SELFSTORAGE INVEST

WŁAŚCICIELU DZIAŁKI LUB HALI MAGAZYNOWEJ?

ZAMIEŃ NIERUCHOMOŚĆ W DOCHODOWY SELF STORAGE

Wspólnie stworzymy **nowoczesny obiekt self storage** na Twojej działce lub w istniejącej hali.



Stały, pasywny dochód
8–12% rocznie

Budujemy i zarządzamy

Długoterminowa umowa najmu

Wzrost wartości Twojej nieruchomości

SPRAWDŹ POTENCJAŁ SWOJEJ DZIAŁKI →

BEZ RYZYKA PO STRONIE WŁAŚCICIELA

KOMPLEKSOWA REALIZACJA

SELFSTORAGE INVEST

Agenda spotkania



1. Co to jest self storage
2. O nas
3. Polska vs Europa – sytuacja rynkowa
4. Dla kogo jest ta oferta
5. Modele inwestowania
6. Analiza działki / hali
7. Koszty inwestycji
8. Ekonomia i zwrot z inwestycji
9. Studium przypadków
10. Ryzyka obniżające ROI
11. Możliwość sprawdzenia Twojej inwestycji
12. Q&A








Czym właściwie jest self storage?

SELFSTORAGE INVEST

Czym właściwie jest self storage?

- duża liczba niewielkich najemców
- relatywnie prosta obsługa
- automatyzacja obsługi
- zarządzanie ceną najmu
- ograniczony czynnik ludzki




tel. 505 202 100
KONSAL


106






49
50
51


KONTENERY
MAGAZYNOWE
Chcesz wynająć? Dzwoń!
505 202 100
www.pakamera24.pl
•Powierzchnie od 3m² do 12m²
•Dla firm i osób prywatnych
•Dostęp 24h/7dni


1
2
1


1
pakamera24.pl


16
17
18


43
44
45
46
47


93
94


7


13
14






KONTENERY
MAGAZYNOWE
Chcesz wynająć? Dzwoń!
505 202 100
www.pakamera24.pl
•Powierzchnie od 3m² do 12m²
•Dla firm i osób prywatnych
•Dostęp 24h/7dni











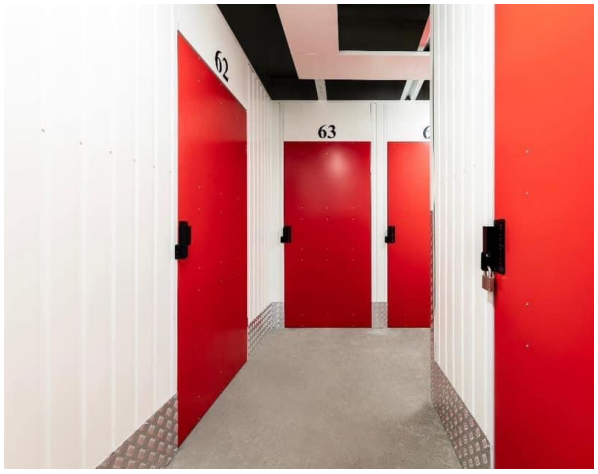




przechowaj
co chcesz









przechowaj
co chcesz


B05



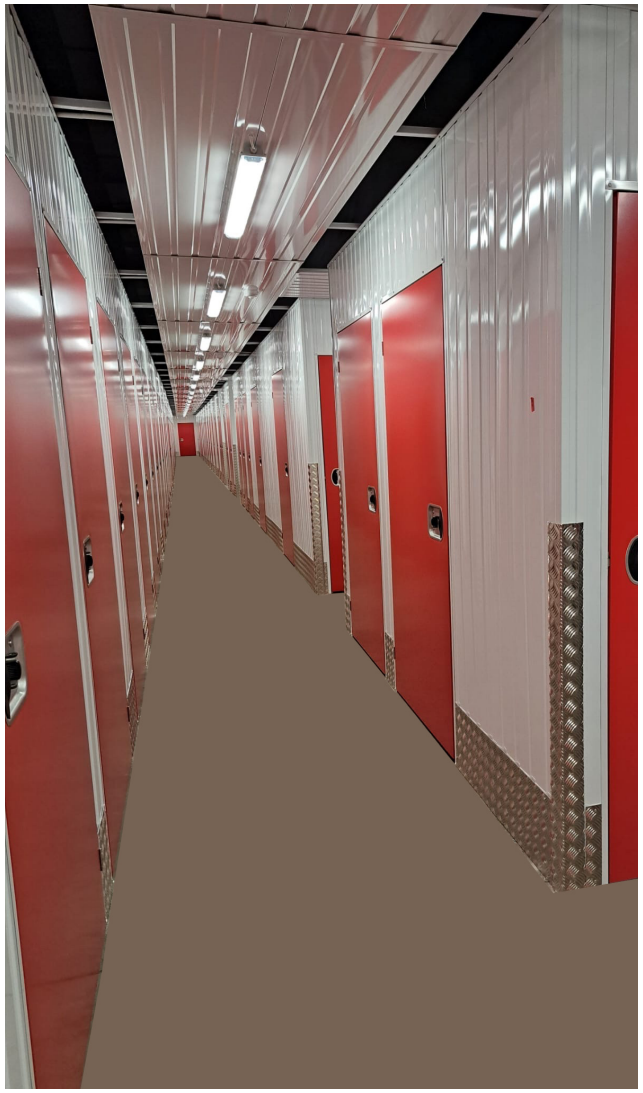



B


Wynajmij pakomat
✓ dogodne warunki
✓ doskonałe miejsce do przechowywania
✓ przechowuj co chcesz i jak długo chcesz
✓ bd zaraz bez długich umów
od ok. 45 zł netto/rytmie
tel. 505 202 100
wynajem@pakomaty24.pl


E
D










NOÉ LIMIT







LOGISTICS POLAND

Jesteśmy członkiem Europejskiej Federacji FEDESSA

FEDERATION OF EUROPEAN SELF STORAGE ASSOCIATIONS
FEDESSA

QUICK STORAGE
Twoja powierzchnia magazynowa

pakamera24.pl

przechowaj co chcesz

SELFSTORAGE INVEST

Nominacja do nagrody

CHAMPION BIZNESU

List nominacyjny • 07.07.2026

> *“Spółka została nominowana za istotny wkład w rozwój gospodarczy oraz tworzenie nowoczesnych rozwiązań wspierających rozwój rynku magazynów samoobsługowych w Polsce.”*

> *“Nominacja stanowi wyraz uznania za konsekwentny rozwój infrastruktury self storage, realizację nowoczesnych projektów inwestycyjnych oraz tworzenie elastycznych rozwiązań dla klientów indywidualnych i biznesowych.”*

