

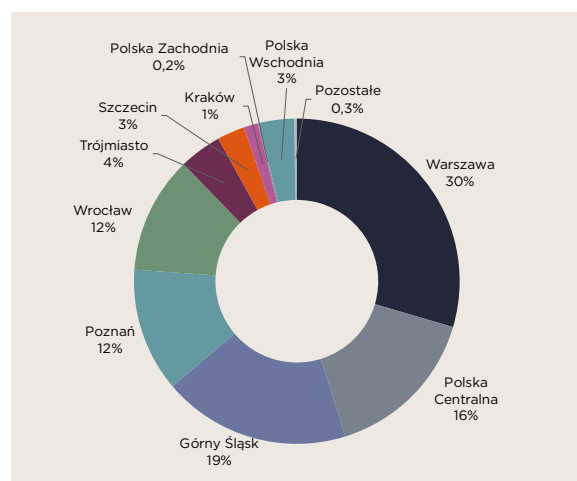
Odporność w dobie pandemii

■ Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w 1 kw. 2020 r. kontynuuje dynamiczny rozwój, który jest obserwowany od kilku ostatnich lat. Wzrost utrzymuje się mimo pandemii, która w krótkim terminie istotnie obniża perspektywy rozwoju w większości gospodarek. Rynek magazynowy znajduje się wśród sektorów, które wykazały największą odporność na zawirowania, m.in. dzięki temu, że Covid-19 przyspieszył rozwój e-commerce. Obserwujemy zwiększone zapotrzebowanie na powierzchnię, w szczególności krótkoterminową, ze strony handlu elektronicznego i firm kurierskich. Automatyzacja rysuje się jako kolejny trend, który może ulec przyspieszeniu przez koronawirusa. Dzięki niej możliwe będzie obniżenie ryzyka związanego z czynnikiem ludzkim w przyszłości. Z drugiej strony spodziewane jest spowolnienie w przemyśle ze względu na problemy w łańcuchu dostaw, spadek popytu w kraju jak i zagranicą oraz zwiększoną absencją wśród pracowników.

■ Na koniec marca 2020 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej sięgnęły 19,0 mln m kw. W 1 kw. na rynek dostarczono ponad 428 100 m kw. Powierzchnia w budowie ponownie przekroczyła granicę 2,0 mln m kw. sięgając prawie 2,2 mln m kw. Popyt brutto wzrósł 5% rdr. i utrzymał się powyżej 1,0 mln m kw. Stopa pustostanów (7,2%) pozostała stabilna w stosunku do poprzedniego kwartału (wzrost o 0,1 pkt. proc.), ale wzrosła w porównaniu do poprzedniego roku o 1,8 pkt. proc. Poza kilkoma wyjątkami czynsze były stabilne we wszystkich regionach.

■ Pięć największych rynków (Warszawa - 4,4 mln m kw.; Górny Śląsk - 3,2 mln m kw.; Polska Centralna - 3,1 mln m kw.; Wrocław - 2,2 mln m kw. i Poznań - 2,1 mln m kw.) odpowiada za 80% zasobów. Podaż powierzchni w innych regionach jest zdecydowanie mniejsza. W Szczecinie jest to ok. 738 100 m kw., 671 400 m kw. w Trójmieście i 592 300 m kw. w Krakowie.

Popyt brutto wg regionu, 1 kw. 2020 r.



Źródło: Savills

■ W 1 kw. nowa podaż wyniosła 428 100 m kw., 15% mniej porównując rok-do-roku. Na prowadzenie wyszedł Wrocław z prawie 182 800 m kw. nowej powierzchni (43% całkowitego wolumenu). 18% ukończonej powierzchni zlokalizowane było w Warszawie (77 900 m kw.), a 12% (52 900 m kw.) w Toruniu i Bydgoszczy.

■ Pomimo kryzysu związanego z Covid-19 aktywność deweloperów ponownie przekroczyła 2,0 mln m kw. sięgając 2,2 mln m kw. Warszawa i Górny Śląsk pozostają najbardziej aktywnymi rynkami z odpowiednio 624 600 m kw. i 564 300 m kw. w budowie. Deweloperzy niezmiennie wykazują zainteresowanie Trójmiastem, gdzie w budowie było rekordowe 289 200 m kw. (trzeci największy wolumen). Logistyka miejska kolejny kwartał zyskuje na znaczeniu, szczególnie że obecnie konsumenci byli zmuszeni część swoich zakupów przenieść do sieci. Na koniec marca w takich projektach 166 300 m kw. pozostawało w budowie, 29% niż w poprzednim kwartale i aż 157% więcej rdr.

