

# PROPERTY TIMES Więcej nowej powierzchni

## Warszawa Biura I kw. 2016

Maj 2016

### Spis treści

Spis treści	1
Podaż	2
Wolumen transakcji	2
Absorpcja	2
Pustostany	3
Czynsze	3
Definicje	4
Standardowe warunki najmu	4

- Na koniec I kw. 2016 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 4,75 mln m kw., z czego blisko 30% zlokalizowane jest w centrum miasta. Najwięcej powierzchni wciąż znajduje się w strefach Południe Górne (1,31 mln m kw.) i Obrzeża Centrum (0,89 mln m kw.)\*.
- Przez pierwsze trzy miesiące tego roku pozwolenie na użytkowanie otrzymało 6 projektów o łącznej powierzchni biurowej 113 100 m kw. W kolejnych trzech kwartałach tego roku podaż wyniesie ok. 330 000 m kw., z czego ponad 65% wciąż pozostaje niewynajęte.
- Wolumen transakcji najmu wyniósł w pierwszym kwartale 142 200 m kw., czyli o 26 000 m kw. mniej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. O blisko 7 700 m kw. zmniejszyła się całkowita ilość powierzchni wynajętej, co jednak wydaje się chwilowa korekta, jeśli uwzględnimy wysoki ubiegłoroczny wzrost w tym obszarze.
- Na koniec marca 2016 r. stopa pustostanów w Warszawie sięgnęła 14,1% i był to wzrost o 1,9 p.p. w porównaniu do wartości notowanej na koniec grudnia 2015 r. Oznacza to powrót do stanu z połowy 2015 r., kiedy poziom pustostanów wynosił 14%.
- Stawki czynszów dla najlepszych powierzchni biurowych pozostały bez zmian w stosunku do poprzedniego kwartału i w lokalizacjach centralnych nie przekraczały 24 euro/m kw./miesiąc, natomiast w strefach poza centrum utrzymały się na poziomie 13–16,5 euro/m kw./miesiąc.
- Oczekiwana wysoka podaż w kolejnych kwartałach 2016 r. może doprowadzić do dalszego wzrostu stopy pustostanów, dzięki czemu najemcy utrzymają uprzywilejowaną pozycję negocjacyjną.

\* mapa na str. 4

### Autor

**Bolesław Kołodziejczyk**  
Starszy Konsultant  
Consulting & Research  
+48 22 820 20 31  
boleslaw.kolodziejczyk@cushwake.com

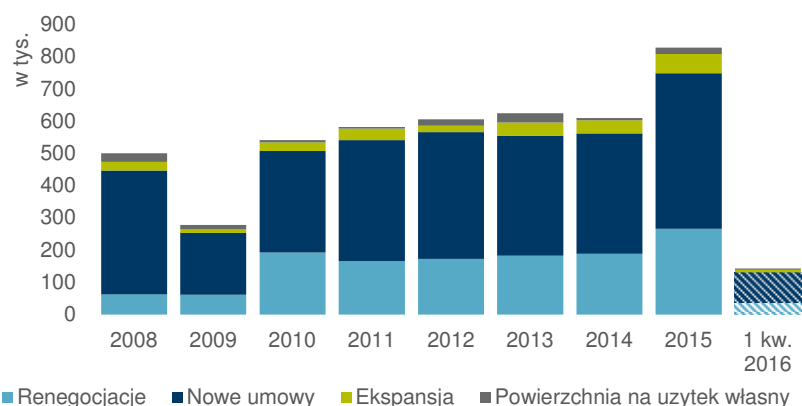
### Kontakty

**Kamila Wykrota**  
Dyrektor, Consulting & Research  
+ 48 22 218 20 56  
kamila.wykrota@cushwake.com

**Magali Marton**  
Head of EMEA Research  
+ 33 1 49 64 49 54  
magali.marton@cushwake.com

Wykres 1

### Roczne wielkości popytu brutto (m kw.)



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

## Podaż

W I kw. 2016 r. w całej Warszawie oddano do użytku 113 100 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a więc o ponad 53 900 m kw. więcej niż w tym samym okresie ubiegłego roku. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec marca 2016 wyniosły blisko 4,75 mln m kw.

