

Rynek magazynowy



I KW. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
w Warszawie i okolicach

knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of a large warehouse. The main image is a large green-tinted photo of a warehouse roof with the word "Warszawa" in white. Surrounding it are several smaller, black and white photos of different warehouse interiors, showing various structural elements like steel beams, trusses, and corrugated metal roofs.

Warszawa

Warszawa

I KW. 2024

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
6,6 mln m²
-  **Podaż w budowie**
365 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
9,0%
-  **Nowa podaż**
(I kw. 2024)
125 000 m²
-  **Popyt**
(I kw. 2024)
210 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-7,50
-  **Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-11,50
-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/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 I kw. 2024 roku, powierzchnia magazynowa w tym obszarze wyniosła 6,6 mln m², 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. Na terenie strefy znajduje się jeden terminal intermodalny zlokalizowany w Pruszkowie.

Zasoby powierzchni magazynowej w aglomeracji warszawskiej systematycznie rosną. W I kw. 2024 roku do użytku najemców oddano blisko 125 000 m² powierzchni magazynowej. Całkowity wolumen powierzchni ukończonej w pierwszych trzech miesiącach 2024 roku był porównywalny z poprzednim kwartałem. Największe obiekty magazynowe, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie to dwie hale magazynowe w parku CTPark Warsaw South (46 900 m² i 20 500 m²) oraz hala magazynowa w parku P3 Mszczonów (20 600 m²).

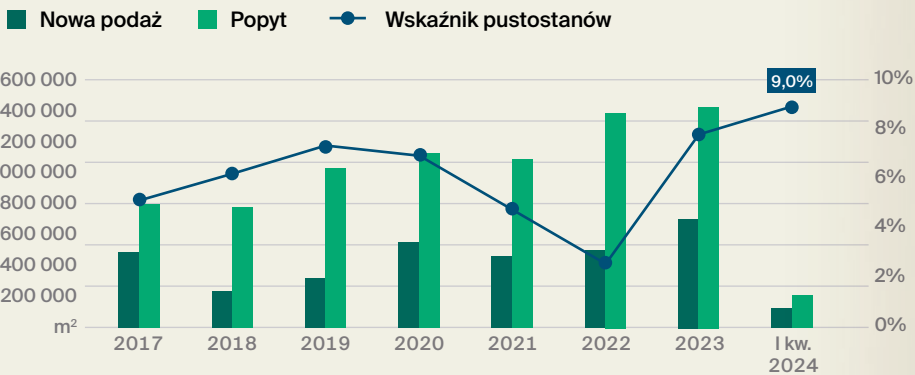
Na koniec marca 2024 roku w regionie Warszawy w budowie pozostawało 365 000 m² powierzchni magazynowej. Największym projektem w realizacji była hala magazynowa w kompleksie CTPark Warsaw West o powierzchni 62 300 m², której ukończenie planowane jest na ostatni kwartał 2024 roku. Warto zaznaczyć, że blisko połowa budowanej powierzchni była zabezpieczona umowami najmu. Od stycznia do końca marca 2024 roku rozpoczęto budowę jedynie 15 000 m² w ramach dwóch obiektów magazynowych.

W I kw. 2024 roku całkowity wolumen podpisanych umów wyniósł 210 000 m². Popyt na powierzchnię magazynową w aglomeracji warszawskiej odnotował spadek. Największe transakcje zawarte w I kwartale 2024 roku to: Hillwood Łazy (28 000 m²), Mapletree Błonie II (23 200 m²) oraz Panattoni Park Grodzisk V (12 500 m²). Strukturę umów najmu zdominowały nowe umowy, które stanowiły 55% wynajętej powierzchni, odnowienia umów stanowiły 40%, a ekspansje pozostałe 5%.

Wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej na koniec I kwartału 2024 roku wynosił 9,0%, co oznacza wzrost o 2,5 pp. w porównaniu do poprzedniego roku.

