

PODAŻ

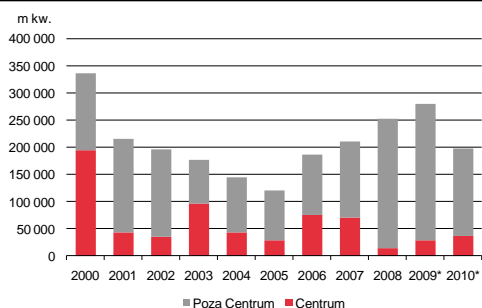
W I kw. 2009 oddano do użytku budynki o łącznej powierzchni biurowej wynoszącej 86 700 m kw., co podwyższyło całkowite zasoby w Warszawie do 3,07 milionów m kw. Wszystkie nowo dostarczone projekty znajdują się w dzielnicach Poza Centrum, w szczególności w strefie Południe Górne i Południowy Zachód.

W rezultacie ogólnoświatowego spowolnienia gospodarczego, niektóre planowane inwestycje zostaną wstrzymane lub opóźnione. W konsekwencji, przyszła podaż powierzchni biurowej osiągnie niższe wartości niż przewidywano jeszcze kilka miesięcy wcześniej.

Zgodnie z planami deweloperów, w ciągu kolejnych 9 miesięcy 2009 na rynek trafi ok. 190 000 m kw., z czego większość zlokalizowana jest w strefach Poza Centrum. W 2010 całkowite zasoby powierzchni biurowej zwiększą się o 190 000-200 000 m kw.

Strefy Południe Górne i Południowy Zachód umocnią swoją pozycję, jako główne poza centralne obszary biznesowe.

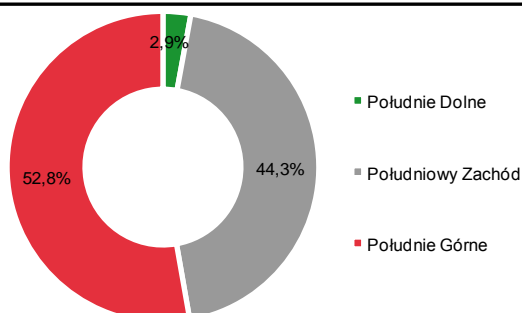
Roczna podaż powierzchni biurowej, 2000 - 2010*



Źródło: DTZ Research, WRF

*prognoza

Podaż powierzchni biurowej w podziale na strefy, I kw. 2009



Źródło: DTZ Research, WRF

POPYT

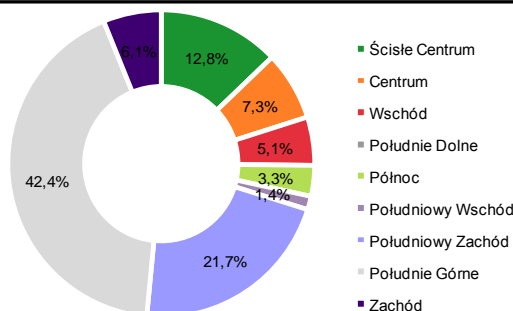
W I kw. 2009 wartość transakcji najmu (wyłączając renowację) wyniosła 39 600 m kw., co stanowi spadek o 58% w porównaniu do I kw. 2008. Łączny wolumen wszystkich umów najmu osiągnął 45 500 m kw., z czego ponad 45% odnotowano w strefie Południe Górne, która po raz kolejny była najbardziej popularna wśród najemców.

Umowy typu pre-lease, które były częstą praktyką rynkową przez ostatnie dwa lata, w I kw. 2009 stanowiły jedynie 17% całego popytu. Ponadto, na rynku dominowały niewielkie umowy najmu. Podczas gdy w 2008 przeciętna wielkość transakcji wynosiła 1 180 m kw., to w I kw. 2009 średnia wynajmowana powierzchnia oscylowała wokół 495 m kw.

