

Warszawski Rynek Biurowy

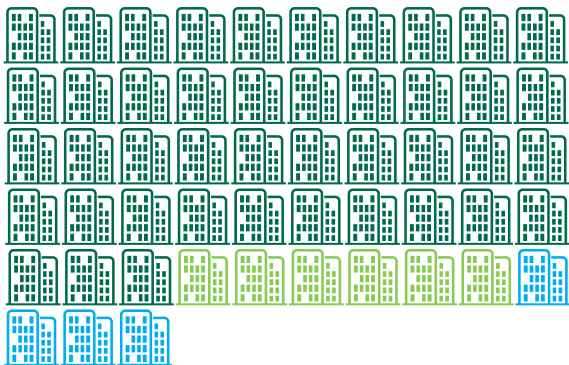
MarketView

1 POŁ. 2014

CBRE Global Research and Consulting



WARSZAWSKI ZASÓB BIUR POWIĘKSZY SIĘ O 16% DO KOŃCA 2017 R.



4.300.000 MKW. ISTNIEJĄCE
633.000 MKW. W BUDOWIE W 43 OBIEKTACH
375.000 MKW. PLANOWANE, PRZEWDYWANE DO UKOŃCZENIA DO KOŃCA 2017 R.

- Od początku 2014 r. oddano do użytkowania ponad 190.000 mkw. powierzchni biurowej w 18 obiektach.
- Obecnie, w Warszawie budowane jest 633.000 mkw. biur. 42% tej powierzchni znajduje się w Centrum, co przekłada się na wysoki poziom konkurencji w tym obszarze.
- Najemcy dużo chętniej decydują się na ukończone projekty. Zaledwie 15% powierzchni w budowie jest objęte umowami przednajmu.
- Nowa powierzchnia jest silnie skoncentrowana w dużych budynkach. 8 największych budowanych obiektów odpowiada za ponad 50% powierzchni w budowie.

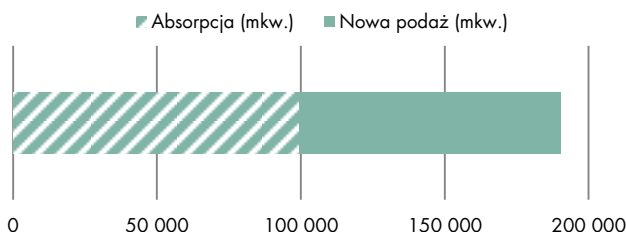
POZIOM NAJMU W 1 POŁ. 2014 R. WYNIÓSŁ 260.100 MKW.



119.400 MKW. NOWE UMOWY
95.100 MKW. RENEGOCJACJE
23.400 MKW. EKSPANSJE
17.300 MKW. PRZEDNAJEM
4.900 MKW. ZAJĘTE NA WŁASNE POTRZEBY

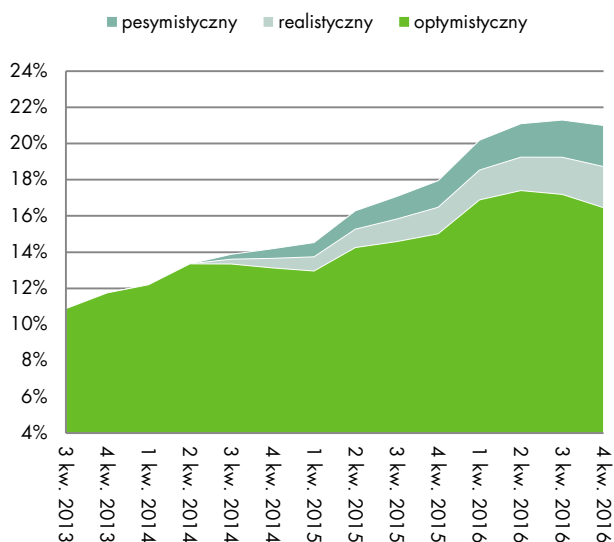
- Poziom najmu w pierwszej połowie 2014 r. był o 22% niższy w relacji do analogicznego okresu w 2013 r.
- W pierwszej połowie roku wynajęto 62.200 mkw. w Centrum oraz 197.900 mkw. w lokalizacjach pozacentralnych.
- Aktywność najemców powinna wzrosnąć w drugiej połowie roku. Poziom najmu w całym 2014 r. jest prognozowany w okolicach wartości odnotowanej w 2013 r.

NOWA PODAŻ PRZEKROCZYŁA POZIOM ABSORPCJI O 91.000 MKW.



- W 1 poł. 2014 absorpcja powierzchni biurowej wyniosła 99.000 mkw., w porównaniu do 190.300 mkw. ukończonych od początku roku, co przełożyło się na wzrost ilości powierzchni niewynajętej.
- 2.000 mkw. zostało wchłonięte w Centrum, podczas gdy pozostałe 97.000 mkw. w lokalizacjach Poza Centrum.

