

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE 2011 r.

Warsaw Research Forum opublikowało dane dotyczące warszawskiego rynku powierzchni biurowych za 2011 rok. Dane rynkowe, które są przygotowywane wspólnie przez zespół analityków, dotyczą zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, nowych obiektów oddanych do użytku, ilości i wielkości transakcji wynajmu oraz ilości powierzchni niewynajętej.

- ✓ Warszawski rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w 2011 r. zwiększył swój zasób o 14 budynków o łącznej powierzchni 120.000 m kw. Pięć z nich zostało ukończonych w Centrum, cztery w strefie Południowej Zachodniej i trzy w strefie Południowej Górnej. Tym samym zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy wynoszą obecnie 3.597.000 m kw.
- ✓ Nieznacznie spadł całkowity współczynnik pustostanów, który na koniec roku wyniósł 6,7%. W Centrum zanotowaliśmy obniżenie się tego wskaźnika o 50 punktów bazowych do poziomu 6,7%, natomiast w lokalizacjach Poza-Centralnych wzrost o 30 punktów bazowych do poziomu 6,7%.
- ✓ Całkowita powierzchnia wynajęta w 4 kwartale 2011 r. osiągnęła poziom 133.000 m kw. Łącznie, w 2011 wynajęto w Warszawie 573.000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 226.000 m kw. w Centrum, a 347.000 m kw. w strefach Poza-Centralnych. Wynik ten jest o 4% wyższy w porównaniu do 2010 r. Oznacza to, iż w minionym roku odnotowano najwyższy poziom najmu nowoczesnej powierzchni biurowej w historii warszawskiego rynku biurowego. W ujęciu rocznym najwięcej powierzchni wynajęto w strefie Południowej Górnej (171.000 m kw.) oraz na Obrzeżach Centrum Miasta (148.000 m kw.).
- ✓ W 2011 r. największy, bo 46%-owy, udział w transakcjach najmu miały nowe umowy. Przedwstępne umowy najmu stanowiły 21% całkowitego wolumenu wynajętej powierzchni, co oznacza wzrost o 4 punkty procentowe w porównaniu do poprzedniego roku. Udział renegocjacji wyniósł 29% i był 5 punktów procentowych niższy niż w poprzednim roku.
- ✓ Największe transakcje podpisano w Centrum oraz strefie Południowej Zachodniej. Były to: przedwstępna umowa najmu Grupy TP SA w Miasteczku Orange (43.700 m kw.) zarejestrowana wraz z rozpoczęciem prac budowlanych, renegocjacje Ernst & Young (11.000 m kw.) w Rondo 1 oraz przedwstępna umowa najmu Grupy Orlen w budynku Senator (9.100 m kw.).