

Analiza Warszawskiego Rynku Biurowego

Popyt

W 2011r. w Warszawie został przekroczony rekordowy poziom popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe zarejestrowany w roku 2010. Zawarto umowy najmu na ponad 573 000 m², co jest potwierdzeniem dużego ruchu na rynku i najwyższym wolumenem powierzchni wynajętej w historii Warszawy. Uważamy, że sytuacja popytowa będzie również wyglądała pozytywnie w 2012r. Przyglądając się bliżej strukturze transakcji w 2011r. można zaobserwować, że umowy przednajmu stanowiły ok. 21 % całkowitego popytu. Największe umowy typu pre-let w IV kw. zawarły Nordea (7 200 m²) w Green Corner oraz KIA (2 600 m²) w Puławska 366. Znaczące renegotjacje przeprowadziła firma UPC (3 800 m² w Atrium Centrum) i Allianz (2 500 m² w Europlex). Największą nową umowę zawarł AMG.net (2 500 m²) w Saski Crescent oraz AON (2 300 m²) w Equator II.

Podaż i planowane inwestycje

2011r. był również rekordowy pod kątem podaży, jednak niewątpliwie od zupełnie innej strony niż pod względem popytu. Mianowicie w 2011r. oddano do użytkowania jedynie 120 000 m² nowej powierzchni biurowej, co jest najniższym wolumenem nowej podaży od połowy lat 90-tych. W IV kw. na rynek trafiły 4 nowe inwestycje o całkowitej powierzchni ok. 32 000 m². Największą z nich był biurowiec Hortus (10 200 m²). Patrząc na rok 2012 można mieć wrażenie, że nowa podaż będzie wysoka, niemniej jednak należy brać pod uwagę fakt, że ponad 60 000 m² z planowanych 250 000 m² jest przeznaczona na potrzeby właścicieli.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

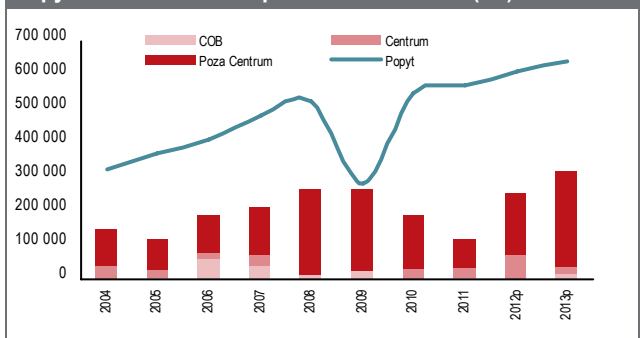
Na koniec 2011r. wskaźnik pustostanów wynosił 6,7% (6,1% w COB, 7,1% w Centrum i 6,7% poza nim). Oznacza to, że współczynnik powierzchni niewynajętej pozostał niemal niezmienny patrząc kwartał do kwartału. Najwięcej wolnej powierzchni było na Mokotowie (52 500 m²), co przekładało się na 5,5% współczynnik pustostanów w tym dystrykcie biurowym. Uważamy, że współczynnik powierzchni niewynajętej pozostanie stabilny w perspektywie krótkookresowej z lekką tendencją spadkową.

Czynsze

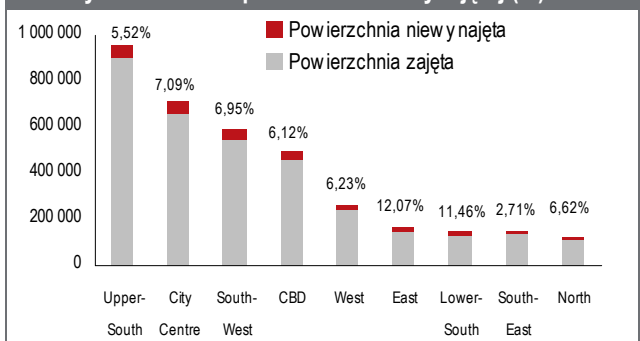
Najwyższe czynsze transakcyjne powróciły w 2011r. na ścieżkę wzrostu. Najlepsze powierzchnie biurowe w Centrum można wynająć obecnie za 22€ - 25€/ m² m-c, przy czym w niektórych biurowcach klasy AAA czynsze wywoławcze są wyższe. Poza Centrum stawki za najlepsze powierzchnie wynoszą obecnie 15,00€ - 15,50€ / m² m-c.