Najwięcej, bo ponad 59% nowej powierzchni, powstało w lokalizacjach poza centrum (LPC), przy czym cała nowa podaż w tym obszarze objęła tylko dwie strefy – Południowy Zachód 1 (47 600 m kw.) i Północ (19 700 m kw.).

Największymi ukończonymi projektami były druga faza Eurocentrum Office Complex (Capital Park, 25 000 m kw.), Astrum Business Park I (IRYDION, 22 600 m kw.), Atrium 2 (Skanska, 20 200 m kw.), Prime Corporate Center (Golub GetHouse 20 100 m kw.) i bud. C drugiej fazy projektu Gdański Business Center II (HB Reavis, 19 700 m kw.).

Do końca roku deweloperzy zaplanowali ukończenie ok. 330 000 m kw. powierzchni, z czego ponad 50% powstanie w centrum miasta. Z największych obiektów planowanych do ukończenia w kolejnych kwartałach 2016 r. można wymienić Warsaw Spire – Tower (Ghelamco, 61 000 m kw.), Q22 (Echo Investment, 50 000 m kw.) i kolejny etap drugiej fazy Gdański Business Center II (HB Reavis, 29 300 m kw.).

## Wolumen transakcji najmu

W ciągu pierwszych trzech miesięcy roku podpisano umowy najmu na łączną powierzchnię 142 200 m kw. i był to wynik o przeszło 15% niższy niż w I kw. 2015 r.

Nowe umowy stanowiły ponad 66% całego wolumenu, natomiast udział renowacji i ekspansji wyniósł odpowiednio 26% i 5% całości.

Największym zainteresowaniem najemców cieszyła się strefa Ścisłe Centrum (23% wolumenu). Dużą aktywność na rynku w tym obszarze zanotowano również w strefach Południowy Zachód 1, Obrzeża Centrum i Zachód – średnio ok. 16% wolumenu. Udział transakcji w strefie Południe Górne spadł znacznie (o 26 p.p.) w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku, co może świadczyć o spadku zainteresowania najemców tą lokalizacją.

Biorąc pod uwagę historyczne dane wskazujące na niższą aktywność najemców w pierwszych miesiącach roku, jak również transakcje najmu z planowaną datą zamknięcia w kolejnych kwartałach 2016 r., można spodziewać się, że popyt brutto w 2016 r. znajdzie się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego.

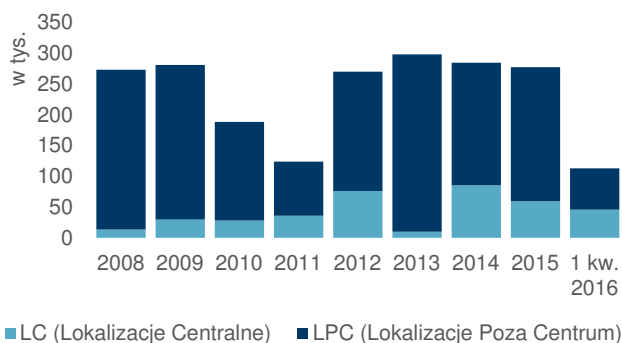
## Absorpcja

Statystycznie zmniejszyła się całkowita ilość powierzchni wynajętej. Absorpcja netto była ujemna i wyniosła -7 700 m kw. poniżej zera. Duży odpływ najemców zanotowała strefa Południe Górne (- 47 800 m kw.), natomiast znaczny wzrost nastąpił w strefach Południowy Zachód 1 (15 100 m kw.) i Północ (12 100 m kw.).

