

Rynek magazynowy w Polsce 1-3 kw. 2019



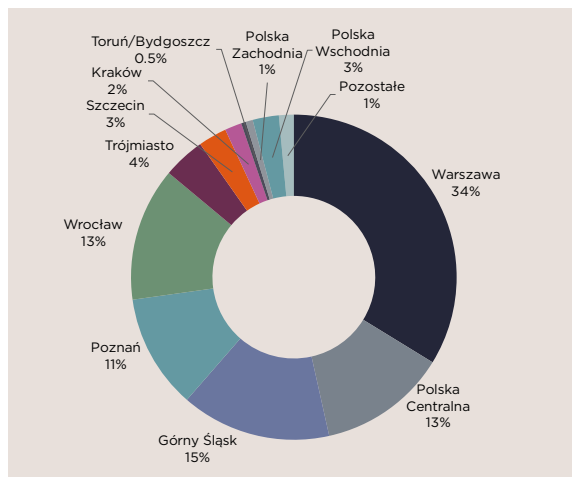
Szybki szacunek produktu krajowego brutto za trzeci kwartał 2019 r. (Główny Urząd Statystyczny) pokazuje, że wzrósł on o 3,9% rok do roku. Uwzględniając wzrost z dwóch poprzednich kwartałów, oznacza to, że w całym 2019 r. PKB wzrosnąć może o ok. 4% (Oxford Economics), mniej aniżeli w roku poprzednim (5,2%). W kolejnych dwóch latach prognozowane tempo wzrostu wyniesie odpowiednio 3,1% i 2,5%.

Dane dla trzech pierwszych kwartałów roku dla rynku powierzchni magazynowo-przemysłowym w niewielkim stopniu odzwierciedlały często komentowane spowolnienie gospodarcze. Podaż powierzchni magazynowo-przemysłowych zwiększyła się o blisko 2 mln m kw. do 17,63 mln m kw. Nowa powierzchnia oddana do użytkowania w 1-3 kw. 2019 była jednocześnie o 39% wyższa aniżeli w tym samym okresie poprzedniego roku.

Geograficzna dystrubucja podaży powierzchni magazynowej i przemysłowej pozostaje raczej niezmienną, czyli największy rynek to dwie warszawskie strefy (strefa I - miasto i II - okolice), w których na koniec września było ponad 4,1 mln m kw. Dzięki wysokiej nowej podaży w 3 kwartale, na drugim miejscu znalazł się Górny Śląsk (ponad 3 mln m kw.), który wyprzedził w tym czasie Polskę Centralną (2,9 mln m kw.).

W trzecim kwartale zmniejszyła się aktywność deweloperów - w budowie pozostawało ponad 1,8 mln m kw., 13% mniej porównując rok do roku oraz 19% mniej aniżeli kwartał temu. Najwięcej powierzchni powstaje w obu strefach w Warszawie (425 100 m kw.), a na podium znajduje się jeszcze Wrocław (329 100 m kw.) oraz Górny Śląsk (308 200 m kw.). Więcej powierzchni niż przed rokiem jest realizowane w Warszawie (w strefie II), w Poznaniu, we Wrocławiu, w Toruniu/Bydgoszczy oraz w Polsce Wschodniej. Aktywność deweloperów w pozostałych lokalizacjach była niższa niż w tym samym okresie 2018 r. W trzecim kwartale br. powierzchnia w budowie była wynajęta w około 46%, znaczący spadek w porównaniu do tego samego okresu z roku poprzedniego (78%).

Popyt brutto wg regionu, 1-3 kw. 2019 r.



Źródło: Savills

Popyt brutto między styczniem a wrześniem wyniósł ponad 2,7 mln m kw., co przekłada się na spadek o około 9% w stosunku do tego samego okresu z 2018 r. Spodziewamy się, że czwarty kwartał będzie bardziej aktywny niż dotychczasowe kwartały 2019 r. Ostatni kwartał roku zwykle jest najbardziej aktywny pod względem podpisywanych umów najmu, a średnia z trzech poprzednich lat to blisko 1,3 mln m kw. wynajętej powierzchni magazynowej i przemysłowej. W Warszawie i jej okolicach (strefa I i II) wynajęto blisko 917 000 m kw. (34% całego popytu brutto), a aktywność najemców na Górnym Śląsku osiągnęła poziom ponad 404 300 m kw. powierzchni (15%). Na trzecim miejscu uplasował się Wrocław (360 600 m kw., czyli 13% całego popytu), a tuż za nim Polska Centralna (346 000 m kw., również 13% całkowitego wolumenu).

Wyższą wartość (o 7%) niż w poprzednim roku osiągnął wskaźnik absorpcji netto - w trzech pierwszych kwartałach 2019 było to ponad 1,6 mln m kw. Najwięcej powierzchni zostało zaabsorbowane na Górnym Śląsku (376 300 m kw.), w Polsce Centralnej (273 900 m kw.) oraz w Warszawie (181 400 m kw.), co pokrywa się z geograficzną dystrybucją nowej podaży oddanej do użytkowania w tym czasie.

