

Market in Minutes

Rynek powierzchni magazynowych
i przemysłowych w Polsce

sierpień 2018



PODSUMOWANIE

1 poł. 2018 r.

■ Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce na koniec 1 poł. 2018 r. wyniosły ponad 14,2 mln m kw.

■ Największymi rynkami są: Warszawa (3,8 mln m kw.), Górny Śląsk (2,5 mln m kw.), Polska Centralna (2,0 mln m kw.), Poznań (1,9 mln m kw.), i Wrocław (1,5 mln m kw.).

■ W 1 poł. 2018 r. nowa podaż wyniosła prawie 741 800 m kw., co oznacza niewielki spadek

porównując rok do roku. W drugiej połowie roku deweloperzy planują dostarczyć więcej nowej powierzchni.

■ Na koniec 1 poł. br. powierzchnia w budowie pierwszy raz w historii przekroczyła 2 mln m kw. Ponad 3/4 tej powierzchni już zostało wynajęte.

■ Popyt brutto w 1 poł. 2018 r. sięgnął 2,2 mln m kw., czyli 16% więcej niż przed rokiem.

■ Absorpcja netto w ciągu sześciu pierwszych miesięcy 2018 r. wyniosła 902 700 m kw. i była o 1/4 wyższa rdr.

■ Stopa pustostanów spadła o 190 p.b. rdr. i wyniosła 4,0%, co było najniższą wartością w historii.

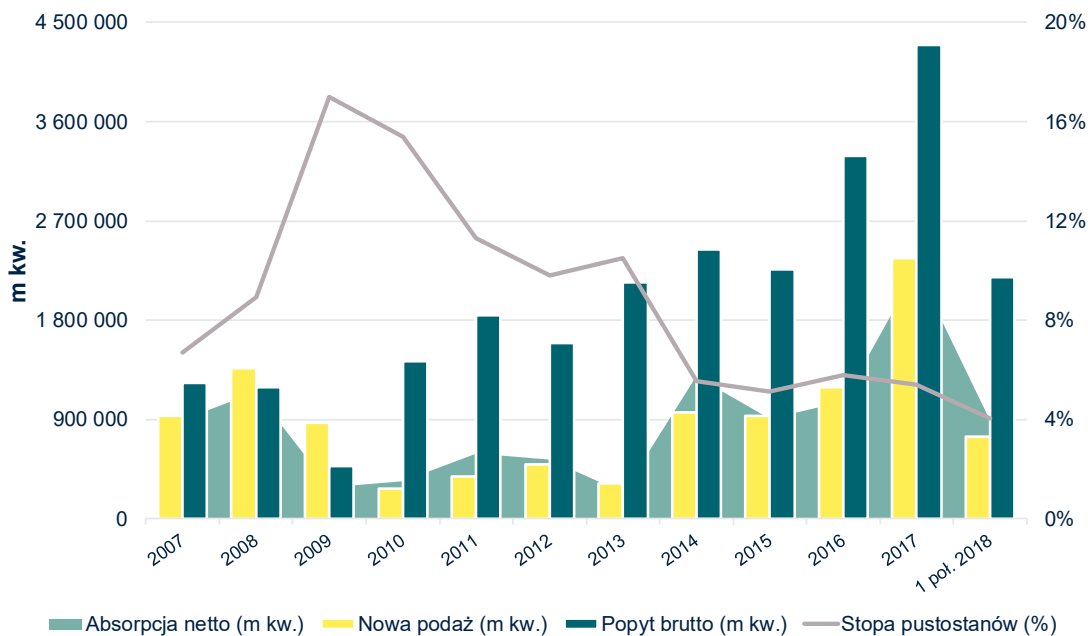
■ Operatorzy logistyczni oraz sieci handlowe, zarówno tradycyjne, jak i internetowe wygenerowały ponad 60% popytu na powierzchnie magazynowo-przemysłowe.

■ Czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,60 EUR/m kw./miesiąc do 4,00 EUR/m kw./miesiąc w przypadku modułów BIG BOX. Za niewielkie moduły (SBU) w Warszawie trzeba zapłacić nawet 5,25 EUR/m kw./miesiąc.

■ Czynsze efektywne kształtują się w przedziale od 2,00 EUR/m kw./miesiąc do 3,40 EUR/m kw./miesiąc za moduły BIG BOX oraz do 4,80 EUR/m kw./miesiąc. w przypadku SBU.

Wykres 1

Nowa podaż, popyt brutto, absorpcja netto i pustostany w Polsce



Największy rynek – Warszawa
3,8 mln m kw.

