

II KW. 2012

RAPORT

RYNEK BIUROWY W POLSCE

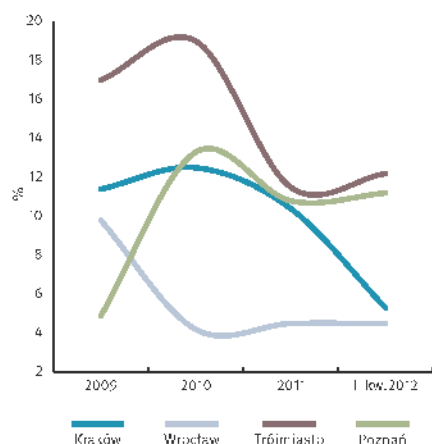


W ciągu 2009 roku w Trójmieście nastąpił gwałtowny wzrost współczynnika pustostanów, natomiast od II połowy 2011 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na poziomie około 12%. Na koniec II kw. 2012 wolumen powierzchni niewynajętej w Trójmieście kształtował się na poziomie 31.350 m².

Biorąc pod uwagę niski stopień skomercjalizowania budynków w budowie, których oddanie do użytku planowane jest w drugiej połowie 2012 roku, należy oczekiwać wzrostu wskaźnika pustostanów w ciągu kolejnych kwartałów 2012 oraz 2013 roku.

Od 2008 roku w Trójmieście obserwowany jest systematyczny spadek średniej ważonej wywoławczej stawki czynszu. Na koniec II kw. 2012 średnia wywoławcza stawka czynszu w Trójmieście wyniosła 12,8 EUR/m²/miesiąc. Czynsze za powierzchnie biurowe klasy A zawierały się w przedziale 13-15,5 EUR/m²/miesiąc, natomiast moduły w budynkach biurowych klasy B oferowane były za 9-13 EUR/m²/miesiąc.

Współczynnik pustostanów w miastach regionalnych



Źródło: Knight Frank

W kolejnych kwartałach prognozowana jest stabilizacja wywoławczych stawek czynszów w

Trójmieście. Ewentualna korekta może objąć efektywne stawki czynszów z uwagi na coraz większą skłonność właścicieli budynków do negocjowania warunków najmu. Ze względu na wysoki poziom podaży w trakcie realizacji inwestorzy, w celu zachęcenia najemców, mogą rozszerzyć zakres zachęt, które w chwili obecnej obejmują okresy bezczynszowe (miesiąc na jeden rok najmu) oraz udział w kosztach wykończenia powierzchni.

POZNAŃ

W połowie 2012 roku całkowite zasoby biurowe w Poznaniu wyniosły 227.000 m² powierzchni na wynajem. Największy przyrost nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy Wielkopolski był obserwowany w 2010 roku, po oddaniu do użytkowania ok. 39.300 m². W I połowie 2012 roku w Poznaniu oddano do użytkowania dwa budynki biurowe o łącznej powierzchni najmu około 6.700 m². Na etapie realizacji znajdowało się kolejne 44.700 m², z czego około 60% powinno zostać zrealizowane do końca 2012 roku.

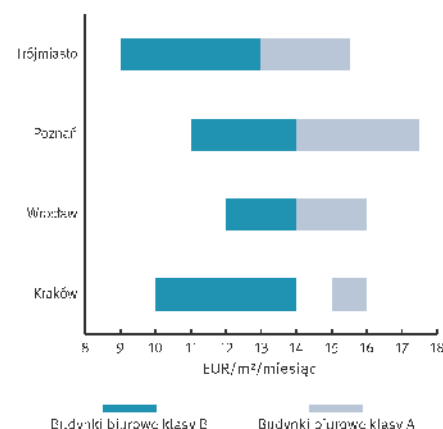
W 2011 na rynku biurowym w Poznaniu osiągnięto rekordową wielkość zawartych transakcji (około 34.300 m²). W pierwszym półroczu 2012 popyt na powierzchnię biurową utrzymał się na stosunkowo wysokim poziomie i wyniósł 13.700 m². Renegocjacje umów stanowiły około 16% wolumenu wszystkich transakcji, ekspansje w zajmowanych budynkach odnotowały 14% udział, podczas gdy nowe umowy stanowiły 68% całkowitej wynajętej powierzchni. Udział transakcji typu pre-let był bardzo niski i ukształtował się na poziomie 2%. Umowy najmu zawarte w Poznaniu dotyczyły w przeważającej większości powierzchni nieprzekraczających 500 m². W pierwszym półroczu 2012 podpisano prawie 75% takich kontraktów.

Po osiągnięciu w 2008 roku najwyższego poziomu (18,4 EUR/m²/miesiąc), średnia wywoławcza stawka czynszu w Poznaniu

stopniowo obniżała się. Pomimo trendu spadkowego, średni ważony czynsz wywoławczy w czerwcu 2012 (15,2 EUR/m²/miesiąc) pozostawał najwyższy spośród miast regionalnych. W II kw. 2012 roku czynsze wywoławcze w budynkach klasy A mieściły się w przedziale 14-17,5 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy stawki wywoławcze w budynkach klasy B wahały się od 11 do 14 EUR/m²/miesiąc. Kontrybucja finansowa w kosztach aranżacji wynajmowanej powierzchni oraz okresowe zwolnienie z czynszu (zazwyczaj jeden miesiąc na każdy rok najmu) pozostają zachętami najczęściej stosowanymi przez właścicieli budynków biurowych.

Z uwagi na niski stopień wynajęcia budynków oddawanych do użytkowania na rynku biurowym w Poznaniu, wahania współczynnika pustostanów są ściśle skorelowane z wielkością nowej podaży. Umiarkowana wielkość powierzchni ukończonej w okresie od I kw. 2011 do I kw. 2012 wpłynęła na spadek wskaźnika pustostanów do 9,4%. Jednak pod koniec czerwca 2012 udział powierzchni niewynajętej w całkowitych zasobach biurowych wyniósł o 1,8 pp. więcej.

Wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych (II kw. 2012)



Źródło: Knight Frank

Dane kontaktowe:

+48 (22) 596 50 50
www.knightfrank.com.pl

Commercial Agency

Izabela Potrykus-Czachowicz
izabela.potrykus@pl.knightfrank.com

Property Management

Bartłomiej Lepkowski
bartlomiej.lepkowski@pl.knightfrank.com

Valuations

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Asset Management

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

Capital Markets

Jakub Jonkisz
jakub.jonkisz@pl.knightfrank.com

Research

Magdalena Czempieńska
magdalena.czempinska@pl.knightfrank.com

