



Rynek biurowy

Zarys ogólny

- > Podaż powierzchni biurowej na dziewięciu głównych rynkach w Polsce wyniosła 6,8 mln m².
- > W III kw. do użytku oddano 160 tys. m² nowych biur. Najwyższy przyrost podaży został odnotowany w Krakowie (68,5 tys. m²), który w tym kwartale prześcignął Warszawę (60 tys. m²). Poznań, Katowice, Trójmiasto i Łódź zarejestrowały niewielkie wzrosty, natomiast podaż na pozostałych rynkach pozostała bez zmian.

Główne wskaźniki (III kw. 2014 r.)

MIASTO	PODAŻ (m ²)	PUSTOSTANY
Warszawa	4 364 800	13,8%
Kraków	594 900	3,5%
Wrocław	488 100	12%
Trójmiasto	394 500	12,3%
Poznań	274 700	12,7%
Katowice	249 300	11,2%
Łódź	241 500	11%
Szczecin	99 200	17,9%
Lublin	98 300	13,9%

Źródło: Colliers International

- > W III kw. rynek najmu odnotował najlepszy wynik od początku 2014 r. W okresie od lipca do września firmy zawarły kontrakty na 289 tys. m², a absorpcja netto wyniosła 128,7 tys. m². Udział transakcji typu pre-let w całkowitym wolumenie wyniósł 18,6%.
- > Współczynnik pustostanów kontynuował niewielki trend wzrostowy. Na koniec września wskaźnik dla dziewięciu głównych rynków wyniósł 12,5% (wobec 11,3%

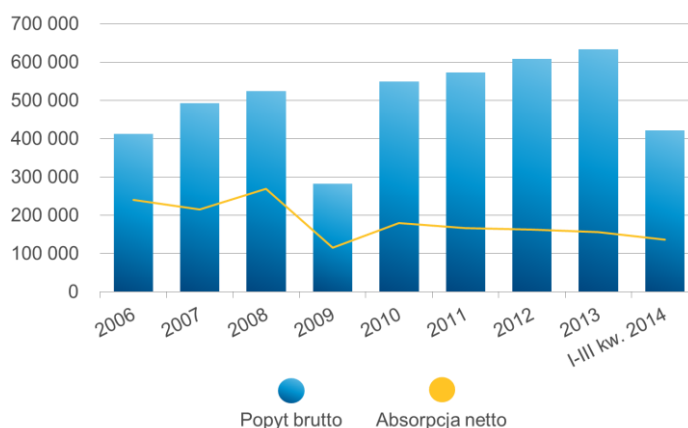
w analogicznym okresie 2013 r.). Najniższy poziom pustostanów niezmiennie utrzymał się w Krakowie (3,5%), najwyższy zaś w Szczecinie (17,9%).

- > Przeciętne stawki wywoławcze w Warszawie wahały się między 12 a 26 EUR/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych przedział kształtował się między 11,5 a 15,5 EUR/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w największych miastach Polski

- > Warszawa – na koniec września 2014 r. podaż wyniosła 4,36 mln m². W III kw. do użytku oddano cztery projekty o łącznej powierzchni 60 tys. m². Największy przyrost zasobów został odnotowany na Obrzeżach Centrum, gdzie ukończono pierwszy etap kompleksu Warsaw Spire (20 tys. m²) oraz Plac Małachowskiego (12,5 tys. m²). W budowie pozostaje ponad 650 tys. m².

Popyt i absorpcja w Warszawie (m²)



Źródło: Colliers International

Od lipca do września popyt na powierzchnię biurową wyniósł blisko 163 tys. m² (-12% r-d-r). Absorpcja netto w omawianym okresie ukształtowała się na poziomie 36,5 tys. m². Aktywność najemców koncentrowała się

w trzech obszarach: strefie Południowej Górnej (27,2%), Południowej Zachodniej (26,8%) oraz w centrum miasta (29,8%). Udział transakcji typu pre-let w całkowitym wolumenie wyniósł 18,5%, głównie za sprawą umowy zawartej przez Raiffeisen Bank w biurowcu Prime Corporate Center (19,5 tys. m²). Na koniec września współczynnik pustostanów dla wszystkich stref ukształtował się na poziomie 13,8% (wobec 10,9% na koniec III kw. 2013 r.). W dwóch strefach centralnych współczynnik wzrósł do 14,9%, natomiast poza centrum utrzymał się na niezmiennym poziomie (13,3%). Średnie stawki bazowe wahały się od 12 do 26 EUR/m²/miesiąc.

