

BEYOND THE HUBS



RANKING NAJLEPSZYCH POLSKICH MIAST ŚREDNIEJ WIELKOŚCI
POD KĄTEM INWESTYCYJNYM

LIPIEC 2026



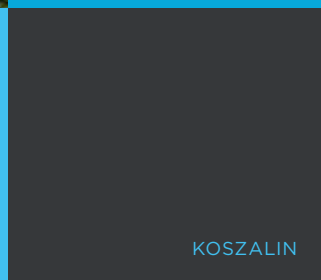
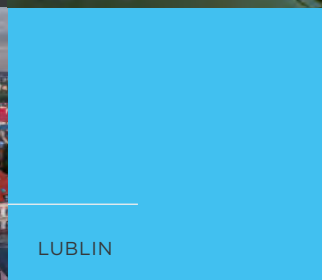
SZCZECIN



OPOLE



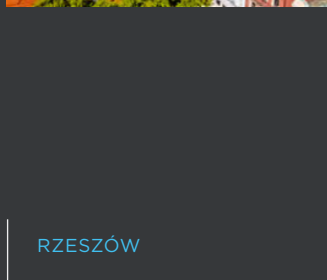
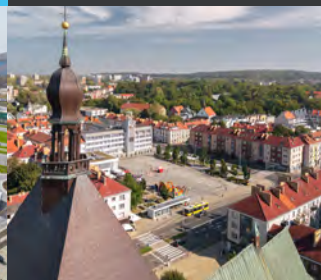
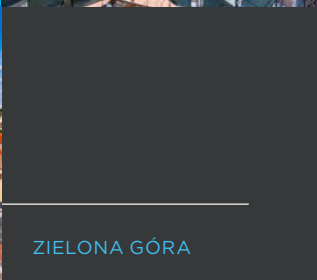
LUBLIN



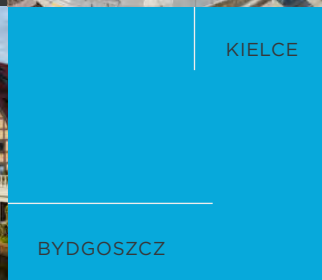
KOSZALIN



ZIELONA GÓRA



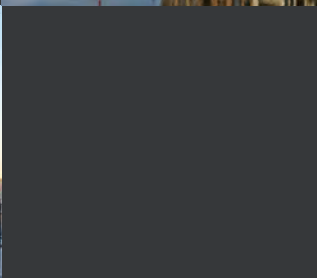
RZESZÓW



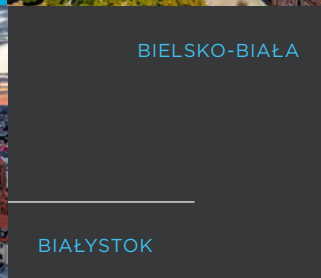
KIELCE



BYDGOSZCZ



BIELSKO-BIAŁA



BIAŁYSTOK



PARTNERZY
MERYTORYCZNI

REDD

Michael Page

SPIS TREŚCI

WSTĘP	3
JAK ANALIZOWALIŚMY MIASTA?	5
RANKING MIAST	6
OKIEM EKSPERTA - REDD	7
SZCZECIN	9
RZESZÓW	10
BIAŁYSTOK	11
ZIELONA GÓRA	12
LUBLIN	13
BYDGOSZCZ	14
OPOLE	15
KIELCE	16
BIELSKO-BIAŁA	17
KOSZALIN	18
KOMENTARZ - JAKUB LESZCZYŃSKI	19
RYNEK PRACY - OKIEM EKSPERTÓW MICHAEL PAGE	21
DZIESIĘĆ MIAST, DZIESIĘĆ PROFILI INWESTYCYJNYCH - MICHAEL PAGE	24
PODSUMOWANIE EKSPERCKIE - MICHAEL PAGE	34
MIASTA NA RADARZE	35
KOMENTARZ - AGNIESZKA NIEZGODZKA	37
OKIEM EKSPERTA - REDD	38
NAJWAŻNIEJSZE OBSERWACJE Z ANALIZY	40
METODOLOGIA RANKINGU	41
CEL RANKINGU	43

WSTĘP

Joanna Sinkiewicz
Managing Director Poland
Accolade



Polski rynek nieruchomości logistycznych i przemysłowych wszedł dziś w etap znacznie bardziej zróżnicowanego rozwoju niż jeszcze kilka lat temu.

Przez długi czas aktywność inwestorów i najemców koncentrowała się wokół największych aglomeracji oraz głównych korytarzy transportowych. Dziś **coraz wyraźniej widać, że na mapie operacyjnej Polski rośnie znaczenie miast regionalnych** – dobrze skomunikowanych, coraz lepiej przygotowanych infrastrukturalnie i oferujących przestrzeń do dalszego rozwoju biznesu.

Dla Accolade nie jest to nowe zjawisko, ale kierunek, który konsekwentnie obserwujemy i wspieramy od początku naszej obecności w Polsce. Od lat inwestujemy poza największymi aglomeracjami, rozwijając nowoczesną infrastrukturę przemysłowo-logistyczną w lokalizacjach, które jeszcze niedawno nie były oczywistym wyborem dla wielu firm. Ich potencjał widzieliśmy nie tylko przez pryzmat dostępnych gruntów czy położenia, ale przede wszystkim przez zdolność do budowania stabilnego zaplecza dla logistyki, produkcji, e-commerce i regionalnych łańcuchów dostaw.

Z tej perspektywy powstał raport „Beyond the Hubs”. Jako inwestor aktywnie uczestniczący w rozwoju regionalnych rynków chcieliśmy uporządkować wiedzę o średnich miastach i pokazać, które z nich mają dziś największy potencjał inwestycyjny dla sektora

logistyczno-przemysłowego. To nie tylko zestawienie danych, ale również próba szerszej rozmowy o tym, jak zmienia się geografia polskiego rynku magazynowego i gdzie w kolejnych latach mogą powstawać nowe centra aktywności biznesowej.

Zmiany te wynikają zarówno z ewolucji samego rynku nieruchomości, jak i z nowych potrzeb najemców. Rosnące koszty działalności w największych lokalizacjach, ograniczona dostępność gruntów, rozwój infrastruktury drogowej oraz potrzeba większej elastyczności operacyjnej sprawiają, że firmy coraz częściej analizują alternatywne kierunki ekspansji. Coraz ważniejsze stają się także dostępność pracowników, stabilność otoczenia biznesowego, możliwość dalszego skalowania działalności czy położenie względem klientów i dostawców.

W praktyce część średnich miast przestaje pełnić wyłącznie funkcję uzupełniającą wobec największych hubów. Coraz częściej stają się one samodzielnymi, strategicznie analizowanymi lokalizacjami dla działalności logistycznej, produkcyjnej i dystrybucyjnej. Ich przewagą jest połączenie dostępności, potencjału rynku pracy, rozwijającej się infrastruktury oraz większej przestrzeni do długoterminowego wzrostu.

Analiza została oparta na metodologii łączącej dane ekonomiczne, wskaźniki rynku pracy oraz informacje opisujące aktywność i dojrzałość rynku nieruchomości magazynowych. Dzięki współpracy z partnerami projektu – REDD oraz Michael Page – raport został uzupełniony o perspektywę rynku nieruchomości i jakościową ocenę lokalnych rynków pracy.

Wierzymy, że rozwój rynku magazynowego i przemysłowego w Polsce będzie w kolejnych latach coraz bardziej wielowymiarowy. Największe ośrodki logistyczne pozostaną ważnym elementem tego eko-

systemu, ale miasta regionalne będą coraz częściej decydować o jego odporności, elastyczności i zdolności do dalszego wzrostu. Dlatego jako Accolade chcemy nie tylko inwestować w tych lokalizacjach, ale również pokazywać ich realny potencjał i wspierać bardziej świadomą dyskusję o przyszłości polskiej logistyki i przemysłu.



JAK ANALIZOWALIŚMY MIASTA?

Agata Czarnecka
Market Insights Leader
Open Format



Ranking „Beyond the Hubs” powstał z myślą o uchwyceniu zmian zachodzących na mapie polskiej logistyki i przemysłu oraz wskazaniu miast, które odgrywają istotną rolę w rozwoju tych sektorów.

Celem rankingu „Beyond the Hubs” było wskazanie średnich miast, o liczbie mieszkańców pomiędzy 100 a 400 tys., które tworzą atrakcyjne warunki dla rozwoju działalności logistycznej i przemysłowej.

Zależało nam jednak nie tylko na ocenie obecnej skali rynku magazynowego, ale również na identyfikacji lokalizacji posiadających trwałe fundamenty dla dalszego wzrostu.

Z tego względu przy analizie poszczególnych miast **przyjęliśmy wielowymiarowe podejście, łącząc dane gospodarcze, informacje o rynku nieruchomości magazynowych oraz ocenę stopnia dojrzałości poszczególnych lokalizacji.** Pozwoliło to spojrzeć na miasta zarówno przez pryzmat ich aktualnej pozycji rynkowej, jak i potencjału do przyciągania nowych inwestycji w przyszłości.

Model rankingowy został oparty na trzech wzajemnie uzupełniających się filarach:

- potencjale ekonomicznym, obejmującym m.in. sytuację na rynku pracy, poziom wynagrodzeń oraz aktywność przedsiębiorstw,

- aktywności rynku magazynowego, odzwierciedlającej skalę i znaczenie lokalnego rynku nieruchomości logistycznych i przemysłowych,
- dojrzałości i znaczeniu operacyjnym rynku, uwzględniającym rolę miasta w krajowych łańcuchach dostaw oraz stopień ugruntowania lokalizacji na mapie inwestycji logistycznych i przemysłowych.

Takie podejście pozwala uchwycić zarówno miasta posiadające już rozwinięte rynki magazynowe, jak i lokalizacje, które dzięki silnym fundamentom gospodarczym oraz korzystnym warunkom rozwoju mogą odgrywać coraz większą rolę w kolejnych latach.

Szczegółowy opis metodologii oraz zastosowanych wskaźników znajduje się w końcowej części raportu.