Najwięcej powierzchni w budowie – Polska Centralna
628 200 m kw.

↑ 7,3%
Najwyższa stopa pustostanów – Kraków

Źródło: Savills

Sektor, który wygenerował najwyższy popyt
Logistyka
(32%)

Najwyższa absorpcja netto – Polska Centralna
254 700 m kw

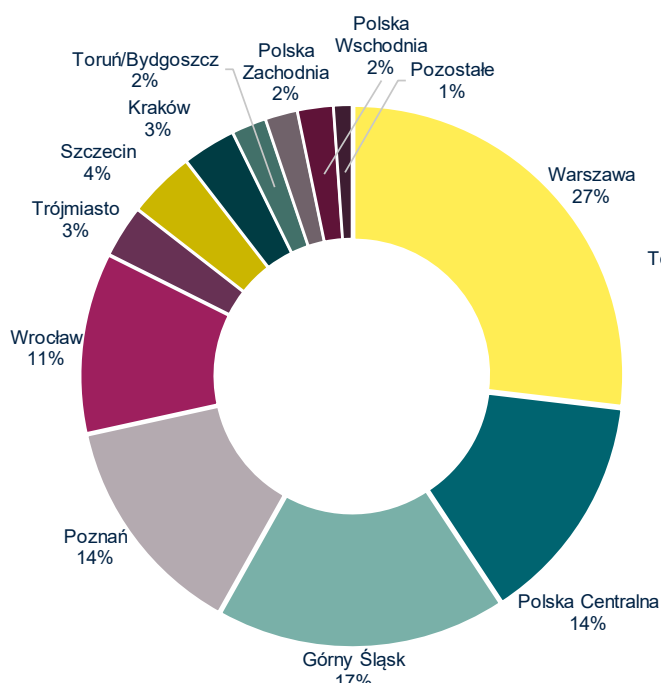
Najwyższy popyt brutto – Polska Centralna
396 700 m kw.

↓ 0,0%
Najniższa stopa pustostanów* – Szczecin

*Wśród rozwiniętych rynków.

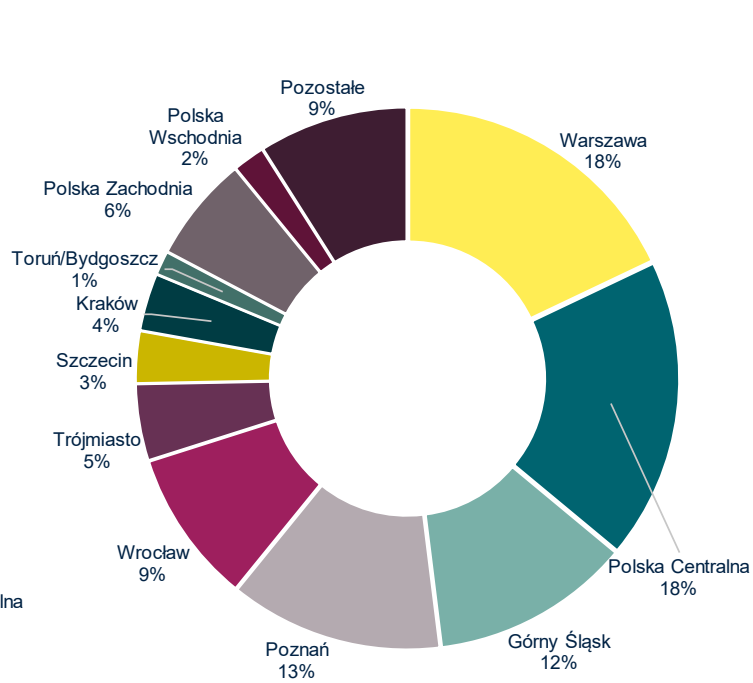
Wykres 2

Zasoby wg regionu, 1 poł. 2018 r.



Wykres 3

Popyt brutto wg regionu, 1 poł. 2018 r.



Największe transakcje w 1 poł. 2018 r.

