

Rynek magazynowy



III kw. 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 are arranged in a grid-like fashion. The top-left image is in black and white, showing a close-up of the roof structure. The top-right image is a large red-tinted image with the word "Warszawa" in white serif font. Below it are two more red-tinted images showing different angles of the warehouse interior. The bottom row consists of four black and white images showing various structural elements of the warehouses, including beams, trusses, and skylights.

Warszawa

Warszawa

III KW. 2024



Standardowe warunki najmu powierzchni magazynowych



Warszawa i okolice stanowią największy obszar koncentracji obiektów magazynowych w Polsce. Na koniec III kw. 2024 roku zasoby magazynowe w aglomeracji warszawskiej osiągnęły 6,7 mln m², co stanowiło 19,8% 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.

Aktywność deweloperska pozostaje ograniczona, w ciągu pierwszych trzech kwartałów 2024 roku na warszawski rynek magazynowy dostarczono 310 000 m² nowej powierzchni, niemal połowę mniej w porównaniu do analogicznego okresu w 2023 roku, a także poniżej średniej pięcioletniej. W III kwartale 2024 roku oddano do użytku ponad 90 000 m² powierzchni magazynowej, w tym obiekty takie jak P3 Warsaw I – Lesznowola (50 200 m²), dwie hale w parku Good Point V Łubna (9 200 m² i 5 500 m²), a także rozbudowaną halę w ramach parku A2 Warsaw East Park (7 500 m²). W tej samej strefie ukończono również obiekt logistyki miejskiej Panattoni City Logistics Warsaw VI (17 600 m²).

Na koniec września 2024 roku w budowie pozostawało blisko 330 000 m², co stanowiło spadek o ponad 19% w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz o ponad 35% względem analogicznego okresu w 2023 roku. Największym projektem w fazie realizacji była hala w CTPark Warsaw West o powierzchni 62 300 m², której zakończenie planowane było na IV kwartał 2024 roku. Co ważne, ponad 60% powierzchni w budowie było już zabezpieczonych umowami najmu, co świadczy o spadającej liczbie inwestycji spekulacyjnych.

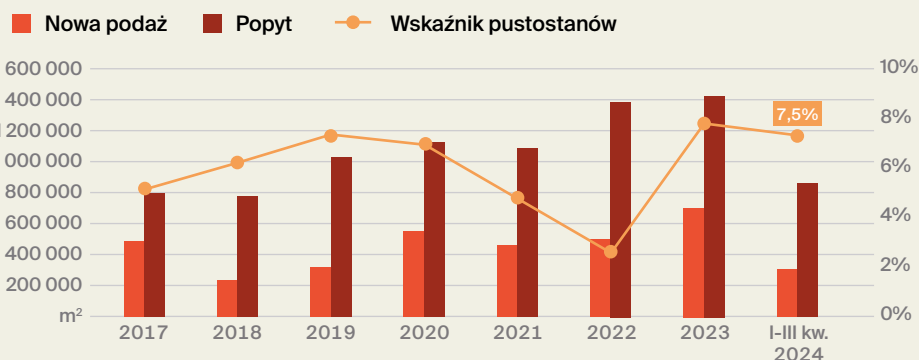
Popyt na wynajem powierzchni magazynowych w okresie I-III kw. 2024 roku pozostał stabilny w porównaniu do poprzedniego kwartału i wyniósł 850 000 m². Największą aktywność najemców obserwowaliśmy w III kw. 2024 roku, kiedy wynajęto 340 000 m², o 15% więcej niż w poprzednim kwartale.

Do największych transakcji w tym okresie należały: nowa umowa w CTPark Warsaw West (63 000 m²), nowa umowa w P3 Warsaw I – Lesznowola (50 200 m²) oraz przedłużenie umowy w P3 Błonie (19 200 m²).

Strukturę umów najmu w regionie warszawskim zdominowały nowe umowy, które stanowiły 65% wynajętej powierzchni, podczas gdy 30% przypadło na odnowienia umów, a 5% na ekspansje.

