

Powierzchnie biurowe

WARSZAWA

ZARYS OGÓLNY

2010 rok to okres znacznej poprawy sytuacji na rynku powierzchni biurowych. Wzrósł poziom aktywności rynkowej, która w minionym roku była dwukrotnie większa od wolumenu zarejestrowanego w 2009 roku. Większa aktywność najemców, jak również lepszy niż przed rokiem dostęp do kredytów, przełożyły się na ożywienie wśród deweloperów. Nadal jednak ilość projektów wchodzących w fazę budowy jest ograniczona ze względu na wysokie wymagania instytucji finansujących.

Ponieważ w budowie znajduje się obecnie stosunkowo niewielka ilość powierzchni, w połowie 2011 roku należy spodziewać się wystąpienia niedoboru powierzchni na wynajem.

Będzie to miało wpływ na poziom pustostanów, który na koniec roku obniżył się nieco do ok. 7% i będzie nadal malał w 2011 roku.

PODAŻ

W minionym roku oddano do użytku 188 400 mkw nowych biur, co stanowi 27% spadek w porównaniu do roku 2009.

Ponad 60% nowej powierzchni ukończono w dwóch strefach południowych – Górnej (64 640 mkw) oraz Dolnej (54 000 mkw). Największe nowe projekty oddane do użytku w minionym roku to: Poleczki Business Park (Płd Dolna: 45 000 mkw), New City Mokotów (Płd Górna: 35 000 mkw), Crown Square (Zachodnia: 17 000 mkw) oraz Zebra Tower (Obrzeża Centrum: 17 000 mkw).

W 2011 roku możemy spodziewać się jeszcze mniejszej podaży. Spośród projektów planowanych na przyszły rok około 132 650 mkw znajduje się w aktywnej budowie. Jedna trzecia tej powierzchni pojawi się w centrum miasta.

POPYT

Poziom popytu w 2010 roku powrócił do wyników osiągniętych w latach prosperity. W sumie wynajęto 549 210 mkw (wzrost o ponad 90% w stosunku do 2009 roku). Nie należy jednak zapominać o tym, że nadal znaczną część aktywności stanowi renowacja i przedłużenia umów (36%).

pozytywnym trendem rynkowym jest wzrost udziału umów typu *pre-lease* (12%) oraz ekspansji (5%). Mimo iż udział ekspansji w całkowitej aktywności nadal utrzymuje się na niewysokim

poziomie, to nastąpiło zwiększenie liczby tego typu transakcji. Świadczy to o poprawie sytuacji najemców.

Zauważalny jest także wzrost liczby dużych umów najmu. Podpisano aż 16 umów na powierzchnię powyżej 5000 mkw (w 2009 roku zawarto tylko 4 takie transakcje).

Największe transakcje minionego roku to w dużej mierze renowacje/przedłużenia dotychczasowych umów. Były to m.in. Bank Pekao SA w Lipowy Office Park (38 450 mkw), Orange w Renaissance Tower (17 400 mkw), Deutsche Bank w budynku Focus (10 000 mkw) oraz HP (10 300 mkw) w University Business Center. Największe nowe umowy najmu zawarły Grupa Aviva w Platinum Business Park IV (*pre-lease*, 13 050 mkw) oraz PZU w Empark Sirius (12 500 mkw).

Wśród najemców dominowały firmy z sektora finansowego oraz IT. Kilka znaczących umów zostało podpisanych również przez instytucje z sektora publicznego, m.in. MSZ oraz ZTM.

WOLNE POWIERZCHNIE

Poziom pustostanów w Warszawie utrzymywał się przez cały rok na podobnym poziomie powyżej 8%, by na koniec roku nieco się obniżył do 7,2%. Również w centrum Warszawy w IV kwartale dostępność powierzchni zmniejszyła się pomimo wyprowadzki kilku najemców do innych dzielnic. Ponieważ w budowie znajduje się ograniczona ilość nowych projektów możemy oczekiwać dalszego obniżania się współczynnika wolnych powierzchni.

