

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

Hossa wciąż trwa

1 kwartał 2017 roku

STREFY BIUROWE – WAŻNA ZMIANA

W związku z dynamicznym rozwojem rynku nowoczesnej powierzchni biurowej Polish Office Research Forum (PORF) wprowadził zmiany w podziale stref biurowych. Jako członek PORF, Cushman & Wakefield uczestniczył w pracach nad nowym standardem.

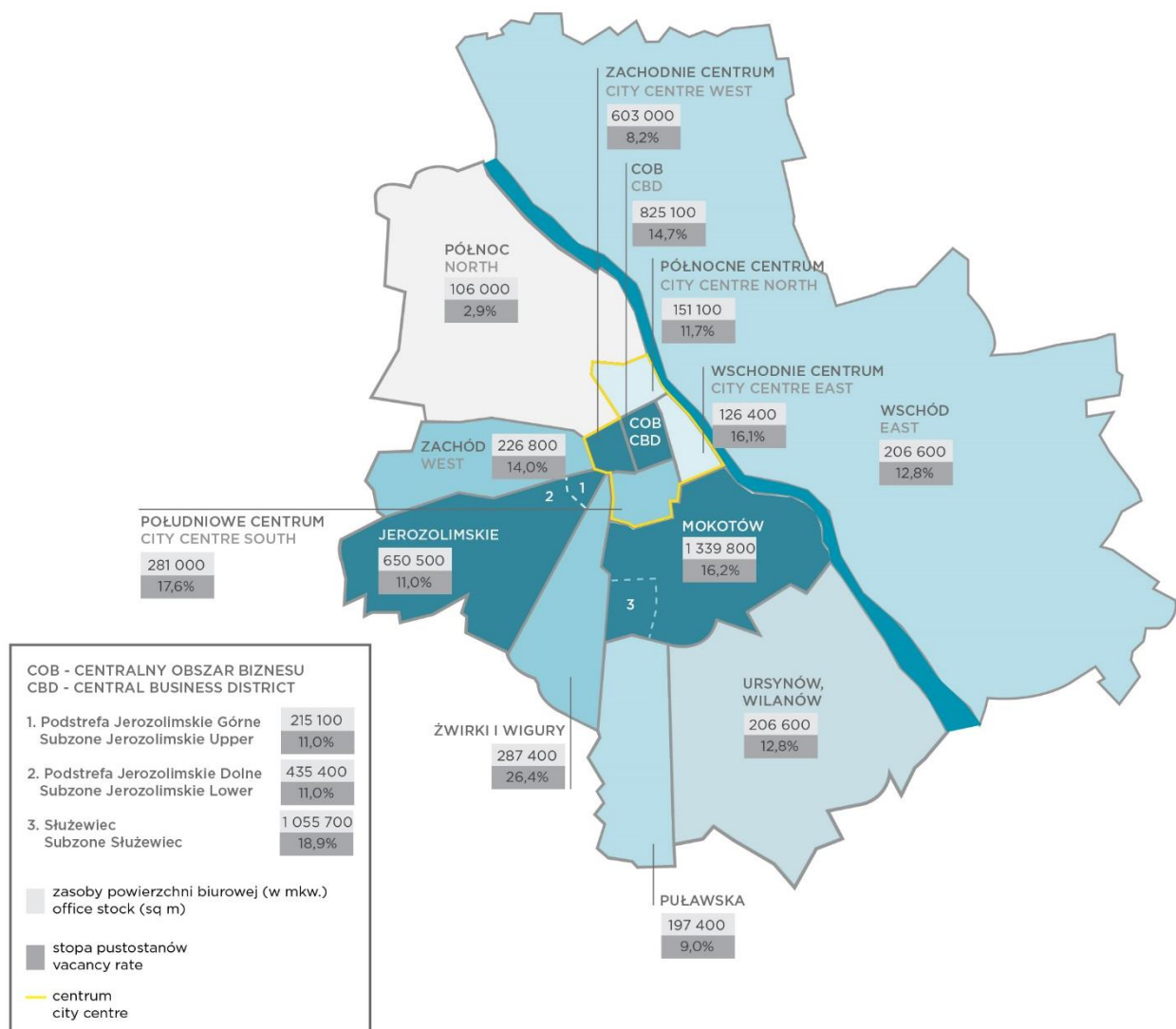
Obecny podział uwzględnia zarówno zmiany w strukturze funkcjonowania rynku, jak i wymagania jego uczestników w odniesieniu do metodologii analizy danych statystycznych.

