

Analiza Warszawskiego Rynku Biurowego

Popyt

Warszawa nadal odnotowuje wysoki poziom popytu na powierzchnie biurowe. Aktywność najemców w III kw. była jednak niższa niż w poprzednim okresie b.r. Podpisano umowy na ponad 119 000 m², co łącznie z popytem zarejestrowanym w I poł. b.r. daje 440 000 m² wynajętej nowoczesnej powierzchni biurowej. Oznacza to, że rekordowy poziom najmu zarejestrowany w 2010 r. (549 000 m²) może zostać w tym roku przekroczony. Uważamy, że sytuacja na rynku, patrząc od strony wynajmu, jest bardzo pozytywna. Umowy przednajmu zaczynają być coraz bardziej zauważalne i w tym roku ich udział w popycie wyniósł 24%. Największe z nich zawarte w III kw. to Imtech (7 100 m²) w Eurocentrum, PTU (4 550 m²) w Mokotów Nova i WSiP (4 200 m²) w Equator II. Najbardziej znaczące renowacje przeprowadził Polbank (5 400 m² w Riverside Park i 4 600 m² w Renaissance Building). Największą nową transakcją zawarła firma Mostostal (7,800 m²) w Adgar BC II.

Podaż i planowane inwestycje

W III kw. do użytku oddano około 60 000 m² nowej powierzchni biurowej. Mimo to wielkość nowej podaży w 2011 roku będzie najniższa od 6 lat - jedynie 130 000 m² biur trafi na rynek. Przyczyną tego jest mała liczba rozpoczynanych budów w 2008, a w szczególności w 2009 r. Największe nowe realizacje w tym kw. to I faza Mokotów Nova (25 000 m²) i Equator II (21 300 m²). W Centrum oddano do użytku Pasaż Lipińskiego (3 500 m²), biurowiec Prosta Tower (5 400 m²) i Nowy Dom Jabłkowskich (2 800 m²). Warto podkreślić, że w ostatnim czasie rozpoczęła się realizacja kilku spekulacyjnych inwestycji, a sytuacja od strony podaży powinna się niebawem poprawić.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

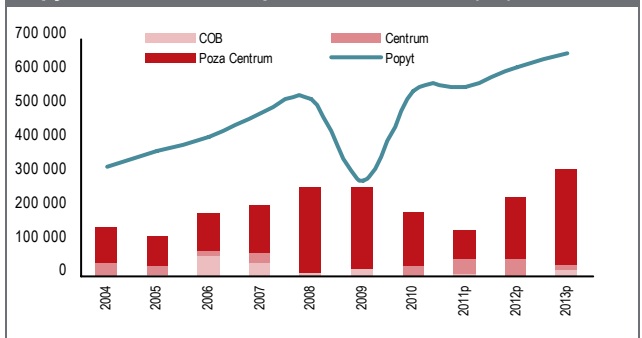
W III kw. wskaźnik pustostanów wynosił 6,7% (7,0% w COB, 7,3% w Centrum i 6,4% poza nim). Współczynnik powierzchni niewynajętej pozostał niemal niezmienny w porównaniu z poprzednim kwartałem i przewidujemy, że znajduje się w trendzie spadkowym.

Czynsze

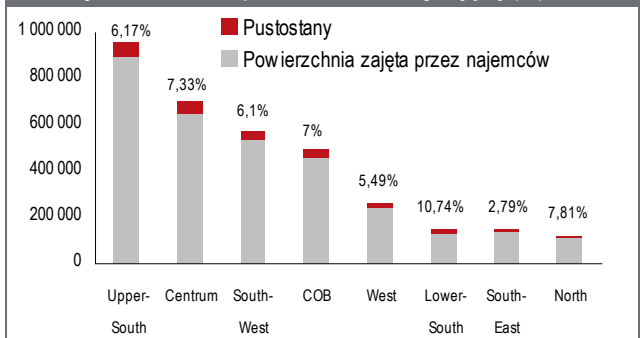
Najwyższe czynsze transakcyjne powróciły w tym roku na ścieżkę wzrostu. Najlepsze powierzchnie biurowe w Centrum można wynająć obecnie za 22€ - 25€/ m²/ m-c, przy czym w niektórych biurowcach klasy AAA czynsze wywoławcze są wyższe. Poza Centrum stawki za najlepsze powierzchnie wynoszą obecnie 15,00€ - 15,50€ / m²/ m-c.

