

Rekordowy popyt mimo Covid-19

■ Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce radzi sobie nadzwyczajnie dobrze mimo zamieszania związanego z pandemią Covid-19. Popyt osiągnął historyczne maksimum zarówno licząc 1-3 kw. 2020 r. jak i sam 3 kw. Pomimo wzrostu, stopa postanów pozostaje relatywnie niska. Oczekujemy, że rynek magazynowy pozostanie najbardziej zbilansowany spośród innych klas aktywów.

■ Na koniec września 2020 r. zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej przekroczyły granicę 20 mln m kw. i wyniosły 20,3 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 Trójmieście, gdzie znajduje się 815 600 m kw. Region w 3 kw. wyprzedził Szczecin (757 500 m kw.) i odebrał mu miano największego z reszty. Trójmiasto będzie się dalej dynamicznie rozwijać, w budowie pozostaje tam 175 600 m kw. Polska Zachodnia jest kolejnym młodym szybko rozwijającym się rynkiem oferującym 693 800 m kw. zasobów, 33% więcej niż przed rokiem, a w budowie pozostaje 216 000 m kw.

■ W 1-3 kw. 2020 r. nowa podaż wyniosła ponad 1,7 mln m kw., spadek o 16% rdr. W samym 3 kw. wolumen był niższy o 24% niż przed rokiem. Odzwierciedla to elastyczne podejście deweloperów związane z pandemią. W 1-3 kw 2020 r. najwięcej powierzchni ukończono w Warszawie (452 400 m kw.), na Górnym Śląsku (412 100 m kw.) oraz we Wrocławiu (303 100 m kw.).

■ Ze względu na kryzys wywołany wirusem i zwiększoną niepewność deweloperzy przystosowali się do sytuacji poprzez zmniejszenie swojej aktywności. W 3 kw. odnotowano spadek powierzchni w budowie o odpowiednio 16% rdr. i 19% kdw. do 1,5 mln m kw. Rozpoczęto budowę tylko 352 700 m kw., 12% mniej niż w poprzednim kwartale i aż 47% mniej niż przed rokiem. Szczególnie ograniczono projekty spekulacyjne. Udział niewynajętej powierzchni w budowie w 3 kw. 2020 r. spadł do 29%,

z 38% obserwowanych w 2 kw. oraz 54% w 3 kw. 2019 r. Na koniec 3 kw. 2020 r. najwięcej powierzchni w budowie było na Górnym Śląsku (351 700 m kw.), w Warszawie (333 600 m kw.), Polsce Zachodniej (216 000 m kw.) oraz Trójmieście (175 600 m kw.).

■ Popyt na powierzchnie magazynowe i przemysłowe nie został wyhamowany przez zamieszanie związane z Covid-19. Wręcz przeciwnie, popyt brutto po pierwszych trzech kwartałach był wyższy o 33% rdr. i wyniósł 3,7 mln m kw. W samym 3 kw. wolumen wyniósł 1,3 mln m kw. i był o 50% rdr. Zarówno popyt od początku roku do końca września jak i w samym 3 kw. odnotowały rekordy. Co szczególnie istotne, rekordowy wolumen nie był spowodowany masowymi renegecjami umów. Popyt netto (wyluczając renegecje) w 1-3 kw. 2020 r. również odnotował historyczne maksimum i osiągnął 2,6 mln m kw. (wzrost o 48% rdr.), a w 3 kw. było to 881 500 m kw. (wzrost o 56% rdr.). Sektor handlowy odpowiadał za istotną część popytu, szczególnie duże sieci sklepów spożywczych. Najemcy z sektora logistycznego również zgłosili duże zapotrzebowanie na powierzchnie, co związane jest ze zwiększoną aktywnością handlu i handlu elektronicznego. Najwyższy popyt brutto odnotowano w Warszawie (801 200 m kw.), na Górnym Śląsku (757 700 m kw.) oraz w Polsce Centralnej (538 700 m kw.). Dodatkowo zainteresowanie umowami krótkoterminowymi pozostaje zwiększone. Ich wolumen w 1-3 kw. 2020 r. wyniósł 398 200, wzrost o 151% rdr. Jednak w samym 3 kw. popyt krótkoterminowy był niższy o 45% kdk.

