

DUŻA AKTYWNOŚĆ NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2012

Warszawa, 31 lipca 2012 – Zgodnie z raportem firmy doradczej CBRE „Rynek powierzchni biurowych w Warszawie w I połowie 2012”, popyt na nowoczesną powierzchnię biurową pozostaje na wysokim poziomie. Suma podpisanych umów najmu w I półroczu 2012 wyniosła 298.000 m kw., nieznacznie mniej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Pod koniec I połowy 2012 zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w stolicy wyniósł 3,7 milionów m kw., z czego 33% zlokalizowane jest w Centrum. Większość ukończonych ostatnio projektów biurowych znajduje się w Centrum i w strefie Południowej Górnej oraz Południowej Dolnej. Największym projektem biurowym oddanym do użytkowania w pierwszym półroczu b.r. była druga faza Poleczki Business Park (21.000 m kw). Do pozostałych istotnych projektów biurowych oddanych w II kwartale 2012 należą Platinum Business Park V oraz Ufficio Primo.

„Ze względu na osłabienie złotówki względem Euro oraz rosnącą podażą realizowanej powierzchni biurowej, najemcy przywiązują coraz większą uwagę do płaconych stawek czynszu. Z tego względu możemy spodziewać się dalszych wzrostów stawek jedynie w Centralnym Obszarze Biznesu, gdzie podaż pozostaje ograniczona.” – powiedziała Joanna Mroczek, Dyrektor działu doradztwa i badań rynku w CBRE w Polsce.

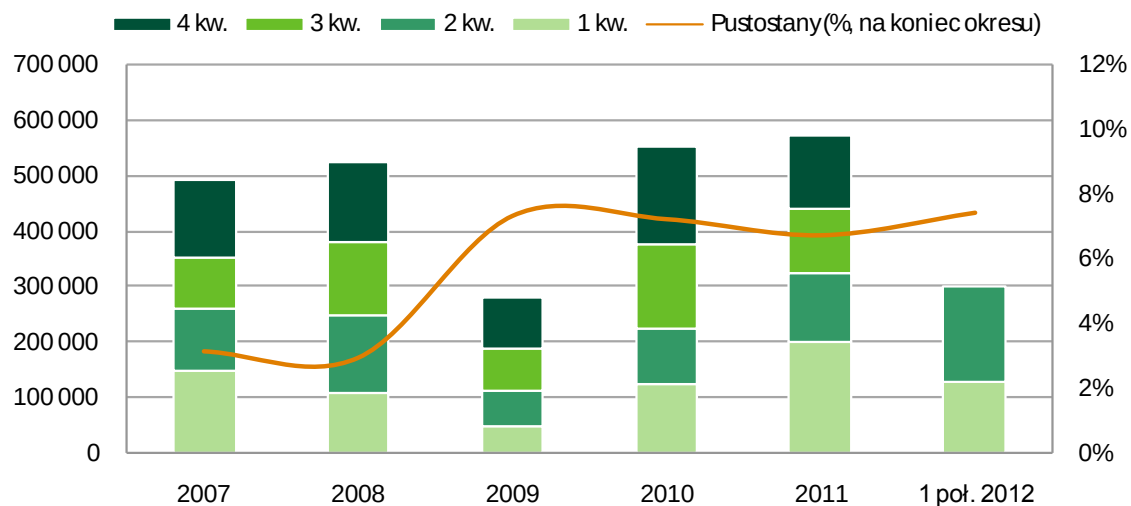
Ze względu na wzrost w zakresie tzw. przednajmu, rośnie ilość powierzchni biurowej w budowie. W Warszawie obecnie realizowane jest 700.000 m kw, co odpowiada 20% istniejącego zasobu. Ponad 50% budowanej powierzchni biurowej w stolicy stanowi 8 największych projektów. W dłuższym okresie czasu rosnąca ilość powierzchni biurowej w budowie może wywrzeć presję na spadek przeciętnych stawek czynszowych m.in. ze względu na fakt, iż 70% realizowanej powierzchni w Warszawie nie jest przedmiotem przednajmu.