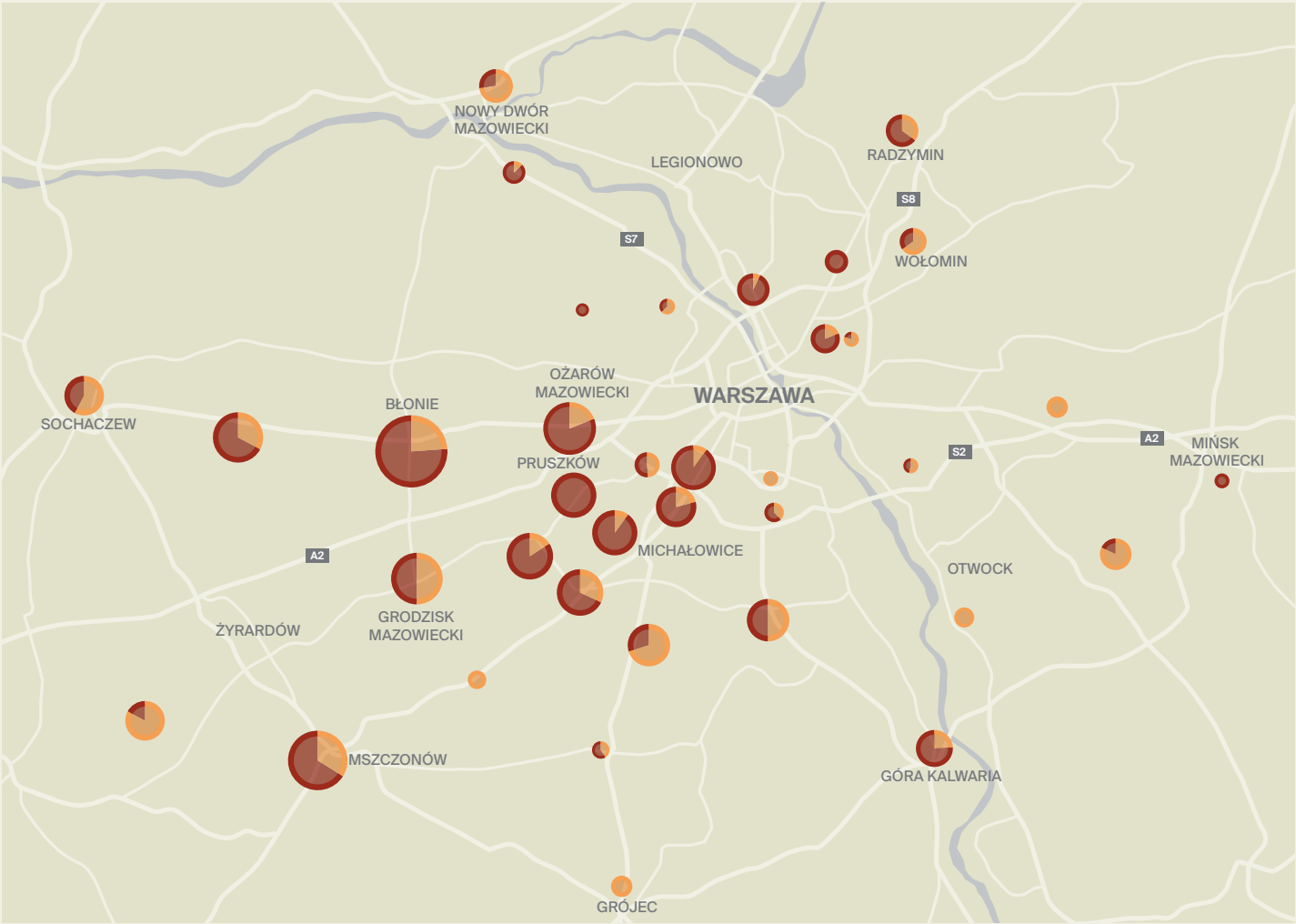
Wskaźnik pustostanów w regionie warszawskim na koniec III kw. 2024 roku wyniósł 7,5%, co stanowiło spadek o 1,1 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem. Zmiana ta była wynikiem wysokiego popytu na powierzchnie magazynowe w trzecim kwartale znacznie przewyższającego nową podaż. Czynsze wywoławcze w sektorze magazynowym w Warszawie pozostały stabilne w III 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. Mszczonów 430 000 m²
- 5. Michałowice 400 000 m²

Województwo mazowieckie



Populacja
5,5 mln



Powierzchnia
35 559 km²

EKONOMIA
(09.2024, GUS)



Stopa bezrobocia
4,0%



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (w sektorze przedsiębiorstw)
9 240 PLN (brutto)



Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (transport i gospodarka magazynowa)
8 150 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. 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