

# Rynek magazynowy



I POŁ. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym w Warszawie i okolicach

[knightfrank.com.pl/research](https://knightfrank.com.pl/research)



# Warszawa

I POŁ. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**  
**6,2 mln m<sup>2</sup>**
- Podaż w budowie**  
**450.000 m<sup>2</sup>**
- Wskaźnik pustostanów**  
**5,7%**
- Nowa podaż**  
**500.000 m<sup>2</sup>**
- Popyt**  
**490.000 m<sup>2</sup>**

## Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**3,50-7,50**
- Czynsz za powierzchnię biurową**  
EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**10,00-11,50**
- Opłata eksploatacyjna**  
PLN/m<sup>2</sup>/miesiąc  
**4,00-7,00**
- Okres bezczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca**

Warszawa i jej okolice stanowią największy obszar koncentracji obiektów magazynowych w Polsce. Na koniec II kw. 2023 roku, powierzchnia magazynowa w tym obszarze wyniosła 6,2 mln m<sup>2</sup>, co stanowiło 20% całkowitych zasobów w kraju. Istniejące obiekty logistyczne w tej lokalizacji charakteryzują się znacznym zróżnicowaniem pod względem specyfikacji, jakości wyposażenia oraz lokalizacji w jednej z dwóch stref koncentracji:

- ▶ **Strefa I** – strefa, w której znajduje się około 15% istniejących zasobów magazynowych w aglomeracji warszawskiej, obejmuje obszar pomiędzy ścisłym centrum miasta a promieniem 12 km od centrum. 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 85% zasobów magazynowych aglomeracji. 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 poł. 2023 roku dostarczono na lokalny rynek prawie 0,5 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co przewyższyło wynik z całego 2022 roku. To rekord dla kluczowych obszarów i najlepszy półroczny rezultat w historii rynku. Ponad 70% tej powierzchni zostało oddane do użytku w I kw 2023 roku. Największe obiekty z pozwoleniem na użytkowanie to: CTPark Warsaw South (78.000 m<sup>2</sup>), CTPark Warsaw North (64.000 m<sup>2</sup>) oraz Panattoni BTS Action (53.000 m<sup>2</sup>). W II kw. 2023 zrealizowano nowe magazyny, zarówno w modelu spekulacyjnym, jak i w ramach umów BTS.

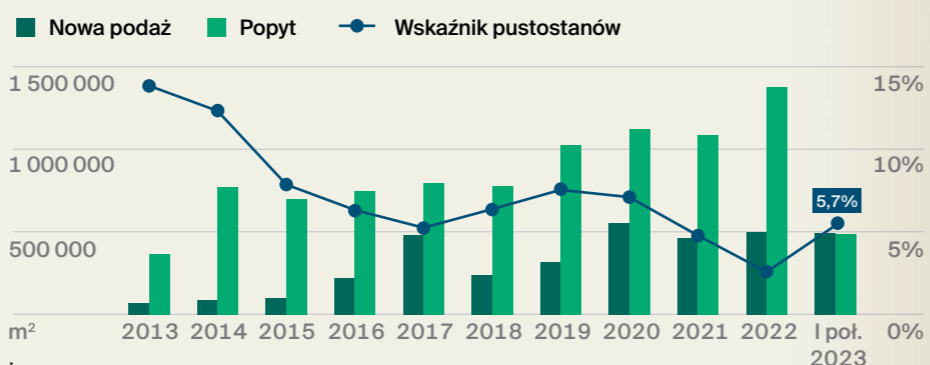
Na koniec II kw. 2023 r. w budowie znajdowało się 450.000 m<sup>2</sup> powierzchni, z czego największymi obiektami w budowie były CTPark Warsaw West (61.000 m<sup>2</sup>) zlokalizowany w Wiskitkach, P3 Warsaw I w Lesznowoli (52.000 m<sup>2</sup>), oraz Hillwood Łazy (47.500 m<sup>2</sup>). Należy podkreślić, że obecnie podaż w budowie w rejonie Warszawy jest najniższa od dwóch lat. Spadek aktywności deweloperów może wynikać z wysokich kosztów budowy oraz kosztów finansowania nowych projektów. W ciągu II kw. 2023 roku rozpoczęto budowę nowych obiektów o łącznej powierzchni przekraczającej 190.000 m<sup>2</sup> w rejonie warszawskim.

Od początku 2023 roku popyt na powierzchnię magazynową w aglomeracji warszawskiej wyniósł około 490.000 m<sup>2</sup>, odnotowując spadek o ponad 30% w porównaniu z I poł. 2022 roku. Niski popyt w I kw. 2023 roku, z wynikiem nieco ponad 200.000 m<sup>2</sup>, był najniższym kwartalnym rezultatem od 4 lat. Przede wszystkim projekty w II strefie cieszyły się zainteresowaniem najemców, przyciągając około 80% popytu. W strukturze podpisanych umów w I poł. 2023 roku dominowały odnowienia (65%), nowe umowy stanowiły 30%, a ekspansje to 5% wynajętej powierzchni.

Współczynnik pustostanów, który na koniec II kw. 2023 roku wyniósł 5,7%, wzrósł o 2,3pp. w porównaniu do analogicznego okresu rok wcześniej. Do wzrostu przyczyniła się wyjątkowo wysoka nowa podaż, a także niższe zainteresowanie ze strony najemców.