EUROPEJSKI OŚRODEK ROZWOJU GOSPODARKI



LIST NOMINACYJNY

CHAMPION BIZNESU

Szanowni Państwo,

Europejski Ośrodek Rozwoju Gospodarki pragnie poinformować, że firma

LOGISTICS POLAND

została nominowana do nagrody **CHAMPION BIZNESU** za istotny wkład w rozwój gospodarczy oraz tworzenie nowoczesnych rozwiązań wspierających rozwój rynku magazynów samoobsługowych w Polsce. Celem nagrody jest uhonorowanie przedsiębiorstw, osób i jednostek, które promują pozytywny wizerunek polskiej gospodarki, szanują zasady odpowiedzialnego biznesu oraz inspirują do wykorzystywania dobrych praktyk. Nominacja stanowi wyraz uznania za konsekwentny rozwój infrastruktury self storage, realizację nowoczesnych projektów inwestycyjnych oraz tworzenie elastycznych rozwiązań odpowiadających na potrzeby klientów indywidualnych i biznesowych.

Laureatów nagrody wybierze kapituła programowa. Życzymy powodzenia w ubieganiu się o jej przyznanie. Wierzymy, że renoma tytułu przyczyni się do wykreowania zintegrowanego i pozytywnego wizerunku Państwa działalności.

Europejski Ośrodek Rozwoju Gospodarki Sp. z o.o.

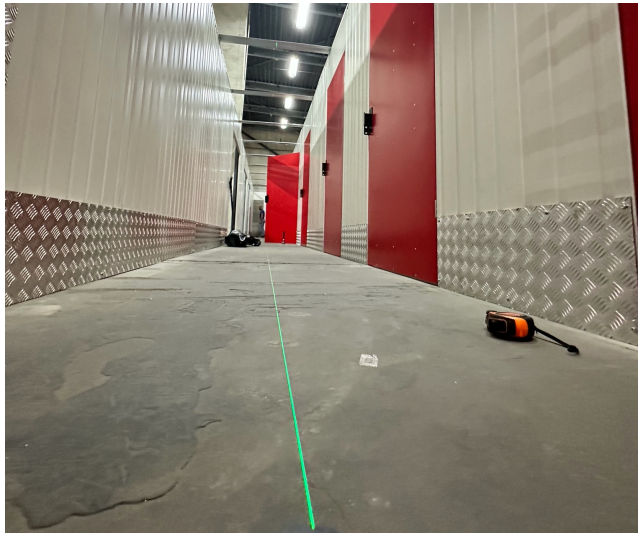
Michał Pomarański
Prezes Zarządu

07.07.2026 r.

ECRG Europejski Ośrodek Rozwoju Gospodarki

UZNANIE BRANŻOWE | ROZWÓJ RYNKU | SELF STORAGE


FEDESSA
EUROPEAN
SELF STORAGE
AWARDS
2025
KINNOVIS
OpenTech Alliance
Store-IT
stora
DIGITAL FIRST
SPACE MANAGER
JANUS
Kuboid











Drivers Jonas Deloitte.

An overview of Self Storage in Europe
The impact of recession

European Self Storage Conference,
Budapest 2012



FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2016

FEDERATION OF EUROPEAN FEDESSA SELF STORAGE ASSOCIATIONS

JLL





FEDESSA European Self Storage Annual Survey 2015

JLL

FEDERATION OF EUROPEAN FEDESSA SELF STORAGE ASSOCIATIONS



FEDERATION OF EUROPEAN
FEDESSA
SELF STORAGE ASSOCIATIONS

European Self Storage
Annual Survey 2014




European
Self Storage
Industry Report
2023
REPORT
CBRE and FEDESSA
CBRE


October 2024
FEDESSA
European Self Storage
Industry Report 2024
REPORT
CBRE Research
and FEDESSA
CBRE


FEDESSA
European Self Storage
Annual Survey
2018
JLL
FEDESSA


FEDESSA
CBRE
European self
storage industry
report 2022
FEDESSA AND CBRE RESEARCH


JLL
FEDESSA
FEDESSA
European Self Storage
Annual Survey 2019


JLL
FEDESSA European Self
Storage Survey 2020
This year's report has been published as an interactive online edition, which can be viewed here. This
document captures key elements of the findings.

POTENCJAŁ RYNKU SELF STORAGE W POLSCE

Polska vs Europa | dane CBRE / FEDESSA 2025

Polska jest nadal małym rynkiem, ale popyt już osiąga europejski poziom.

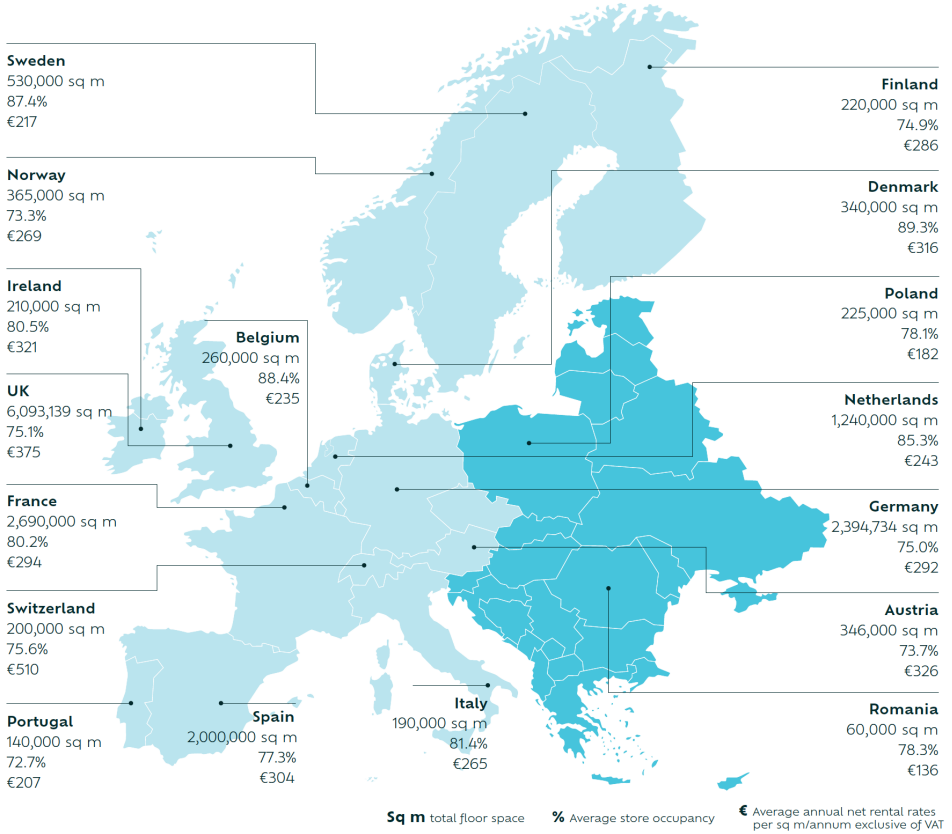
17,7 mln m²
powierzchni self storage w Europie

