

Rynek biurowy w Polsce

IV kw. 2014



Warszawa

Dzięki wysokiej aktywności najemców w IV kw. (wynajęte ok. 191 000 m²) całkowity popyt na powierzchnie biurowe w 2014 r. osiągnął poziom 612 000 m² i był, jak prognozowano, niższy niż odnotowany w rekordowym roku 2013 o 21 000 m². Najwyższy udział w wolumenie podpisanych umów najmu miał Mokotów (strefa US) – 28%, Centrum (COB i Obrzeża) – 26% oraz rejon Alei Jerozolimskich i ul. Żwirki i Wigury (strefa SW) – 22,5%. Najemcy wynajęli na zasadach przednajmu około 92 800 m², czyli o 42 000 m² mniej niż w 2013r. Średnia wielkość transakcji pre-let wyniosła około 2 700 m². Największe umowy w IV kw. zostały zawarte przez: ARiMR (odnowienie 17 500 m² w Poleczki Business Park), spółki z grupy PKP (przednajem 15 000 m² w West Station) oraz Deloitte (przednajem 10 600 m² w Q22).

Warto zauważyć, że sektor publiczny wygenerował 13% całego popytu na biura w 2014 r. w Warszawie. Jest to jasny sygnał, że staje się on jednym z nowych, istotnych graczy na rynku wynajmu nowoczesnej powierzchni biurowej. Uważamy, że popyt na biura w Warszawie będzie się utrzymywał na wysokim poziomie w najbliższych latach.

W 2014 r. zasoby biurowe Warszawy urosły o 277 000 m² i osiągnęły poziom prawie 4.4 miliona m². W IV kw. na rynek trafiło jedynie 22 500 m², czego przyczyną było przesunięcie na początek 2015 r. terminu oddania do użytku kilku projektów biurowych o relatywnie niskim poziomie wynajęcia. Konsalnet HQ (9 200 m²), Nord Point (5 500 m²), Alto Wilanów (4 600 m²) i odnowiona Mokotowska 33/35 to budynki dostarczone na rynek w IV kw.

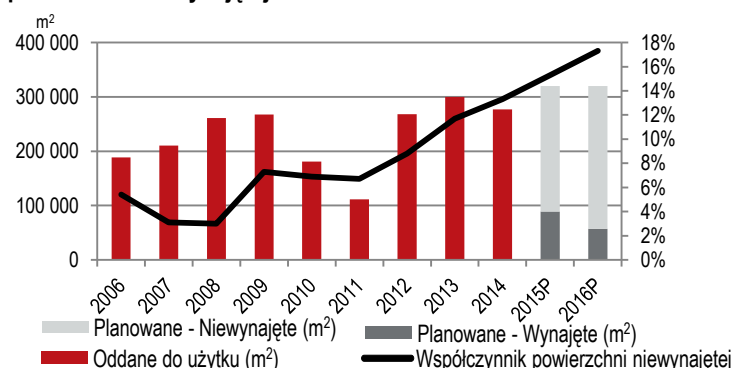
Aktywność budowlana deweloperów utrzymuje się na rekordowym poziomie. W realizacji pozostaje 760 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej (wliczając 56 000 m² w trakcie renowacji). Około 19% tej powierzchni jest zabezpieczone umowami pre-let. Spodziewamy się, że w 2015 r. na rynek trafi 320 000 m² nowych biur i co najmniej tyle samo w roku 2016.

Ze względu na bardzo ograniczoną nową podaż w IV kw. 2014 r. współczynnik powierzchni niewynajętej obniżył się nieznacznie do

poziomu 13,3%, niemniej jednak cały czas trend pozostaje wzrostowy. W Centrum wskaźnik wolnej powierzchni wyniósł 15,2%, a poza nim 12,4%.

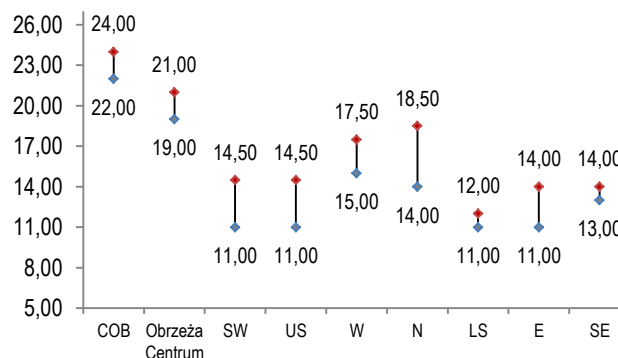
Stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe pozostały relatywnie stabilne, jednak ze względu na spodziewaną wysoką nową podaż będą w najbliższym czasie pod presją zniżkową. Obecnie, najwyższe stawki najmu w Centrum wahają się między 22€ a 24€ / m² / m-c, a poza nim około 11€-18,50€ / m² / m-c.

Biura oddane do użytku, planowane i współczynnik powierzchni niewynajętej



Źródło: JLL, WRF, IV kw. 2014 r., P-prognoza

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



Źródło: JLL, IV kw. 2014 r.

Główne rynki biurowe w Polsce (poza Warszawą)

Rok 2014 okazał się rekordowy pod względem popytu na rynkach regionalnych; łącznie wynajęto ponad 445 000 m² biur, co stanowi 23% wzrost w porównaniu do 2013 r. Wolumen wynajętej powierzchni w Krakowie, Wrocławiu oraz Łodzi był najlepszy w historii i wyniósł odpowiednio 144 000 m², 97 000 m² oraz 44 000 m². Do największych transakcji należały: odnowienie umowy oraz ekspansja Infosys na 21 000 m² w Green Horizon w Łodzi, przednajem HP GBC na 16 400 m² w biurowcu Dominikański oraz odnowienie na 10 700 m² w Renomie we Wrocławiu, przednajem na 14 000 m² Nokia Networks w budynku West Gate we Wrocławiu.

