

Market in Minutes

Rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce

luty 2018

Całkowite zasoby powierzchni magazynowej i przemysłowej

13,5 miliona
m kw.

Stopa pustostanów

5,4%
(spadek o 30 p.b. rdr.)

Popyt brutto

4,3 miliona
m kw.

Powierzchnia w budowie

1,4 miliona
m kw.

PODSUMOWANIE

Rok 2017

■ Zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce na koniec 2017 r. wyniosły blisko 13,5 mln m kw.

■ Największymi rynkami są: Warszawa (3,7 mln m kw.), Górny Śląsk (2,4 mln m kw.), Poznań (1,9 mln m kw.), Polska Centralna (1,7 mln m kw.) i Wrocław (1,5 mln m kw.).

■ W 2017 r. nowa podaż wyniosła blisko 2,4 mln m kw, czyli prawie dwukrotnie więcej niż

w poprzednim roku.

■ Obecnie w budowie pozostaje ponad 1,4 mln m kw., z czego jedynie około 1/3 realizowane jest spekulacyjnie.

■ Popyt brutto w 2017 r. sięgnął 4,3 mln m kw., czyli blisko 1/3 więcej niż w 2016 r.

■ Ponad dwukrotnie wyższa niż w poprzednim roku była absorpcja netto, która wyniosła 2,3 mln m kw.

■ Stopa pustostanów spadła o 30 p.b. rdr. i wyniosła 5,4%. Najwyższy wskaźnik odnotowano w Krakowie (11,4%), natomiast w Polsce Centralnej współczynnik ten oscylował w okolicy 0%.

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

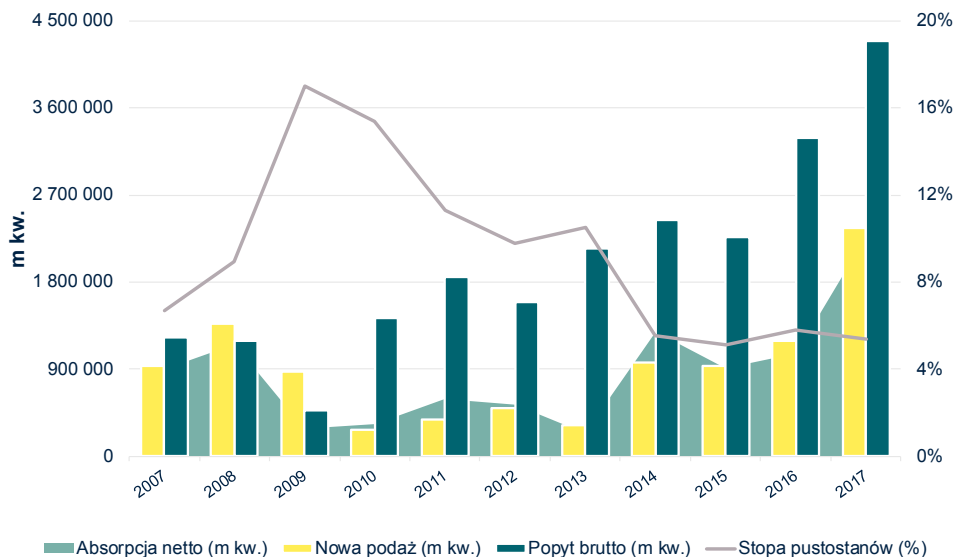
■ Czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,60 EUR/m kw./

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
3,7 miliona m kw.

Najwięcej powierzchni w budowie – Górną Śląsk
373 200 m kw.