Podsumowanie	IV kw. 2011	Zmiana Kw-d-Kw	Zmiana R-d-R	Prognoza 12 m-c
Popyt brutto (m ²)	132 700	13 800	- 44 000	➔
Powierzchnia niewynajęta (m ²)	240 100	1 700	- 5 900	➔
Wskaźnik powierzchni niewynajętej(%)	6,7	0,0 p.p.	- 0,5 p.p.	➔
Nowa podaż (m ²)	31 900	- 28 000	- 6 800	⬆
Najwyższe czynsze (€/ m ² / m-c)	22-25	0%	13,6%	⬆
Najwyższe stopy kapitalizacji (%)	6,25	0 p.p.	- 0,50 p.p.	➔

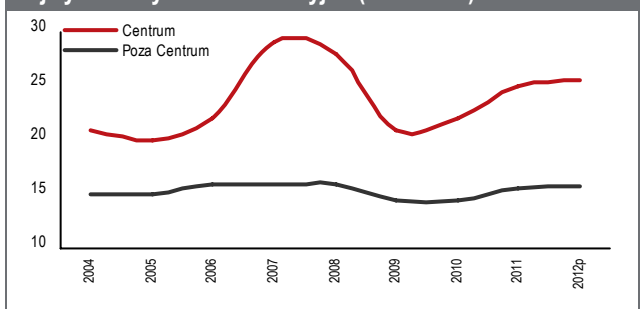
Popyt brutto oraz nowa podaż w Warszawie (m²)



Powierzchnia zajęta przez najemców wg rejonów biurowych i wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)



Najwyższe czynsze transakcyjne (€/ m²/ m-c)



Analiza Regionalnych Rynków Biurowych

	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Katowice	Poznań	Łódź
Podaż (m ²)	3 597 000	501 400	372 700	349 650	253 800	243 800	228 800
Nowa podaż w IV kw. 2011 (m ²)	31 850	20 800	3 500	20 900	3 600	6 500	16 200
W budowie w IV kw. 2011 (m ²)	592 000	48 050	97 250	66 850	40 800	53 500	27 000
Wskaźnik powierzchni niewynajętej IV kw. 2011 (%)	6,7 ↗	8,0% ↗	3,4% ↗	8,4% ↘	11,5% ↘	9,5% ↗	19,1% ↗

* strzałki wskazują na zmianę kw-d-kw wskaźnika powierzchni niewynajętej (III kw. do IV kw.)

Popyt

W trzech kwartałach 2011r. popyt ze strony klientów korporacyjnych w sześciu największych miastach Polski (wyłączając Warszawę) przekroczył poziom osiągnięty w całym 2010r. Natomiast roczny popyt, łącznie z 50 000 m² zarejestrowanymi w IV kw. 2011r., wyniósł prawie 280 000 m². Największą aktywność najemców w ubiegłym kwartale, jak i w całym 2011 roku, zaobserwowano w Krakowie i Wrocławiu. Do najbardziej znaczących umów podpisanych w IV kw. należą: UPS (renegocjacje, 5 700 m² w Bema Plaza, Wrocław), Heineken (nowa umowa, 4 400 m² w Centrum Biurowym Vinci, Kraków), AMBER Group (umowa typu pre-let, 4 200 m² w BCB Business Park, Trójmiasto) oraz Enea (nowa umowa, 4 000 m² w Skalar Office Center, Poznań).

Podaż i planowane inwestycje

W IV kw. 2011r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w regionach zwiększyły się o ponad 74 500 m², jest to najwyższa wartość odnotowana od II kw. 2010r., kiedy to prawie 99 000 m² dostarczono na rynek. Warto podkreślić, że 50% oddanej w ubiegłym kwartale powierzchni znajduje się w trzech budynkach: Olivia Business Centre – Olivia Gate (15 900 m²) w Trójmieście, Quattro Business Park II (12 000 m²) w Krakowie oraz Park Biznesu Teofilów I (9 000 m²) w Łodzi.

