

SKYLINE TRACKER WARSZAWA

WIOSNA 2016

LOKALIZACJE CENTRALNE
ZNÓW POPULARNE
WŚRÓD DEWELOPERÓW

An aerial photograph of Warsaw, Poland, showing a mix of modern skyscrapers and older residential buildings. In the foreground, a large cable-stayed bridge spans across a wide river. The sky is clear and blue. The image is partially obscured by a white diagonal shape on the right side, which contains text.

WSTĘP

Firma Cushman & Wakefield prezentuje szóstą edycję raportu Skyline Tracker Warsaw, który przedstawia aktywność deweloperską na rynku nowoczesnych powierzchni biurowych w Warszawie.

Metodologia badania opiera się na regularnym monitorowaniu informacji dotyczących budowanych i planowanych biurowców w stolicy, biorąc pod uwagę status projektów (etap budowy i przygotowania inwestycji), co pozwala na wiarygodne prognozowanie przyszłych wielkości podaży oraz implikacji dla rynku.

AKTYWNOŚĆ DEWELOPERÓW NIE SŁABNIE

1.

Na koniec pierwszego kwartału 2016 roku łączne zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie osiągnęły wartość 4,75 mln m kw. Znaczna większość tej powierzchni (ok. 75%) zlokalizowana jest w centrum (strefy Ścisłe Centrum i Obrzeża Centrum) oraz w dwóch strefach pozacentralnych (Południe Górne, obejmujące swoim obszarem dzielnicę Mokotów, oraz Południowy Zachód, czyli dzielnice Ochota i Włochy).

Już od 2011 roku mamy do czynienia ze zwiększoną aktywnością deweloperów, która od 2012 roku przełożyła się na wysokie wartości nowej podaży – w latach 2012–2015 na rynek dostarczono łącznie 1,12 mln m kw. powierzchni, co stanowi blisko 24% całkowitych zasobów w stolicy.

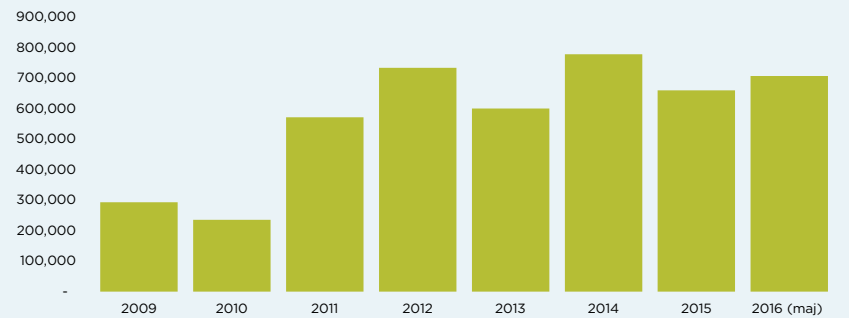
Mimo rosnącej stopy pustostanów, która pod koniec pierwszego kwartału 2016 osiągnęła wartość 14,1%, aktywność deweloperów w Warszawie pozostaje na silnym poziomie. Od stycznia do maja tego roku do użytku oddano projekty o łącznej powierzchni wynoszącej ponad 170 tys. m kw., natomiast w budowie znajduje się ok. 700 tys. m kw., co jest wielkością zbliżoną do wartości notowanej w ciągu ostatnich kilku lat.

Analiza wielkości realizowanej powierzchni biurowej według statusu budowy pozwala zaobserwować, że duża część budynków (ok. 240 tys. m kw.) znajduje się na końcowym etapie, obejmującym prace wykończeniowe wewnątrz obiektu i proces odbioru. Niewiele mniej, bo 220 tys. m kw. powierzchni, to projekty, których realizacja rozpoczęła się niedawno i obecnie trwają prace ziemne.