Wybrane transakcje najmu w Warszawie zawarte w III kw. 2014 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m ²)	BUDYNEK
Raiffeisen Bank	19 500	Prime Corporate Center
CityFit	2 400	Spektrum Tower
DSV	2 000	Nefryt
Opera Software	1 600	IO-1
Syngenta	1 600	Żoliborz One
C.H. Beck	1 500	North Gate
Signal Iduna	1 300	Crown Square
Juki	1 300	Platan Park

Źródło: Colliers International

- > Kraków – III kw. 2014 r. był rekordowy pod względem ilości dostarczonej powierzchni. Na rynek trafiło 68,5 tys. m², w tym kompleks Kapelanka 42 (29,9 tys. m²), Enterprise Park C (13,5 tys. m²) oraz Quattro Business Park D (12,8 tys. m²). W budowie znajduje się 116 tys. m². W III kw. najemcy wynajęli ponad 31 tys. m², z czego 20% stanowiły renegecje/przedłużenia obowiązujących kontraktów. Współczynnik pustostanów utrzymał się na poziomie 3,5%. Inwestycje dostarczone na rynek w III kw. były wynajęte w 94%.
- > Wrocław – w III kw. podaż powierzchni biurowej wyniosła 488,1 tys. m². Na tle pozostałych rynków regionalnych Wrocław charakteryzuje się najwyższą aktywnością budowlaną – na koniec września w fazie realizacji pozostało 130 tys. m² powierzchni biurowej. Aktywność na rynku najmu ukształtowała się na poziomie 30 tys. m², z czego 16,4 tys. m² przypadło na jedną transakcję (HP, Dominikański). Współczynnik pustostanów wyniósł 12%, co stanowi spadek o 1,8 p.p. w porównaniu do analogicznego kwartału ubiegłego roku.

- > Trójmiasto – w III kw. zasoby biurowe Trójmiasta powiększyły się o 7,4 tys. m². W budowie znajduje się 72 tys. m², z czego 80% zostanie dostarczone w Gdańsku. Łączny wolumen transakcji podpisanych w III kw. wyniósł 33 tys. m². Na koniec września współczynnik pustostanów dla całej aglomeracji wyniósł 12,3%. Najwyższy współczynnik odnotowano w Gdańsku (14%), natomiast odsetek powierzchni niewynajętej w Gdyni i Sopocie wyniósł odpowiednio 8,5% oraz 6,4%.
- > Poznań – na koniec września podaż biurowa wyniosła 274,7 tys. m². Do użytku oddano dwa projekty o łącznej powierzchni 6,1 tys. m² (Nobel Tower oraz Nowe Jeżyce). W budowie znajduje się 60,8 tys. m², z czego 16% zostanie dostarczone do końca bieżącego roku. W omawianym okresie najemcy wynajęli łącznie 2,5 tys. m². Współczynnik pustostanów ukształtował się na poziomie 12,7%, co przełożyło się na 34,9 tys. m² wolnej powierzchni.
- > Łódź – na koniec III kw. istniejąca podaż wyniosła 241,5 tys. m². Do użytku oddano jeden projekt biurowy – Synergia C o powierzchni 2,5 tys. m². W budowie znajduje się 26,7 tys. m² powierzchni na wynajem, przy czym zakończenie nowych inwestycji jest w dalszym ciągu uzależnione od pozyskania kluczowych najemców. W III kw. popyt na powierzchnię biurową wyniósł 23 tys. m², z czego 21 tys. m² przypadło na jedną umowę najmu (Infosys, Green Horizon, renegecja). W porównaniu do III kw. 2013 r. współczynnik pustostanów odnotował znaczący spadek, co było bezpośrednio związane z ograniczonym przyrostem podaży oraz stabilnym popytem w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

Wybrane transakcje najmu w miastach regionalnych zawarte w III kw. 2014 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m ²)	BUDYNEK
Infosys BPO	21 000	Green Horizon Łódź
HP	16 400	Dominikański Wrocław
SABMiller	4 400	Kapelanka 42 Kraków
Phoenix Contact	2 700	Wrocławski Park Biznesu Wrocław
TPG Katowice	2 300	GPP Business Park Katowice
ADM	930	Sigma Poznań
Deloitte	890	Silesia Star Katowice

Źródło: Colliers International

- > Katowice – w III kw. zasoby biurowe Katowic zwiększyły się do 249,3 tys. m². W budowie znajduje się 61 tys. m²,

