

Market in Minutes

Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce

listopad 2018



PODSUMOWANIE

1-3 kw. 2018 r.

■ Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce na koniec 3 kw. 2018 r. wyniosły około 14,9 mln m kw.

■ Największymi rynkami są: Warszawa (3,9 mln m kw.), Górny Śląsk (2,6 mln m kw.), Polska Centralna (2,2 mln m kw.), Poznań (1,9 mln m kw.), i Wrocław (1,6 mln m kw.).

■ W pierwszych trzech kwartałach 2018 r. nowa podaż wyniosła ponad 1,4 mln m kw. Do końca

roku powinna przekroczyć 2,0 mln m kw., utrzymując się na porównywalnym poziomie do 2017 r.

■ Na koniec 3 kw. br. powierzchnia w budowie utrzymała się powyżej 2,0 mln m kw. Ponad 3/4 tej powierzchni już zostało wynajęte.

■ Popyt brutto w trzech pierwszych kwartałach 2018 r. sięgnął 3,0 mln m kw., czyli 16% więcej niż przed rokiem.

■ Absorpcja netto w ciągu dziewięciu pierwszych miesięcy 2018 r. wyniosła 1,5 mln m kw., co oznacza stabilizację rdr.

■ Stopa pustostanów spadła o 120 p.b. rdr. i wyniosła 4,3%, co było drugą najniższą wartością w historii.

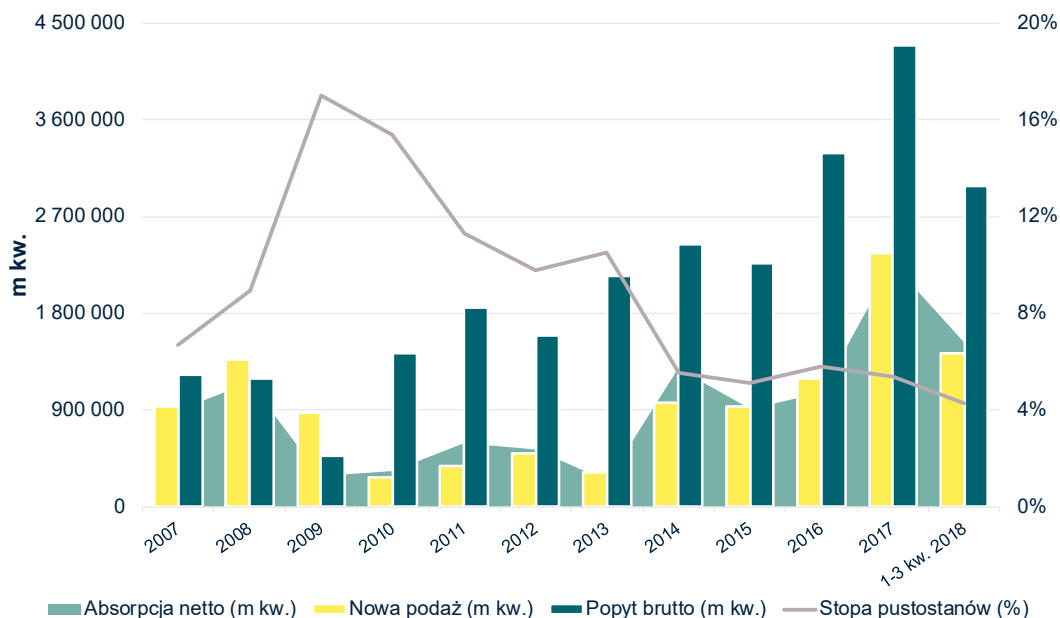
■ Operatorzy logistyczni oraz sieci handlowe, zarówno tradycyjne, jak i internetowe wygenerowały ponad 60% popytu na powierzchnie magazynowo-przemysłowe.

■ Czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,60 EUR/m kw./miesiąc do 4,00 EUR/m kw./miesiąc w przypadku modułów BIG BOX. Za niewielkie moduły (SBU) w Warszawie trzeba zapłacić nawet 5,25 EUR/m kw./miesiąc.

■ Czynsze efektywne kształtują się w przedziale od 2,00 EUR/m kw./miesiąc do 3,40 EUR/m kw./miesiąc za moduły BIG BOX oraz do 4,80 EUR/m kw./miesiąc w przypadku SBU.

Wykres 1

Nowa podaż, popyt brutto, absorpcja netto i pustostany w Polsce



Największy rynek – Warszawa
3,9 mln m kw.

