

Rynek Biurowy

ZARYS OGÓLNY

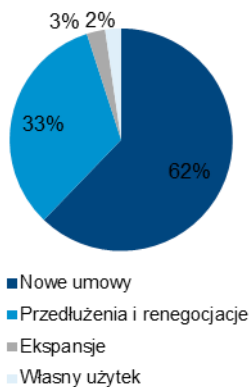
| Podstawowe wskaźniki - Warszawa | |
|---------------------------------|------------------------------|
| Podaż | 3,69 mln m ² |
| Popyt | 300 000 m ² |
| Pustostany | 7,4% |
| Czynsz Typu Prime | 27 €/m ² /miesiąc |

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI I POŁOWA 2012

| MIASTO | PODAŻ (m ²) | PUSTOSTANY (%) |
|------------|-------------------------|----------------|
| Warszawa | 3 689 700 | 7,4 |
| Kraków | 449 000 | 5,6 |
| Wrocław | 343 630 | 5,1 |
| Trójmiasto | 271 400 | 10,4 |
| Poznań | 209 600 | 10,1 |
| Łódź | 191 800 | 17,0 |
| Katowice | 188 630 | 13,4 |
| Lublin | 62 000 | 5,6 |
| Szczecin | 43 100 | 4,8 |

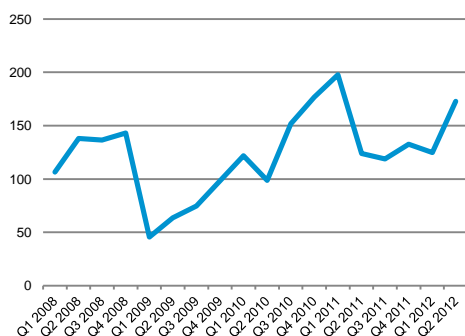
Źródło: Colliers International

STRUKTURA POPYTU W WARSZAWIE



Źródło: Colliers International

POPYT W WARSZAWIE (tys. m²)



Źródło: Colliers International

- W pierwszym półroczu 2012 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Polsce sięgnęły 5,45 mln m². Nowa podaż oddana do użytku w ciągu pierwszych sześciu miesięcy wyniosła około 163 000 m², co w porównaniu z wynikami z pierwszego półrocza 2011 r. stanowi wzrost rzędu 67%. Ponad 80% nowo wybudowanej powierzchni trafiło na rynki w Warszawie, Wrocławiu i Trójmieście.
- Aktywność na rynku najmu w pierwszej połowie 2012r. osiągnęła poziom 490 000 m² i była nieznacznie wyższa, w porównaniu do analogicznego okresu 2011r. Dynamiczny rozwój aktywności deweloperskiej na wszystkich rynkach biurowych sprzyjał zawieraniu umów typu pre-lease, których udział sięgnął około 30% całkowitego popytu.
- W pierwszej połowie roku współczynnik powierzchni niewynajętej dla wszystkich rynków biurowych utrzymywał się na względnie stabilnym poziomie i wyniósł 8,4%.
- Stawki najmu za powierzchnię biurową w obiektach w trakcie realizacji wykazywały tendencję spadkową, natomiast dla istniejących biurowców czynsze pozostały stabilne.

