

Rynek biurowy w Polsce

II kw. 2014



20 years
in Poland

Warszawa

W I poł. 2014 r. poziom popytu brutto wyniósł 258 900 m², w tym 129 500 m² stanowiły transakcje zawarte w II kw. Wiodącą pod tym względem dzielnicą pozostaje Mokotów, gdzie w II kw. wynajęto 44 700 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, co przekłada się na 37% udział w całkowitym popycie brutto zarejestrowanym w stolicy w I poł. 2014 r. Przednajmy w II kw. stanowiły jedynie 4,4% całkowitego popytu, z największą umową typu pre-let na 3 200 m² podpisaną przez TNT Express w budynku Nord Point. Nowe transakcje i odnowienia umów pozostają na wysokim poziomie z udziałami odpowiednio 50% i 35%. Największe umowy najmu w II kw. zawarto w International Business Center (PwC, odnowienie na 10 800 m²), Marynarskiej 12 (Citibank, powiększenie o 7 900 m²) oraz w biurowcu przy ul. Płockiej 9/11 (nowa umowa na 6 000 m² podpisana przez Sąd Okręgowy i Sąd Rejonowy).

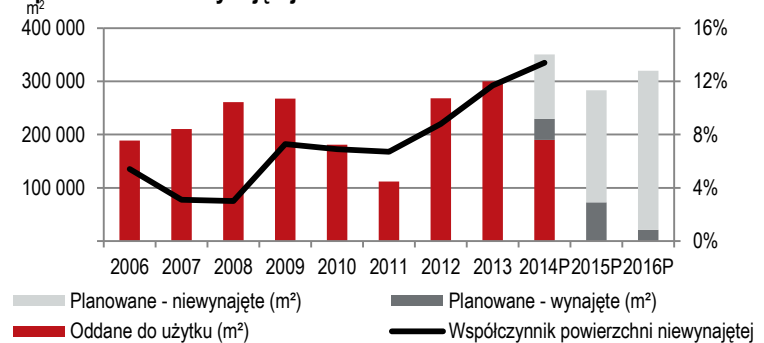
Aktywność deweloperów nie słabnie. W chwili obecnej w Warszawie realizowanych jest ponad 578 900 m² biur, kolejne 61 800 m² przechodzi gruntowną renowację. W I poł. 2014 r. do użytku oddano 190 300 m². II kw. zasilił Warszawę o 106 000 m², w tym największymi oddanymi biurowcami były m.in. Eurocentrum Office Complex I (38 700 m²) i Green Wings (10 800 m²), oba w dzielnicy Południowo-Zachodniej, oraz Gdański Business Center 1-A (29 600 m²) w rejonie Północnym. W lokalizacjach poza Centrum podaż przekroczyła 3 miliony m², pomimo że w strefach Wschodniej, Południowej Dolnej i Zachodniej nie odnotowano nowych projektów. Szacujemy, że 25% powierzchni, która zostanie oddana między III i IV kw. 2014 r. jest obecnie zabezpieczona umowami najmu.

Współczynnik powierzchni niewynajętej w I poł. 2014 roku odnotował niewielki wzrost w porównaniu z końcem roku 2013, kiedy to wyniósł 11,8%. Obecnie 13,4% nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie pozostaje niewynajętej (13,6% w Centrum,

13,3% w strefie poza Centrum). Wolumen projektów zaplanowanych do oddania na 2014 r. oraz w latach 2015-2016 jest wysoki, dlatego też spodziewamy się dalszych presji zwykłych na ten wskaźnik.

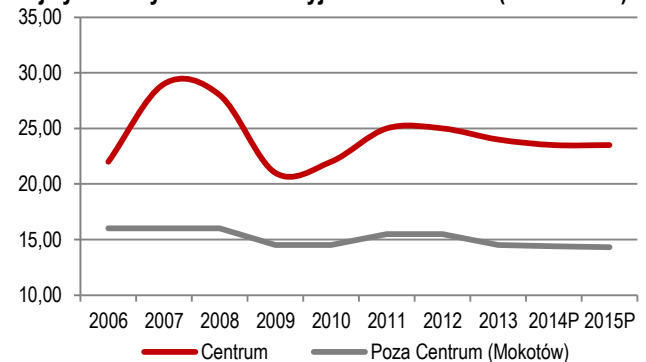
Obecnie, najwyższe czynsze transakcyjne w Centrum wahają się pomiędzy 22 a 24€ / m² / m-c, a w najbardziej popularnych lokalizacjach poza Centrum (np. na Mokotowie) od 14,50 do 14,75€ / m² / m-c. W regionie Południowo-Zachodnim czynsze nie przekraczają 15-16€ / m² / m-c. Niemniej jednak przewidywana znaczna podaż na kolejne lata oraz rosnący wskaźnik pustostanów będzie wywierał presję na deweloperów i ich politykę najmu.

Biura oddane do użytku, planowane i współczynnik powierzchni niewynajętej



Źródło: JLL, WRF, II kw. 2014, P-prognoza

Najwyższe czynsze transakcyjne w Warszawie (€ / m² / m-c)



Źródło: JLL, II kw. 2014, P-prognoza

Główne rynki biurowe w Polsce (poza Warszawą)

Na rynkach regionalnych w I poł. roku wynajęto 189 000 m² biur. Do największych transakcji drugiego kwartału należały m.in. odnowienie umowy przez UPC na 6 500 m² w Green Parku w Katowicach, ekspansja firmy z branży IT w Enterprise Park C w Krakowie (5 600 m²) oraz odnowienie umowy na prawie 5 000 m² w Silver Forum we Wrocławiu (bank). Pozytywne zmiany odnotowaliśmy na rynku łódzkim, gdzie popyt brutto w II kw. osiągnął 14 200 m². Tym wynikiem, na koniec czerwca 2014 r., Łódź wygenerowała 85% popytu zarejestrowanego w całym 2013 roku. Warto wspomnieć, że średnio w Łodzi wynajmuje się ok. 5 800 m² biur na kwartał.

