

Rynek magazynowy



IV kw. 2024

Kompletny przewodnik Knight Frank po rynku magazynowym
w Warszawie i okolicach

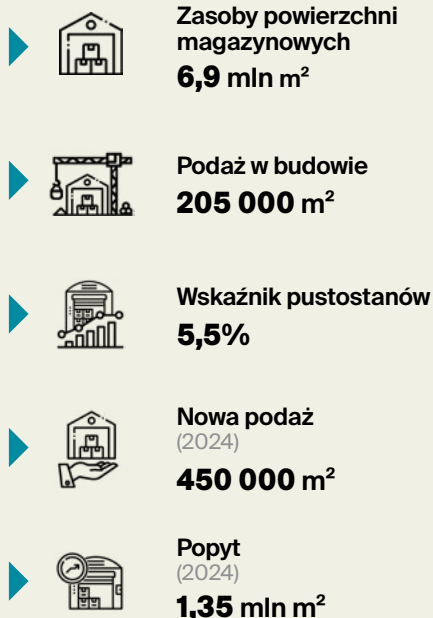
knightfrank.com.pl/research

A collage of images showing the interior of large industrial warehouses. The images are arranged in a grid-like fashion, with some images having a teal color overlay. The main image is a large, low-angle shot of a warehouse roof structure with the word "Warszawa" overlaid in white. Other images show different angles and details of the steel truss and corrugated metal roof systems.

Warszawa

Warszawa

IV KW. 2024



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Warszawa i okolice stanowią największy obszar koncentracji obiektów magazynowych w Polsce. Na koniec IV kw. 2024 roku zasoby magazynowe w aglomeracji warszawskiej osiągnęły 6,9 mln m², co stanowiło 19,9% powierzchni magazynowej w kraju. Istniejące obiekty w regionie charakteryzują się dużą różnorodnością pod względem specyfikacji, jakości wyposażenia oraz lokalizacji. Warszawę i jej okolice można podzielić na dwie główne strefy:

Strefa I – obejmująca obszar do 12 km od centrum miasta, w której znajdują się lokalizacje takie jak Okęcie, Służewiec Przemysłowy, Targówek czy Żerań, oraz

Strefa II – rozciągająca się od 12 do 50 km od centrum, obejmującą miejscowości takie jak Błonie, Ożarów Mazowiecki, Piaseczno, Nadarzyn, Pruszków czy Sochaczew. Strefa II, z powierzchniami przeznaczonymi głównie na duże parki logistyczne, stanowi aż 80% zasobów regionu.

Zasoby warszawskiego rynku magazynowego rosną, choć tempo wzrostu spowolniło. W 2024 roku do użytku oddano 450 000 m² nowoczesnej powierzchni, o 35% mniej niż rok wcześniej i 80 000 m² poniżej średniej z ostatnich pięciu lat. Największe ukończone obiekty to dwie hale w CTPark Warsaw West (62 300 m², 48 100 m²), P3 Warsaw I (50 200 m²) oraz CTPark Warsaw South (47 000 m²), wszystkie zlokalizowane w II strefie warszawskiej.

Na koniec IV kwartału w budowie znajdowało się 205 000 m² powierzchni magazynowej, a największym realizowanym obiektem pozostał Hillwood Grodzisk Mazowiecki (51 400 m²) z planowanym ukończeniem w połowie 2025 roku. Wolumen powierzchni w budowie zmniejszył się zarówno w ujęciu kwartalnym, jak i rocznym. Dodatkowo ponad połowa powierzchni w budowie jest zabezpieczona umowami przednajmu. W ostatnim kwartale rozpoczęto realizację tylko jednego magazynu o powierzchni 16 500 m².

W 2024 roku wynajęto 1,35 mln m² powierzchni magazynowej, co oznacza spadek o blisko 5% rok do roku. Największe transakcje to nowa umowa w CTPark Warsaw West (63 000 m²), odnowienie w Logicor Mszczonów (58 300 m²) oraz nowa umowa w MLP Pruszków II (50 200 m²).

Wskaźnik pustostanów w regionie Warszawy jest na jednym z najniższych poziomów w Polsce i na koniec IV kwartału 2024 roku wyniósł 5,5%. Dodatkowo ze względu na ograniczoną podaż kontynuuje on trend spadkowy – w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego zmniejszył się o 2,3 pp. względem roku poprzedniego, głównie z powodu mniejszej nowej podaży.