RANKING MIAST

MIASTO	POTENCJAŁ EKONOMICZNY	AKTYWNOŚĆ RYNKU MAGAZYNOWEGO	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU	WYNIK KOŃCOWY
1 Szczecin	7,37	7,39	10,00	7,77
2 Rzeszów	7,45	5,90	8,00	7,07
3 Białystok	7,31	4,28	5,00	6,06
4 Zielona Góra	6,48	5,04	5,00	5,83
5 Lublin	7,38	1,71	8,00	5,77
6 Bydgoszcz	5,85	3,95	9,00	5,75
7 Opole	5,96	4,93	6,00	5,66
8 Kielce	6,40	2,52	5,00	5,02
9 Bielsko-Biała	6,34	1,55	6,00	4,85
10 Koszalin	6,08	3,60	2,00	4,72

STRUKTURA MODELU RANKINGOWEGO:



55%

DANE EKONOMICZNE



30%

RYNEK NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH



15%

DOJRZAŁOŚĆ RYNKU

REDD

OKIEM EKSPERTA

Krzysztof Foks
Head of Research
REDD



Jak zmienia się geografia rynku magazynowego w Polsce?

Jeszcze dekadę temu rynek magazynowy w Polsce można było opisać w kilku zdaniach – **Warszawa i okolice, korytarz A2 między Łodzią a Poznaniem, Górny Śląsk i Wrocław**. Te cztery obszary generowały zdecydowaną większość popytu, podaży i aktywności deweloperskiej. **Reszta kraju funkcjonowała na marginesie** – mniejsza liczba parków logistycznych, ograniczona infrastruktura i niewielkie zainteresowanie inwestorów. Dziś ten obraz jest fundamentalnie inny.

Ponad połowa wolumenu inwestycyjnego na rynku magazynowym w Polsce przypada dziś na lokalizacje poza głównymi hubami logistycznymi. Prawdopodobnie to nie chwilowe odchylenie – to strukturalna zmiana, która narasta od kilku lat i ma swoje źródło w kilku równoległych procesach: regionalizacji łańcuchów dostaw, nearshoringu, rozwoju infrastruktury drogowej oraz rosnących kosztach operacyjnych w największych aglomeracjach.

Dane dobrze ilustrują skalę tej zmiany. Wśród analizowanych miast średniej wielkości łączny istniejący zasób powierzchni magazynowej przekracza pięć milionów metrów kwadratowych. Część z nich – z zasobami liczonymi w setkach tysięcy, a nawet przekraczającymi milion metrów kwadratowych

– to dziś dojrzałe rynki magazynowe z własną dynamiką popytu i podaży, porównywalne skalą z niektórymi stolicami regionalnymi w Europie Zachodniej. To nie są już lokalizacje „wschodzące” – to pełnoprawni uczestnicy rynku.

Co napędza tę ewolucję? **Po pierwsze – infrastruktura.** Rozbudowa sieci dróg ekspresowych i autostrad w ostatniej dekadzie radykalnie zmieniła mapę dostępności transportowej Polski. Miasta, które jeszcze niedawno były oddalone od głównych korytarzy logistycznych o godzinę czy półtorej jazdy, dziś leżą bezpośrednio przy węzłach komunikacyjnych. Jedne zyskały na budowie nowych tras międzynarodowych, inne na rozbudowie korytarzy północ-południe czy bliskości portów morskich. Efekt jest ten sam – mapa atrakcyjności logistycznej Polski stała się znacznie bardziej rozproszona.

Po drugie – koszty. Stawki czynszów w głównych hubach logistycznych rosły w ostatnich latach szybciej niż w lokalizacjach alternatywnych. Jednocześnie koszty pracy w największych aglomeracjach – przy niskim bezrobociu – stały się istotnym czynnikiem wypychającym operacje magazynowe i produkcyjne do miast oferujących lepszy stosunek kosztów do dostępności kadr. Dane z raportów potwierdzają,



że analizowane miasta oferują zróżnicowany, ale atrakcyjny rynek pracy – od ośrodków z silnym zapleczem akademickim i umiarkowanym bezrobociem, po miasta z dostępem do wyspecjalizowanych kadr technicznych napędzanych bliskością ekosystemów przemysłowych.

Po trzecie – nearshoring. Skracanie łańcuchów dostaw, przenoszone z teorii do praktyki pod wpływem zaburzeń pandemicznych i napięć geopolitycznych, faworyzuje lokalizacje w Europie Środkowej.

Polska – z kosztami magazynowania i operacji logistycznych znacząco niższymi niż w Europie Zachodniej i czasem dostawy do głównych rynków zbytu liczonym w dniach zamiast tygodni – jest naturalnym beneficjentem tego trendu. Ale korzyści nie rozkładają się równomiernie. To właśnie średnie miasta, oferujące dostępność gruntów, niższe koszty operacyjne i coraz lepszą infrastrukturę, częściej

stają się pierwszym wyborem dla firm przenoszących produkcję i dystrybucję bliżej rynków europejskich.

Zmiana geografii rynku jest dobrze widoczna w danych o aktywności budowlanej. W części analizowanych miast trwa intensywna rozbudowa – powierzchnia w budowie stanowi kilkanaście, a w niektórych przypadkach nawet kilkadziesiąt procent istniejącego zasobu. Deweloperzy nie traktują średnich miast jako eksperymentu – często widzą w nich trwałą kierunek rozwoju.

Jednocześnie rynek nie rośnie wszędzie jednako. Część miast mierzy się z zerowymi pustostanami i brakiem nowej podaży – to lokalizacje na wczesnym etapie, z potencjałem, ale wymagające impulsu w postaci konkretnego projektu z zainteresowanym najemcą. Inne zmagają się z kilkunastoprocentowymi pustostanami i wyzwaniem absorpcji istniejącej powierzchni, zanim rynek będzie gotowy na kolejną falę rozwoju. Są też takie, które po okresie intensywnej ekspansji wchodzi w fazę stabilizacji. Każdy z tych rynków wymaga indywidualnej analizy – i właśnie to odróżnia obecną fazę rozwoju od wcześniejszej, w której wystarczyło śledzić kilka głównych lokalizacji.

Spodziewamy się, że trend decentralizacji rynku magazynowego będzie się pogłębiał. Ograniczona nowa podaż na poziomie krajowym – najniższa od lat – przy jednoczesnym wzroście popytu tworzy presję na poszukiwanie nowych lokalizacji. Średnie miasta, które zainwestowały w infrastrukturę, utrzymują konkurencyjne koszty i oferują stabilny rynek pracy, będą przyciągać coraz większą część aktywności – zarówno najemców, jak i deweloperów. Geografia rynku magazynowego w Polsce nie wraca już do starego modelu jedynie kilku dominujących hubów. Nowa mapa jest bardziej rozproszona, bardziej zróżnicowana i dla tych, którzy potrafią ją czytać w ujęciu zarówno krajowym, jak również wojewódzkim czy lokalnym.

SZCZECIN

#1	WYNIK	7,77
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
7,37	7,39	10,00

Zachodnia brama logistyczna Polski dla operacji cross-border i rynku bałtyckiego.

Szczecin łączy dostęp do portów morskich, bliskość rynku niemieckiego oraz rozwiniętą infrastrukturę logistyczną, dzięki czemu jest jednym z kluczowych ośrodków obsługujących handel międzynarodowy i łańcuchy dostaw w regionie Morza Bałtyckiego. Ważną rolę odgrywa również rozwój sektora produkcyjnego, offshore oraz działalności powiązane z gospodarką morską i wymianą handlową.

Silną pozycję miasta potwierdza **dojrzały rynek magazynowy, aktywność najemców oraz możliwość realizacji dużych projektów logistycznych i przemysłowych**. Połączenie tych czynników sprawia, że Szczecin pozostaje jedną z najważniejszych lokalizacji dla inwestycji logistycznych i produkcyjnych w Polsce.

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- bezpośrednia bliskość rynku niemieckiego,
- dostęp do portów i kierunków skandynawskich,
- rosnące znaczenie logistyki cross-border,
- potencjał dla dużych projektów BTS i logistyki kontraktowej,
- rozwój sektora offshore i działalności przemysłowej.



KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **386 706**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **189**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **8%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **3,30**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **9045**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **1533 420**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **39 507**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **7,2%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

RZESZÓW

#2	WYNIK	7,07
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
7,45	5,90	8,00

Polski lider nearshoringu i nowoczesnej produkcji.

Rzeszów należy do głównych beneficjentów zmian zachodzących w europejskich łańcuchach dostaw.

Region przyciąga inwestycje produkcyjne i logistyczne, oferując rozwinięte kompetencje przemysłowe, wykwalifikowane kadry oraz strategiczne położenie na osi północ-południe Europy.

Istotnym atutem miasta jest **ekosystem nowoczesnego przemysłu rozwijany wokół Doliny Lotniczej**, który wspiera lokowanie projektów wymagających zaawansowanych kompetencji technologicznych. **Pozycję Rzeszowa wzmacniają również rozwijający się rynek magazynowy oraz przebieg trasy Via Carpatia**, tworząc dobre warunki dla dalszego rozwoju logistyki, produkcji i inwestycji typu BTS.

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- silne zaplecze przemysłowe i technologiczne,
- rozwój sektora lotniczego i nowoczesnego manufacturingu,
- rosnące znaczenie nearshoringu,
- potencjał dla projektów BTS i działalności produkcyjnej,
- strategiczne położenie przy Via Carpatii i kierunku ukraińskim.



KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **198 317**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **176**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **19%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **4,00**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **8 680**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **436 178**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **115 300**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **6,7%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

BIAŁYSTOK

#3	WYNIK	6,06
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
7,31	4,28	5,00



Rynek, który nabiera rozpędu.

Białystok stopniowo umacnia swoją pozycję jako ważny ośrodek gospodarczy Polski Wschodniej, łącząc silne fundamenty ekonomiczne z wciąż rozwijającym się rynkiem magazynowym. W przeciwieństwie do bardziej dojrzałych lokalizacji, **oferuje inwestorom i przedsiębiorcom możliwość realizacji nowych projektów na rynku, który nie osiągnął jeszcze pełnego nasycenia.**

Potencjał miasta wspierają korzystna sytuacja gospodarcza oraz silny rynek pracy, tworząc dobre warunki dla rozwoju działalności logistycznej i przemysłowej. Jednocześnie rosnąca aktywność inwestycyjna i rozwój infrastruktury magazynowej wskazują, że **Białystok stopniowo przechodzi od rynku o charakterze regionalnym do lokalizacji odgrywającej coraz większą rolę we wschodniej Polsce.**

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- największy ośrodek gospodarczy Polski północno-wschodniej,
- relatywnie niższa konkurencja o pracownika,
- konkurencyjne koszty prowadzenia działalności,
- rozwój Via Carpatii i infrastruktury drogowej,
- potencjał dalszego rozwoju rynku magazynowego i dystrybucyjnego.

KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **290 386**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **142**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **14%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **5,00**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **8 282**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **78 113**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **33 817**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **3,9%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

ZIELONA GÓRA

#4	WYNIK	5,83
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
6,48	5,04	5,00



Zaplecze produkcyjne i eksportowe zachodniej Polski.

Bliskość rynku niemieckiego sprawia, że Zielona Góra od lat rozwija się jako ważny ośrodek działalności produkcyjnej i eksportowej, poprzez inwestycje w przemysł motoryzacyjny, elektromaszynowy i spożywczy. Region przyciąga przedsiębiorstwa poszukujące lokalizacji zapewniającej sprawną obsługę rynków Europy Zachodniej oraz konkurencyjne warunki prowadzenia działalności.

Silna baza przemysłowa generuje popyt na usługi logistyczne i rozwój nowoczesnej infrastruktury magazynowej, wspierając obsługę łańcuchów dostaw oraz działalność eksportową. Dostępność terenów inwestycyjnych i możliwość realizacji nowych projektów tworzą dobre warunki dla dalszego rozwoju funkcji produkcyjnych i logistycznych regionu.

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- bliskość rynku niemieckiego i zachodnich kierunków eksportowych,
- rozwinięte zaplecze przemysłowe regionu,
- rosnące znaczenie działalności cross-border,
- konkurencyjne koszty prowadzenia działalności,
- potencjał dla rozwoju projektów przemysłowych i logistycznych.

KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **138 869**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **177**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **14%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **2,90**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **8 680**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **598 132**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **10 000**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **10,2%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

LUBLIN

#5	WYNIK	5,77
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
7,38	1,71	8,00



Potencjał gospodarczy tworzący przestrzeń dla dalszego rozwoju logistyki

Lublin jest jednym z najważniejszych ośrodków gospodarczych Polski Wschodniej, dysponując **dużym rynkiem pracy, silnym zapleczem akademickim oraz zróżnicowaną strukturą gospodarczą**. Czynniki te od lat wspierają rozwój usług, produkcji i nowoczesnego biznesu.

Na tle innych miast wyróżnia go **wysoki potencjał ekonomiczny przy relatywnie mniejszej skali rynku magazynowego**. Oznacza to, że gospodarczy rozwój miasta wciąż tworzy przestrzeń dla nowych inwestycji logistycznych i przemysłowych. **Dodatkowym atutem jest poprawiająca się dostępność transportowa regionu**, wzmacniająca atrakcyjność Lublina dla przedsiębiorstw rozwijających działalność we wschodniej części kraju.

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- największe zaplecze akademickie Polski Wschodniej,
- duży i zróżnicowany rynek pracy,
- rozwój infrastruktury drogowej i Via Carpatii,
- potencjał dla regionalnej logistyki i dystrybucji,
- możliwość dalszego rozwoju rynku magazynowego i operacji usługowych.

KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **328 305**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **158**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **13%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **4,00**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **8507**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **548 449**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **-**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **3,6%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

BYDGOSZCZ

#6	WYNIK	5,75
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
5,85	3,95	9,00



Stabilne fundamenty dla rozwoju biznesu i logistyki.

Bydgoszcz opiera swój rozwój na zróżnicowanej strukturze gospodarczej oraz stabilnym rynku pracy, wspierających działalność przemysłową, usługową i logistyczną. **Region rozwija silne specjalizacje w przemyśle chemicznym, narzędziowym, elektrotechnicznym oraz przetwórstwie spożywczym.**

Wieloletnia obecność przedsiębiorstw i inwestorów przełożyła się na wykształcenie dojrzałego otoczenia biznesowego oraz rozwój lokalnej infrastruktury.

Na tle innych miast wyróżnia ją **wysoki stopień dojrzałości rynku, odzwierciedlający doświadczenie lokalnego biznesu oraz ugruntowaną pozycję gospodarczą regionu.** Centralne położenie w północnej Polsce i dobre połączenia transportowe wspierają dalszy rozwój funkcji logistycznych i produkcyjnych, czyniąc Bydgoszcz stabilną lokalizacją dla nowych inwestycji.

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- rozwinięte zaplecze przemysłowe i produkcyjne,
- wysoka dojrzałość rynku regionalnego,
- dobre położenie dla działalności dystrybucyjnej,
- konkurencyjne koszty względem największych hubów.

KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **324 043**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **139**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **5%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **4,00**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **8448**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **751 092**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **-**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **3,9%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

OPOLE

#7	WYNIK	5,66
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
5,96	4,93	6,00

Dostęp do silnych rynków i wykwalifikowanych kadr.

Opole korzysta z położenia w jednym z najaktywniejszych gospodarczo obszarów kraju, **zapewniając przedsiębiorstwom dostęp do rozwiniętych rynków, wykwalifikowanych pracowników oraz dobrze rozwiniętej infrastruktury transportowej.** Połączenie tych czynników sprzyja rozwojowi działalności produkcyjnej, usługowej i logistycznej.

Zróżnicowana gospodarka regionu oraz rozwinięta baza przemysłowa tworzą stabilne warunki dla lokowania nowych przedsięwzięć. Jednocześnie powiązania gospodarcze z otaczającymi ośrodkami wzmacniają rolę Opola jako lokalizacji wspierającej rozwój biznesu w południowo-zachodniej Polsce.

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- silne zaplecze przemysłowe regionu,
- położenie pomiędzy Wrocławiem, Śląskiem i Niemcami,
- rozwój działalności produkcyjnej i manufacturingowej,
- konkurencyjne koszty prowadzenia działalności względem największych rynków regionu,
- potencjał dla regionalnej logistyki i projektów przemysłowych.



KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **125 492**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **183**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **9%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **2,90**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **8 564**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **291 844**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **14 300**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **12,2%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

KIELCE

#8	WYNIK	5,02
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
6,40	2,52	5,00



Naturalny punkt dystrybucyjny południowo-centralnej Polski.

Kielce łączą korzystne położenie komunikacyjne z rozwiniętą bazą przemysłową, od lat opartą m.in. na sektorze materiałów budowlanych, metalowym, maszynowym i spożywczym. Zróżnicowana struktura gospodarcza regionu tworzy stabilny popyt na usługi logistyczne oraz działalność wspierającą produkcję i dystrybucję.

Istotną rolę odgrywa również położenie miasta, umożliwiające sprawną obsługę kilku ważnych rynków regionalnych. Połączenie zaplecza przemysłowego z funkcją dystrybucyjną sprawia, że Kielce pozostają atrakcyjną lokalizacją dla przedsiębiorstw rozwijających działalność w południowo-centralnej Polsce.

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- centralne położenie wspierające logistykę regionalną,
- rozwinięte zaplecze przemysłowe i produkcyjne,
- silna pozycja sektora materiałów budowlanych i przetwórstwa,
- konkurencyjne koszty operacyjne i dostępność gruntów,
- rozwój infrastruktury drogowej i połączeń regionalnych.

KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **180 537**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **171**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **8%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **4,50**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **8 213**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **143 592**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **-**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **6,6%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

BIELSKO-BIAŁA

#9	WYNIK	4,85
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
6,34	1,55	6,00



Kompetencje przemysłowe wspierające rozwój nowoczesnego biznesu.

Bielsko-Biała od lat należy do najważniejszych ośrodków przemysłowych południowej Polski, rozwijając specjalizacje m.in. w sektorze motoryzacyjnym, maszynowym i elektrotechnicznym. Silna baza produkcyjna oraz wykwalifikowane kadry tworzą korzystne warunki dla działalności wymagającej zaawansowanych kompetencji technicznych.

Istotną rolę odgrywa również **rozwinięta sieć lokalnych dostawców i kooperantów**, wspierająca funkcjonowanie łańcuchów dostaw oraz rozwój nowych przedsięwzięć przemysłowych. Położenie miasta w pobliżu granic z Czechami i Słowacją dodatkowo wzmacnia jego znaczenie jako ośrodka produkcyjnego i biznesowego w Europie Środkowej.

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- silne tradycje przemysłowe i manufacturingowe,
- rozwinięty sektor automotive i produkcji komponentów,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników technicznych,
- bliskość Czech, Słowacji i aglomeracji śląskiej,
- zaplecze dla działalności produkcyjnej i regionalnej logistyki.

KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **164 318**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **174**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **10%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **2,10**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **8 191**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **826 291**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **-**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **3,6%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

KOSZALIN

#10	WYNIK	4,72
POTENCJAŁ EKONOMICZNY	RYNEK MAGAZYNOWY	DOJRZAŁOŚĆ RYNKU
6,08	3,60	2,00



Regionalne zaplecze dla biznesu i logistyki.

Koszalin pełni funkcję jednego z najważniejszych ośrodków gospodarczych Pomorza Środkowego, wspierając rozwój przemysłu, handlu i usług w tej części kraju. Region opiera się m.in. na sektorze drzewnym, meblarskim, spożywczym i elektromaszynowym, które generują popyt na usługi logistyczne i działalność wspierającą produkcję.

Choć skala lokalnego rynku magazynowego pozostaje mniejsza niż w największych ośrodkach logistycznych, gospodarcza **rola miasta oraz obsługa potrzeb regionalnych tworzą stabilne podstawy dla rozwoju biznesu**. Połączenie lokalnego potencjału z funkcją dystrybucyjną sprawia, że Koszalin pozostaje ważnym ośrodkiem dla przedsiębiorstw działających na obszarze Pomorza Środkowego.

DLACZEGO TEN RYNEK ZYSKUJE ZNACZENIE?

- położenie pomiędzy Szczecinem a Trójmiastem,
- rozwój trasy S6 i poprawa dostępności regionu,
- zaplecze operacyjne dla Pomorza Środkowego,
- konkurencyjne koszty względem największych rynków północy,
- potencjał dalszego rozwoju regionalnej logistyki i dystrybucji.

KLUCZOWE WSKAŹNIKI

Liczba ludności (2024) **105 263**

Liczba podmiotów w sektorze prywatnym na 1000 mieszkańców (2024) **175**

Dynamika wzrostu liczby podmiotów w sektorze prywatnym (2020 vs. 2024) **7%**

Stopa bezrobocia rejestrowanego (2024) **4,60**

Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto, PLN (2024) **7872**

Istniejące zasoby powierzchni magazynowej, mkw. (2026) **58 138**

Powierzchnia magazynowa w budowie, mkw. (2026) **-**

Aktywność najemców (udział powierzchni wynajętej rocznie w podaży) (2026) **15,5%**

Źródło: GUS, REDD, obliczenia własne na podstawie danych GUS, REDD

KOMENTARZ

- Jakub Leszczyński

Jakub Leszczyński
Transaction Director
Accolade



Polski rynek nieruchomości logistycznych i przemysłowych staje się coraz bardziej zróżnicowany, a decyzje inwestycyjne coraz częściej wykraczają poza największe huby magazynowe.

