

PRZEGLĄD RYNKU NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH



TRENDY 2011

PODAŻ	↗
POPYT	↗
CZYNsze	↘
PUSTOSTANY	↘

GLÓWNE WSKAŹNIKI

Miasto	Podaż (m ²)	Wskaźnik pustostanów (%)
Warszawa	3 466 346	6,6
Kraków	390 730	11,7
Wrocław	310 130	4,5
Poznań	195 580	15,8
Trójmiasto	225 180	16,8
Katowice	180 730	20,5
Łódź	181 590	22,6
Lublin	48 480	5,3
Szczecin	43 060	5,5

ZARYS OGÓLNY

- 1 kwartał 2011 roku przyniósł niewielkie zmiany po stronie podażowej. Do użytku zostało oddane około 30 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.
- Pierwsze miesiące 2011 roku stanowiły kontynuację pozytywnych trendów zapoczątkowanych w ubiegłych kwartałach. Wysoka aktywność rynkowa najemców przełożyła się na dalszy spadek wskaźnika pustostanów zarówno w Warszawie, jak i w większości miast regionalnych.
- Sytuacja na rynku sprzyja zawieraniu umów typu *pre-lease*, które z jednej strony umożliwiają firmom wynegocjowanie lepszych warunków najmu, natomiast w przypadku deweloperów gwarantują uruchomienie finansowania bankowego i rozpoczęcie realizacji projektów.

PODAŻ

Warszawa

- Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie na koniec 1 kwartału wyniosła 3,46 mln m². W omawianym okresie na rynek trafił tylko jeden obiekt biurowy – Pałac Młodziejowskiego (4 964 m²) zrewitalizowany przez firmę Mermaid Properties.
- Obecnie w aktywnej budowie znajduje się blisko 140 000 m², z czego około 25 000 m² jest przewidziane do dostarczenia na rynek w 2 kwartale 2011.

Miasta regionalne

- Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej na rynkach regionalnych pod koniec 1 kwartału ukształtowała się na poziomie 1,6 mln m².
- Miasta regionalne odnotowały niewielki przyrost nowych powierzchni. W przypadku ośmiu największych rynków łączna podaż nowych biur wyniosła około 24 000 m². Większość nowo powstałych obiektów stanowiły małe projekty nieprzekraczające 5 000 m².

POPYT

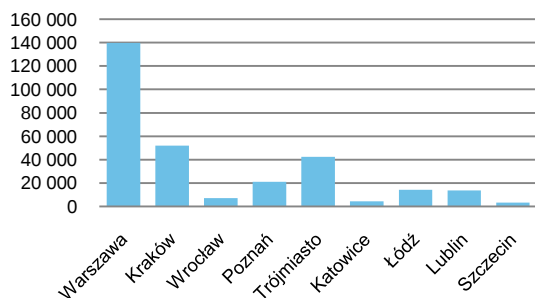
Warszawa

- W 1 kwartale 2011 roku warszawski rynek powierzchni biurowych odnotował wyjątkowo wysoką aktywność najemców sięgającą 197 757 m². Przeszło 90% całkowitej aktywności rynkowej skoncentrowało się w trzech strefach: Centrum, Południowej Górnej oraz Południowej Zachodniej Pierwszej*. Należy jednak podkreślić, że lokalizacje poza centrum cieszyły się największym zainteresowaniem najemców (około 60% wszystkich transakcji).
- Renegocjacje i przedłużenia umów nadal stanowią istotną część wolumenu wszystkich transakcji (24%). Znacząco wzrósł udział umów typu *pre-lease* (31% wobec 12% w 4 kwartale 2010) – głównie dzięki uwzględnieniu w bieżącym kwartale umowy zawartej przez Telekomunikację Polską (43 700 m²).