10 571
obiektów self storage w Europie

225 tys. m²
powierzchni self storage w Polsce

78,1%
średniego obłożenia w Polsce

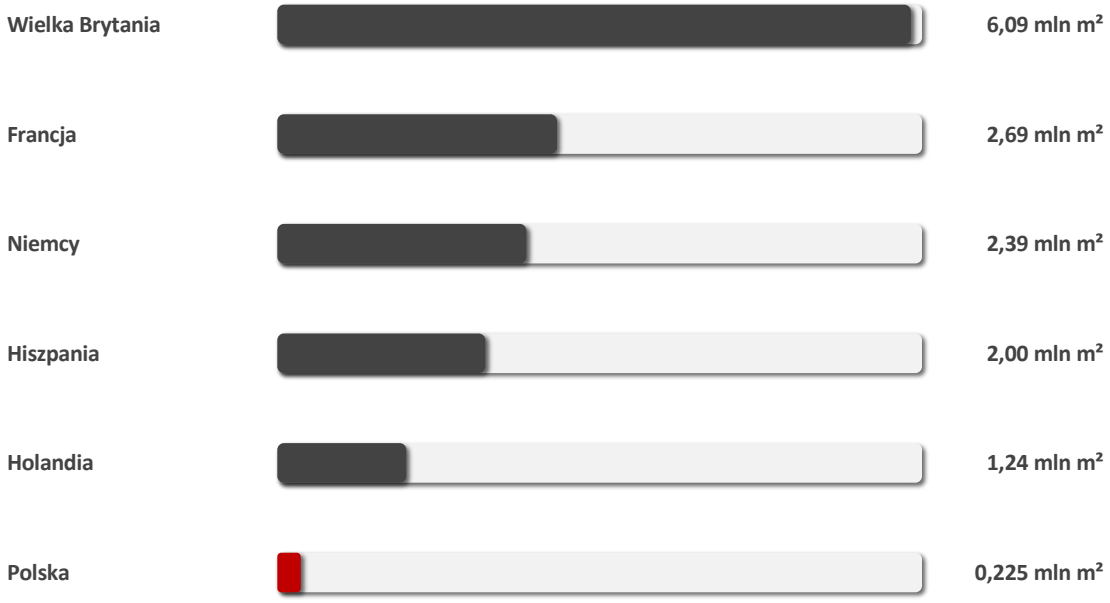
Polska posiada zaledwie 1,3% europejskiej powierzchni self storage.



Źródło: CBRE / FEDESSA, European Self Storage Industry Report 2025, s. 6–7.

LUKA PODAŻOWA: POLSKA NA POCZĄTKU KRZYWEJ WZROSTU

Powierzchnia self storage w wybranych krajach Europy



27×
mniej niż UK

12×
mniej niż Francja

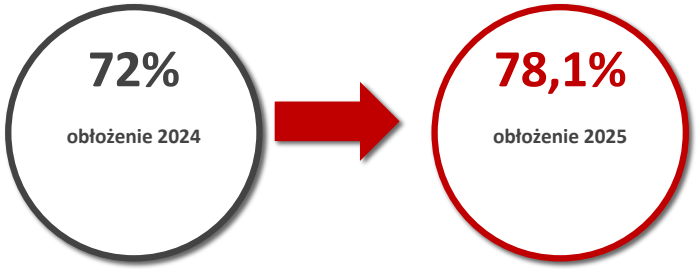
9×
mniej niż Hiszpania

W Polsce nie ma jeszcze skali porównywalnej z dojrzałymi rynkami – to główne źródło potencjału wzrostu.

Źródło: CBRE / FEDESSA 2025, s. 6–7. Obliczenia własne na podstawie danych raportu.

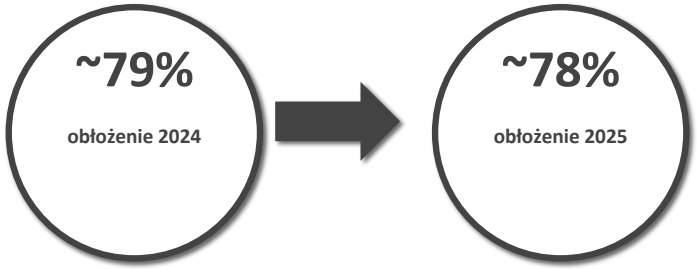
POPYT JEST REALNY: POLSKA ZWIĘKSZA OBŁOŻENIE

Polska



Wzrost o ponad 5 p.p. – jeden z najmocniejszych wyników w Europie.

Europa



Średnia europejska spadła o 0,8 p.p. przy większej nowej podaży.

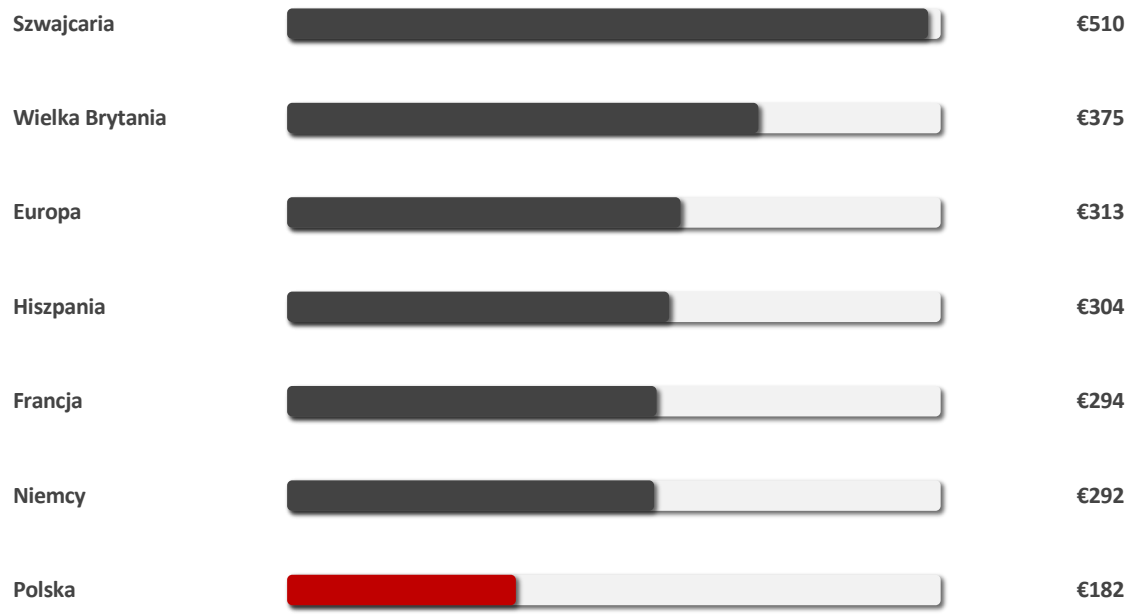
Kluczowy wniosek

Polska pozostaje rynkiem w fazie budowania podaży, ale jej operacyjne obłożenie jest już porównywalne ze średnią europejską. To ważna walidacja popytu.

