

RAPORT CBRE 'RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W POLSCE 2012'

Deweloperzy i najemcy nadal aktywni.

Warszawa na drugim miejscu pod względem ilości budowanych biurowców w Europie.

Firma CBRE, największa na świecie firma doradcza działająca w sektorze nieruchomości komercyjnych, wydała raport o rynku powierzchni biurowych w Polsce – '**Poland Office Destinations 2012**' ('**Rynek powierzchni biurowych w Polsce 2012**'). Raport zawiera informacje o popycie, podaży, czynszach, trendach oraz prognozach dotyczących rynku powierzchni biurowych w głównych miastach Polski.

Firma doradcza CBRE podkreśla, że zarówno deweloperzy, jak i najemcy byli w ostatnim roku bardzo aktywni, biorąc pod uwagę niepewność dotyczącą sytuacji gospodarczej na rynkach światowych. Na początku 2012 roku w 9 głównych miastach Polski było prawie 6 milionów metrów kwadratowych nowoczesnych powierzchni biurowych, włączając 252.000 m kw oddane do użytku w zeszłym roku.

Nowoczesna powierzchnia biurowa 2012

Miasto	Powierzchnia (m kw)
Katowice	250 000
Kraków	540 000
Łódź	251 000
Poznań	260 000
Szczecin	136 000
Trójmiasto	380 000
Wrocław	400 000
Lublin	73 000
Warszawa	3 600 000
Łącznie	5 890 000

Źródło: CBRE

Nadal największym i najbardziej aktywnym rynkiem w Polsce jest Warszawa z blisko 3.6 milionami metrów kwadratowych. Na kolejnych pozycjach znajduje się Kraków (540.000 m kw), Wrocław (400.000 m kw) oraz Trójmiasto (380.000 m kw).

Rezultatem spowolnienia i kryzysu gospodarczego z roku 2009 oraz ograniczonego dostępu do źródeł finansowania projektów, w roku 2011 oddano do użytku tylko kilka obiektów. Jednak deweloperzy zachęteni rosnącym popytem rozpoczęli budowę 'zamrożonych', a także nowych projektów zarówno w Warszawie, jak i miastach regionalnych. Obecnie w budowie jest ponad milion metrów kwadratowych nowoczesnych biur zlokalizowanych w całej Polsce.

Warszawa jest największym i najbardziej rozwiniętym rynkiem w Polsce, jednak w porównaniu z innymi miastami europejskimi – np. Paryżem (54 mln mkw.), Londynem (Central London 20 mln mkw.), Monachium (20 mln mkw.), Mediolanem (12 mln mkw) czy Wiedniem (10 mln mkw) nadal jesteśmy we wczesnej fazie rozwoju.

Powierzchnia biurowa planowana 2012/2013

Miasto	Ilość planowanych m kw ('000)
Paryż (Ile-de-France)	1 455
Warszawa	708
Moskwa	500
Wiedeń	411

Londyn	284
Bruksela	253
Frankfurt	206
Berlin	205
Sofia	197
Madryt	174
Amsterdam	112
Praga	111

Źródło: CBRE

Pomimo, że trudno porównywać Warszawę z innymi wielkimi miastami Europy Zachodniej pod względem wielkości podaży, CBRE podkreśla w swoich badaniach, że stolica znajduje się na drugim miejscu w Europie pod względem ilości metrów kwadratowych biur pozostających w budowie lub planowanych na lata 2012/2013 – obecnie mamy 700.000 m kw, które mają zostać oddane do użytku w latach 2012-2013.

Czynsze za nowoczesną powierzchnię biurową kształtują się na poziomie 11 – 16 Euro za metr kwadratowy miesięcznie za najlepsze powierzchnie biurowe w miastach regionalnych oraz w lokalizacjach poza centrum Warszawy. Najwyższe czynsze są w centrum stolicy i sięgają nawet 25 - 27 Euro za m kw miesięcznie.

Ogólnie czynsze ustabilizowały się, z możliwością wzrostu w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach w ciągu 2012 roku.

Czynsz osiągalny za powierzchnię biurową - Polska

Miasto	Czynsz (EUR/m kw/miesiąc)
Katowice	11-13
Kraków	13-15
Łódź	11-12
Poznań	13-14
Szczecin	11-14
Trójmiasto	13-14
Wrocław	14-16
Lublin	10-12
Warszawa	25-27

Źródło: CBRE

Podczas ostatnich dwóch lat poziom wynajmu powierzchni biurowej wrócił do dobrych wyników odnotowywanych przed kryzysem. W 2011 roku wynajęto rekordową ilość powierzchni biurowych we wszystkich miastach w Polsce – całkowita ilość wynajętej powierzchni wyniosła 900.000 m kw.

‘Biorąc pod uwagę ilość zapytań zarówno od nowych, jak i już istniejących firm, przewidujemy, że popyt na powierzchnię biurową pozostanie nadal na wysokim poziomie w Warszawie, jak i w całej Polsce’ - powiedział Łukasz Kałędkiewicz, dyrektor działu powierzchni biurowych w CBRE.