Region	Park	Najemca	Powierzchnia (m kw.)
Polska Centralna	Panattoni BTS Piątek	Leroy Merlin	124 000
Pozostałe (Olsztynek)	Hillwood Zalando 2	Zalando	121 000
Polska Zachodnia	Panattoni BTS Bolesławiec	Najemca z sektora e-commerce	60 600
Pozostałe (Krapkowice)	Hillwood Krapkowice	Metsa Tissue	46 000
Polska Centralna	Central European Logistics Hub	Smyk	45 000

Źródło: Savills

Największe projekty w budowie

Region	Park	Deweloper	Powierzchnia (m kw.)
Górny Śląsk	Panattoni BTS Gliwice	Panattoni	146 000
Polska Centralna	Hillwood Zalando 1	Hillwood	126 000
Polska Centralna	Panattoni BTS Piątek	Panattoni	124 000
Pozostałe (Olsztynek)	Hillwood Zalando 2	Hillwood	121 000
Polska Centralna	Central European Logistics Hub	Panattoni	99 000

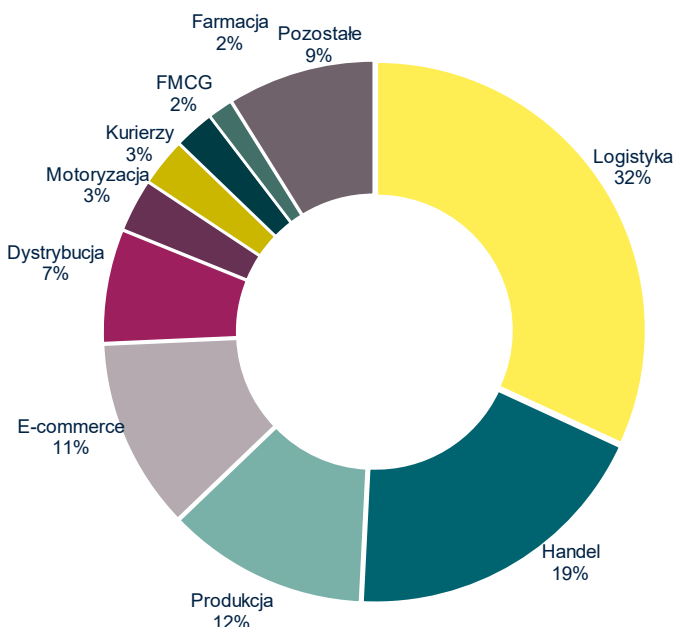
Źródło: Savills

“ Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce przeżywa najlepszy okres w historii. Szybko przybywa nowej powierzchni, ale nadal nie wystarcza to żeby zaspokoić popyt. Zdecydowana większość nowych projektów zostaje wynajęta już w trakcie budowy, a na mapie pojawiają się nowe lokalizacje.

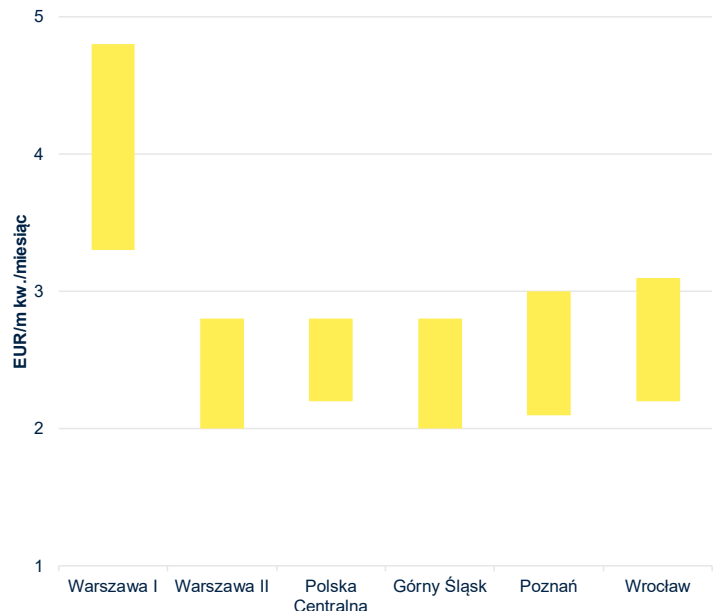
Świetnie obecną sytuację na rynku obrazują dwie wartości. W 1 poł. 2018 r. odnotowano rekordową ilość powierzchni w budowie, która pierwszy raz w historii przekroczyła 2 mln m kw. a przy tym stopa pustostanów nigdy nie była tak niska. Pozwala to patrzeć optymistycznie w przyszłość i oczekiwać kolejnych rekordów na rynku.