PODAŻ

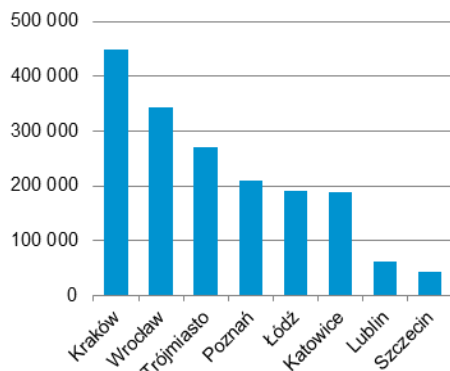
- Warszawa – w pierwszej połowie 2012r. na warszawski rynek dostarczono blisko 93 000 m² powierzchni biurowej, dzięki czemu całkowite zasoby zwiększyły się do poziomu 3,69 mln m². Ponad 80% nowej podaży zostało ukończone w lokalizacjach poza centrum – głównie w strefach Południowej Górnej i Dolnej. Wśród największych obiektów, które powstały w omawianym okresie można wymienić: Poleczki Business Park II (21 000 m², LS), Platinum Business Park V (11 600 m², US), II faza projektu Mokotów Nova (15 000 m², US) oraz Airtech Business Park II (8 900 m², W).
- Miasta regionalne – w pierwszym półroczu 2012r. na ośmiu największych rynkach ukończono 70 000 m². Największy przyrost powierzchni biurowej odnotowano we Wrocławiu, gdzie nowa podaż przekroczyła 28 000 m². Z kolei w Krakowie i Trójmieście oddano do użytku odpowiednio 15 000 m² oraz 20 000 m². W mniejszych miastach takich jakich Łódź, Katowice czy Lublin podaż zwiększyła się minimalnie bądź pozostała na niezmiennym poziomie. Na rynkach regionalnych do użytku oddano między innymi projekty: Green Towers (11 600 m², Wrocław), BCB Business Park (9 200 m², Trójmiasto), Fronton Office Centre (5 700 m², Kraków).

POPYT

- Warszawa – całkowity wolumen transakcji zawartych w pierwszym półroczu 2012r. wyniósł w przybliżeniu 300 000 m². W drugim kwartale rynek wyraźnie przyspieszył, co przełożyło się na 172 000 m² wynajętej powierzchni. Największą aktywność najemców odnotowano w strefach Południowej Górnej, Południowej Zachodniej oraz na Obrzeżach Centrum. Mokotów (strefa Południowa Górna), z wolumenem transakcji ponad 120 000 m², pozostał najatrakcyjniejszą lokalizacją biurową w Warszawie. Wśród największych transakcji najmu zawartych w ciągu pierwszej połowy 2012r. dominowały umowy typu pre-let oraz renegotiacje/przedłużenia: T-mobile w T-mobile Office Park (27 000 m², pre-let), ING Bank Śląski w Placu Unii (12 100 m², pre-let), Axel Springer w Trinity Park (9 100 m², przedłużenie), Axa w Warsaw Trade Tower (7 000 m², renegotiacja).
- Miasta regionalne – aktywność najemców w pierwszej połowie 2012r. wyniosła prawie 193 000 m², co w porównaniu z wynikami za analogiczny okres 2011r. stanowi wzrost o 24%. Nowe umowy najmu stanowiły 68%, natomiast renegotiacje/przedłużenia 18% zarejestrowanego wolumenu. Umowom typu pre-lease przypadł 34,5% udział w rynku. Najwięcej powierzchni wynajęto w Krakowie (70 000 m²) i Trójmieście (52 000 m²).

Rynek Biurowy

PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ NA RYNKACH REGIONALNYCH I POŁOWA 2012



Źródło: Colliers International

WYBRANE UMOWY NAJMU I POŁOWA 2012

| NAJEMCA | POWIERZCHNIA (m²) | BUDYNEK |
|---------------|---------------------|------------------------------------|
| Delphi Poland | Pre-lease: 8 400 | Enterprise Park Kraków |
| Tieto | Ekspansja: 3 800 | Aquarius Business House Wrocław |
| Roche | Renegocjacja: 3 200 | Malta Office Park Poznań |
| BMW | Nowa umowa: 2 700 | Mokotów Nova Warsaw |
| Boehringer | Renegocjacja: 1 800 | Empark Mokotów BP Warszawa Quattro |
| Element 14 | Nowa umowa: 1 600 | Business Park Kraków |
| Mars | Renegocjacja: 1 600 | Lumen Warszawa |

Źródło: Colliers International

PRZECIĘTNE STAWKI CZYNSZU (€/m²)

| MIASTO | MIN. | MAX. |
|--------------------|-------|-------|
| Warszawa: COB | 17,00 | 27,00 |
| Warszawa: poza COB | 12,00 | 16,00 |
| Kraków | 12,00 | 14,50 |
| Wrocław | 11,00 | 16,00 |
| Trójmiasto | 12,75 | 15,00 |
| Poznań | 14,00 | 16,50 |
| Katowice | 11,00 | 13,50 |
| Łódź | 11,00 | 12,50 |