PUSTOSTANY NA POZIOMIE 13,4% UTRZYMUJĄ TREND WZROSTOWY



- Ze względu na stosunkowo duży poziom powierzchni biurowej w budowie, poziom pustostanów wzrasta stopniowo od ostatnich 3 lat.
- Nawet w przypadku najbardziej optymistycznego scenariusza, ilość pustostanów będzie zwiększać się w najbliższym czasie i może sięgnąć 19% w połowie 2016 r.
- Odsetek powierzchni niewynajętej wyniósł 13,6% w Centrum oraz 13,3% Poza Centrum.
- Pod koniec 1 poł. 2014, współczynnik pustostanów w obiektach klasy A wyniósł 14,6% oraz 12,5% w budynkach klasy B.

10 NAJWIĘKSZYCH UMÓW NAJMU OD POCZĄTKU 2014 R.

Firma	Budynek	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy	Doradztwo CBRE
Netia	Marynarska Business Park	13.229	renegocjacje	✓
Citibank	Marynarska 12	12.560	nowa + ekspansja	
PWC	IBC	10.800	renegocjacje	✓
Sąd Okręgowy	Płocka 9/11	6.000	nowa	
Nokia Siemens Networks	Horizon Plaza	5.315	renegocjacje	✓
Polska Spółka Gazownictwa	Bolero Office Point	5.000	nowa	
Gtech	Brama Zachodnia	4.757	renegocjacje	
Altikom	Warsaw Trade Tower	4.340	renegocjacje + ekspansja	
Provident	Gdański Business Centre	4.058	przednajem	
Domański Zakrzewski Palinka	Rondo 1	4.000	renegocjacje	✓

UTRZYMUJĄCĄ SIĘ PRESJA NA SPADEK CZYNSZÓW



NAJWYŻSZE CZYNSZE TRANSAKCYJNE
ŚREDNIE CZYNSZE TRANSAKCYJNE (KLASA A)
ŚREDNIE CZYNSZE TRANSAKCYJNE (KLASA B)
TREND

(EUR/MKW./MIESIĄC)



JOANNA MROCZEK
DORADZTWO I BADANIA RYNKU

Dyrektor

T +48 22 544 8061
M +48 500 000 583
joanna.mroczek@cbre.com



DANIEL BIENIAS
AGENCJA BIUROWA

Starszy Dyrektor

T +48 22 544 8024
M +48 501 433 618
daniel.bienias@cbre.com

Najbliższe lata mogą przynieść nowe wyzwania na rynku nieruchomości biurowych w Warszawie. W ciągu kolejnych trzech lat stosunkowo duża ilość powierzchni biurowej zostanie oddana do użytkowania w Centrum, w szczególności w okolicach budowanej linii metra. Zgodnie z zapowiedziami deweloperów, w latach 2014-2016 ukończone zostanie 370.000 mkw. biur w okolicach centrum miasta, w dużej mierze na zachód od Centralnego Obszaru Biznesu. Po ukończeniu tych obiektów, zasób biurowy w Centrum zwiększy się o ponad 25%.

Aktywność deweloperów w okolicach drugiej linii metra pokazuje jednoznacznie w którą stronę będzie rozwijało się biznesowe centrum stolicy w najbliższej przyszłości.