Źródło: CBRE / FEDESSA 2025, s. 34–35. Raport wskazuje wzrost obłożenia Polski o ponad 5 p.p.

CENY: DUŻA LUKA DO DOJRZAŁYCH RYNKÓW

Średnia roczna stawka netto za 1 m² zajętej powierzchni



Polska vs Europa

–42%

niższa średnia stawka niż w Europie

Wczesna faza rynku oznacza niższą monetyzację powierzchni, ale nie automatyczną gwarancję wzrostu cen.

Europa: +5,4% r/r

Źródło: CBRE / FEDESSA 2025, s. 36–37. Średnia europejska: €312,56/m²/rok; Polska: €182/m²/rok.

NIEWYKORZYSTANY POPYT I NISKA ŚWIADOMOŚĆ USŁUGI

Europa: dzisiejsze użycie vs potencjalny popyt

4%
korzysta obecnie

12%
rozważało,
ale nie skorzystało

~5×
wyższe użycie w USA

Konwersja nawet części osób, które już rozważały usługę, może istotnie zwiększyć rynek.

Polska

21%

respondentów potrafi wskazać lokalną markę self storage

Niska rozpoznawalność jest barierą, ale jednocześnie pokazuje przestrzeń do budowania kategorii i marek.

działania marketingowe konkurencji

Wczesny rynek nagradza operatorów, którzy łączą widoczne lokalizacje z edukacją i marketingiem wielokanałowym.

Źródło: CBRE / FEDESSA 2025, s. 18–25. Polska: 21% wskazuje co najmniej jedną lokalną markę.

DLACZEGO POLSKA TERAZ? — SYNTEZA TEZY INWESTYCYJNEJ

Strukturalny niedobór podaży

1,3%

udział Polski w europejskiej powierzchni

Rosnąca walidacja popytu

>5 p.p.

wzrost obłożenia Polski r/r



Wczesna faza monetyzacji

€182 vs €313

roczny czynsz

Polska vs średnia europejska

Kapitał instytucjonalny w sektorze

€1,2 mld

rekordowe transakcje w Europie w 2024

Wniosek

Polska łączy wczesny etap rozwoju z operacyjnymi KPI zbliżonymi do Europy. Największą wartość zbudują platformy zdolne do szybkiego skalowania lokalizacji i profesjonalnego zarządzania.

59% wolumenu transakcyjnego YTD 2025 pochodziło od private equity; sektor był 4. preferowanym segmentem alternatywnym dla finansowania dłużnego.

Źródło: CBRE / FEDESSA 2025, s. 10–17. Dane rynkowe; interpretacja inwestycyjna Logistics Poland.

SELFSTORAGE INVEST

Nowe projekty w procesie deweloperskim

221 obiektów
w procesie inwestycyjnym

59%
w budowie lub ma zatwierdzony plan na budowę

41%
oczekuje na zatwierdzenie planu

Obecnie mamy **221** obiektów w procesie inwestycyjnym, z których **59%** jest w budowie lub ma zatwierdzony plan na budowę, a kolejne **41%** oczekuje na zatwierdzenie planu.

Tak silny potencjał deweloperski pokazuje, że operatorzy pozostają zdeterminowani w poszerzaniu swojego portfolio i mają zaufanie do branży, pomimo rosnących kosztów budowy i znacznych opóźnień w procesie planowania.

Duże zainteresowanie inwestorów wzmacnia to zaufanie. Należy jednak pamiętać, że nie wszystkie inwestycje na etapie planowania wstępnego dochodzą do realizacji. **Nowi inwestorzy**, którzy chcą wejść do branży i szybko rozwijać portfel obejmujący wiele lokalizacji, mierzą się z ograniczoną liczbą nowych obiektów oraz wydłużonymi okresami planowania i budowy. **Stwarza to jeszcze większy popyt na istniejące portfele obejmujące wiele lokalizacji.**



SELFSTORAGE INVEST

W ankiecie dla inwestorów JLL 7% respondentów określiło, że inwestuje w rynek Self Storage oraz 33% chce zwiększyć swoją ekspozycję na sektor.

Obecnie mamy 221 obiektów w procesie inwestycyjnym, z których 59% jest w budowie lub ma zatwierdzony pozowolenia na budowę, a kolejne 41% oczekuje na zatwierdzenie planu.

Tak silny potencjał deweloperski pokazuje, że operatorzy pozostają zdeterminowani w poszerzaniu swojego portfolio i mają zaufanie do branży, pomimo rosnących kosztów budowy i znacznych opóźnień w procesie planowania.

Duże zainteresowanie inwestorów w pewnym stopniu wzmacnia to zaufanie. Należy zauważyć, że nie wszystkie inwestycje znajdujące się na etapie planowania wstępnego dochodzą do realizacji.
Nowi inwestorzy, którzy chcą wejść do branży i szybko rozwijać swój portfolio obejmując wiele lokalizacji, staną przed wyzwaniami związanymi z ograniczoną liczbą nowych obiektów oraz wydłużonymi okresami planowania i budowy.
Stwarza to jeszcze większy popyt na istniejące portfele obejmujące wiele lokalizacji.

