

# Rynek magazynowy



IV KW. 2023

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym w Warszawie i okolicach

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



# Warszawa

IV KW. 2023

- Zasoby powierzchni magazynowych**  
**6,4 mln m<sup>2</sup>**
- Podaż w budowie**  
**460 000 m<sup>2</sup>**
- Wskaźnik pustostanów**  
**7,8%**
- Nowa podaż (2023)**  
**700 000 m<sup>2</sup>**
- Popyt (2023)**  
**1,4 mln 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 beczynszowy**  
**1-1,5 miesiąca**

Warszawa i jej okolice stanowią największy obszar koncentracji obiektów magazynowych w Polsce. Na koniec IV kw. 2023 roku, powierzchnia magazynowa w tym obszarze wyniosła 6,4 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, Stulecia 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.

Warszawski rynek magazynowy systematycznie zwiększa swoje zasoby, notując wzrost o ponad 12% w porównaniu do poprzedniego roku. W 2023 roku oddano do użytku najemców 700 000 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej, co stanowi wzrost o 40% w porównaniu z rokiem poprzednim. Całkowity wolumen nowej podaży znacząco przewyższył średnioroczną podaż z ostatnich pięciu lat, ustanawiając rekord całorocznego wolumenu nowej podaży w warszawskim obszarze koncentracji. Największe inwestycje, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie, to CTPark Warsaw South (77 500 m<sup>2</sup>), CTPark Warsaw North (64 100 m<sup>2</sup>) i CTPark Warsaw West (61 400 m<sup>2</sup>), zlokalizowane w II strefie warszawskiej. Nowa podaż odnotowała wyraźny wzrost w ostatnich 3 miesiącach 2023 roku, zarówno w porównaniu do poprzedniego kwartału, jak i analogicznego okresu w roku poprzednim.

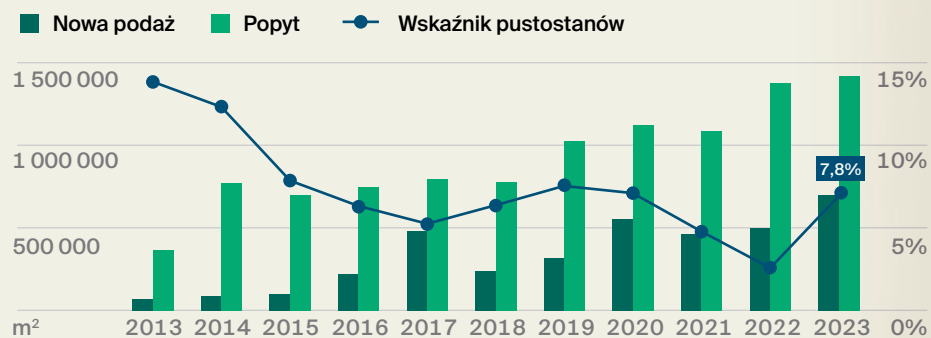
Na koniec IV kwartału 2023 roku w regionie Warszawy zidentyfikowano blisko 460 000 m<sup>2</sup> powierzchni w fazie budowy, z CTPark Warsaw West w Wiskitkach (62 300 m<sup>2</sup>) jako największym obiektem, planującym ukończenie na połowę 2024 roku. Około 40% powierzchni w budowie było zabezpieczone umowami najmu. Pomimo spadków w ujęciu kwartalnym i rocznym, podaż w budowie utrzymuje się na stosunkowo wysokim poziomie, a w IV kwartale 2023 roku rozpoczęto realizację kolejnych 80 000 m<sup>2</sup>.

W 2023 roku całkowity wolumen wynajętej powierzchni wyniósł 1,4 mln m<sup>2</sup>, utrzymując się na stabilnym poziomie w stosunku do poprzedniego roku. Popyt na powierzchnię magazynową w aglomeracji warszawskiej wzrósł zdecydowanie kwartalnie, zarówno w stosunku do poprzedniego kwartału 2023 roku, jak również do IV kwartału 2022 roku. Największymi transakcjami w 2023 roku były umowy w parkach logistycznych: CTPark Warsaw West (110 000 m<sup>2</sup>), Prologis Park Janki (50 000 m<sup>2</sup>) oraz MLP Pruszków II (47 000 m<sup>2</sup>). Strukturę umów najmu zdominowały odnowienia istniejących umów, stanowiące 60% wynajętej powierzchni, nowe umowy 35%, a ekspansje pozostałe 5%.

Na koniec IV kwartału 2023 roku wskaźnik pustostanów w aglomeracji warszawskiej wynosił 7,8%, odnotowując wzrost o 5,3 pp. w porównaniu do poprzedniego roku. Głównym powodem tego wzrostu było wprowadzenie na warszawski rynek rekordowej ilości nowej podaży, która nie została jeszcze w pełni skomercjalizowana.

