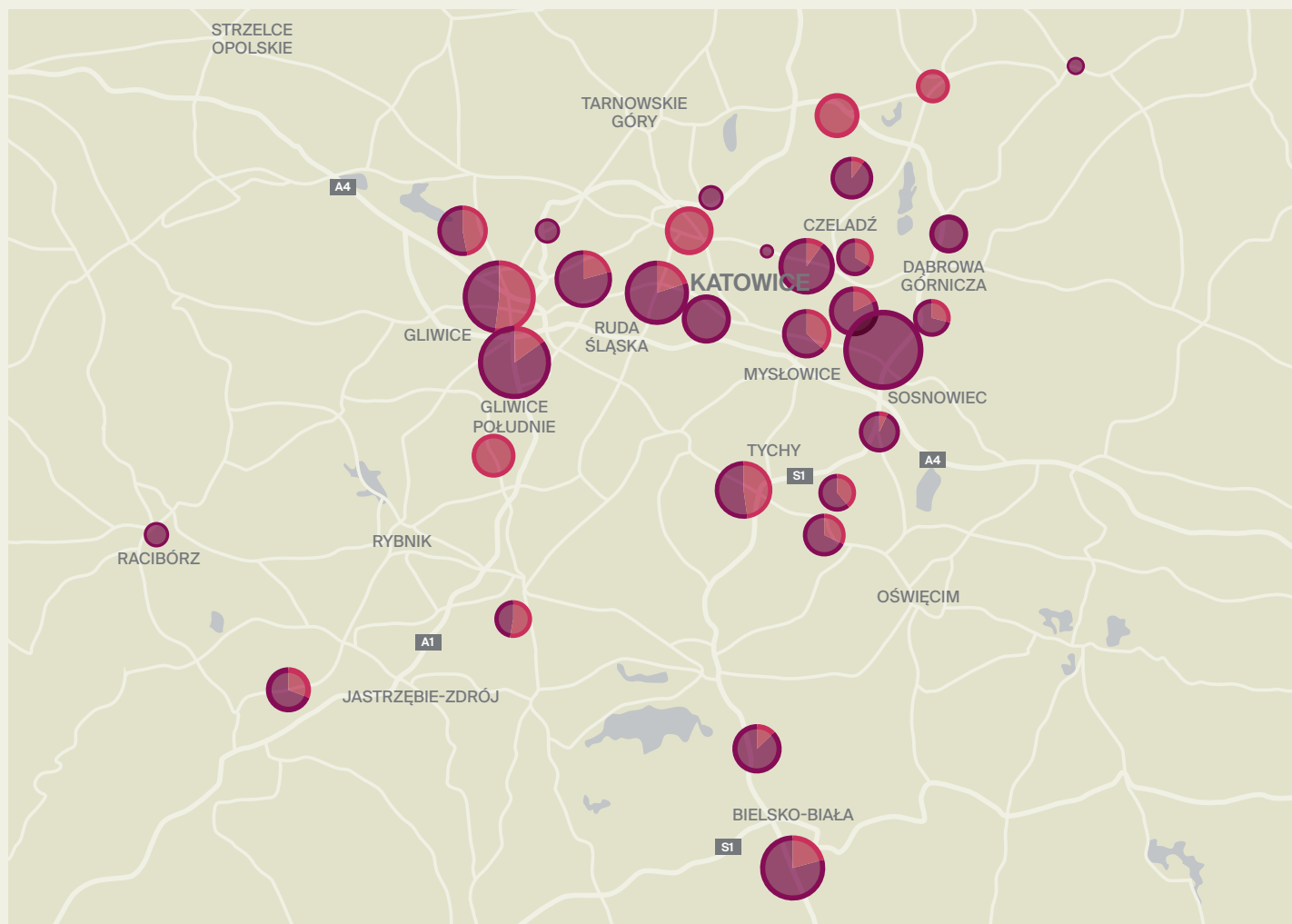
W II kw. 2026 r. czynsze wywoławcze za powierzchnię magazynową na Górnym Śląsku pozostały stabilne w ujęciu kwartalnym.

