

Rynek magazynowy



III KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym w Warszawie i okolicach

knightfrank.com.pl/research



Warszawa

III KW. 2023

Zasoby powierzchni magazynowych
6,3 mln m²

Podaż w budowie
510.000 m²

Wskaźnik pustostanów
7,2%

Nowa podaż
(I-III kw. 2023)
570.000 m²

Popyt
(I-III kw. 2023)
870.000 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 beczynszowy
1-1,5 miesiąca

Warszawa i jej okolice stanowią największy obszar koncentracji obiektów magazynowych w Polsce. Na koniec III kw. 2023 roku, powierzchnia magazynowa w tym obszarze wyniosła 6,3 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. 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.

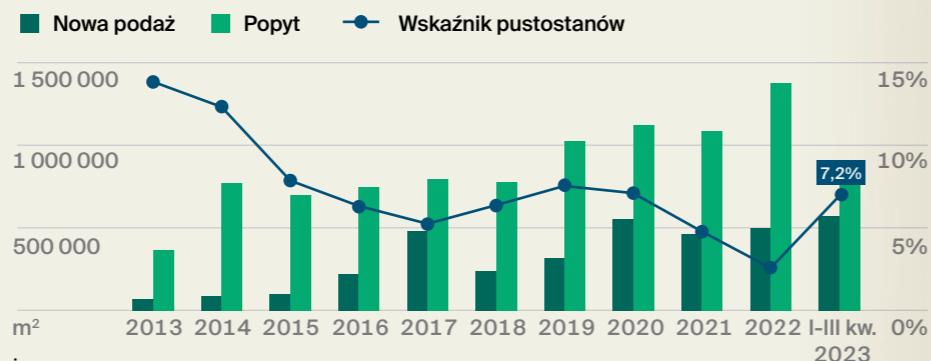
W okresie I-III kw. 2023 roku deweloperzy wprowadzili na lokalny rynek warszawski ponad 570.000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowej, co przewyższyło roczny wynik osiągnięty w całym 2022 roku. Ten rezultat był najwyższy wśród głównych obszarów koncentracji obiektów magazynowych. Największymi obiektami, które uzyskały pozwolenia na użytkowanie, są CTPark Warsaw South (77.600 m²), CTPark Warsaw North (64.000 m²), CTPark Warsaw West (61.400 m²). Warto zaznaczyć, że ponad 88% nowej podaży powiększyło zasoby II strefy. Nową podaż w trzecim kwartale stanowiły obiekty magazynowe, realizowane zarówno w formule spekulacyjnej, jak i w formule BTS. Na koniec września 2023 roku na etapie realizacji znajdowało się ponad 510.000 m² powierzchni magazynowej. Całkowity wolumen powierzchni realizowanej na koniec września 2023 roku pozostawał mniejszy w stosunku do analogicznego okresu sprzed roku. Powodem tak wyraźnego spadku mogą być wysokie koszty budowy oraz podwyższone koszty finansowania obiektów.

Największymi inwestycjami magazynowymi pozostającymi na etapie realizacji na koniec września 2023 roku są dwie hale, których budowę rozpoczęto w III kw. 2023 roku w Parku CTPark Warsaw West (62.000 m² i 48.000 m²) oraz P3 Warsaw I w Lesznowoli (52.000 m²). W III kw. 2023 roku w warszawskim obszarze koncentracji rozpoczęto budowę ponad 130.000 m². Od początku 2023 roku do końca września w warszawskim obszarze koncentracji magazynowej wynajęto ponad 870.000 m². Zdecydowanie największym zainteresowaniem najemców cieszyły się projekty zlokalizowane w II strefie – wynajęto tu około 85% powierzchni magazynowej w aglomeracji warszawskiej.

Największymi umowami podpisanymi w analizowanym okresie są: nowa umowa zawarta w CTPark Warsaw West (110.000 m²) przez najemcę sektora logistycznego Raben oraz przedłużenia już istniejących umów w parkach logistycznych P3 Błonie (33.000 m²) i Panattoni Park Janki II (26.000 m²). Strukturę podpisanych umów w okresie I-III kw. 2023 roku zdominowały renegotjacje (53%). Nowe umowy stanowiły 41%, a ekspansje odpowiadały za pozostałe 6% wynajętej powierzchni.

Współczynnik pustostanów na koniec III kw. 2023 roku wyniósł 7,2% i odnotował wzrost o 4,3 pp. w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Do wzrostu przyczyniła się wyjątkowo wysoka nowa podaż, a także niższe zainteresowanie ze strony najemców niż w roku poprzednim. W III kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Warszawy pozostały na analogicznym poziomie jak w poprzednim kwartale.

