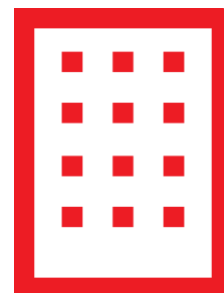


Rynek biurowy



Warszawa

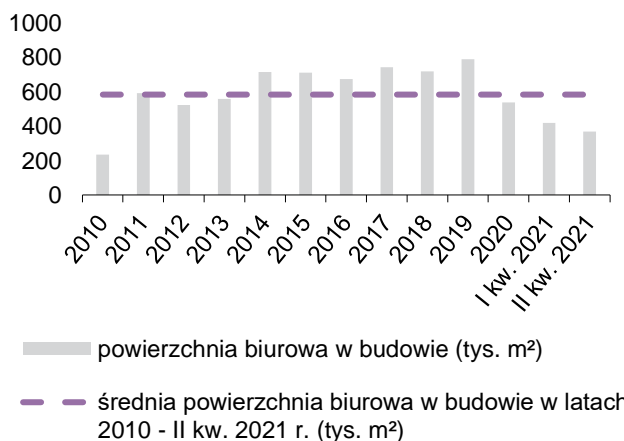
Rekordowo niska aktywność deweloperów

Podobnie jak przeważającą część 2020 r., pierwsze półrocze 2021 cechowała niepewność. Ponowne ogłoszenie lockdownu w marcu, jak również informacje dotyczące pojawienia się nowej odmiany COVID-19, sprawiają, że wiele firm nie decyduje się na powrót pracowników do biur. Większość najemców kontynuuje działanie w hybrydowym modelu pracy, który łączy ze sobą możliwość korzystania z przestrzeni biurowej wraz z tzw. „home office”.

Wspomniana niepewność oraz zmiany dotyczące modelu pracy bezpośrednio wpływają na warszawski rynek biurowy. Uwagę zwraca przede wszystkim rekordowo niska aktywność deweloperów. Obecnie w budowie jest jedynie niecałe 370 000 m² - najmniej od 2010 r. Jest to efekt zarówno obecnej sytuacji gospodarczej, jak również zmniejszonego popytu na biura przy wzrastającym współczynniku pustostanów.

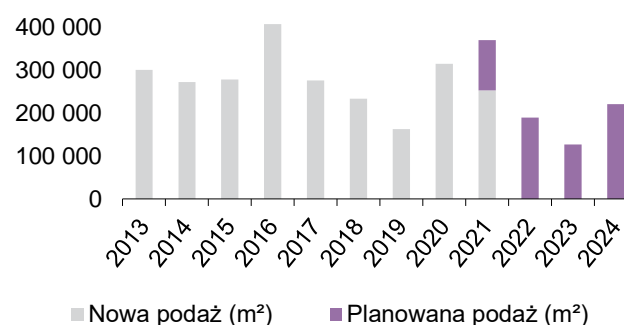
Należy jednak zaznaczyć, że niższa nowa podaż w kolejnych latach może spowodować, iż firmy będą miały ograniczone możliwości wynajęcia powierzchni w nowych budynkach.

Powierzchnia biurowa w budowie (2010 – II kw. 2021 r.)



Źródło: JLL, II kw. 2021 r.

Nowa podaż (2013 – 2024 r.)



Źródło: JLL, II kw. 2021 r.

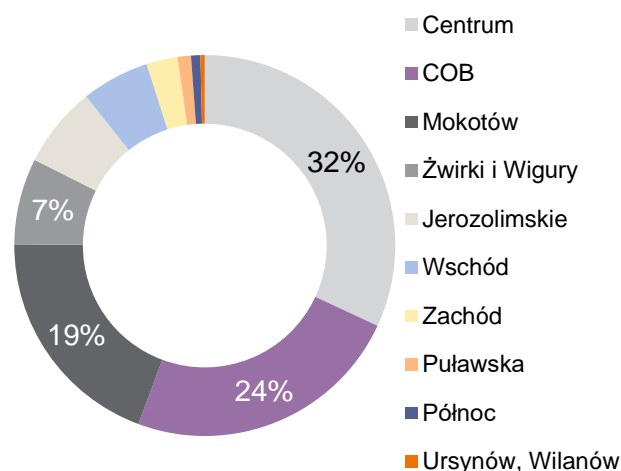
Od początku pandemii COVID-19, zarówno na rynku warszawskim jak i w większości pozostałych polskich miast, widoczny był znaczny rozwój rynku podnajmów.

