

Rynek bije rekordy w pandemii

■ Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce w pandemicznym roku 2020 udowodnił jak silne ma podstawy. Inne klasy aktywów jak biura i handel zostały istotnie bardziej dotknięte przez pandemię. Natomiast popyt na magazyny w Polsce, pomimo globalnego kryzysu gospodarczego wywołanego przez Covid-19 osiągnął historyczne maksimum. Stopa pustostanów obniżyła się względem 2019 r. Wprawdzie na rynek dostarczono mniej nowej powierzchni niż w ostatnich latach, ale nadal było to blisko 2 miliony m kw., a pandemia nie opóźniła istotnie procesów budowlanych. W 4 kw. 2020 r. wolumen powierzchni w budowie (po krótkotrwałym spadku w 3 kw.) powrócił do poziomów obserwowanych w czasie trzech ostatnich lat dynamicznego rozwoju rynku.

■ Na koniec grudnia 2020 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce wyniosły 20,7 mln m kw. Oprócz pięciu głównych rynków (Warszawa, Górny Śląsk, Polska Centralna, Wrocław i Poznań), które odpowiadają za 79% zasobów (16,3 mln m kw.) rynek wyraźnie rośnie w regionie Trójmiasta (813 300 m kw.) oraz w Polsce Zachodniej (693 800 m kw.). Te dwie relatywnie młode lokalizacje w trzech ostatnich latach urosły odpowiednio aż o 76% i 203%. W samym 2020 r. liderem wzrostów był region Bydgoszczy i Torunia (393 500 m kw. istniejącej powierzchni, co oznacza 24% wzrostu rdr.).

■ W 2020 r. nowa podaż wyniosła prawie 2,0 mln m kw., co oznacza spadek o 27% rdr. Aczkolwiek należy mieć na uwadze, że 2019 r. był rekordowy pod tym względem. W porównaniu ze średnią z lat 2017-2019, czyli gdy rynek zdecydowanie przyspieszył, spadek jest mniejszy i wynosi 19%. W samym 4 kw. wolumen był niższy aż o 61% niż przed rokiem. Co jest konsekwencją niepewności, która była szczególnie wysoka na początku pandemii. W 2020 r. najwięcej powierzchni ukończono w Warszawie (561 500 m kw.), na Górnym Śląsku (426 500 m kw.) oraz we Wrocławiu (332 700 m kw.).

■ Aktywność deweloperów, po spadku odnotowanym w 3 kw., na koniec roku ponownie przekroczyła 2 mln m kw. Oznacza to lekki wzrost o 6% rdr. i aż o 31% kdk. Pomimo wzrostu aktywności deweloperów w 4 kw. ilość powierzchni budowanej spekulacyjnie pozostaje bardzo niska i wynosi około 27%, czyli prawie dwa razy mniej niż przed rokiem. Warto podkreślić, że udział projektów budowanych bez zabezpieczonych umów najmu różni się istotnie między rynkami. We Wrocławiu wynosi on aż 74%, w granicach administracyjnych Warszawy przekracza nawet 80% (średnio w Warszawie w obu strefach jest 33%), podczas gdy w Polsce Zachodniej jest to zaledwie 4%. Na koniec 4 kw. 2020 r. najwięcej powierzchni w budowie było na Górnym Śląsku (400 700 m kw.), w Warszawie (368 400 m kw.), Trójmieście (286 600 m kw.) oraz w Polsce Zachodniej (226 000 m kw.).

■ Popyt na powierzchnie magazynowe i przemysłowe nie został wyhamowany przez kryzys związany z pandemią. Wręcz przeciwnie, dzięki rosnącemu znaczeniu handlu elektronicznego, dużych sieci spożywczych, logistyki oraz

branży kurierskiej popyt brutto pobił rekord wszechczasów przekraczając ponad 5,2 mln m kw. Był wyższy o 27% niż przed rokiem i o 22% od poprzedniego rekordu z 2017 r. Sama końcówka roku też była bardzo aktywna. W 4 kw. wynajęto ponad 1,5 mln m kw., 14% więcej niż przed rokiem. Na początku pandemii istniały obawy, że aktywność najemców ograniczy się do renegocjacji umów, jednak ten scenariusz nie sprawdził się. Również popyt netto (po wyłączeniu renegocjacji) był rekordowy i przekroczył 3,6 mln m kw. (wzrost o 31% rdr.), a jego udział w całkowitym popycie utrzymał się na zbliżonym poziomie jak w latach poprzednich. Najwyższy popyt brutto odnotowano w Warszawie (1,2 mln m kw.), na Górnym Śląsku (1,0 mln m kw.) oraz w Polsce Centralnej (708 200 m kw.). Dodatkowo zainteresowanie umowami krótkoterminowymi (nie wliczanymi do wolumenu) było zdecydowanie zwiększone. W 2020 r. w ramach tego rodzaju transakcji wynajęto ponad 0,5 mln m kw., czyli ponad dwa razy więcej niż przed rokiem.