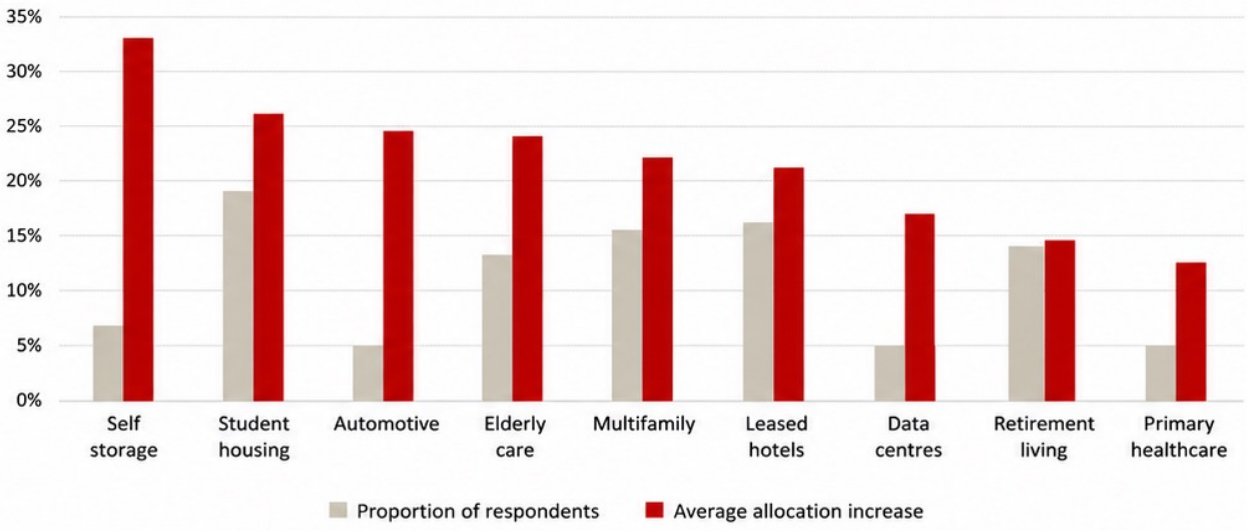
Duży potencjał wzrostu rynku

Rosnąca liczba projektów w pipeline

Silne zainteresowanie inwestorów

In the recent JLL investors survey, **7%** of respondents had exposure to the self storage market, but **33%** wanted to increase their exposure to the sector.

Figure 3 – Average allocation increase



Source: JLL investor survey

SELFSTORAGE INVEST

ANKIETA 1



Do kogo skierowana jest nasza oferta?

- Właściciele nieruchomości pragnący zwiększyć rentowność posiadanych aktywów
- Inwestorzy poszukujący stabilnych zwrotów z inwestycji i alternatywy do klasycznych form nieruchomości
- Osoby zainteresowane stworzeniem „trzeciej nogi" w formie pasywnego dochodu
- Osoby zdecydowane na otworzenie obiektu self storage, ale poszukujące doradztwa
- Operatorzy już istniejących obiektów zainteresowani usługą zarządzania



SELFSTORAGE INVEST

Modele inwestycyjne?



01

Własny obiekt

- analiza
- zaprojektowanie całego biznesu
- wybór podwykonawców
- nadzór

02

Franczyza / współpraca z operatorem

- możliwe udostępnienie lokalizacji
- analiza projektu
- koncepcja
- dobór podwykonawców
- komercjalizacja / zarządzanie
- marketing
- raporty

03

Inwestycja kapitałowa

- stabilne i przewidywalne ROI

SELFSTORAGE INVEST

ANKIETA 2

SELFSTORAGE INVEST

Jak ocenić działkę?

- Obszar dojazdu
- Dostępność drogowa
- Widoczność
- Konkurencja
- Plan miejscowy
- Kształt działki
- Możliwość etapowania



Dobra lokalizacja | Większe zyski | Bezpieczna inwestycja

SELFSTORAGE INVEST

Jak ocenić halę?

- Stan konstrukcji / wysokość
- Szczelność dachu / wilgotność
- Nośność / stan posadzki
- Rozmieszczenie słupów / możliwość uzyskania odpowiedniego wskaźnika zabudowy
- Drogi ewakuacyjne
- Strefa załadunku
- Widoczność / elewacja
- Obszar dojazdu / dostępność drogowa



SELFSTORAGE INVEST

Model przychodowy

- Liczba / mix jednostek najmu
- Retencja / średnia długość najmu
- Procent zabudowy
- Windykacja / koszty stałe / wynagrodzenia / czynnik ludzki
- Poziom zajętości
- Usługi dodatkowe
- Średnia realna cena najmu
- Obciążenia podatkowe

SELFSTORAGE INVEST

Od czego zależy ROI?

- CAPEX
- Powierzchnia najmu
- Tempo komercjalizacji
- Poziom obłożenia / cena najmu
- Koszt pozyskania klienta
- Koszty operacyjne / finansowania
- Nakłady odtworzeniowe
- Jakość zarządzania

SELFSTORAGE INVEST

Nakłady inwestycyjne

- Projekt / koncepcja / pozwolenia / prawnik
- Kontenery / zabudowa
- Prace ziemne / fundamenty / drogi
- Ogrodzenie / brama / automatyka
- Monitoring
- Oświetlenie
- Transport
- Montaż / wózek widłowy / inny sprzęt budowlany
- Oznakowanie / banery / tabliczki
- Hardware
- Zamki / malowanie / system
- Elektryka / internet

SELFSTORAGE INVEST

Przykłady realizacji

SELFSTORAGE INVEST



Warszawa – ul. Radzymińska 262a

INWESTYCJA	ROI	POWIERZCHNIA DZIAŁKI
1,6 mln PLN	41%+	2 500 m²

OBŁOŻENIE	KOMERCJALIZACJA	LICZBA BOKSÓW
98%	9 mies.	149

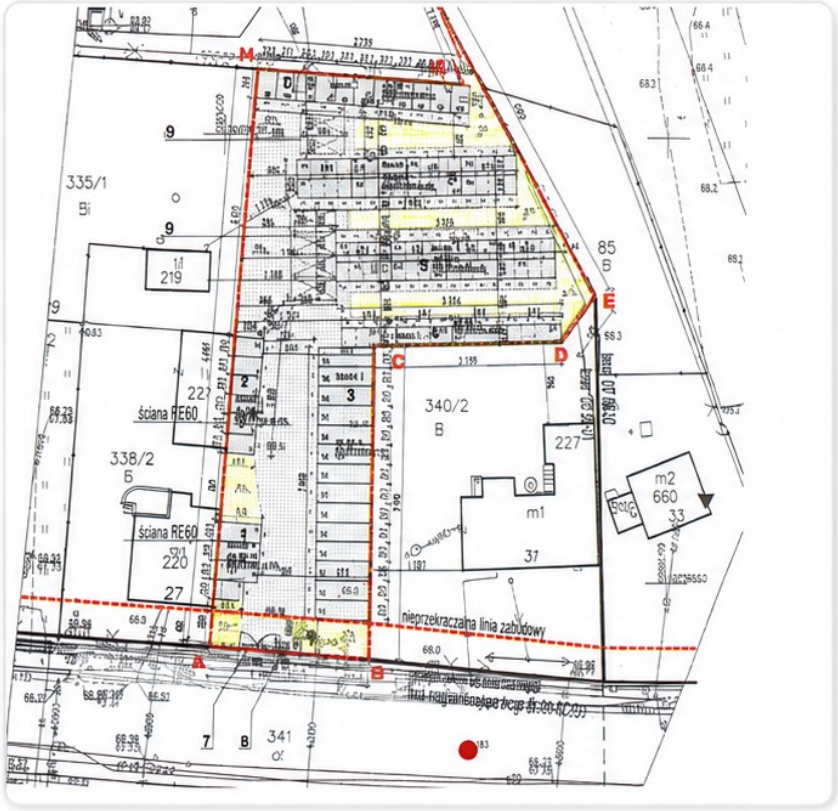
QuickStorage.pl – pierwszy park self storage Logisticspoland.pl

ul. Radzymińska 262a, Warszawa

Od surowej działki do stabilnego aktywa generującego +41% ROI

QuickStorage.pl to nasz pierwszy park magazynów samoobsługowych – projekt, który zapoczątkował rozwój Logisticspoland.pl w segmencie self storage. Inwestycja została zrealizowana przy ul. Radzymińskiej 262a w Warszawie na działce o powierzchni 2 500 m².

