

Rynek magazynowy w Polsce




18,5 miliona m kw.
Zasoby powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce



2,7 miliona m kw.
Nowa podaż (wzrost o 23% rdr.)



1,9 miliona m kw.
Powierzchnia w budowie (spadek o 1% rdr.)



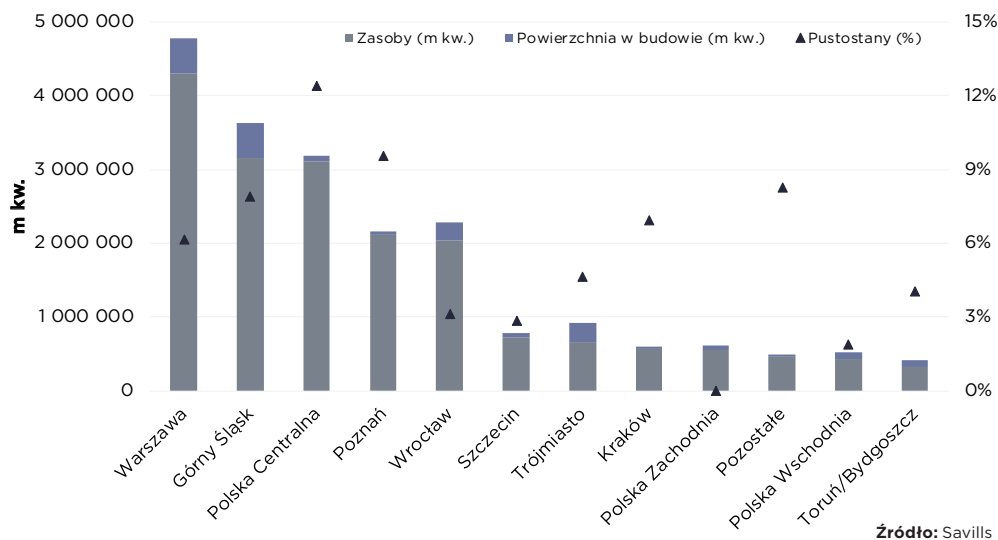
7,1%
Stopa pustostanów (wzrost o 2,0 pkt. proc. rdr.)



4,1 miliona m kw.
Popyt brutto (wzrost o 2% rdr.)



2,2 miliona m kw.
Absorpcja netto (wzrost o 3% rdr.)



Źródło: Savills

Świetne wyniki mimo obaw

2019 rok ponownie przyniósł bardzo dobre wieści z rynku. Nowa podaż przekroczyła 2,7 mln m kw., co było rekordową wartością. Popyt brutto i absorpcja netto były wyższe niż przed rokiem.

Mimo pewnych obaw, głównie związanych z czynnikami makroekonomicznymi takimi jak spowolnienie w przemyśle w Niemczech czy (już zakończona) wojna handlowa między USA i Chinami, rynek powierzchni magazynowych i przemysłowych w Polsce ma się dobrze.

Rekordowa nowa podaż

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni magazynowej i przemysłowej w Polsce na koniec 2019 roku wyniosły 18,5 mln m kw. Na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy do użytkowania oddano ponad 2,7 mln m kw., co jest najwyższą wartością odnotowaną w historii rynku i o 23% więcej niż przed rokiem.

Polska Centralna pozostaje najszybciej rozwijającym się rynkiem. W ubiegłym roku nowa podaż sięgnęła tam 603 800 m kw., najwięcej w całym kraju (22% całkowitego wolumenu). Bardzo wysoka dynamika obserwowana jest również

na Górnym Śląsku z nową podażą na poziomie 551 100 m kw. Te dwa regiony pozostają blisko siebie także pod względem zasobów. Górny Śląsk oferuje 3,15 mln m kw. i na koniec roku odzyskał miano drugiego największego rynku, które w trakcie roku stracił na rzecz Polski Centralnej (3,11 mln m kw.).