W I poł. 2021 r. zauważalne było jednak spowolnienie dynamiki wzrostu liczby ofert tego typu. Obecnie w Warszawie na najemców zainteresowanych podnajmem czeka ponad 120 000 m² przestrzeni. Podnajem to dodatkowa, interesująca opcja dla firm wzbogacająca tradycyjny rynek. Istnieją jednak pewne ograniczenia związane z podnajmem powierzchni biurowych, tj. w zakresie wykończenia czy okresu najmu, przez co nie jest to rozwiązanie dla wszystkich.

Na stabilnym poziomie utrzymuje się również zainteresowanie najemców biurami elastycznymi. Zarówno niewielkie rozwijające się firmy, jak i duże korporacje znajdują w biurach serwisowanych ofertę spełniającą ich oczekiwania. Ci pierwsi korzystają z elastyczności i swobody doboru powierzchni, jak również krótszych umów najmu. Dzięki temu mimo niepewnych czasów mogą bezpiecznie rozwijać swoje przedsiębiorstwa. Korporacje również coraz chętniej decydują się na takie rozwiązanie, wykorzystując powierzchnie elastyczne jako m.in. powierzchnie tymczasowe dla swoich pracowników lub dodatkową przestrzeń dedykowaną konkretnym projektom. Obecnie, w centralnych dzielnicach Warszawy niektórzy operatorzy zanotowali obłożenie na poziomie 80%, a nawet wyższe.

W I poł. 2021 r. firmy podpisały tradycyjne umowy najmu na łącznie 249 300 m², co było wynikiem o 26% niższym niż w tym samym okresie w 2020 r. Choć w efekcie pandemii firmy zdecydowanie bardziej zachowawczo podchodzą do wynajmowania powierzchni biurowych, to trwające procesy, wraz z rosnącym zainteresowaniem warszawskim rynkiem ze strony firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych, mogą pozytywnie wpłynąć na wolumen transakcji najmu w kolejnych miesiącach.

Popyt w podziale na strefy biurowe (I poł. 2021 r.)



Źródło: JLL, II kw. 2021 r.

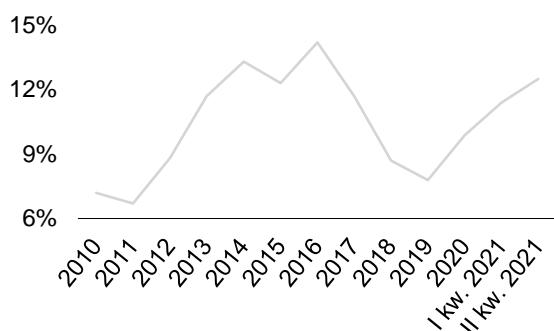
Do największych transakcji najmu w tym roku należały: renegocjacja umowy najmu podpisana przez poufnego najemcę na 20 600 m² w budynku Senator, przednajem Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy na 11 300 m² w Widok Towers, umowa przednajmu Zarządu Transportu Miejskiego w Fabryce PZO na 9800 m², odnowienie umowy Johnson&Johnson na 7500 m² w Wiśniowym Business Park oraz renegocjacja umowy na 7500 m² przez Credit Suisse w Atrium 2. Obecnie najemcy często decydują się na przedłużenie umowy na krótki okres i czekają na powrót do normalności przed podjęciem długoterminowych zobowiązań.

W I poł. 2021 r. na rynek dostarczono 10 budynków o łącznej powierzchni 226 300 m². Do największych nowych inwestycji należą: Warsaw Unit (59 300 m², Ghelamco Poland), Skyliner (48 500 m², Karimpol) oraz Generation Park Y – wieża (44 000 m², Skanska Property Poland).

Po kilku latach stale rosnącej aktywności deweloperów, kiedy w realizacji pozostawało od 700 000 m² do 800 000 m², w budowie obecnie jest jedynie niecałe 370 000 m². Deweloperzy znacznie ostrożniej podchodzą do rozpoczynania nowych budów, a w ciągu ostatnich miesięcy na terenie Warszawy uruchomiona została tylko jedna nowa inwestycja – The Bridge (Ghelamco Poland).