Źródło: Colliers International

Wśród największych transakcji najmu, które miały miejsce w pierwszym półroczu, można wyróżnić: pre-lease na 18 800 m² podpisany przez BPH w Euro Office Park (Trójmiasto), renegocjacje/przedłużenie na 9 600 m² zawarte przez State Street w CB Kazimierz (Kraków) oraz umowę pre-lease na 8 400 m² podpisaną przez Delphi Poland w Enterprise Park (Kraków).

DOSTĘPNA POWIERZCHNIA

- Warszawa - wskaźnik powierzchni niewynajętej w pierwszym półroczu 2012 r. w Warszawie wykazywał niewielką tendencję wzrostową i na koniec czerwca wyniósł 7,4%. Od początku roku współczynnik wolnej powierzchni w Centralnym Obszarze Biznesu zwiększył się o 1,5 punktu procentowego i ukształtował się na poziomie 8,2%; z kolei w lokalizacjach poza centrum zanotowano niewielki wzrost, do poziomu 7% (o 0,3 punktu procentowego).
- Miasta regionalne – wskaźnik powierzchni niewynajętej w większości miast regionalnych utrzymywał się na stosunkowo stabilnym poziomie. Najniższe wartości współczynnika zaobserwowano w Szczecinie (4,8%) oraz we Wrocławiu (5,1%). W pierwszej połowie roku wskaźnik pustostanów w Łodzi wykazywał silną tendencję spadkową (z 24,2% na koniec 2011r. do 17%).

CZYNSZE

- Warszawa - w drugim kwartale 2012r. średnie stawki wywoławcze czynszu za powierzchnię biurową w Centralnym Obszarze Biznesu kształtowały się na poziomie 22,20 €/m²/miesiąc, co było nieznacznym spadkiem w stosunku do pierwszego kwartału tego roku. Lokalizacje poza centrum oferowały powierzchnię biurową w cenie od 12 €/m²/miesiąc do 17 €/m²/miesiąc.
- Miasta regionalne - w ciągu pierwszych sześciu miesięcy roku stawki czynszu na rynkach regionalnych pozostały stabilne i wahały się od 12 €/m²/miesiąc do 15,5 €/m²/miesiąc.

PLANOWANA PODAŻ

- Pod koniec pierwszego półrocza 2012 roku w fazie aktywnej budowy znajdował się blisko 1 mln m² powierzchni biurowej. Ponad pół miliona m² zostanie oddanych do użytku na rynku warszawskim. W przypadku miast regionalnych najwięcej powierzchni w budowie znajdowało się we Wrocławiu, Szczecinie i Krakowie.

PROGNOZY

- Druga połowa 2012r. przyniesie znaczący wzrost całkowitej podaży powierzchni biurowej. Zakładając, że deweloperzy ukończą swoje projekty zgodnie z harmonogramem, nowa podaż planowana na drugą połowę 2012r. przekroczy 400 000 m². Ponad 60% nowych biur powstanie w miastach regionalnych, głównie w Szczecinie, Poznaniu i Krakowie.
- Popyt na powierzchnię biurową w kolejnych dwóch kwartałach utrzyma się na stabilnym poziomie, zarówno w Warszawie, jak i miastach regionalnych.
- Ze względu na znaczną ilość nowej powierzchni planowanej do oddania w drugim półroczu 2012r., współczynnik powierzchni niewynajętej w Warszawie może kontynuować tendencję wzrostową. W przypadku miast regionalnych, wysoka podaż nowej powierzchni będzie przekładać się na tymczasowe wzrosty na poszczególnych rynkach.
- Stawki najmu w istniejących obiektach biurowych pozostaną na niezmiennym poziomie, natomiast powierzchnia biurowa w obiektach w budowie będzie oferowana po bardziej konkurencyjnych cenach.