



Wirus nie straszny magazynom

■ Zgodnie z naszymi prognozami z końca 1 kw. 2020 r. rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych wykazuje dużą odporność na zawirowania spowodowane przez pandemię. Większość wskaźników po pierwszym półroczu wskazuje na dalszy rozwój rynku. Optymizmem napawa przyśpieszenie w stosunku do początku roku zaobserwowane w drugim kwartale. Spełniły się nasze przewidywania co do dużej roli e-commerce oraz wyraźnego wzrostu umów krótkoterminowych.

■ Na koniec czerwca 2020 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej sięgnęły 19,6 mln m kw. Pięć największych rynków: Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań odpowiada za 79% zasobów. Podaż w innych regionach jest zdecydowanie mniejsza. Rynek wyraźnie rośnie w rejonie Trójmiasta, gdzie znajduje się 731 800 m kw. z czego ponad 1/3 jest młodsza niż 18 miesięcy. Dynamiczny wzrost kontynuuje również Polska Zachodnia, gdzie w przeciągu półtora roku zasób zwiększył się o ponad połowę i osiągnął 653 600 m kw. Deweloperzy coraz częściej decydują się na lokalizacje poza głównymi rynkami jak również w coraz większej odległości od największych miast.

■ W 1 poł. 2020 r. nowa podaż wyniosła ponad 1,0 mln m kw., spadek o 5% rdr., ale nadal był to drugi najwyższy wolumen zaobserwowany w pierwszej połowie roku. Warto również odnotować, że w 2 kw. dostarczono 41% więcej powierzchni niż w 1 kw. Oznacza to, że deweloperzy efektywnie przystosowali się do nowych wymogów sanitarnych i nie przeszkodziło im to w realizacji budów. Najwięcej powierzchni dostarczono w Warszawie (361 500 m kw.), we Wrocławiu (193 500 m kw.) oraz na Górnym Śląsku (179 900 m kw.).

■ Aktywność deweloperów pomimo kryzysu związanego z Covid-19 pozostaje wysoka mimo spadku o 15% rdr. do 1,9 mln m kw. Widać jednak, że deweloperzy są mniej

skłonni do rozpoczynania nowych budów, a wysoki wolumen powierzchni w budowie wynika głównie z wcześniej rozpoczętych procesów. W 2 kw. rozpoczęto budowę tylko 349 700 m kw., czyli o 1/3 mniej niż przed rokiem i aż o połowę mniej niż kwartał temu. Warto również podkreślić, że prawie 60% powierzchni rozpoczętych budów w 2 kw. znajduje się w jednym projekcie. Obserwujemy również zwiększoną awersję do ryzyka wśród deweloperów, którzy budują mniej spekulacyjnych powierzchni. Ich udział na koniec czerwca wyniósł 38%, podczas gdy jeszcze we wrześniu 2019 r. było to 54%. Na koniec 2 kw. 2020 r. najwięcej powierzchni w budowie było na Górnym Śląsku (435 100 m kw.), w Warszawie (402 800 m kw.), Polsce Zachodniej (256 300 m kw.) oraz Trójmieście (236 500 m kw.).

■ Covid-19 nie zmniejszył zapotrzebowania na powierzchnie magazynowe i przemysłowe. Stało się wręcz odwrotnie. W okresie pandemii popyt brutto osiągnął rekordową wartość dla pierwszej połowy roku i wyniósł prawie 2,4 mln m kw., było to o 25% więcej niż przed rokiem. Co szczególnie istotne, wzrost popytu nie był spowodowany masowymi renegocjacjami umów. Popyt netto (wyłączając renegocjacje) wyniósł prawie 1,8 mln m kw. i również był rekordowy. Zgodnie z tym co przewidywaliśmy istotnie wzrosło zainteresowanie umowami krótkoterminowymi (poniżej roku), w 1 poł. 2020 r. ich wolumen przekroczył roczne wartości obserwowane w poprzednich latach. Najwyższy popyt brutto odnotowano w Warszawie (546 600 m kw.), Polsce Centralnej (402 300 m kw.) oraz na Górnym Śląsku (396 100 m kw.).

