

# Rynek biurowy w Polsce

III kw. 2014



## Warszawa

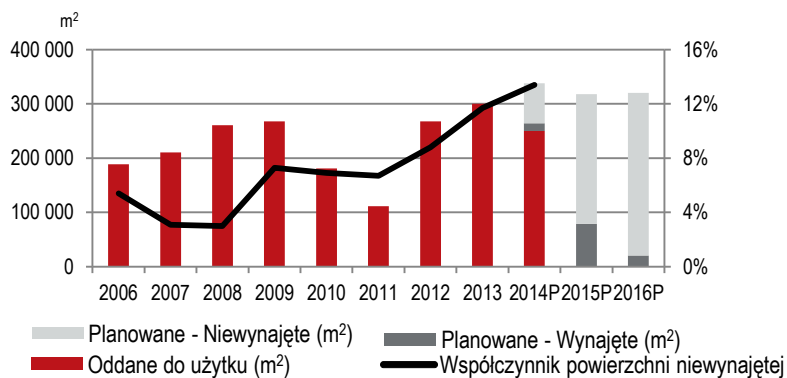
W pierwszych trzech kwartałach popyt ze strony najemców wyniósł 422 000 m<sup>2</sup>, z czego 163 000 m<sup>2</sup> wynajęto w ciągu ostatnich trzech miesięcy. Wiodącymi strefami w III kw. były Mokotów, strefa Południowo-Zachodnia oraz Obrzeża Centrum, które wygenerowały ponad 75% całego popytu w stolicy. Nowe transakcje wynosiły prawie 115 000 m<sup>2</sup>, wliczając nieliczne ekspansje (7 900 m<sup>2</sup>). Porównując do II kw., aktywność najemców na rynku przedajmu znacznie wzrosła i wyniosła prawie 20% wszystkich zarejestrowanych umów. Wzrost ten wynika głównie z planowanej relokacji Raiffeisena do Prime Corporate Center (19 500 m<sup>2</sup> wynajętej powierzchni). Była to również największa transakcja trzeciego kwartału. Innymi, o których warto wspomnieć to m.in. odnowienie Media Saturn Holding w Blue City Offices (8 000 m<sup>2</sup>) oraz nowa umowa Moneygram w Konstruktorska Business Center (7 300 m<sup>2</sup>). Kolejne, największe transakcje należały do instytucji publicznych tj.: do Głównego Inspektoratu Transportu Drogowego (nowa umowa na 7 100 m<sup>2</sup> w Equatorze I) oraz do Urzędu Lotnictwa Cywilnego (odnowienie 6 600 m<sup>2</sup> we Flanders Business Park A), co świadczy o coraz większym zainteresowaniu tego sektora wynajmem najwyższej jakości powierzchni biurowej.

W III kw. całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej wyniosła prawie 4 365 000 m<sup>2</sup>, a deweloperzy deklarują ukończenie kolejnych 90 000 m<sup>2</sup> do końca 2014 r. Niemniej jednak spodziewamy się, że oddanie do użytkowania części tego wolumenu będzie prawdopodobnie odroczone do początku 2015 r. W tym roku nowa podaż przewyższy tą z 2013 r., kiedy na rynek dostarczono łącznie 300 000 m<sup>2</sup>. W chwili obecnej niecałe 60 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej przechodzi gruntowną renowację a prawie 640 000 m<sup>2</sup> znajduje się w budowie (blisko 20% jest zabezpieczone umowami najmu). W III kw. oddano do użytku cztery budynki biurowe: Warsaw Spire B (20 000 m<sup>2</sup>) i Plac Małachowski (12 000 m<sup>2</sup>), oba w centralnej części Warszawy, a poza nią, Nimbus (19 000 m<sup>2</sup>) oraz Garden Plaza (8 500 m<sup>2</sup>).

W III kw. wskaźnik powierzchni niewynajętej osiągnął poziom 13,8%. Lekko obniżony popyt i wzrastająca podaż spowoduje w najbliższym czasie dalsze presje zwykłe na ten współczynnik.