Biorąc pod uwagę powyższe wielkości, jak również zapowiedzi deweloperów, szacujemy, że do końca 2016 roku pozwolenie na użytkowanie może otrzymać ok. 270 tys. m kw., co łącznie z powierzchnią już zrealizowaną w ciągu pierwszych miesięcy tego roku daje roczną podaż na poziomie 440 tys. m kw. – zdecydowanie najwyższą wartość notowaną do tej pory na rynku warszawskim (średnia z ostatnich czterech lat to niespełna 280 tys. m kw.).

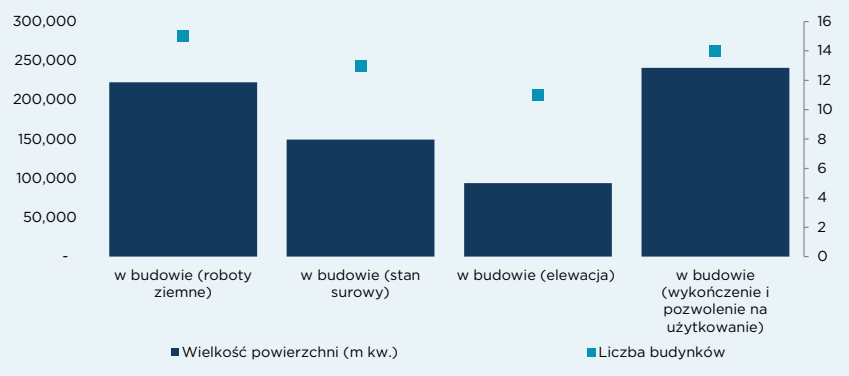
Na 2017 rok planowane jest ukończenie ok. 330 tys. m kw. nowej powierzchni, natomiast projekty z datą realizacji w 2018 roku zaoferują ok. 260 tys. m kw. biur. Uwzględniając fakt, że duża część budowanej powierzchni znajduje się na początkowym etapie (roboty ziemne), można przypuszczać, że w zależności od sytuacji na rynku najmu realizacja części biurowców może ulec opóźnieniu.

WIELKOŚĆ POWIERZCHNI W BUDOWIE W POSZCZEGÓLNYCH LATACH (M KW.)



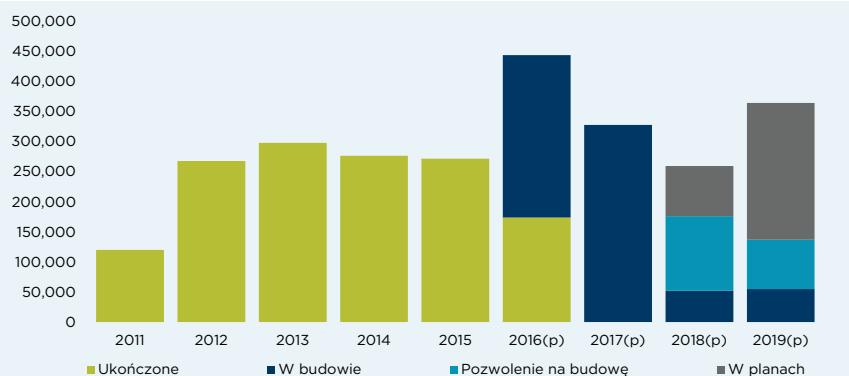
Źródło: Cushman & Wakefield

WIELKOŚĆ POWIERZCHNI W BUDOWIE WG STATUSU



Źródło: Cushman & Wakefield

ROCZNE WARTOŚCI POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE (M KW.)



