

PROPERTY TIMES

Rosnąca aktywność najemców

Warszawa, Biura, III kw. 2015 r.

5/11/2015

Spis treści

Spis treści	1
Podaż	2
Popyt	2
Stopa pustostanów	3
Czynsze	3
Definicje	4
Standardowe warunki najmu	4

Autor

Katarzyna Lipka
Zastępca Dyrektora
Zespół Doradztwa i Analiz Rynkowych
+48 22 2223 132
katarzyna.lipka@cushwake.com

Kontakty

Kamila Wykrota
Dyrektor Zespołu Doradztwa
i Analiz Rynkowych
+ 48 22 2223 000
kamila.wykrota@cushwake.com

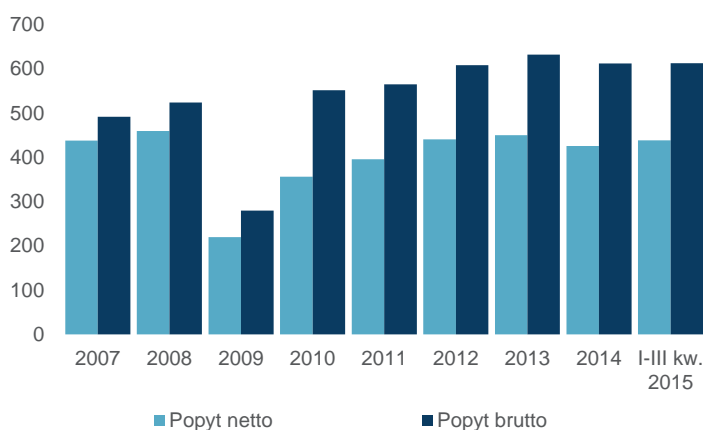
Magali Marton

Head of EMEA Research
+ 33 1 49 64 49 54
magali.marton@cushwake.com

- Pod koniec III kw. 2015 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 4,63 miliona m kw., z czego 29% jest zlokalizowane w strefach centralnych, a pozostała część w dzielnicach poza centrum (znaczną większość w strefach Południe Górne i Południowy Zachód).
- Od stycznia do września pozwolenie na użytkowanie otrzymali projekty o łącznej powierzchni biurowej 240 000 m kw., a do końca roku planowane jest ukończenie 80 000 m kw. Jeśli te plany zostaną wykonane, w 2015 roku odnotowany zostanie najwyższy poziom rocznej podaży od 2001 roku.
- Popyt na powierzchnie biurowe w 2015 roku był silny, co odzwierciedla rekordowy wolumen transakcji najmu oraz absorpcji netto (wartości odnotowane w ciągu trzech kwartałów były wyższe bądź równe wielkościom z całego 2014 roku).
- W rezultacie stopa pustostanów w Warszawie spadła w porównaniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale, z 14,1% do 12,9%. Jest to najniższa wartość od I kw. 2014, a także pierwszy kwartalny spadek od 2011 roku.
- Średnie stawki czynszów dla najlepszych powierzchni biurowych w strefach centralnych plasowały się w przedziale 22-24 euro za m kw. za miesiąc. W lokalizacjach oddalonych od centrum czynsze wynosiły 13-15,5 euro, natomiast dla budynków położonych blisko granic strefy Obrzeża Centrum – 16-18 euro.
- Biorąc pod uwagę wysoki poziom nowej podaży planowanej na 2016 rok, stopy pustostanów mogą wzrosnąć, co wywrze dalszą presję na spadek czynszów efektywnych, zwłaszcza budynkach o niższej jakości i położonych w mniej popularnych lokalizacjach.

Wykres 1

Roczne wielkości popytu (tys. m kw.)



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Podaż

W ciągu pierwszych trzech kwartałów 2015 roku pozwolenie na użytkowanie otrzymały projekty biurowe o łącznej powierzchni blisko 240 000 m kw. W rezultacie zasoby powierzchni biurowej w Warszawie sięgnęły 4,63 miliona m kw. W samym trzecim kwartale 2015 roku na rynek dostarczone zostało 90 000 m kw. zlokalizowane w czterech budynkach, w tym Royal Wilanów (29 800 m kw.) i Domaniewska Office Hub (27 000 m kw.).