Nowe granice odzwierciedlają ponadto rozwój infrastruktury komunikacyjnej miasta, w tym uruchomienie drugiej linii metra, która wyznaczyła nowe kierunki dla potencjalnych projektów biurowych.

Zmiana kształtu i nazwy objęła między innymi strefę Centrum (dawniej Obrzeża Centrum), do której włączono szereg budynków położonych w okolicy ul. Towarowej, a także projekty położone w okolicy Dworca Gdańskiego.

Ważną zmianą było również wydzielenie na obszarze Mokotowa (dawniej strefa US) podstrefy „Służewiec Przemysłowy”, jako głównego miejsca koncentracji powierzchni w tym rejonie.

Strefy nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie – nowy podział



Źródło: PORF, Cushman & Wakefield

PODAŻ

W I kw. 2017 r. w całej Warszawie oddano do użytku 84 200 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a więc o ponad 28 800 mkw. więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec marca 2017 r. wyniosły blisko 5,12 mln mkw.

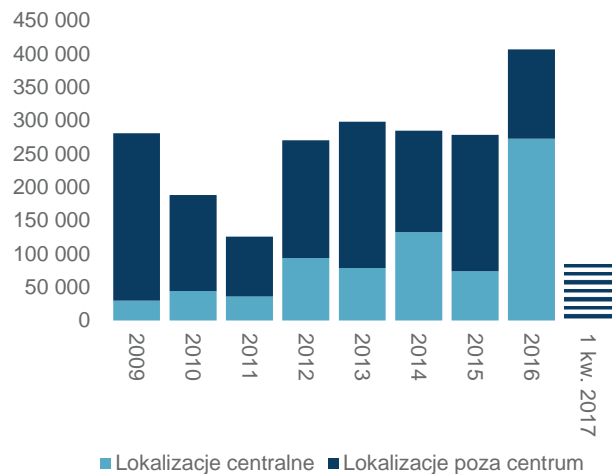
W sumie w pierwszych trzech miesiącach roku pozwolenie na użytkowanie otrzymało 10 budynków biurowych. Dla porównania, w całym 2016 roku na rynek trafiło 21 budynków o łączonej powierzchni 407 000 mkw.

Cała nowa podaż, którą zdominowało ukończenie budynków 3 – 7 w ramach projektu Business Garden (Vastint, 54 800 mkw.), skoncentrowana została poza centrum. Najwięcej powierzchni deweloperzy dostarczyli w strefie Żwirki i Wigury oraz Zachodniej (łącznie 76 700 mkw.).

W kolejnych kwartałach tego roku pozwolenie na użytkowanie powinny uzyskać między innymi takie projekty jak: West Station II (HB Reavis, 31 450 mkw.), D48 (Penta Investments, 24 500 mkw.) i budynek położony przy ul. Bobrowieckiej 8 (Spectra Development, 22 500 mkw.).

W sumie w 2017 roku spodziewamy się, że podaż przekroczy 300 000 mkw., z czego 30% zostanie zlokalizowana w strefach centralnych, co stanowi powrót do trendu z lat 2012 – 2015.

Poziom nowej podaży (mkw.)



Źródło: PORF, Cushman & Wakefield

Biorąc pod uwagę projekty w budowie i planowane, roczna wielkość podaży w latach 2017 – 2019 pozostanie na wysokim poziomie (średnio 300 000 mkw. rocznie). Około połowy planowanej w tym okresie podaży stanowią będą projekty położone w rejonie centrum.

Największe projekty biurowe zrealizowane w 1 kw. 2017 roku

Projekt	Strefa	Pow. biurowa (mkw.)	Deweloper
Business Garden (bud. 3 – 7)	Żwirki i Wigury	59 000	Vastint
Equilibrium	Zachód	9 930	HB Reavis
Airtech Business Park III	Zachód	6 740	Echo Investment
Warsaw West Office	Zachód	28 700	Hines

Źródło: PORF, Cushman & Wakefield

*Mapa z granicami stref biurowych dostępna jest na stronie 1

POPYT

W pierwszym kwartale popyt brutto wyniósł 194 000 mkw., czyli o 37% więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. O ponad 84 300 mkw. zwiększyła się całkowita ilość powierzchni wynajętej, co jest najlepszym rezultatem otwarcia od 2008 roku

