



Magazyny ciągle na fali

■ Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w 1 kw. 2019 r. kontynuuje dynamiczny rozwój. Na mapie pojawiają się kolejne nowe lokalizacje, które są odpowiedzią na niskie bezrobocie na głównych rykach. Na znaczeniu coraz bardziej zyskują również projekty przeznaczone pod logistykę miejską.

■ Na koniec marca 2019 r. zasoby powierzchni wyniosły ponad 16,2 mln m kw. W 1 kw. 2019 r. dostarczono ponad 0,5 mln m kw. nowej powierzchni. Popyt sięgnął prawie 1,0 mln m kw. Powierzchnia w budowie ponownie przekroczyła poziom 2,0 mln m kw. Mimo dynamicznego rozwoju na rynku kolejny kwartał obserwujemy zbilansowanie popytu i podaży, stopa pustostanów utrzymuje się na niskim poziomie a czynsze, po wzrostach w 2018 r., ustabilizowały się.

■ Największym rynkiem pozostaje Warszawa, która z początkiem roku przekroczyła 4,0 mln m kw. nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej. Kolejnymi rynkami wg wielkości są Górny Śląsk (2,62 mln m kw.), do którego bardzo szybko zbliża się Polska Centralna (2,60 mln m kw.), w Poznaniu jest ponad 2,0 mln m kw. powierzchni magazynowej i przemysłowej, a we Wrocławiu jest to 1,8 mln m kw. Zasoby powierzchni w pozostałych regionach są zdecydowanie mniejsze. W Szczecinie jest to niecałe 700 000 m kw., natomiast zarówno Trójmiasto oraz Kraków dysponują około 0,5 mln m kw.

■ W 1 kw. 2019 r. dostarczono ponad 506 100 m kw. nowej powierzchni, 28% więcej niż przed rokiem. Po raz pierwszy w historii najwięcej magazynów oddano do użytkowania poza głównymi rynkami, gdzie dostarczono prawie 142 800 m kw. nowej powierzchni. Powierzchnia ta znajduje się w dwóch projektach: BTS dla Zalando w Olsztynku (120 600 m kw.) oraz Panattoni Park Kielce (22 200 m kw.). Kolejnymi rynkami

pod względem wolumenu nowej powierzchni były: Wrocław (94 200 m kw.), Polska Centralna (89 700 m kw.) oraz Warszawa (55 400 m kw.).

■ Aktywność deweloperów w 1 kw. 2019 r. wzrosła w stosunku do końca 2018 r. i ponownie przekroczyła 2,0 mln m kw., sięgając 2,1 mln m kw. Najwięcej powierzchni w budowie znajduje się na Górnym Śląsku, gdzie deweloperzy pracują nad ok. 568 400 m kw. nowych hal (27% całkowitej powierzchni w budowie w kraju). Kolejnymi rynkami pod względem aktywności deweloperów są Polska Centralna oraz Warszawa z odpowiednio 454 200 m kw. oraz 234 700 m kw. w realizacji. Warto zwrócić uwagę, że buduje się coraz więcej projektów przeznaczonych pod logistykę miejską, ok. 64 600 m kw., o ponad 1/3 więcej niż na koniec 2018 r.

■ Popyt brutto wyniósł 965 200 m kw., 21% mniej niż przed rokiem. Najwięcej powierzchni wynajęto w Warszawie - prawie 284 400 m kw. (35% więcej niż przed rokiem.). Na drugim miejscu uplasowała się Polska Centralna z 210 000 m kw. wynajętej powierzchni. Na podium znalazł się również Wrocław (196 700 m kw.). Silną pozycję utrzymuje Górny Śląsk, gdzie wynajęto ponad 154 000 m kw.