Potwierdza to również raport „Beyond the Hubs”, z którego wynika, że o atrakcyjności danej lokalizacji decyduje dziś nie tyle wielkość istniejącego rynku, ale przede wszystkim trwałość lokalnych fundamentów gospodarczych i ich zdolność do generowania długoterminowego popytu na nowoczesne powierzchnie logistyczne i przemysłowe.

Dlatego coraz większą uwagę przyciągają miasta regionalne, których rozwój opiera się na konkretnych specjalizacjach gospodarczych – produkcji, handlu międzynarodowym czy regionalnych łańcuchach dostaw. Zestawienie analizowanych w raporcie lokalizacji dobrze pokazuje, jak różne są to profile: od Szczecina, łączącego funkcję portową z logistyką cross-border i bliskością rynku niemieckiego, przez Rzeszów rozwijający zaawansowaną produkcję wokół ekosystemu Doliny Lotniczej i nearshoring-u, po ośrodki Polski Wschodniej, takie jak Lublin czy Białystok, oraz silne regionalnie rynki produkcyjno-dystrybucyjne, jak Bydgoszcz, Opole czy Zielona Góra. **To właśnie lokalna gospodarka w dużej mierze decyduje o atrakcyjności inwestycyjnej danego rynku oraz jego potencjale do budowania stabilnych aktywów w długim terminie.**

Dobrym przykładem są inwestycje realizowane przez Accolade m.in. w Rzeszowie czy Kielcach – obu lokalizacjach uwzględnionych w rankingu. W każdym z nich istotne znaczenie miały nie tylko parametry rynku magazynowego, ale również rozwój lokalnego przemysłu, potencjał gospodarczy regionu oraz możliwość współpracy z przedsiębiorstwami prowadzącymi działalność operacyjną poza największymi centrami logistycznymi.

Z perspektywy rynku kapitałowego takie projekty coraz częściej przyciągają zainteresowanie zarówno instytucji finansujących, jak i inwestorów poszukujących aktywów opartych na stabilnych fundamentach realnej gospodarki. Widać to również w samej aktywności transakcyjnej – rośnie liczba projektów z miast regionalnych, które stają się przedmiotem transakcji na polskim rynku. Choć skala pojedynczych aktywów pozostaje inna niż w największych hubach, segment ten wyraźnie nabiera tempa i staje się coraz bardziej rozpoznawalnym produktem inwestycyjnym. Wpisuje się to w szerszy obraz rynku, na którym już ponad połowa wolumenu inwestycyjnego w segmencie magazynowym przypada na lokalizacje poza głównymi hubami logistycznymi.

Komentarz – Jakub Leszczyński

Produkcja, logistyka i regionalne łańcuchy dostaw tworzą przewidywalne źródła popytu, które wspierają długoterminową wartość nieruchomości.

W kolejnych latach można oczekiwać dalszego wzrostu znaczenia inwestycji realizowanych w miastach regionalnych. Tam, gdzie rozwój rynku wspierany jest przez silne zaplecze gospodarcze, specjalizacje przemysłowe i poprawę infrastruktury, powstają warunki do budowy trwałych i atrakcyjnych produktów inwestycyjnych – coraz częściej znajdujących nabywców również wśród inwestorów zagranicznych i instytucjonalnych.



Michael Page

RYNEK PRACY

- Okiem Ekspertów

REGIONY WRACAJĄ DO GRY - NOWA MAPA INWESTYCJI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNYCH W POLSCE

Polski rynek pracy wszedł w 2026 rok z bardzo niską rezerwą kadrową. Według danych Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec 2025 roku wyniosła 5,7%, a bez pracy pozostawało 888,6 tys. osób. Równocześnie presja związana z wynagrodzeniami pozostaje wysoka – według GUS przeciętne wynagrodzenie w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosło 9 562,88 zł, a w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku – 9 278,08 zł. Próg kosztowy pracy nadal przesuwają się w górę, również poza największymi aglomeracjami.



Dla inwestorów przemysłowych i logistycznych oznacza to fundamentalną zmianę w ocenie lokalizacji. Koszty zakupu gruntów, czynsze, energia i średnie wynagrodzenia pozostają ważnymi parametrami analizy, ale nie przesądzają już samodzielnie o atrakcyjności inwestycyjnej miasta. **Coraz większe znaczenie ma zdolność lokalnego rynku pracy do tworzenia i utrzymania stabilnych miejsc pracy** – zarówno na poziomie operacyjnym, jak i technicznym oraz menedżerskim. Z tej perspektywy wynagrodzenia stają się jednym ze wskaźników realnej wykonalności inwestycji.

Miasta regionalne przestają być dodatkiem do największych hubów – coraz częściej są analizowane jako samodzielne lokalizacje inwestycyjne. Zmiana nie wynika wyłącznie z poszukiwania niższych stawek, lecz z faktu, że największe rynki są już bardzo nasycone, a **inwestorzy potrzebują większej przewidywalności operacyjnej**.

„Największe aglomeracje przemysłowe i logistyczne w Polsce osiągnęły już bardzo wysoki poziom nasycenia inwestycyjnego. Coraz trudniej jest tam pozyskiwać pracowników, rozwijać nowe operacje oraz utrzymywać konkurencyjność kosztową. W efekcie inwestorzy coraz częściej kierują uwagę w stronę miast regionalnych, które nadal oferują dostępność terenów inwestycyjnych, możliwość rozbudowy infrastruktury oraz większą elastyczność operacyjną” – podkreśla Piotr Sulerzycki, Partner, Page Executive.

Nie oznacza to jednak powrotu do prostego podziału na „tańsze regiony” i „droższe aglomeracje” – taki model przestaje działać. Różnice wynagrodzeń między hubami a miastami regionalnymi stopniowo się zmniejszają, a o atrakcyjności inwestycji coraz częściej decyduje głębokość lokalnego rynku pracy, dostępność kadry technicznej, możliwość relokacji



menedżerów, transport pracowniczy, dostępność mieszkań i jakość życia w regionie.

„Jeszcze kilka lat temu przewaga największych aglomeracji była bardzo wyraźna zarówno pod względem wynagrodzeń, jak i koncentracji kompetencji technicznych. Dziś te różnice zaczynają się zacierać, a inwestorzy coraz częściej analizują nie tylko poziom wynagrodzeń, ale również możliwość długoterminowego skalowania operacji w miastach regionalnych” – wskazuje Krzysztof Tuszyński, Head of Business Development, Michael Page.

Dziesięć analizowanych lokalizacji – Białystok, Bielsko-Biała, Bydgoszcz, Kielce, Koszalin, Lublin, Opole, Rzeszów, Szczecin i Zielona Góra – dobrze pokazuje, że **potencjał regionalnej Polski nie jest jednorodny**. Białystok, Kielce, Lublin i Koszalin są szczególnie interesujące dla inwestorów szukających dostępności pracowników operacyjnych i przewidywalnych kosztów pracy. Bielsko-Biała i Rzeszów wyróżniają się silniejszymi kompetencjami technicznymi, bardziej odpowiednimi dla zaawansowanej produkcji i inżynierii. Bydgoszcz, Szczecin, Opole i Zielona Góra mają mocny profil logistyczny i dystrybucyjny, choć z wyraźniejszą presją płacową.

Właściwa ocena każdej z tych lokalizacji wymaga analizy nie tylko obecnych stawek, ale również przyszłej

podaż pracy, mobilności kandydatów i zdolności regionu do absorpcji kolejnych inwestycji.

Największe wyzwania rekrutacyjne w sektorze dotyczą operatorów produkcji, magazynierów, kierowców, automatyków, elektryków, operatorów CNC, spawaczy i specjalistów utrzymania ruchu. Deficyt tych kompetencji nie dotyczy już wyłącznie największych hubów – nowa inwestycja w średnim mieście potrafi bardzo szybko podnieść lokalną konkurencję o kandydatów.

„Problem dostępności specjalistów technicznych coraz rzadziej dotyczy wyłącznie największych aglomeracji, ponieważ nowe inwestycje bardzo szybko wpływają również na lokalne rynki pracy w miastach regionalnych” – zauważa Krzysztof Tuszyński, Head of Business Development, Michael Page.

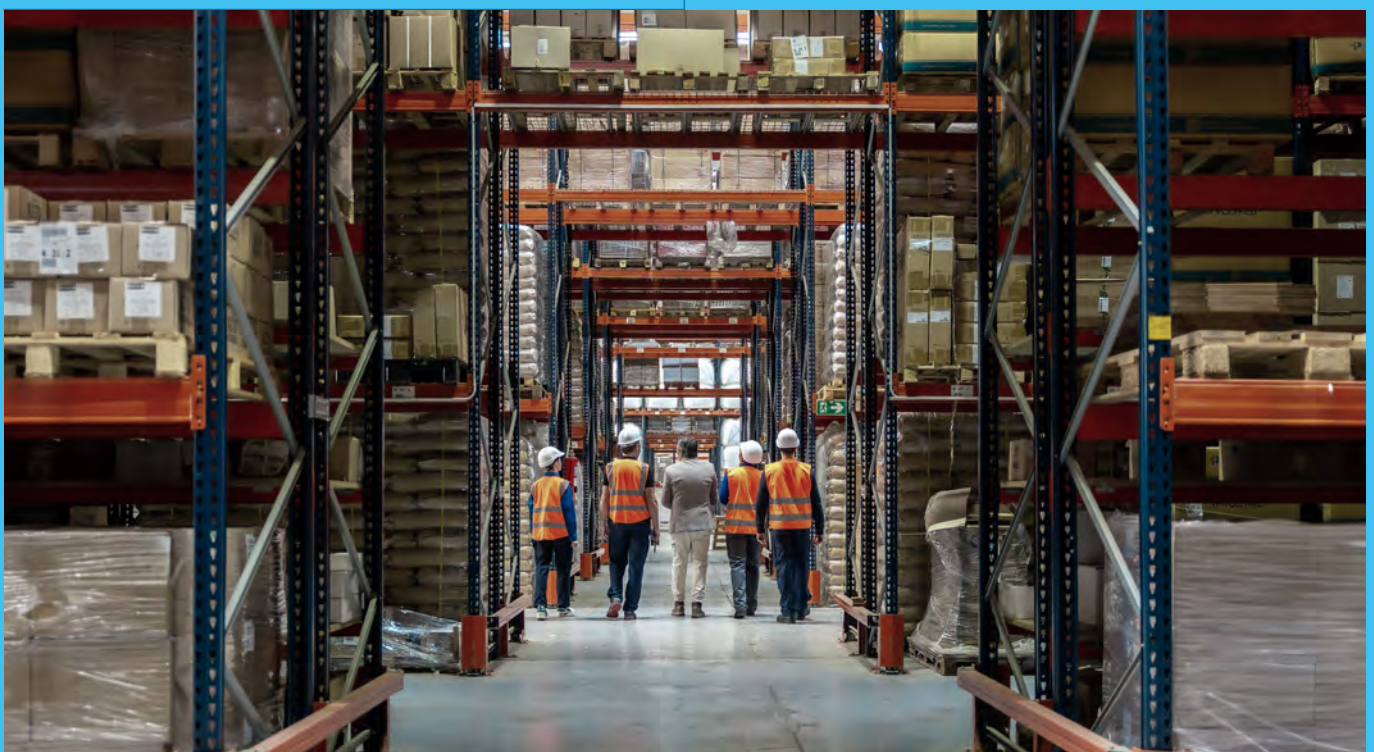
Odpowiedzią na ograniczoną podaż kompetencji są trzy równoległe strategie: **relokacja specjalistów, rozwój infrastruktury wokół nowych lokalizacji oraz automatyzacja**. Ograniczona lokalna podaż menedżerów nie musi przekreślać inwestycji w średnim mieście – pod warunkiem, że region oferuje akceptowalne warunki życia, dostęp do mieszkań i sensowną logistykę pracy.