Źródło: Cushman & Wakefield, (p) prognoza

NOWE LOKALIZACJE NA BIUROWEJ MAPIE STOLICY ("HOT SPOTS")

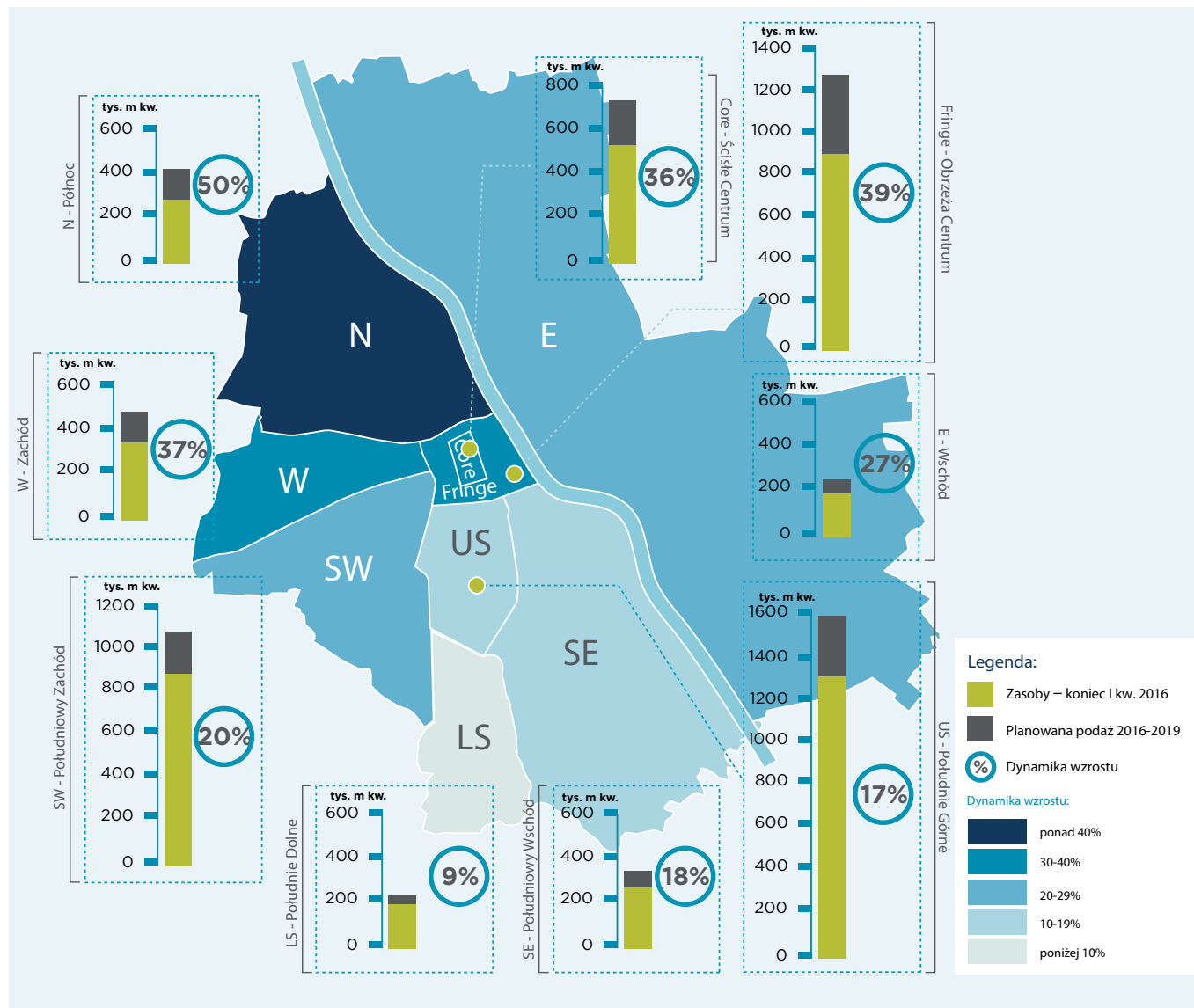
2.

Biorąc pod uwagę rozmieszczenie nowo powstającej powierzchni, można zauważyć, że w ciągu najbliższych czterech lat deweloperzy pozostaną najbardziej aktywni w głównych dzielnicach biznesowych, tj. dwóch strefach centralnych oraz rejonie Południa Górnego i Południowego Zachodu.