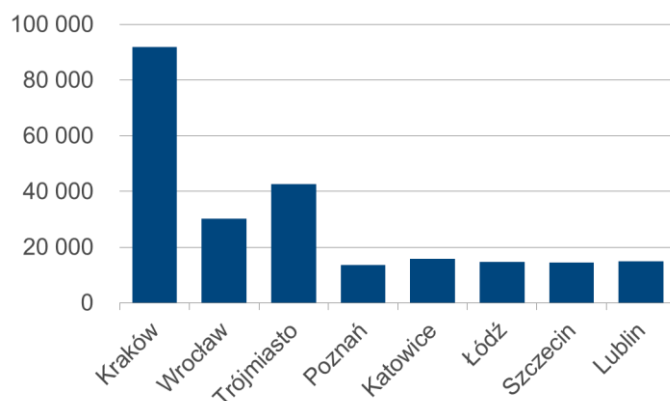
z czego większość trafi na rynek do końca bieżącego roku. Popyt na powierzchnię biurową wyniósł 5,2 tys. m². Na koniec września współczynnik pustostanów odnotował wzrost do poziomu 11,2%, co stanowiło odwrócenie dotychczasowego trendu spadkowego.

- > Szczecin – w III kw. zasoby biurowe pozostały na niezmiennym poziomie (99,2 tys. m²). W fazie realizacji znajduje się obecnie 13,7 tys. m² nowoczesnej powierzchni, która w całości trafi na rynek w 2015 r. Na koniec września współczynnik pustostanów ukształtował się na poziomie 17,9% (wobec 23,1% w III kw. 2013 r.). Ponad 80% wolnej powierzchni znajdowało się w projektach ukończonych po 2012 r.
- > Lublin – całkowita podaż powierzchni biurowej w mieście pozostała na poziomie 98,3 tys. m². W budowie znajduje się 3,2 tys. m² realizowanych w dwóch projektach. W omawianym okresie Lublin odnotował największy spadek wskaźnika pustostanów wśród wszystkich rynków regionalnych. Na koniec września niewynajęte pozostało 13,9% istniejących zasobów (wobec 23,2% na koniec września 2013 r.).

Prognozy

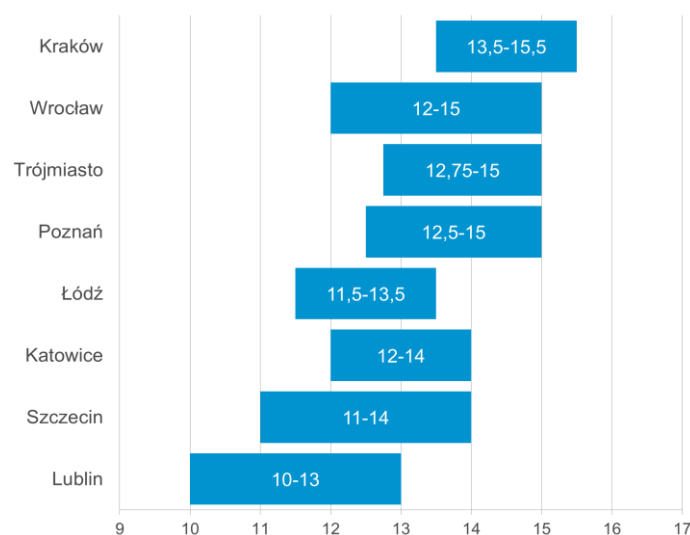
- > Obecnie w fazie realizacji znajduje się 1,2 mln m². Najwyższą aktywność deweloperską obserwujemy w Warszawie (654 tys. m²), Wrocławiu (130 tys. m²) oraz Krakowie (116 tys. m²).
- > Nowa podaż planowana do dostarczenia w IV kw. 2014 r. jest szacowana na 210 tys. m². Największy przyrost zasobów odnotują Warszawa (92 tys. m²), Katowice (41,5 tys. m²) oraz Wrocław (27,5 tys. m²).
- > Wzrost odsetka wolnej powierzchni będzie notowany w lokalizacjach charakteryzujących się wysokim poziomem nowej podaży.
- > Choć czynsze bazowe pozostają na relatywnie stabilnym poziomie, na rynku nadal obserwujemy silną presję zniżkową na stawki efektywne.

Absorpcja netto w miastach regionalnych I-III kw. 2014 r.



Źródło: Colliers International

Stawki bazowe na głównych rynkach regionalnych (m²/miesiąc)



Źródło: Colliers International