

Warszawski Rynek Biurowy: Perspektywa Najemcy

Czerwiec 2017

Kluczowe dane

14,8% - najwyższa stopa pustostanów w COB spośród objętych badaniem stolic europejskich

Wzrost znaczenia operatorów coworkingowych w generowaniu popytu na powierzchnie biurowe

4000 nowych miejsc pracy może powstać w Warszawie w wyniku Brexitu

W bieżącym roku stopa bezrobocia w stolicy spadnie poniżej 2%

OBRAZ 1

Mapa najemców w Warszawie

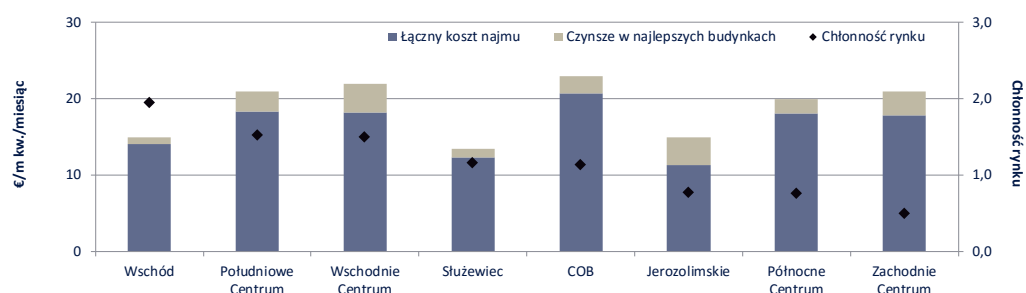


Dane: 1 kw. 2017	Czynsz w najlepszych budynkach (€/m kw./miesiąc)	Łączny koszt najmu* (€/m kw./miesiąc)	Wskaźnik pustostanów	Dostępna podaż (m kw.)	Średni pięcioletni popyt (m kw.)
COB	23,00	20,7	14,8%	121 000	105 000
Północne Centrum	20,00	18,2	11,7%	18 000	23 000
Zachodnie Centrum	21,00	17,9	8,2%	50 000	98 000
Południowe Centrum	21,00	18,4	17,6%	49 000	32 000
Wschodnie Centrum	22,00	18,2	16,1%	20 000	14 000
Służewiec	13,50	12,4	18,9%	200 000	171 000
Jeruzolimskie	15,00	11,3	11,0%	72 000	92 000
Wschód	15,00	14,1	12,8%	27 000	14 000

*Miesięczne koszty najmu stanowią sumę czynszów w najlepszych budynkach, opłat eksploatacyjnych i podatków, pomniejszoną o zachęty oferowane przez wynajmujących

WYKRES 2

Koszty najmu i chłonność rynku



¹ Miesięczne koszty najmu stanowią sumę czynszów typu prime, opłat eksploatacyjnych i podatków, pomniejszoną o zachęty oferowane przez wynajmujących. Opłaty eksploatacyjne w niniejszej analizie przyjęto jako wartości średnie. Faktyczna wysokość opłat eksploatacyjnych jest uzależniona od udogodnień dostępnych w budynku. Zachęty oferowane przez wynajmujących obejmują okresy bezczynszowe, kontrybucje finansowe i na aranżację powierzchni.

² Współczynnik chłonności rynku oznacza iloraz aktualnie dostępnej powierzchni i średniego rocznego poziomu popytu w ostatnich pięciu latach.

Warszawa przyciąga najemców

■ Korzystna dla najemców sytuacja rynkowa:

