

Kolejny znakomity rok na rynku

■ Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce odnotował kolejny świetny rok. Piąty rok z rzędu zostało utrzymane kilkunastoprocentowe tempo wzrostu. Z końcem 2018 r. zasoby powierzchni znacznie przekroczyły psychologiczną barierę 15 milionów m kw. i wyniosły prawie 15,7 mln m kw. W 2018 r. dostarczono ponad 2,2 mln m kw. nowej powierzchni, co jest drugim najwyższym wynikiem w historii. Po stronie popytu odnotowano również drugą najwyższą aktywność - ponad 4,0 mln m kw. Na rynku, mimo bardzo wysokiej aktywności deweloperskiej, nie widać oznak przegrzania. Stopa pustostanów pozostaje stabilna, na jednym z najniższych poziomów w historii (5,1%).

■ Największym rynkiem pozostaje Warszawa z ponad 3,9 mln m kw. Kolejnymi rynkami wg wielkości są Górny Śląsk (2,6 mln m kw.), Polska Centralna (2,5 mln m kw.), Poznań (2,0 mln m kw.) oraz Wrocław (1,7 mln m kw.). Zasoby powierzchni w pozostałych regionach są zdecydowanie mniejsze.

■ W ostatnich dwóch latach rynek zdecydowanie przyspieszył. W 2017 i 2018 r. do użytkowania oddano tyle powierzchni co w przeciągu siedmiu poprzednich lat. W 2018 r. dostarczono ponad 2,2 mln m kw. nowej powierzchni. Zdecydowanie najwięcej magazynów oddano do użytkowania w Polsce Centralnej, ponad 791 900 m kw. (36% nowej podaży w 2018 r.). Dużo nowej powierzchni pojawiło się również na Górnym Śląsku (278 200 m kw.), w Warszawie (232 900 m kw.) oraz we Wrocławiu (219 400 m kw.).

■ Aktywność deweloperów utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Na koniec 4 kw. 2018 r. w budowie pozostawało ponad 1,9 mln m kw. (36% więcej niż przed rokiem, ale 8% mniej niż na koniec 3 kw. 2018 r.). Najwięcej powierzchni w budowie znajduje się na Górnym Śląsku, gdzie deweloperzy pracują nad ok. 488 400 m kw. nowych hal (25% całkowitej powierzchni

w budowie w kraju). Kolejnymi rynkami pod względem aktywności deweloperów są Polska Centralna oraz Warszawa z odpowiednio 295 000 m kw. oraz 242 300 m kw. w realizacji. Dużo powierzchni powstaje również poza głównymi rynkami, np. w Kielcach i Olsztynie w budowie jest prawie 214 700 m kw.

■ Popyt brutto drugi rok z rzędu przekroczył 4,0 mln m kw. Silne zapotrzebowanie na ten rodzaj powierzchni potwierdzają też dane makroekonomiczne. Gospodarka rozwija się w szybkim tempie, wg wstępnych danych GUS dynamika PKB w 2018 r. sięgnęła 5,1%. Silne przyspieszenie zanotowano w sektorze transportu i gospodarki magazynowej, który urosł o 9,2% rdr. (w porównaniu do 7,2% w 2017 r.). Wysoką dynamikę rozwoju utrzymuje również przemysł, który zwiększył się w 2018 r. o 5,5% (w porównaniu do 5,2% w 2017 r.).

■ W 2018 r. najwięcej powierzchni wynajęto w Warszawie - 989 300 m kw. (24% całkowitego popytu). Na drugim miejscu uplasował się Górny Śląsk z 693 700 m kw. (17%). Silną pozycję utrzymuje Polska Centralna, gdzie wynajęto ponad 573 900 m kw. (14%).

■ Wśród najemców wiodącą pozycję utrzymują firmy logistyczne, które w 2018 r. wynajęły prawie 1,4 mln m kw. (33% całkowitego popytu). Kolejnym najaktywniejszym sektorem był handel, którego przedstawiciele wynajęli ponad 1,0 mln m kw., z czego 416 100 m kw. przypadło na handel elektroniczny. Silny popyt generuje również branża lekkiej produkcji (543 700 m kw.).