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
430 000 m²

5. Gliwice
320 000 m²

Województwo śląskie



Populacja
4,3 mln



Powierzchnia
12 334 km²

EKONOMIA (06.2026, GUS)



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



Stopa bezrobocia
4,8%



Przeciętne miesięczne
wynagrodzenie (transport
i gospodarka magazynowa)
9 400 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

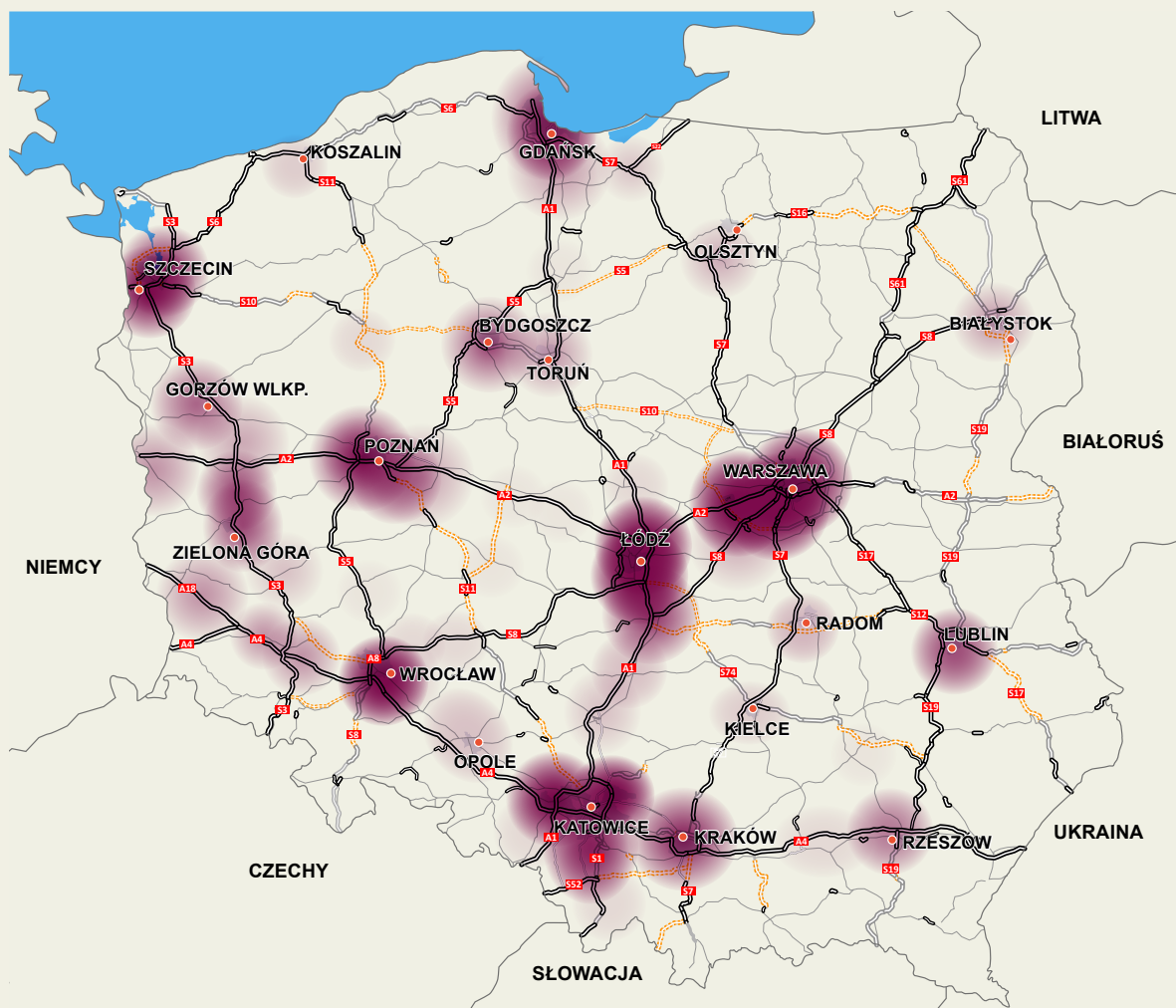


Autostrady
250 km
A1, A4



Drogi ekspresowe
130 km
S1, S52, S86

Koncentracja obiektów magazynowych w Polsce



Źródło: Knight Frank



Drogi szybkiego ruchu

5 466 km



Drogi szybkiego ruchu w budowie
(Planowane oddanie w 2026 roku)

