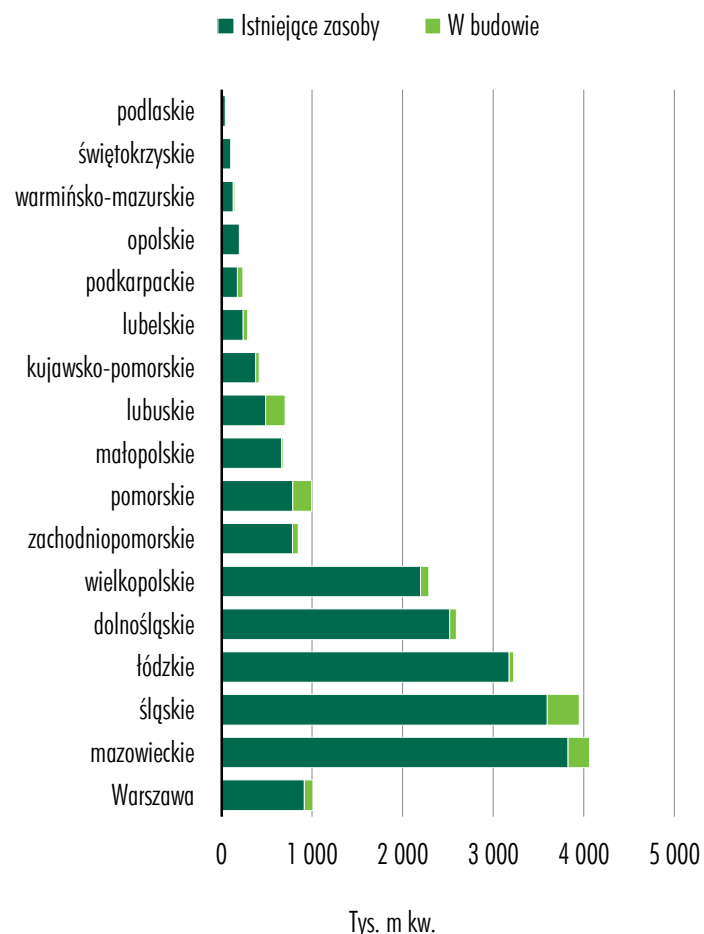




MAGAZYNY PO RAZ KOLEJNY ZASKAKUJĄ

PODAŻ POWIERZCHNI MAGAZYNOWEJ W POLSCE



Źródło: CBRE, 3 kw. 2020

PODAŻ

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni przemysłowo-logistycznej przekroczyła w trzecim kwartale 2020 roku pułap 20 mln mkw., osiągając 20,2 mln mkw.

W trzecim kwartale do użytku zostało oddane 673.300 mkw. na polski rynek i jest to tym samym kwartał z najwyższym wolumenem powierzchni oddanej w użytkowanie w 2020 roku do tej pory. W całym 2020 roku dotychczas zostało oddane 1,7 mln mkw, co jest poziomem o 13% niższym niż w 2019 roku. Należy jednak podkreślić, że rok 2019 był zdecydowanie najlepszym rokiem w historii pod względem nowo oddanej powierzchni – ponad 2,7 mln mkw. W trzech województwach zostało oddane do użytku ponad 300 tys. mkw. i są to woj. dolnośląskie – 329.300 mkw., woj. śląskie – 412.100 mkw. i woj. mazowieckie (z Warszawą) – 465.400 mkw.

W trzecim kwartale największym projektem oddanym do użytku był park Hillwood Oleśnica o powierzchni 53.000 mkw., kolejne to 7R Park Gdańsk II – 42.000 mkw. i Panattoni Park Bielsko-Biała III – 41.800 mkw.

W budowie pozostaje 1,57 mln mkw. Obserwujemy, że poziom powierzchni w aktualnym roku z kwartału na kwartał spada – w stosunku do poprzedniego kwartału jest to o 18% mniej, a w stosunku do 1 kw. 2020 r. o 28% mniej. Wynika to przede wszystkim ze zmniejszonej chęci do budowy spekulacyjnej – obecnie ok. 30% powierzchni w budowie jest nieobjęte umowami najmu, a dużą część powierzchni w budowie, w tym największy projekt Panattoni BTS Świebodzin (203.500 mkw.) stanowią inwestycje BTS.

DOSTĘPNA POWIERZCHNIA

Powierzchnia dostępna na koniec trzeciego kwartału uległa zwiększeniu – wskaźnik pustostanów wzrósł do 8,2%, co w porównaniu do poziomu po połowie roku jest wzrostem o 1,5 p.p. Wzrost ten wynika w dużej mierze z oddania do użytku kilku projektów, które były w pełni niewynajęte, bądź wynajęte w niewielkim stopniu.