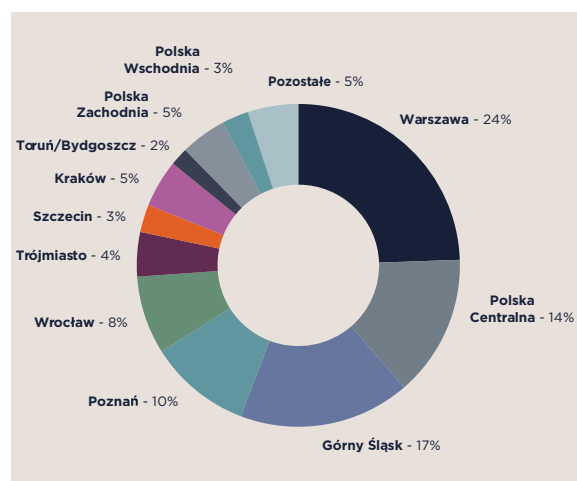
■ W ślad za wysoką nową podażą oraz silnym popytem absorpcja netto odnotowała drugi najwyższy wynik w historii sięgając prawie 2,2 mln m kw. i była 5% mniejsza niż w poprzednim rekordowym roku.

■ Stopa pustostanów na koniec 2018 r. wyniosła 5,1%, co jest jednym z najniższych poziomów w historii, i spadła o 0,4 pkt. proc. rdr. Najniższa wartość (nie licząc Bydgoszczy i Torunia oraz Polski Zachodniej gdzie nie było dostępnej powierzchni) została odnotowana we Wrocławiu oraz w Trójmieście (w obu 2,8%), natomiast najwyższy wskaźnik zarejestrowano w Polsce Wschodniej (9,3%).

■ W 2018 r. zaobserwowano wzrost czynszów spowodowany rosnącymi kosztami. Czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,60 do 4,20 EUR/m kw./miesiąc za moduły wielkopowierzchniowe (BIG BOX) oraz do 5,35 EUR /m kw./miesiąc za małe moduły (SBU). Czynsze efektywne kształtują się między 2,00 a 3,60 EUR/m kw./miesiąc za BIG BOX oraz do 4,80 EUR/m kw./miesiąc za SBU.

■ 2019 r. powinien przynieść stabilizację na wysokim poziomie, z nadal dynamicznie rozwijającym się rynkiem i utrzymującym się zbilansowaniem popytu i podaży. Wzrost gospodarczy w 2019 r. będzie wolniejszy niż 2018, ale zarówno transport i gospodarka magazynowa jak i przemysł zgodnie z prognozami mają utrzymać dynamikę powyżej PKB.

Popyt brutto wg regionu, 2018 r.



Źródło: Savills



15,7 miliona m kw.
Zasoby powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce



1,9 miliona m kw.
Powierzchnia w budowie (wzrost o 36% rdr.)



5,1%
Stopa pustostanów (spadek o 0,4 pkt. proc. rdr.)

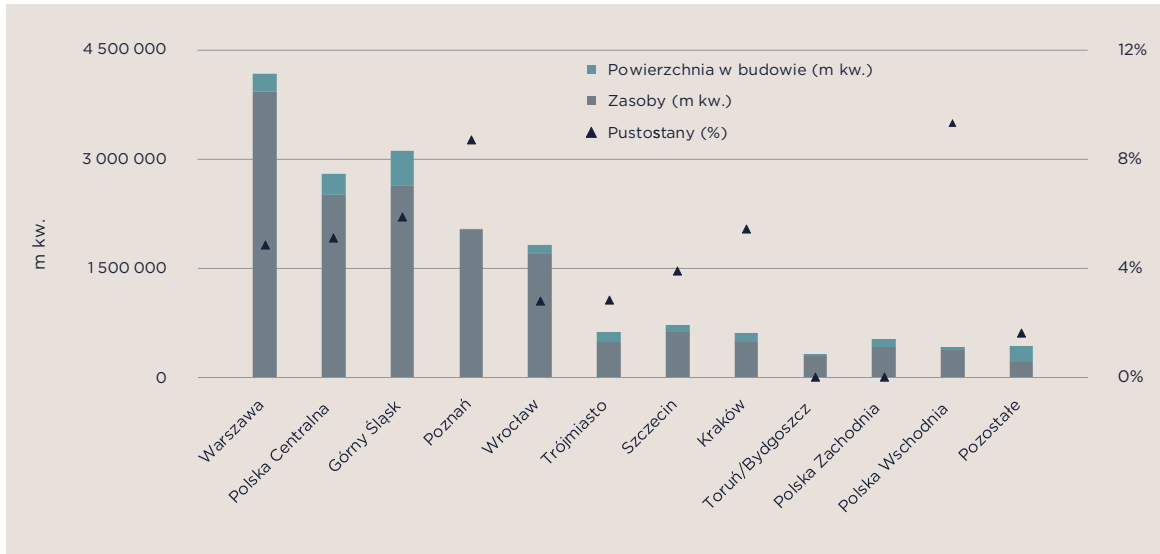


4,0 miliona m kw.
Popyt brutto (spadek o 6% rdr.)