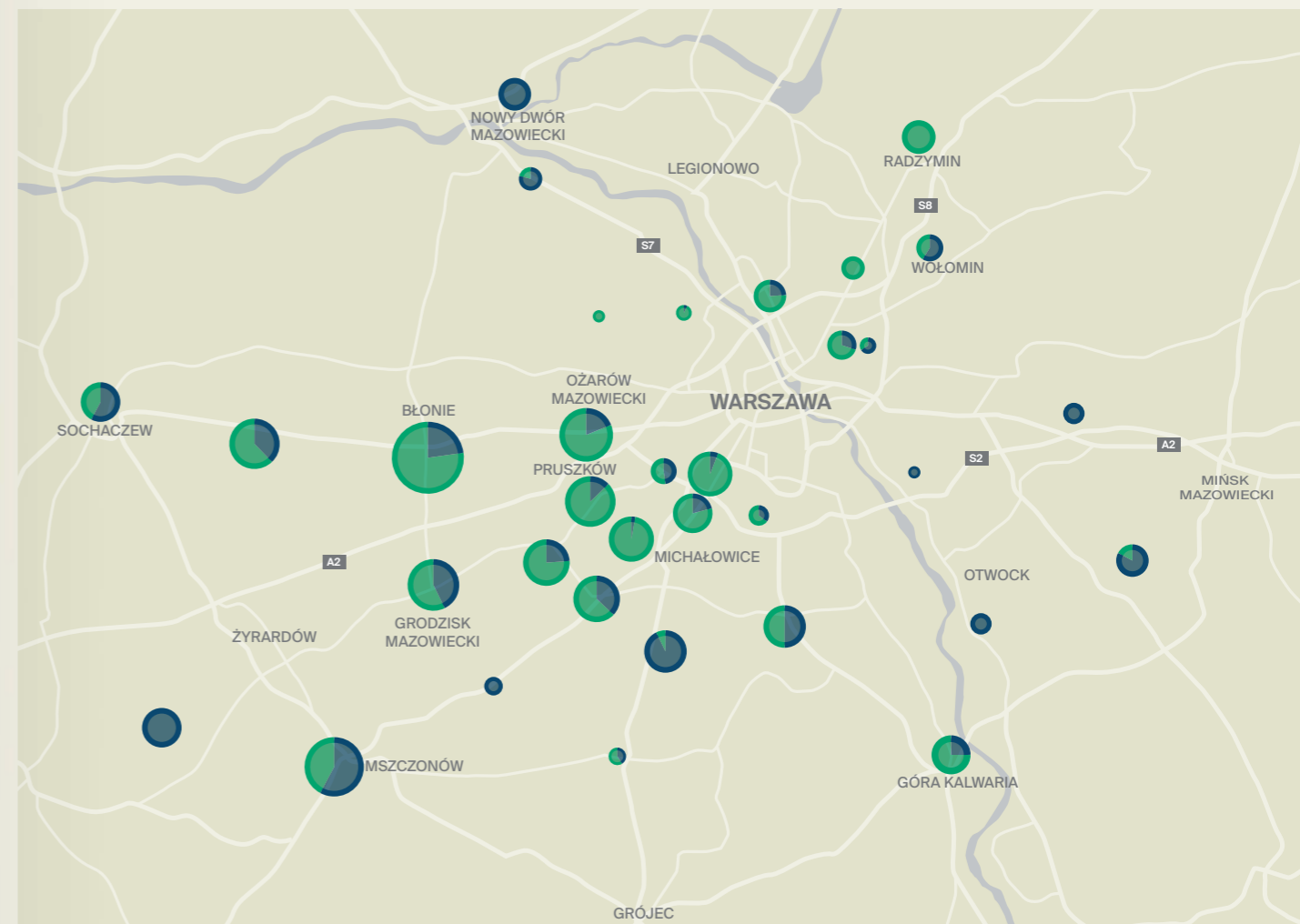
Wpływ na warunki wynajmu powierzchni magazynowej wywarły koszty finansowania nowych projektów oraz znaczące koszty budowy. W II kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym na terenie aglomeracji warszawskiej odnotowały niewielki wzrost.

## 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 m<sup>2</sup>**
- 2. Ożarów Mazowiecki**  
**460.000 m<sup>2</sup>**
- 3. Pruszków**  
**440.000 m<sup>2</sup>**
- 4. Michałowice**  
**400.000 m<sup>2</sup>**
- 5. Mszczonów**  
**380.000 m<sup>2</sup>**

## Województwo mazowieckie

- Populacja**  
**5,5 mln**
- Powierzchnia**  
**35.559 km<sup>2</sup>**

## EKONOMIA

- Stopa bezrobocia**  
**4,0%**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**  
(w sektorze przedsiębiorstw)  
**8.475 PLN (brutto)**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**  
(transport i gospodarka magazynowa)  
**7.068 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**

Przemysław Jankowski  
przemyslaw.jankowski@pl.knightfrank.com

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

Małgorzata Krzystek  
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości. Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

- ◆ doradztwo strategiczne,
- ◆ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ◆ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław, Lublin, Szczecin) oraz sektor PRS w całej Polsce. Dzięki naszym oddziałom w głównych miastach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

**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.