

Wysoka nowa podaż dostarczana na rynek, pomimo stabilnego popytu, przyczynia się do wzrostu wskaźnika powierzchni niewynajętej.

Aktywność najemców na warszawskim rynku najmu nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. W I kw. 2013r. popyt netto (bez renowacji) wyniósł 98 700 m², a brutto ponad 155 000 m², co stanowi odpowiednio 16% i 24% wzrost w porównaniu do I kw. 2012r. Wolumen umów przednajmu nadal pozostaje znaczący i stanowi 30% całkowitego popytu netto zarejestrowanego w I kw. 2013r. Największe umowy przednajmu w pierwszym kwartale 2013r. zawarły: Konsalnet (8 200 m², w budynku budowanym na własne potrzeby) oraz Schneider (7 000 m²) w Park Rozwoju na Mokotowie. Umowy najmu, obydwie na Mokotowie, przedłużyli m.in. BNP Paribas (11 000 m² w Trinity Park II) oraz Play (9 600 m² w Marynarska BP, który dodatkowo dobrał też powierzchnię biurową w tym biurowcu).

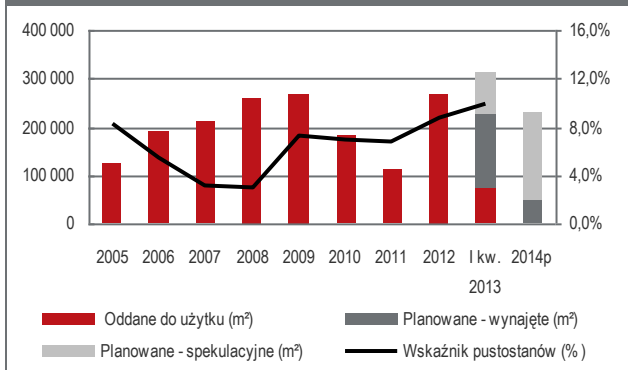
W 2013 roku rynek zmierzy się z najwyższą od 2000 r. nową podażą (308 000 m²) wchodzącą na rynek, z czego 76 200 m² zostało oddane do użytku w I kw. Ponad połowa nowej podaży zwiększy zasób nowoczesnej powierzchni biurowej na Mokotowie, a kolejne 30% w South-West (al. Jerozolimskie, ul. Żwirki i Wigury oraz Lotnisko). Większość planowanych do dostarczenia w II-IV kw. 2013r. biur jest już wynajęta. Szacujemy, że w 2014r. na rynek w Warszawie trafi 230 000 m². Aktywność deweloperów nieznacznie maleje z roku na rok, ale nadal pozostaje na stosunkowo wysokim poziomie – 576 000 m² w budowie na koniec I kw. 2013r.

Wysoka aktywność deweloperów wpłynęła na wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych, który na koniec I kw. 2013r. wyniósł 9,9% (9,6% w Centrum i 10% poza nim). Spodziewamy się, że w 2013r., pomimo utrzymującego się popytu, współczynnik pustostanów będzie wykazywał tendencję wzrostową. Rosnący wolumen zawieranych umów przednajmu, w skutek poszukiwania atrakcyjniejszych i jakościowych powierzchni biurowych, wpłynie szczególnie na wzrost współczynnika powierzchni niewynajętych w starszych biurowcach, które nie spełniają już wszystkich wymogów najemców.

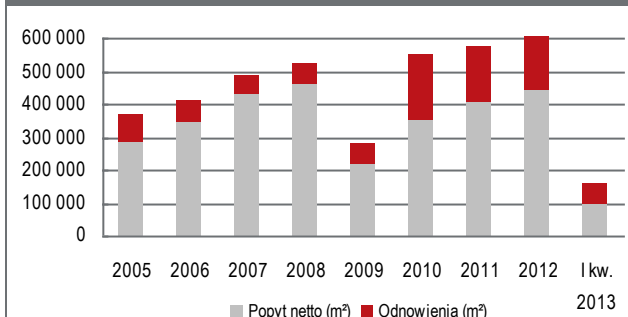
Rosnący wskaźnik pustostanów powoduje zniżkowe presje na czynsze. Bazowy koszt wynajmu najlepszych powierzchni biurowych w Centrum w I kw. 2013r. nieznacznie się skorygował do poziomu 22-24,5 € / m² / miesiąc. Natomiast powierzchnie Poza Centrum, np. na Mokotowie, można wynająć za € 15 / m² / miesiąc. Ogólne warunki wynajmu stają się coraz bardziej korzystne dla najemców.