W 2014 r. w miastach regionalnych wybudowano ponad 323 000 m² nowej powierzchni biurowej. Warto wspomnieć, że zarówno w roku 2014, jak i 2015 nowe realizacje na rynkach regionalnych znacznie przekroczyły wolumenowo projekty biurowe oddawane do użytku w stolicy. W ub. r. blisko 70% podaży zostało oddane w trzech ośrodkach: Krakowie (92 400 m²), Trójmieście (69 200 m²) oraz Katowicach (60 100 m²). Trzema największymi obiektami ukończonymi w 2014 roku były: Kapelanka A&B (28 700 m²) w Krakowie, Green Day (15 500 m²) we Wrocławiu oraz Centrum Biurowe Neptun (15 300 m²) w Trójmieście.

Główne rynki biurowe poza Warszawą cechują się wysoką aktywnością deweloperską. Ponad 630 000 m² biur w tych miastach pozostaje w aktywnej budowie (1,4 miliona m² uwzględniając Warszawę). Wrocław oraz Kraków są liderami w tej kategorii posiadając około 160 000 m² w budowie, przy czym 70% realizowanych obecnie obiektów biurowych w Polsce znajduje się we Wrocławiu, Krakowie oraz Trójmieście. Co ciekawe, sporą część stanowią duże budynki biurowe o powierzchni ponad 20 000 m². Największe obiekty w trakcie budowy znajdują się we Wrocławiu: Business Garden faza I (37,700 m²) oraz Dominikański (35,600 m²). Co istotne, Wrocław i Kraków notują najwyższe współczynniki wynajęcia realizowanych biurowców, odpowiednio 38% oraz 25%.

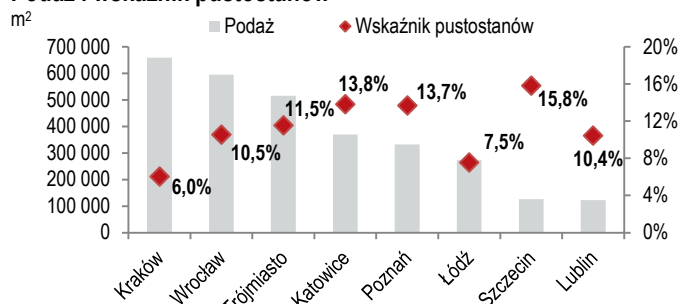
Większość rynków regionalnych zanotowała spadek wskaźnika pustostanów na przestrzeni roku. Jedynie Katowice i Kraków zarejestrowały niewielki wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej. Największe obniżenie tego indeksu zostało odnotowane w Szczecinie (8,7pp), w Łodzi (6,0pp) i w Lublinie (5,5pp), podczas gdy we Wrocławiu pozostał stabilny. Pomimo tych

wahań najniższym współczynnikiem powierzchni niewynajętej nadal odznacza się Kraków (6,0%) a najwyższym - Szczecin (15,8%).

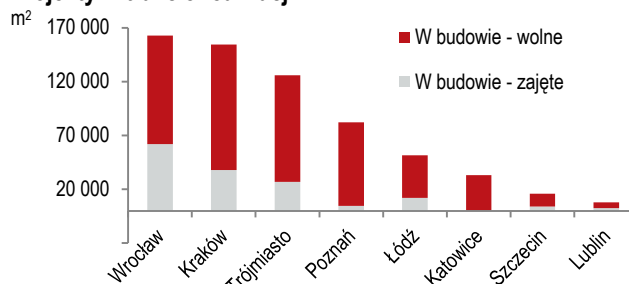
Najwyższe czynsze transakcyjne w miastach regionalnych wynoszą odpowiednio od 11-12€ / m² / m-c w Lublinie do 14-15€ / m² / m-c w Poznaniu. Średnie czynsze pozostają najwyższe w Krakowie (13,5-14€ / m² / m-c) a najniższe w Lublinie (10€ / m² / m-c).

Rok 2014 był dużym sukcesem na rynkach regionalnych. Znaczej aktywności deweloperów towarzyszył wysoki popyt, co doprowadziło do obniżenia współczynników powierzchni niewynajętej na niektórych rynkach. Najważniejszym czynnikiem wzrostu dla rynków regionalnych był sektor nowoczesnych usług biznesowych, który pozostał kluczowym najemcą w większości miast.

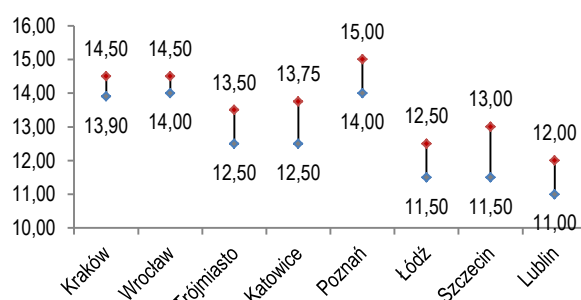
Podaż i wskaźnik pustostanów



Projekty w trakcie realizacji



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



Źródło wszystkich wykresów: JLL, IV kw. 2014 r.

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. 2015. 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.



bazabiur.pl