Łącznie z powierzchnią 80 000 m kw. planowaną do końca 2015 roku, poziom podaży w tym roku może sięgnąć 320 000 m kw., co będzie najwyższą wartością notowaną na rynku od 2001 r.

Zgodnie z zapowiedziami deweloperów w 2016 roku możemy spodziewać się podaży na poziomie 430 000 m kw., w tym dwóch wieżowców położonych w centrum miasta: Q22 i Warsaw Spire, które powiększą zasoby powierzchni biurowej o blisko 120 tys. m kw. Niemniej jednak, w zależności od sytuacji rynkowej oraz aktywności najemców, ukończenie części projektów planowanych na przyszły rok może ulec opóźnieniu.

Obecnie ok. 650 000 m kw. powierzchni biurowej znajduje się w fazie realizacji, z czego ponad 60% zlokalizowane jest w dwóch strefach biurowych: Obrzeża Centrum i Południowy Zachód. Za kilka lat rejonem największej koncentracji nowej powierzchni biurowej może stać się okolica Ronda Daszyńskiego (część strefy Obrzeża Centrum), gdzie budowane są takie projekty jak Warsaw Spire czy Prime Corporate Center.

Popyt

W trzecim kwartale 2015 roku aktywność najemców utrzymywała się na wysokim poziomie. Znalazło to odzwierciedlenie w wysokim wolumenie transakcji najmu, który osiągnął 222 000 m kw. – wartość równą wielkości popytu z poprzedniego kwartału oraz wzrost o 36% w porównaniu do analogicznego okresu 2014.

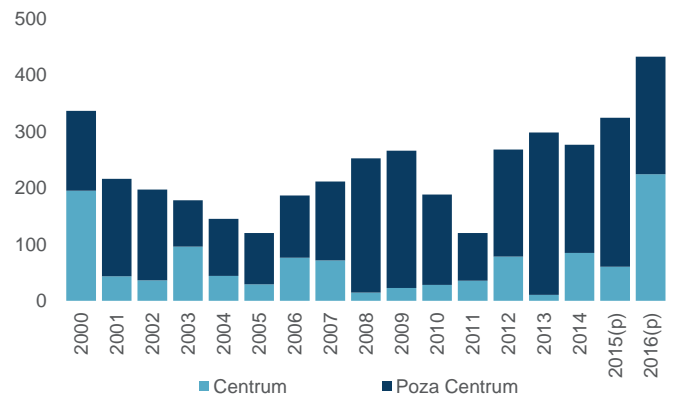
Biorąc pod uwagę pierwsze trzy kwartały 2015 roku, popyt brutto osiągnął wartość 613 000 m kw., co równa się wielkości odnotowanej w całym 2014 r. Zakładając, że aktywność najemców pozostanie na relatywnie stabilnym poziomie do końca tego roku, łączny wolumen transakcji najmu może wynieść nawet 800 000 kw., co będzie najwyższą wartością notowaną do tej pory na warszawskim rynku.

Rosnący popyt na powierzchnie biurowe ma również odzwierciedlenie w wielkości absorpcji netto, która pokazuje rzeczywiste zmiany w ilości wynajmowanej powierzchni. Wartość absorpcji netto od stycznia do września 2015 roku przekroczyła 220 000 m kw., co oznacza wzrost o blisko 25% w porównaniu do wielkości odnotowanej w całym 2014 roku. Jeśli popyt utrzyma się na stabilnym poziomie, wartość absorpcji w 2015 roku osiągnie rekordowy poziom.

Strefa Południe Górne utrzymała pozycję najpopularniejszej wśród najemców, natomiast na drugim miejscu znalazła się strefa Obrzeża Centrum. W obu tych lokalizacjach zawarto łącznie ponad 50% wszystkich umów z 2015 roku.

Wykres 2

Roczne wielkości podaży (tys. m kw.)