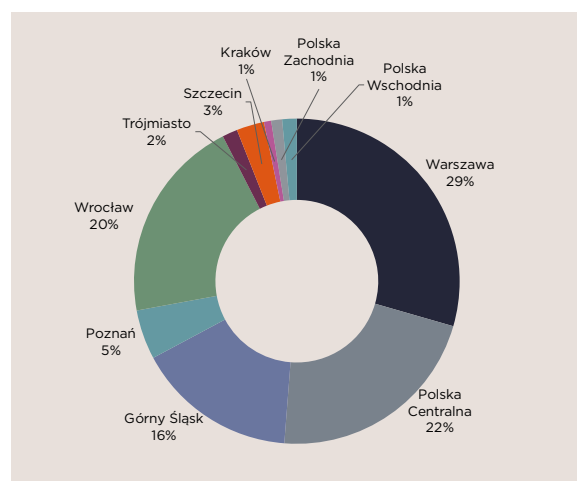
■ Absorpcja netto w ciągu pierwszych trzech miesięcy osiągnęła 418 200 m kw. (spadek o 12% rdr.). Najwięcej powierzchni zostało wchłonięte poza największymi rynkami, prawie 141 900 m kw., głównie za sprawą magazynu typu BTS dla Zalando w Olsztynku. Absorpcja netto była wysoka również we Wrocławiu (85 400 m kw.) oraz w Warszawie (42 800 m kw.).

■ Stopa pustostanów na koniec marca 2019 r. utrzymała się na niskim poziomie i wyniosła 5,5% (wzrost o 0,7 pkt. proc. rdr.). Najniższa wartość (nie licząc Polski Zachodniej, gdzie nie było dostępnej powierzchni) została odnotowana w Trójmieście (2,7%), natomiast najwyższy wskaźnik zarejestrowano w Poznaniu (8,6%).

■ Po wzroście czynszów obserwowanym w 2018 r., 1 kw. przyniósł stabilizację. Czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,70 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.

■ Spodziewamy się, że rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w 2019 r. będzie kontynuował dynamiczny rozwój. Z ponad 2,1 mln m kw. powierzchni w budowie, z czego zdecydowana większość powinna zostać dostarczona na rynek do końca roku, nowa podaż w 2019 r. istotnie przekroczy 2,0 mln m kw. Popyt na powierzchnię magazynową powinien ustabilizować się na wysokim poziomie. Ogólny wskaźnik syntetyczny koniunktury gospodarczej GUS (SI) w kwietniu 2019 r. utrzymywał się powyżej średniej długookresowej. Pomimo bardzo wysokiej aktywności deweloperów, pustostany powinny pozostać niskie, ponieważ ponad 60% powierzchni w budowie jest już zabezpieczone umowami najmu.

Popyt brutto wg regionu, 1 kw. 2019 r.



Źródło: Savills



16,2 miliona m kw.
Zasoby powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce



2,1 miliona m kw.
Powierzchnia w budowie (wzrost o 13% rdr.)



5,5%
Stopa pustostanów (wzrost o 0,7 pkt. proc. rdr.)

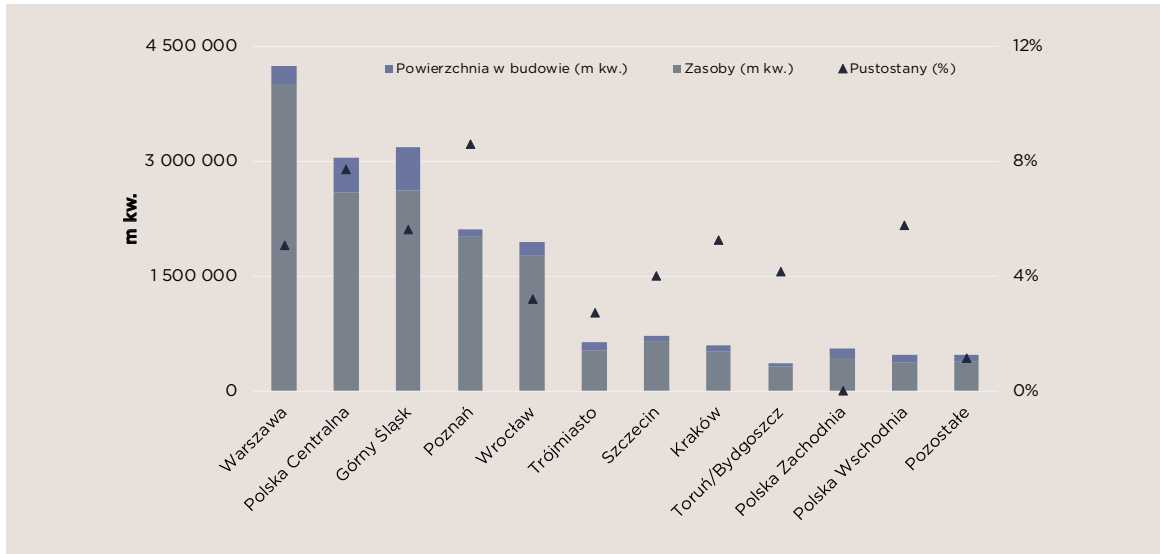


965 200 m kw.
Popyt brutto (spadek o 21% rdr.)