Wysoką nową podaż zaobserwowano również we Wrocławiu gdzie przybyło 351 300 m kw. nowej powierzchni, a całkowite zasoby przekroczyły 2 miliony m kw. Wrocław pozostaje piątym największym rynkiem i zdecydowanie zbliża się do Poznania (2,11 mln m kw.).

Warszawa pozostaje zdecydowanie największym rynkiem z zasobami wynoszącymi 4,3 mln m kw., które w ostatnich czterech kwartałach zwiększyły się o 307 600 m kw.

Wśród pozostałych rynków (na których zasoby nie przekraczają miliona m kw.) wyróżniło się Trójmiasto z nową podażą sięgającą

171 700 m kw. Dynamiczny rozwój rynku kontynuowany jest również w Polsce Zachodniej (w pobliżu granicy z Niemcami), gdzie zasoby powierzchni w 2019 r. powiększyły się o kolejne 127 800 m kw. i znacznie przekroczyły 0,5 miliona m kw.

Utrzymująca się wysoka aktywność deweloperów

Pomimo że deweloperzy ukończyli w 2019 r. rekordowo dużo projektów, wolumen powierzchni w budowie pozostawał na wysokim poziomie. W budowie było prawie 1,9 mln m kw., czyli zaledwie 1% mniej niż przed rokiem.

Najwięcej powierzchni w budowie znajduje się na Górnym Śląsku (478 100 m kw.) oraz w Warszawie (470 100 m kw.), gdzie aktywność deweloperów z roku na rok niemal się podwoiła. Do rynków z dużym wolumenem powierzchni w budowie należy również zaliczyć Trójmiasto (262 800 m kw.) oraz Wrocław (242 100 m kw.).

👉 Pomimo obaw związanych ze spowolnieniem tempa wzrostu gospodarczego rynek magazynowy w Polsce dalej dynamicznie się rozwija. 👈

Drugi najwyższy popyt w historii

Popyt brutto na powierzchnię magazynową i przemysłową w Polsce w 2019 roku wyniósł ponad 4,1 mln m kw. (wzrost o 2% rdr.), był to drugi najwyższy wolumen w historii rynku.

Zdecydowanie najwięcej powierzchni wynajęto w Warszawie, bo ponad 1,3 mln m kw., 32% więcej niż przed rokiem. Drugą najwyższą aktywność najemców odnotowano w Polsce Centralnej (612 700 m kw., wzrost o 7% rdr.), a trzecią na Górnym Śląsku (559 500 m kw., spadek o 19% rdr.). Popyt brutto przekroczył również pół miliona m kw. we Wrocławiu (529 600 m kw., wzrost o 65% rdr.).

Wysoka absorpcja netto

Absorpcja netto również zanotowała drugi najwyższy wynik w historii i wyniosła ponad 2,2 mln m kw. (wzrost o 3% rdr.).

Najwięcej powierzchni zostało wchłonięte na Górnym Śląsku (459 900, wzrost o 86% rdr.), w dużej mierze za sprawą oddania do użytkowania przez Panattoni obiektu typu BTS dla firmy Amazon w Gliwicach (210 000 m kw.). W Polsce Centralnej absorpcja netto wyniosła 347 000 m kw.

(spadek o 48% rdr.), a trzeci najwyższy wolumen odnotowano we Wrocławiu (334 900 m kw., wzrost o 20% rdr.).

Wzrost dostępności powierzchni

Na koniec 2019 r. niewynajęta powierzchnia po raz pierwszy przekroczyła milion m kw. i wyniosła 1,3 mln m kw. (65% więcej niż przed rokiem). Przekłada się to na stopę pustostanów wynoszącą 7,1%, czyli o 2,0 pkt. proc. więcej niż przed rokiem. Był to najwyższy wskaźnik od 2013 r.