Stopa pustostanów na koniec września 2019 r. pozostawała na dość niskim poziomie 6,5%, niemniej jednak był to wzrost o 2,2 pkt. proc. rdr i 1,4 pkt. proc. w stosunku do czerwca br. Najniższą stopę pustostanów (poza Polską Zachodnią, gdzie nadal nie odnotowano wolnej powierzchni) zaobserwowano w Polsce Wschodniej (2,5%), w Toruniu/Bydgoszczy (4,0%) oraz w Warszawie (4,8%, w szczególności w strefie II - 3,7%). Z drugiej strony najwyższym wskaźnikiem dostępności powierzchni (oprócz lokalizacji poza głównymi rynkami, gdzie stopa pustostanów wyniosła 11,9%) cechowały się Trójmiasto (9,8%), Polska Centralna (8,8%), Poznań (8,3%) oraz Kraków (8,2%).

Trzeci kwartał nie przyniósł większych zmian stawek czynszu. Spadki zaobserwowano jedynie w Warszawie strefie I oraz w Krakowie. Czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,70 do 4,20 EUR/m kw./miesiąc za moduły wielkopowierzchniowe (BIG BOX) oraz do 5,25 EUR/m kw./miesiąc za małe moduły (SBU). Czynsze efektywne kształtują się między 2,00 a 3,30 EUR/m kw./miesiąc za BIG BOX oraz do 4,60 EUR/m kw./miesiąc za SBU.

Spowolnienie w przemyśle w Niemczech może mieć konsekwencje dla produkcji i związanych z nią sektorów w Polsce. Z prognoz Oxford Economics wynika, że tempo wzrostu produkcji przemysłowej w Polsce spadnie z poziomu 5,2% w 2019 r. do 2,2% w roku 2020. Z drugiej jednak strony, konsumpcja prywatna ma utrzymać się na wysokim poziomie, co przełoży się na popyt ze strony handlu, w tym elektronicznego oraz logistyki. W kolejnych 15 miesiącach można jednak spodziewać się niewielkiego wzrostu wskaźnika pustostanów oraz niższej aktywności najemców, czego konsekwencją będzie stabilizacja stawek czynszu na podobnym do obecnego poziomie.



17,6 miliona m kw.
Zasoby powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce



1,8 miliona m kw.
Powierzchnia w budowie (spadek o 13% rdr.)



6,5%
Stopa pustostanów (wzrost o 2,2 pkt. proc. rdr.)



2,7 miliona m kw.
Popyt brutto (spadek o 9% rdr.)



1,6 milion m kw.
Absorpcja netto (wzrost o 7% rdr.)

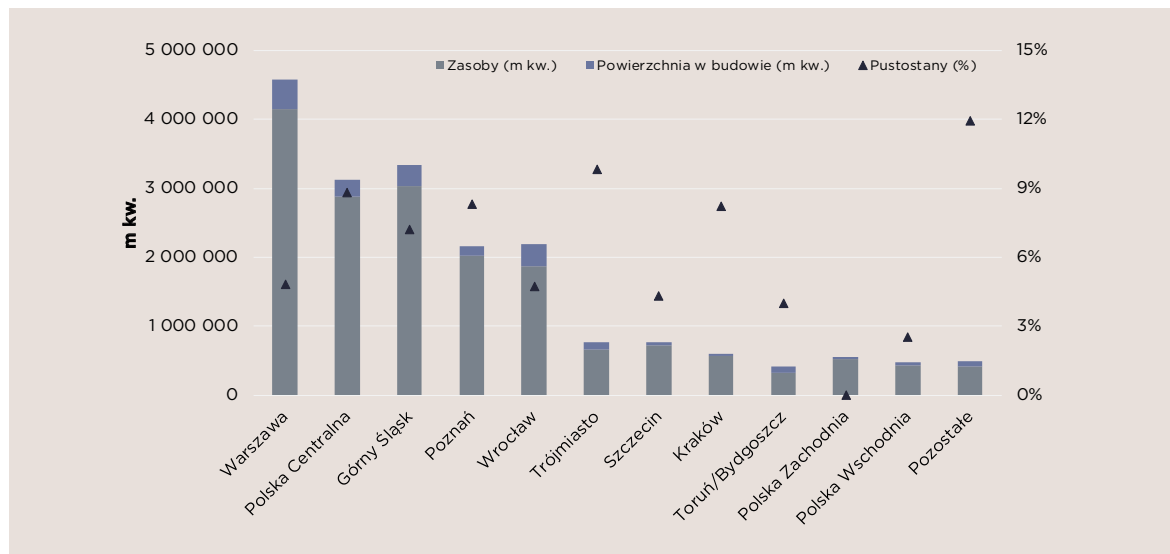


3,1%
Wzrost PKB w 2020 (p)