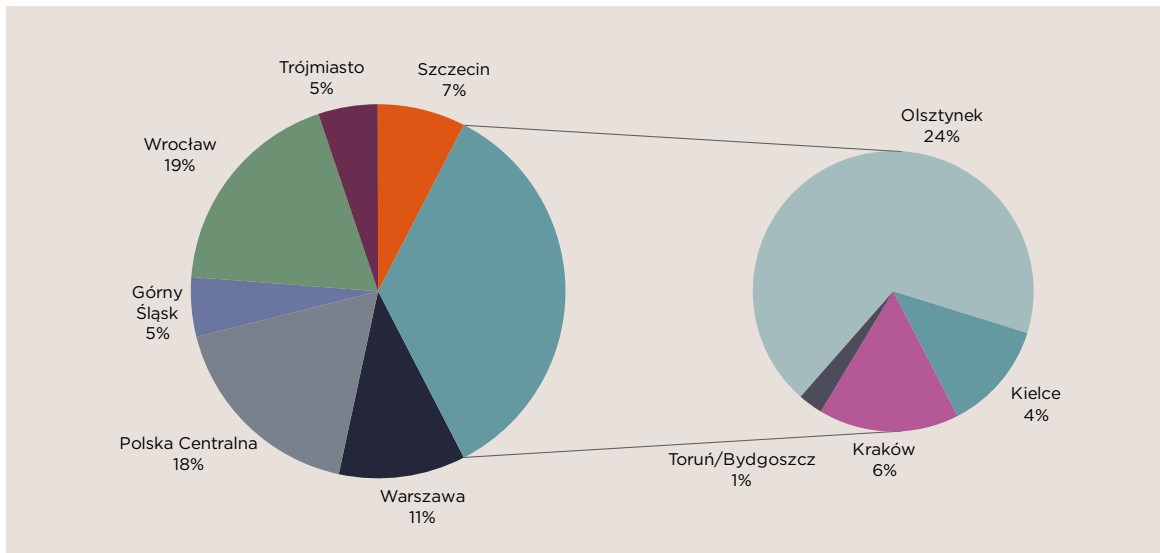


418 200 m kw.
Absorpcja netto (spadek o 12% rdr.)

Zasoby, powierzchnia w budowie i pustostany, 1 kw. 2019 r.



Nowa podaż, 1 kw. 2019 r.



Źródło: Savills

NAJWIĘKSZE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA	NAJWIĘKSZE TRANSAKcje NAJMU	NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE
Hillwood Olsztynek (BTS Zalando) 120 500 m kw. Hillwood, Pozostałe (Olsztynek)	Jysk 60 000 m kw. Logistic City Piotrków Trybunalski, Polska Centralna	Panattoni BTS Amazon Gliwice 210 000 m kw. Panattoni, Górny Śląsk
Panattoni Park Wrocław IX 45 800 m kw. Panattoni, Wrocław	Pantos Logistics 59 200 m kw. Panattoni Park Wrocław XI, Wrocław	Central European Logistics Hub 112 000 m kw. Panattoni, Polska Centralna
Panattoni Park Warsaw South 38 000 m kw. Panattoni, Warszawa II	PepsiCo 58 500 m kw. P3 Mszczonów, Warszawa II	Hillwood Łódź Górna 73 000 m kw. Hillwood, Polska Centralna
Hillwood Kutno 32 000 m kw. Hillwood, Polska Centralna	Gefco 32 500 m kw. S5 Wrocław North Gate (X), Wrocław	7R Park Kielce 70 800 m kw. 7R, Pozostałe (Kielce)
Panattoni Park Szczecin I 27 100 m kw. Panattoni, Szczecin	AQ Wiring 25 500 m kw. Segro Logistics Park Łódź, Polska Centralna	Panattoni Park Bielsko-Biała III 68 500 m kw. Panattoni, Górny Śląsk

Zespół Savills

Zapraszamy do kontaktu

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

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

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

Wioleta Wojtczak
 dyrektorka działu badań i analiz
 +48 600 422 216
 wwojtczak@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 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, zarządzających i transakcyjnych klientom na całym świecie. Wylądne 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.