„Rynek pracy dla obiektów magazynowych i produkcyjnych coraz mocniej opiera się na mobilności kandydatów. Coraz więcej procesów rekrutacyjnych wymaga dziś relokacji specjalistów, menedżerów oraz pracowników technicznych między regionami kraju” – dodaje Ewa Tomaszewicz, Executive Manager, Michael Page.

Równolegle rośnie znaczenie infrastruktury transportowej. Nowe trasy ekspresowe i rozwój regionalnych korytarzy logistycznych zmieniają atrakcyjność lokalizacji, które jeszcze kilka lat temu mogły być uznawane za mniej oczywiste – dotyczy to szczególnie Koszalina, Bydgoszczy, Lublina, Opola i Rzeszowa.

„Przyszłość rynku magazynowego i produkcyjnego w Polsce będzie bardzo silnie związana z rozwojem infrastruktury transportowej” – mówi Jakub Świdorski, Senior Executive Manager, Michael Page i podkreśla, że miasta, które jeszcze kilka lat temu pozostawały poza głównymi szlakami logistycznymi, zaczynają przyciągać uwagę inwestorów dzięki poprawie choćby dostępności transportowej.

Kolejny kluczowy czynnik to automatyzacja. Przystaje ona być wyłącznie narzędziem efektywności – staje się odpowiedzią na brak ludzi i presję płacową. W najbliższych latach przewagę będą budować te lokalizacje, w których inwestorzy połączą dostępność ludzi z technologią, szkoleniami i długoterminową strategią utrzymania pracowników.



DZIESIĘĆ MIAST, DZIESIĘĆ PROFILI INWESTYCYJNYCH

SZCZECIN

Port, logistyka, offshore i konkurencja z rynkiem niemieckim

Szczecin należy do kluczowych ośrodków logistycznych północno-zachodniej Polski. Jego znaczenie wynika z połączenia funkcji portowej, bliskości rynku niemieckiego, rozwijającego się zaplecza magazynowego oraz potencjału związanego z offshore i obsługą łańcuchów dostaw w regionie Morza Bałtyckiego. To lokalizacja, która dobrze odpowiada na potrzeby firm szukających dostępu zarówno do rynku krajowego, jak i do Europy Zachodniej oraz Skandynawii.



Marta Kozak, Senior Executive Manager, Michael Page podkreśla, że Szczecin wyróżnia się skalą rynku i doświadczeniem lokalnych specjalistów. „Spośród analizowanych lokalizacji, Szczecin ma jeden z największych potencjałów. To duży rynek, z prawie 400 tysiącami mieszkańców, rozbudowanym sektorem przemysłowym oraz znaczną liczbą doświadczonych pracowników magazynowych i produkcyjnych. Jednocześnie większa liczba pracodawców oznacza silniejszą konkurencję o kandydatów i wyższe oczekiwania płacowe” – zaznacza ekspertka.

Istotnym argumentem pozostaje również atrakcyjność relokacyjna Pomorza Zachodniego. Region może przyciągać specjalistów i menedżerów jako miejsce do życia, szczególnie w przypadku osób szukających dużego rynku pracy, ale mniej obciążającego otoczenia niż największe aglomeracje. **Największym wyzwaniem dla inwestorów jest natomiast konkurencja z rynkiem niemieckim.** Część pracowników operacyjnych może wybierać zatrudnienie po drugiej stronie granicy, co ogranicza lokalną dostępność kandydatów i podnosi oczekiwania płacowe.

STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	6 500 – 8 200 PLN
Magazynier UDT	6 800 – 9 000 PLN
Operator CNC	8 500 – 12 000 PLN
Automatyk	12 000 – 18 000 PLN
Kierownik produkcji	20 000 – 38 000 PLN

RZESZÓW

Strategiczny hub logistyki
i zaawansowanej produkcji

Rzeszów buduje swoją pozycję dzięki kompetencjom technicznym, silnemu zapleczu przemysłu lotniczego oraz rosnącemu znaczeniu logistycznemu Polski południowo-wschodniej. Po 2022 roku rola miasta dodatkowo wzrosła ze względu na sytuację geopolityczną oraz obsługę przepływów w kierunku wschodnim.

Jak podkreśla Krzysztof Tuszyński, Head of Business Development, Michael Page, Rzeszów coraz częściej pojawia się w analizach lokalizacyjnych firm poszukujących zaplecza dla projektów technicznych, logistycznych i specjalistycznych. „Z racji sytuacji geopolitycznej związanej z Ukrainą stał się strategicznym hubem logistycznym, a wiele firm zaczyna się nad nim zastanawiać. Widać też, że Rzeszów zaczyna przyciągać mniejsze huby IT i projekty specjalistyczne” – zaznacza ekspert.



Miasto jest **doskonałym miejscem dla inwestycji wymagających kompetencji technicznych, produkcji precyzyjnej i zaawansowanych procesów przemysłowych**. Największym wyzwaniem pozostaje konkurencja o inżynierów, automatyków i specjalistów utrzymania ruchu. W kolejnych latach miasto może być jednym z kluczowych beneficjentów inwestycji związanych z bezpieczeństwem, logistyką strategiczną oraz obsługą przepływów towarowych i infrastrukturalnych w relacjach z Ukrainą oraz rynkami Europy Wschodniej.

STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	6 000 – 7 500 PLN
Magazynier UDT	6 200 – 8 000 PLN
Operator CNC	8 000 – 11 500 PLN
Automatyk	11 000 – 17 000 PLN
Kierownik produkcji	22 000 – 40 000 PLN

BIAŁYSTOK**Polska Wschodnia nadal oferuje skalę operacyjną**

Białystok pozostaje jednym z największych i najbardziej stabilnych rynków pracy Polski Wschodniej. Wyróżnia się relatywnie większą dostępnością pracowników operacyjnych oraz umiarkowaną presją płacową – co czyni go atrakcyjnym dla inwestorów budujących większe operacje produkcyjne przy przewidywalnych kosztach zatrudnienia.

Kluczowe jest tu rozróżnienie rodzaju inwestycji: **produkcja i logistyka mają w Białymstoku znacznie większe uzasadnienie niż zaawansowane funkcje usługowe.**

Białystok należy analizować przez pryzmat działalności operacyjnej: produkcji, montażu, magazynowania i prostszych procesów logistycznych.

Przy stanowiskach specjalistycznych – automatyków, operatorów CNC, specjalistów utrzymania ruchu – konieczne będzie budowanie kompetencji wewnątrz organizacji lub wspieranie się relokacją.

To lokalizacja dla firm gotowych inwestować w kompetencje w dłuższym horyzoncie, nie dla tych szukających gotowego zasobu technicznego od pierwszego dnia.



Stawki potwierdzają przewagę kosztową Białegostoku wobec zachodnich i południowych lokalizacji – szczególnie widoczną przy rolach operacyjnych. Różnica maleje przy stanowiskach technicznych, co wpisuje się w ogólnopolski trend deficytu kompetencji.

STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	5 500 – 6 800 PLN
Magazynier UDT	5 800 – 7 500 PLN
Operator CNC	7 000 – 9 500 PLN
Automatyk	9 000 – 14 000 PLN
Kierownik produkcji	16 000 – 28 000 PLN

ZIELONA GÓRA

Zachodni korytarz logistyczny i rynek wymagający dobrej retencji

Zielona Góra nie konkuruje skalą ze Szczecinem ani intensywnością inwestycji z Opolem, ale właśnie dlatego może być interesująca dla części inwestorów. **To rynek bardziej selektywny, mniej nasyceny konkurencją o pracowników, a jednocześnie dobrze położony wobec zachodnich korytarzy transportowych.** Dla firm planujących logistykę regionalną, dystrybucję w kierunku Niemiec lub produkcję obsługującą zachodnie łańcuchy dostaw może być lokalizacją łączącą dostęp do rynku niemieckiego z niższą presją niż w większych ośrodkach.

Zielona Góra wyróżnia się jako lokalizacja łącząca dostęp do rynku niemieckiego z potencjałem dla logistyki i produkcji. „To rynek mniejszy niż Szczecin, ale też mniej nasyceny bezpośrednią konkurencją między pracodawcami. Wyzwaniem pozostaje większe rozproszenie firm w regionie, dlatego inwestorzy muszą bardzo dobrze zaplanować lokalizację zakładów, transport pracowniczy i organizację ich dojazdów do pracy” – zaznacza Marta Kozak, Senior Executive Manager, Michael Page.



Bliskość Niemiec jest jednak źródłem ryzyka – część pracowników wybiera zatrudnienie po drugiej stronie granicy, co ogranicza lokalną pulę talentów.

STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	6 200 – 7 800 PLN
Magazynier UDT	6 500 – 8 500 PLN
Operator CNC	8 000 – 11 000 PLN
Automatyk	11 000 – 16 500 PLN
Kierownik produkcji	20 000 – 35 000 PLN

LUBLIN

Zrównoważona lokalizacja
Polski Wschodniej

Z ośrodka kojarzonego głównie z funkcjami akademickimi i administracyjnymi, **Lublin coraz częściej zaczyna być postrzegany jako zrównoważona lokalizacja produkcyjno-logistyczna**. Miasto korzysta z dużego rynku pracy, zaplecza edukacyjnego oraz lepszej dostępności drogowej, co zwiększa jego znaczenie dla firm analizujących rozwój operacji we wschodniej części Polski.

