

Rynek magazynowy



IV KW. 2022

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym w Warszawie i okolicach

knightfrank.com.pl/research



Warszawa

IV KW. 2022

- Zasoby powierzchni magazynowych**
5,7 mln m²
- Podaż w budowie**
671.000 m²
- Wskaźnik pustostanów**
2,5%
- Nowa podaż (2022)**
496.000 m²
- Popyt (2022)**
1,39 mln m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

- Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-6,50
- Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
9,50-12,00
- Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
- Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca
- Budżet na fit-out**
EUR/m²
10,00-40,00

Warszawa i okolice są największym obszarem koncentracji obiektów magazynowych w Polsce. W 2022 roku zasoby magazynowe w aglomeracji warszawskiej wynosiły 5,7 mln m², co stanowiło 20% powierzchni magazynowej w Polsce. Istniejące obiekty logistyczne w Warszawie są zróżnicowane pod względem specyfikacji i 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 magazynowych w Warszawie i jest głównie przeznaczona dla dużych parków logistycznych, z możliwością rozbudowy w zależności od potrzeb wynajmujących. Na terenie strefy znajduje się jeden terminal intermodalny zlokalizowany w Pruszkowie.

W ciągu minionego roku zasoby powierzchni magazynowej w okolicach stolicy powiększyły się o 4,5%, a do użytku zostało oddane niespełna 500.000 m² nowoczesnej powierzchni. Największe projekty, które w 2022 roku uzyskały pozwolenie na użytkowanie to: 7R BTS Radzymin (Żabka) (68.000 m²), Panattoni Park Nadarzyn (54.000 m²), Panattoni Park Warsaw North II (51.000 m²). Wszystkie wspomniane obiekty zostały wybudowane w strefie II. Dodatkowo, na koniec 2022 roku, w regionie Warszawy w fazie budowy zidentyfikowano blisko 671.000 m², z czego największy obiekt w realizacji to CTPark Warsaw South w Mszczonowie (78.000 m²).

Wysoki wolumen powierzchni w budowie jest bezpośrednią reakcją deweloperów na znaczący wzrost popytu ze strony najemców. W roku 2022 w aglomeracji warszawskiej wynajęta została powierzchnia magazynowa o łącznym wolumenie około 1,39 mln m², co stanowi aż 30% wzrost w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku. Największą transakcją zawartą w warszawskim obszarze koncentracji w 2022 roku była umowa na wynajem 50.000 m² podpisana przez Poczta Polska w obiekcie typu BTS.

Współczynnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej na koniec IV kw. 2022 roku wynosił około 2,5% i dzięki ożywionemu popytowi odnotował spadek o 2,2 pp. w porównaniu do wartości sprzed 12 miesięcy.

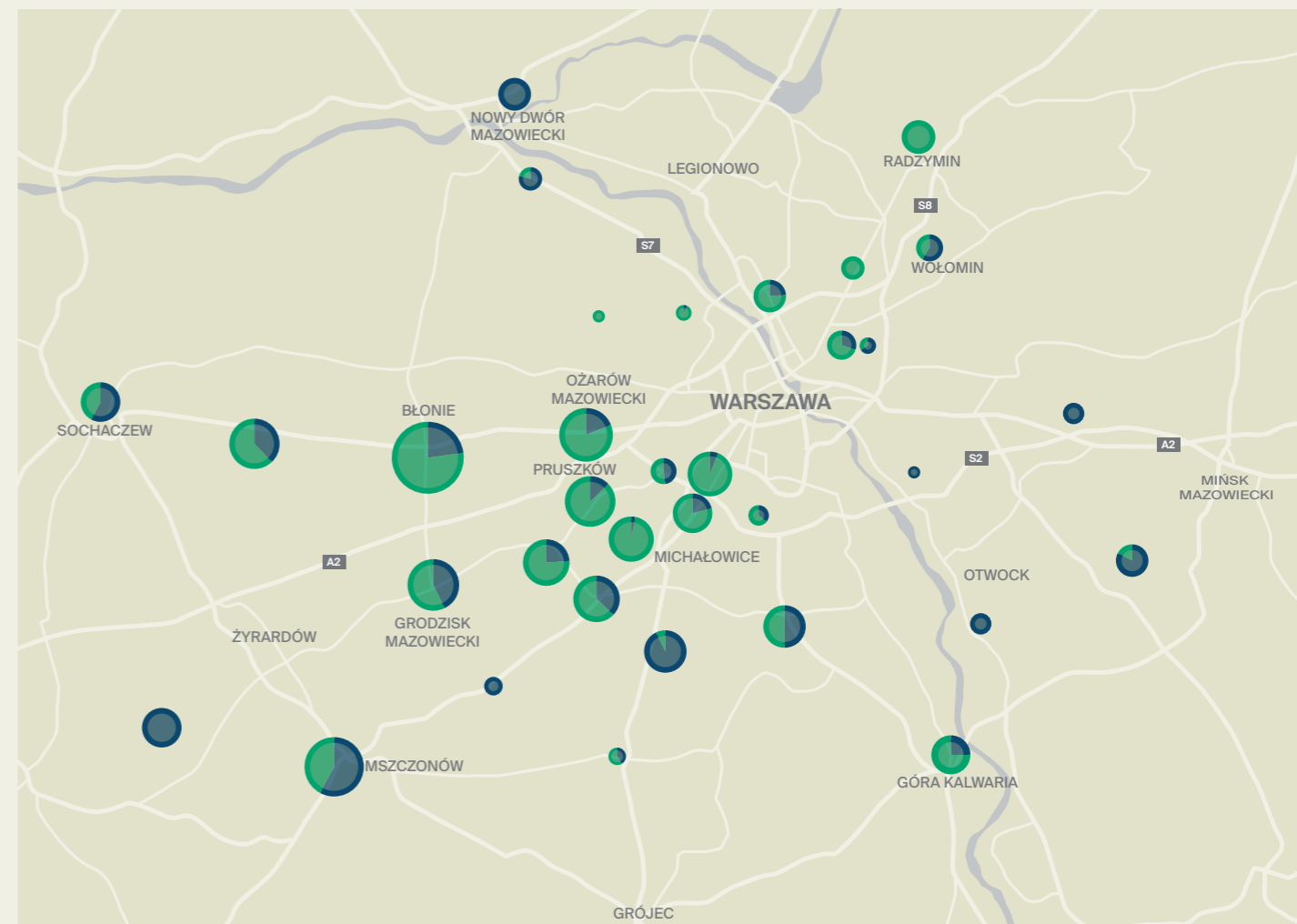
Wzrost kosztów finansowania nowych projektów, kosztów budowy oraz usług i mediów znalazł swoje odzwierciedlenie w sektorze magazynowym. Po okresie stabilizacji, w II poł. 2022 roku czynsze wywoławcze za powierzchnie w obiektach magazynowych zdecydowanie wzrosły.

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**
750.000 m²
- 2. Ożarów Mazowiecki**
460.000 m²
- 3. Pruszków**
450.000 m²
- 4. Michałowice/Janki**
400.000 m²
- 5. Włochy**
340.000 m²

Województwo mazowieckie

- Populacja**
5,51 mln
- Powierzchnia**
35.559 km²
- EKONOMIA**
- Stopa bezrobocia**
4,2%
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**
8.164 PLN (brutto)
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
6.794 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). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, 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.