

Warszawski rynek biurowy

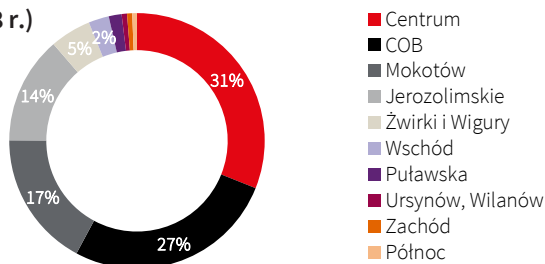
Po bardzo dobrym roku 2017 warszawski rynek biurowy utrzymał wysokie tempo rozwoju również w I kw. 2018 r. Warszawa umocniła się na pozycji głównego hubu biznesowego regionu Europy Środkowo – Wschodniej. Dobra koniunktura gospodarcza i kondycja rynku biurowego pozwalają na dalszy optymizm.

Zainteresowanie najemców ukształtowanymi lokalizacjami oraz rozwój nowych obszarów dają obraz rynku, odpowiadającego zróżnicowanym potrzebom firm poszukujących powierzchni biurowej. Firmy, które są już obecne w Warszawie, planują dalej rozwijać swoją działalność, co z pewnością będzie napędzać popyt na przestrzeń biurową. Ta tendencja, w połączeniu z dużą liczbą nowych podmiotów na rynku, dodatkowo wzmacnia prognozę wzrostu dla Warszawy.

Należy wyróżnić dwa główne trendy, które przyciągają uwagę zarówno właścicieli nieruchomości jak i korporacji: rozwój elastycznych przestrzeni pracy oraz wzrost znaczenia innowacyjnych rozwiązań technologicznych w nieruchomościach (PropTech). Przykładem takich działań są: integracja usług związanych z wirtualną oraz rozszerzoną rzeczywistością, które zwiększają atrakcyjność danego budynku biurowego w oczach potencjalnych najemców czy śledzenie przepływu osób, co w efekcie sprzyja optymalizacji planowania przestrzeni i umożliwia dostosowywanie się na bieżąco do zmian nawyków i preferencji pracowników. Nowoczesne technologie są również kluczem do wzrostu znaczenia elastycznych przestrzeni pracy. Dowodem na to może być ostatnia decyzja Cambridge Innovation Center (CIC) o rozpoczęciu działalności w Warszawie, gdzie będzie rozwijać start-upy, nowoczesne technologie oraz wspierać rozwój innowacyjnej społeczności w Warszawie.

Dobre nastroje na rynku miały swoje odbicie we wzmożonej aktywności najemców. Popyt brutto sięgnął 202 100 m² w I kw. 2018 r. Najwięcej powierzchni wynajęto w Centrum (62 700 m²), z czego duża część przypadła na jego zachodnią i południową część. W COB wynajęto niewiele mniej, bo 54 200 m², a na trzeciej pozycji uplasował się Mokotów. W sumie te trzy obszary odpowiadały za 75% całkowitego popytu na biura w stolicy.

Popyt w podziale na strefy biurowe Warszawy (I kw. 2018 r.)



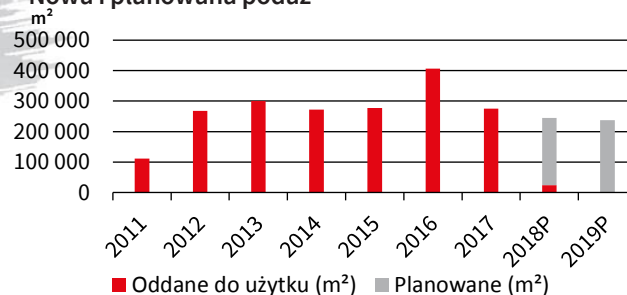
Źródło: JLL, PORF, I kw. 2018 r.