Jakub Świdorski, Senior Executive Manager, Michael Page zauważa, że Lublin był przez pewien czas wskazywany jako rynek o dużym potencjale rekrutacyjnym i relatywnie mniejszym nasyceniu konkurencją. „Lublin ma dziś bardziej zrównoważony profil inwestycyjny niż jeszcze kilka lat temu. Łączy dostęp do kandydatów, rozwijającą się infrastrukturę drogową i relatywnie mniejsze nasycenie konkurencją o pracowników niż największe huby. To rynek, na którym inwestycje już się pojawiają, ale presja kadrowa i płacowa nie osiągnęła jeszcze poziomu charakterystycznego dla najbardziej przegrzanych lokalizacji” – podkreśla ekspert.



Dla inwestora jest to istotny atut: **Lublin łączy potencjał rozwoju z umiarkowaną presją konkurencyjną**. Zaplecze akademickie może wspierać dopływ młodszych pracowników i specjalistów, co ma znaczenie zwłaszcza dla firm budujących kompetencje wewnętrzne. W przypadku stanowisk technicznych konieczne pozostaje jednak wcześniejsze planowanie rekrutacji oraz rozwijanie kompetencji w organizacji.

STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	5 600 – 7 000 PLN
Magazynier UDT	6 000 – 7 800 PLN
Operator CNC	7 500 – 10 000 PLN
Automatyk	9 500 – 14 500 PLN
Kierownik produkcji	16 000 – 30 000 PLN

BYDGOSZCZ**Regionalny hub logistyki, e-commerce i dystrybucji**

Bydgoszcz wzmacnia pozycję jednego z ważniejszych ośrodków logistyczno-produkcyjnych w północno-centralnej Polsce. Jej przewagą jest połączenie korzystnego położenia transportowego, możliwości obsługi kilku kierunków dystrybucji oraz zaplecza akademickiego tworzonego wspólnie z Toruniem. Dzięki temu miasto może być atrakcyjne dla logistyki regionalnej, magazynów e-commerce, centrów dystrybucyjnych oraz produkcji powiązanej z obsługą łańcuchów dostaw.

Zdaniem Jakuba Świderskiego, Senior Executive Managera, Michael Page, Bydgoszcz wyróżnia się połączeniem potencjału logistycznego, produkcyjnego i akademickiego. „To lokalizacja, która coraz częściej powinna być analizowana nie jako alternatywa wobec głównych hubów, ale jako samodzielny rynek regionalny zdolny obsługiwać inwestycje produkcyjne, magazynowe i dystrybucyjne” – podkreśla ekspert.



Rosnące znaczenie miasta będzie stopniowo zwiększać konkurencję o pracowników operacyjnych, szczególnie magazynierów z uprawnieniami UDT, operatorów produkcji, kierowców i brygadzystów magazynowych. Dalszy rozwój inwestycji w regionie będzie wymagał nie tylko konkurencyjnych stawek, ale także automatyzacji magazynów, sprawnego transportu pracowniczego i konsekwentnej polityki retencji.

STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	6 000 – 7 500 PLN
Magazynier UDT	6 500 – 8 500 PLN
Operator CNC	8 000 – 11 000 PLN
Automatyk	10 000 – 15 000 PLN
Kierownik produkcji	13 000 – 24 000 PLN

OPOLE

Przestrzeń między Wrocławiem
a Śląskiem jako nowa oś przemysłowa

Opole należy do lokalizacji, które mogą zyskiwać na przesuwaniu części inwestycji poza najbardziej nasycone rynki Wrocławia i Górnego Śląska. Jego przewagą jest **położenie pomiędzy dwoma silnymi obszarami przemysłowymi, dostępność terenów inwestycyjnych oraz rosnące zainteresowanie firm produkcyjnych**, w tym podmiotów związanych z elektromobilnością.



„Opole jest bardzo ciekawym kierunkiem inwestycyjnym. Już dziś widać, że w najbliższych latach w regionie będą realizowane kolejne projekty. Atutem Opolszczyzny pozostaje dostępność terenów inwestycyjnych, która w wielu bardziej nasyconych województwach jest już znacznie bardziej ograniczona” – mówi Krzysztof Tuszyński, Head of Business Development, Michael Page.

„Region przyciąga firmy podążające za innymi podmiotami z tej samej branży, co szczególnie widać w obszarze elektromobilności. Zainteresowanie Opolem i całym województwem opolskim wykazują również inwestorzy azjatyccy” – dodaje Marta Kozak, Senior Executive Manager, Michael Page.

Największym wyzwaniem pozostaje rynek pracy – bliskość Niemiec i konkurencja z Wrocławiem oraz Śląskiem utrzymują presję płacową. Nie jest to lokalizacja tania, ale bardzo atrakcyjna infrastrukturalnie i strategicznie.

STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	6 300 – 7 800 PLN
Magazynier UDT	6 500 – 8 500 PLN
Operator CNC	8 500 – 11 500 PLN
Automatyk	11 000 – 16 000 PLN
Kierownik produkcji	20 000 – 36 000 PLN

KIELCE

Stabilny kosztowo rynek dla produkcji operacyjnej

Kielce oferują większą przewidywalność kosztów i relatywnie dobrą dostępność pracowników operacyjnych. To lokalizacja dla projektów wymagających licznej kadry liniowej, montażu, prostszej produkcji i operacji magazynowych – atrakcyjna szczególnie dla inwestorów unikających przegrzanych rynków zachodniej i południowej Polski.

„Różnice wynagrodzeń między regionami Polski stają się coraz mniejsze. O atrakcyjności lokalizacji coraz częściej decydują nie same koszty pracy, ale jakość rynku pracy, dostępność kompetencji technicznych, poziom infrastruktury oraz możliwości dalszego rozwoju logistycznego” – zaznacza Piotr Sulerzycki, Partner, Page Executive.

Ryzykiem jest ograniczona pula kompetencji technicznych. Inwestycje wymagające automatyków, spawaczy lub specjalistów utrzymania ruchu będą wymagały wczesnego planowania rekrutacji i współpracy ze szkołami branżowymi.



STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	5 400 – 6 700 PLN
Magazynier UDT	5 800 – 7 200 PLN
Operator CNC	7 000 – 9 000 PLN
Automatyk	9 000 – 13 500 PLN
Kierownik produkcji	15 000 – 26 000 PLN

BIELSKO-BIAŁA

Dojrzałość przemysłowa i wysoka jakość kompetencji

Bielsko-Biała to jedna z technologicznie najmocniejszych lokalizacji w zestawieniu. Wieloletnia obecność sektora motoryzacyjnego, produkcji komponentów i zakładów o wysokim poziomie automatyzacji stworzyła rynek z pracownikami doświadczonymi w środowisku międzynarodowej produkcji. Dlatego nie powinna być traktowana jako tańsza alternatywa dla dużych aglomeracji.

To lokalizacja atrakcyjna dla inwestycji wymagających know-how technicznego, operatorów CNC, automatyków, inżynierów procesu i kadry kierowniczej. Jednocześnie – bardzo konkurencyjna. Firmy muszą rywalizować nie tylko stawką, ale też stabilnością zatrudnienia, standardem zakładu i możliwościami rozwoju.

„Bielsko-Biała funkcjonuje dziś jako część jednego z najbardziej dojrzałych przemysłowo obszarów południowej Polski. Silne powiązania z ekosystemem automotive i produkcji zaawansowanej technologicznie przekładają się na wysoką jakość kompetencji, ale również na wyraźnie wyższe oczekiwania płacowe kandydatów” – podkreśla Krzysztof Tuszyński, Head of Business Development, Michael Page.



Eksperci Michael Page podkreślają, że **to rynek jakościowy dla projektów motoryzacyjnych, komponentów przemysłowych, automatyzacji i produkcji precyzyjnej.** W najbliższych latach kluczowym wyzwaniem będzie w tym obszarze retencja – im więcej firm będzie konkurować o podobne kompetencje, tym ważniejszy stanie się employer branding i ścieżki awansu proponowane kandydatom do pracy przez firmy.

Wśród prezentowanych lokalizacji stawki należą do najwyższych. Inwestor płaci tu za dojrzałość kompetencyjną, ale musi liczyć się z wysoką konkurencją o kandydatów.

STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	6 500 – 8 000 PLN
Magazynier UDT	6 800 – 8 800 PLN
Operator CNC	8 500 – 12 000 PLN
Automatyk	12 000 – 17 000 PLN
Kierownik produkcji	22 000 – 40 000 PLN

KOSZALIN

Mniej oczywisty rynek, który może zyskać dzięki infrastrukturze

Koszalin może zyskiwać na znaczeniu dzięki poprawie dostępności transportowej i rosnącemu zainteresowaniu inwestycjami poza najbardziej nasyconymi hubami. Miasto nadal jest mniejszym rynkiem pracy niż Szczecin, Bydgoszcz czy Trójmiasto, ale właśnie dlatego może być atrakcyjne dla inwestorów, którzy szukają lokalizacji z niższą konkurencją o pracowników operacyjnych i bardziej przewidywalnymi kosztami zatrudnienia.

Jak podkreśla Jakub Świdorski, Senior Executive Manager, Michael Page, dla logistyki regionalnej i lekkiej produkcji istotne jest to, że rozwój infrastruktury drogowej stopniowo zmniejsza dystans miasta wobec większych ośrodków północnej Polski. „Koszalin może zyskiwać na znaczeniu w północnej Polsce wraz z rozwojem infrastruktury drogowej. W logistyce to właśnie dostępność komunikacyjna bardzo często wyznacza kierunek nowych inwestycji” – mówi ekspert.



„Atutem regionu jest również mniejsza konkurencja o pracowników operacyjnych oraz atrakcyjność Pomorza Zachodniego dla części kandydatów relokacyjnych” – dodaje Ewa Tomaszewicz, Executive Manager, Michael Page.

Największym ograniczeniem Koszalina pozostaje mniejsza liczba kandydatów z doświadczeniem technicznym. Przy stanowiskach takich jak automatyk, inżynier procesu, specjalista utrzymania ruchu czy kierownik produkcji inwestor powinien zakładać rekrutację także spoza lokalnego rynku lub wcześniejsze szkolenie pracowników operacyjnych do bardziej specjalistycznych ról.