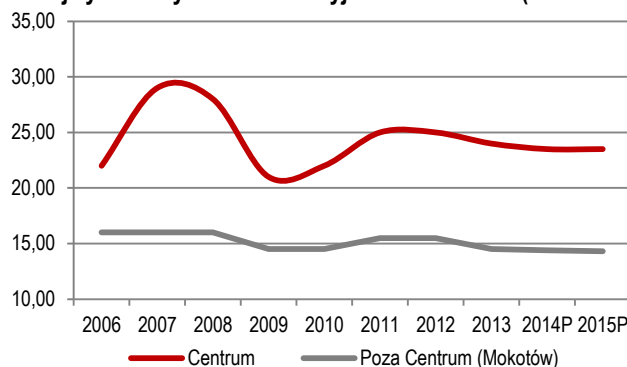
Obecnie, najwyższe stawki najmu w Centrum wahają się między 22€ a 24€ / m<sup>2</sup> / m-c, a w najpopularniejszych lokalizacjach poza Centrum (np. na Mokotowie) między 14,5€ a 14,75€ / m<sup>2</sup> / m-c. W nadchodzących latach spodziewamy się zmiany w sferze polityki najmu deweloperów, która nastąpi w odpowiedzi na wzrost pustostanów i napływ nowej podaży w 2015 r.

### Biura oddane do użytku, planowane i współczynnik powierzchni niewynajętej



Źródło: JLL, WRF, III kw. 2014, P-prognoza

### Najwyższe czynsze transakcyjne w Warszawie (€ / m<sup>2</sup> / m-c)



Źródło: JLL, III kw. 2014, P-prognoza

# Główne rynki biurowe w Polsce (poza Warszawą)

Na rynkach regionalnych w III kw. 2014 r. wynajęto około 117 000 m<sup>2</sup> biur (I-III kw. łącznie 320 000 m<sup>2</sup>). Do największych transakcji należały: odnowienie umowy oraz ekspansja Infosys na 21 000 m<sup>2</sup> w Green Horizon w Łodzi, przednajem HP GBC na 16 400 m<sup>2</sup> w biurowcu Dominikański we Wrocławiu oraz odnowienie umowy AON Hewitt na prawie 4 400 m<sup>2</sup> w Diamante Plaza w Krakowie. W konsekwencji zapotrzebowania o takiej skali, popyt w Łodzi przewyższył prawie dwukrotnie wynik z roku 2013. Kraków niezmiennie prezentuje stabilny i silny wolumen wynajętej powierzchni, który jest już wyższy niż w całym roku 2013. Łącznie na rynkach regionalnych wynajęto równowartość 88% popytu wygenerowanego w całym poprzednim roku.

W pierwszych trzech kwartałach 2014 r. w miastach regionalnych pojawiło się 206 000 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej. Prawie 40% podaży zostało oddane w Krakowie (81 500 m<sup>2</sup>), 46 000 m<sup>2</sup> w Trójmieście oraz 27 000 m<sup>2</sup> w Katowicach. W trzecim kwartale największe, w wysokim stopniu skomercjalizowane, biurowce weszły na rynek w Krakowie: Kapelanka A (17 300 m<sup>2</sup> – 65% wynajęte), Enterprise Park C (13 600 m<sup>2</sup> – 95% wynajęte) oraz Quattro Business Park D (12 200 m<sup>2</sup> – 80% wynajęte).

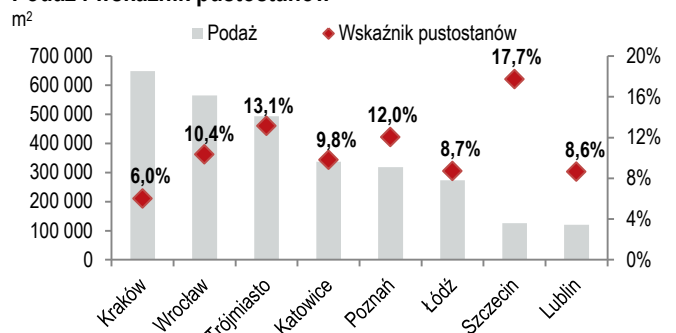
Główne rynki biurowe poza Warszawą cechują się wysoką aktywnością deweloperską. Ponad 520 000 m<sup>2</sup> biur w tych miastach pozostaje w aktywnej budowie. Co ciekawe, sporą część stanowią duże budynki biurowe o powierzchni ponad 20 000 m<sup>2</sup>. Dwie trzecie realizowanych obiektów biurowych w Polsce znajduje się we Wrocławiu, Krakowie oraz Trójmieście. Wrocław jest liderem w tej kategorii - 137 000 m<sup>2</sup> w budowie. Największy obiekt w trakcie budowy znajduje się natomiast w Poznaniu – Business Garden Faza I (39 000 m<sup>2</sup>). Poziom wynajęcia powstających w Polsce biurowców zawiera się w przedziale od 12% w Poznaniu przez 34% w Łodzi do prawie 50% we Wrocławiu.