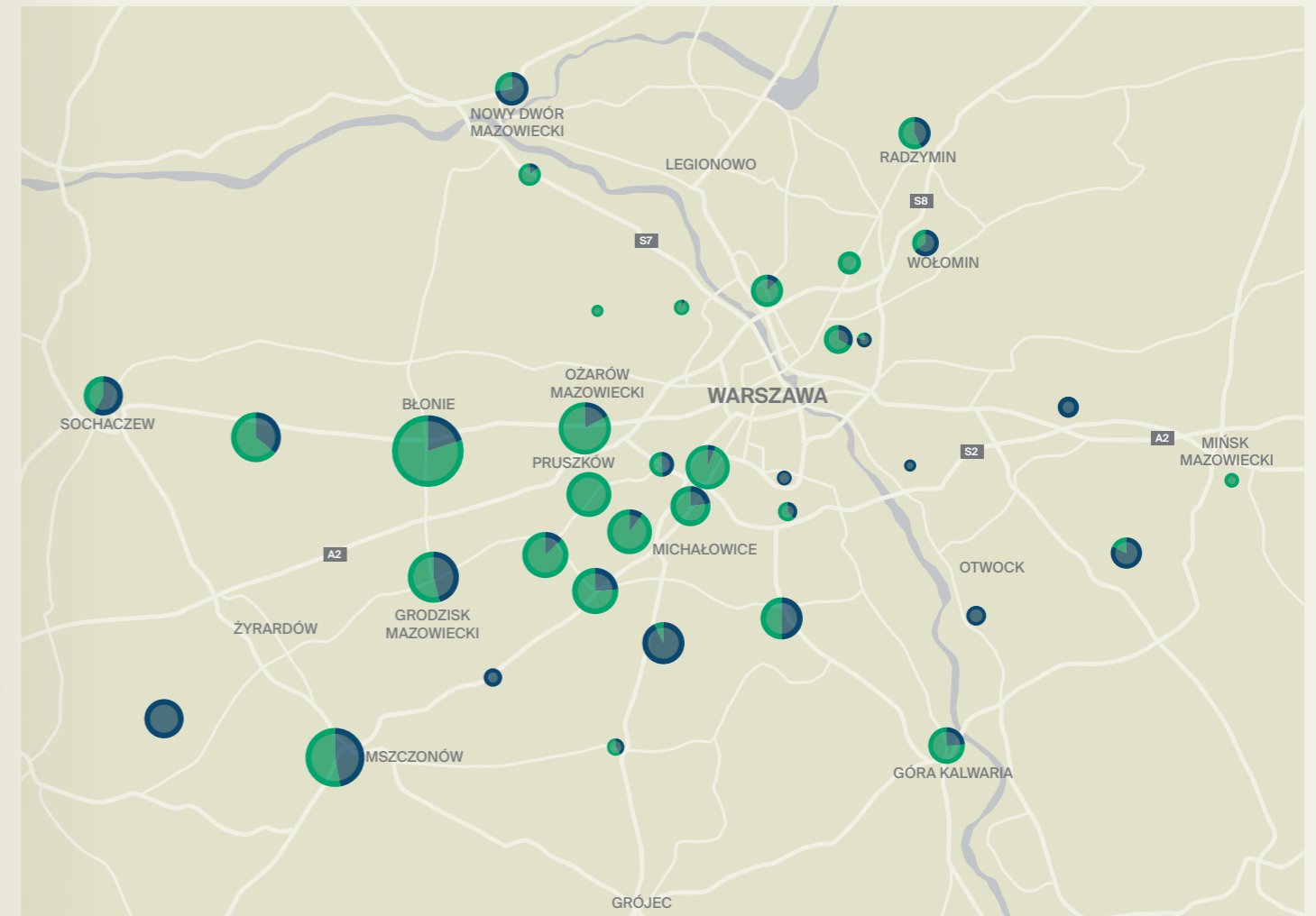
Nowa podaż, popyt i wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej



Źródło: Knight Frank

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
- Michałowice**
400.000 m²
- Brwinów**
380.000 m²

Województwo mazowieckie

Populacja
5,5 mln

Powierzchnia
35.559 km²

EKONOMIA (09.2023, GUS)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
8.379 PLN (brutto)

Stopa bezrobocia
4,1%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
7.260 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

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.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:

Raporty Knight Frank
dostępne są na stronie
[knightfrank.com.pl/
badanie-ryнку/](https://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.

Autor: Szymon Sobiecki.