

Rynek utrzymuje szybkie tempo

Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w 1. połowie 2019 roku utrzymuje szybkie tempo rozwoju. Sytuacja rynkowa pozostaje stabilna. Deweloperzy decydują się na inwestycje w nowych lokalizacjach. Sektor logistyki miejskiej kontynuuje wzrosty. Perspektywa pozostaje pozytywna.

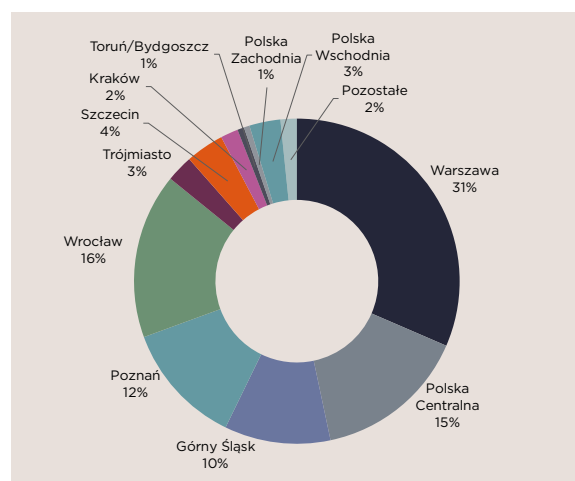
Na koniec czerwca 2019 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej wyniosły 16,8 mln m kw., rosnąc o prawie 1,1 mln m kw. w 1. połowie roku. Popyt brutto wyniósł ponad 1,8 mln m kw. Powierzchnia w budowie utrzymuje się powyżej 2,2 mln m kw., natomiast we Wrocławiu jest to 1,8 mln m kw. Zasoby w innych regionach są zdecydowanie mniejsze. W Szczecinie wynoszą 711 300 m kw., w Trójmieście jest to 614 600 m kw. oraz 551 700 m kw. w Krakowie.

Warszawa (strefa I i II) pozostaje największym rynkiem z 4,1 mln m kw. zasobów na koniec 1 poł. 2019 r. Polska Centralna (2,73 mln m kw.) wyprzedziła Górny Śląsk (2,66 mln m kw.). Poznań oferuje 2,0 mln m kw., natomiast we Wrocławiu jest to 1,8 mln m kw. Zasoby w innych regionach są zdecydowanie mniejsze. W Szczecinie wynoszą 711 300 m kw., w Trójmieście jest to 614 600 m kw. oraz 551 700 m kw. w Krakowie.

Od stycznia do czerwca 2019 r. dostarczono prawie 1,1 mln m kw. nowej powierzchni, rekord dla pierwszej połowy roku i 47% wzrost rdr. Najwięcej powierzchni dostarczono w Polsce Centralnej (246 500 m kw.), drugi najwyższy wolumen odnotowano poza głównymi rynkami, gdzie wybudowano 165 500 m kw. w trzech projektach: BTS dla Zalando w Olsztynku (120 600 m kw.), 7R Park Kielce (22 700 m kw.) i Panattoni Park Kielce (22 200 m kw.) Wysoki wolumen zaobserwowano również w Warszawie (165 100 m kw.), Trójmieście (119 600 m kw.) oraz Wrocławiu (116 800 m kw.).

Aktywność deweloperów w 1 poł. 2019 r. była bardzo wysoka (2,25 mln m kw.), wyższą wartość odnotowano tylko w 1 poł. 2018 r. (2,26 mln m kw.). Najwięcej powierzchni budowano na

Popyt brutto wg regionu, 1 poł. 2019 r.



Źródło: Savills

Górnym Śląsku (562 000 m kw.). Dużo powierzchni w budowie pozostawało również: w Warszawie (398 600 m kw.), Polsce Centralnej (357 000 m kw.) i Wrocławiu (325 300 m kw.).

Logistyka miejska kontynuuje rozwój. Na koniec czerwca 2019 r. w budowie pozostawało około 52 100 m kw. Popyt netto na magazyny przeznaczone pod logistykę miejską utrzymuje się na wysokim poziomie, ok. 31 000 m kw.

