

Rynek magazynowy



I KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym w Warszawie i okolicach

knightfrank.com.pl/research



Warszawa

I KW. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**
6 mln m²
- Podaż w budowie**
390.000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
6,5%
- Nowa podaż**
365.000 m²
- Popyt**
200.000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-7,00
- Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-11,50
- Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- Okres bezczynsowy**
1-1,5 miesiąca

Warszawa i jej okolice stanowią największy obszar koncentracji obiektów magazynowych w Polsce. Na koniec I kw. 2023 roku, powierzchnia magazynowa w tym obszarze wyniosła 6 mln m², co stanowiło 20% ogólnej powierzchni magazynowej w całym kraju. Istniejące obiekty logistyczne w tej lokalizacji charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pod względem specyfikacji, jakości wyposażenia oraz lokalizacji w jednej z dwóch stref koncentracji w obrębie aglomeracji:

- ▶ **Strefa I** – strefa, w której znajduje się około 20% istniejących zasobów magazynowych w aglomeracji warszawskiej, obejmuje obszar pomiędzy ścisłym centrum miasta a promieniem 12 km. W skład strefy wchodzi głównie rejony Okęcia, Służewca Przemysłowego, Targówka oraz Żerania. W tej lokalizacji znajdują się dwa terminale intermodalne, które usytuowane są na północnych krańcach strefy I.
- ▶ **Strefa II** – obszar położony pomiędzy 12 a 50 km od centrum Warszawy, głównie na południowy zachód, wzdłuż krajowych dróg A2, S8 i S7, prowadzących odpowiednio do Poznania, Wrocławia i Krakowa, obejmujący miejscowości takie jak Błonie, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Nadarzyn, Pruszków, Mszczonów, Teresin, Grodzisk Mazowiecki oraz Sochaczew. W strefie II aglomeracji warszawskiej zlokalizowane jest 80% zasobów. Przeznaczona jest ona głównie dla dużych parków logistycznych, z możliwością rozbudowy w zależności od potrzeb wynajmujących. Na terenie strefy znajduje się jeden terminal intermodalny zlokalizowany w Pruszkowie.

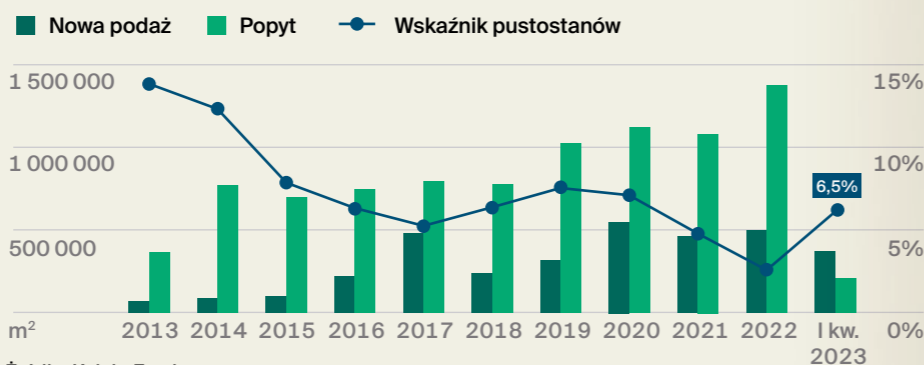
W I kw. 2023 roku warszawski rynek magazynowy zwiększył swoje zasoby aż o 365.000 m², co stanowi największy kwartalny wolumen nowej podaży w historii lokalnego rynku. W I kw. 2023 roku otrzymano pozwolenie na użytkowanie następujących obiektów magazynowych: CTPark Warsaw South (77.500 m²), CTPark Warsaw North (64.100 m²) oraz Panattoni Park Warsaw South IV (49.300 m²). W wyniku ukończenia wielu nowych inwestycji, podaż w fazie budowy wyraźnie spadła do poziomu najniższego od dwóch lat i wyniosła 390.000 m². Największym obiektem w fazie budowy pozostał magazyn znajdujący się w Wiskitkach, CTPark Warsaw West, o łącznej powierzchni 61.000 m².

W I kw. 2023 roku odnotowano spowolnienie popytu w sektorze magazynowym. W rejonie Warszawy wolumen umów najmu w tym okresie wyniósł 200.000 m² i był to najniższy kwartalny wolumen od niemal 4 lat. Pomimo znaczących spadków, warszawski rynek magazynowy zajął pierwsze miejsce spośród dziewięciu głównych obszarów koncentracji pod względem wynajętej powierzchni w okresie pierwszych trzech miesięcy 2023 roku. Największą transakcją w tym rejonie było wynajęcie 26.000 m² w parku logistycznym Panattoni Park Janki II przez najemcę z sektora logistycznego.

Pod koniec marca 2023 roku wskaźnik pustostanów oscylował wokół poziomu 6,5%, co oznacza wzrost o 2,2 pp. w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku. Wzrost ten był wynikiem dużego wolumenu nowo oddanej powierzchni magazynowej oraz znaczącej ilości umów najmu poddawanych re negocjacji.