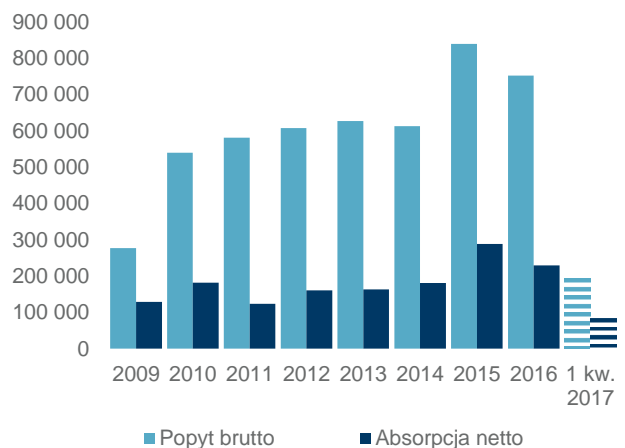
Aktywność najemców pod względem wolumenu transakcji stanowiła więc około jednej czwartej wyniku za cały 2016 rok (752 000 mkw.). Blisko 52% popytu dotyczyło stref poza centrum, z czego najwięcej transakcji zawarto w strefach Mokotów (38 600 mkw.) i Jerozolimskie (33 300 mkw.)

Nowe umowy najmu stanowiły 53% całego wolumenu, a więc o blisko 8 p.p. mniej niż wynosi średnia z lat 2010 - 2016. Renegocjacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 72 200 mkw. (34% więcej niż kwartalna średnia z 2016 r.) i 18 100 mkw. (4% mniej niż średnia kwartalna z 2016 r.). W minionym kwartale nie zanotowano umów najmu powierzchni na potrzeby własne.

Silny popyt na powierzchnię biurową w Warszawie był kreowany w dużym stopniu przez firmy z branży IT (10%), mediów (10%) i usług profesjonalnych (9%).

Dobra sytuacja na rynku najmu spowodowana jest optymistycznymi prognozami gospodarczymi oraz dużą dynamiką rozwoju sektora BPO /SSC. Najemców zachęcają przede wszystkim niższe, w porównaniu do krajów zachodnioeuropejskich, koszty prowadzenia działalności. Barierą ekspansji może stać się jednak niska stopa bezrobocia i spadająca dostępność dobrze wykwalifikowanych pracowników.

Roczny poziom popytu brutto i absorpcji (mkw.)



Źródło: PORF, Cushman & Wakefield

Zakładając stabilny wzrost PKB i dalszy dynamiczny rozwój branży nowoczesnych usług biznesowych, absorpcja nowej powierzchni w 2017 r. powinna utrzymać się na poziomie porównywalnym do obserwowanej w ostatnich 3 latach (200 000–280 000 mkw. rocznie). Roczny wolumen transakcji utrzyma się powyżej granicy 750 000 mkw.

Największe transakcje najmu zawarte w Warszawie w 1 kw. 2017 roku

Najemca	Budynek	Strefa	Pow. wynajęta (mkw.)	Typ transakcji
AstraZeneca	Postępu 14	Mokotów	13 200	Renegocjacja i ekspansja
Wincor Nixdorf	West Station II	Jerozolimskie	9 800	Nowa umowa
Zarząd Transportu Miejskiego m.st. Warszawy	JM Tower	Zachodnie Centrum	7 300	Renegocjacja
Roche Polska	Topaz	Mokotów	5 700	Renegocjacja
Wolters Kluwer	Wola Center	Zachodnie Centrum	4 300	Renegocjacja

Źródło: PORF, Cushman & Wakefield

PUSTOSTANY I CZYNSZE

Pustostany

Średnia stopa pustostanów w Warszawie w 1 kw. 2017 wyniosła 14%, co stanowi spadek o 0,2 p.p. w porównaniu z wartością z grudnia 2016 (14,2%) i jest najniższą wartością od końca 2015 r.