■ Absorpcja netto w drugim kwartale nadrobiła straty z trzech pierwszych miesięcy i na koniec czerwca przekroczyła 1,0 mln m kw., wzrost o 1% rdr.

■ Na koniec czerwca stopa pustostanów wyniosła 6,6% i spadła w stosunku do poprzedniego kwartału o 0,6 pkt. proc., ale wzrosła rdr. o 1,5% pkt. proc.

■ W 1 poł. 2020 r. czynsze były stabilne na większości rynków, w niektórych regionach odnotowano niewielkie spadki. Czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,70 do 4,40 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 od 3,30 do 4,60 EUR/m kw./miesiąc za SBU.

■ Produkcja przemysłowa w maju i czerwcu odrabiała straty z kwietnia. Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w przemyśle w lipcu wzrósł w porównaniu z czerwcem. Z drugiej strony wskaźniki koniunktury konsumenckiej zaczynają tracić impet m.in. przez rosnące obawy związane z drugą falą pandemii. Należy również mieć na uwadze, że w istotnej mierze wysoki wolumen transakcji najmu w 1 poł. roku był konsekwencją procesów rozpoczętych jeszcze przed pandemią. Jeśli sytuacja dużej niepewności będzie dalej się utrzymywać należy spodziewać się ograniczenia aktywności na rynku.



19,6 mln m kw.
Zasoby powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce



1,0 mln m kw.
Nowa podaż (spadek o 5% rdr.)



1,9 mln m kw.
Powierzchnia w budowie (spadek o 15% rdr.)



6,6%
Stopa pustostanów (wzrost o 1,5 pkt. proc. rdr.)

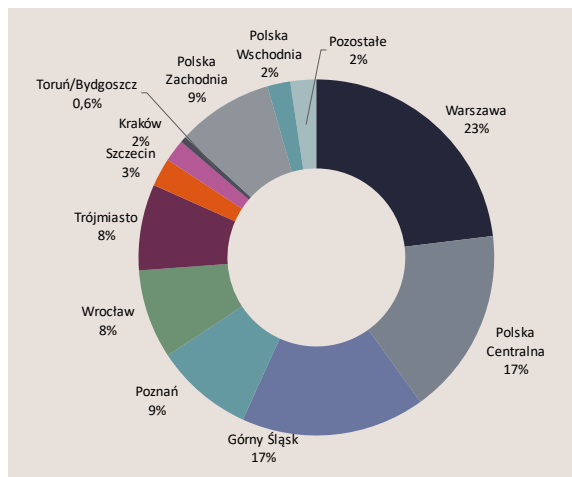


2,4 mln m kw.
Popyt brutto (wzrost o 25% rdr.)



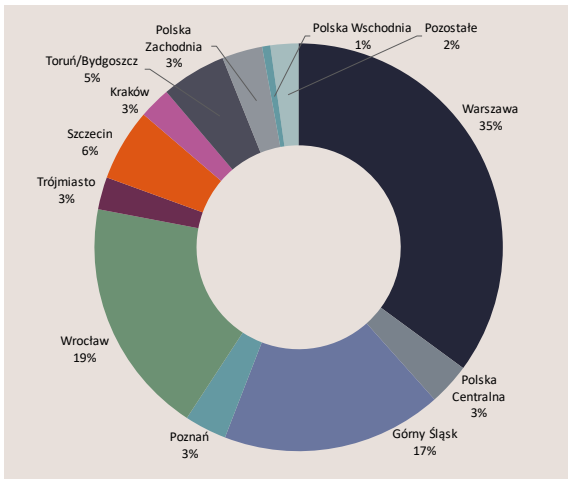
1,0 mln m kw.
Absorpcja netto (wzrost o 1% rdr.)

Popyt brutto wg regionu, 1 poł. 2020 r.



