

Rynek biurowy w Polsce

III kw. 2015



Warszawa

Po dobrym 2014 r., warszawski rynek biurowy zanotował dalszy wzrost aktywności najemców. W I-III kw. 2015 r. łącznie wynajęto 612 800 m² (w tym 222 600 m² w III kw.), co jest wynikiem wyższym od całego 2014 r. Mokotów był liderem pod względem wynajętej powierzchni (174 700 m²), natomiast największe umowy zawarto w dzielnicy Obrzeża Centrum, która zanotowała rekordowy popyt (155 500 m² w tym roku). Wolumen transakcji zarejestrowany w dzielnicach centralnych stanowił 36% całkowitego popytu, co pokazuje coraz większe zainteresowanie najemców tym obszarem (zwłaszcza Obrzeżami Centrum). Niemniej jednak, znaczący wolumen planowanej podaży, wyższy niż poziom absorpcji netto, doprowadzi do wzrostu pustostanów w Warszawie w 2016 r., szczególnie w dzielnicach centralnych.

Ponad 303 200 m² wyniósł łączny wolumen nowych umów zawartych w istniejących budynkach, kolejne 95 400 m² dotyczyło przednajmów, natomiast 40 100 m² przypadło na ekspansje. Popyt netto wyniósł 72% całkowitego wolumenu transakcji. Firmy z sektora usług, IT i telekomunikacji były najbardziej aktywne na rynku (odpowiednio 27% oraz 22% udział w łącznym popycie), wynajmując 257 000 m². Do największych umów III kw. należały: umowa na potrzeby własne właściciela na 11 500 m² w Powiśle Park, odnowienie na 11 000 m² dla międzynarodowego banku w Focus, odnowienie na 9 800 m² dla Orange w Renaissance Plaza, odnowienie i ekspansja Gaz-System na 9 200 m² w Cristal Park oraz nowa umowa na 7 000 m² dla AstraZeneca w Postępu 14. Uważamy, że popyt będzie utrzymywał się na wysokim poziomie także w ostatnim kwartale 2015 r. oraz w 2016 r.

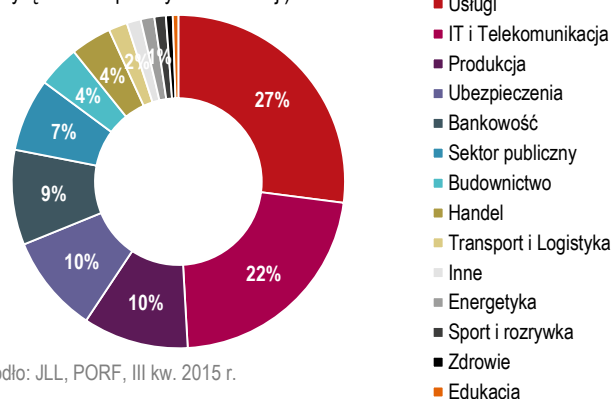
W I-III kw. 2015 r. do użytku oddano około 238 300 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, w tym prawie 91 400 m² w III kw. Największymi obiektami wprowadzonymi na rynek były Royal Wilanów (29 800 m²), Domaniewska Office Hub (27 000 m²) oraz Multimedialny Dom Plusa (22 700 m²). Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie. Obecnie 612 600 m² jest w budowie.

Wskaźnik pustostanów zanotował nieznaczny spadek; na koniec III kw. wyniósł 12,9% (16,4% w COB, 12,4% na Obrzeżach Centrum oraz 12,5% Poza Centrum). Spodziewamy się wzrostu wskaźnika wraz z wejściem na rynek nowej podaży w 2016 r.

Stawki czynszu pozostały stabilne w III kw. Obecnie w Centrum wahają się od 21 do 23,5 € / m² / miesiąc, oraz od 11 do 18 € / m² / miesiąc poza nim. Presja zniżkowa ma odzwierciedlenie głównie w stawkach efektywnych, które są średnio 15-20% niższe od stawek transakcyjnych, a w przypadku kluczowych najemców pakiet zachęt może być jeszcze korzystniejszy. Najemcy uważnie rozpatrują oferty, natomiast czynsze w coraz większym stopniu zależą od dostępności transportu publicznego oraz udogodnień w otoczeniu danego biurowca.

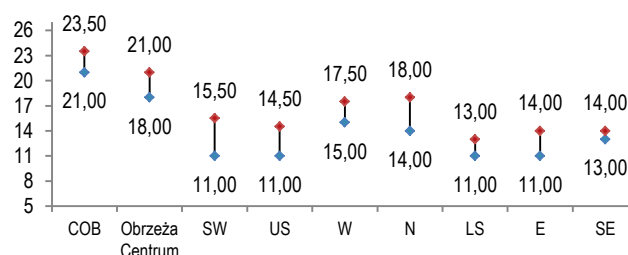
Struktura popytu I-III kw. 2015 r.

(z wyłączeniem poufnych transakcji)



Źródło: JLL, PORF, III kw. 2015 r.

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



Źródło: JLL, III kw. 2015 r.