Najwięcej powierzchni w budowie – Polska Centralna
583 700 m kw.

↑ 9,3%
Najwyższa stopa pustostanów – Polska Wschodnia

Źródło: Savills

Sektor, który wygenerował najwyższy popyt
Logistyka
(32%)

Najwyższa absorpcja netto – Polska Centralna
438 800 m kw

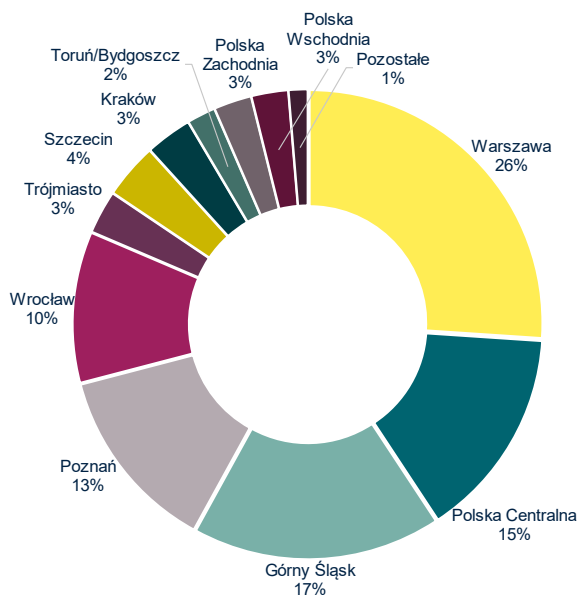
Najwyższy popyt brutto – Warszawa
598 200 m kw.

↓ 0,0%
Najniższa stopa pustostanów* – Szczecin

*Wśród rozwiniętych rynków.

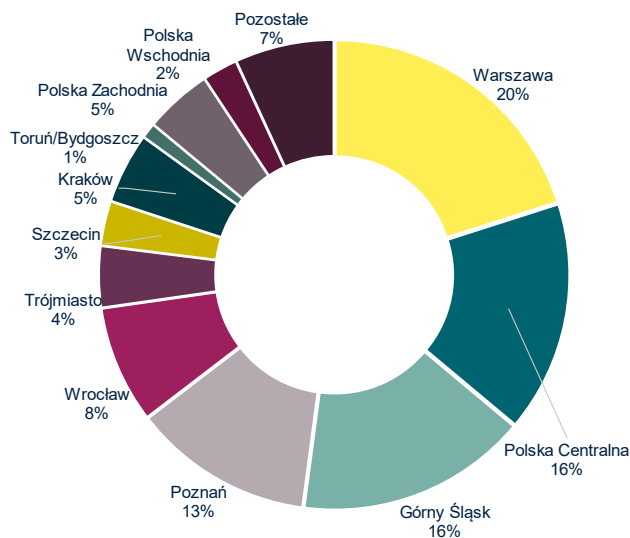
Wykres 2

Zasoby wg regionu, 3 kw. 2018 r.



Wykres 3

Popyt brutto wg regionu, 1-3 kw. 2018 r.



Źródło: Savills

Największe transakcje w 1-3 kw. 2018 r.

Region	Park	Najemca	Powierzchnia (m kw.)
Polska Centralna	Panattoni BTS Piątek	Leroy Merlin	124 000
Pozostałe (Olsztynek)	Hillwood Zalando 2	Zalando	121 000
Górny Śląsk	Panattoni BTS Gliwice	Najemca z sektora e-commerce	61 700
Polska Zachodnia	Panattoni BTS Bolesławiec	Najemca z sektora e-commerce	60 600
Pozostałe (Krapkowice)	Hillwood Krapkowice	Metsa Tissue	46 000

Źródło: Savills

Największe projekty w budowie

Region	Park	Deweloper	Powierzchnia (m kw.)
Górny Śląsk	Panattoni BTS Gliwice	Panattoni	210 000
Polska Centralna	Central European Logistics Hub	Panattoni	126 900
Polska Centralna	Hillwood Zalando 1	Hillwood	126 000
Polska Centralna	Panattoni BTS Piątek	Panattoni	124 000
Pozostałe (Olsztynek)	Hillwood Zalando 2	Hillwood	121 000