Niemniej jednak analiza dynamiki wzrostu podaży w poszczególnych strefach biurowych (procentowa zmiana wielkości zasobów do końca 2019 roku w porównaniu do stanu obecnego) wskazuje, że najszybciej rozwijającymi się strefami biurowymi są Północ (wzrost o 50%), Obrzeża Centrum (39%), Zachód (37%) oraz Ścisłe Centrum (36%).

Najniższy procentowy przyrost zasobów przewidywany jest w strefach Południe Dolne (rejon wzdłuż południowej części ulicy Puławskiej) oraz Południe Górne, która jest obecnie (i w perspektywie kolejnych 4-5 lat pozostanie) największą dzielnicą biznesową w Warszawie.

WIELKOŚĆ ZASOBÓW, PLANOWANEJ PODAŻY I POZIOM DYNAMIKI WZROSTU



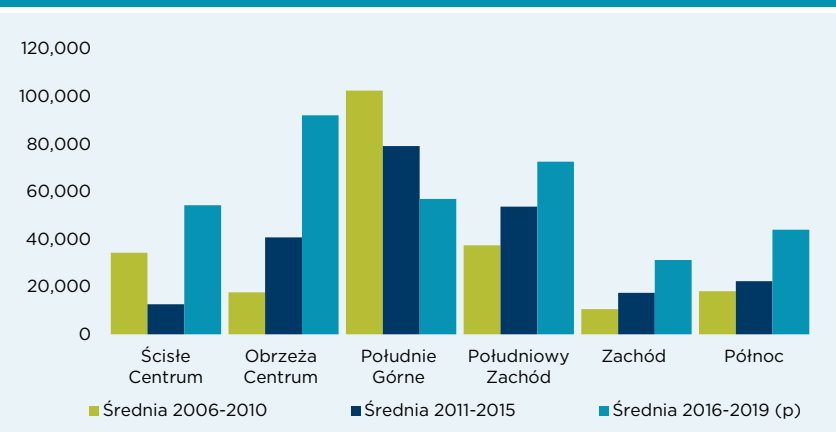
Źródło: Cushman & Wakefield

Analiza średnich wielkości rocznej podaży notowanych w ciągu ostatniej dekady w porównaniu do prognoz na kolejne lata wyraźnie wskazuje na spadek aktywności deweloperów na Mokotowie (strefa Południe Górne). Podczas gdy w okresie 2006–2010 średnioroczne wielkości nowo dostarczanej powierzchni przekraczały 100 tys. m kw., to w ciągu ostatnich pięciu lat spadły do niespełna 80 tys. m kw., a w kolejnych czterech latach nie powinny być wyższe niż 60 tys. m kw.

Podobnie, rozpatrując te same dane dla innych największych dzielnic biznesowych, widać znaczny wzrost zwłaszcza w strefie Obrzeża Centrum, jak również w strefach Ścisłe Centrum, Zachód i Północ. Warto zaznaczyć, że znaczna większość projektów budowanych i planowanych w strefach Północ i Zachód znajduje się niedaleko lokalizacji centralnych (w strefie Północ są to okolice Dworca Gdańskiego, natomiast w strefie Zachód – Ronda Daszyńskiego). Obszary te cieszą się dużą popularnością deweloperów ze względu na preferencje i oczekiwania najemców, z których na pierwsze miejsce wysuwa się dobra dostępność środkami transportu publicznego ze wszystkich rejonów miasta.

Znaczny przyrost podaży w strefie Południowy Zachód związany jest z realizacją dwóch projektów, tj. Business Garden i West Station, które łącznie zaoferują ponad 115 tys. m kw. powierzchni biurowej.