■ Nadzwyczajna sytuacja związana Covid-19 w 1 kw. nie odbiła się negatywnie na zapotrzebowaniu na magazyny. Popyt brutto wyniósł prawie 1,1 mln m kw., 5% więcej niż przed rokiem. Najemcy znowu najbardziej aktywni byli w Warszawie podpisując umowy na ponad 317 300 m kw. (30% całkowitego wolumenu). Wysoką aktywność odnotowano również na Górnym Śląsku (200 000 m kw.) i w Polsce Centralnej (168 000 m kw.).

■ Absorpcja netto w ciągu trzech pierwszych kwartałów sięgnęła 367 400 m kw., spadek o 12% rdr. Najwięcej powierzchni zostało wchłonięte w Warszawie (78 700 m kw.), Polsce Centralnej (77 000 m kw.) i Górnym Śląsku (65 800 m kw.).

■ Na koniec marca stopa pustostanów wyniosła 7,2% i była stabilna w stosunku do poprzedniego kwartału (wzrost o 0,1 pkt. proc.), ale wzrosła rdr. o 1,8 pkt. proc. Najniższy wskaźnik odnotowano (poza Polską Zachodnią gdzie nie było dostępnej powierzchni) w Polsce Wschodniej (0,4%), Szczecinie (1,8%) i Trójmieście (3,9%). Z drugiej strony najwyższe wartości zaobserwowano w Toruniu i Bydgoszczy (12,3%), Polsce Centralnej (10,1%) i Wrocławiu (9,4%).

■ W 1 kw. 2020 r. czynsze były stabilne na większości rynków. Spadek czynszów efektywnych odnotowano na: Górnym Śląsku, w Krakowie i Rzeszowie. Czynsze bazowe obniżyły się tylko na Górnym Śląsku. 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 do 3,30 do 4,60 EUR/m kw./miesiąc za SBU.

■ Jak dotychczas rynek magazynowy zdaje się być odporny na obecny kryzys. Jednak oczekujemy, że w kolejnych kwartałach negatywny wpływ będzie większy. Wraz z trwaniem izolacji negatywne ryzyka narastają również dla sektora magazynowego. Rynek magazynowy w Polsce ma silne fundamenty dlatego wpływ pandemii powinien być krótkookresowy, a później spodziewane jest szybkie ożywienie.



19,0 milionów m kw.
Zasoby powierzchni
magazynowych
i przemysłowych w Polsce



428 100 m kw.
Nowa podaż
(spadek o 15% rdr.)



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



7,2%
Stopa pustostanów
(wzrost o 1,8 pkt. proc. rdr.)

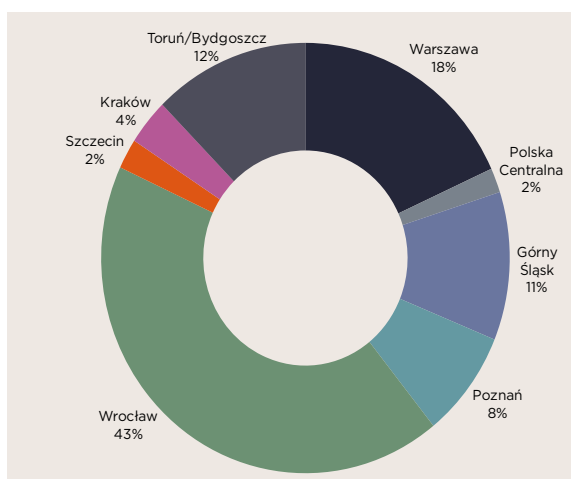


1,1 miliona m kw.
Popyt brutto
(wzrost o 5% rdr.)