↑ 11,4%
Najwyższa stopa pustostanów – Kraków

Źródło: Savills

Sektor, który wygenerował najwyższy popyt na powierzchnie magazynowe -
Logistyka

Najwyższa absorpcja netto – Warszawa
467 000 m kw

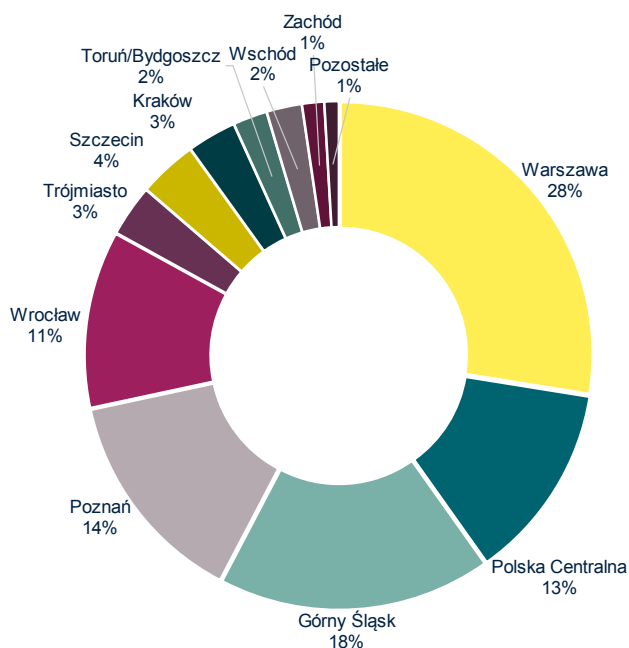
Najwyższy popyt brutto - Polska Centralna
1 080 100 m kw.

↓ 0,2%
Najniższa stopa pustostanów* – Polska Centralna

*Wśród rozwiniętych rynków.

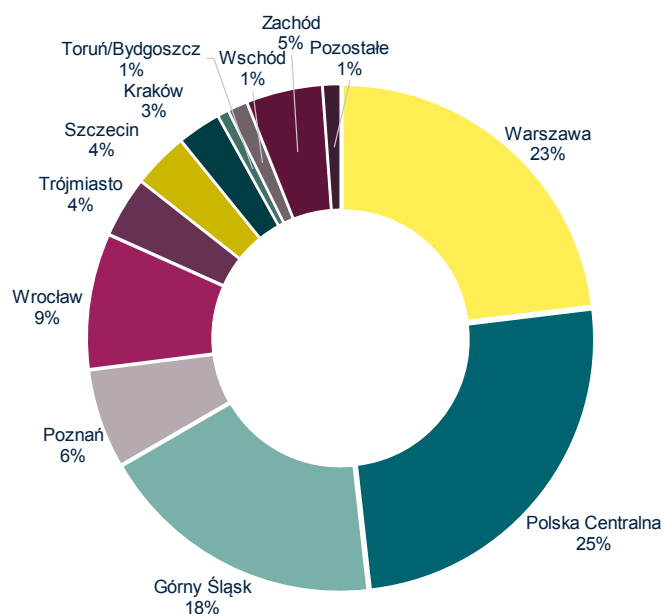
Wykres 2

Zasoby wg regionu, 2017 r.



Wykres 3

Popyt brutto wg regionu, 2017 r.



Największe transakcje w 2017 r.

Region	Park	Najemca	Powierzchnia (m kw.)
Górny Śląsk	BTS Panattoni Gliwice	Najemca z sektora e-commerce	146 000
Górny Śląsk	BTS Panattoni Sosnowiec	Amazon	135 000
Polska Centralna	BTS Goodman Głuchów	Zalando	130 000
Polska Centralna	BTS Panattoni Stryków	Castorama	101 700

Źródło: Savills

“ Zgodnie z przewidywaniami 2017 rok minął pod znakiem rekordów. Roczna wartość nowej podaży wyniosła prawie 2,4 mln m kw., popyt brutto osiągnął poziom blisko 4,3 mln m kw., natomiast absorpcja netto (wartość pokazująca ile powierzchni zostało wchłoniętej przez rynek) wyniosła około 2,3 mln m kw.