290 km



Porty intermodalne

45



Porty cargo

4



Porty lotnicze

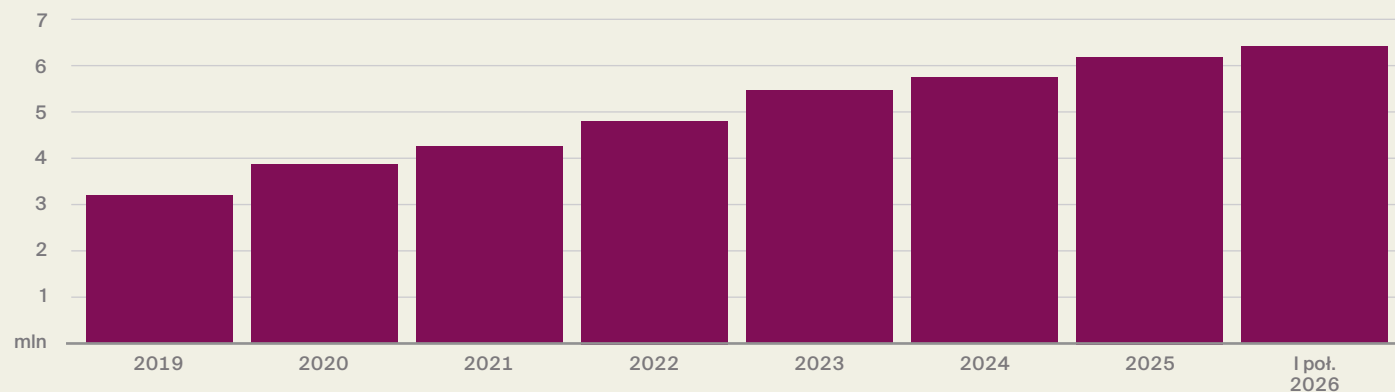
7

Rynek magazynowy w Polsce wg regionów w II kw. 2026

Region	Zasoby (m ²)	Wskaźnik pustostanów	Nowa podaż (m ²)	W budowie (m ²)	Powierzchnia wynajęta (m ²)	Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)	Stopa bezrobocia	Wynagrodzenia (w sekcji transport i gospodarka magazynowa, PLN/miesiąc)
Obszar warszawski	7 580 000	7,5%	255 000	380 000	240 000	3,8-7,5	4,4%	9 250
Górny Śląsk	6 340 000	7,3%	40 000	320 000	450 000	4,0-6,0	4,8%	9 400
Polska Centralna	5 190 000	5,3%	60 000	160 000	340 000	3,8-4,5	6,5%	8 700
Region Wrocławia	4 700 000	5,3%	105 000	12 000	300 000	4,0-4,7	5,5%	8 660
Region Poznania	3 765 000	6,1%	0	130 000	220 000	3,8-4,5	3,7%	9 100
Region Trójmiasta	1 960 000	6,5%	0	65 000	65 000	3,8-4,5	5,3%	10 500
Region Szczecina	1 430 000	2,3%	60 000	42 000	9 000	3,8-4,5	7,7%	10 300
Region Krakowa	1 200 000	5,1%	0	40 000	90 000	4,0-6,0	4,9%	8 550
Polska	38 000 000	6,6%	580 000	1 300 000	930 000	3,8-7,5	5,8%	9 100

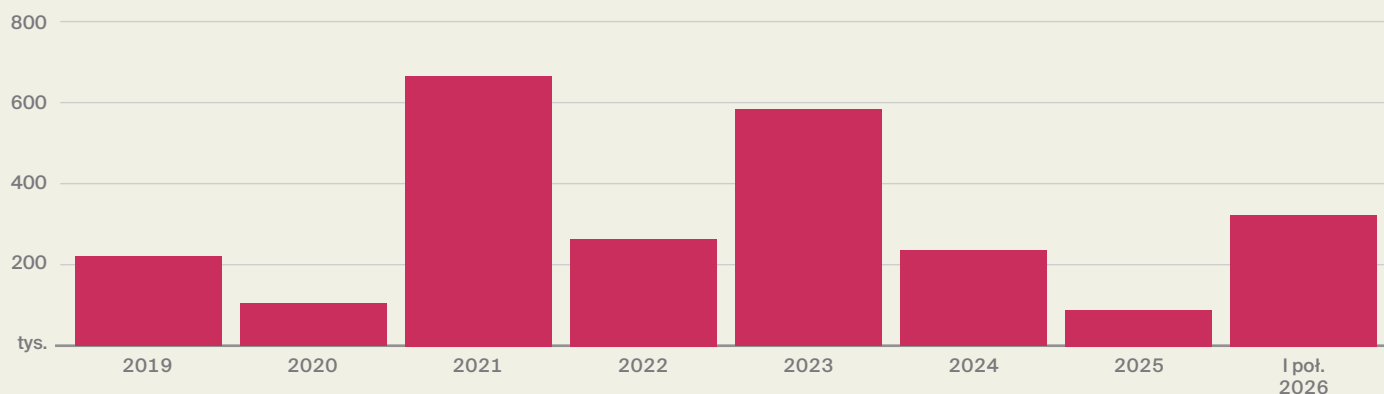
► Nowoczesny rynek magazynowy w Polsce obejmuje osiem głównych obszarów koncentracji: Warszawę i okolice, Górny Śląsk, Polskę Centralną, Wielkopolskę, Dolny Śląsk, regiony Szczecina, Trójmiasta oraz Krakowa. Rozwijająca się infrastruktura transportowa oraz wymagający rynek pracy sprawiają, że w ostatnich latach deweloperzy coraz częściej wybierają lokalizacje poza głównymi hubami, np. w zachodniej Polsce w pobliżu granicy z Niemcami, okolice Rzeszowa, Kielc czy Lublina, a także mniejsze rynki magazynowe, np. w regionie Kujaw.

