

Warszawa ma już 4 mln m² biur. Pomimo silnego popytu rośnie współczynnik powierzchni niewynajętej.

Pierwsza połowa roku upłynęła pod znakiem ożywionego popytu na powierzchnie biurowe w Warszawie. W pierwszych 6 miesiącach 2013 r. popyt brutto (z uwzględnieniem przedłużeń umów) osiągnął poziom 334 000 m² i był o 12% wyższy niż w tym samym okresie ubiegłego roku. W II kw. popyt brutto sięgnął 178 000 m² powierzchni biurowej, netto natomiast około 130 500 m². Aktywność na rynku przednajmu była w tym kwartale ograniczona i umowy typu pre-let stanowiły około 17% wolumenu popytu netto.

Największe nowe umowy najmu zostały zawarte poza Centrum Warszawy przez Urząd Rejestracji Produktów Leczniczych (13 000 m² w Ochota Office Park), Unilever (5 400 m² pre-let w Eurocentrum Office Complex oraz Grupę Żywiec (4 300 m² w Konstruktorska Business Centre). Duże umowy najmu odnowiły firmy Johnson&Johnson (7 250 m²) i Royal Bank of Scotland (5 300 m²-odnowienie i ekspansja), obydwie w kompleksie Wiśniowy Business Park.

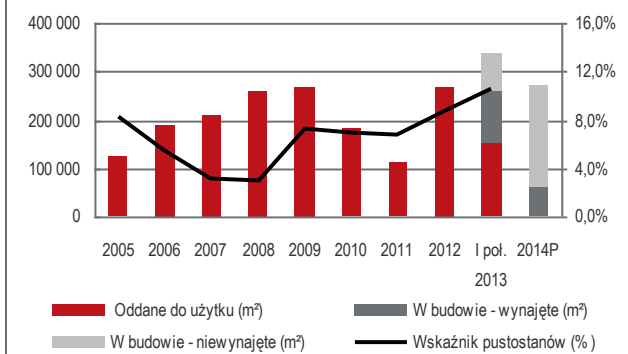
Spodziewamy się, że w tym roku na rynek trafi najwięcej nowej powierzchni od 2000 roku. Ukończonych może zostać nawet 336 000 m² (z czego około 188 000 m² w II poł. 2013). Szacujemy, że w 2014 na rynek zostanie dostarczone 270 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 23% zasilą podaż w Centrum.

Współczynnik powierzchni niewynajętej pozostaje w trendzie wzrostowym i na koniec II kw. osiągnął 10,5%. W Centrum (COB i Obrzeża Centrum) był stabilny w porównaniu z poprzednim kwartałem i wyniósł 9,9%. Presje zwykłe były obserwowane poza Centrum, gdzie wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu około 10,8%.

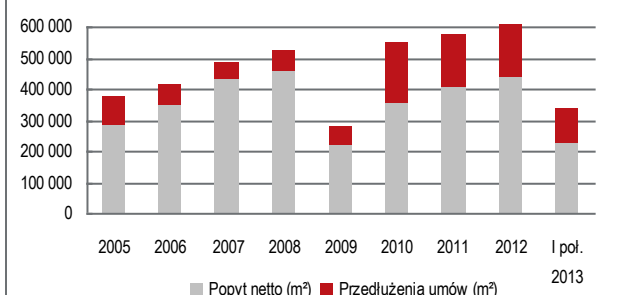
Rosnące pustostany wywierają presję na najwyższe czynsze transakcyjne, które obniżyły się w Centrum do poziomu 22-24€ / m² / miesięcznie, a poza nim, np. na Mokotowie do 14,50-14,75€ / m² / miesięcznie. Najemcy mogą liczyć na korzystne warunki najmu.