Okolo 110 300 m² całkowitego popytu stanowiły nowe umowy w istniejących budynkach, natomiast kolejne 32 700 m² to przednaimy. Firmy zdecydowały się odnowić umowy na 41 600 m², a ekspansje wyniosły 17 500 m². Do najważniejszych kontraktów zawartych w I kw. 2018 r. należały: nowa umowa podpisana przez poufnego najemcę z sektora publicznego na 14 800 m² w Pięknej 2.0, przednaim CIC na 13 500 m² w Varso II oraz nowa umowa Ad Pilot na 10 300 m² w Wolf Marszałkowska.

W I kw. 2018 r. zostały ukończone jedynie dwa budynki (Graffiti na Mokotowie i Europejski w COB) – łącznie 23 700 m² przestrzeni biurowej. Jest to zgodne z prognozami, które zakładały ograniczenie wzrostu podaży w 2018 r. i przywrócenie równowagi pomiędzy podażą a popytem. Wzrostu wolumenu nowej powierzchni biurowej można się spodziewać dopiero w 2020 r., na kiedy planowane jest ukończenie kilku dużych obiektów.

W budowie znajduje się obecnie 770 000 m², z czego znaczna część zostanie ukończona w 2020 r. Warto podkreślić, że duża aktywność budowlana nie zawsze oznacza nadpodaż. Wręcz przeciwnie, Warszawa z roku na rok udowadnia, że dynamicznie rosnący popyt i duża absorpcja nowej powierzchni w zupełności wystarczają, aby zrównoważyć podaźową stronę rynku. Dodatkowo, potwierdza to malejący wskaźnik powierzchni niewynajętej.

Nowa i planowana podaż



Źródło: JLL, PORF, I kw. 2018 r.

Wysoki popyt w połączeniu z niższą podażą spowodowały obniżenie się poziomu pustostanów w Warszawie do 10,8%. Spadek jest najbardziej widoczny w centrum, gdzie wskaźnik powierzchni niewynajętej wynosi 7,3% (imponujące 1,8 pp mniej niż na koniec 2017 r.). Poziom pustostanów poza centrum pozostał na zbliżonym poziomie i wyniósł 13,1%. Przewiduje się, że wskaźnik ten będzie nadal spadać, przynajmniej do końca 2019 r.

Najwyższe czynsze transakcyjne pozostały na niezmienionym poziomie w I kw. 2018 roku. W centrum Warszawy czynsze wynoszą obecnie 17,0-23,0 € / m² / miesiąc, a poza nim 11,0- 15,0 € / m² / miesiąc. W najbliższym czasie nie przewiduje się większych zmian stawek na warszawskim rynku najmu. Warto jednak zaznaczyć, że ze względu na rosnące koszty pracy oraz materiałów budowlanych można się spodziewać presji na wzrost czynszów.

Najwyższe czynsze transakcyjne (€ / m² / miesiąc)