Nieodzowność ograniczenia kosztów operacyjnych spowodowała wzrost zapotrzebowania na usługi offshoringowe i outsourcingowe.

BPO-business process outsourcing/offshoring, czyli outsourcing/offshoring procesów biznesowych to dostarczanie usług, dzięki wykorzystaniu Internetu. Dotyczy to w szczególności finansów i księgowości, usług prawnych, centrów kontaktowych, usług

inżynieryjnych, analiz i badań rynku oraz przetwarzania danych, a także pomocy administracyjnej.

Usługi outsourcingowe to nie tylko prowadzenie tzw. call centres, ale bardziej skomplikowane procesy takie jak Knowledge Process Offshoring, Information Process Offshoring czy Shared Service Centres. KPO (Knowledge Process Outsourcing), który jest nową, dynamicznie rozwijającą się formą procesów biznesowych opartych na zarządzaniu i dystrybucji wiedzy. KPO dotyczy usług, do których wytworzenia potrzebna jest specjalistyczna, ekspercka wiedza i obejmuje przede wszystkim usługi finansowe, business and market intelligence, usługi prawne i badawcze. Podstawowym celem nie jest jednak w tym przypadku oferowanie klientom oszczędności, lecz wysoka wartość dodana tworzona dla przedsiębiorstw.

‘Firmy z obszaru BPO zazwyczaj preferują miasta regionalne, gdzie koszty operacyjne są niższe. Obecnie Kraków, nazywany stolicą BPO w Europie, jest najbardziej popularnym miastem w Polsce dla firm oferujących takie usługi. Wrocław również cieszy się ogromnym zainteresowaniem wśród firm produkcyjnych oraz z sektora nowych technologii. Na trzecim miejscu jest Trójmiasto, które specjalizuje się w przyciąganiu firm z obszaru tzw. KPO (Knowledge Process Outsourcing). Niektóre firmy BPO wybierają Poznań ze względu na dobrą lokalizację oraz bogate tradycje handlowe. Firmy te otwierają w Poznaniu głównie centra finansowe do obsługi swoich operacji zarówno w Polsce jak i w Niemczech.’ – powiedział Daniel Bienias, dyrektor działu powierzchni biurowych (Reprezentacja Najemców) w CBRE.

CBRE podkreśla pozytywne trendy zaobserwowane w podejściu ekologicznym deweloperów. ‘Coraz więcej firm, najemców powierzchni, tworzy swoje specjalne pro-ekologiczne programy. W związku z tym coraz większa ilość deweloperów projektuje i buduje obiekty zgodne z zasadami zrównoważonego budownictwa’ – mówi Joanna Mroczek, dyrektor badań rynku w CBRE. ‘Tak również dzieje się w miastach regionalnych – ponad 40% powierzchni będącej obecnie w budowie znajduje się w budynkach ubiegających się o zielone certyfikaty. Ten trend będzie przekładał się bezpośrednio na niższe koszty eksploatacji budynku, a także na jego wyższą jakość.’ – dodała Joanna Mroczek.

Po okresie ogólnego spowolnienia również na rynku inwestycji w nieruchomości biurowe odnotowano znaczący wzrost aktywności inwestorów.

W ostatnim roku przeprowadzona transakcja kupna-sprzedaży 18 budynków biurowych, o łącznej wartości 1,3 miliarda Euro.

Jedną z największych transakcji na rynku biurowym był zakup przez niemiecki fundusz inwestycyjny RREEF budynku Focus w Warszawie za 117 milionów Euro przy stopie kapitalizacji 6,5%. W zeszłym również roku fundusz CA Immo zakupił portfel nieruchomości firmy Europolis (8 budynków biurowych) za łączną cenę 480 milionów Euro.

‘Polska pozostaje nadal jedną z najbardziej popularnych lokalizacji dla międzynarodowych inwestorów w Europie, a najpopularniejszym miastem jest nadal Warszawa, ze względu na ilość, jakość i dostępność produktów inwestycyjnych. W związku z coraz większą dostępnością dobrych produktów inwestycyjnych poza stolicą, inwestorzy coraz częściej przyglądają się obiektom w miastach regionalnych. Chociaż w ostatnim roku poza Warszawą przeprowadzono tylko jedną transakcję inwestycyjną – biurowiec Green Office w Krakowie został zakupiony przez fundusz Azora Europe za 24 miliony Euro.’ – powiedział Patrick O’Gorman, dyrektor działu rynków kapitałowych na Europę Środkowo-Wschodnią w CBRE.

Silny popyt na produkty inwestycyjne ma bezpośredni wpływ na kompresję stóp kapitalizacji. Od końca 2009 roku do ostatniego kwartału 2011 roku, stopy kapitalizacji najwyższej jakości biurowców zmniejszyły się do poziomu 6,25%. Trudno jest określić stopy kapitalizacji na

rynkach regionalnych ze względu na brak lub niewielką ilość transakcji, ale tu stopy kapitalizacji zazwyczaj określone są o 100 punktów bazowych wyżej niż w stolicy, na poziomie 7,25%.