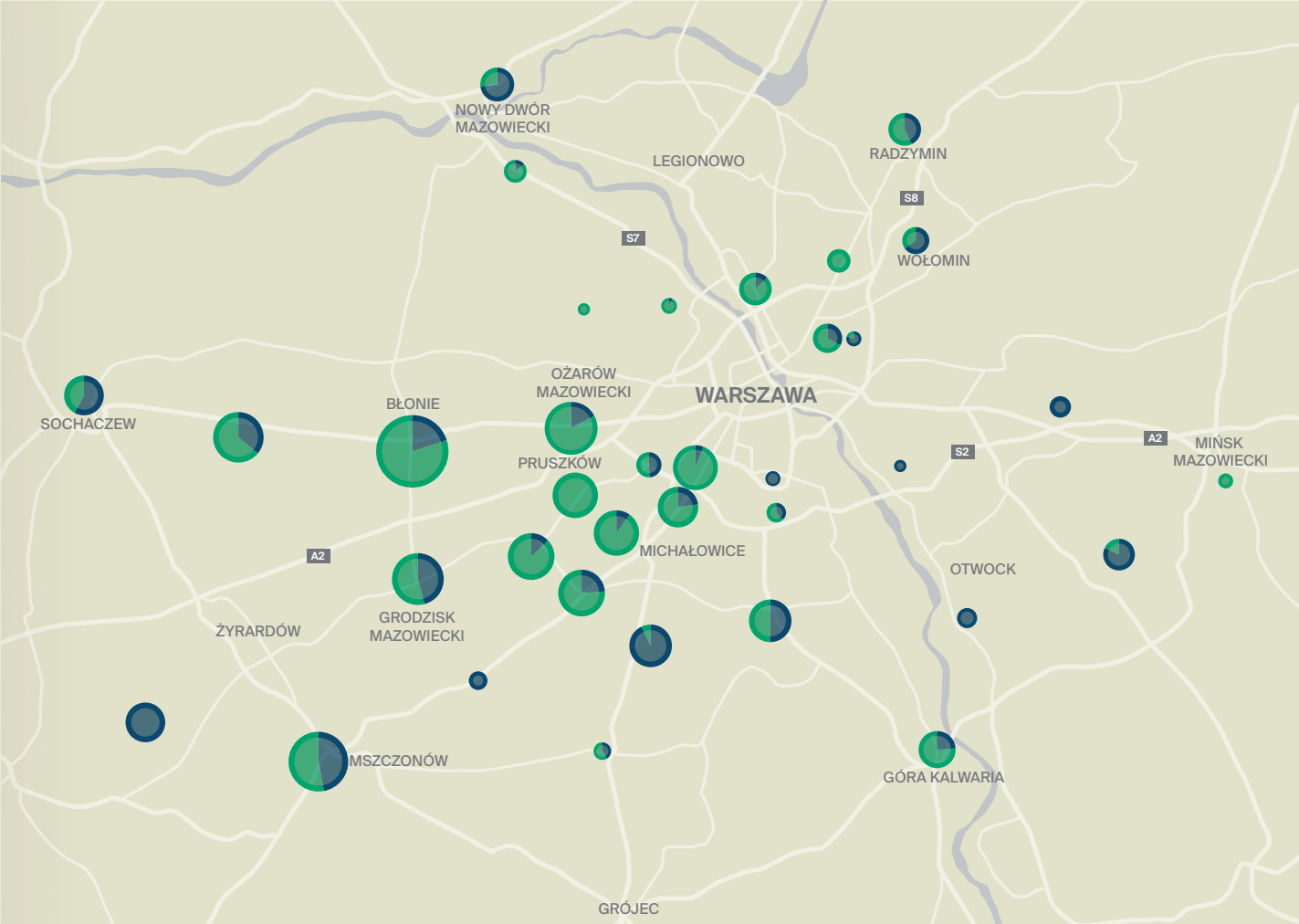
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Warszawy w I kw. 2024 roku pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej



Źródło: Knight Frank

Lokalizacja obiektów magazynowych



Źródło: Knight Frank

-  Zasoby istniejące, realizowane i planowane
-  % udział projektów istniejących
-  % udział projektów w budowie i planowanych

5 kluczowych destynacji logistycznych w regionie (wg zasobów powierzchni istniejącej)

- Błonie**
800 000 m²
- Ożarów Mazowiecki**
460 000 m²
- Pruszków**
440 000 m²
- Mszczonów**
430 000 m²
- Michałowice**
400 000 m²

Województwo mazowieckie

-  **Populacja**
5,5 mln
-  **Powierzchnia**
35 559 km²
-  **EKONOMIA**
(03.2024, GUS)
-  **Stopa bezrobocia**
4,2%
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 400 PLN (brutto)
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**
7 750 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

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

KONTAKTY W POLSCE:

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

RESEARCH

Dorota Lachowska
dorota.lachowska@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.

**Raporty Knight Frank
dostępne są:**

© Knight Frank Sp. z o.o. 2024

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Opracowanie merytoryczne: Szymon Sobiecki / Research / Knight Frank

Opracowanie graficzne: Karolina Chodak-Brzozowska / Senior Graphic Designer / PR & Marketing / Knight Frank