Zdecydowanie najwyższą stopę pustostanów odnotowano w Polsce Centralnej - 12,4%, wzrost o 7,3 pkt. proc. rdr. Wysoki wskaźnik zaobserwowano również w Poznaniu (9,5%, wzrost o 0,8 pkt. proc. rdr.). Na drugim końcu spektrum znajdowała się Polska Zachodnia (gdzie nadal nie było dostępnej powierzchni w istniejących projektach), Polska Wschodnia (1,9%, spadek o 7,4 pkt. proc. rdr.), Szczecin (2,9%, spadek o 1,0 pkt. proc. rdr.) oraz Wrocław (3,1%, wzrost o 0,3 pkt. proc.).

Czynsze

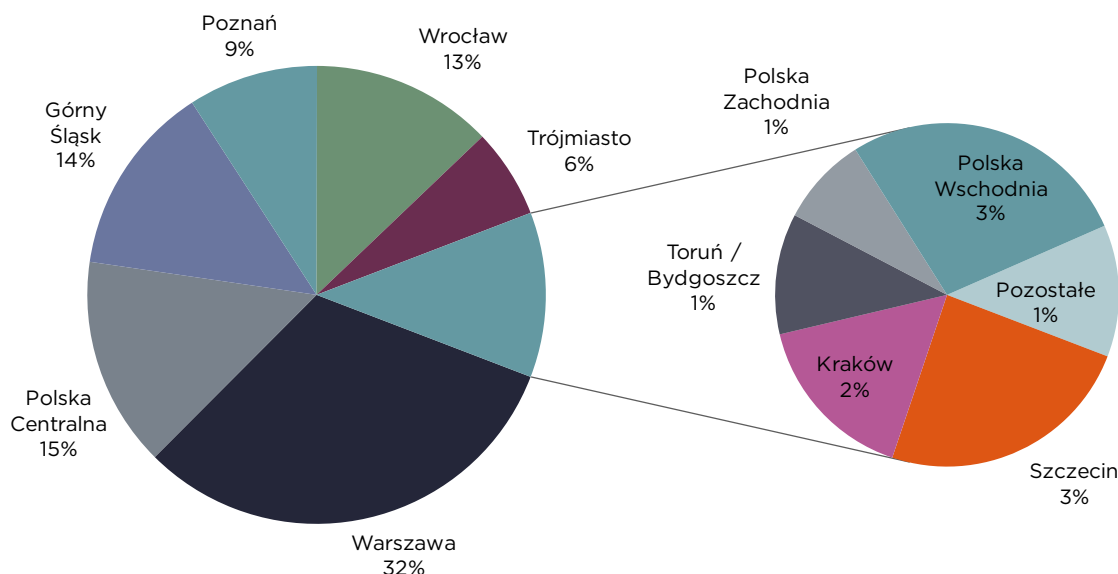
Czynsze w 2019 r. na większości rynków były stabilne. Największe zmiany odnotowano w Warszawie strefie I i Krakowie gdzie stawki zmniejszyły się oraz w Warszawie strefie II gdzie odnotowano wzrost czynszów.

Czynsze bazowe znajdują się w przedziale od 2,70 do 4,40 EUR/m kw./miesiąc za moduły wielkopowierzchniowe (BIG BOX) oraz do 5,25 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.

Perspektywy na 2020 r.

Deweloperzy nadal wykazują bardzo wysoką aktywność. Jednak istotnie wzrosła powierzchnia budowana spekulacyjnie, która na koniec 2019 r. wyniosła 51%, podczas gdy przed rokiem było to 34%. Przełoży się to na dalszy wzrost stopy pustostanów, szczególnie w obiektach o niższym standardzie i gorszej lokalizacji. Wobec powyższego spodziewamy się stopniowego zmniejszania się liczby rozpoczętych nowych budów.

Popyt brutto wg strefy, 2019 r.



Źródło: Savills

2019 r., zmiana rok do roku



E-commerce motorem napędowym rynku magazynowego

Handel internetowy i handel tradycyjny, które coraz bardziej się przenikają, są bardzo istotnymi źródłami popytu na powierzchnie magazynowe.