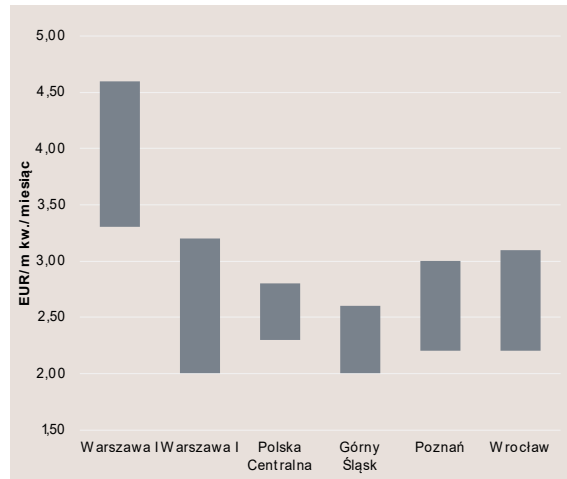
Źródło: Savills

Nowa podaż wg regionu, 1 poł. 2020 r.



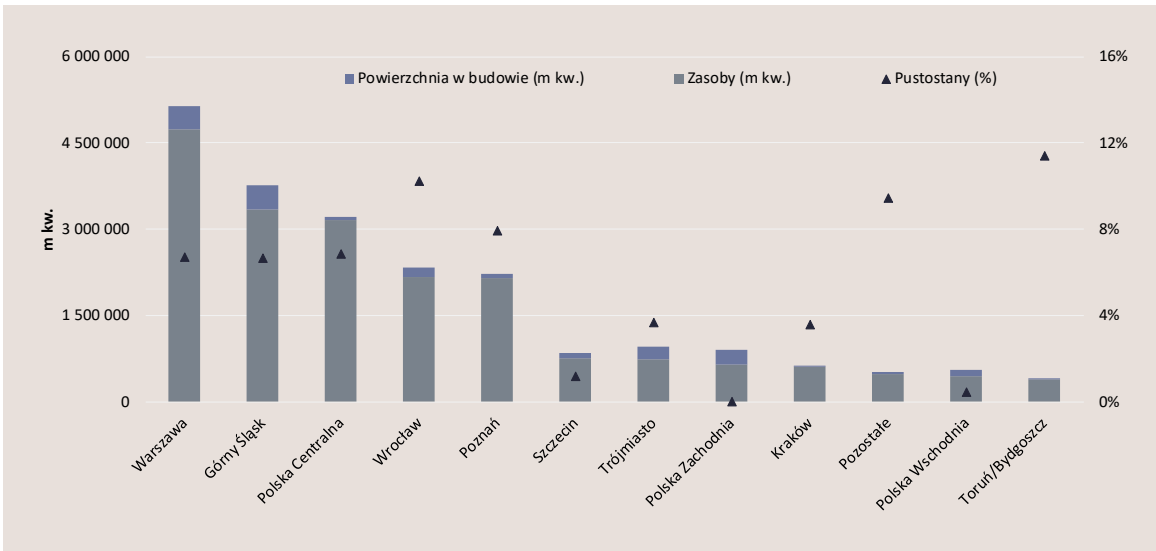
Źródło: Savills

Czynsze efektywne, główne rynki, 1 poł. 2020 r.



Źródło: Savills

Zasoby, powierzchnia w budowie i pustostany, 1 poł. 2020 r.



Źródło: Savills

NAJWIĘKSZE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

A2 Warsaw Park
103 700 m kw.
Panattoni, Warszawa II

P3 Mszczonów
58 500 m kw.
P3, Warszawa II

Hillwood Wrocław Wschód II
52 400 m kw.
Hillwood, Wrocław

Prologis Park Ruda Śląska
51 200 m kw.
Prologis, Górny Śląsk

Prologis Park Janki
50 300 m kw.
Prologis, Warszawa II

NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Panattoni BTS Świebodzin
203 500 m kw.
Panattoni, Polska Zachodnia

Prologis Park Janki
73 400 m kw.
Prologis, Warszawa II

Panattoni Park Gdańsk Airport
68 500 m kw.
Panattoni, Trójmiasto

Panattoni BTS Czeladź
67 000 m kw.
Panattoni, Górny Śląsk

7R Beskid Park II
54 000 m kw.
7R, Górny Śląsk

Źródło: Savills

Zespół Savills

Zapraszamy do kontaktu

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

Maciej Gierak
manager ds. rozwoju biznesu w dziale powierzchni magazynowych i przemysłowych
+48 509 455 959
maciej.gierak@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 Samon
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. Wylączne 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.