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF, (p)- prognoza

Tabela 1

Największe budynki biurowe ukończone w 2015 roku

BUDYNEK / STREFA	POWIERZCHNIA BIUROWA (M KW.)	DEWELOPER
Postępu 14 / Południe Górne	35 000	HB Reavis
Royal Wilanów / Południowy Wschód	29 800	Capital Park
Spektrum Tower / Ścisłe Centrum	27 200	Europa Capital
Domaniewska Office Hub / Południe Górne h	27 000	PHN
Pacific Office Building / Południe Górne	17 600	Kronos Real Estate
Park Rozwoju II / Południe Górne	16 800	Echo Investment

Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Tabela 2

Największe transakcje najmu zawarte w 2015 roku

NAJEMCA	POW. BIUROWA (M KW.)	BUDYNEK	TYP TRANSAKCJI
PZU	17 500	Konstruktorska Business Center	Nowa umowa
EY	13 500	Rondo 1	Renegocjacja
Aviva	12 000	Gdański Business Center II C	Przednajem
HP	10 400	University Business Center II	Renegocjacja
P4	10 200	Marynarska BP	Renegocjacja i ekspansja
Orange	9 800	Renaissance Plaza	Renegocjacja

Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Stopa pustostanów

Wskutek silnego popytu stopa pustostanów w Warszawie spadła w porównaniu do wartości notowanej w poprzednim kwartale, z 14,1% do 12,9%. Jest to najniższa wartość od I kw. 2014, a także pierwszy kwartalny spadek od 2011 roku.

Średnia stopa pustostanów w strefach centralnych wyniosła 13,9% (spadek z 15% w II kw. 2015), natomiast poza centrum znalazła się na poziomie 12,5% (13,7% w poprzednim kwartale).

Najwyższe wartości stóp pustostanów odnotowano w strefach Ścisłe Centrum oraz Południe Górne. W strefie Wschód współczynnik powierzchni niewynajętej znajdował się na najniższym poziomie spośród wszystkich innych lokalizacji w Warszawie.

W związku z planowaną wysoką podażą prognozujemy wzrost stopy pustostanów w 2016 roku.

Czynsze

W trzecim kwartale 2015 r. czynsze utrzymywały się na relatywnie stabilnym poziomie w porównaniu do wartości notowanych w pierwszej połowie tego roku.

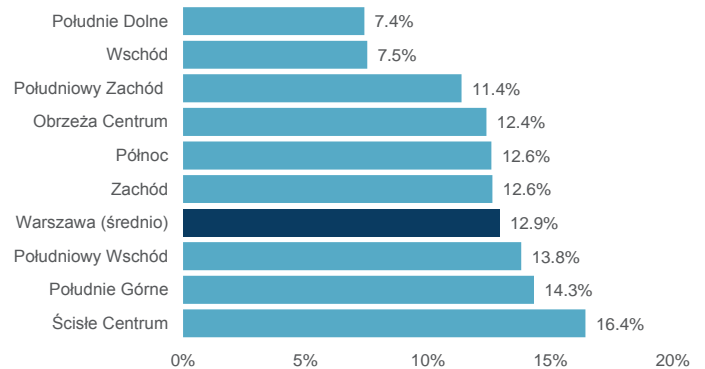
Średnie stawki czynszów dla najlepszych powierzchni biurowych w strefach centralnych plasowały się w przedziale 22-24 euro za m kw. za miesiąc. W lokalizacjach oddalonych od centrum czynsze znajdowały się na poziomie 13-15,5 euro, natomiast dla budynków położonych blisko granic strefy Obrzeża Centrum – 16-18 euro.

Ze względu na silną konkurencję najemcy nadal mogą liczyć na oferowane przez właścicieli budynków atrakcyjne pakiety zachęt, zawierające okresowe zwolnienia z czynszu czy dopłaty do aranżacji powierzchni. Na rynku warszawskim czynsze efektywne są średnio o 10-25% niższe od wywoławczych.