Do największych transakcji w I półroczu 2012 należą: przedwstępna umowa najmu podpisana przez PTC w T-Mobile Office Park (27.000 m kw), przednajem Grupy ING w Placu Unii (12.100 m kw) i przedłużenie umowy najmu przez Axel Springer (9.100 m kw) w Trinity Park I.

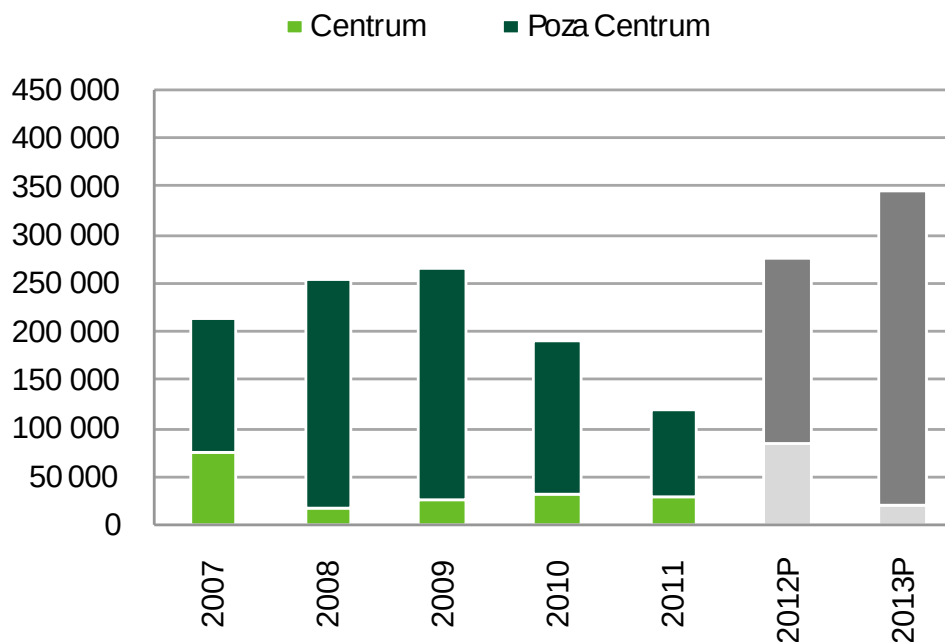
Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie wyniósł 7,4% na koniec II kwartału 2012. Większość niewynajętej powierzchni dostępna jest w strefie Południowej Górnej (ok. 65.000 m kw) i na Obrzeżach Centrum (ok. 62.000 m kw). Relatywnie mało dostępnej powierzchni biurowej znajduje się w strefie Północnej. Poziom pustostanów powinien utrzymać rosnący trend w 2012 i 2013 ze względu na rosnącą liczbę projektów budowanych spekulacyjnie, bez zabezpieczonych przedwstępnych umów najmu. Mimo tego najlepsze biurowce szybko zapełniają się najemcami.

Najlepsze stawki czynszu znajdują się na poziomie 26–27/EUR/ m kw/m-c w Centralnym Obszarze Biznesu. Poza centrum najwyższe stawki czynszu od kilku lat utrzymują się na relatywnie stabilnym poziomie, obecnie 15–16/ EUR/m kw/m-c.

Powierzchnia wynajęta (m kw) & poziom pustostanów (%)



Podaż nowej powierzchni biurowej w Warszawie (m kw)



Stopy kapitalizacji za najlepsze budynki biurowe kształtują się na poziomie 6,25% i w najbliższym czasie powinny pozostać niezmienione. Stopy kapitalizacji dla projektów zlokalizowanych poza Centrum mogą być poddane presji wzrostowej. W 2012 roku odnotowano jedynie 5 dużych biurowych transakcji inwestycyjnych o łącznej wartości 140 milionów Euro. Chociaż wolumen inwestycyjny na rynku biurowym powinien wzrosnąć w drugiej połowie 2012, może on nie przekroczyć poziomu z roku 2011.

Źródło: CBRE Sp. z o.o.