Znaczący spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej został odnotowany w Szczecinie (6,7pp), podczas gdy w Lublinie obniżył się o 4,7pp i kształtował się na poziomie 8,6%. Kraków oraz Katowice zanotowały wzrosty pustostanów odpowiednio o 1,5pp oraz 2,3pp. Pomimo tych wahań najniższy współczynnik powierzchni niewynajętej nadal notuje Kraków (6,0%) a najwyższy Szczecin (17,7%). Trójmiasto, Wrocław, Poznań oraz Łódź pozostały stabilne.

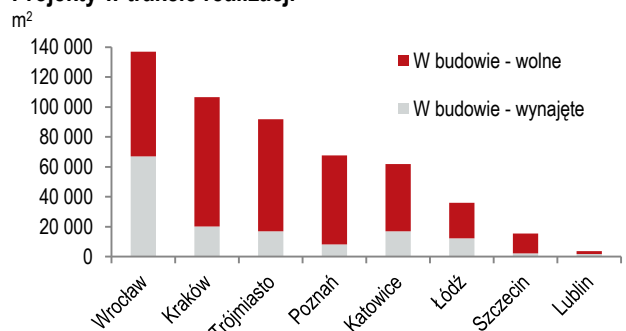
Najwyższe czynsze transakcyjne w miastach regionalnych wynoszą odpowiednio od 11-12€ / m<sup>2</sup> / m-c w Lublinie do 14-15€ / m<sup>2</sup> / m-c we Wrocławiu i Poznaniu. Średnie czynsze pozostają najwyższe w Krakowie (13,5-14€ / m<sup>2</sup> / m-c) i Katowicach (12,5-13,75€ / m<sup>2</sup> / m-c), najniższe w Lublinie (10€ / m<sup>2</sup> / m-c).

Główne rynki biurowe w Polsce charakteryzują się wysokim zróżnicowaniem pod względem czynszów jak i wskaźnika powierzchni niewynajętej. Jedna duża umowa najmu nadal potrafi znacznie zmienić realia rynkowe. Dobrym przykładem jest Łódź, która aktualnie notuje najniższy wskaźnik powierzchni niewynajętej od wielu lat.

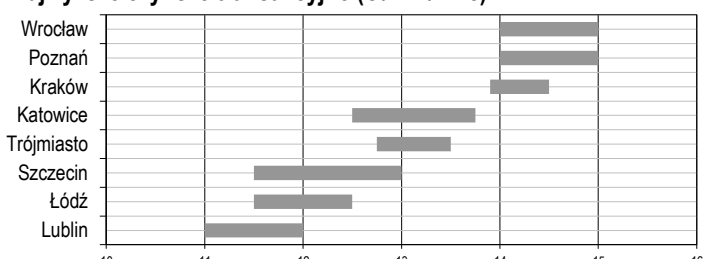
## Podaż i wskaźnik pustostanów



## Projekty w trakcie realizacji



## Najwyższe czynsze transakcyjne (€ / m<sup>2</sup> / m-c)



Źródło wszystkich wykresów: JLL

JLL

**Anna Młyniec**  
Head of Office Agency  
and Tenant Representation,  
ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Tel. +48 22 318 0000  
Fax +48 22 318 0099  
anna.mlyniec@eu.jll.com

www.jll.pl

JLL

**Mateusz Polkowski**  
Associate Director  
Research & Consultancy  
ul. Królewska 16  
00-103 Warszawa  
Tel. +48 22 318 0042  
Fax +48 22 318 0099  
mateusz.polkowski@eu.jll.com

www.jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2014. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.



bazabiur.pl