Źródło: Savills

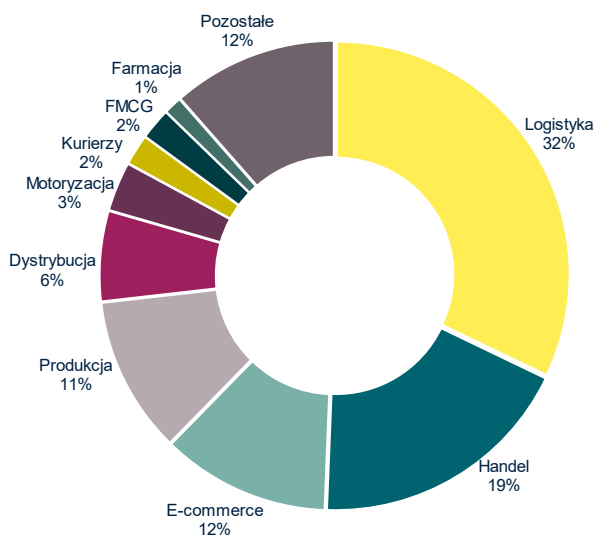
“ Po trzech pierwszych kwartałach 2018 r. obserwujemy hossę na rynku powierzchni magazynowych i przemysłowych. Deweloperzy utrzymują wysoką aktywność z powierzchnią w budowie drugi kwartał z rzędu powyżej 2 mln m kw. Jeszcze wyższą aktywność wykazują najemcy, którzy od początku roku wynajęli około 3 mln m kw. bijąc rekord popytu brutto za trzy pierwsze kwartały roku.

Na rynku obserwujemy, oprócz wielkich magazynów dla najemców z sektora e-commerce, coraz więcej obiektów budowanych w lokalizacjach miejskich lub okołomiejskich, które w przyszłości będą mogły być wykorzystywane w „logistyce ostatniej mili”.

Wojciech Zoń, dyrektor działu powierzchni magazynowych i przemysłowych, Savills

Wykres 4

Popyt brutto wg sektorów, 1-3 kw. 2018 r.



Źródło: Savills

Wykres 5

Czysze efektywne na głównych rynkach, 3 kw. 2018 r.



POLSKA – KLUCZOWE INFORMACJE



Źródło: Oxford Economics, Główny Urząd Statystyczny, Statista

Kontakty Savills



Tomasz Buras
dyrektor zarządzający
Savills Polska,
dyrektor działu doradztwa
inwestycyjnego
+48 22 222 4000
tburas@savills.pl



Kamil Kowa
dyrektor działu
doradztwa
kapitałowego i wycen
+48 510 201 209
kkowa@savills.pl



Marek Paczuski
dyrektor w dziale
doradztwa
inwestycyjnego
+48 666 042 891
mpaczuski@savills.pl



Wojciech Zoń
dyrektor działu powierzchni
magazynowych
i przemysłowych
+48 603 089 414
wojciech.zon@savills.pl



Wioleta Wojtczak
dyrektorka działu
badań i analiz
+48 600 422 216
wwojtczak@savills.pl

Savills plc

Savills sp. z o.o. jest spółką córką Savills plc. Savills plc to globalna spółka świadcząca usługi w branży obrotu nieruchomości, notowana na londyńskiej giełdzie papierów wartościowych. Posiada międzynarodową sieć ponad 600 biur i przedstawicielstw w obu Amerykach, Wielkiej Brytanii, Europie, Afryce, regionie Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie. Oferuje szeroki zakres specjalistycznych usług doradczych, zarządczych i transakcyjnych klientom na całym świecie.

Wyłączne prawa do publikacji przysługują Savills sp. z o.o. Publikacja została przygotowana przez Savills sp. z o.o. i ma wyłącznie charakter informacyjny. Nasza firma nie ponosi odpowiedzialności za zawartość publikacji ani za możliwe konsekwencje jakichkolwiek działań podjętych w oparciu o dostarczone w niej informacje, o ile informacje te nie zostaną później potwierdzone na piśmie. Kopiowanie, modyfikowanie i używanie wszelkich jej części lub całości, jak również wykorzystywanie informacji zawartych w publikacji jako podstawy do jakiegokolwiek umowy, prospektu emisyjnego lub innego dokumentu, bez uprzedniej zgody Savills sp. z o.o. jest zabronione. Mimo że podjęto wszelkie starania w celu zapewnienia dokładności publikacji, Savills sp. z o.o. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikające z jej użytkowania. Treść jest ściśle prawnie chroniona prawami autorskimi, a reprodukcja całości lub części w jakiegokolwiek formie jest zabroniona bez pisemnej zgody Savills sp. z o.o.