Udział handlu w popycie brutto w ostatnich trzech latach był znaczny i przekroczył 23%, z czego za blisko 10% odpowiadały firmy zajmujące się stricte handlem elektronicznym. Najbardziej aktywnymi najemcami w tym okresie były Amazon i Zalando, które wynajęły łącznie ponad 700 000 m kw.

Wiele marek wywodzących się z handlu tradycyjnego często prowadzi również sprzedaż online. W ostatnim czasie umowę najmu na prawie 70 000 m kw. w Panattoni Park Gdańsk Airport podpisała firma BBK, właściciel marki home&you. Smyk, do obsługi zamówień internetowych, używa magazynu w Central European Logistics Hub w Łodzi (25 000 m kw.).

Rynek handlu elektronicznego w Polsce rozwija się bardzo dynamicznie. Według szacunków Forrester wydatki konsumentów w sieci przekroczyły 10 mld EUR i w ciągu ostatnich pięciu lat wzrosły ponad dwukrotnie. Szacuje się, że w samym 2019 r. rynek urósł o około 18%, a w perspektywie kolejnych trzech lat wartość sprzedaży

internetowej ma się zwiększyć o kolejne 55%.

Również całkowita sprzedaż detaliczna w Polsce rośnie szybko na tle Europy a według prognoz Oxford Economics w najbliższych trzech latach pozostanie w czołówce pod względem dynamiki, która ma wynieść 3,3% średniorocznie.

Obecnie udział sprzedaży internetowej w sprzedaży detalicznej wynosi 7,4%, co plasuje Polskę w drugiej połowie stawki wśród innych krajów w Europie. Zdecydowanym liderem jest Wielka Brytania gdzie wskaźnik ten wynosi 19,0%. Na drugim miejscu plasują się Niderlandy (13,9%), a na trzecim Niemcy (12,5%), jednak strata do Wielkiej Brytanii jest wyraźna.

Porównanie obecnego udziału e-commerce w sprzedaży detalicznej z historią rynku w Wielkiej Brytanii pokazuje, że Polska ma jeszcze duży potencjał wzrostu. Obecnie rynek handlu internetowego w Polsce odpowiada wartościom obserwowanym w Wielkiej Brytanii dekadę temu.

Polska zajmuje siódme miejsce w Europie i 11 na świecie pod względem inkluzyjności Internetu* („Inclusive Internet Index 2019”, The Economist Intelligence Unit). Aczkolwiek z 77% penetracją dość wyraźnie traci do liderów, takich jak Szwecja (94%) czy

Wielka Brytania (96%). Również odsetek użytkowników Internetu, którzy robią zakupy online (61%) jest wyraźnie niższy niż w Szwecji - 84% czy Wielkiej Brytanii - 87% (dane Ecommerce Foundation). Według badania Izby Gospodarki Elektronicznej najczęstszym powodem zniechęcającym Polaków do zakupów w sieci jest to, że zakupy w tradycyjny sposób sprawiają im przyjemność. Istotnymi kwestiami są też brak zaufania do sprzedawcy w Internecie, brak fizycznego kontaktu z produktem oraz czas oczekiwania na przesyłkę.

Z analizy danych z Wielkiej Brytanii i innych największych rynków wynika, że po osiągnięciu udziału sprzedaży online w wysokości 10,7% następuje silny wzrost zapotrzebowania na powierzchnię magazynową.