Obecna sytuacja bezpośrednio wpływa również na wskaźnik pustostanów, który jest na najwyższym poziomie od końca października 2017 r. Na koniec czerwca 2021 r. wzrósł on do 12,5% (13,8% w strefach centralnych i 11,4 % poza centrum), co stanowi wzrost o 4,6 p.p. r-d-r i 1,1 p.p. kw.-d-kw. Spowodowane jest to zarówno zachowawczym podejściem najemców do podpisywania umów w istniejących budynkach, jak i dostarczeniem na rynek znaczącej nowej podaży, której stopień wynajęcia oscylował na poziomie 44%. W efekcie spowolnienia po stronie deweloperów i prognozowanej luki podażowej w roku 2023 możemy spodziewać się spadku wspomnianego współczynnika. Będzie to szczególnie widoczne poza centrum miasta, gdzie firmy szukające biura w nowym budynku będą miały bardzo ograniczoną możliwość wyboru.

Współczynnik pustostanów w Warszawie (2010 – II kw. 2021 r.)



Źródło: JLL, II kw. 2021 r.

Obecnie, najwyższe czynsze transakcyjne dla najlepszych nieruchomości biurowych są stabilne i wynoszą od 18 do 24 €/ m²/ m-c w szerokim centrum i do 16 €/ m²/ m-c poza nim. W perspektywie najbliższych miesięcy, możemy spodziewać się utrzymania aktualnych stawek bazowych za przestrzenie typu „prime”. Choć w większości tego typu budynków nie zauważa się zmian czynszów oferowanych, to widoczny jest rosnący pakiet zachęt dla najemców (w szczególności budżetu na fit-out). Wyjątkiem wśród obiektów typu prime są niektóre biurowce będące w trakcie realizacji. Ich właściciele chcąc zawrzeć pierwsze umowy, skłonni są na dużo korzystniejsze warunki dotyczące zarówno stawek, zachęt jak i innych elementów kontraktu.

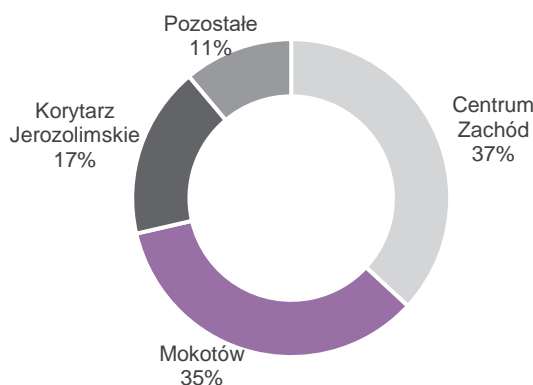
Pierwszy kwartał na biurowym rynku inwestycyjnym w Polsce okazał się jednym z najlepszych w historii. Obroty były napędzane zarówno przez dużą transakcję portfelową obejmującą biurowce grupy BUMA, jak i szereg transakcji warszawskich. Drugi kwartał był już jednak dużo spokojniejszy, a całe półrocze zamknęło się z wynikiem 799 milionów EUR. Jest to wynik o 40% słabszy niż ten z pierwszej połowy ubiegłego roku, ale jednocześnie o 4% wyższy niż 10-letnia średnia za pierwsze sześć miesięcy roku.

Transakcje sfinalizowane w Warszawie odpowiadały za 53% całkowitych obrotów, a największą z nich była sprzedaż Biur przy Willi przez Echo Investment za 86,7 miliona EUR. Budynek ten jest częścią większego kompleksu o nazwie Browary Warszawskie, a przejęty został przez Grupę KGAL. Równie znaczącą transakcją był zakup czterech budynków z portfela Immofinanz przez Indotek za 72,5 miliona EUR. Podium uzupełniło przejęcie budynku B w Kompleksie Spark przez Stena Realty za 70 milionów EUR. Z kolei największą transakcją na Mokotowie była sprzedaż kompleksu Neopark przez Yeareal do Amundi Real Estate.

Warto podkreślić, że w drugim kwartale sfinalizowana została pierwsza w tym roku transakcja typu „prime” w obszarze COB – Le Palais zostało sprzedane przez spółkę Patrizia do funduszu Generali Real Estate.

