

Warszawski Rynek Biurowy, 3 kwartał 2016 r.

Warszawski rynek biurowy przekroczył 5 mln mkw.

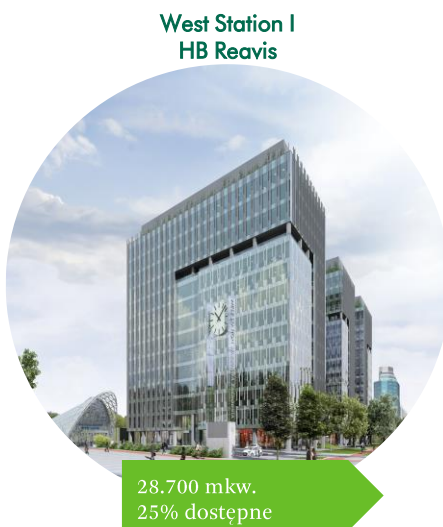
▲ Zasób powierzchni
5.02 mln mkw.

▲ Pustostany
14,6%

▼ Poziom najmu
170.600 mkw.

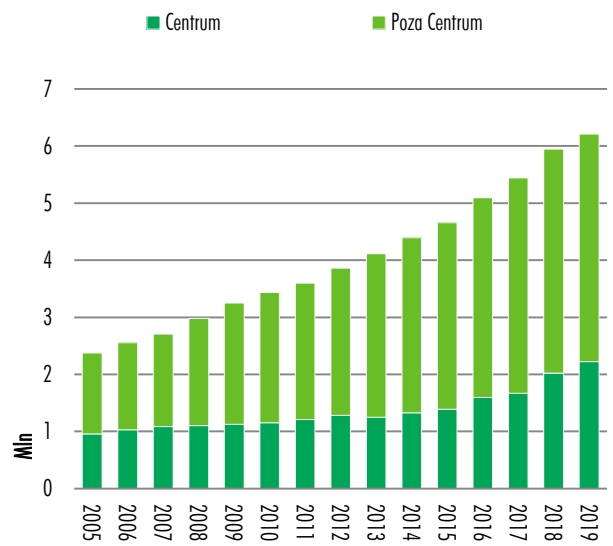
▼ Absorpcja
64.100 mkw.

Obraz 1. Nowy budynek biurowy w Warszawie



*Strzałki wskazują kierunek zmiany wobec analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wykres 1. Podaż powierzchni biurowej w Warszawie (mkw.)



Źródło: CBRE / PORF, 3 kw. 2016, p – prognoza

Tabela 1. Powierzchnia biurowa w Warszawie

Podsumowanie	
Zasób powierzchni biurowej	5.017.100 mkw.
Nowa podaż w 3 kw. 2016 r.	28.700 mkw.
Prognozowana podaż w 2016 r.	454.100 mkw.
Powierzchnia biurowa w budowie	593.800 mkw.
Współczynnik pustostanów	14,6%
Poziom najmu w 3 kw. 2016 r.	170.600 mkw.

Źródło: CBRE / PORF, 3 kw. 2016

Prognoza

Warszawski rynek biurowy utrzymuje pozycję dynamicznie rozwijającego się rynku. Pierwsza połowa 2016 roku była okresem znaczącej aktywności deweloperów. W tym okresie zostały oddane do użytkowania budynki Warsaw Spire oraz Q22. Do końca 2016 roku rynek powiększy się o 454.100 mkw. powierzchni zlokalizowanej w 30 nowych budynkach. W porównaniu do wielkości rynku pod koniec 2015 roku, w całym 2016 roku rynek wzrośnie o 10%. Dostępność wysokiej jakości powierzchni biurowej będzie przyciągać nowych graczy, dotychczas nieobecnych na polskim rynku. Tempo nowej podaży nieznacznie wyprzedza dynamikę wzrostu popytu. To w konsekwencji ma wpływ na wskaźnik pustostanów, który będzie rósł aż do połowy 2018 roku, spodziewamy się, że w tym czasie osiągnie on najwyższą wartość. Oczekuje się, że stawki czynszu za najlepsze powierzchnie, mogą jeszcze spaść o około 2% do końca 2017 roku.

Podaż

Pod koniec 3 kw. 2016 roku, podaż nowoczesnej powierzchni biurowej przekroczyła 5 milionów mkw. i wyniosła 5.017.100 mkw. W 3 kw. tylko jeden projekt został oddany do użytkowania, był to budynek West Station wybudowany przez HB Reavis. Obecnie w Warszawie w trakcie budowy jest ponad 50 projektów biurowych, o łącznej powierzchni 593.800 mkw., z czego 274.800 mkw., czyli 46% budowanej powierzchni, znajduje się w Centrum Warszawy. Taki poziom nowej podaży wpływa na spadek poziomu czynszów za najbardziej atrakcyjne powierzchnie biurowe w mieście.

Pustostany

W 3 kw. 2016 roku, odnotowano 732,000 mkw. dostępnej powierzchni biurowej, co stanowiło 14,6% całkowitej podaży (spadek o 0,8 pp. w ujęciu kwartalnym oraz wzrost o 1,6 pp. w porównaniu do analogicznego okresu w 2015 roku). Tymczasowy spadek pustostanów był głównie spowodowany niskim poziomem nowej podaży w 3 kw. 2016 roku. W 4 kw. 2016 roku, współczynnik pustostanów powinien powrócić na ścieżkę wzrostu. W 3 kw. 2016 roku wskaźnik pustostanów w Centrum Warszawy wyniósł 17,1%, natomiast w lokalizacjach poza centrum osiągnął 13,5%. Warto zauważyć, że nowo oddane budynki szybko znajdują najemców.

KONTAKTY***Łukasz Kaładkiewicz***

Senior Director, Advisory & Transaction Services
+48 22 544 8038

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

Joanna Mroczek

Senior Director, Research & Marketing
+48 22 544 80 61

joanna.mroczek@cbre.com

FOLLOW US ON.

*office***GO**.pl *industrial***GO**.pl

**Poziom najmu**

W 3 kw. 2016 roku, popyt na powierzchnię biurową wyniósł 170.600 mkw., a całkowity wolumen transakcji zarejestrowanych od początku 2016 roku, osiągnął 530.700 mkw. W pierwszych trzech kwartałach 2016 roku najwyższy poziom najmu odnotowano wzdłuż Al. Jerozolimskich (strefa SW, 110.500 mkw.), na Mokotowie (strefa US, 104.300 mkw.), na Obrzeżach Centrum (strefa CC, 96.700 mkw.) i w CBD (85.900 mkw.). Pod koniec 3 kw. 2016, nowe umowy stanowiły 60% transakcji (umowy przednajmu to 14%), renegecje to 30%, a ekspansje stanowiły 10% całkowitego popytu.

Stawki czynszu

W ciągu ostatnich kwartałów obserwowaliśmy stopniowy spadek czynszów za najbardziej atrakcyjne powierzchnie biurowe w Warszawie. Pod koniec 3 kw. 2016 roku, czynsze po raz pierwszy pozostały bez zmian i szacowane są na poziomie 23,00 EUR/mkw./m-c. W ciągu najbliższych dwóch lat czynsze nie powinny ulec zmianie ze względu na ograniczoną podaż najlepszych projektów biurowych w CBD.

BIURO CBRE**CBRE sp. z o.o.**

Rondo ONZ 1, 24 piętro
00-124 Warszawa

Aby dowiedzieć się więcej o CBRE Research lub uzyskać dostęp do innych publikacji, prosimy odwiedzić Global Research Gateway na stronie internetowej www.cbre.com/researchgateway