

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

Joanna Mroczek	Zuzanna Baranowska	Alicja Sitkowska	Katarzyna Lipka	Mateusz Polkowski	Dominik Witkiewicz
CB Richard Ellis	Colliers International	Cushman & Wakefield	DTZ	Jones Lang LaSalle	King Sturge
+4822 544 80 61	+ 4822 331 7800	+4822 820 2020	+4822 521 5000	+4822 330 6600	+4822 653 4848

Warszawa, 17.10.2007 r.

WRF OPUBLIKOWAŁ DANE DOTYCZĄCE RYNKU BIUROWEGO W WARSZAWIE ZA TRZECI KWARTAŁ 2007 r.

Warsaw Research Forum opublikował dane dotyczące warszawskiego rynku powierzchni biurowych za 3 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. W celu przeprowadzenia dokładnej analizy Centrum Miasta i lokalizacji Poza Centrum, WRF podzielił te dwa obszary na kilka stref.

Poniższe tabele przedstawiają opracowane przez Warsaw Research Forum podsumowanie danych za 3 kwartał 2007 r.

Warszawski rynek powierzchni biurowych – 3 kwartał 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	1 091 330	41 200	3,8%	19 530	23 400
Poza Centrum	1 599 390	54 500	3,4%	23 400	68 000
Suma	2 690 720	95 700	3,6%	42 930	91 400

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	450 250	34 790	7,7%	19 530	15 360
Obrzeża Centrum Miasta	641 080	6 410	1,0%	0	8 040
Wschodnia (Praga Pn i Pd)	129 410	5 560	4,3%	0	2 680
Północna (Żoliborz)	90 350	1 450	1,6%	0	2 890
Południowa Dolna (ul. Puławska)	96 730	3 910	4,0%	1 800	9 000
Południowa Wschodnia (Wilanów i Sadyba)	125 160	4 730	3,8%	13 300	3 330
Południowa Zachodnia (Al. Jerozolimskie i Żwirki i Wigury)	399 980	14 150	3,5%	0	9 360
Południowa Górna (Mokotów)	517 980	22 050	4,3%	8 300	34 940
Zachodnia (Wola)	239 780	2 650	1,1%	0	5 800
Suma	2 690 720	95 700	3,6%	42 930	91 400

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

- Rynek najmu nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie w trzecim kwartale 2007 roku osiągnął poziom 91 400 mkw. Stanowi to spadek w stosunku poprzedniego kwartału. Renegocjacje umów stanowiły niemal 13% transakcji. Rozszerzenia wynajmowanej powierzchni stanowiły 5,7% udziału w rynku. Największy, prawie 80% udział w rynku, miały nowe umowy najmu.
- W trzecim kwartale tego roku odnotowano niewielką ilość nowej podaży. Oddano do użytku 4 budynki o łącznej powierzchni 42 930 mkw. Największy udział w nowej podaży ma Centralny Obszar Biznesu, gdzie oddano do użytku drugą fazę Złotych Tarasów – Skylight o powierzchni 19 530 mkw. Na rynek dostarczono także budynek Helion w strefie Południowej Górnej (Mokotów) o powierzchni 8 300 mkw., a w strefie Południowej Wschodniej ukończono budowę Comfort Offices (13 300 mkw). Wśród oddanych obiektów był także budynek biurowy przy ul. Puławskiej 278 (1 800 mkw).
- Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie na koniec 3 kwartału 2007 roku wyniósł 3,6%. W stosunku do kwartału poprzedniego odnotował spadek w wysokości 0,5 punktów procentowych. W Strefie Ścisłego Centrum (COB) współczynnik powierzchni wolnej znacznie się zwiększył w porównaniu z poprzednim kwartałem i wyniósł 7,7%. Jest to spowodowane oddaniem do użytku biurowca Skylight, który dostarczył na rynek dużą ilość niewynajętej powierzchni. Wskaźnik pustostanów zwiększył się także w strefie Wschodniej a także nieznacznie na Obrzeżach Centrum. W pozostałych strefach obniżył się, najbardziej w strefie Południowej Dolnej, gdzie wynosi 4%. Ilość powierzchni niewynajętej spadła zatem o niemal 50% w porównaniu do kwartału poprzedniego.

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