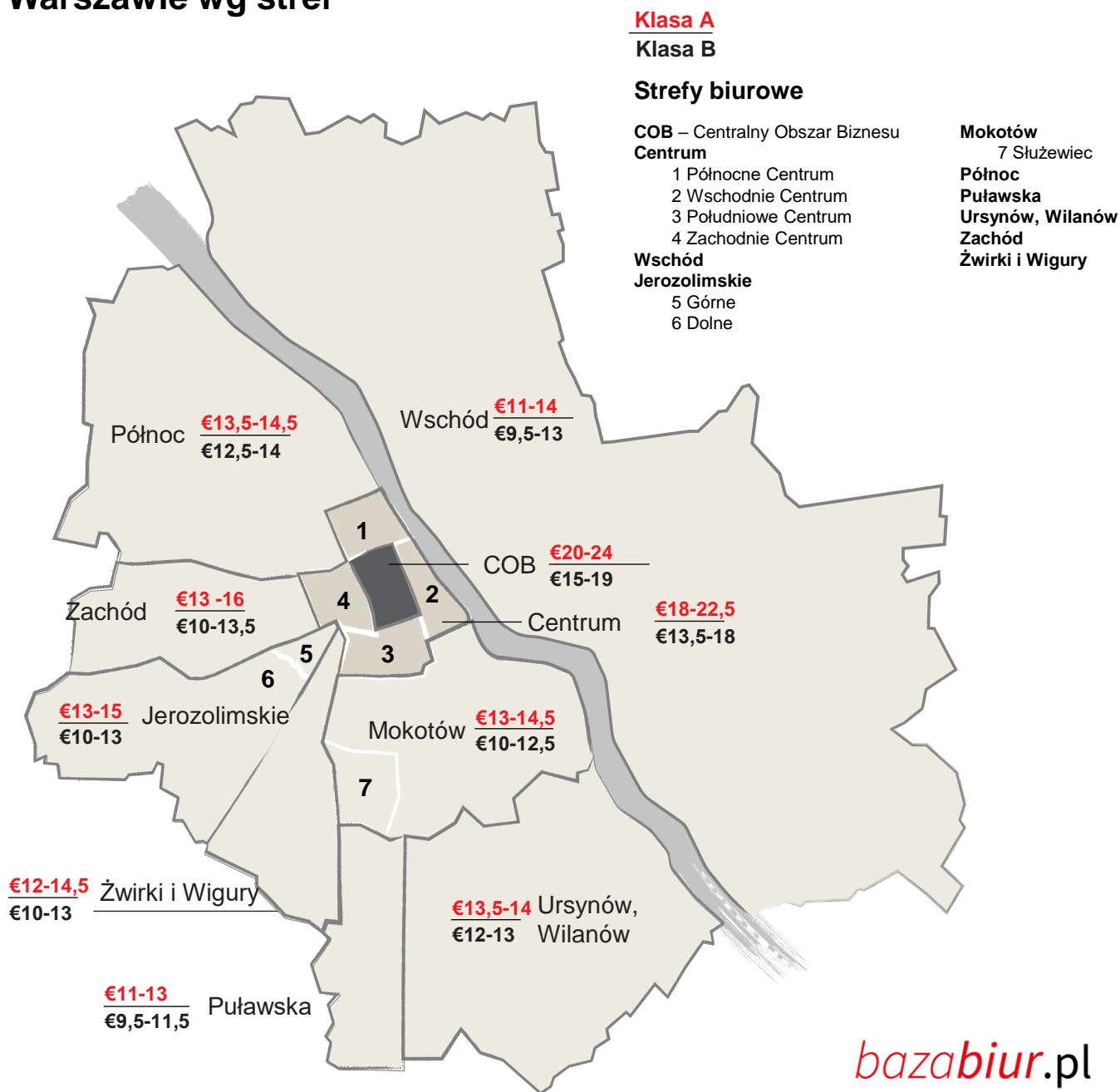
Na koniec pierwszego półrocza stopa kapitalizacji dla najlepszych obiektów w Warszawie była szacowana na poziomie 4,50%.

Wolumen inwestycyjny w sektorze biurowym w Warszawie (I poł. 2021 r.)



Źródło: JLL, II kw. 2021 r.

Najwyższe czynsze transakcyjne (€ /m² /miesiąc) w Warszawie wg stref



Kontakt

Mateusz Polkowski
Head of Research & Consultancy
mateusz.polkowski@eu.jll.com

Tomasz Czuba
Executive Director, Head of Office Leasing and Tenant Representation
tomasz.czuba@eu.jll.com

Hanna Dąbrowska
Research Analyst
Research & Consultancy
hanna.dabrowska@eu.jll.com