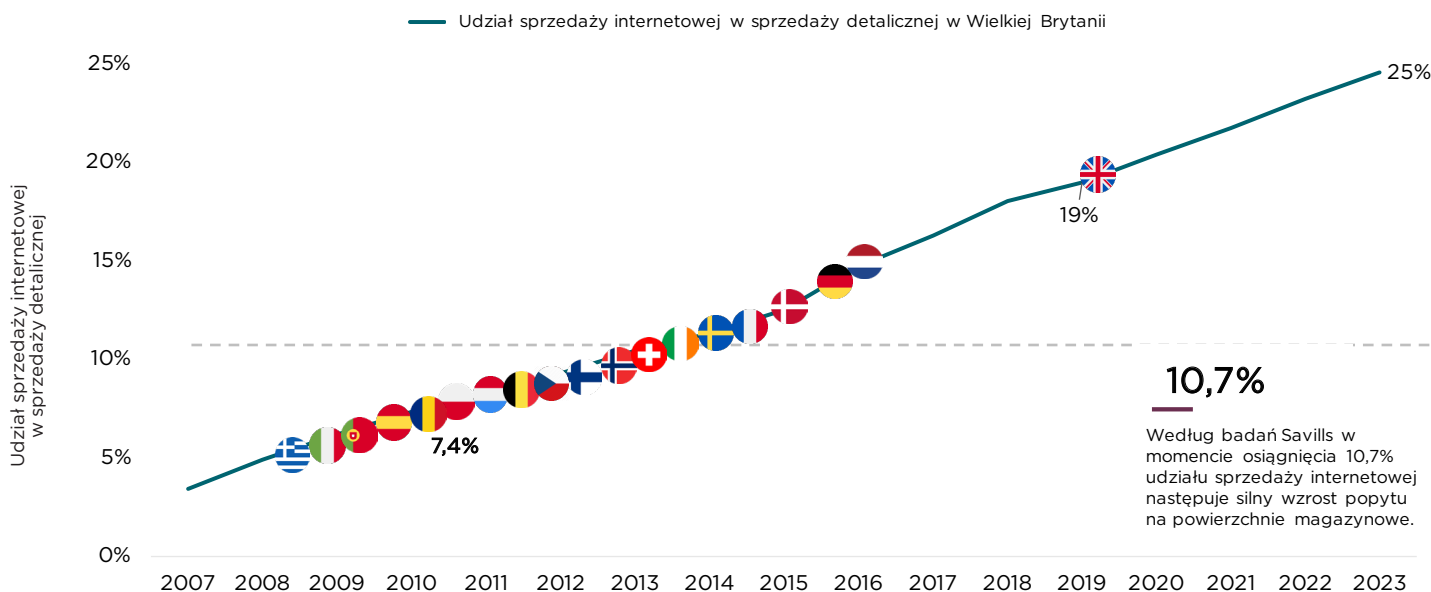
Polska ma jeszcze przed sobą długą drogę rozwoju e-commerce. Do 2022 r. wg prognoz Forrester zbliży się mocno do granicy 10,7%, ale jej nie przekroczy, osiągając 10,1% udziału sprzedaży internetowej w sprzedaży detalicznej.



Kamil Szymański
dyrektor działu powierzchni magazynowych i przemysłowych

*Ranking bada cztery obszary: przepustowość i jakość połączenia, koszt Internetu w relacji do zarobków, dostępność treści w lokalnym języku oraz umiejętność korzystania z Internetu i politykę wsparcia.

E-commerce, Polska na tle Europy



Źródło: ONS, Ecommerce Foundation, Eurosender, Forrester Research, Savills



Zapraszamy do kontaktu

Warehousemarket.pl to baza wiedzy dotycząca nieruchomości logistycznych i darmowa wyszukiwarka powierzchni magazynowych i przemysłowych stworzona przez ekspertów firmy doradczej Savills. Na stronie znajdują się szczegółowe dane odnośnie ponad 300 obiektów magazynowych zlokalizowanych na terenie całej Polski.

Dział najmu powierzchni magazynowych i przemysłowych

Kamil Szymański

dyrektor działu powierzchni
magazynowych
i przemysłowych
+48 785 504 691
kamil.szymanski@savills.pl

Michał Śniadala

dyrektor w dziale powierzchni
magazynowych
i przemysłowych
+48 502 406 036
michal.sniadala@savills.pl

Maciej Gierak

manager ds. rozwoju biznesu
w dziale powierzchni
magazynowych i przemysłowych
+48 509 455 959
maciej.gierak@savills.pl

Dział doradztwa inwestycyjnego

John Palmer

dyrektor w dziale
doradztwa inwestycyjnego
+48 501 203 821
john.palmer@savills.pl

Dział badań i analiz

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