STANOWISKO	WYNAGRODZENIE BRUTTO/MIES.
Operator produkcji	5 300 – 6 500 PLN
Magazynier UDT	5 700 – 7 000 PLN
Operator CNC	6 800 – 8 800 PLN
Automatyk	8 500 – 13 000 PLN
Kierownik produkcji	14 000 – 24 000 PLN

PODSUMOWANIE EKSPERCKIE

Michael Page

Atrakcyjność analizowanych miast należy oceniać przez pryzmat modelu operacyjnego inwestora, a nie jednego, uniwersalnego rankingu. Inne lokalizacje będą właściwe dla lekkiej produkcji i magazynowania, inne dla zaawansowanych procesów technicznych, a jeszcze inne dla logistyki regionalnej, dystrybucji i obsługi rynków zagranicznych.

Białystok, Kielce, Koszalin i Lublin oferują relatywnie większą dostępność pracowników operacyjnych oraz umiarkowaną presję płacową. Bielsko-Biała i Rzeszów są silne tam, gdzie kluczowe znaczenie mają kompetencje techniczne, doświadczenie przemysłowe i zaawansowane procesy produkcyjne. Bydgoszcz, Szczecin, Zielona Góra i Opole wzmacniają natomiast pozycję Polski jako kraju regionalnych hubów logistycznych, dystrybucyjnych i produkcyjnych.

Przewaga regionów nie polega już wyłącznie na niższych kosztach pracy. Coraz częściej budują ją dostępność kompetencji technicznych, możliwość relokacji kadry, jakość infrastruktury, potencjał automatyzacji, dostępność terenów inwestycyjnych oraz zdolność miasta do utrzymania pracowników w długim okresie. **Miasta regionalne powinny być więc traktowane jako pełnoprawne lokalizacje inwestycyjne** – nie jako zaplecze największych aglomeracji, ale jako ośrodki zdolne przejmować część projektów z najbardziej nasyconych rynków w Polsce.



MIASTA NA RADARZE

Nie wszystkie miasta o rosnącym potencjale inwestycyjnym znalazły się w tegorocznym TOP10 rankingu „Beyond the Hubs”. Jednocześnie analiza pokazuje, że część regionalnych rynków stopniowo wzmacnia swoją pozycję jako zaplecze dla działalności logistycznej, produkcyjnej i dystrybucyjnej.

W wielu przypadkach są to lokalizacje znajdujące się na wcześniejszym etapie rozwoju rynku magazynowego, jednak korzystające z poprawy infrastruktury, zmian w strukturze łańcuchów dostaw oraz rosnącego znaczenia bardziej regionalnych modeli działalności. W efekcie część z nich może zwiększać swoją atrakcyjność inwestycyjną w kolejnych latach.



GORZÓW WIELKOPOLSKI

Zachodnia lokalizacja przemysłowa korzystająca z bliskości Niemiec

Gorzów Wielkopolski pozostaje jednym z regionalnych rynków zachodniej Polski, które mogą stopniowo zwiększać swoje znaczenie dla działalności przemysłowej i logistycznej. **O atrakcyjności miasta decyduje przede wszystkim bliskość rynku niemieckiego oraz rozwijające się zaplecze produkcyjne regionu.**

Lokalizacja może być interesująca szczególnie dla działalności związanej z produkcją, komponentami przemysłowymi oraz operacjami cross-border wymagającymi dobrej dostępności komunikacyjnej przy jednoczesnym utrzymaniu bardziej konkurencyjnych kosztów działalności niż w największych hubach zachodniej Polski.

DLACZEGO WARTO OBSERWOWAĆ?

✓ bliskość rynku niemieckiego	✓ rozwijające się zaplecze przemysłowe
✓ potencjał dla działalności cross-border	✓ konkurencyjne koszty operacyjne

Miasta na radarze

CZĘSTOCHOWA

Południowa lokalizacja wspierająca logistykę i przemysł

Częstochowa korzysta przede wszystkim z położenia przy autostradzie A1 oraz bliskości Górnego Śląska, co wzmacnia jej znaczenie dla regionalnej logistyki i działalności przemysłowej. **Miasto pozostaje częścią jednego z najważniejszych korytarzy transportowych południowej Polski.**

Region rozwija działalność związaną m.in. z przemysłem, przetwórstwem i logistyką obsługującą południową część kraju. Jednocześnie lokalizacja może stanowić bardziej konkurencyjną kosztowo alternatywę dla części działalności realizowanych w najbardziej nasyconych lokalizacjach aglomeracji śląskiej.

DLACZEGO WARTO OBSERWOWAĆ?

✓ położenie przy autostradzie A1	✓ bliskość Górnego Śląska
✓ potencjał dla działalności przemysłowej i logistycznej	✓ konkurencyjne warunki kosztowe względem największych rynków regionu

TORUŃ

Regionalne zaplecze logistyczne i usługowe północno-centralnej Polski

Toruń umacnia swoją pozycję jako ważne centrum logistyki, dystrybucji i usług w północno-centralnej Polsce. Jego atutami są korzystne położenie przy głównych szlakach transportowych oraz współpraca gospodarcza z Bydgoszczą w ramach regionu kujawsko-pomorskiego.

Miasto korzysta z rozwijającej się infrastruktury drogowej, w tym autostrady A1 oraz planowanej rozbudowy połączeń ekspresowych, co stopniowo zwiększa jego znaczenie dla regionalnej dystrybucji

i działalności obsługującej północną i centralną część kraju.

Na tle części bardziej przemysłowych lokalizacji regionalnych **Toruń wyróżnia się bardziej zrównoważoną strukturą gospodarczą oraz stabilnym otoczeniem dla działalności usługowej, logistycznej i lekkiej produkcji.** Jednocześnie umiarkowana skala rynku oraz relatywnie niższa presja kosztowa mogą sprzyjać dalszemu rozwojowi nowoczesnych operacji regionalnych.

DLACZEGO WARTO OBSERWOWAĆ?

✓ położenie przy autostradzie A1	✓ rozwijająca się infrastruktura transportowa regionu
✓ funkcjonowanie w układzie gospodarczym Bydgoszcz-Toruń	✓ stabilne warunki dla logistyki i działalności usługowej
✓ potencjał dla regionalnej dystrybucji i lekkiego przemysłu	

KOMENTARZ

- Agnieszka Niezgodzka

Agnieszka Niezgodzka
Asset Management Director Poland
Accolade



Jeszcze kilka lat temu atrakcyjność lokalizacji magazynowych oceniano przede wszystkim przez pryzmat skali rynku, dostępności powierzchni czy aktywności deweloperskiej. Dziś coraz większego znaczenia nabiera jakość lokalnej gospodarki i jej zdolność do generowania stabilnego popytu w długim horyzoncie.

Z perspektywy właściciela nieruchomości kluczowe staje się pytanie nie tylko to, gdzie powstają nowe inwestycje, ale przede wszystkim gdzie rozwija się biznes, który będzie potrzebował powierzchni logistycznych i przemysłowych również za kilka czy kilkanaście lat.

Dlatego **coraz większą rolę odgrywa struktura gospodarcza poszczególnych regionów**. Istotna jest obecność zróżnicowanych branż, rozwiniętego sektora produkcyjnego, stabilnego rynku pracy oraz przedsiębiorstw budujących lokalne i międzynarodowe łańcuchy dostaw. To właśnie takie fundamenty sprawiają, że poszczególne lokalizacje są bardziej odporne na zmiany koniunktury i utrzymują atrakcyjność dla najemców niezależnie od bieżącego cyklu rynkowego.

Średnie miasta nie są już alternatywą wobec głównych hubów logistycznych, ale trwałym i ważnym elementem polskiego rynku magazynowego. Dlatego dziś coraz ważniejsze staje się nie samo pytanie, czy warto w nich inwestować, lecz które lokalizacje mają najlepsze fundamenty do dalszego rozwoju.

Z perspektywy zarządzania portfelem szczególnie istotne są miasta, w których popyt wynika z realnej aktywności gospodarczej – produkcji, dystrybucji, usług, e-commerce czy działalności eksportowej.

Znaczenia nabiera również elastyczność samych obiektów. Największą wartość w długim terminie budują projekty, które są w stanie odpowiadać na zmieniające się potrzeby najemców i wspierać różne modele działalności – od produkcji, przez logistykę regionalną, po nowoczesne operacje związane z handlem internetowym. Takie nieruchomości łatwiej utrzymują swoją konkurencyjność, niezależnie od zmian zachodzących na rynku.

W kolejnych latach o atrakcyjności poszczególnych lokalizacji coraz częściej decydować będzie nie tempo wzrostu samo w sobie, ale jakość lokalnego otoczenia gospodarczego. To ono tworzy fundament dla stabilnego rozwoju, długoterminowych relacji z najemcami i trwałej wartości nieruchomości.

REDD

OKIEM EKSPERTA

Krzysztof Foks
Head of Research
REDD



Dlaczego bieżące dane rynkowe stają się dziś kluczowe w ocenie potencjału

Polski rynek magazynowy wszedł w nową fazę.

Po latach dynamicznej ekspansji, kiedy nowa podaż liczona była w milionach metrów kwadratowych rocznie, a główne huby logistyczne absorbowały większość aktywności, rynek dojrzał i wyraźnie się zróżnicował. **Deweloperzy są bardziej selektywni, wymagają znacznie wyższego poziomu komercjalizacji przed rozpoczęciem budowy, a nowa podaż spadła do najniższych poziomów od lat.** Jednocześnie popyt najemców pozostaje silny – w pierwszych miesiącach 2026 roku aktywność na rynku wyraźnie przekracza poziomy sprzed roku. W takim otoczeniu zmienia się fundamentalnie sposób podejmowania decyzji lokalizacyjnych – i rośnie rola danych, które pozwalają zobaczyć rynek takim, jaki jest dziś, a nie takim, jaki był kwartał czy pół roku temu.

Tradycyjny model oceny lokalizacji często opierał się na raportach kwartalnych lub półrocznych, prezentujących zagregowane dane dla dużych regionów. Inwestor analizujący potencjał danego miasta otrzymywał obraz uśredniony – często obejmujący kilka powiatów, z danymi sprzed kilku miesięcy. To podejście dobrze sprawdzało się w fazie szybkiego wzrostu, gdy rynek był stosunkowo jednorodny, a kluczowe decyzje sprowadzały się do wyboru

między kilkoma dużymi lokalizacjami. Dziś, gdy aktywność rozlewa się na coraz więcej rynków regionalnych, taka perspektywa coraz częściej okazuje się niewystarczająca.