■ Na koniec grudnia stopa pustostanów, po wzroście zaobserwowanym w 3 kw., spadła do 6,5% i była niższa o 0,6 pkt. proc. niż przed rokiem. Najwyższy wskaźnik odnotowano na Górnym Śląsku (8,7%), natomiast najniższą dostępnością powierzchni cechowały się Szczecin (0,2%) oraz Polska Wschodnia (0,3%).

■ Absorpcja netto w 2020 r. wyniosła 1,9 mln m kw. i była nieznacznie niższa niż przed rokiem (-12%). Jednak w samym 4 kw. odnotowano silne odbicie (o 84% kdk.) po słabszym 3 kw.

■ W 4 kw. 2020 r. czynsze nie zmieniły się w stosunku do poprzedniego kwartału. W porównaniu do końcówki 2019 r. niewielki wzrost czynszów nominalnych odnotowano w Warszawie I i Polsce Centralnej, natomiast na Górnym Śląsku była to korekta w dół. W przypadku czynszów efektywnych zaobserwowano minimalne spadki na pięciu rynkach (Polska Centralna, Górny Śląsk, Trójmiasto, Kraków i Rzeszów). Czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,70 do 4,40 EUR/m kw./miesiąc za moduły wielkopowierzchniowe (BIG BOX) oraz do 5,50 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.

■ Rynek magazynowy obronił się w 2020 r. przed pandemią i pokazał jak silne ma fundamenty. Należy jednak pamiętać, że działa on obecnie w otoczeniu wysokiej niepewności. Zakładając, że sytuacja pandemiczna będzie się dalej normalizować, w 2021 r. również oczekujemy silnych wyników. Dalej wysoką rolę w tym będzie odgrywał handel elektroniczny, którego udział między styczniem a grudniem 2020 r. w całkowitym handlu wzrósł o ponad 60% (z 5,6% do 9,1%). Obserwować będziemy dalszą automatyzację procesów magazynowych. Proces ten przyspieszył w ostatnim czasie, aby, w przypadku wystąpienia podobnych wydarzeń w przyszłości, ograniczyć ryzyka czynnika ludzkiego. Spodziewamy się również, że w 2021 r. silniej zarysuje się trend nearshoringu, na którym ze względu na m.in. centralne położenie w Europie, istotnie może zyskać rynek magazynowy w Polsce.



20,7 mln m kw.

Zasoby powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce



2,0 mln m kw.

Nowa podaż (spadek o 27% rdr.)



2,0 mln m kw.

Powierzchnia w budowie (wzrost o 6% rdr.)



6,5%

Stopa pustostanów (spadek o 0,6 pkt. proc. rdr.)



5,2 mln m kw.

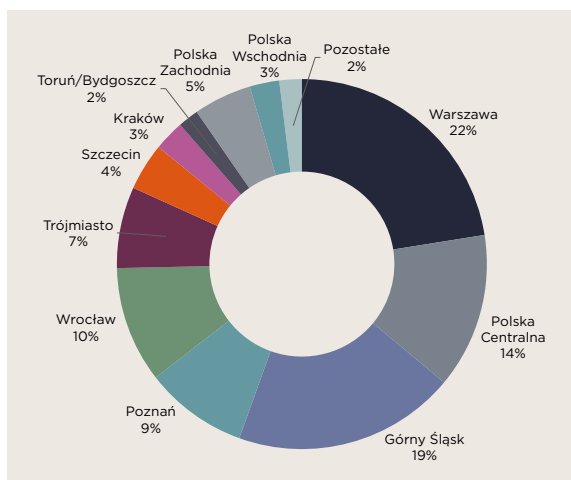
Popyt brutto (wzrost o 27% rdr.)



1,9 mln m kw.