STAWKI CZYN SZU

Począwszy od końca I kwartału stawki najmu pozostawały przez cały rok na niemal niezmiennym poziomie. Stawki wywoławcze w centrum Warszawy wahają się w większości budynków od 18 do 25 EUR/mkw, chociaż w kilku nieruchomościach powierzchnie oferowane są poniżej 18 EUR/mkw. Poza centrum stawki są znacznie niższe, w większości budynków na Mokotowie i Ochocie wahają się między 12 a 16 EUR/mkw. Korzystna dla najemców sytuacja rynkowa znalazła swoje odbicie w oferowanych przez wynajmujących zachętach finansowych (np. wakacje czynszowe, dodatkowy budżet na wykończenie powierzchni).

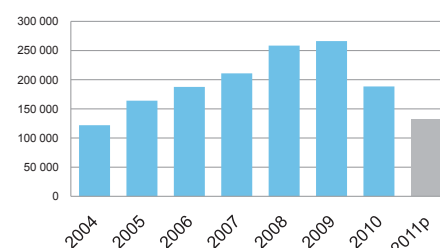
PROGNOZY

W najbliższych miesiącach sytuacja na rynku powierzchni biurowych w Warszawie powinna

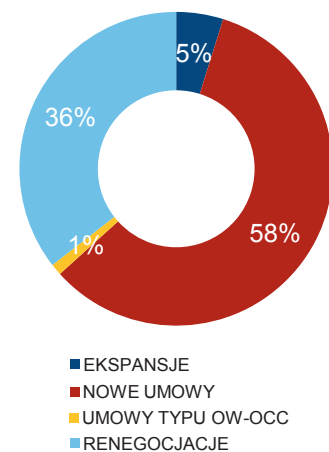
GŁÓWNE WSKAŹNIKI

WSKAŹNIK	WARTOŚĆ
Całkowita podaż	3 435 830 mkw
Całkowita aktywność rynkowa	549 210 mkw
Wskaźnik pustostanów	7,20%

NOWA PODAŻ (mkw)



STRUKTURA POPYTU



WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU

NAJEMCA	UMOWA	BUDYNEK
Pekao SA	Renegocjacja: 38 450 mkw	Lipowy Office Park
Aviva Group	<i>Pre-lease</i> : 13 050 mkw	Platinum Business Park IV
GTECH	Renegocjacja: 4700 mkw	Brama Zachodnia
Pfizer Polska	Nowa umowa: 4350 mkw	Adgar Plaza B
Oracle Polska	Nowa umowa: 4000 mkw	Crown Square
Tchibo	Renegocjacja: 1800 mkw	Riverside Park

2010 rok przyniósł ożywienie również na rynkach regionalnych, gdzie znacząco wzrósł popyt na powierzchnie biurowe.

GLÓWNE WSKAŹNIKI

MIASTO	PODAŻ (mkw)	WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW (%)
Kraków	388 030	12,3
Wrocław	305 430	4,3
Poznań	191 480	13,9
Trójmiasto	217 060	16,8
Katowice	180 730	22,0
Łódź	177 750	25,6
Lublin	48 480	6,1
Szczecin	43 060	6,2

WYBRANE TRANSAKcje NAJMU

NAJEMCA	UMOWA	BUDYNEK / MIASTO
IBM	Pre-lease + Ekspansja: 17 000 mkw	Wojdyła Business Park / Wrocław
Motorola	Pre-lease + Ekspansja: 11 840 mkw	Green Office / Kraków
Capgemini	Pre-lease: 10 000 mkw	Quattro Business Park / Kraków
Thomson Reuters	Renegocjacja: 9045 mkw	Baltic Business Center / Trójmiasto
PKP Cargo	Nowa umowa: 5850 mkw	Reinhold Center / Katowice
Tieto Poland	Nowa umowa: 4600 mkw	Oxygen / Szczecin
Capgemini	Nowa umowa: 3000 mkw	Millennium Tower / Wrocław
IKEA	Nowa umowa: 2850 mkw	Malta Office Park / Poznań

pozostać stabilna. Możemy spodziewać się, że wielu najemców skorzysta ze sprzyjających im warunków rynkowych i renegocjuje dotychczasową umowę najmu lub przeprowadzi się do tańszej lokalizacji.

Wysoki poziom popytu oraz niewielka ilość projektów wchodzących w fazę realizacji przyczynia się do spadku dostępności powierzchni, co pociągnie za sobą zmianę sytuacji na korzyść wynajmujących w drugiej połowie roku.