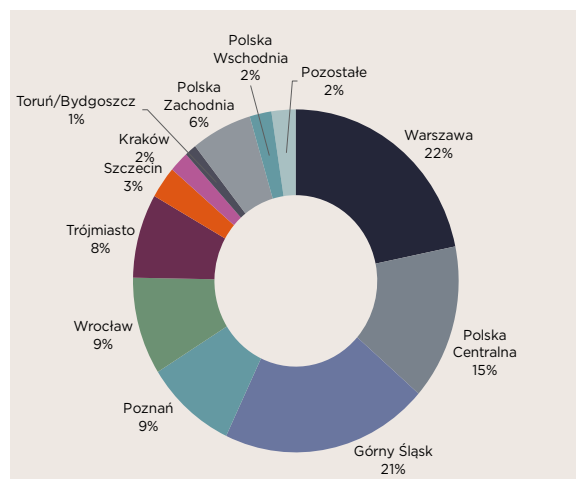
■ Absorpcja netto w 3 kw. znowu była słabsza, po odbiciu obserwowanym 2 kw. W 1-3 kw. 2020 r. wolumen sięgnął 1,4 mln m kw., spadek o 16% rdr. W 3 kw. obniżka sięgnęła 53% kdk. Oczekiwane jest kolejne przyspieszenie absorpcji netto w 4 kw. na kiedy to planowane jest ukończenie projektów w całości wynajętych.

■ Na koniec września stopa pustostanów wyniosła 8,2% i wzrosła o 1,6 pkt. proc. kdk i o 1,5% pkt. proc. rdr. Wzrost ten spowodowany jest dużą ilością dostępnej powierzchni w nowych projektach. W 3 kw. stopa pustostanów w nowo ukończonych obiektach wyniosła 34%, podczas gdy w 2 kw. było to 26%. Szczególnie wysoką stopę (50%) odnotowano w nowych projektach, które nie były rozbudową istniejących parków (35% w 2 kw. 2020 r.)

■ W 3 kw. 2020 r. czynsze były stabilne na większości rynków, w dwóch 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 5,50 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 odnotował kolejne rekordy i to pomimo pandemii. Wartości na koniec roku również powinny wyglądać obiecująco. Jednakże, druga fala epidemii właśnie staje się rzeczywistością, co będzie miało wpływ na aktywność gospodarczą i dalej zwiększy niepewność. Oczekujemy, że przynajmniej na początku, 2021 r. nadal będzie stał pod znakiem pandemii.

Popyt brutto wg regionu, 1-3 kw. 2020 r.



Źródło: Savills



20,3 mln m kw.
Zasoby powierzchni magazynowych przemysłowych w Polsce



1,7 mln m kw.
Nowa podaż (spadek o 14% rdr.)



1,5 mln m kw.
Powierzchnia w budowie (spadek o 16% rdr.)



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

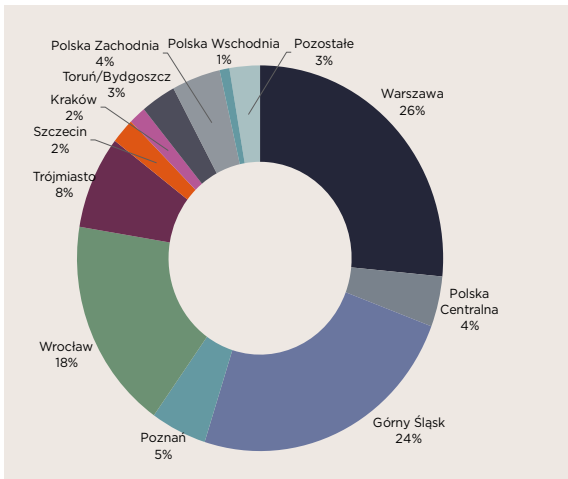


3,7 mln m kw.
Popyt brutto (wzrost o 33% rdr.)