Uzyskaną wartość można odczytywać jako chwilową korektę będącą rezultatem historycznie rekordowego wyniku tego wskaźnika osiągniętego w 2015 r. (283 000 m kw.).

Wykres 2

### Roczne wielkości podaży



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

Tabela 1

### Największe budynki biurowe ukończone w I kw. 2016 r.

BUDYNEK / STREFA	POWIERZCHNIA BIUROWA (M KW.)	DEWELOPER
Eurocentrum Office Complex – faza II	25 000	Capital Park
Astrum Business Park I	22 600	IRYDION
Atrium 2	20 200	Skanska
Prime Corporate Center	20 100	Golub GetHouse
Gdański Business Center II – bud. C	19 700	HB Reavis

Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Tabela 2

### Największe transakcje najmu zawarte w I kw. 2016 r.

NAJEMCA	POW. BIUROWA (M KW.)	BUDYNEK	TYP TRANSAKCJI
Allegro	7,600	Q22	Nowa umowa
Firma z branży IT	7 500	Atrium 2	Nowa umowa
Mettler Toledo	4 500	Platan Park	Renegocjacja i ekspansja
Stanley Black&Decker	4 400	Proximo – Faza 1	Nowa umowa
Grupa Pracuj	4 300	Proximo – Faza 1	Nowa umowa
Prochem	4 000	Astrum Business Park I	Powierzchnia na użytek własny
Phillip Morris	3 500	Gdański Business Center II – bud. D	Nowa umowa

Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

## Pustostany

W wyniku utrzymującej się przewagi podaży nad możliwościami absorpcji powierzchni ze strony najemców średnia stopa pustostanów w Warszawie osiągnęła poziom 14,1%. Był to wynik wyższy o blisko 1,9 p.p. w stosunku do końca grudnia ubiegłego roku i o prawie 1,1 p.p. w porównaniu z końcem I kw. 2015 r.

Najwięcej wolnej powierzchni znajdowało się w budynkach zlokalizowanych w strefach Południe Górne (229 800 m kw. – wzrost o 48 600 m kw.) i Obrzeża Centrum (123 500 m kw. – wzrost o 16 900 m kw.).

Średnia stopa pustostanów w strefach centralnych wyniosła 14,2%, natomiast poza centrum znalazła się na poziomie 14,1% (wzrost odpowiednio o 0,8 i 2,3 p.p. w stosunku do grudnia 2015 r.).

Najniższe wartości stóp pustostanów odnotowane zostały w strefach Wschód (7%) i Południe Dolne (9,2%), które jednak wciąż nie cieszą się dużym zainteresowaniem deweloperów biurowych.

Do końca 2016 r., w związku z oczekiwaną wysoką podażą i 35-procentowym wskaźnikiem wynajęcia projektów w budowie, prognozujemy dalszy wzrost średniej stopy pustostanów o ok. 2–3 p.p. w stosunku do wartości bieżącej.

## Czynsze

W dalszym ciągu utrzymuje się korzystna dla najemców sytuacja rynkowa. Dotyczy to zarówno firm, które już wynajmują powierzchnię, jak i tych, które dopiero planują rozwój dzięki wykorzystaniu nowoczesnych zasobów biurowych.

Stawki bazowe w centrum pozostały bez zmian i w najlepszych budynkach wynosiły 24 euro/m kw./miesiąc. Poza centrum w dobrze zlokalizowanych i nowoczesnych budynkach czynsze w większości lokalizacji mieściły się średnio w przedziale 13–15,5 euro/m kw./miesiąc, i tylko w wyjątkowych przypadkach osiągały poziom 16,5 euro/m kw./miesiąc. Obniżka czynszów objęła jedynie strefę Południe Górne, gdzie w stosunku do grudnia 2015 r. czynsze w najlepszych budynkach spadły z 14,25 do 14,00 euro/m kw./miesiąc.