Weźmy dane, które przygotowaliśmy na potrzeby niniejszego raportu. Pustostany w analizowanych miastach wahają się od zera do kilkunastu procent – rozpiętość, której czasem nie widać w zagregowanych statystykach regionalnych. Szczecin dysponuje zasobem przekraczającym półtora miliona metrów kwadratowych przy minimalnych pustostanach, a inne – przy znacznie mniejszej skali – zwiększa swoje zasoby o ponad jedną czwartą dzięki trwającym budowom. To zupełnie różne rynki, wymagające zupełnie różnych strategii – ale w tradycyjnym ujęciu regionalnym, bez skupienia na dokładnych współrzędnych geograficznych budynków, mogą wyglądać podobnie.

Te różnice mają bezpośrednie przełożenie na decyzje biznesowe. Najemca poszukujący w wybranej lokalizacji może na podstawie zagregowanych danych uznać, że rynek oferuje komfortową dostępność powierzchni. Tymczasem granularne dane pokażą mu, że w konkretnej lokalizacji praktycznie może nie być wolnych modułów, podczas gdy w sąsiednim



regionie dostępność jest znacznie lepsza – przy jednoczesnej budowie nowej powierzchni. To zupełnie inne uwarunkowania negocjacyjne i zupełnie inna strategia wejścia na rynek.

Podobna logika dotyczy inwestorów i deweloperów. **Ponad połowa aktywności inwestycyjnej na rynku magazynowym w Polsce koncentruje się dziś na rynkach, które jeszcze kilka lat temu były traktowane jako drugorzędne.** W takim otoczeniu decyzje nie mogą opierać się wyłącznie na historycznych trendach i reputacji lokalizacji. Potrzebne są aktualne dane o faktycznej dostępności powierzchni, realnym popycie i dynamice zmian – mierzone nie w skali kwartału, ale w czasie zbliżonym do rzeczywistego.

Rynek magazynowy w Polsce przechodzi transformację nie tylko pod względem geografii, ale również pod względem sposobu, w jaki jest analizowany i rozumiany. Wzrost znaczenia modelu BTS,

rosnące wymagania dotyczące certyfikacji środowiskowej, presja na skracanie łańcuchów dostaw w efekcie nearshoringu – wszystko to sprawia, że okno decyzyjne się skraca, a koszt błędnej oceny lokalizacji rośnie. Przy tak dynamicznej aktywności najemców sytuacja na poszczególnych rynkach zmienia się z miesiąca na miesiąc.

Dla średnich miast, które są przedmiotem niniejszego raportu, dostęp do bieżących danych ma szczególne znaczenie. To lokalizacje, w których pojedyncza transakcja potrafi zmienić strukturę całego rynku lokalnego. W mniejszych ośrodkach wynajęcie jednego dużego modułu może oznaczać spadek pustostanów do zera. Oddanie kilkunastu tysięcy metrów kwadratowych nowej powierzchni przy zasobie rzędu kilkuset tysięcy to zmiana o kilka procent – w skali największych hubów logistycznych taka transakcja byłaby statystycznie niewidoczna.

Dlatego wierzymy, że przyszłość analizy rynku nieruchomości komercyjnych – nie tylko magazynowych – należy do danych granularnych, aktualizowanych w czasie rzeczywistym i dostępnych na poziomie pojedynczych budynków i modułów. Nie dlatego, że tradycyjne raporty straciły wartość, ale dlatego, że rynek stał się zbyt złożony i zbyt szybki, by opisywać go wyłącznie w cyklach kwartalnych. Inwestorzy, najemcy i deweloperzy, którzy jako pierwsi włączą bieżące dane do swoich procesów decyzyjnych, zyskają przewagę – szczególnie na rynkach rozwijających się, gdzie każdy tydzień może przynieść zmianę układu sił.

NAJWAŻNIEJSZE OBSERWACJE Z ANALIZY

1. Średnie miasta rozwijają się według różnych modeli gospodarczych

Analiza pokazuje, że potencjału poszczególnych lokalizacji nie można oceniać według jednego schematu. Część miast rozwija się dzięki silnemu zapleczu przemysłowemu, inne wykorzystują swoje położenie, specjalizacje regionalne lub przestrzeń dla nowych inwestycji.

3. Specjalizacje regionalne wzmacniają konkurencyjność miast

Coraz wyraźniej widać, że średnie miasta budują własne profile gospodarcze, rozwijając działalność związaną m.in. z produkcją, logistyką cross-border, eksportem czy regionalną dystrybucją. Pozwala to pełnić coraz ważniejszą rolę w krajowych i międzynarodowych łańcuchach dostaw.

2. Skala rynku magazynowego nie jest jedynym wyznacznikiem atrakcyjności lokalizacji

Potencjał średnich miast wynika z połączenia wielu czynników, takich jak siła lokalnej gospodarki, sytuacja na rynku pracy, aktywność rynku magazynowego oraz możliwości dalszego rozwoju działalności biznesowej.

4. Przestrzeń dla nowych inwestycji staje się istotnym elementem przewagi konkurencyjnej

W części największych rynków logistycznych rosnącym wyzwaniem pozostają koszty działalności, dostępność gruntów oraz konkurencja o pracowników. Jednocześnie wiele miast regionalnych oferuje warunki sprzyjające realizacji nowych projektów i dalszemu rozwojowi działalności gospodarczej.



METODOLOGIA RANKINGU

Ranking „Beyond the Hubs” został opracowany w celu identyfikacji średnich miast w Polsce, które wyróżniają się potencjałem dla rozwoju działalności logistycznej, magazynowej oraz produkcyjnej.

Analiza objęła miasta liczące ok. 100–400 tys. mieszkańców, funkcjonujące poza największymi hubami logistycznymi i głównymi aglomeracjami magazynowymi w Polsce. Celem badania było spojrzenie na lokalizacje regionalne, które stopniowo zwiększają swoje znaczenie operacyjne i inwestycyjne w kontekście zmieniającej się struktury rynku logistycznego i przemysłowego.

FINALNY RANKING ZOSTAŁ OPRACOWANY NA PODSTAWIE TRZECH GŁÓWNYCH FILARÓW:



POTENCJAŁU
EKONOMICZNEGO



AKTYWNOŚCI RYNKU
MAGAZYNOWEGO



DOJRZAŁOŚCI
RYNKU

Potencjał ekonomiczny - 55%



Największą wagę w modelu przypisano danym ekonomicznym i gospodarczym pozyskanym z Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).

Wskaźniki zostały przeliczone na jednolitą skalę punktową umożliwiającą porównanie miast o różnej wielkości i strukturze gospodarczej.

ANALIZA UWZGLĘDNIŁA M.IN.:

- liczbę ludności,
- liczbę podmiotów sektora prywatnego,
- dynamikę wzrostu liczby przedsiębiorstw,
- stopę bezrobocia rejestrowanego,
- przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto.

Rynek nieruchomości magazynowych - 30%



Drugim elementem modelu były dane dotyczące rynku nieruchomości magazynowych przygotowane we współpracy z REDD.

Celem tej części analizy było uwzględnienie nie tylko skali rynku, ale również jego aktywności oraz potencjału dalszego rozwoju.

ANALIZA UWZGLĘDNIŁA M.IN.:

- aktywność rynku magazynowego,
- skalę istniejącej powierzchni magazynowej,
- wybrane wskaźniki popytowe,
- rozwój nowoczesnej powierzchni magazynowej.

Dojrzałość rynku - 15%



Uzupełnieniem modelu był autorski wskaźnik dojrzałości rynku, którego celem było uwzględnienie szerszego kontekstu operacyjnego poszczególnych lokalizacji.

Wskaźnik pełnił funkcję uzupełniającą wobec danych ilościowych i został uwzględniony z ograniczoną wagą w finalnym modelu rankingowym.

WSKAŹNIK UWZGLĘDNIŁ M.IN.:

- stopień rozwoju rynku magazynowego,
- regionalne znaczenie miasta,
- stabilność operacyjną rynku,
- potencjał dalszego rozwoju działalności logistycznej i przemysłowej,
- głębokość lokalnego rynku najemców.

Rynek pracy - perspektywa jakościowa



Analiza została dodatkowo uzupełniona o perspektywę rynku pracy przygotowaną we współpracy z Michael Page. Komentarze i obserwacje ekspertów rynku pracy miały charakter jakościowy i interpretacyjny i nie stanowiły elementu bezpośrednio wpływającego na finalną punktację rankingową.

W RAMACH ANALIZY UWZGLĘDNIONO M.IN.:

- dostępność pracowników,
- presję płacową,
- konkurencyjność regionalnych rynków pracy,
- potencjał kadrowy dla działalności logistycznej i produkcyjnej.

CEL RANKINGU

Celem raportu nie było stworzenie zestawienia największych rynków magazynowych w Polsce, ale identyfikacja miast o rosnącym znaczeniu inwestycyjnym, które mogą odgrywać coraz większą rolę w dalszym rozwoju logistyki i przemysłu w Polsce.



BEYOND THE HUBS



RANKING NAJLEPSZYCH POLSKICH MIAST ŚREDNIEJ WIELKOŚCI POD KĄTEM INWESTYCYJNYM

LIPIEC 2026

Accolade to międzynarodowa grupa inwestycyjna działająca w ośmiu krajach Europy, która inwestuje w nowoczesną i zrównoważoną infrastrukturę dla biznesu, przeznaczoną przede wszystkim dla firm z sektorów handlu detalicznego i e-commerce, produkcji oraz logistyki. Od 2011 roku firma zbudowała portfel 66 parków przemysłowych z certyfikatami BREEAM lub DGNB o łącznej wartości około 3,9 mld euro. W Czechach, Polsce, Niemczech, Hiszpanii, Holandii, Chorwacji, na Słowacji i Węgrzech Accolade zarządza nieruchomościami o łącznej powierzchni ponad 3,8 mln mkw., wynajmowanymi przez około 220 najemców.

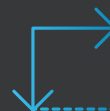
ACCOLADE W POLSCE



11 lat



34 parki



>1,8 mln mkw

SZUKASZ LOKALIZACJI DOPASOWANEJ DO POTRZEB TWOJEGO BIZNESU?

Zapraszamy do kontaktu:

Renata Nowacka

Leasing Manager

Accolade

renata.nowacka@accolade.eu

+48 601 093 739

CHCESZ DOWIEDZIEĆ SIĘ WIĘCEJ O ANALIZIE I DANYCH, KTÓRE STOJĄ ZA RANKINGIEM?

Zapraszamy do kontaktu:

Agata Czarnecka

Market Insights Leader

Open Format

agata.czarnecka@openformat.agency

+48 500 000 053