Z uwagi na znaczną podaż planowaną na najbliższe dwa lata, Cushman & Wakefield prognozuje kontynuację tego trendu, zwłaszcza w budynkach o niższej jakości i położonych w mniej popularnych lokalizacjach.

Wykres 3

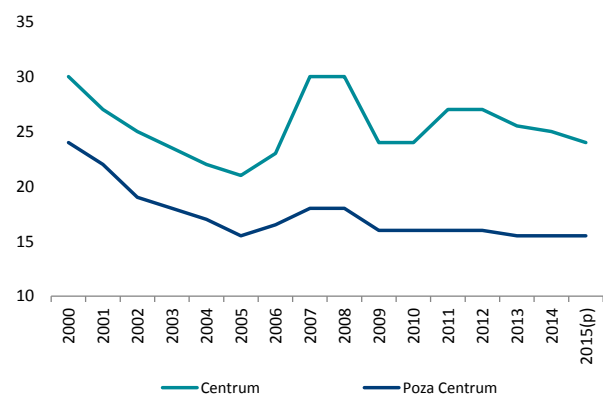
Stopa pustostanów w podziale na strefy, III kw. 2015



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Wykres 4

Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe (euro/m kw./m-c)



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF (p) Prognoza

Definicje

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.
Popyt brutto	Łączny wolumen transakcji najmu, obejmujący nowe umowy, umowy typu pre-let (przednajmu), rozszerzenia dotychczasowej powierzchni, umowy wynajmu powierzchni przez właściciela budynku, jak również przedłużenia dotychczasowych umów / renegocjacji.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renegocjacji.
Absorpcja netto	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie czasu.
Czynsz za najlepsze lokale	Najwyższy czynsz wywoławczy oczekiwany za lokale o standardowej powierzchni (500-1000 m kw.), uwzględniając popyt w każdej lokalizacji, dla obiektów o najwyższej jakości oraz specyfikacji, w najlepszych lokalizacjach na rynku.
PORF	W skład Polish Office Research Forum (PORF) wchodzi sześć firm doradczych działających na rynku nieruchomości: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank i Savills. Przedstawiciele tych firm dążą do ujednoczenia publikowanych wskaźników poprzez zbieranie i porównywanie kwartalnych danych.

Standardowe warunki najmu

Czynsz	Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN
Indeksacja	Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HCPI
Oplata eksploatacyjna	Oplata ponoszona przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków, związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni wspólnych w budynku (w wysokości wskaźnika udziału użytkowanej przez siebie powierzchni brutto w łącznej powierzchni biurowej budynku) Ustalana i płatna w PLN
Długość trwania umowy najmu	Standardowo 5 lat
Zachęty dla najemców	Okresy wolne od czynszu Dopłaty do aranżacji powierzchni
Kaucja	3-miesięczna gwarancja lub depozyt bankowy
Standard dostarczenia powierzchni	Właściciele budynków pokrywają koszty związane z aranżacją powierzchni wspólnych (hol wejściowy, korytarze) oraz wydatki związane ze standardowym wyposażeniem powierzchni

Richard Aboo
Partner, Dyrektor działu powierzchni
biurowych

+48 22 820 20 20
richard.aboo@cushwake.com

Zastrzeżenie

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak Cushman & Wakefield nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. Informacje zawarte w raporcie nie powinny być, w całości lub w części, publikowane, powielane oraz nie powinno się na nie powoływać bez wcześniejszej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na Cushman & Wakefield jako źródło danych.

©2015 Cushman & Wakefield LLP. Wszystkie prawa zastrzeżone.

Pełna lista publikacji
dostępna na stronie
cushmanwakefield.com
oraz w aplikacji Research
App

Cushman & Wakefield (Lumen)
Złota 59
Warszawa, 00-120
Tel. +48 22 2223 000
fax +48 22 2220 001
email info.poland@cushwake.com

Cushman & Wakefield (Metropolitan)
Plac Piłsudskiego 1
Warszawa , 00-078
Tel. +48 22 820 20 20
fax +48 22 820 20 21
email info.poland@cushwake.com

cushmanwakefield.com