Podsumowanie	I kw. 2013	Zmiana Kw-d-Kw	Zmiana R-d-R	Prognoza 12 m-c
Popyt brutto (m ²)	15 500	+2 300	+30 500	➔
Popyt netto (m ²)	98 700	-19 000	+13 800	➔
Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	9,9	+1,1 pp	+2,6 pp	⬆
Nowa podaż (m ²)	76 200	-44 000	+28 400	⬆
W budowie (m ²)	576 000	0	-6 000	⬇
Najwyższe czynsze (€/m ² /m-c)	22-24,5	-2%	-2%	⬇
Najlepsze stopy kapitalizacji (%)	6,25	0 bp	0 bp	➔

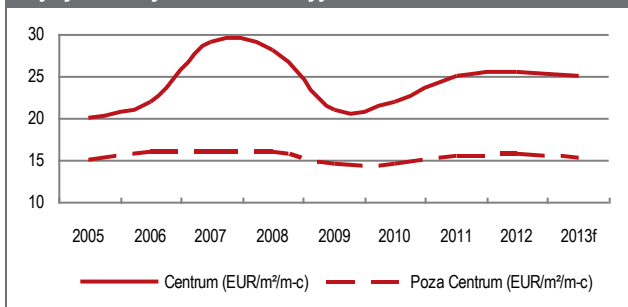
Podaż powierzchni biurowej i wskaźnik pustostanów



Popyt



Najwyższe czynsze transakcyjne



Największe rynki biurowe poza Warszawą I kw. 2013r.

Wysoka aktywność deweloperów przekłada się na wzrost powierzchni niewynajętych, poziom popytu oraz czynsze pozostają stabilne.

W I kw. 2013r. popyt ze strony najemców wyniósł 100 000 m² (7% wzrost w porównaniu z IV kw. 2012r.), w tym największą aktywność obserwowano w Krakowie, Wrocławiu i w Katowicach. Popyt netto w tym okresie wyniósł 79 300 m², co stanowi wartość porównywalną z IV kw. 2012r. (3% wzrost). 40% podpisanych w I kw. 2013r. transakcji stanowiły umowy przednajmu. Największe umowy typu pre-let w pierwszym kwartale 2013r. zawarły Getin Holding (ok. 12 000 m² w Sky Tower, Wrocław), Polski Koks (6 150 m² w Polski Koks HQ, Katowice), Getin Bank (6 000 m² w LC Corp Tower I, Katowice) Brown Brothers Harriman (4 700 m² w Orange Office Park – Amsterdam, Kraków) i Netia (3 650 m² w West House 1B faza I, Wrocław). Inne znaczące transakcje zawarły Google (odnowienie i ekspansja, 3 650 m² w Rynek 12/13, Wrocław), Pekao SA (nowa umowa, 2 900 m² w Bit Komputer, Kraków), Geoban (odnowienie i ekspansja, 2 800 m² w Łużycka Office Park, Trójmiasto) oraz UBS (nowa umowa, 2 750 m² w Green Office C, Kraków).

W I kw. 2013r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w głównych miastach w Polsce*** zwiększyły się o ok. 98 000 m². 40% nowej podaży przypadło na Wrocław (m. in. w Sky Tower – 28 500 m² i Green Towers B – 10 700 m²) a 32% na Trójmiasto (m. in. dwa kolejne budynki w ramach Olivia Business Centre: Olivia Tower - 14 240 m² i Olivia Point – 9 600 m²). Inne oddane w I kw. projekty to: Baltic Business Park (9 870 m²) czy Piastów Office Center A (7 000 m²). Obydwa projekty zwiększyły zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Szczecinie.