*obszar położony wzdłuż Al. Jerozolimskich

Źródło: Colliers International

PLANOWANA PODAŻ W 2011 (m²)



Źródło: Colliers International

ŚREDNIE STAWKI CZYNYSZU (EUR/m²)

MIASTO	MIN. (EUR/m ²)	MAX. (EUR/m ²)
Warszawa COB	17	25
Warszawa poza COB	13	16
Kraków	12	15
Wrocław	13,5	15,5
Poznań	14,5	16,5
Trójmiasto	14	15,5
Katowice	11	13,5
Łódź	11	12,5

Źródło: Colliers International

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

NAJEMCA	POW. (m ²)	BUDYNEK
TP SA	Pre-lease: 43 700	Miasteczko TP / Warszawa
Infosys BPO Poland	Pre-lease: 11 500	Green Horizon / Łódź
Frontex	Renegocjacja + ekspansja: 8 800	Rondo 1 / Warszawa
ING Usługi Finansowe SA	Pre-lease: 5 997	Hortus / Warszawa
Alexander Mann Solutions	Pre-lease: 3 852	Bonarka Office Center / Kraków
Tate & Lyle	Nowa umowa: 2 630	Sterlinga Business Center / Łódź

Źródło: Colliers International

- Wśród największych transakcji na rynku dominowały umowy typu przednajmu oraz renegocjacje/przedłużenia. Świadczy to o tym, iż najemcy starają się zabezpieczyć swoje interesy i wynegocjować korzystne warunki najmu, zanim rynek zareaguje na niedobór nowych powierzchni.

Miasta regionalne

- Aktywność najemców na rynkach regionalnych w 1 kwartale 2011 utrzymała się na stabilnym poziomie, przy czym zauważalna jest tendencja wzrostowa. Większość zarejestrowanego popytu stanowiły nowe umowy najmu.
- Łódź i Kraków charakteryzowały się najwyższą aktywnością najemców. Umowy najmu na największe powierzchnie podpisywały firmy głównie z sektora BPO/SSC.

WOLNE POWIERZCHNIE

Warszawa

- Wskaźnik pustostanów dla całej Warszawy obniżył się do poziomu 6,59%. W porównaniu z poprzednim kwartałem zwiększyła się dostępność powierzchni w Centralnym Obszarze Biznesu (8,1%). Spadek poziomu pustostanów poza Centrum (5,82%) związany jest przede wszystkim z rosnącym popytem najemców na powierzchnie zlokalizowane w tych rejonach.

Miasta regionalne

- Wskaźniki pustostanów dla miast regionalnych nie odbiegały znacząco od wartości z poprzedniego kwartału. Najniższy współczynnik wolnej powierzchni zarejestrowano we Wrocławiu (4,5%). Wskaźniki dla Łodzi i Katowic – miast z największą ilością niewynajętej powierzchni – ukształtowały się na poziomie ponad 20%.

STAWKI CZYNYSZU

Warszawa

- Przeciętne stawki wywoławcze w centrum Warszawy pozostały bez zmian tj. średnio 21,5 EUR/m². Czysze wywoławcze za powierzchnie w najlepszych lokalizacjach są wyższe i osiągają poziom do 25 EUR/m². W strefach poza centrum stawki wynoszą ok. 15 EUR/m².

Miasta regionalne

- Stawki wywoławcze w większości miast regionalnych kształtowały się w przedziale 12-15,5 EUR/m². W przypadku Łodzi i Katowic wartości te były niższe i wyniosły około 11-13 EUR/m².

PROGNOZY

- Jeżeli popyt utrzyma się na poziomie równie wysokim co w 1 kwartale, począwszy od drugiej połowy roku rynek będzie musiał zmierzyć się z niedoborem nowoczesnych powierzchni biurowych.
- Ze względu na korzystniejsze warunki najmu firmy nadal będą wybierać lokalizacje poza centrum. Będziemy obserwować wzrost liczby umów *pre-lease*.
- W przypadku rynków regionalnych rosnąca aktywność najemców przyczyni się do wzrostu stawek czynszu w miastach o niskim poziomie pustostanów (Wrocław, Kraków). Brak wystarczającej ilości powierzchni na wyżej wymienionych rynkach, spowoduje, że Łódź i Katowice – miasta o najwyższym poziomie pustostanów – będą przyciągać coraz większą liczbę nowych firm.