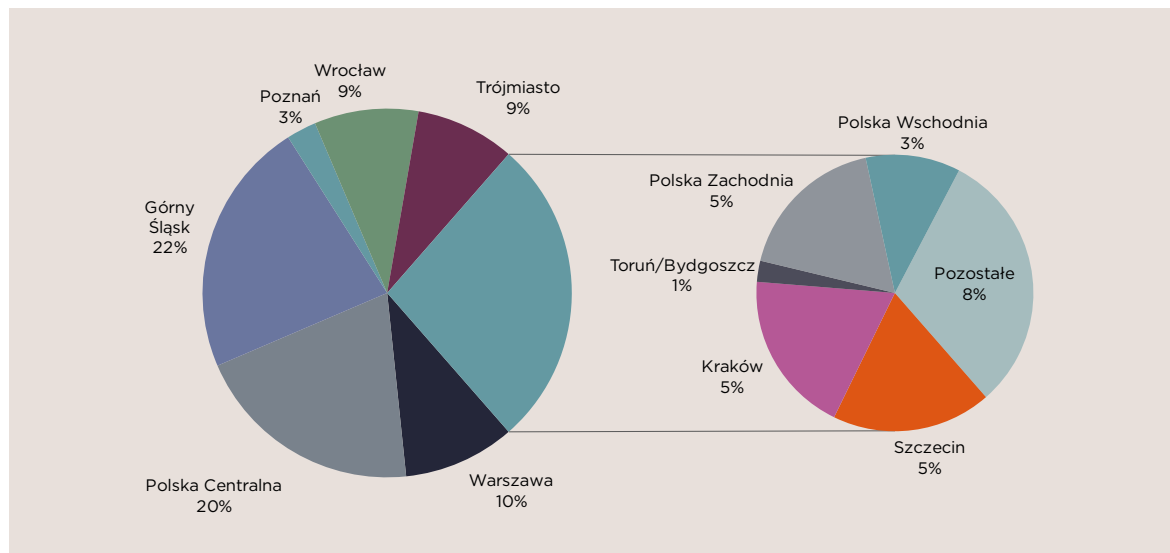
2,2%
Wzrost produkcji przemysłowej w 2020 (p)

Zasoby, powierzchnia w budowie i pustostany, 3 kw. 2019 r.



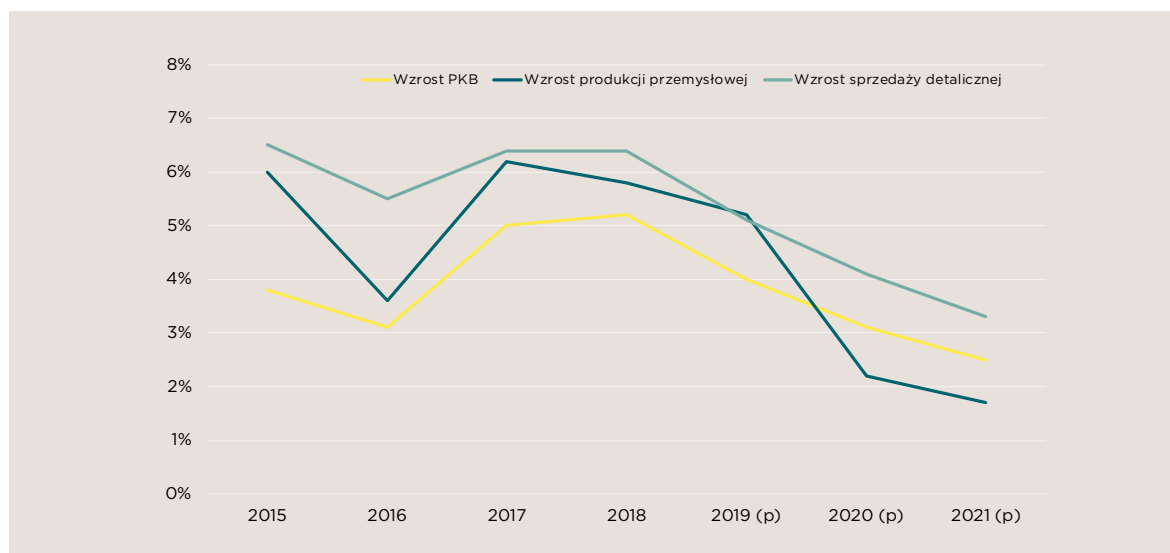
Źródło: Savills

Nowa podaż, 1-3 kw. 2019 r.



Źródło: Savills

PKB, produkcja przemysłowa i sprzedaż detaliczna w Polsce



Źródło: GUS, Oxford Economics

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

Wioletta 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, 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.