MIASTA REGIONALNE

ZARYS OGÓLNY

2010 rok przyniósł ożywienie również na rynkach regionalnych, gdzie znacząco wzrósł popyt na powierzchnie biurowe. Na ośmiu największych rynkach regionalnych ukończono nowe budynki o łącznej powierzchni ponad 216 200 mkw. Jednocześnie mniej projektów wkroczyło w fazę budowy, dlatego w 2011 roku spodziewamy się nieco mniejszej nowej podaży.

PODAŻ

Ilość nowych powierzchni biurowych oddanych do użytku w 2010 roku jest porównywalna z nową podażą w latach 2008-2009. Najwięcej nowych biur pojawiło się w Krakowie (54 140 mkw) oraz w Katowicach (47 610 mkw). Dzięki tak dużej nowej podaży Kraków utrzymał pozycję drugiego co do wielkości po Warszawie rynku powierzchni biurowych w Polsce.

Największe obiekty oddane do użytku w minionym roku to Centrum Biurowe Francuska (21 470 mkw) oraz Katowice Business Point (17 500 mkw) w Katowicach, University Business Park B w Łodzi (18 760 mkw), Vinci Office Center (18 720 mkw) w Krakowie oraz Wojdyła Business Park we Wrocławiu (17 000 mkw).

Obecnie w budowie znajduje się blisko 242 000 mkw powierzchni biurowych, z czego ukończenie około 150 000 mkw planowane jest na 2011 rok. Najwięcej nowej podaży ma trafić na rynek w Krakowie i Trójmieście. Będą to m.in.: druga faza Quattro Business Park (Kraków) oraz Olivia Gate (Gdańsk).

POPYT

Miniony rok charakteryzował się wysoką aktywnością najemców. Największą popularnością cieszył się Kraków, gdzie wolumen transakcji (ponad 80 000 mkw) znacznie przewyższył aktywność w innych miastach.

Największe umowy 2010 roku to: IBM w Wojdyła Business Park (17 000 mkw), Capgemini w Quattro Business Park (10 000 mkw), Motorola w Green Office (11,840 mkw) oraz renegocjacje umów Thomson Reuters w Baltic Business Center w Gdyni (9045 mkw) i NSN we Wrocławskim Parku Biznesu (7380 mkw).

2010 rok to również okres dalszego rozwoju sektora SSC/BPO w Polsce. Swoje centra usługowe otworzyły między innymi IBM, Sony Pictures, McKinsey, Nordea Bank, Nycomed.

WOLNE POWIERZCHNIE

W porównaniu z końcem 2009 roku poziom pustostanów najbardziej wzrósł w Katowicach (z 10,3% do 22%) i Trójmieście (z 10,5% do 16,6%), co spowodowane było oddaniem do użytku nowej powierzchni, która w dużym stopniu pozostała niewynajęta. W Krakowie wskaźnik wolnej powierzchni nie uległ tak znaczącej zmianie pomimo wysokiej nowej podaży. Spadek wskaźnika zanotowały Łódź (z 30% na 25%) oraz Wrocław (z 9% do 4%), który obok Lublina i Szczecina dysponuje najniższym poziomem wolnej powierzchni.

Choć zarówno w Łodzi jak i w Katowicach zanotowano wysoki poziom popytu w porównaniu z rokiem poprzednim, to nadal charakteryzują się one najwyższymi współczynnikami niewynajętej powierzchni.

STAWKI CZYNISZU

Stawki najmu utrzymywały się na podobnym poziomie przez cały rok. Właściciele niektórych budynków z wysokim poziomem pustostanów zdecydowali się na ich obniżenie. Wywoławcze stawki czynszu w miastach regionalnych kształtują się między 12 a 15 EUR/mkw. Średnie stawki czynszu w Łodzi i Katowicach należą do najniższych i kształtują się na poziomie 11-13 EUR/mkw.

PROGNOZY

Podobnie jak w Warszawie sytuacja na rynkach regionalnych pozostanie przez kilka najbliższych miesięcy stabilna i w miastach z dużą ilością pustostanów będzie sprzyjać najemcom. Jeśli utrzyma się wysoki poziom popytu, dostępność powierzchni zacznie powoli maleć, przywracając równowagę rynkom, zwłaszcza w Łodzi i Katowicach. Ze względu na niewystarczającą ilość dostępnej powierzchni we Wrocławiu w 2011 roku możemy spodziewać się wzrostu stawek czynszu.