Z powodu globalnego zahamowania tempa rozwoju gospodarczego firmy skłaniają się chętniej do renowacji umów najmu czy podnajmu części powierzchni, niż do relokacji do nowych biur. DTZ szacuje, że obecnie na rynku oferowanych jest ok. 40 000-50 000 m kw. na podnajem.

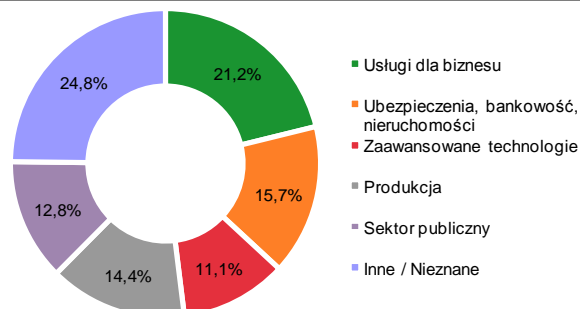
Według prognoz, w 2009 popyt ulegnie znacznemu osłabieniu w porównaniu z ubiegłymi latami.

Popyt w podziale na strefy, I kw. 2009



Źródło: DTZ Research, WRF

Popyt w podziale na sektory, I kw. 2009



Źródło: DTZ Research, WRF

STOPA PUSTOSTANÓW

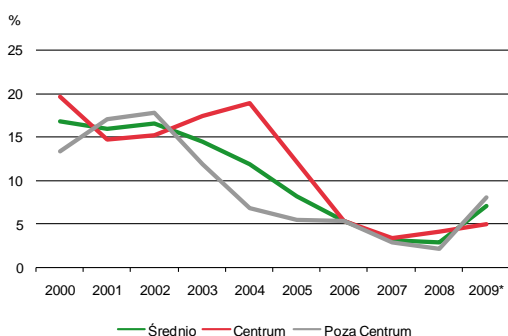
Stopa powierzchni niewynajętej wzrosła z 2,9% pod koniec 2008 do 4,5% w I kw. 2009. W strefach centralnych współczynnik pustostanów znajdował się na poziomie 5,3%, a w dzielnicach Poza Centrum – 4%.

Statystyki Warsaw Research Forum dotyczące pustostanów nie obejmują powierzchni oferowanej na podnajem. Uwzględniając szacowaną wielkość tej powierzchni, stopa pustostanów wzrasta do 5,7%.

Największa ilość niewynajętej powierzchni pod koniec I kw. 2009 znajdowała się w strefie Południe Dolne – 18,5%. Wynika to z faktu, że jeden z budynków, został całkowicie zwolniony przez najemcę, który przeprowadził się do innego klastra powierzchni biurowej. Najniższą stopę pustostanów odnotowano w strefach: Zachód, Wschód i Południowy Zachód.

DTZ prognozuje dalszy wzrost wskaźnika pustostanów w kolejnych miesiącach 2009, co będzie rezultatem słabszego popytu i wysokiego poziomu nowej podaży.