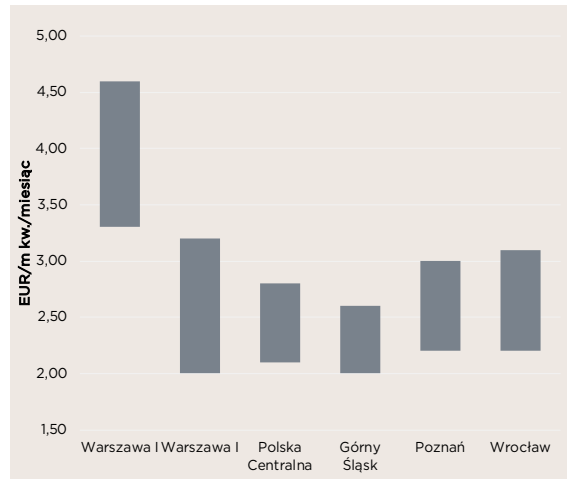
1,4 mln m kw.
Absorpcja netto (spadek o 16% rdr.)

Nowa podaż wg regionu, 1-3 kw. 2020 r.



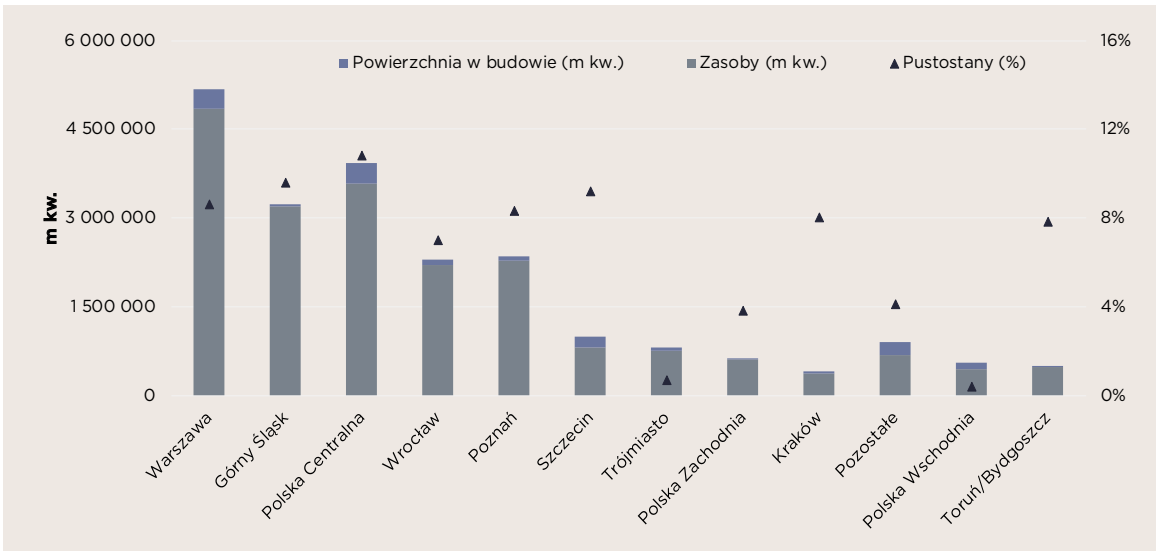
Źródło: Savills

Czynsze efektywne, główne rynki, 3 kw. 2020 r.



Źródło: Savills

Zasoby, powierzchnia w budowie i pustostany, 3 kw. 2020 r.



Źródło: Savills

NAJWIĘKSZE PROJEKTY ODDANE DO UŻYTKOWANIA

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

P3 Mszczonów
75 800 m kw.
P3, Warszawa II

Hillwood Wrocław Wschód II
63 900 m kw.
Hillwood, Wrocław

Prologis Park Ruda Śląska
56 000 m kw.
Prologis, Górną Śląsk

Hillwood Oleśnica
53 000 m kw.
Hillwood, Wrocław

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, Górną Śląsk

7R Beskid Park II
54 000 m kw.
7R, Górną 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 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. Wylądne 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.