SELFSTORAGE INVEST



Toruń – ul. Polna 29A

INWESTYCJA	ROI	POWIERZCHNIA DZIAŁKI
1,1 mln PLN	**37%**	**1 500 m²**

OBŁOŻENIE	KOMERCJALIZACJA	LICZBA BOKSÓW
92%	**11 mies.**	**101**

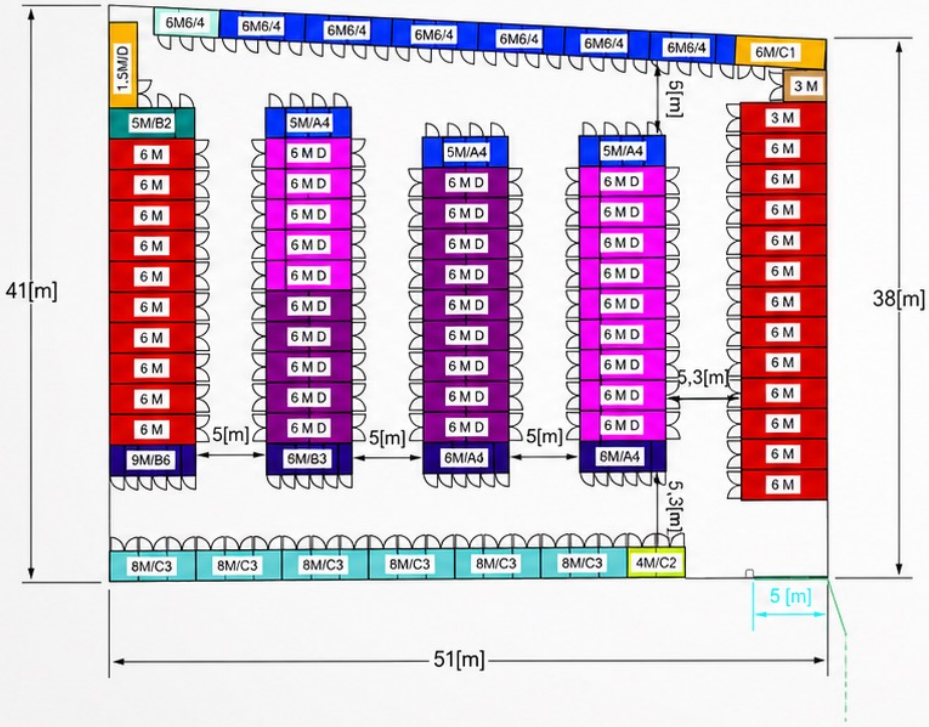
Toruń – skalowanie modelu w mieście poniżej 400 tys. mieszkańców

Dwustopniowa realizacja, szybka komercjalizacja i skuteczny marketing lokalny

Projekt w Toruniu był dla nas strategicznym krokiem – pierwsza realizacja w mieście poniżej 400 tys. mieszkańców. Celem było sprawdzenie, czy model self storage oparty na danych i precyzyjnym unit mixie będzie równie skuteczny poza największymi aglomeracjami.

Inwestycja potwierdziła, że przy właściwej analizie mikro-rynku oraz intensywnych działaniach marketingowych model self storage może skutecznie skalować się także poza największymi aglomeracjami.

SELFSTORAGE
INVEST











SELFSTORAGE INVEST

	netto	brutto
capex	1 236 692,50 zł	1 521 131,78 zł
przychód	555 288,00 zł	683 004,24 zł
koszty	306 822,00 zł	377 391,06 zł
zysk	248 466,00 zł	305 613,18 zł
% ROI	20%	