W I poł. 2014 r. w miastach regionalnych pojawiło się 123 100 m² nowej powierzchni biurowej, głównie w Katowicach (24% wszystkich budynków oddanych do użytku) oraz Trójmieście i Krakowie (po 20%). Największymi biurowcami oddanymi w II kw. były: Olivia Four w Gdańsku (12 500 m²), Alma Tower w Krakowie (10 400 m²) i GPP Business Park II w Katowicach (7 500 m²). Zasoby biurowe nie zwiększyły się jedynie w Łodzi.

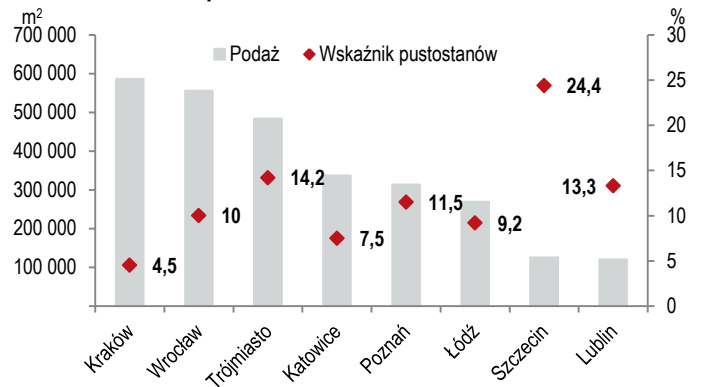
Na rynkach poza Warszawą powstaje aktualnie 531 400 m² biur, najwięcej w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście (67% całej podaży). Kraków pozostaje pod tym względem w ścisłej czołówce (136 500 m² w budowie), z czego 64% trafi na rynek do końca tego roku. Warto wspomnieć, że w odróżnieniu od innych miast regionalnych, w których współczynnik przednaju waha się w granicach 18,5% a 25,5%, w Krakowie 44% powierzchni w budowie jest zabezpieczone umowami typu pre-let. Wyjątek stanowi jedynie Szczecin, gdzie współczynnik ten wynosi 8,5%.

Wskaźniki powierzchni niewynajętej w miastach regionalnych pozostają stabilne. Największe spadki względem 2013 roku odnotowane zostały w Łodzi (4,3pp), Poznaniu (3,1pp) oraz w Lublinie (2,6pp). Zwyżkowe presje widoczne były w Trójmieście (1,7pp), a powierzchnia niewynajęta na koniec czerwca stanowiła 14,2%. Nadal najniższy wskaźnik pustostanów jest rejestrowany w Krakowie (4,5%), a najwyższy w Szczecinie (24,4%).

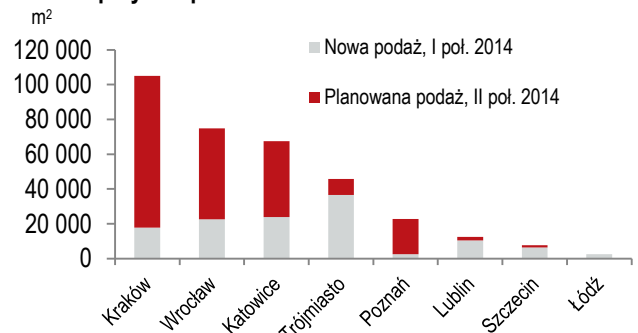
Najwyższe czynsze transakcyjne w miastach regionalnych wynoszą odpowiednio od 11-12€/ m² / m-c w Lublinie do 14-15€/ m² / m-c we Wrocławiu i Poznaniu. Średnie czynsze pozostają najwyższe w Krakowie (13,7-14€/ m² / m-c) i Katowicach (12,5-13,75€/ m² / m-c), najniższe w Lublinie (10€/ m² / m-c).

Spodziewamy się, że warunki najmu na większości rynków biurowych w Polsce pozostaną przychylnie najemcom. Zrównoważona sytuacja rynkowa będzie w szczególności widoczna w tych miastach, które charakteryzują się wysokim popytem oraz relatywnie niskim wskaźnikiem pustostanów.

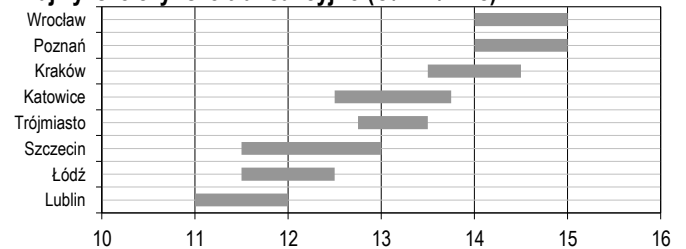
Podaż i wskaźnik pustostanów



Nowa i przyszła podaż 2014



Najwyższe czynsze transakcyjne (€/ m² / m-c)



Źródło wszystkich wykresów: JLL

JLL

Anna Młyniec
Head of Office Agency
and Tenant Representation,
ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Tel. +48 22 318 0000
Fax +48 22 318 0099
anna.mlyniec@eu.jll.com

www.jll.pl

JLL

Mateusz Polkowski
Associate Director
Research & Consultancy
ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Tel. +48 22 318 0042
Fax +48 22 318 0099
mateusz.polkowski@eu.jll.com

www.jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.

officefinder.pl

