

II KW. 2012

RAPORT

RYNEK BIUROWY W POLSCE

Knight Frank

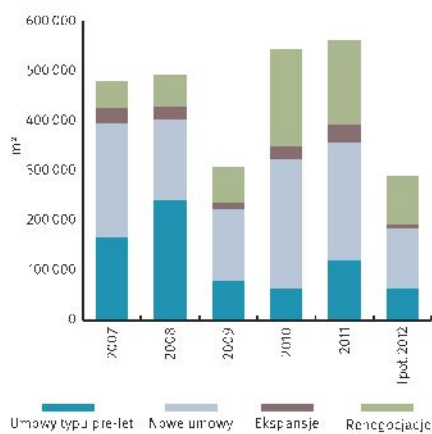


WARSZAWA

Warszawa pozostaje największym i najdynamiczniej rozwijającym się rynkiem biurowym w Polsce. Jej zasoby szacowane są na około 3 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej na wynajem. Po spowolnieniu gospodarczym lat 2009/2010 roku nastąpiło wyraźne ożywienie rynku i w 2011 roku zaobserwowano systematyczny wzrost liczby nowo rozpoczynanych inwestycji biurowych. W konsekwencji tego, w połowie 2012 realizowane było około 570.000 m² powierzchni.

Główna część tego wolumenu usytuowana jest w Centralnym Obszarze Biznesu, natomiast w poza-centralnych lokalizacjach aktywność deweloperów koncentruje się przede wszystkim na Służewcu Przemysłowym oraz w rejonie Alej Jeruzolimskich. Znaczna część obecnie realizowanej podaży powinna zostać ukończona w ciągu kolejnych 18 miesięcy, zasilając lokalny rynek o dodatkowe 425.000 m² powierzchni biurowej.

Struktura umów najmu w Warszawie



Źródło: Knight Frank

Od początku 2011 roku popyt na powierzchnie biurowe w Warszawie utrzymuje się na średnim kwartalnym poziomie około 150.000 m². Chtonność rynku jest jednak niższa niż całkowity wolumen podpisanych transakcji, ponieważ około 30% wynajmowanej powierzchni stanowią umowy reneocjowane. Zapotrzebowanie na powierzchnię biurową w Warszawie zgłaszane jest głównie przez

spółki z sektora finansowego i usług profesjonalnych. Znaczny udział w wolumenie wynajmowanej powierzchni stanowią również transakcje zawierane przez przedsiębiorstwa z branży paliwowej, motoryzacyjnej, spółki IT oraz koncerny farmaceutyczne.

Największym zainteresowaniem najemców cieszy się Centralny Obszar Biznesu, a także Służewiec Przemysłowy, który konkuruje z centrum dostępnością nowoczesnej powierzchni biurowej oraz niższymi stawkami czynszu. W 2011 roku oraz w I połowie 2012 roku znaczna część powierzchni została wynajęta również w rejonie Alej Jeruzolimskich.

Pod koniec II kw. 2012, w konsekwencji dostarczenia na rynek nowej podaży, odnotowano nieznaczny wzrost wskaźnika niewynajętej powierzchni. Pomimo tego współczynnik ten nie przekracza 10% i pozostaje jednym z najniższych spośród stolic Europy.

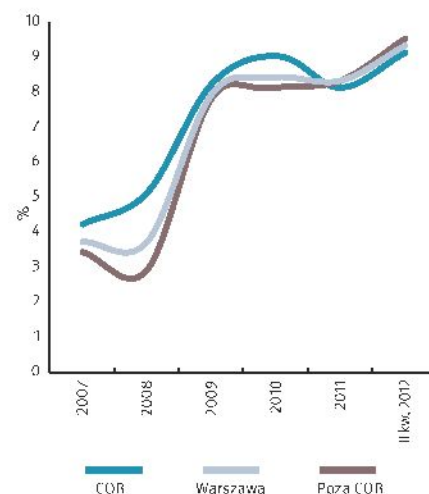
Należy podkreślić, że dotychczas skomercjalizowano już ponad jedną trzecią wolumenu w budowie, którego ukończenie planowane jest w ciągu najbliższych miesięcy, więc jeżeli absorpcja powierzchni biurowej w Warszawie utrzyma się na poziomie notowanym w minionych kwartałach, to w II połowie 2012 oraz w 2013 roku wskaźnik pustostanów powinien pozostać stabilny.

Od 2009 roku średnia ważona wywoławcza stawka czynszu w Warszawie utrzymuje się na poziomie około 17 EUR/m²/miesiąc. W Centralnym Obszarze Biznesu powierzchnie zlokalizowane w najwyższej klasy budynkach oferowane były miesięcznie za 23-28 EUR/m²/miesiąc. Miesięczne stawki czynszu w budynkach o wysokim standardzie zlokalizowanych poza centrum Warszawy kwotowano na poziomie 14-20 EUR/m²/miesiąc.

Ze względu na wysoki wolumen podaży w trakcie realizacji deweloperzy są bardziej skłonni do negocjowania warunków umów najmu, w tym zakresu zachęt obejmujących najczęściej udział dewelopera w kosztach wykończenia lokali oraz okresy bezczynszowe (zazwyczaj jeden miesiąc zwolnienia na każdy

rok najmu). Taka sytuacja sprzyja najemcom i może wpłynąć na korektę efektywnych stawek czynszów, jednak czynsze wywoławcze powinny w ciągu kolejnych miesięcy pozostać stabilne.

Wskaźnik pustostanów



Źródło: Knight Frank

KRAKÓW

Stolica Małopolski jest największym obszarem koncentracji inwestycji biurowych wśród miast regionalnych w Polsce. Miasto stanowi równocześnie główny ośrodek akademicki oraz największe centrum usług offshoringowych w kraju. W ciągu minionych trzech miesięcy w Krakowie oddano do użytku jeden projekt o powierzchni około 5.700 m². Całkowite zasoby Krakowa wzrosły tym samym w II kw. 2012 roku do poziomu ponad 473.000 m².

W pierwszej połowie 2012 roku rozpoczęto w Krakowie trzy nowe inwestycje o łącznej powierzchni około 20.600 m². Na etapie realizacji znajduje się obecnie blisko 47.600 m² nowoczesnej powierzchni biurowej na wynajem, z czego około 70% powinno zostać ukończone w drugiej połowie 2012 roku.

Powierzchnia wynajęta w Krakowie w II kw. 2012 roku wzrosła w porównaniu do poprzedniego kwartału o około 21%. Wolumen transakcji podpisanych w ciągu minionych trzech miesięcy osiągnął poziom 39.400 m².