

II KW. 2012

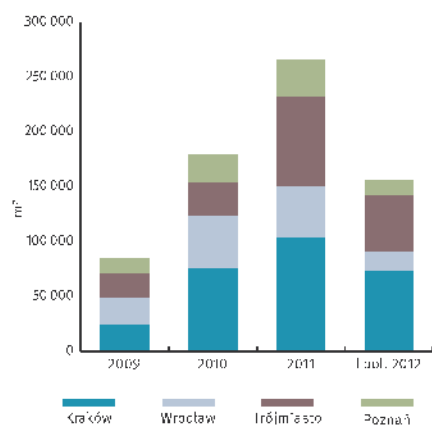
RAPORT

RYNEK BIUROWY W POLSCE



Absorpcja powierzchni biurowej w Krakowie utrzymująca się od 2010 roku na poziomie około 50.000 m² wpływa na tendencję spadkową współczynnika pustostanów. W porównaniu do I kw. 2012 wolumen niewynajętej powierzchni spadł o 42%. Powierzchnia dostępna na rynku biurowym w Krakowie wynosiła na koniec II kw. 2012 roku około 25.300 m² i stanowiła 5,3% całkowitych zasobów rynku. Wysoki stopień przednamy inwestycji w trakcie realizacji wskazuje, iż w kolejnych kwartalach współczynnik powierzchni niewynajętej pozostanie stabilny lub nieznacznie spadnie. Średnia ważona wywoławcza stawka czynszu w II kw. 2012 roku w Krakowie wyniosła 13,9 EUR/m². Powierzchnie biurowe w projektach biurowych klasy A oferowane były za 15-16 EUR/m²/miesiąc, natomiast moduły w budynkach biurowych klasy B za 10-14 EUR/m²/miesiąc. Niewielkie wahania czynszów zostały odnotowywane na poziomie stawek efektywnych z uwagi na różnicowany w poszczególnych projektach zakres zachęt. Standardem na rynku biurowym w Krakowie pozostają okresowe zwolnienia z czynszu (1 miesiąc za każdy rok najmu) oraz dofinansowania kosztów wykończenia powierzchni. W rezultacie stawki efektywne są niższe od stawek wywoławczych o 10-20%.

Wolumen wynajętej powierzchni biurowej w miastach regionalnych



Źródło: Knight Frank

WROCLAW

Wrocław jest trzecim największym rynkiem biurowym w Polsce, a jego zasoby wynoszą 355.300 m². Dynamiczny rozwój miasto

zawdzięcza m.in. firmom z sektora BPO i R&D, które coraz częściej lokują w nim swoje placówki. Największy przyrost zasobów biurowych we Wrocławiu przypadł na 2008 rok, kiedy oddano do użytkowania 105.600 m² powierzchni na wynajem. Od tego czasu roczna podaż stopniowo malała osiągając w 2011 roku jedynie 4.100 m². W pierwszym półroczu 2012 nastąpiło odwrócenie spadkowego trendu wraz z ukończeniem projektów o łącznej powierzchni biurowej około 22.300 m². Ponadto, w drugiej połowie bieżącego roku mają się zakończyć budowy obiektów o łącznej powierzchni najmu około 80.600 m². W rezultacie tegoroczna podaż ma szansę osiągnąć niemal 103.000 m².

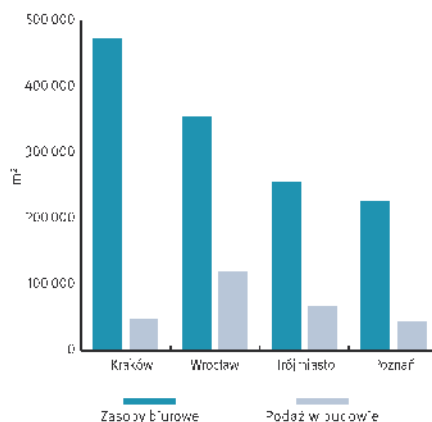
W ostatnich dwóch latach poziom wynajmowanej powierzchni we Wrocławiu utrzymywał się na stabilnym poziomie około 47.000 m². W ciągu pierwszych trzech miesięcy 2012 roku wynajęto około 11.800 m² biur, jednak popyt w II kw. 2012 roku był już o 50% niższy i wyniósł zaledwie 5.800 m². Niemniej jednak, dane odnośnie powierzchni pozostającej przedmiotem zaawansowanych negocjacji pozwalają wnioskować, iż spadek wielkości transakcji najmu zarejestrowany w II kw. 2012 roku miał charakter przejściowy. W pierwszym półroczu 2012 największy udział w całkowitym wolumenie transakcji odnotowały umowy typu pre-let – 54%. Wysoki odsetek umów podpisywanych przed ukończeniem budowy projektów wyróżnia Wrocław spośród pozostałych rynków regionalnych.

Od 2009 roku stawki czynszu w stolicy Dolnego Śląska nie ulegały większym wahaniam. Pod koniec czerwca 2012 średni ważony czynsz wyniósł 14,4 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze w budynkach klasy A wynosiły od 14,5 do 16 EUR/m²/miesiąc, natomiast stawki oferowane w budynkach biurowych klasy B i B+ wahały się od 12 do 14 EUR/m²/miesiąc.

Od 2010 roku Wrocław pozostaje rynkiem regionalnym o najniższym wskaźniku pustostanów. Pod koniec czerwca 2012 w stolicy Dolnego Śląska znajdowało się ok. 15.900 m² niewynajętej powierzchni, co stanowiło tylko 4,5% całkowitych zasobów biurowych miasta. Jednak zważywszy na znaczącą wielkość powierzchni biurowej, która ma zostać oddana do użytkowania w drugim półroczu 2012, nawet przy zachowaniu dotychczasowego

wysokiego tempa najmu, należy oczekiwać znacznego wzrostu współczynnika powierzchni niewynajętej.

Zasoby biurowe oraz podaż w budowie w miastach regionalnych (II kw. 2012)



Źródło: Knight Frank

TRÓJMIASTO

Podaż trójmiejskiego rynku biurowego szacowana jest obecnie na poziomie około 252.700 m², co plasuje miasto na trzecim miejscu pod względem wielkości wśród biurowych rynków regionalnych w Polsce.

Najwyższy przyrost nowej podaży (powyżej 30.000 m² w skali roku) w Trójmieście odnotowano w latach 2008-2009.

W ostatnich latach rynek rozwijał się nieco mniej dynamicznie, jednakże wzrost zainteresowania Trójmiastem ze strony inwestorów, głównie z sektora BPO, wpłynął w ciągu ostatnich 18 miesięcy na rozpoczęcie budowy pięciu nowych budynków biurowych o łącznej powierzchni ponad 57.000 m². Na etapie realizacji w Trójmieście znajduje się obecnie około 68.600 m², z czego ponad połowa powinna zostać ukończona do końca tego roku. Aktywność deweloperów w Trójmieście koncentruje się głównie na obszarze Gdańska, w rejonie al. Grunwaldzkiej.

Trójmiasto stanowi czwarte co do wielkości, po Krakowie, Warszawie i Wrocławiu, centrum BPO/SSC w Polsce. W mieście funkcjonuje około 30 centrów usług wspólnych, natomiast liczba zatrudnionych w tym sektorze sięga blisko 8.000 osób. Znaczna część centrów biznesowych specjalizuje się w usługach IT oraz procesach finansowych.