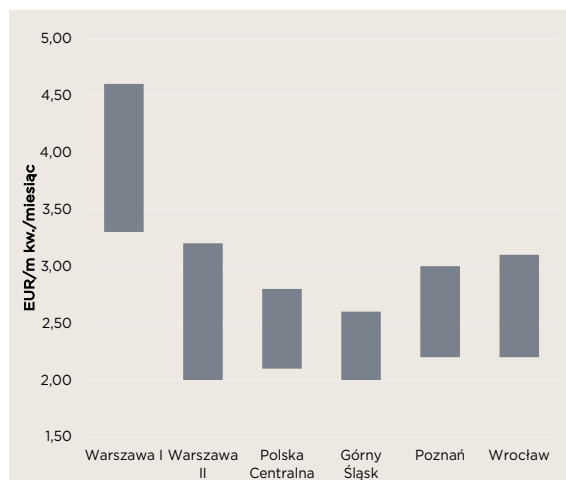
Absorpcja netto (spadek o 12% rdr.)

Popyt brutto wg regionu, 2020 r.



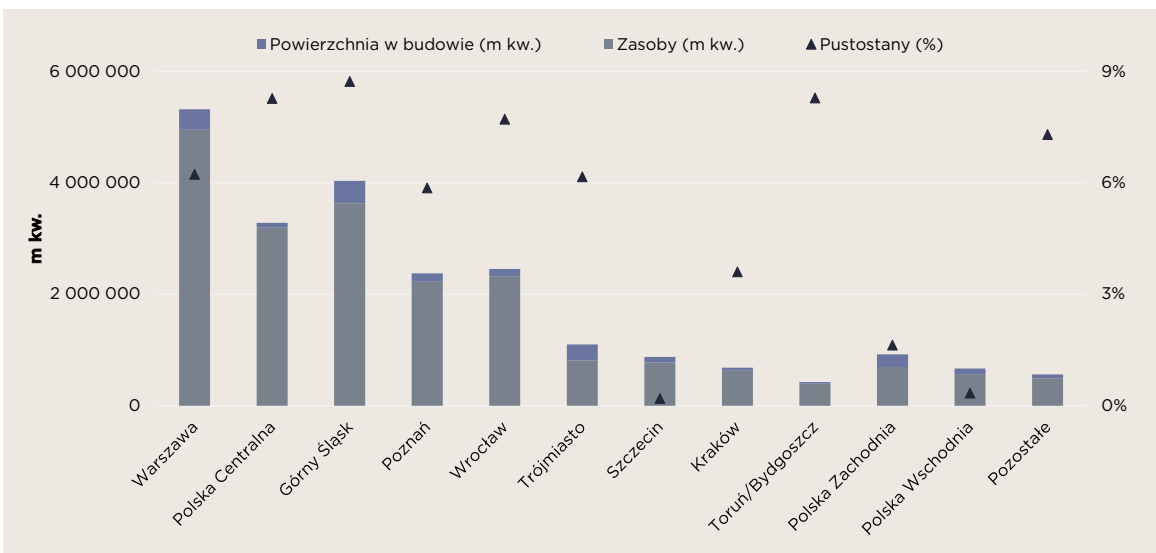
Źródło: Savills

Czynsze efektywne, główne rynki, 2020 r.



Źródło: Savills

Zasoby, powierzchnia w budowie i pustostany, 2020 r.



Źródło: Savills

NAJWIĘKSZE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

A2 Warsaw Park103 700 m kw.
Panattoni, Warszawa II**P3 Mszczonów**75 800 m kw.
P3, Warszawa II**Hillwood Wrocław Wschód II**63 900 m kw.
Hillwood, Wrocław**Panattoni Park Ruda Śląska II**56 000 m kw.
Panattoni, Górny Śląsk**Hillwood Oleśnica**53 000 m kw.
Hillwood, Wrocław

NAJWIĘKSZE PROJEKTY W BUDOWIE

Panattoni BTS Świebodzin203 500 m kw.
Panattoni, Polska Zachodnia**Panattoni Park Gdańsk Airport**95 800 m kw.
Panattoni, Trójmiasto**7R Beskid Park II**80 100 m kw.
7R, Górny Śląsk**Prologis Park Janki**73 400 m kw.
Prologis, Warszawa II**Panattoni BTS OTCF Czeladź**67 000 m kw.
Panattoni, Górny Śląsk

Źródło: Savills

Zespół Savills

Zapraszamy do kontaktu

Kamil Szymańskidyrektor 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 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 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.