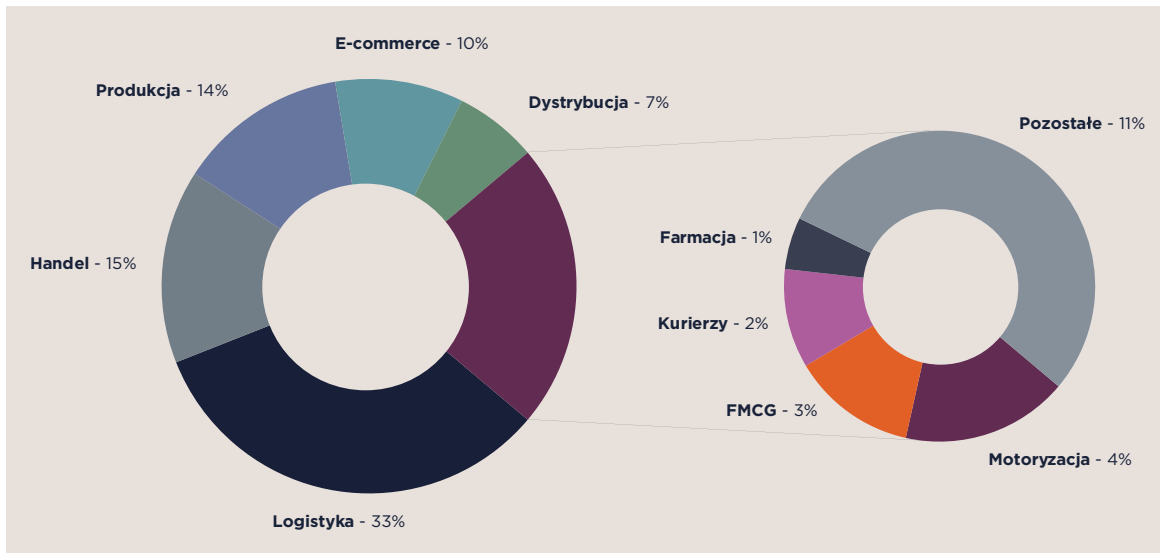


2,2 miliona m kw.
Absorpcja netto (spadek o 5% rdr.)

Zasoby, powierzchnia w budowie i pustostany, 4 kw. 2018 r.



Popyt wg sektora, 2018 r.



Źródło: Savills

NAJWIĘKSZE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA	NAJWIĘKSZE TRANSAKcje NAJMU	NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE
Central European Logistics Hub 214 000 m kw. Panattoni, Polska Centralna	Leroy Merlin 124 000 m kw. Panattoni BTS Piątek, Polska Centralna	Panattoni BTS Amazon Gliwice 210 000 m kw. Panattoni, Górny Śląsk
Hillwood Zalando 1 124 500 m kw. Hillwood, Polska Centralna	Zalando 121 000 m kw. Hillwood Zalando 2, Pozostałe (Olsztynek)	Hillwood Zalando 2 121 000 m kw. Hillwood, Pozostałe (Olsztynek)
Panattoni Park Stryków III 91 300 m kw. Panattoni, Polska Centralna	Amazon 61 700 m kw. Panattoni BTS Gliwice, Górny Śląsk	7R Park Kraków 75 000 m kw. 7R, Kraków
Hillwood Świecko 71 900 m kw. Hillwood, Polska Zachodnia	Amazon 60 600 m kw. Panattoni BTS Bolesławiec, Polska Zachodnia	7R Park Kielce 70 800 m kw. 7R, Pozostałe (Kielce)
Panattoni Park Zielona Góra 62 700 m kw. Panattoni, Polska Zachodnia	Metsa Tissue 46 000 m kw. Hillwood Krapkowice, Pozostałe (Krapkowice)	Panattoni Park Bielsko-Biała III 68 500 m kw. Panattoni, Górny Śląsk

Zespół Savills

Zapraszamy do kontaktu

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

John Palmer
 dyrektor w dziale doradztwa inwestycyjnego
 +48 501 203 821
 john.palmer@savills.pl

Michał Śniadala
 dyrektor w dziale powierzchni magazynowych i przemysłowych
 +48 502 406 036
 michal.sniadala@savills.pl

Kamil Szymański
 dyrektor w dziale powierzchni magazynowych i przemysłowych
 +48 785 504 691
 kamil.szymanski@savills.pl

Dawid Samoń
 analityk w dziale badań i analiz
 +48 666 363 260
 dsamon@savills.pl

Savills sp. z o.o. jest spółką córką Savills plc. Savills plc to globalna spółka świadcząca usługi w branży obrotu nieruchomościami, 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 przedniej 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.