Rynek biurowy w Polsce (poza Warszawą)

W III kw. 2015 r. popyt brutto na regionalnych rynkach biurowych w Polsce (z wyłączeniem Warszawy) wyniósł około 190 000 m² (27% wzrost kw-d-kw i 66% r-d-r) oraz około 472 200 m² w okresie I-III kw. br. (6% powyżej wyniku z całego 2014 r.). Około 50% zarejestrowanego popytu wygenerował sektor usług dla biznesu (BPO/SSC). Dobra koniunktura, znacznie przewyższająca długoterminowe średnie, dotyczyła wszystkich analizowanych rynków. Liderami wzrostów pozostawały Kraków, Trójmiasto i Wrocław, a ich udział w całkowitym popycie brutto w I-III kw. 2015 r. ukształtował się na poziomie, odpowiednio, około 27%, 17% i 16%. III kw. 2015 r. okazał się wyjątkowo korzystny także dla Poznania, gdzie wolumen umów najmu sięgnął około 32 500 m² (vs. 18 800 m² w całym 2014 r.).

Tzw. umowy przednajmu stanowiły około 29% całkowitego popytu brutto zarejestrowanego od początku roku (około 139 000 m²), 23% przypadło na odnowienia dotychczasowych kontraktów. Największe transakcje w III kw. br. zawarte zostały przez: BZWBK w Poznaniu (około 24 100 m² w Poznańskim Centrum Finansowym i Business Garden Poznań), State Street w Gdańsku (15 000 m² w Alchemia II) oraz poufnego najemcę w Katowicach (10 000 m² w Katowice Business Point). Spodziewamy się, że wysoki poziom popytu na rynkach regionalnych utrzyma się także w IV kw. br.

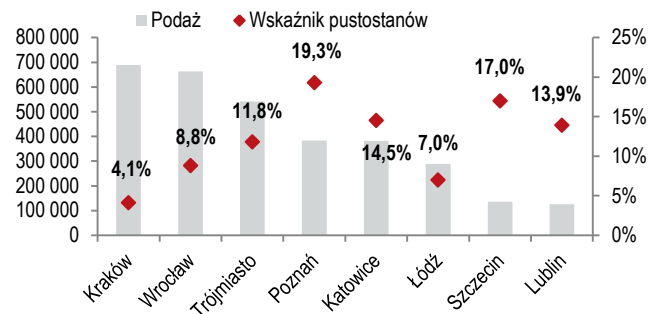
W III kw. do użytkowania oddano około 39 200 m² biur, z czego około 55% we Wrocławiu w ramach inwestycji Dominikański B (21 600 m²). Inne biurowe realizacje z III kw. br. to: KOGA (7 000 m²) i Allcon@park 4 & 5 (4 900 m²) w Gdańsku, ENTER w Gdyni (3 600 m²) oraz Roch Office Park D w Poznaniu (2 000 m²). W aktywnej budowie pozostaje kolejne 680 000 m² biur, z czego około połowa powstaje w Krakowie i Wrocławiu.

Silny rynek najmu w połączeniu z ograniczoną nową podażą, skutkowałą spadkiem poziomu pustostanów zarejestrowanym już drugi kwartał z rzędu w Krakowie i Poznaniu. Za wyjątkiem Szczecina (+1,4 pp), pozostałe rynki biurowe w Polsce nie odnotowały znaczących wahań wskaźnika. Spodziewamy się, że w najbliższych miesiącach współczynnik pustostanów wzrośnie na większości rynków regionalnych.

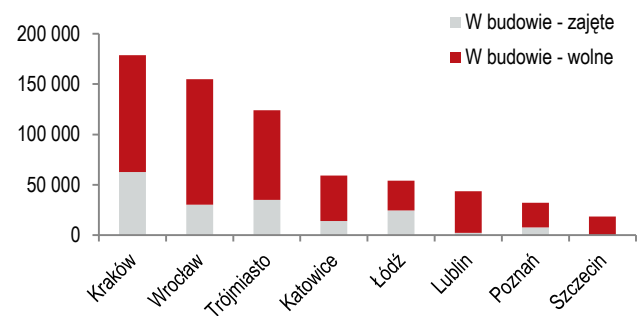
Będzie to spowodowane planowanym dostarczeniem na rynek około 178 000 m² w samym IV kw. br., z czego najwięcej zasili rynek krakowski i trójmiejski.

Czynsze utrzymują się stabilnym poziomie. Jedyna nieznaczna, zniżkowa korekta o około 0,5 € odnotowana w II kw. br. dotyczyła Poznania. Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne w miastach regionalnych wynoszą od 11-12 € / m² / m-c w Lublinie do 14-14,5 € / m² / m-c w Poznaniu, Wrocławiu oraz Krakowie.

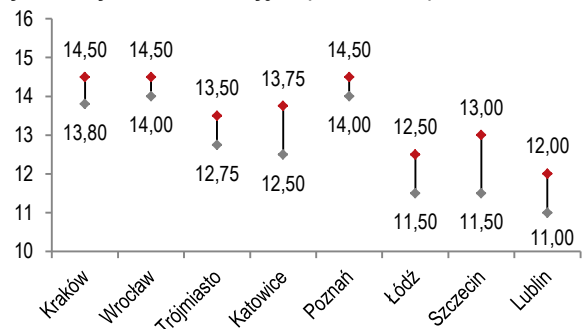
Podaż (m²) i wskaźnik pustostanów



Projekty w trakcie realizacji (m²)



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



Źródło wszystkich wykresów: JLL, III kw. 2015 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.



officefinder.pl