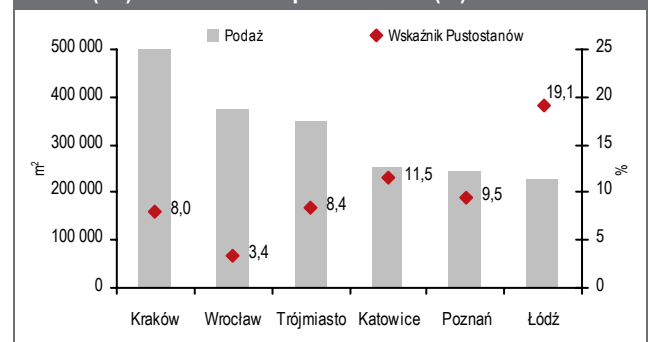
W IV kw. 2011r. Kraków jako pierwszy wśród głównych regionalnych rynków biurowych przekroczył poziom 500 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

Obecnie w sześciu największych miastach Polski (wyłączając Warszawę) w aktywnej budowie pozostaje około 311 500 m² powierzchni biurowej. Najwięcej we Wrocławiu, Trójmieście oraz Poznaniu, gdzie realizowane inwestycje stanowią odpowiednio około 31%, 21% i 17% istniejących zasobów biurowych w mieście. Zgodnie z szacunkami Jones Lang LaSalle, do końca I kw. 2012r. realnie do użytkowania oddanych zostanie 30 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej

Na koniec IV kw. 2011r. wskaźnik pustostanów utrzymywał się na stabilnym poziomie we Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu, zniżkowe presje na wskaźnik w odniesieniu do ubiegłego kwartału odnotowano natomiast w Trójmieście i Katowicach. Nieznaczny, bo około 1,6 p.p. wzrost tego wskaźnika w ujęciu kwartalnym dotyczył wyłącznie Łodzi (z 17,5% do 19,1%) i był on spowodowany dostarczeniem na rynek projektu Park Biznesu Teofilów I, którego proces komercjalizacji nie został jeszcze zakończony.

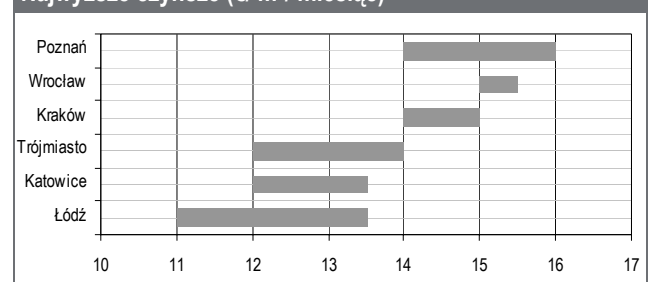
Podaż (m²) oraz wskaźnik pustostanów (%)



Czynsze

Obecnie w najlepszych obiektach biurowych stawki czynszowe kształtują się od 11-13,50 €/m²/m-c w Łodzi do 16,00 €/m²/m-c w Poznaniu. IV kwartał 2011r. był okresem stabilizacji czynszów na rynkach regionalnych. W 2012r. spodziewamy się możliwych presji zwykłych na czynsze we Wrocławiu i Krakowie.

Najwyższe czynsze (€/m²/miesiąc)



Źródło wszystkich wykresów: Jones Lang LaSalle



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

Kontakty Jones Lang LaSalle

Anna Kot

Head of Office Agency & Tenant Representation,
Polska, Warszawa
+48 (0) 22 318 0039
anna.kot@eu.jll.com

Tomasz Czuba

Head of Office Leasing, Polska
Warszawa
+48 (0) 22 318 0198
tomasz.czuba@eu.jll.com

Mateusz Polkowski

Senior Research Analyst, Polska
Warszawa
+48 (0) 22 318 0042
mateusz.polkowski@eu.jll.com

Analiza Rynku Biurowego – IV kw. 2011

Pulse to raporty Jones Lang LaSalle ukazujące się z dużą częstotliwością i ilustrujące dynamikę rynku

www.joneslanglasalle.pl