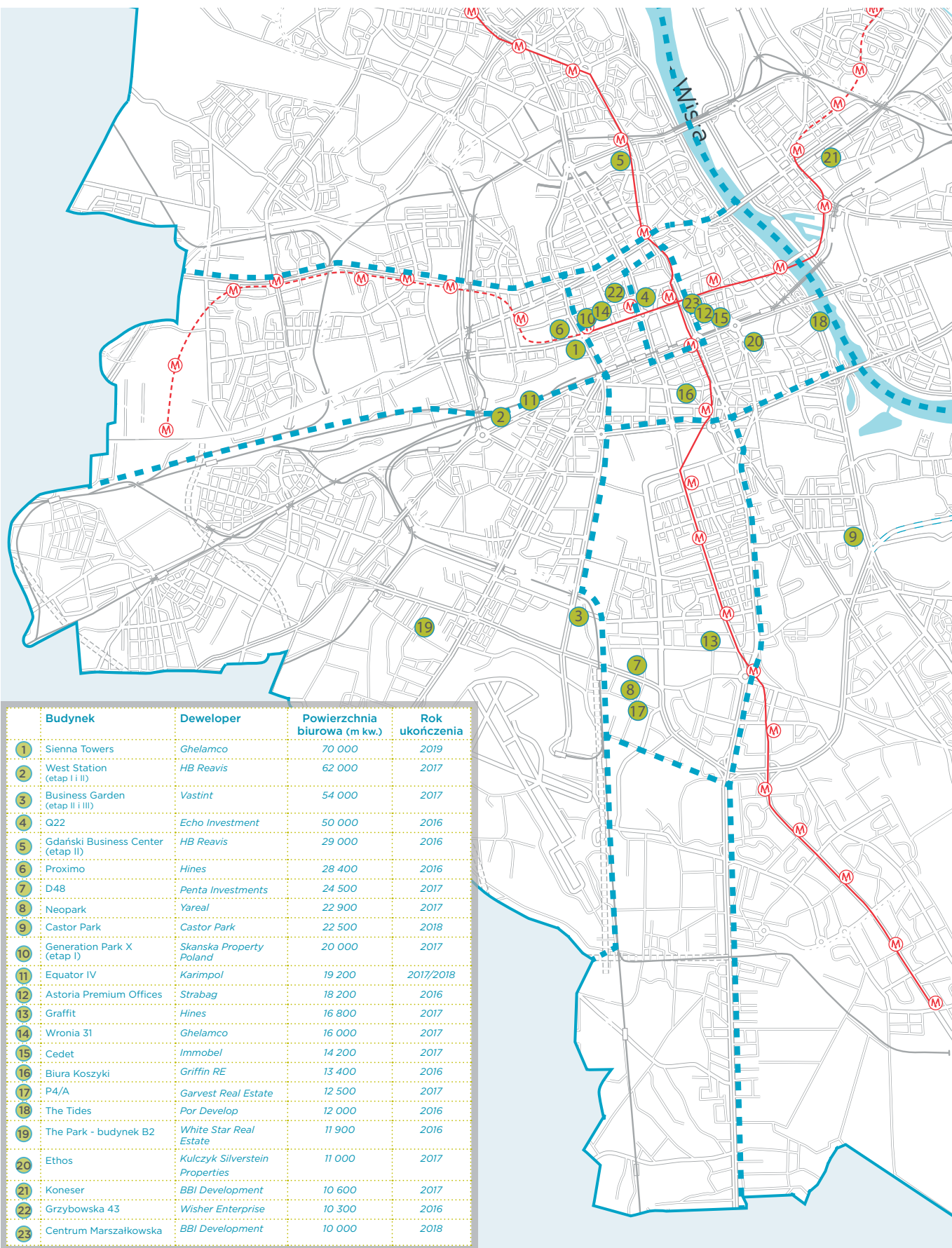
ŚREDNIE WIELKOŚCI ROCZNEJ PODAŻY W NAJWIĘKSZYCH STREFACH BIUROWYCH (M KW.)



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



NAJWIĘKSZE PROJEKTU BIUROWE W BUDOWIE (STAN NA KONIEC MAJA 2016)



Źródło: Cushman & Wakefield

3.