Podsumowanie	III kw. 2011	Zmiana Kw-d-Kw	Zmiana R-d-R	Prognoza 12 m-c
Popyt brutto (m ²)	119 000	- 5 100	- 33 000	↑
Powierzchnia niewynajęta (m ²)	238 500	22 400	- 33 600	↓
Wskaźnik powierzchni niewynajętej(%)	6,7%	0,5 p.p.	- 1,3 p.p.	↓
Nowa podaż (m ²)	60 000	36 600	45 000	↑
Najwyższe czynsze (€/ m ² / m-c)	22-25	0%	13,6%	↑
Najwyższe stopy kapitalizacji (%)	6,25	0 p.p.	- 0,75 p.p.	↓

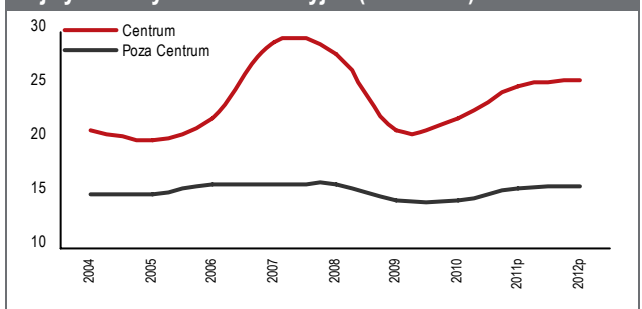
Popyt brutto oraz nowa podaż w Warszawie (m²)



Powierzchnia zajęta przez najemców wg rejonów biurowych i wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)



Najwyższe czynsze transakcyjne (€/ m²/ m-c)



Analiza Regionalnych Rynków Biurowych

	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Katowice	Poznań	Łódź
Podaż (m ²)	3 565 000	480 600	369 200	328 800	250 200	237 300	210 200
Nowa podaż w III kw. 2011 (m ²)	60 000	0	0	1 550	0	0	0
W budowie w III kw. 2011 (m ²)	555 000	60 150	103 500	61 200	31 500	52 300	44 100
Wskaźnik powierzchni niewynajętej III kw. 2011 (%)	6,7% ➔	8,4% ⬇️	3,1% ➔	10,3% ➔	12,8% ⬇️	9,1% ⬇️	17,5% ⬇️

* strzałki wskazują na zmianę kw-d-kw wskaźnika powierzchni niewynajętej (II kw. do III kw.)

Popyt

W III kw. 2011r. popyt ze strony klientów korporacyjnych wyniósł około 70 000 m², w tym największą aktywność najemców obserwowano we Wrocławiu oraz w Trójmieście. Do istotnych podpisanych w III kw. umów należą: firmy z Grupy ENERGA (przednajem, około 8 000 m² w Olivia Gate, Gdańsk), spółka z sektora BPO (nowa umowa, 6 700 m² w Bonarka4Business, Kraków), Credit Suisse (rozszerzenie, 5 900 m² w Grunwaldzki Centre, Wrocław), czy Tieto (przednajem 4 700 m² w Aquarius Business House, Wrocław).

Warto pokreślić, iż 30% transakcji zawartych w III kw. 2011r. stanowiły przednajmy. Niemniej jednak spodziewamy się, że wraz z dojrzeniem polskiego rynku biurowego, przedłużenia umów będą miały coraz większy udział w rejestrowanym popycie.

Podaż i planowane inwestycje

W III kw. 2011r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w regionach pozostały niemal bez zmian w porównaniu z poprzednim kwartałem. Jedynie w Trójmieście podaż biur nieznacznie się zwiększyła (o 1 550 m²). W III kw. 2011r. powierzchnia biurowa w budowie wyniosła 354 000 m² i zwiększyła się o około 20% r-d-r (300 000 m² zarejestrowanych w III kw. 2010r.). Blisko 64% aktywności budowlanej w regionach koncentruje się we Wrocławiu, Trójmieście i Krakowie, gdzie realizowane inwestycje stanowią odpowiednio około 28%, 19% i 13% istniejących zasobów biurowych w tych miastach.