Wojciech Zoń, dyrektor działu powierzchni magazynowych i przemysłowych, Savills

Wykres 4

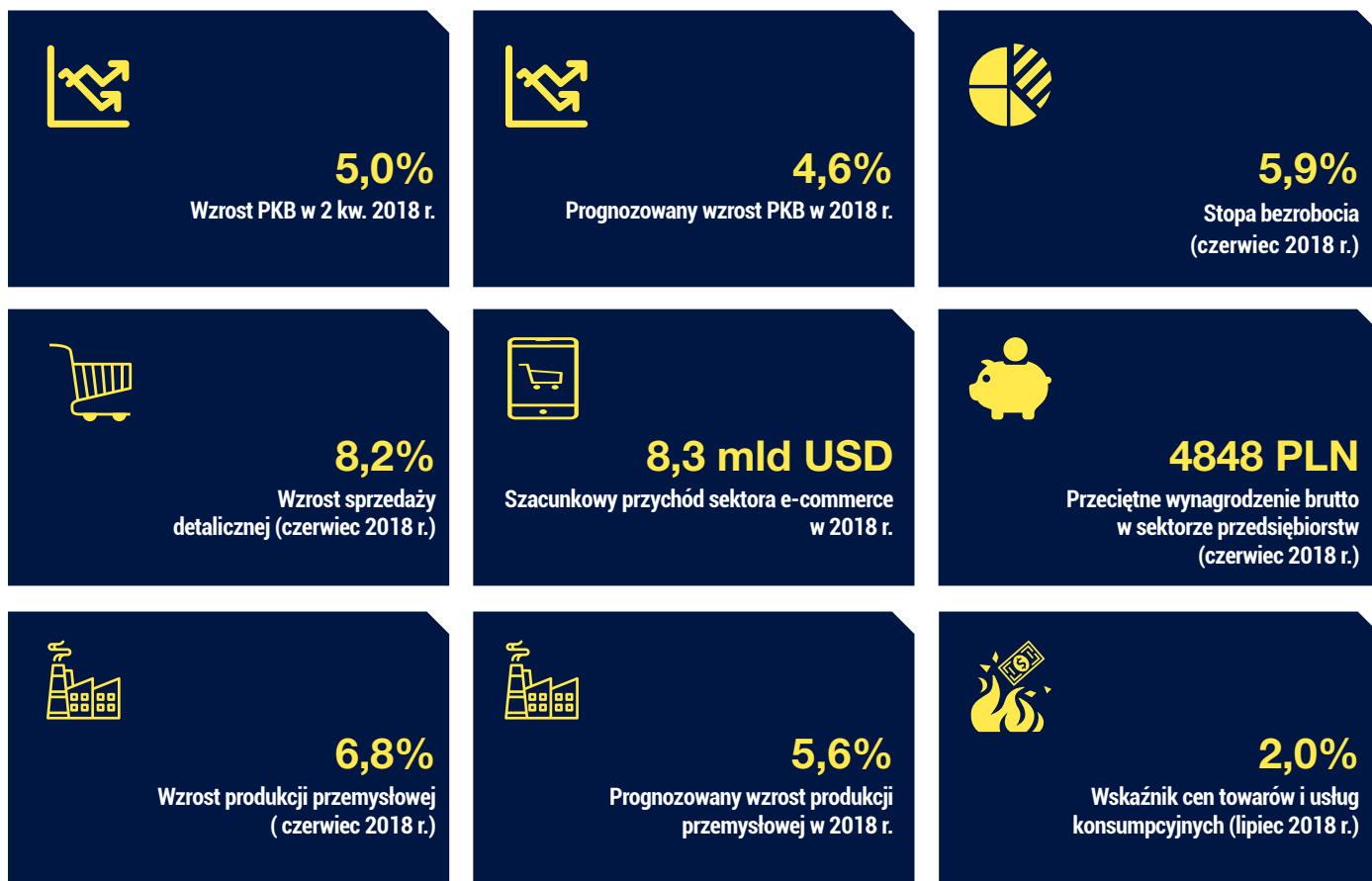
Popyt brutto wg sektorów, 1 poł. 2018 r.

Wykres 5

Czyste efektywne na głównych rynkach, 1 poł. 2018 r.

Źródło: Savills

POLSKA – KLUCZOWE INFORMACJE



Źródło: Oxford Economics, Główny Urząd Statystyczny, Statista

Kontakty Savills



Tomasz Buras
dyrektor zarządzający
Savills Polska,
dyrektor działu doradztwa
inwestycyjnego
+48 22 222 4000
tburas@savills.pl



Wojciech Zoń
dyrektor działu powierzchni
magazynowych
i przemysłowych
+48 603 089 414
wojciech.zon@savills.pl



Marek Paczuski
dyrektor w dziale
doradztwa
inwestycyjnego
+48 666 042 891
mpaczuski@savills.pl



Kamil Kowa
dyrektor działu
doradztwa
kapitałowego i wycen
+48 510 201 209
kkowa@savills.pl



Wioleta Wojtczak
dyrektorka działu
badań i analiz
+48 600 422 216
wwojtczak@savills.pl

Savills plc

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 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.