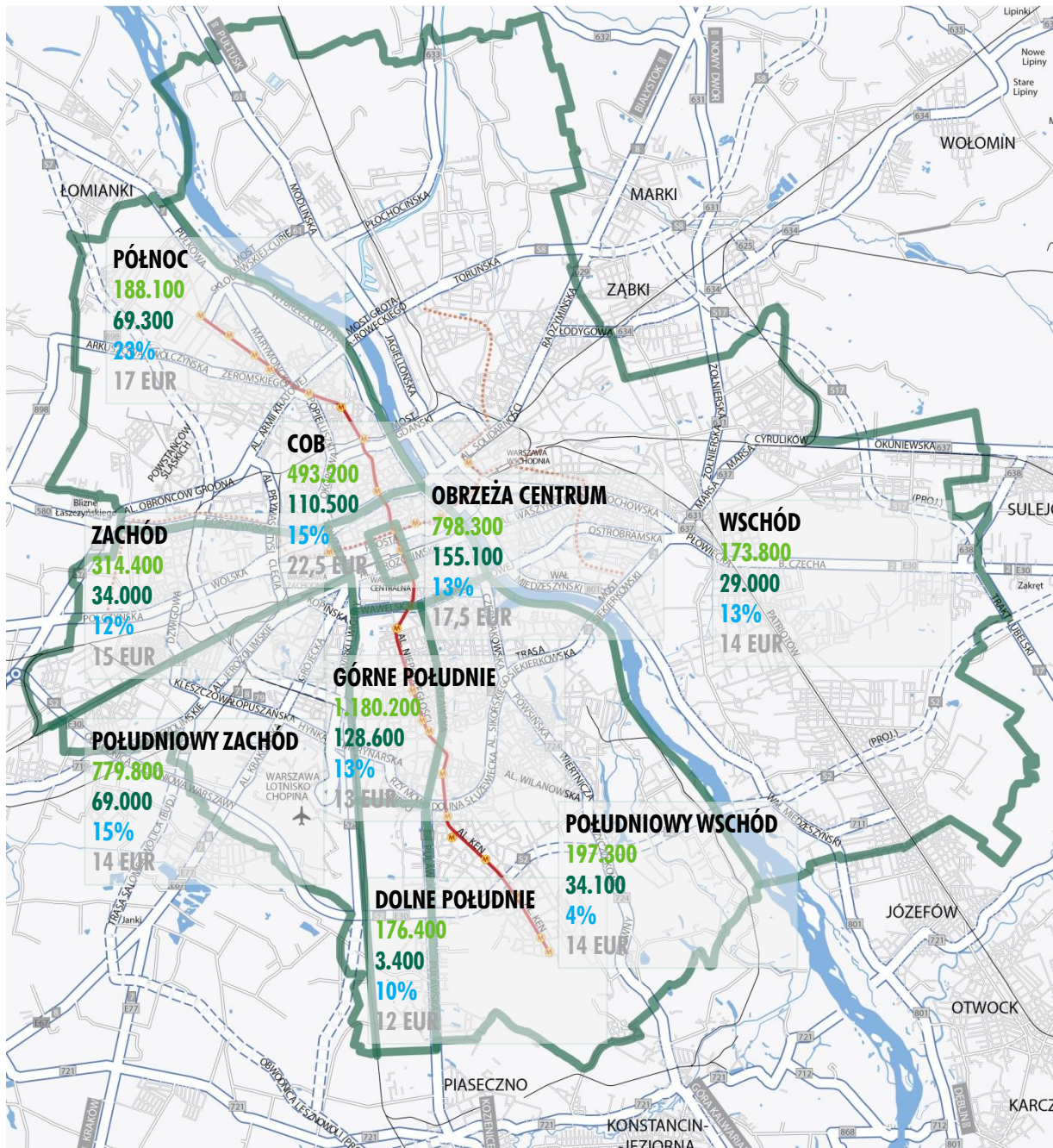
Interesującą tendencją jest stosunkowo duża liczba budynków, które są obecnie poddawane renowacjom. Przykładami takich obiektów są Ethos oraz Spektrum Tower. Wymienione budynki zostały niedawno zwolnione przez dużych najemców i obecnie przechodzą gruntowną modernizację w celu zaoferowania wyższego standardu technicznego. Zainteresowanie tego typu budynkami zgłaszane ze strony użytkowników pokaże czy całkowita renowacja obiektu pozwala na efektywne konkurowanie z nowymi obiektami.

Aktywność najemców na warszawskim rynku biurowym pozostaje silna. Wiele firm wykorzystuje moment wygaśnięcia umowy najmu do zwiększenia wynajmowanej powierzchni. Mimo wszystko, sfera kosztowa pozostaje podstawowym motorem rozwoju rynku. Najemcy bardzo dobrze zdają sobie sprawę ze zwiększonej konkurencji i dużej ilości ofert deweloperów. W wielu przypadkach, przy przeprowadzce do nowego obiektu firmy są w stanie jednocześnie poprawić standard zajmowanej powierzchni oraz uzyskać bardziej korzystne warunki finansowe niż dotychczas.

Ponadto, wielu najemców decyduje się na relokację z centrum do nowych, efektywnych obiektów położonych na obrzeżach centrum lub jeszcze dalej – do parków biurowych zlokalizowanych poza centrum miasta.

Mimo stopniowego wzrostu poziomu pustostanów, warszawski rynek biurowy w dalszym ciągu pozostaje bardzo atrakcyjny dla deweloperów. Warszawa ciągle dysponuje obszarami o ograniczonej konkurencji, które mogą stanowić ciekawą alternatywę dla największych dzielnic biurowych. Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową, wybór odpowiedniej lokalizacji dla nowego obiektu ma coraz większe znaczenie.