PODSUMOWANIE – IMPLIKACJE DLA RYNKU BIUROWEGO

Ze względu na wysoki poziom nowej podaży notowany na rynku począwszy od 2012 roku, już od kilku lat mamy do czynienia ze stale rosnącą stopą pustostanów. Pod koniec pierwszego kwartału 2016 roku osiągnęła ona poziom 14,1% i była o blisko 7,5 p.p. wyższa od wartości z 2011 roku.

Biorąc pod uwagę niesłabnącą aktywność deweloperów, można przypuszczać, że trend ten utrzyma się również w ciągu kolejnych 3-4 lat, a jego nasilenie zależy będzie głównie od wielkości popytu oraz tempa absorpcji nowoczesnej powierzchni biurowej.

Pozycja negocjacyjna najemców pozostanie silna, a właściciele budynków zmierzają z jeszcze większą konkurencją oraz presją na spadek czynszów, zwłaszcza w przypadku mniej nowoczesnych biurowców w drugorzędnych lokalizacjach.

Wyraźnie widać zmianę preferencji deweloperów dotyczącą lokalizacji projektów – obserwujemy wzrost popularności dzielnic centralnych oraz obszarów położonych przy ich granicach, co jest odpowiedzią na zapotrzebowanie najemców. Jesteśmy świadkami tworzenia się nowych dzielnic biznesowych (rejon Ronda Daszyńskiego i Dworca Gdańskiego), które wyróżniają się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną i z tego względu są coraz częściej wybierane zarówno przez firmy, które do tej pory lokowały swoje biura z dala od centrum, jak i te, które preferowały Centralny Obszar Biznesowy.

W świetle planów deweloperów na kolejne lata lokalizacje te będą nadal umacniać swoją pozycję na biznesowej mapie Warszawy, natomiast rozwój największych pozacentralnych dzielnic biznesowych (takich jak Służewiec Przemysłowy czy rejon Al. Jerozolimskich) znacznie wyhamuje. Decydujące znaczenie dla przyszłych wartości stóp pustostanów i stawek czynszów w poszczególnych strefach będą miały tempo wzrostu oraz preferencje firm dotyczące lokalizacji i aspektów kosztowych.

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.