Podsumowanie	II kw. 2013/ I poł. 2013	Zmiana Kw-d- Kw	Zmiana R-d-R	Prognoza 12 m-c
Popyt brutto (m ²)	178 000/ 334 000	+23 000	+5 700	➔
Popyt netto (m ²)	130 500/ 229 000	+36 000	+15 400	➔
Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	10,5	+0,6 pp	+3,1 pp	⬆️
Nowa podaż (m ²)	76 000/ 152 000	0	+31 000	➔
W budowie (m ²)	586 000	+10 000	+4 000	⬇️
Najwyższe czynsze (€/m ² /m-c)	22-24	-2%	-4%	⬇️
Najlepsze stopy kapitalizacji (%)	6,25	0 bp	0 bp	➔

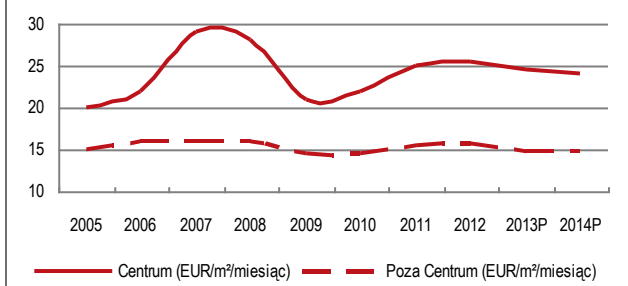
Podaż powierzchni biurowej i współczynnik pustostanów



Popyt na powierzchnię biurową



Najwyższe czynsze transakcyjne



Największe rynki biurowe poza Warszawą II kw. 2013r.

W II kw. 2013r. rozpoczęto budowę 100 000 m² nowej powierzchni biurowej na głównych rynkach w Polsce**.

W I poł. 2013r. popyt brutto wyniósł 210 000 m² powierzchni biurowej w głównych miastach w Polsce (z wyłączeniem Warszawy), co stanowi ponad 16,7% wzrost w porównaniu z I poł. 2012r. Popyt netto (160 100 m²) w tym okresie zwiększył się o 9%. W II kw. 2013r. zarejestrowano popyt brutto w wysokości 109 000 m². Największą aktywność najemców w II kw. jak i w całej I poł. 2013r. zaobserwowano w Krakowie i we Wrocławiu. 52% podpisanych w II kw. 2013r. transakcji stanowiły umowy przednajmu. Największe umowy typu pre-let w drugim kwartale 2013r. zawarły Lufthansa Airline Accounting Center (8 500 m² w Bonarka4Business bud. D) i Cisco (7 000 m² w Enterprise Park bud. C) obydwie w Krakowie oraz kolejne dwie transakcje we Wrocławiu: KRUK (7 500 m² we Wrocławskim Parku Biznesu 2) i Credit Suisse (4 300 m² w Green Day). Inne znaczące transakcje zawarły Infosys (ekspansja, 4 100 m² w Green Horizon, Łódź), Redknee (odnowienie, 3 340 m² we Wrocławskim Parku Biznesu 1) oraz IBM (nowa umowa, 3 200 m² w Centrum Biurowe Francuska, Katowice).

W II kw. 2013r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w głównych miastach w Polsce** zwiększyły się o około 47 000 m², z tego 84% oddano po połowie w Trójmieście (BPH Office Park – 9 150 m², Oliva Business Park-Alfa – 5 000 m² i Budynek Biurowy Porty Gdynia – 4 800 m²) oraz w Łodzi (Green Horizon II – 14 000 m² oraz MediaHUB – 3 170 m²). Inne oddane w II kw. projekty to: Delta 44 (2 800 m²) we Wrocławiu i Centrum Biznesu Kaskada (2 450 m²) w Lublinie.