KONTAKT



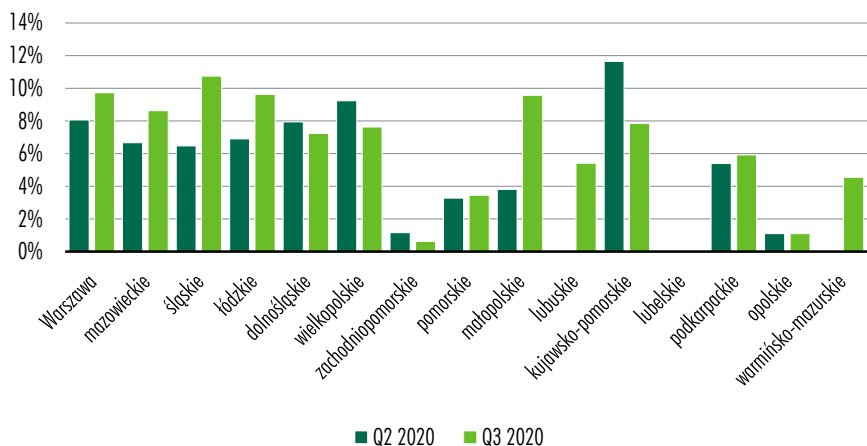
ANNA BIELACKA
RESEARCH CONSULTANT
+48 693 330 166
anna.bielacka@cbre.com

DANIEL BIENIAS
MANAGING DIRECTOR
+22 544 80 24
daniel.bienias@cbre.com

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

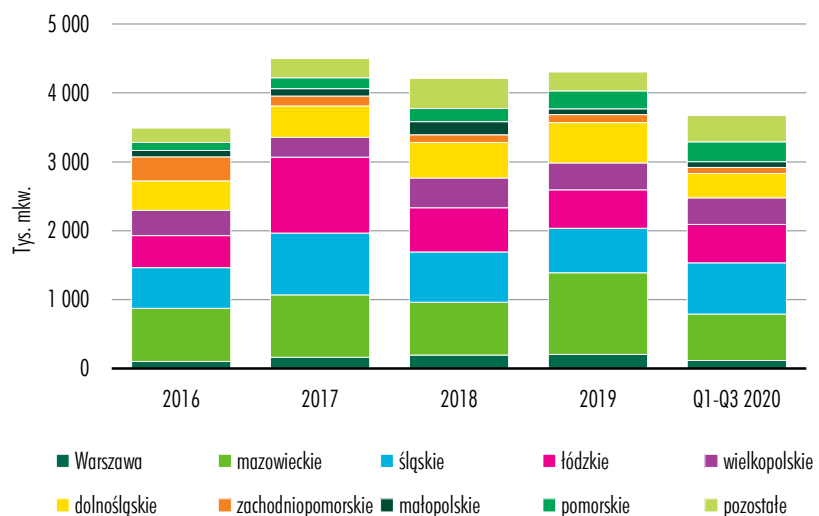


KWARTALNA ZMIANA WSPÓŁCZYNNIKA PUSTOSTANÓW



Źródło: CBRE, 3 kw. 2020

CAŁKOWITY POPYT WG REGIONÓW



Źródło: CBRE, 3 kw. 2020

POPYT

Popyt w trzecim kwartale po raz czwarty z rzędu przekroczył milion mkw. kwartalnie. Wyniósł on 1,27 mln mkw., co stanowi jedynie o 4% mniej niż w drugim kwartale oraz o 18% więcej niż w pierwszym kwartale tego roku. Całkowity popyt brutto w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku wyniósł 3,67 mln mkw. Jest to o 27% więcej niż w analogicznym okresie w zeszłym roku oraz o 19% więcej niż w takim samym okresie w rekordowym, 2018 roku. Pozwala nam to prognozować, że rok 2020 odnotuje rekordowy poziom popytu.

Największa umowa podpisana w trzecim kwartale to 7R BTS Radzymin na powierzchnię 67.500 mkw. dla najemcy z sektora handlowego, a największą umową podpisaną w całym roku nadal pozostaje Panattoni BTS Świebodzin na 200.400 mkw. dla najemcy z sektora e-commerce.

Na tle wszystkich regionów w 2020 roku, zdecydowanie najwyższy popyt został odnotowany w woj. śląskim, bo ponad 740 tys. mkw., co stanowi 20% całkowitego popytu, kolejne to woj. mazowieckie (bez Warszawy) z 676 tys. mkw. oraz woj. łódzkie z 559 tys. mkw. wynajętymi w nieruchomościach logistycznych i produkcyjnych.

Struktura popytu przedstawia się podobnie jak w poprzednich latach – nowe umowy to nieco ponad połowa, odnowienia odpowiadały za ok. 28%, umowy BTS za 16%, a ekspansje za 6%.

STAWKI CZYNISZU

Czysze bazowe za wynajem powierzchni magazynowej w trzecim kwartale nie uległy zmianie i pozostają na stabilnym poziomie EUR 4,0-5,2/ m kw./m-c w Warszawie oraz EUR 2,7-3,9/ m kw./ m-c w Polsce regionalnej. Poziom zachęt i okresy beczynszowe również pozostały bez zmian.

KONTAKT



ANNA BIELACKA
RESEARCH CONSULTANT
+48 693 330 166
anna.bielacka@cbre.com

DANIEL BIENIAS
MANAGING DIRECTOR
+22 544 80 24
daniel.bienias@cbre.com

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.