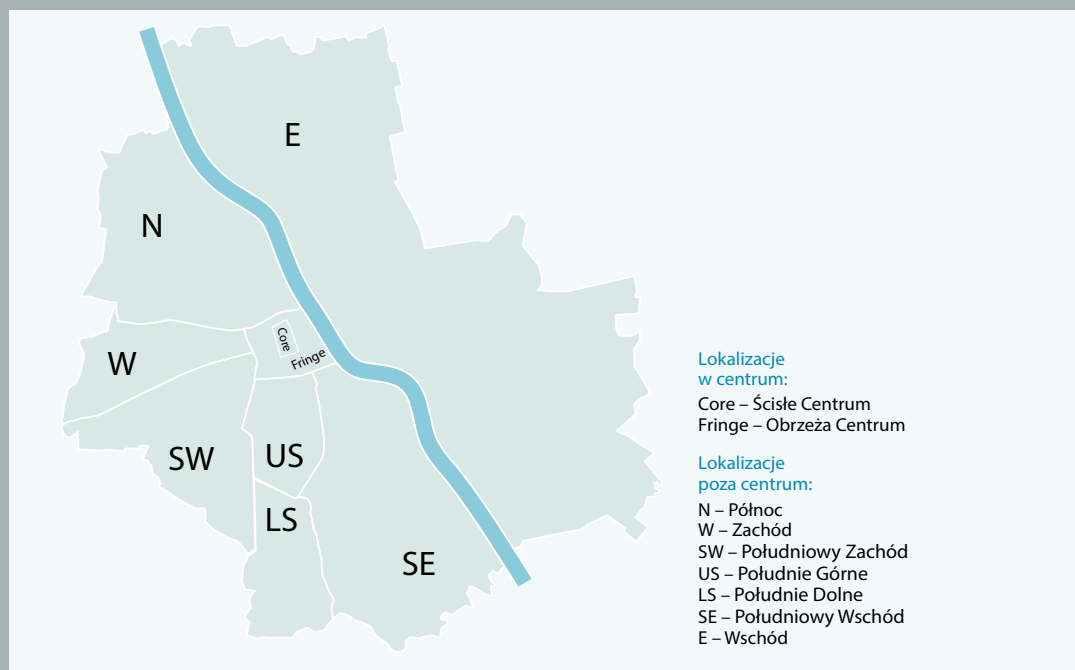
CZYN SZ ZA NAJLEPSZE LOKALE

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.

STREFY NOWOCZESNEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Autor:

Katarzyna Lipka
Associate Director
Zespół Doradztwa i Analiz Rynkowych
+ 48 22 820 20 20
katarzyna.lipka@cushwake.com



Cushman & Wakefield Research Kontakty

EMEA Research

Joanna Tano

Tel: +44 (0)20 7152 5944
Email: joanna.tano@cushwake.com

Cushman & Wakefield Kontakty

Chief Executive, EMEA

John Forrester

Tel: +44 (0)20 3296 2002
Email: john.forrester@cushwake.com

Dyrektor, Polska

Charles Taylor

Tel: +48 22 820 20 20
Email: charles.taylor@cushwake.com

Chair, Polska

Alan Colquhoun

Tel: + 48 22 222 30 00
Email: alan.colquhoun@cushwake.com

Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych

Kamila Wykrota

Tel: +48 22 820 20 20
Email: kamila.wykrota@cushwake.com

Dział Powierzchni Biurowych

Richard Aboo

Tel: +48 22 820 20 20
Email: richard.aboo@cushwake.com

Dział Powierzchni Handlowych

Renata Kuszniarska

Tel: +48 22 820 20 20
Email: renata.kuszniarska@cushwake.com

Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

Tom Listowski

Tel: +48 22 820 20 20
Email: tom.listowski@cushwake.com

Dział Rynków Kapitałowych

James Chapman

Tel: +48 22 820 20 20
Email: james.chapman@cushwake.com

Dział Wycen

Mark Freeman

Tel: +48 22 222 30 00
Email: mark.freeman@cushwake.com

Dział Usług dla Najemców

Ian Scattergood

Tel: +48 22 820 20 20
Email: ian.scattergood@cushwake.com

Dział Zarządzania Nieruchomościami

Christopher Rasiewicz

Tel: +48 22 222 30 00
Email: christopher.rasiewicz@cushwake.com

Dział Zarządzania Projektami i Doradztwa

Andrew Frizell

Tel: +48 22 820 20 20
Email: andrew.frizell@cushwake.com

Dział Nieruchomości Hotelowych

Sarka Chapman

Tel: +48 22 222 30 00
Email: sarka.chapman@cushwake.com

Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera klientów w podejmowaniu decyzji wpływających na sposób, w jaki ludzie pracują, robią zakupy i spędzają wolny czas. Dogłębna znajomość rynków lokalnych oraz globalna perspektywa naszych 43 tysięcy pracowników w ponad 60 krajach, a także wykorzystanie unikalnej platformy nowoczesnych rozwiązań, pozwalają inwestorom na optymalizację wartości nieruchomości. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości komercyjnych na świecie. Jej przychody są szacowane na 5 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą pośrednictwo w wynajmie powierzchni, kompleksowe zarządzanie nieruchomościami, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, zarządzanie obiektami (C&W Services), globalna obsługa najemców, zarządzanie inwestycjami i aktywami (DTZ Investors) oraz usługi w zakresie realizacji projektów i inwestycji deweloperskich, reprezentacji najemców, wyceny i doradztwa. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.com oraz na Twitterze: @CushWake.

Kamila Wykrota

Dyrektor Działu Doradztwa
i Analiz Rynkowych

+ 48 22 820 20 20

kamila.wykrota@cushwake.com

cushmanwakefield.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.