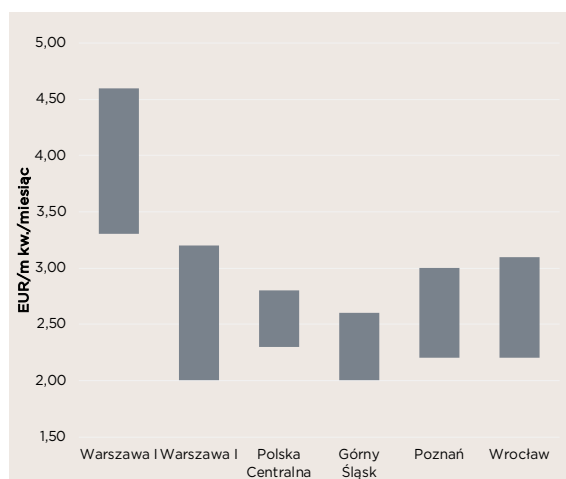
367 400 m kw.
Absorpcja netto
(spadek o 12% rdr.)

Nowa podaż wg regionu, 1 kw. 2020 r.



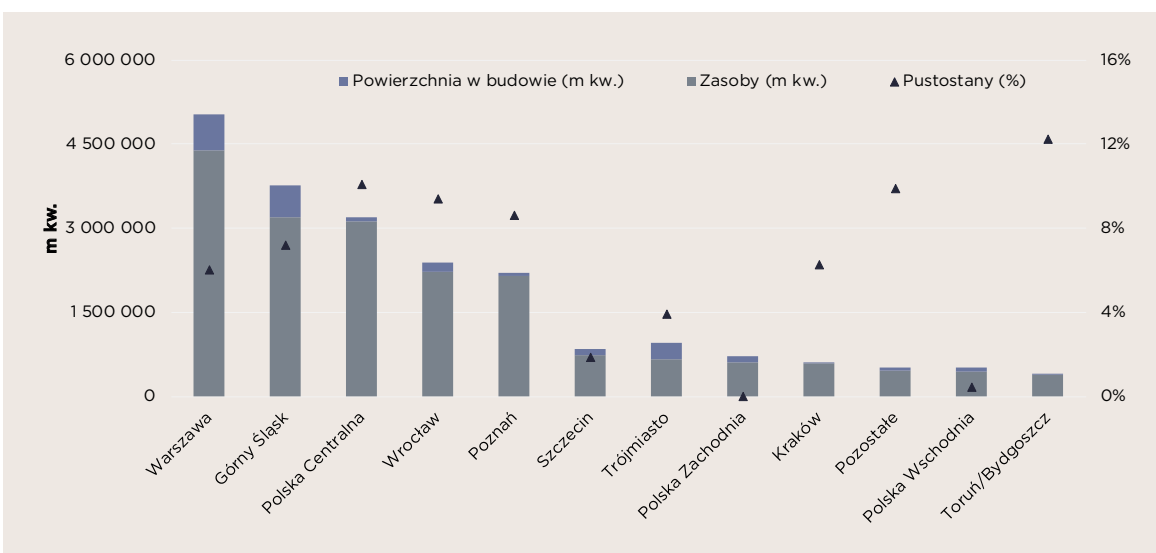
Źródło: Savills

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



Źródło: Savills

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



Źródło: Savills

NAJWIĘKSZE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

P3 Mszczonów58 500 m kw.
P3, Warszawa II**Hillwood Wrocław Wschód II**52 400 m kw.
Hillwood, Wrocław**Panattoni Park Bydgoszcz II**36 500 m kw.
Panattoni, Toruń/Bydgoszcz**Panattoni Park Żory**36 500 m kw.
Panattoni, Górną Śląsk**Panattoni Park Poznań IV**26 900 m kw.
Panattoni, Poznań

NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Prologis Park Janki123 700 m kw.
Prologis, Warszawa II**A2 Warszawa Park**103 700 m kw.
Panattoni, Warszawa II**Panattoni Park Gdańsk Airport**68 500 m kw.
Panattoni, Trójmiasto**Panattoni BTS Czeladź**67 000 m kw.
Panattoni, Górną Śląsk**Panattoni Park Konotopa III**57 300 m kw.
Panattoni, Warszawa II

Źródło: Savills

Zespół Savills

Zapraszamy do kontaktu

Kamil Szymańskidyrektor 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**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. 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 jakiegokolwiek 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.

savills