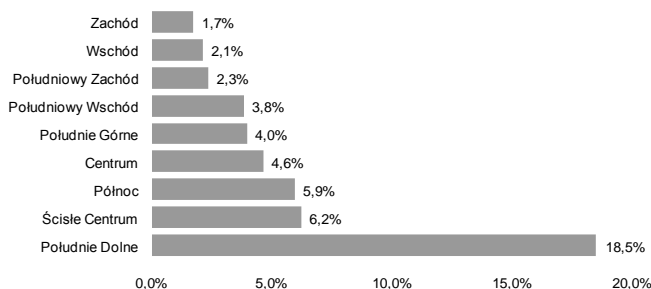
Stopa pustostanów, 2000 – 2009*



Źródło: DTZ Research, WRF

*prognoza

Stopa pustostanów w podziale na strefy, I kw. 2009



Źródło: DTZ Research, WRF

CZYNSZE

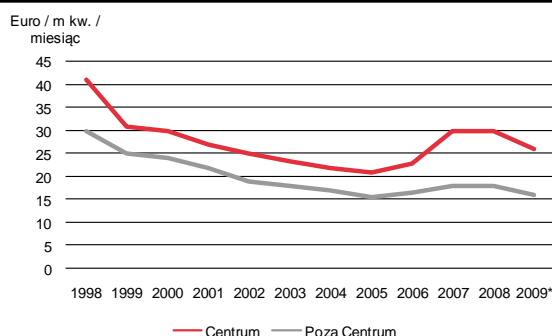
Po rekordowym wzroście stawek czynszowych w strefach centralnych, odnotowanym w III kw. 2008 (30-33 Euro / m kw. / mies. w budynkach biurowych klasy A), w I kw. 2009 czynsze wywoławcze spadły do 26-27 Euro / m kw. / mies.

Poziom czynszów ofertowych w strefach Poza Centrum pozostał relatywnie stabilny (16-17 Euro w budynkach biurowych klasy A). Jednakże zwiększająca się konkurencja i słabszy popyt na powierzchnię biurową doprowadziły do spadku stawek efektywnych o ok. 10-15% w porównaniu do wartości notowanych w II połowie 2008.

Według DTZ, czynsze będą utrzymywać tendencję spadkową przez następne 8-12 miesięcy. Stawki wywoławcze za najlepsze powierzchnie w Centrum mogą obniżyć się do 25-26 Euro / m kw. / miesiąc, natomiast w dzielnicach Poza Centrum – do 14-16 Euro / m kw. / mies.

Właściciele budynków zmuszeni będą do oferowania coraz wyższych pakietów zachęt, co wywrze dodatkową presję na spadek czynszów efektywnych.

Czynsze wywoławcze za powierzchnie biurowe klasy A, 2000 – 2009*



Źródło: DTZ Research

*prognoza



Crown Square

Budynki biurowe oddane do użytkowania, I kw. 2009

Budynek	Powierzchnia (m kw.)	Strefa	Deweloper	Stopa pustostanów*
Lipowy Office Park	38 500	Południowy Zachód	Hochtief Project	0%
Horizon Plaza	31 500	Południe Górne	Curtis Development	22%
Mokotów Plaza I	14 300	Południe Górne	Celtic Asset Management	37%

Źródło: DTZ Research, WRF

* w momencie oddania budynku do użytkowania

Największe planowane projekty biurowe, II-IV 2009

Budynek	Powierzchnia (m kw.)	Strefa	Deweloper
Park Postępu	34 000	Południe Górne	Echo Investment
Trinity Park III	32 000	Południe Górne	Ghelamco
Atrium City	18 500	Ścisłe Centrum	Skanska Property Poland
Catalina Office Center	13 700	Południe Górne	Catalina Group
Adgar Plaza II	11 600	Południe Górne	Adgar
Cybernetyki 19b	10 400	Południe Górne	Dantex
SGL Czerniakowska	10 000	Południowy Wschód	SGL Baltis
Cristal Park	9 800	Południowy Zachód	Yareal
Flanders Business Park A	8 500	Południowy Zachód	Liebrecht&wood