1. Duża dostępność powierzchni biurowej klasy A (720 000 m kw. nowoczesnej powierzchni na terenie całej Warszawy).
2. Duża liczba projektów realizowanych na zasadach spekulacyjnych – 92% łącznej powierzchni w budowie.
3. Łatwość pozyskania dobrze wykształconej kadry pracowniczej – 72% mieszkańców Warszawy ma wykształcenie wyższe.
4. Niski podatek CIT wynoszący 19%.
5. Czynsze w najlepszych biurach w centralnych lokalizacjach wynoszą około 23 euro za m kw. miesięcznie i są niższe o 83% niż w Londynie, o 64% niż w Paryżu, o 44% niż we Frankfurcie i o 21% niż w Madrycie. Stawki czynszu w stolicy utrzymują się w 2017 roku na obecnym poziomie.
6. Dzięki zachętom oferowanym przez wynajmujących czynsze efektywne są nawet o 25% niższe od stawek wyjściowych.
7. Warszawa przyciąga najniższymi w Europie kosztami utrzymania pracowników, które wynoszą 22 200 EUR i stanowią jedną czwartą kosztów w Londynie.
8. Duża dostępność terenów inwestycyjnych

■ Jednak różnice pomiędzy poszczególnymi strefami biurowymi warszawskiego rynku są znaczące. Na przykład w strefach Zachodnie Centrum i Jerozolimskie współczynnik chłonności rynku wynosi odpowiednio 0,5 oraz 0,75 roku, natomiast COB i Służewiec oferują odpowiednio 120 000 m kw. i 200 000 m kw. powierzchni biurowej, co przekłada się na współczynnik chłonności wynoszący ponad jeden rok.

Dynamiczny rozwój sektora technologicznego i powierzchni coworkingowych

■ Sektor technologiczny rozwija się bardzo dynamicznie:

1. W Polsce działa obecnie ok. 2,7 tys. start-upów.
2. Sektor ten zatrudnia ok. 6% osób aktywnych zawodowo w Warszawie.
3. Generuje 11% łącznego PKB Warszawy.
4. Do roku 2021 sektor ten będzie rozwijał się w średniorocznym tempie wynoszącym 4,1% w porównaniu ze średniorocznym wzrostem dla całej gospodarki kraju na poziomie 3,2%.

■ Dzięki szybkiemu rozwojowi społeczności start-upów technologicznych rozwija się również rynek powierzchni coworkingowych. Dotychczas nie odnotowano na tym rynku żadnych transakcji, ale popyt na powierzchnie coworkingowe w bieżącym roku może wynieść 20 000 m kw.

■ Do głównych dostawców powierzchni coworkingowych zalicza się Business Link, który niedawno nawiązał współpracę z firmą Skanska w celu stworzenia największej w Europie Środkowo-Wschodniej sieci powierzchni coworkingowych, The Heart we współpracy z Ghelamco oraz TechHub. Przewidujemy, że w 2017 roku do Polski wejdą kolejne międzynarodowe firmy realizujące projekty coworkingowe.

Studium przypadku: Google Campus

■ Wobec dynamicznie rozwijającej się społeczności start-upów technologicznych firma Google otworzyła kolejny campus w Warszawie - pierwszy w Europie Środkowo-Wschodniej - w ramach współpracy z funduszem inwestycyjnym Innovation Nest i dostawcą powierzchni coworkingowych TechHub. Campus oferował początkowo 1600 m kw. elastycznej powierzchni biurowej na warszawskiej Pradze (strefa Warszawa Wschód). Jednak ze względu na duże zainteresowanie przeniósł się do nowego i większego budynku w ramach tego samego kompleksu, zajmując 2400 m kw. powierzchni biurowej. Google Campus Warsaw ma obecnie ponad 9000 członków.

■ Głównym obszarem koncentracji sektora technologicznego jest COB i Służewiec, ale ze względu na obecność Google Campus Warsaw warszawska Praga będzie przyciągać kolejne firmy technologiczne.



Google Campus Warsaw:

Firma Google otworzyła campus technologiczny dla start-upów na warszawskiej Pradze. Elastyczną powierzchnię do pracy zapewnia TechHub.