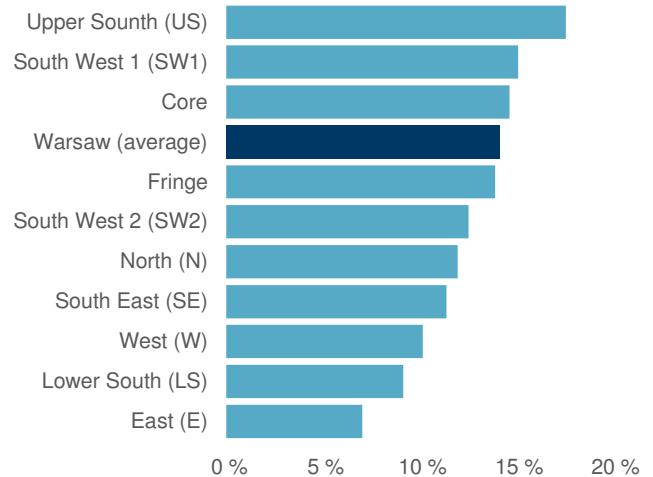
Ze względu na silną konkurencję na rynku, deweloperzy i właściciele budynków oferują najemcom atrakcyjne pakiety zachęt, obejmujące zwolnienia z czynszu oraz dopłaty do aranżacji powierzchni ponad określony standard. Pozwala to wielu firmom znacznie obniżyć całkowite koszty najmu, zarówno przy okazji renegotiacji dotychczasowej umowy, jak i w przypadku relokacji do nowego budynku.

Stawki efektywne są wciąż o ok. 25% niższe od nominalnych, a ich wysokość w nowych projektach jest w znacznym stopniu uzależniona od stopnia zaawansowania realizacji oraz wielkości i prestiżu najemcy.

Utrzymanie się wysokiej podaży w 2016 r. skutkować będzie coraz większą konkurencją i tym samym rosnącą presją na stawki czynszów, zwłaszcza w odniesieniu do najstarszych i najmniej atrakcyjnie położonych budynków.

Wykres 3

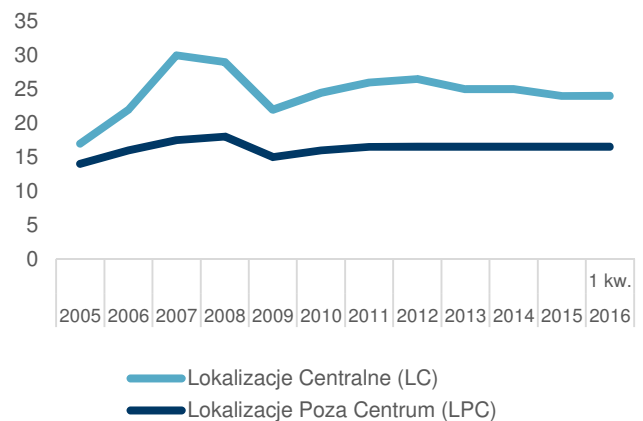
### Stopa pustostanów w podziale na strefy, I kw. 2016 r.



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Wykres 4

### Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe (euro/m kw./miesiąc)



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

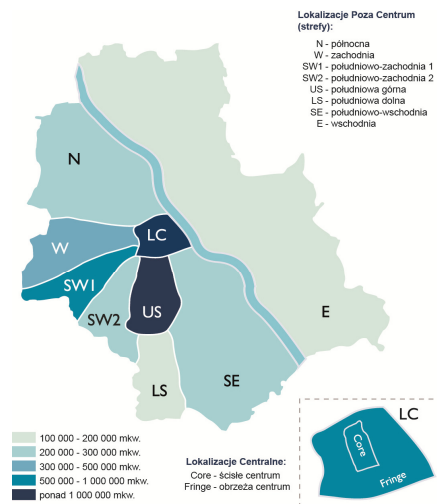
## Definicje

<b>Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej</b>	Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.
<b>Popyt brutto</b>	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.
<b>Popyt netto</b>	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renowacji.
<b>Absorpcja netto</b>	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie czasu.
<b>Czynsz za najlepsze lokale</b>	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.
<b>PORF</b>	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.