W porównaniu z poprzednim kwartałem ilość dostępnej powierzchni nie uległa zmianie i wyniosła 720 000 mkw., z czego blisko 36% zlokalizowane było w strefach centralnych. Ze względu na duże zainteresowanie budynkami położonymi w centrum stopa pustostanów w tym rejonie spadła o blisko 2,3 p.p. i wyniosła 13%. Poza centrum wskaźnik ten wzrósł z 13,6% do 14,6%

Najwyższy procent pustostanów zanotowano w strefach Żwirki i Wigury (26,4%) i Mokotów (16,2%), przy czym w ramach podstrefy Służewiec osiągnął on poziom 18,9%. Najmniej niewynajętej powierzchni względem istniejących zasobów znajdowało się w strefie Północnej (2,9%) oraz wzdłuż ulicy Puławskiej (9%). Ilościowo najwięcej wolnej powierzchni (217 000 mkw.) czeka na najemców w strefie Mokotów, z czego większość dostępna jest na Służewcu (199 800 mkw.).

Biorąc pod uwagę prognozy dotyczące podaży i popytu, w 2017 roku możliwy jest nieznaczny wzrost stopy pustostanów (o ok. 0,5-1 p.p.).

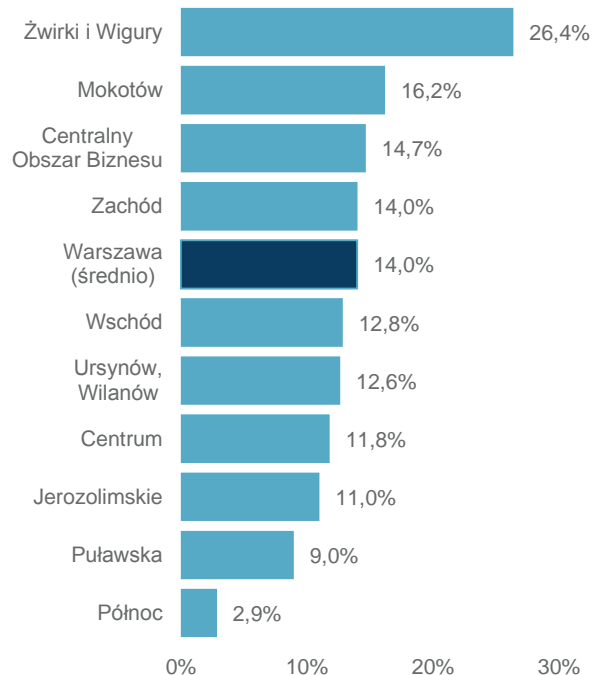
Czynsze

Stawki bazowe czynszów dla najlepszych powierzchni biurowych pozostały bez zmian w stosunku do poprzedniego kwartału i w lokalizacjach centralnych wyniosły 23,5 - 24 euro/mkw./miesiąc. Poza centrum czynsze mieściły się w przedziale 13-16,5 euro/mkw./miesiąc.

Utrzymująca się korzystna dla najemców sytuacja rynkowa, pozwala wielu firmom znacznie obniżyć całkowite koszty najmu, zarówno przy okazji renegotjacji dotychczasowej umowy, jak i w przypadku relokacji do nowego budynku. Zarówno deweloperzy jak i właściciele budynków wciąż oferują atrakcyjne pakiety zachęt, co powoduje, że czynsze efektywne są o ok. 25% niższe od nominalnych. Ich wysokość jest jednak uzależniona od siły i strategii negocjacyjnej danego najemcy.

Pomimo wysokiej podaży spodziewanej w kolejnych kwartałach, obserwowany silny popyt na powierzchnię biurową powinien zapewnić stabilizację stawek na obecnym poziomie.

Stopy pustostanów w podziale na strefy, koniec 2016



Źródło: PORF, Cushman & Wakefield



DEFINICJE

Standardowe warunki umów 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
Opłata eksploatacyjna	Opłata 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

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 / renowacji.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renowacji.
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 mkw.), 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 ujednolicenia publikowanych wskaźników poprzez zbieranie i porównywanie kwartalnych danych.

DANE KONTAKTOWE

AUTOR

Bolesław Kołodziejczyk

Starszy Konsultant,
Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych

+48 22 820 20 20
boleslaw.kolodziejczyk@cushwake.com

KONTAKTY

Kamila Wykrota

Partner
Dyrektor Działu Doradztwa i
Analiz Rynkowych

+48 22 820 20 20
kamila.wykrota@cushwake.com

Richard Aboo

International Partner
Dyrektor Działu Powierzchni
Biurowych CEE

+48 22 820 20 20
richard.aboo@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.

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 wcześniej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na Cushman & Wakefield jako źródło danych