WARSZAWSKA MAPA BIUROWA



COB – CENTRALNY OBSZAR BIZNESU
 WSCHÓD – PRAGA
 DOLNE POŁUDNIE – OKOLICE PUŁAWSKIEJ
 PÓŁNOC – ŻOLIBÓRZ I BIELANY

POŁUDNIOWY WSCHÓD – WILANÓW I SADYBA
 POŁUDNIOWY ZACHÓD – JERUZOLIMSKIE I OKĘCIE
 GÓRNE POŁUDNIE – MOKOTÓW (SŁUŻEWIEC)
 ZACHÓD – WOLA I BEMOWO

OBSZAR
 ZASÓB BIUR (MKW.)
 W BUDOWIE (MKW.)
 PUSTOSTANY
 ŚREDNIE CZYNSZE W NOWYCH
 BUDYNKACH (ZA MKW./MIESIĄC)

DEFINICJE

Najwyższe stawki czynszu – reprezentują górny poziom stawek, które mogą zostać osiągnięte przy wynajmie standardowego modułu biurowego (w relacji do typowej umowy najmu dotyczącej określonej lokalizacji), o najwyższej jakości i standardzie technicznym w najlepszej lokalizacji, weryfikowany na datę przeprowadzonego badania. Najwyższe stawki czynszu powinny odzwierciedlać poziom po którym zawierane są transakcje najmu, jednak nie muszą odpowiadać dokładnym wartościom z zawartych umów, w szczególności jeżeli liczba transakcji rynkowych jest ograniczona lub jeżeli na wartość miałyby wpływać umowy nietypowe, podpisane po stawkach nierynkowych. Jeżeli w danym okresie dostępność danych rynkowych jest ograniczona, wartość powinna być traktowana jako teoretyczna, ustalona w oparciu o opinię eksperta dotyczącą aktualnej sytuacji rynkowej.

Czynsz transakcyjny – odzwierciedla poziom czynszu netto ustalonego w umowie najmu bez uwzględnienia zachęt takich jak okres bezzczynszowy, czasowe obniżenie czynszu czy też dopłata do wykończenia biura, jak też innych zachęt.

Czynsz efektywny – jest obliczany jako czynsz transakcyjny pomniejszony o pakiet zachęt oferowanych najemcy. Odzwierciedla faktyczne obciążenie użytkownika kosztami najmu powierzchni biurowej.

Poziom najmu / Powierzchnia wynajęta – oznacza sumę powierzchni brutto, która została wynajęta w okresie badania. Uwzględnia nowe umowy, przednajem, renegocjacje umów, ekspansję najemców oraz powierzchnię, która została zajęta przez właściciela budynku na własne potrzeby.

Zasób biur – odnosi się do powierzchni biurowej klasy A oraz B (zajętą oraz dostępną do wynajmu) w sektorze publicznym i prywatnym, oddanej do użytkowania według stanu na datę badania. Zasób biur uwzględnia powierzchnię zajętą na potrzeby właścicieli.

Współczynnik pustostanów – reprezentuje procentową relację powierzchni niewynajętej do zasobu biur według stanu na datę badania.

Absorpcja – oznacza zmianę powierzchni biurowej objętej umowami najmu w trakcie okresu badania.

Najlepsze stopy kapitalizacji – oznaczają stopy kapitalizacji netto, przy których zawierane są transakcje sprzedaży budynków klasy A w najlepszych lokalizacjach (zazwyczaj w Centralnym Obszarze Biznesu), które są całkowicie wynajęte według rynkowych stawek czynszu. Najlepsze stopy kapitalizacji powinny odzwierciedlać poziom, po którym faktycznie zawierane są transakcje, jednak nie muszą być identyczne z tym poziomem, w szczególności jeżeli liczba transakcji jest ograniczona, bądź na rynku dochodzi do transakcji nietypowych. Jeżeli w trakcie okresu badania brakuje danych rynkowych, najlepsze stopy kapitalizacji mają charakter hipotetyczny i są określane na podstawie opinii eksperta z uwzględnieniem aktualnych warunków rynkowych. Najlepsze stopy kapitalizacji netto nie uwzględniają kosztów transakcyjnych.

KONTAKTY

W przypadku dodatkowych pytań dotyczących rynku nieruchomości komercyjnych prosimy o kontakt:

CBRE Dział Doradztwa i Badań Rynku:

Konrad Heidinger
Starszy Konsultant
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
t: +48 22 544 8002
e: konrad.heidinger@cbre.com

CBRE Agencja Biurowa:

Łukasz Kałedkiewicz
Starszy Dyrektor
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa
t: +48 22 544 8038
e: lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

+ FOLLOW US



GOOGLE+



FACEBOOK



WWW.CBRE.PL

Research and Consulting

Niniejszy raport został przygotowany przez Dział Doradztwa i Badań Rynku CBRE w Polsce, będący częścią CBRE Global Research and Consulting – sieci doświadczonych konsultantów oraz ekspertów zajmujących się badaniem rynku nieruchomości komercyjnych, dostarczających raporty rynkowe, prognozy ekonomiczne oraz rozwiązania doradcze dla inwestorów oraz najemców z całego świata.

Disclaimer

CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą z źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakkolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.