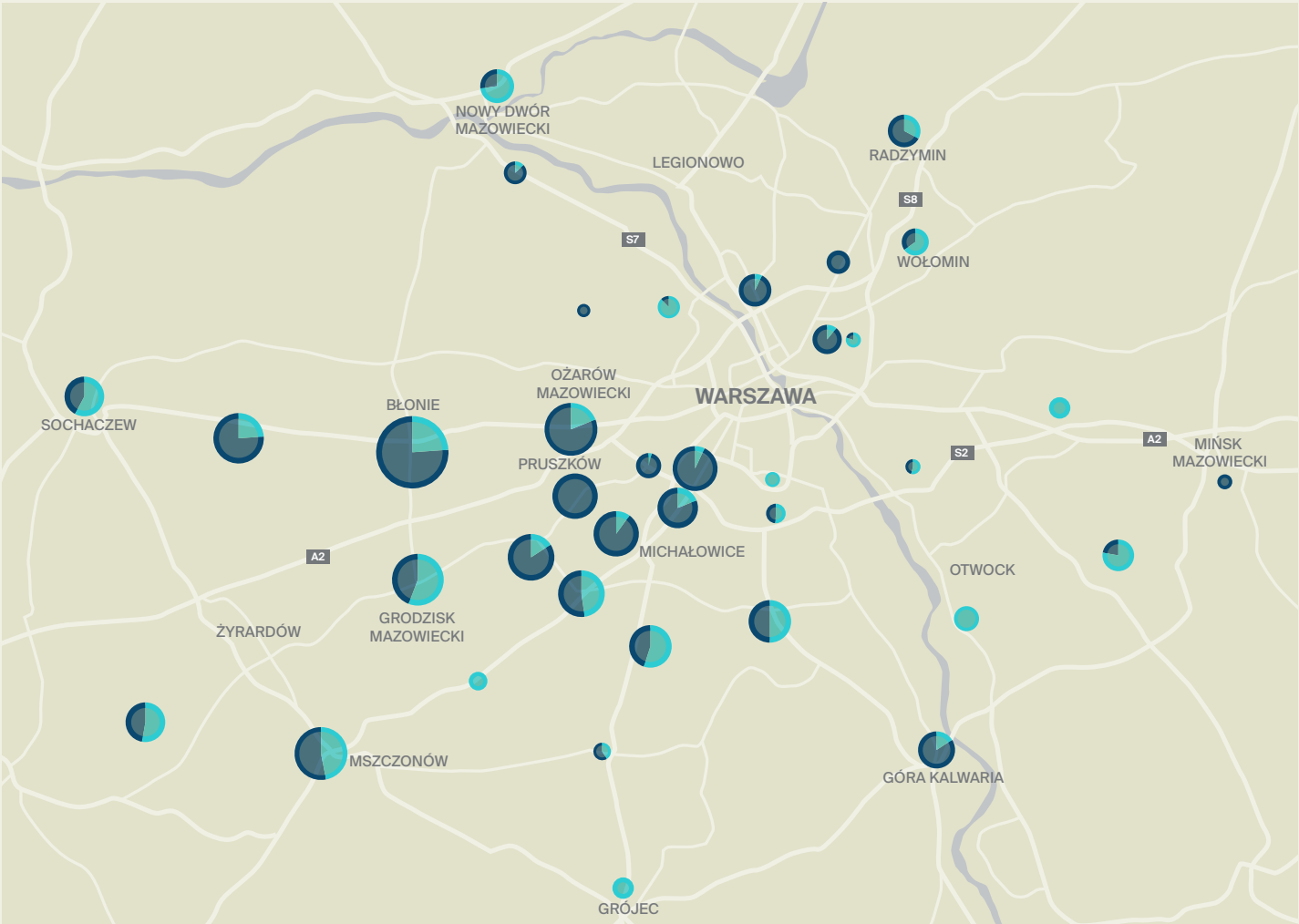
Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w Warszawie pozostały stabilne w IV kwartale 2024 roku, utrzymując się na poziomie z poprzedniego kwartału.

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 m²
- 2. Ożarów Mazowiecki 460 000 m²
- 3. Pruszków 440 000 m²
- 4. Teresin 440 000 m²
- 5. Mszczonów 430 000 m²

Województwo mazowieckie

Populacja
5,5 mln

Powierzchnia
35 559 km²

EKONOMIA
(12.2024, GUS)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie
(w sektorze przedsiębiorstw)
9 930 PLN (brutto)

Stopa bezrobocia
4,0%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
8 740 PLN (brutto)

DROGI SZYBKIEGO RUCHU

Autostrady
80 km
A2

Drogi ekspresowe
500 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. 2025

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