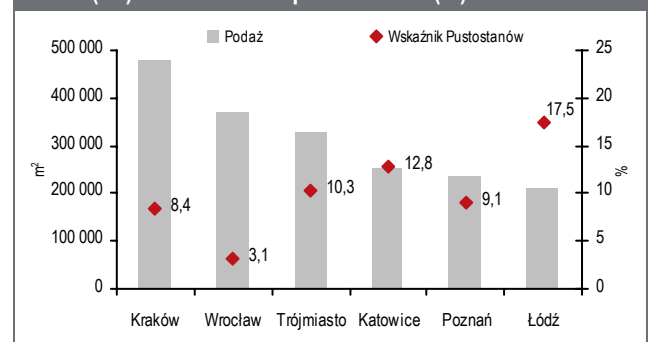
Zgodnie z szacunkami Jones Lang LaSalle, do końca roku realnie do użytkowania oddanych zostanie kolejne 76,900 m², jest to najwyższa wartość odnotowana od II kw. 2010r., kiedy to prawie 99 000 m² dostarczono na rynek. Do głównych projektów biurowych planowanych na IV kw. 2011r. należą: Olivia Business Centre w Gdańsku (budynek Olivia Gate o powierzchni 15 900 m²), Park Biznesu Teofilów I (8 600 m²) w Łodzi oraz Malta Office F (6 500 m²) w Poznaniu.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

Na koniec III kw. 2011r. wskaźnik pustostanów utrzymywał się na stabilnym poziomie we Wrocławiu i w Trójmieście (odpowiednio

3,1% i 10,3% vs. 3,2% i 10,2% zarejestrowane w II kw. 2011), niższe presje na wskaźnik w odniesieniu do ubiegłego kwartału odnotowano natomiast w Krakowie, Łodzi, Poznaniu oraz Katowicach. Ze względu na stosunkowo wysoki poziom podaży przewidziany na IV kw. 2011r., na niektórych rynkach regionalnych możliwy jest wzrost wskaźnika pustostanów.

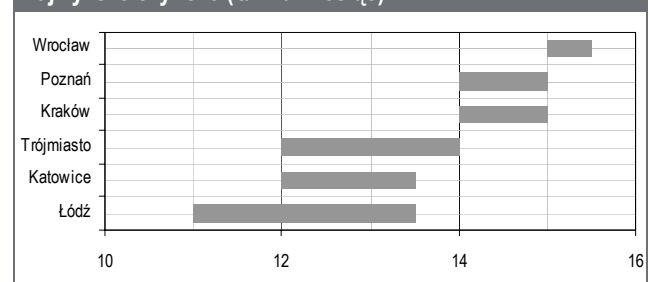
Podaż (m²) oraz wskaźnik pustostanów (%)



Czynsze

Obecnie w najlepszych obiektach biurowych stawki czynszowe kształtują się od 11-13,5 €/m²/m-c w Łodzi do 15,50 €/m²/m-c we Wrocławiu. Pierwsze nieznaczne wzrosty stawek odnotowano już w Krakowie oraz we Wrocławiu. W 2012 r. spodziewamy się dalszych wzrostów na tych rynkach, natomiast pozostałe regiony utrzymają prawdopodobnie stabilny poziom czynszów.

Najwyższe czynsze (€/m²/miesiąc)



Źródło wszystkich wykresów: Jones Lang LaSalle



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Kontakty Jones Lang LaSalle

Anna Kot

Head of Office Agency & Tenant Representation,
Polska, Warszawa
+48 (0) 22 318 0039
anna.kot@eu.jll.com

Tomasz Czuba

Head of Office Leasing, Polska
Warszawa
+48 (0) 22 318 0198
tomasz.czuba@eu.jll.com

Mateusz Polkowski

Senior Research Analyst, Polska
Warszawa
+48 (0) 22 318 0042
mateusz.polkowski@eu.jll.com

Analiza Rynku Biurowego – III kw. 2011

Pulse to raporty Jones Lang LaSalle ukazujące się z dużą częstotliwością i ilustrujące dynamikę rynku

www.joneslanglasalle.pl

bazabiur.pl