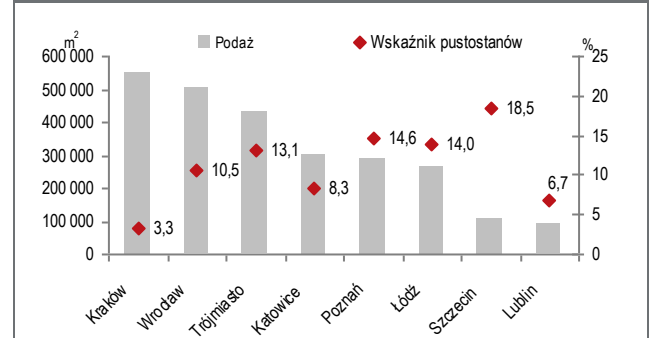
Obecnie w głównych miastach Polski** poza Warszawą w aktywnej budowie pozostaje około 512 500 m² powierzchni biurowej, z czego 191 200 m² prawdopodobnie zasilą największe rynki biurowe w II poł. 2013r. (25% tej powierzchni jest wynajęte). Najwięcej nowej powierzchni biurowej powstaje obecnie we Wrocławiu, Krakowie oraz Poznaniu.

Co ciekawe w II kw. 2013r. deweloperzy rozpoczęli budowę 100 000 m² nowych biur na głównych rynkach

biurowych w Polsce**, najwięcej we Wrocławiu (43%), a następnie w Krakowie (14%), Trójmieście (12%) oraz w Katowicach (10%).

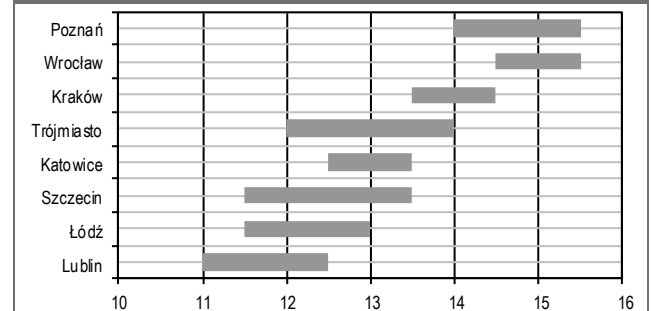
Na koniec II kw. 2013r. współczynnik pustostanów utrzymywał się na stabilnym poziomie we Wrocławiu i Trójmieście, zwykłe presje na wskaźnik w odniesieniu do ubiegłego kwartału odnotowano w Łodzi i Lublinie (wzrost odpowiednio z 11,7% w I kw. 2013r. do 14,0% oraz z 2,6% do 6,7%). W pozostałych największych rynkach biurowych w Polsce** zaobserwowano spadek powierzchni niewynajętej w ujęciu kwartalnym. Ze względu na stosunkowo wysoki poziom podaży przewidziany na II poł. 2013r., na niektórych rynkach możliwy jest wzrost wskaźnika pustostanów.

Podaż i wskaźnik pustostanów



Obecnie w najlepszych obiektach biurowych stawki czynszowe kształtują się od 11-12,5 €/m²/m-c w Lublinie do 15,50 €/m²/m-c w Poznaniu i Wrocławiu. Przewidujemy, że na niektórych rynkach możliwe są niewielkie presje zniżkowe na czynsze w II poł. 2013r.

Najwyższe czynsze transakcyjne (€/m²/miesiąc)



Źródło wszystkich wykresów: Jones Lang LaSalle

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

II kw.2013	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Katowice	Poznań	Łódź	Szczecin	Lublin
Podaż (m ²)	4 011 150	551 400	504 700	430 250	300 700	292 950	267 100	108 800	92 900
Nowa podaż (m ²) II kw. 2013 / I poł. 2013	76 000/ 152 000	0 / 1 800	2 800/ 42 000	21 100/ 52 000	2 150/ 8 300	0 / 2 400	18 300 / 18 300	0 / 16 900	2 450/ 2 450
W budowie (m ²)	586 000	112 500	121 300	67 300	53 600	74 160	26 800	23 050	33 850
Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)*	10,5% ↑	3,3% ↓	10,5% →	13,1% →	8,3% ↓	14,6% ↓	14,0% ↑	18,5% ↓	6,7% ↑

* 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
Associate Director, Research & Consultancy
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