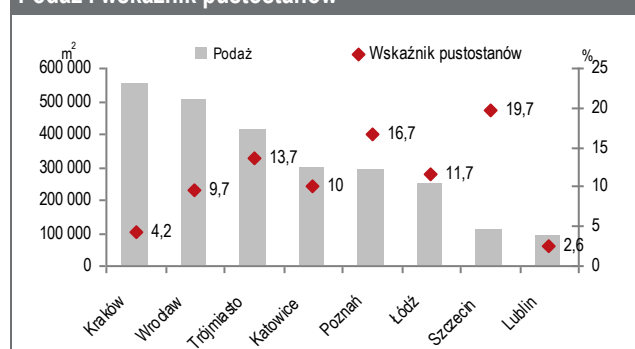
Warto odnotować, że Wrocław jako kolejny, po Krakowie, rynek biurowy przekroczył poziom 500 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

Obecnie w głównych miastach Polski*** poza Warszawą w aktywnej budowie pozostaje około 427 800 m² powierzchni biurowej, z czego 71 100 m² prawdopodobnie zasili największe rynki biurowe w II kw. 2013r. (60% tej powierzchni jest wynajęte).

Najwięcej nowej powierzchni biurowej powstaje obecnie w Krakowie, Trójmieście oraz Poznaniu.

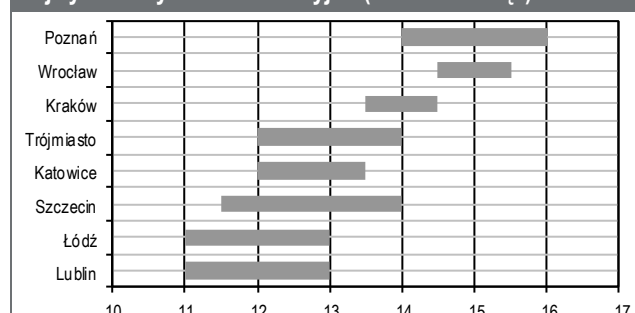
Na koniec I kw. 2013r. współczynnik pustostanów utrzymywał się na stabilnym poziomie w Katowicach, Krakowie i Wrocławiu, zniżkowe presje na wskaźnik w odniesieniu do ubiegłego kwartału odnotowano w Łodzi (spadek z 13,7% w IV kw. 2012r. do 11,7% w I kw. 2013r.). W pozostałych największych rynkach biurowych w Polsce** zaobserwowano wzrost powierzchni niewynajętej w ujęciu kwartalnym. Ze względu na stosunkowo wysoki poziom podaży przewidziany na II-IV kw. 2013r., na niektórych rynkach możliwy jest wzrost wskaźnika pustostanów.

Podaż i wskaźnik pustostanów



Obecnie w najlepszych obiektach biurowych stawki czynszowe kształtują się od 11-13 €/m²/m-c w Łodzi do 16,00 €/m²/m-c w Poznaniu. Przewidujemy, że na niektórych rynkach możliwe są niewielkie presje zniżkowe na czynsze w II-IV kw. 2013r.

Najwyższe czynsze transakcyjne (€/m²/miesiąc)



Źródło wszystkich wykresów: Jones Lang LaSalle

** z wyłączeniem Warszawy

*** Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Szczecin i Lublin

I kw.2013	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Katowice	Poznań	Łódź	Szczecin	Lublin
Podaż (m ²)	3 935 250	551 400	501 900	409 150	296 100	292 950	248 800	108 800	90 500
Nowa podaż (m ²)	76 200	1 800	39 200	31 600	6 150	2 400	0	16 900	0
W budowie (m ²)	576 000	96 700	67 450	80 800	40 450	66 800	45 100	11 500	19 000
Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	9,9% ↑	4,2% →	9,7% →	13,7% ↑	10,0% →	16,7% ↑	11,7% ↓	19,7% ↑	2,6% →

* strzałki wskazują na zmianę kw-d-kw wskaźnika powierzchni niewynajętej

Kontakt:

Tomasz Czuba
Head of Office Leasing,
Poland, Warsaw
+48 (0) 22 318 0198
tomasz.czuba@eu.jll.com

Mateusz Polkowski
Senior Research Analyst,
Poland, Warsaw
+48 (0) 22 318 0042
mateusz.polkowski@eu.jll.com

Agnieszka Sosnowska
Research Analyst,
Poland, Warsaw
+48 (0) 22 318 0056
agnieszka.sosnowska@eu.jll.com