Popyt brutto w pierwszych dwóch kwartałach wyniósł 1,8 mln m kw., spadek o 16% rdr. Najwięcej powierzchni wynajęto w Warszawie, ok. 578 700 m kw. (wzrost o 47% rdr.). Drugim rynkiem pod względem wolumenu transakcji najmu był Wrocław (302 100 m kw.). Na podium znalazła się też Polska Centralna (279 000 m kw.). Silny popyt zaobserwowano również w Poznaniu (224 300 m kw.).

Absorpcja netto w ciągu pierwszych sześciu miesięcy sięgnęła 1,0 mln m kw., wzrost o 14% rdr. Najwięcej powierzchni zostało zaabsorbowane w Polsce Centralnej (200 300 m kw.), drugi najwyższy wolumen odnotowano poza głównymi rynkami, ok. 152 500 m kw., głównie za sprawą magazynu typu BTS dla Zalando w Olsztynku. Wysoką absorpcję netto zaobserwowano również w Warszawie (145 300 m kw.).

Na koniec czerwca 2019 r. stopa pustostanów pozostawała niska i wyniosła 5,1%, wzrost o 1,1 pkt. proc. rdr., ale spadek o 0,4 pkt. proc. kdk. Najniższą stopę (poza Polską Zachodnią i Szczecinem, gdzie nie było dostępnej powierzchni) odnotowano we Wrocławiu oraz Polsce Wschodniej - 2,1%. Pustostany były również niskie w Trójmieście (2,3%). Z drugiej strony najwyższą dostępnością cechowały się Górny Śląsk (7,6%) i Poznań (7,5%).

W 1. połowie 2019 r. czynsze w większości regionów były stabilne. Wzrosty odnotowano jedynie w Warszawie strefie II i Wrocławiu. 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 utrzyma szybkie tempo rozwoju. Nowa podaż na koniec 2019 r., uwzględniając plany deweloperów, może być rekordowo wysoka, ok. 2,5 mln m kw. Udział wynajętej powierzchni w budowie pozostaje relatywnie wysoki, ok. 60%, dzięki czemu stopa pustostanów w najbliższej przyszłości powinna być stabilna. Jednakże pojawiają się pewne ryzyka makroekonomiczne. Spowolnienie w przemyśle w Niemczech może mieć konsekwencje dla produkcji i związanych z nią sektorów w Polsce. Z drugiej strony, konsumpcja prywatna ma utrzymać się na wysokim poziomie, m.in. dzięki przedwyborczemu stymulantowi fiskalnemu, przekładając się na popyt ze strony handlu, w tym elektronicznego oraz logistyki. Biorąc pod uwagę powyższe ryzyka, przewidujemy lekki spadek popytu w porównaniu do dwóch poprzednich lat. Tym samym nie oczekujemy wzrostu czynszów na koniec roku.



16,8 miliona m kw.
Zasoby powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce



2,2 miliona m kw.
Powierzchnia w budowie (stabilnie rdr.)



5,1%
Stopa pustostanów (wzrost o 1,1 pkt. proc. rdr.)



1,8 miliona m kw.
Popyt brutto (spadek o 16% rdr.)



1,0 milion m kw.
Absorpcja netto (wzrost o 14% rdr.)