Klasa A
Klasa B

Strefy biurowe

COB - Centralny Obszar

Biznesu

Centrum

1 Północne Centrum

2 Wschodnie Centrum

3 Południowe Centrum

4 Zachodnie Centrum

Wschód

Jerozolimskie

5 Górne

6 Dolne

Mokotów

7 Służewiec

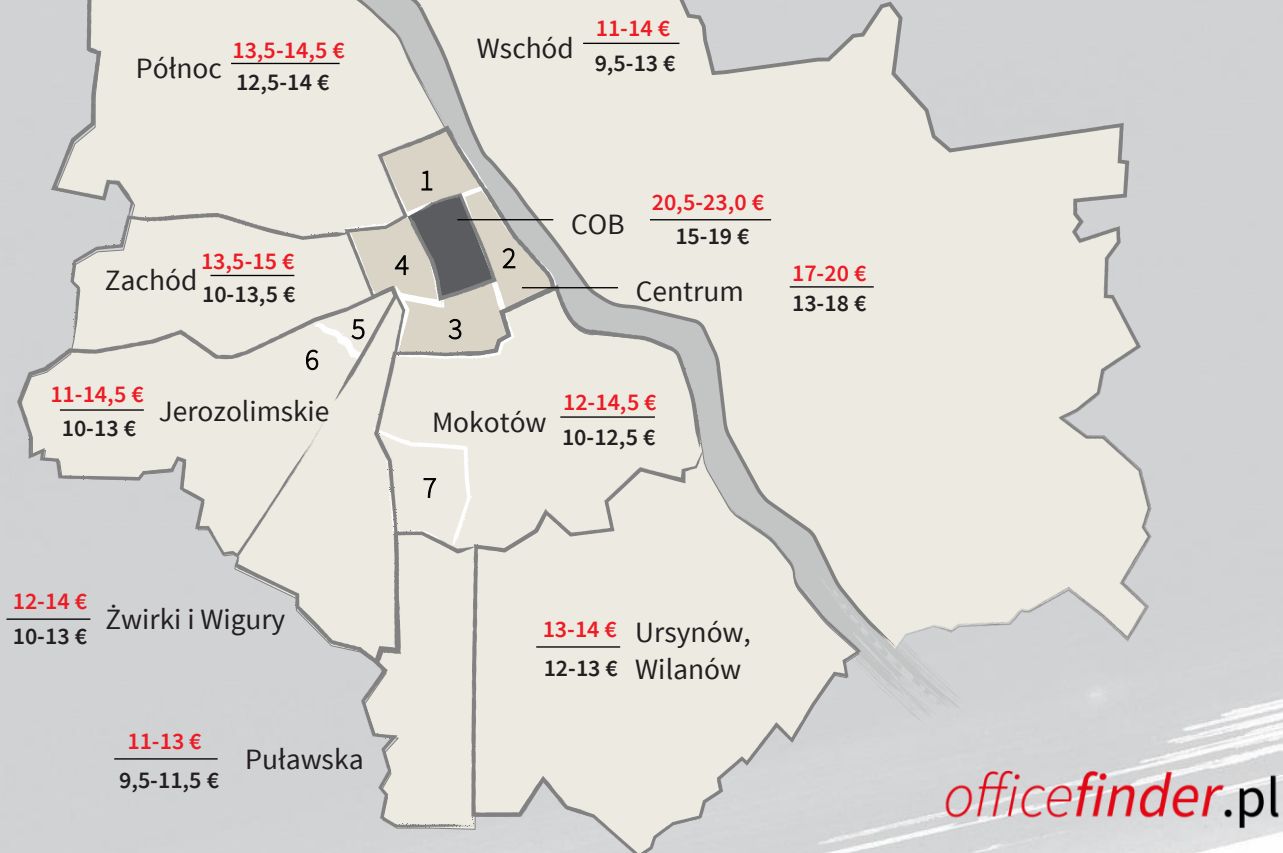
Północ

Puławska

Ursynów, Wilanów

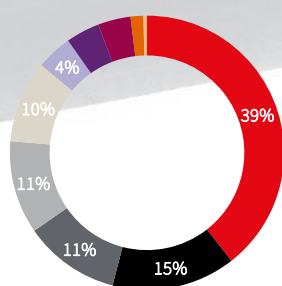
Zachód

Żwirki i Wigury



officefinder.pl

Niewynajęta powierzchnia w podziale na strefy biurowe



■ Mokotów
■ Centrum
■ COB
■ Żwirki i Wigury
■ Jerozolimskie
■ Puławska
■ Zachód
■ Wschód
■ Ursynów, Wilanów
■ Północ

Źródło: JLL, PORF, I kw. 2018 r.



Lukasz Dziedzic

Research Analyst
Research & Consultancy
lukasz.dziedzic@eu.jll.com
+48 22 167 0433



Mateusz Polkowski

Head of Research & Consultancy
Associate Director
mateusz.polkowski@eu.jll.com
+48 22 167 0042

jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. 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.