Największe projekty w budowie

Region	Park	Deweloper	Powierzchnia (m kw.)
Górny Śląsk	BTS Panattoni Gliwice	Panattoni	146 000
Polska Centralna	Central European Logistic Hub	Panattoni	115 000
Zachód	Hillwood Świecko	Hillwood	73 000
Polska Centralna	P3 Piotrków	GIC	60 200

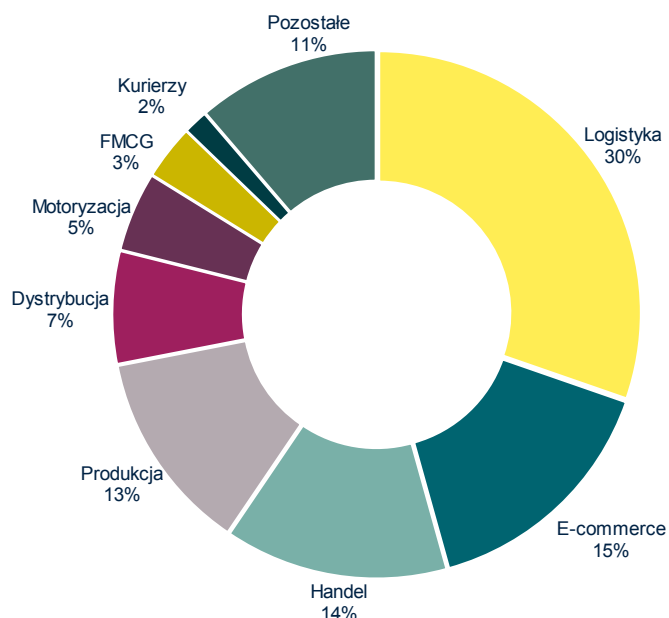
Źródło: Savills

Wysoki popyt na powierzchnie magazynowe kreowany jest m.in. przez sektor e-commerce. Trzy największe transakcje w 2017 r. zawarte zostały przez firmy z tego, nadal rosnącego, sektora gospodarki.

Wojciech Zoń, Dyrektor, Dział Powierzchni Magazynowych i Przemysłowych, Savills

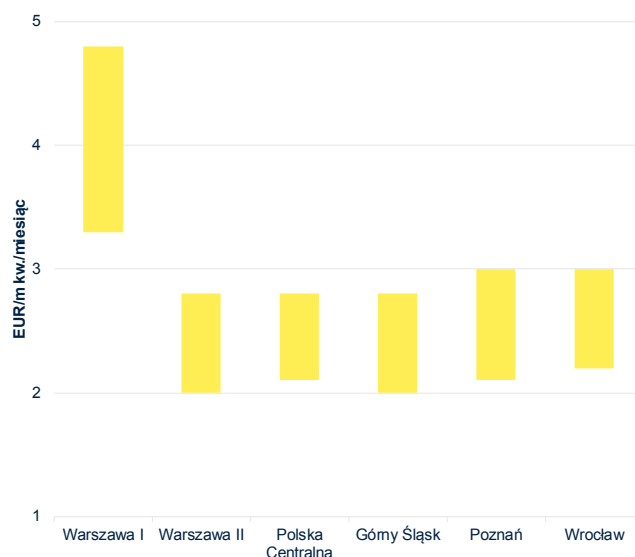
Wykres 4

Popyt brutto wg sektorów, 2017 r.



Wykres 5

Czynsze efektywne na głównych rynkach, 2017 r.



Źródło: Savills

POLSKA – KLUCZOWE INFORMACJE



Źródło: Oxford Economics, Główny Urząd Statystyczny, Statista

Kontakty Savills



Tomasz Buras
Dyrektor Zarządzający
+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, Dział
Inwestycyjny
+48 666 042 891
mpaczuski@savills.pl



Kamil Kowa
Dyrektor Działu
Corporate Finance i
Wycen
+48 510 201 209
kkowa@savills.pl



Wioleta Wojtczak
Dział Badań i Analiz
Rynkowych
+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.