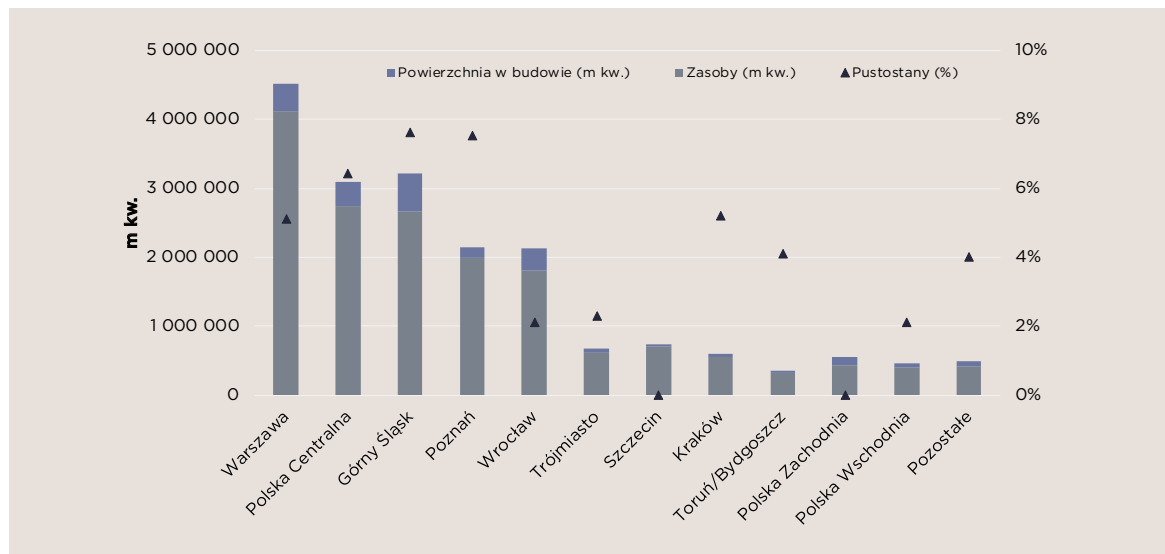


4,3%
PKB 2019 (p) (spadek o 0,9 pkt. proc. rdr.)

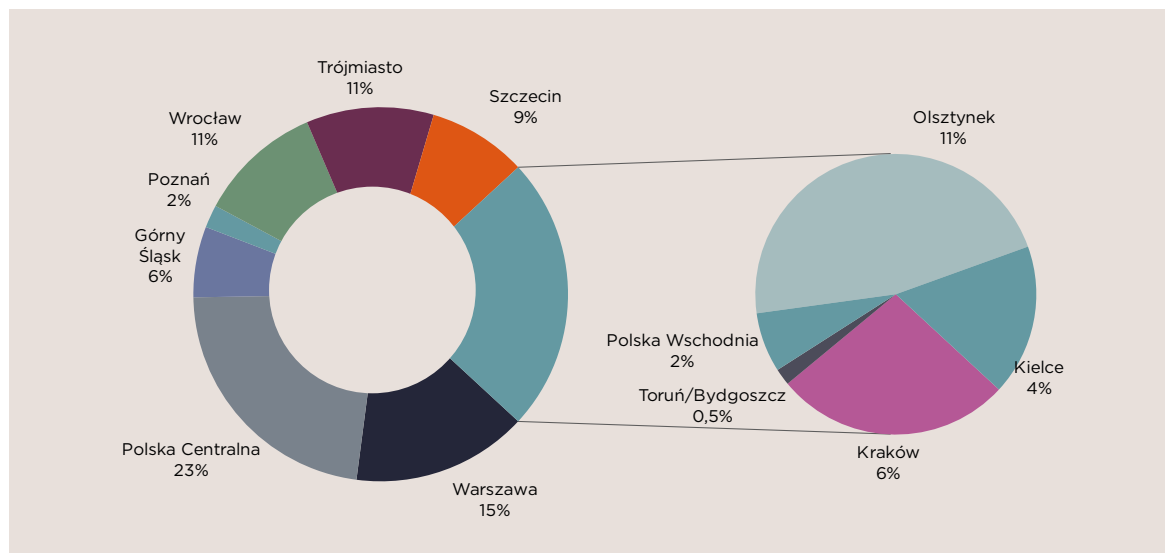


5,6%
Produkcja przemysłowa 2019 (p) (spadek o 0,2 pkt. proc. rdr.)

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



Nowa podaż, 1 poł. 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 Gliwice 210 000 m kw. Panattoni, Górny Śląsk
P3 Piotrków 59 600 m kw. P3, Polska Centralna	Pantos Logistics 59 200 m kw. Panattoni Park Wrocław XI, Wrocław	Central European Logistics Hub 112 000 m kw. Panattoni, Polska Centralna
Panattoni Park Gdańsk III 56 800 m kw. Panattoni, Trójmiasto	PepsiCo 58 500 m kw. P3 Mszczonów, Warszawa II	A2 Warsaw Park 103 700 m kw. Panattoni, Warszawa II
Panattoni BTS Castorama 51 700 m kw. Panattoni, Polska Centralna	PF Logo 49 700 m kw. P3 Poznań, Poznań	Panattoni Park Wrocław XI 97 500 m kw. Panattoni, Wrocław
Panattoni Park Wrocław IX 45 800 m kw. Panattoni, Wrocław	Gefco 32 500 m kw. S5 Wrocław North Gate (X), Wrocław	Panattoni Park Sosnowiec II 80 000 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. 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.