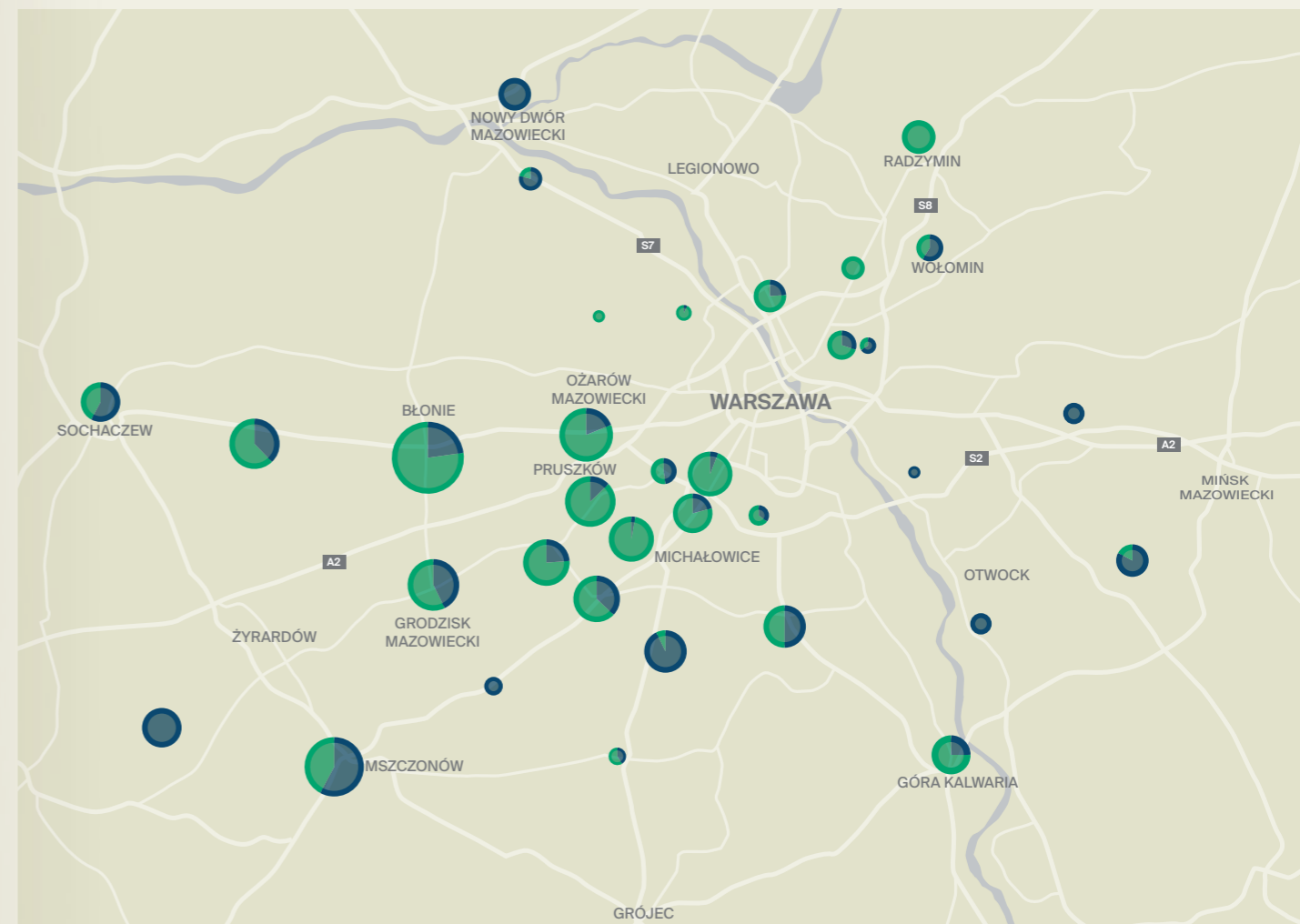
Po wzrostach czynszów wywoławczych odnotowanych w sektorze magazynowym w II poł. 2022 roku w związku z wyższymi kosztami finansowania nowych projektów oraz wysokimi kosztami budowy, w I kw. 2023 roku czynsze ponownie zanotowały wzrost.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej



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. Błonie**
800.000 m²
- 2. Ożarów Mazowiecki**
460.000 m²
- 3. Pruszków**
440.000 m²
- 4. Michałowice/Janki**
400.000 m²
- 5. Mszczonów**
370.000 m²

Województwo mazowieckie

- Populacja**
5,51 mln
- Powierzchnia**
35.559 km²

EKONOMIA

- Stopa bezrobocia**
4,3%
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**
8.856 PLN (brutto)
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
7.018 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

- Autostrady**
80 km
A2
- Drogi ekspresowe**
400 km
S2, S7, S8, S17, S61

KONTAKTY W POLSCE:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Krzysztof Cipiur
krzysztof.cipiur@pl.knightfrank.com

**WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI
MAGAZYNOWYCH I PRZEMYSŁOWYCH**

Michał Kozdrój
michal.kozdroj@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.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

**Raporty Knight Frank
dostępne są na stronie
knightfrank.com.pl/
badanie-ryнку/**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2023

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.