Całkowite zasoby magazynowe (m²)



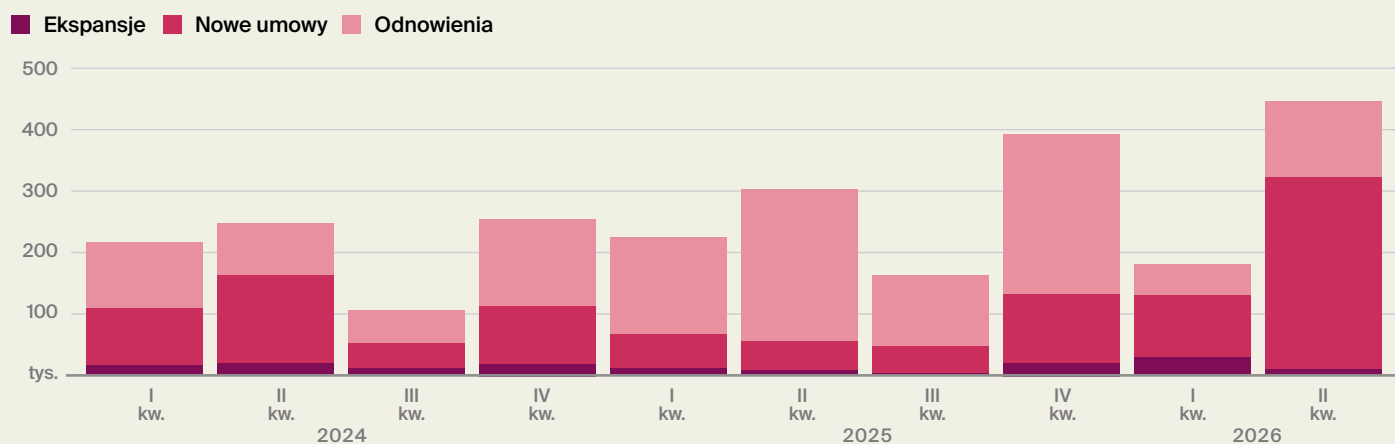
Źródło: Knight Frank

Podaż w budowie (m²)



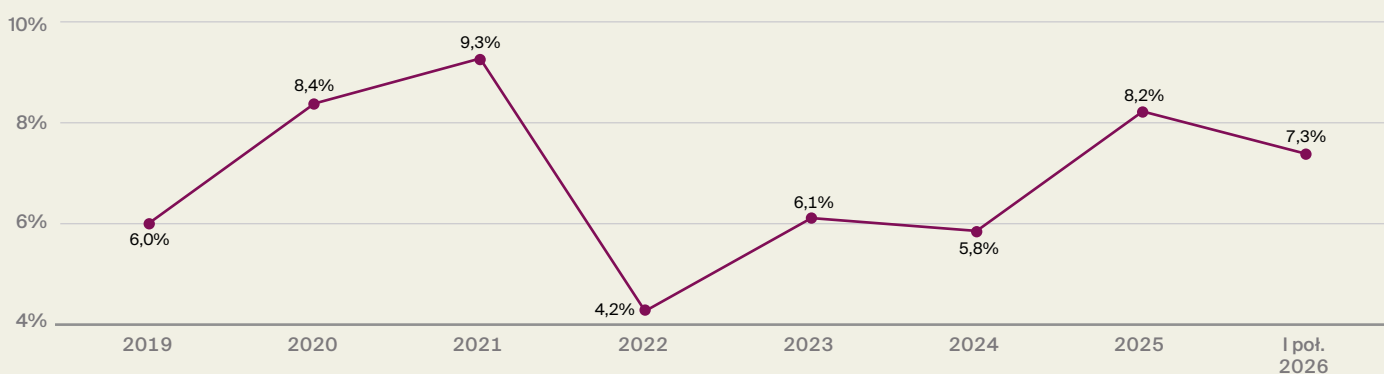
Źródło: Knight Frank

Popyt wg typu umowy



Źródło: Knight Frank

Stopa pustostanów (%)



Źródło: Knight Frank

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

Michał Grabara
michal.grabara@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