

Rynek magazynowy



I POŁ. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
w Warszawie i okolicach

knightfrank.com.pl/research

A collage of seven images showing the interior of large industrial warehouses. The images focus on the complex steel truss structures and corrugated metal roofs. Some images are in black and white, while others have a teal color overlay. The word "Warszawa" is superimposed in white serif font on the largest teal-tinted image in the center.

Warszawa

Warszawa

I POŁ. 2024

-  **Zasoby powierzchni magazynowych**
6,7 mln m²
-  **Podaż w budowie**
410 000 m²
-  **Wskaźnik pustostanów**
8,6%
-  **Nowa podaż**
220 000 m²
-  **Popyt**
510 000 m²

Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych

-  **Czynsz za powierzchnię magazynową**
EUR/m²/miesiąc
3,50-7,50
-  **Czynsz za powierzchnię biurową**
EUR/m²/miesiąc
10,00-12,50
-  **Opłata eksploatacyjna**
PLN/m²/miesiąc
4,00-7,00
-  **Okres bezczynszowy**
1-1,5 miesiąca

Warszawa i okolice to największy obszar koncentracji obiektów magazynowych w Polsce. Na koniec II kwartału 2024 roku zasoby magazynowe w aglomeracji wyniosły 6,7 mln m², co stanowiło 19,9% całkowitej powierzchni magazynowej w kraju. Obiekty logistyczne w Warszawie są zróżnicowane pod względem specyfikacji, jakości oraz lokalizacji, które dzielą się na dwie strefy:

- Strefa I** – obejmuje obszar do 12 km od centrum, w tym rejony Okęcia, Służewca Przemysłowego, Targówka i Żerania, gdzie znajduje się 20% zasobów magazynowych regionu.
- Strefa II** – rozciąga się w promieniu od 12 do 50 km od centrum, głównie na południowy zachód, wzdłuż dróg E30, E67 i E77, obejmując miejscowości takie jak Błonie, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Pruszków i Sochaczew. Strefa ta skupia 80% zasobów regionu, przeznaczonych głównie dla dużych parków logistycznych.

Warszawski rynek magazynowy stale rośnie, choć w I połowie 2024 roku tempo wzrostu wyraźnie zwolniło. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2024 roku na rynek dostarczono ok. 220 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o ponad 55% w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego. Największe oddane obiekty to hale w CTPark Warsaw South (46 900 m², 20 500 m²), MLP Pruszków II (33 200 m²) oraz P3 Mszczonów (20 600 m²). W II kwartale 2024 ukończono 96 000 m², m.in. hale w MLP Pruszków II i Fresh - Warsaw by LemonTree.

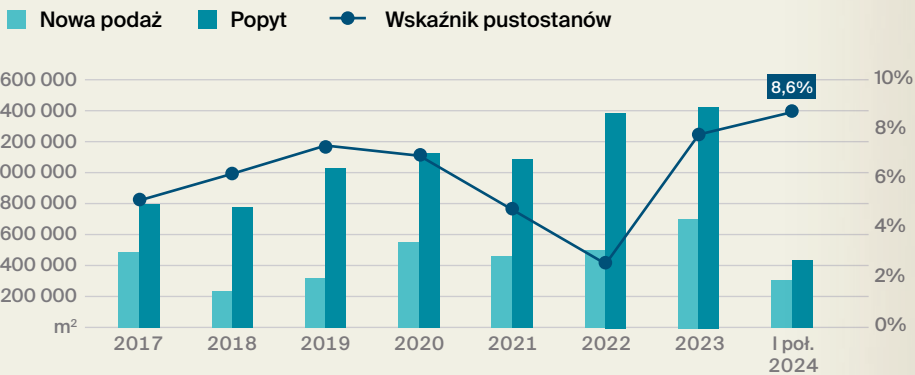
Aktywność deweloperów pozostaje umiarkowana. Na koniec czerwca 2024 roku w budowie znajdowało się 410 000 m² powierzchni magazynowej, z największym projektem CTPark Warsaw West (62 300 m²) z planowanym ukończeniem w IV kw. 2024 roku. Wolumen w budowie wzrósł o 12% w porównaniu do poprzedniego kwartału, ale spadł o 8,5% w porównaniu do poprzedniego roku. W okresie marzec-czerwiec rozpoczęto budowę 145 000 m² w sześciu obiektach, z których 60% było zabezpieczonych umowami najmu, co ogranicza spekulacyjne inwestycje deweloperów.

W I połowie 2024 roku całkowity wolumen podpisanych umów najmu wyniósł blisko 510 000 m². Zarówno kwartalne, jak i roczne wolumeny wynajętej powierzchni magazynowej wzrosły, a największy skok odnotowano w porównaniu do poprzedniego kwartału (o ponad 43%). Największe transakcje to: przedłużenie umowy w parku Logicor Mszczonów (58 300 m²), nowa umowa w parku P3 Warsaw I – Lesznowola (38 200 m²) oraz w Panattoni Park Warsaw South III (21 400 m²). Struktura umów najmu była zdominowana przez nowe umowy (57%), odnowienia stanowiły 39%, a ekspansje 4%.

Wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej na koniec II kwartału 2024 roku wyniósł 8,6%, co oznacza wzrost o 2,9 pp. względem poprzedniego roku. Przyczyną był napływ nowej podaży, która nie została w pełni skomercjalizowana w momencie oddania.

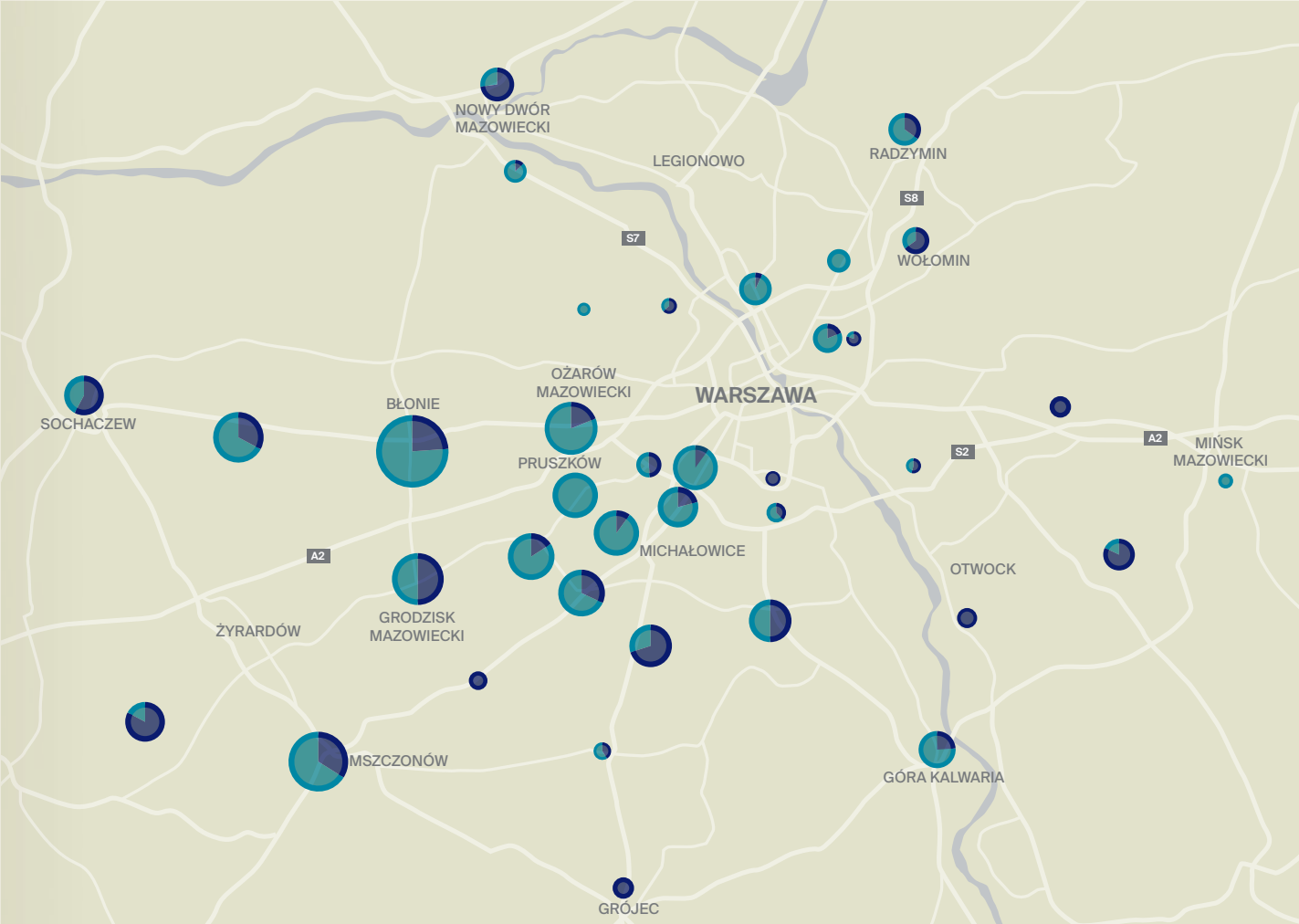
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej



Źródło: Knight Frank

Lokalizacja obiektów magazynowych



Źródło: Knight Frank

-  Zasoby 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)

- Błonie**
800 000 m²
- Ożarów Mazowiecki**
460 000 m²
- Pruszków**
440 000 m²
- Mszczonów**
430 000 m²
- Brwinów**
410 000 m²

Województwo mazowieckie

-  **Populacja**
5,5 mln
-  **Powierzchnia**
35 559 km²
-  **EKONOMIA**
(06.2024, GUS)
-  **Stopa bezrobocia**
4,1%
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie**
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 300 PLN (brutto)
-  **Przeciętne miesięczne wynagrodzenie** (transport i gospodarka magazynowa)
7 710 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 / Art Director / PR & Marketing / Knight Frank