

W A R S A W R E S E A R C H F O R U M

Monika Kowańska	Steven Hitchen	Alicja Sitkowska	Anna Staniszevska	Joanna Mroczek	Dominik Witkiewicz
CB Richard Ellis	Colliers International	Cushman & Wakefield	DTZ Zadelhoff Tie Leung	Jones Lang LaSalle	King Sturge
+4822 544 8000	+ 4822 331 7800	+4822 820 2020	+4822 521 5000	+4822 330 6607	+4822 653 4848

Warszawa, 17 kwietnia 2007

WRF OPUBLIKOWAŁ DANE DOTYCZĄCE RYNKU BIUROWEGO W WARSZAWIE ZA I kwartał 2007 r.

Warsaw Research Forum opublikował dane dotyczące warszawskiego rynku powierzchni biurowych za I kwartał 2007 r. Dane rynkowe, które są przygotowywane wspólnie przez zespół dotyczą zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, nowych obiektów oddanych do użytku, ilości i wielkości transakcji wynajmu oraz ilości powierzchni niewynajętej dla dwóch głównych rynków Warszawy: Centrum Miasta i lokalizacji Poza Centrum.

Poniższe tabele przedstawiają opracowane przez Warsaw Research Forum podsumowanie danych za I kwartał 2007 r.

Warszawski rynek powierzchni biurowych – I kw. 2007

Główne rynki

Strefa	Zasoby (m ²)	Ilość powierzchni niewynajętej (m ²)	Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	Powierzchnia oddana do użytku (m ²)	Sumaryczna wielkość transakcji najmu (m ²)
Centrum	1 028 900	23 300	2.3%	9 000	68 500
Poza Centrum	1 560 400	75 200	4.8%	52 600	75 000
Suma	2 589 300	98 500	3.8%	61 600	143 500

Strefy

Strefa	Zasoby (m ²)	Ilość powierzchni niewynajętej (m ²)	Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	Powierzchnia oddana do użytku (m ²)	Sumaryczna wielkość transakcji najmu (m ²)
Ścisłe Centrum	407 200	16 400	4,0%	-	24 200
Obrzeża Centrum Miasta	621 700	6 900	1,1%	9 000	44 200
Wschodnia (Praga Pn i Pd)	128 000	1 300	1,0%	-	5 500
Północna (Żoliborz)	103 000	4 900	4,7%	-	4 700
Południowa dolna (ul. Puławska)	91 900	9 000	9,8%	2 600	7 400
Południowo-wschodnia (Wilanów i Sadyba)	113 600	5 000	4,5%	-	8 000
Zachodnio-południowa (Al. Jerozolimskie i Żwirki i Wigury)	410 900	33 000	8,0%	26 000	26 200
Południowa górna (Mokotów)	486 500	18 200	3,8%	24 000	22 400
Zachodnia (Wola)	226 300	3 700	1,6%	-	800
Suma	2 589 300	98 500	3,8%	61 600	143 500

Źródło: Warsaw Research Forum (CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff Tie Leung, Jones Lang LaSalle, Colliers International, King Sturge)

- Rynek najmu nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie w pierwszym kwartale 2007 roku osiągnął rekordowy poziom 143 tys. mkw. To najwyższa odnotowana dotąd wielkość kwartalna. 7,7% tej wielkości stanowiły renegotiacje umów. Powierzchnie przeznaczone na potrzeby własne właściciela budynku stanowiły zaledwie 3,2%. Rozszerzenia wynajmowanej powierzchni stanowiły 5 000 mkw., co przekłada się na 3,5% udziału w rynku. Największy, 85% udział w rynku miały nowe umowy najmu.
- W I kwartale 2007 odnotowano umiarkowanie wysoki przyrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Do użytku oddano sześć budynków, których łączna powierzchnia wyniosła 61 600 mkw. Dla porównania, w IV kwartale minionego roku wielkość ta była o 40% niższa. Zdecydowana większość nowo ukończonych biurowców zlokalizowana jest poza Centrum. Największe projekty oddane do użytku w I kwartale 2007 to zlokalizowany w strefie Górne Południe (Mokotów) biurowiec Trinity Park II oraz Wiśniowy Business Park F, usytuowany w strefie zachodnio-południowej (Żwirki i Wigury). Wymienione biurowce dostarczyły na rynek w sumie około 40 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej.
- Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie na koniec I kwartału 2007 roku wynosił 3,8% i w ujęciu kwartalnym odnotował spadek kolejny raz z rzędu. W porównaniu z poprzednim kwartałem zmniejszył się on o 160 punktów bazowych (5,4% na koniec IV kwartału 2006). Wskaźnik powierzchni niewynajętej wynosi odpowiednio 2,3% w Centrum (5,3% na koniec 2006 r.) oraz 4,8% (5,4% na koniec 2006 r.) w lokalizacjach poza Centrum. W lokalizacjach poza Centrum wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na stabilnym, niskim poziomie (w analogicznym okresie minionego roku kształtował się on na poziomie 6%). Znaczny i zauważalny jego spadek obserwujemy natomiast w Centrum (w analogicznym okresie minionego roku był on na poziomie 12,6%).

Warsaw Research Forum (WRF) – Forum stworzone przez sześć firm doradczych działających na rynku nieruchomości: CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff Tie Leung, Jones Lang LaSalle, Colliers International i King Sturge, które zobligowało się do ujednolicenia i koordynacji zbierania danych rynkowych.