Duża aktywność sektora bankowego

- W 2016 roku najbardziej aktywną grupą najemców na rynku powierzchni biurowych były firmy finansowe i oferujące usługi profesjonalne, na które przypadło 40% łącznego wolumenu zawartych transakcji (w kategorii lokali o powierzchni ponad 2000 m kw.). W najbliższych latach aktywność sektora finansowo-ubezpieczeniowego utrzyma się na wysokim poziomie z uwagi na prognozowany wzrost zatrudnienia w tej branży o 3,1% w 2017 r. i o 2,1% w 2018 r.
- Jedną z konsekwencji Brexitu może być odpływ firm z Londynu na kontynent. Jednak według prawdopodobnego scenariusza żadne pojedyncze miasto europejskie nie odbierze Londynowi tytułu centrum finansowego, a korporacje rozważają przeniesienie operacji biznesowych do różnych miast. Warszawa również walczy o przyciągnięcie firm planujących relokację po Brexicie.
- Niektóre banki takie jak Credit Suisse, Goldman Sachs i UBS już mają duże zaplecza administracyjne i IT w Polsce, a w przyszłości będą prawdopodobnie inwestować w ich rozwój. JP Morgan także planuje utworzenie w Warszawie nowego globalnego centrum obsługującego procesy back office, w którym pracę znajdzie nawet 2500 osób.

Walka o utalentowanych pracowników największym wyzwaniem

- Koszt wynajmu powierzchni biurowej jest tylko jednym z czynników wpływających na decyzje związane z wyborem nieruchomości. Największym wyzwaniem stojącym przed firmami działającymi w Warszawie jest dostęp do odpowiednio wykwalifikowanej kadry. Doskonała lokalizacja, łatwy dojazd, atrakcyjne udogodnienia i wysokiej klasy budynki biurowe to najważniejsze czynniki, które pozwalają pozyskać i zatrzymać pracowników.
- Ekspansja firm krajowych i prawdopodobne wejście do Polski kolejnych najemców międzynarodowych w wyniku relokacji po Brexicie przełoży się na wzrost rywalizacji o wykwalifikowanych pracowników we wszystkich najważniejszych strefach biurowych stolicy.
 - Z prognoz przedstawionych przez Oxford Economics wynika, że stopa bezrobocia w Warszawie spadnie do poziomu 2% w 2017 roku i do 1,5% rok później, co może przełożyć się na duży niedobór odpowiednio wykształconych pracowników.
 - Warszawa przyciąga jednak pracowników również z innych rejonów Polski, a obecnie do pracy w stolicy dojeżdża codziennie ok. 300 000 osób. Ponadto Polacy powracający z Londynu do kraju pomogą częściowo uzupełnić braki na rynku pracy.

Pytania i odpowiedzi (Jarosław Pilch)

Jaki trend będzie dominował na rynku najmu w latach 2017-18?

W Warszawie bardzo dynamicznie rozwija się coworking, w czym niemały udział ma prężnie działająca społeczność start-upów. Doskonałym przykładem jest Google Campus. Rok 2017 będzie bardzo ważny dla sektora coworkingu ze względu na planowane wejście na polski rynek kolejnych międzynarodowych firm działających w tej branży.

Który sektor jest najciekawszy?

Najszybciej rozwijają się sektory IT i FinTech, a firmy z tych branż chętnie decydują się na przeprowadzkę z obrzeża centrum do COB, aby pozyskać utalentowanych pracowników. Zwracamy dużą uwagę na sektor usług finansowych ze względu na planowane relokacje wskutek wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej.

Jakie największe wyzwania stoją przed najemcami w perspektywie średnioterminowej?

Najemcy będą zmuszeni dostosować się do nowej dynamiki na rynku. Silna rywalizacja o odpowiednio wykwalifikowanych pracowników sprawia, że koszt wynajęcia powierzchni biurowej staje się mniej istotnym kryterium przy wyborze nieruchomości.

Dodatkowych informacji udzielają:



Jarosław Pilch
Dyrektor Działu Reprezentacji
Najemców Biurowych
+48 (0) 694 497 800
jpilch@savills.pl



Dominik Resztko
Starszy Konsultant
+48 (0) 608 692 792
dresztko@savills.pl



Wioleta Wojtczak
Dział Badań i Analiz
+48 (0) 600 422 216
wwojtczak@savills.pl