Źródło: DTZ Research

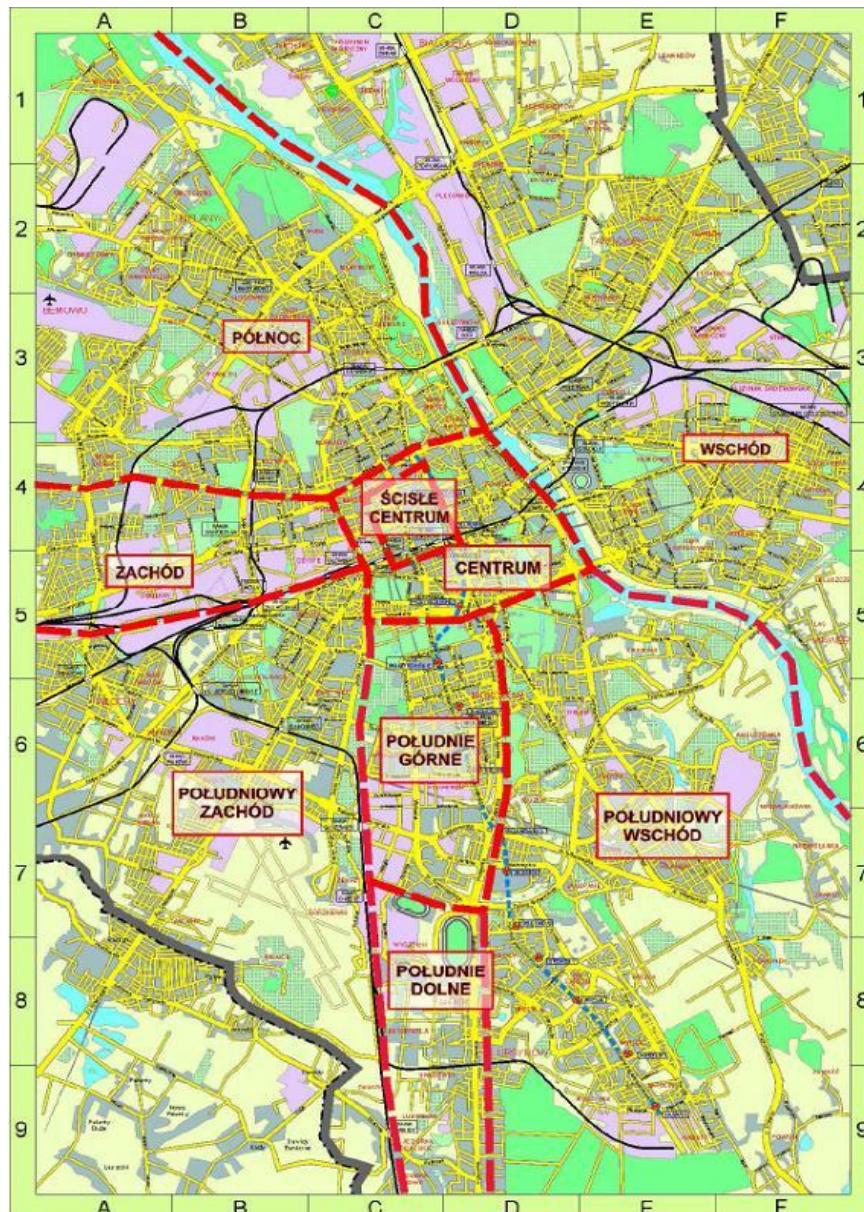
Największe transakcje najmu powierzchni biurowej, Q1 2009

Najemca	Wynajęta powierzchnia (m kw.)	Budynek	Strefa	Rodzaj transakcji
Astra Zeneca	3 230	Empark Neptun	Południe Górne	Renegocjacja
GDDKiA	1 880	Brama Zachodnia	Południowy Zachód	Nowa umowa
Sitel Polska	1 760	Empark Mars	Południe Górne	Nowa umowa
TP Internet	1 550	Manhattan B&D Centre	Południowy Zachód	Nowa umowa
PZPN	1 450	Bitwy Warszawskiej BC	Południowy Zachód	Nowa umowa
Centrum Projektów Europejskich	1 380	Horizon Plaza	Południe Górne	Pre-lease
Teleperformance	1 170	Tulipan House	Południe Górne	Nowa umowa
CTL	1 140	Trinity Park III	Południe Górne	Pre-lease
Praterm	1 100	Promenada	Wschód	Nowa umowa
Dom Inwestycyjny BRE Banku	1 070	Wspólna Center	Centrum	Pre-lease

Źródło: DTZ Research

*pre-lease – umowa najmu podpisana przed oddaniem budynku do użytkowania

Mapa stref biurowych



W celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji, prosimy o kontakt:

Erik Drukker, Z-ca Dyrektora Zarządzającego, Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych: erik.drukker@dtz.com
Katarzyna Lipka, Analityk Rynku: katarzyna.lipka@dtz.com

DTZ
Lumen / Złote Tarasy
Złota 59, 00-120 Warszawa
Tel: +48 22 222 3000
www.dtz.com/pl