## Standardowe warunki najmu

<b>Czynsz</b>	Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN
<b>Indeksacja</b>	Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HCPI
<b>Opłata eksploatacyjna</b>	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
<b>Długość trwania umowy najmu</b>	Standardowo 5 lat
<b>Zachęty dla najemców</b>	Okresy wolne od czynszu Dopłaty do aranżacji powierzchni
<b>Kaucja</b>	3-miesięczna gwarancja lub depozyt bankowy
<b>Standard dostarczenia powierzchni</b>	Właściciele budynków pokrywają koszty związane z aranżacją powierzchni wspólnych (hol wejściowy, korytarze) oraz wydatki związane ze standardowym wyposażeniem powierzchni

## Strefy powierzchni biurowej



## EMEA

**John Forrester**  
Chief Executive  
+44 (0)20 3296 3000  
[john.forrester@cushwake.com](mailto:john.forrester@cushwake.com)

## Powierzchnie Biurowe

**Richard Aboo**  
+48 22 820 20 20  
[richard.aboo@cushwake.com](mailto:richard.aboo@cushwake.com)

## Doradztwo i Analizy Rynkowe

**Kamila Wykrota**  
+48 22 820 20 20  
[kamila.wykrota@cushwake.com](mailto:kamila.wykrota@cushwake.com)

## Wyceny

**Mark Freeman**  
+48 22 222 30 00  
[mark.freeman@cushwake.com](mailto:mark.freeman@cushwake.com)

## Polska

**Charles Taylor**  
Dyrektor biura w Polsce  
+48 22 820 20 20  
[charles.taylor@cushwake.com](mailto:charles.taylor@cushwake.com)

## Powierzchnie Handlowe

**Renata Kuszniarska**  
+48 22 820 20 20  
[renata.kuszniarska@cushwake.com](mailto:renata.kuszniarska@cushwake.com)

## Zarządzanie Nieruchomościami

**Christopher Rasiewicz**  
+48 22 222 30 00  
[christopher.rasiewicz@cushwake.com](mailto:christopher.rasiewicz@cushwake.com)

## Usługi dla Najemców

**Ian Scattergood**  
+48 22 820 20 20  
[ian.scattergood@cushwake.com](mailto:ian.scattergood@cushwake.com)

## Polska

**Alan Colquhoun**  
Chair  
+48 22 222 30 00  
[alan.colquhoun@cushwake.com](mailto:alan.colquhoun@cushwake.com)

## Powierzchnie Przemysłowe i Logistyczne

**Tom Listowski**  
+48 22 820 20 20  
[tom.listowski@cushwake.com](mailto:tom.listowski@cushwake.com)

## Rynki Kapitałowe

**James Chapman**  
+48 22 820 20 20  
[james.chapman@cushwake.com](mailto:james.chapman@cushwake.com)

## Zarządzanie Projektami i Doradztwo

**Andrew Frizell**  
+48 22 820 20 20  
[andrew.frizell@cushwake.com](mailto:andrew.frizell@cushwake.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 wcześniej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na Cushman & Wakefield jako źródło danych.

©2016 Cushman & Wakefield LLP. All rights reserved.

To see a full list of all our publications please go to [cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com) or download the Research App

Cushman & Wakefield (Lumen)  
Złota 59  
Warszawa, 00-120  
tel. +48 22 222 30 00  
fax +48 22 222 30 01  
email [info.poland@cushwake.com](mailto:info.poland@cushwake.com)

Cushman & Wakefield (Metropolitan)  
Plac Pilsudskiego 1  
Warszawa , 00-078  
tel. +48 22 820 20 20  
fax +48 22 820 20 21  
email [info.poland@cushwake.com](mailto:info.poland@cushwake.com)