koszty stałe — 25 568,50 zł

- minitoring
- wynajem działki
- prąd
- internet
- opłata franczyzowa


G25
G23

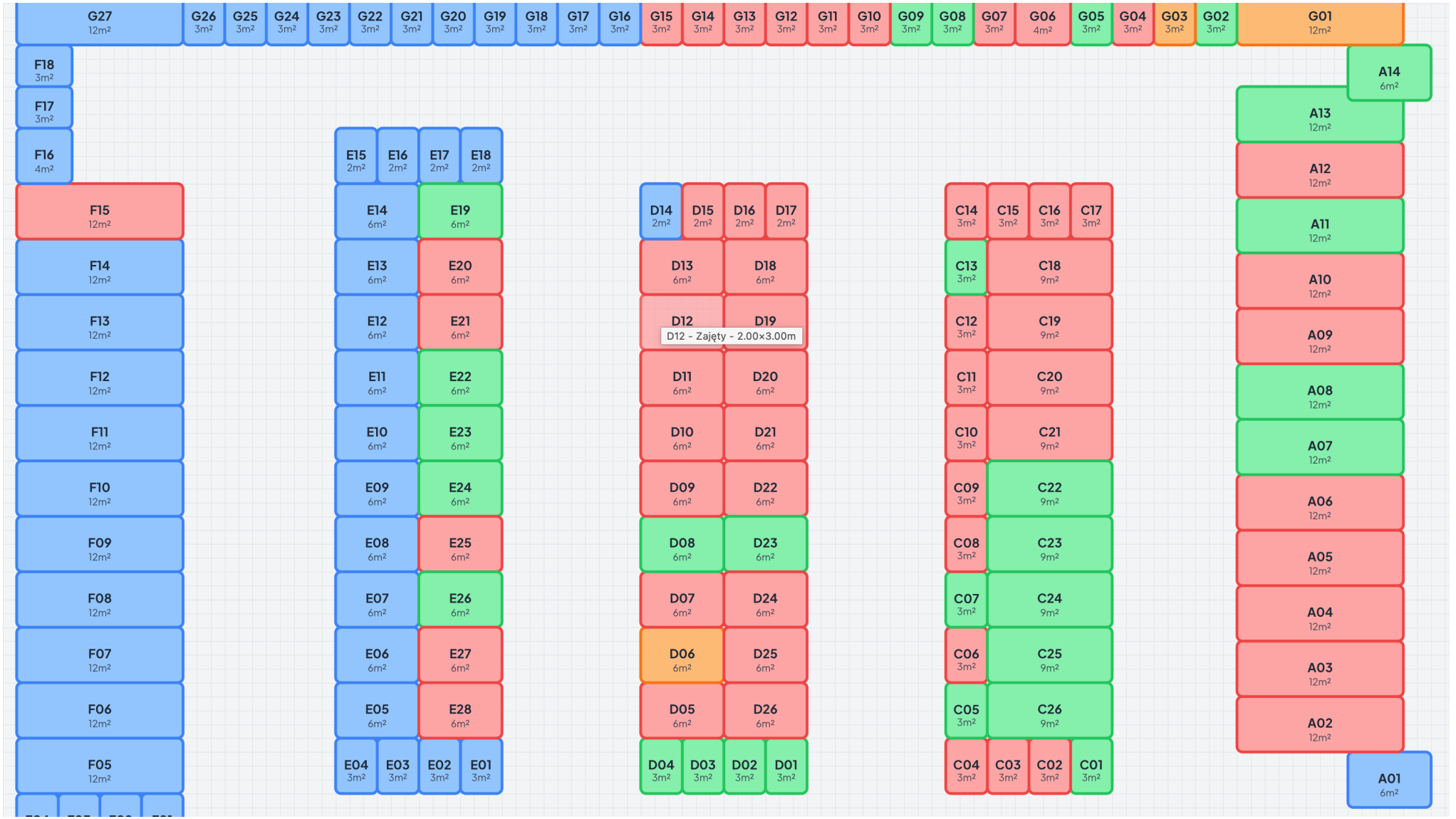



C17

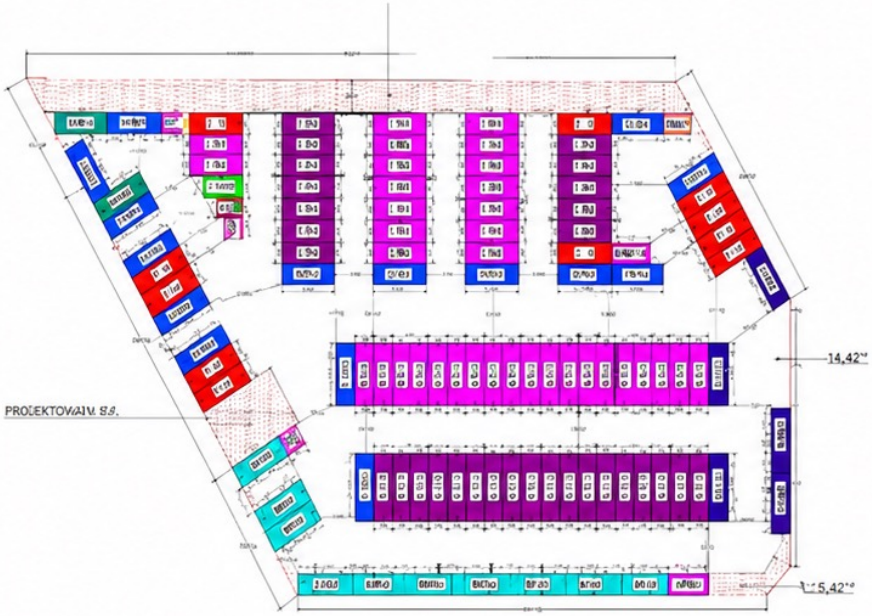







G27 12m²
G26 3m²
G25 3m²
G24 3m²
G23 3m²
G22 3m²
G21 3m²
G20 3m²
G19 3m²
G18 3m²
G17 3m²
G16 3m²
G15 3m²
G14 3m²
G13 3m²
G12 3m²
G11 3m²
G10 3m²
G09 3m²
G08 3m²
G07 3m²
G06 4m²
G05 3m²
G04 3m²
G03 3m²
G02 3m²
G01 12m²
F18 3m²
F17 3m²
F16 4m²
F15 12m²
F14 12m²
F13 12m²
F12 12m²
F11 12m²
F10 12m²
F09 12m²
F08 12m²
F07 12m²
F06 12m²
F05 12m²
E15 2m²
E16 2m²
E17 2m²
E18 2m²
E14 6m²
E19 6m²
E13 6m²
E20 6m²
E12 6m²
E21 6m²
E11 6m²
E22 6m²
E10 6m²
E23 6m²
E09 6m²
E24 6m²
E08 6m²
E25 6m²
E07 6m²
E26 6m²
E06 6m²
E27 6m²
E05 6m²
E28 6m²
E04 3m²
E03 3m²
E02 3m²
E01 3m²
D14 2m²
D15 2m²
D16 2m²
D17 2m²
D13 6m²
D18 6m²
D12
D19
D12 - Zajęty - 2.00×3.00m
D11 6m²
D20 6m²
D10 6m²
D21 6m²
D09 6m²
D22 6m²
D08 6m²
D23 6m²
D07 6m²
D24 6m²
D06 6m²
D25 6m²
D05 6m²
D26 6m²
D04 3m²
D03 3m²
D02 3m²
D01 3m²
C14 3m²
C15 3m²
C16 3m²
C17 3m²
C13 3m²
C18 9m²
C12 3m²
C19 9m²
C11 3m²
C20 9m²
C10 3m²
C21 9m²
C09 3m²
C22 9m²
C08 3m²
C23 9m²
C07 3m²
C24 9m²
C06 3m²
C25 9m²
C05 3m²
C26 9m²
C04 3m²
C03 3m²
C02 3m²
C01 3m²
A14 6m²
A13 12m²
A12 12m²
A11 12m²
A10 12m²
A09 12m²
A08 12m²
A07 12m²
A06 12m²
A05 12m²
A04 12m²
A03 12m²
A02 12m²
A01 6m²

SELFSTORAGE INVEST



nakłady investycyjne	netto	brutto
kontenery		
utwardzenie i wysypanie drogi		
ogrodzenie		
monitoring		
automatyka brama		
fundamenty/teletekniczne		
oświetlenie		
namiot kontenerów		
transport		
wózek widłowy		
oznakowanie + banery		
budynek		
ciemszernik		
malowanie		
opłata franczyzowa sieć	50 000,00 zł	61 500,00 zł
razem	**1 715 320,20 zł**	**2 109 843,85 zł**