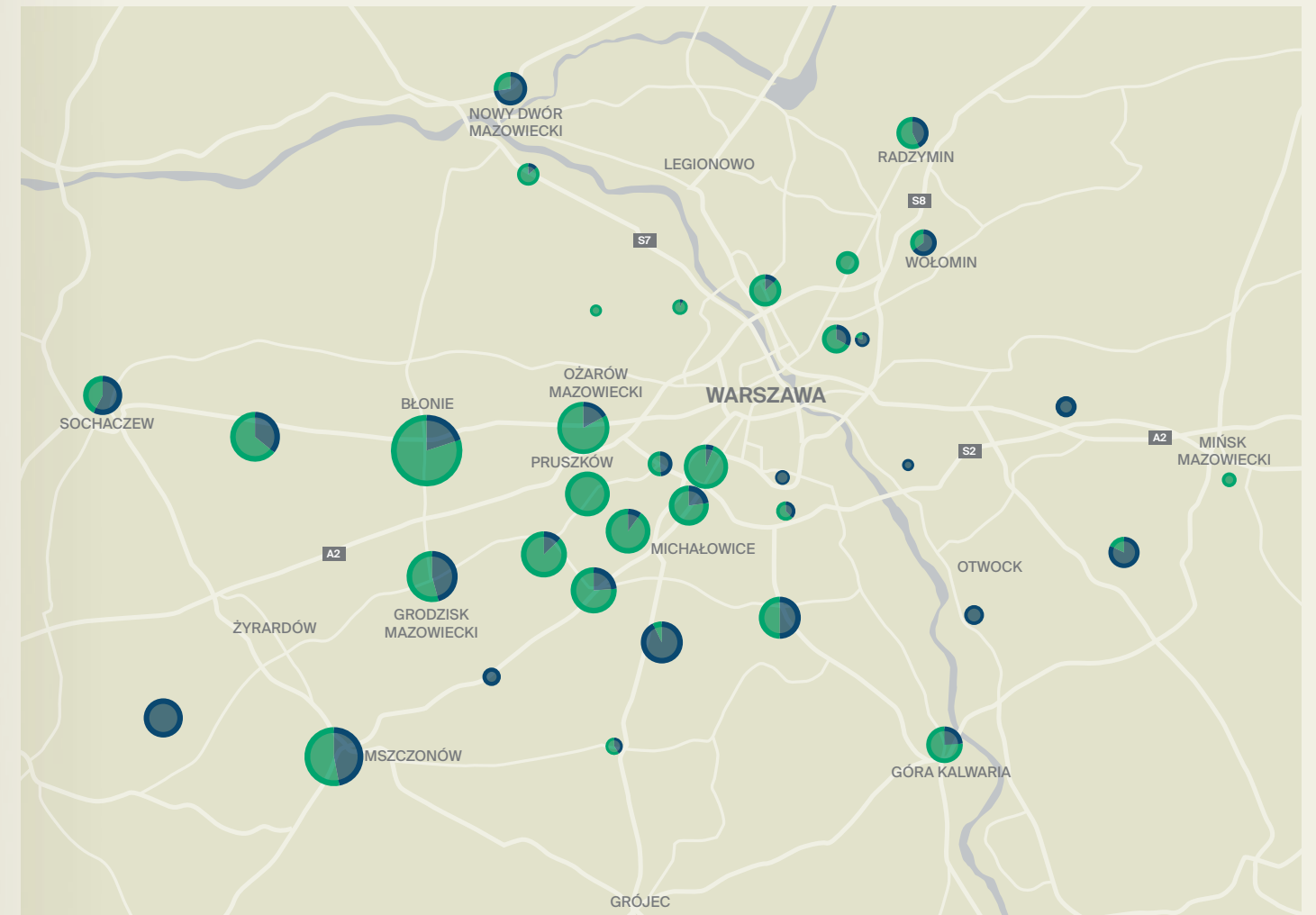
W IV kw. 2023 roku czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w regionie Warszawy pozostały stabilne w porównaniu do poprzedniego kwartału.

## 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)

- 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. Brwinów**  
**380 000 m<sup>2</sup>**

## Województwo mazowieckie

- Populacja**  
**5,5 mln**
- Powierzchnia**  
**35 559 km<sup>2</sup>**
- Stopa bezrobocia**  
**4,1%**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)**  
**9 030 PLN (brutto)**
- Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)**  
**7 830 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.

**NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:**

**Raporty Knight Frank  
dostępne są na stronie  
knightfrank.com.pl/  
badanie-ryнку/**

© 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.

**Autor:** Szymon Sobiecki.