NDA

SELFSTORAGE INVEST

85%

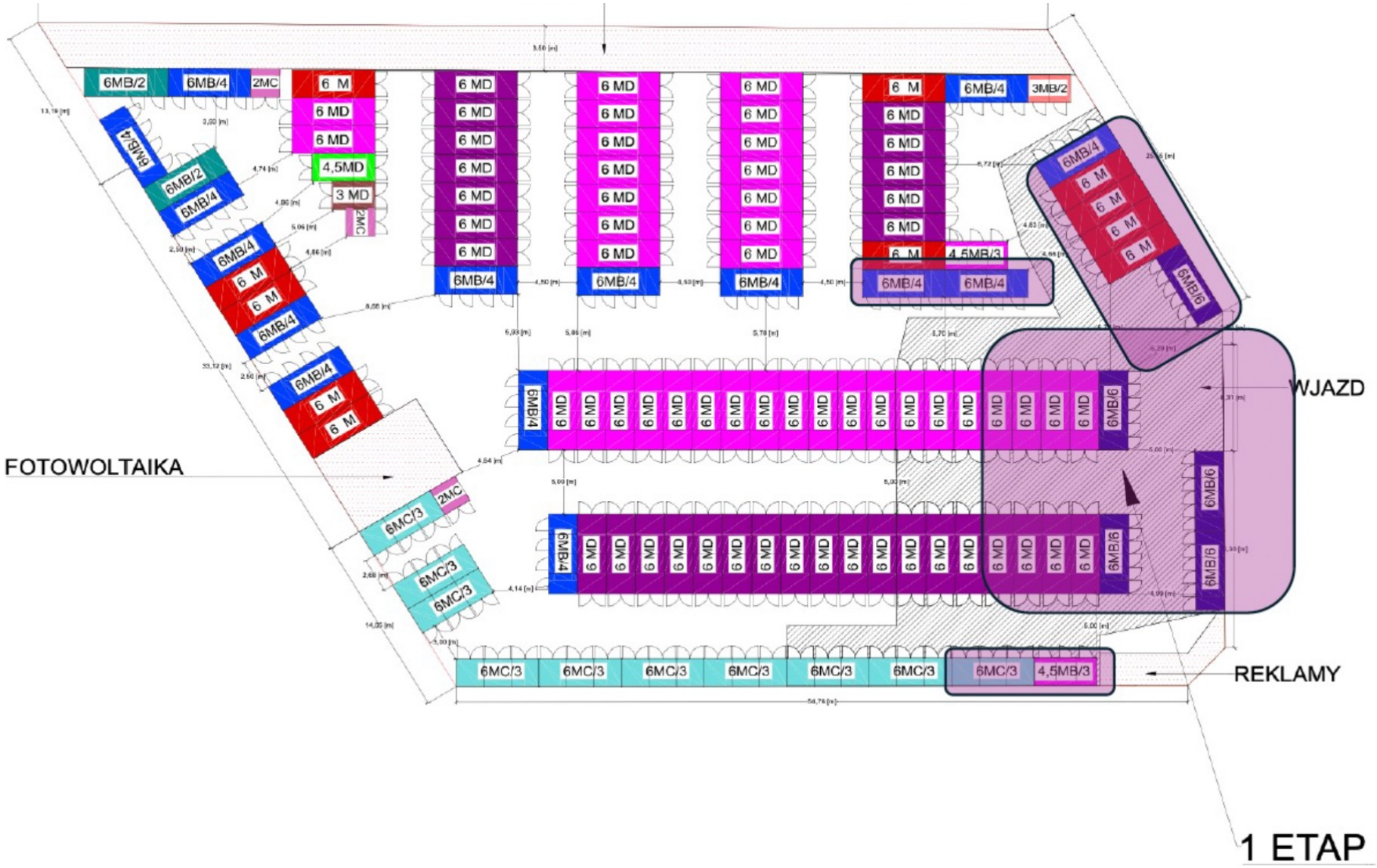
powierzchnia najmu	ilość jednostek	cena najmu	przychód/m-c	zajętość	realny przychód netto
2	30	180,00 zł	5 400,00 zł	85%	4 590,00 zł
3	108	240,00 zł	25 920,00 zł	85%	22 032,00 zł
4	33	280,00 zł	9 240,00 zł	85%	7 854,00 zł
6	61	360,00 zł	21 960,00 zł	85%	18 666,00 zł
8	0	440,00 zł	–	85%	–
9	37	460,00 zł	17 020,00 zł	85%	14 467,00 zł
12	11	540,00 zł	5 940,00 zł	85%	5 049,00 zł
	280				**67 609,00 zł**

koszty stałe 18 621,80 zł

- monitoring
- wynajem działki
- prąd
- internet
- opłata franczyzowa

	netto	brutto
capex	1 715 320,20 zł	2 109 843,85 zł
przychód	811 308,00 zł	997 908,84 zł
koszty	223 461,60 zł	274 857,77 zł
zysk	587 846,40 zł	723 051,07 zł

ROI **34%**


FOTOWOLTAIKA
WJAZD
REKLAMY
1 ETAP

SELFSTORAGE INVEST

koszty stałe

7 021,60 zł

- monitoring
- wynajem działki
- prąd
- internet
- opłata franczyzowa

	netto	brutto
capex	361 230,80 zł	444 313,88 zł
przychód	179 928,00 zł	221 311,44 zł
koszty	84 259,20 zł	103 638,82 zł
zysk	95 668,80 zł	117 672,62 zł

ROI | **26%**

SELFSTORAGE INVEST

7 ryzyk obniżających ROI

- Nietrafiona lokalizacja
- Przewymiarowanie pierwszego etapu
- Zły miks jednostek
- Błędna polityka cenowa
- Niedoszacowanie marketingu
- Brak automatyzacji i danych
- Słaba sprawność operacyjna

SELFSTORAGE INVEST

Jak pomagamy inwestorom

- Analiza lokalizacji (narzędzia AI)
- Analiza konkurencji
- Dobór podwykonawców
- Koncepcja / miks
- Model finansowy
- Realizacja projektu / nadzór
- Marketing / polityka cenowa
- Komercjalizacja / obsługa najmu / fakturowanie
- Raportowanie / rozliczenia

SELFSTORAGE INVEST

Sprawdź potencjał swojej inwestycji

- Lokalny popyt / konkurencja
- Atrakcyjność nieruchomości / polityka cenowa
- Proponowana skala pierwszego etapu
- Wstępny model finansowy / prognoza ROI
- Rekomendacja modelu współpracy

Q&A

SELFSTORAGE INVEST

Kontakt

Logistis Poland R1 Sp. z o.o.

Aleje Jerozolimskie 29/24, 00-508 Warszawa

wojciech.berezowski@logisticspoland.pl

+48 451 006 560

Wojciech Berezowski – Prezes Zarządu

