

Property Times

Warszawa Biura III kw. 2014

Mniej umów przednajmu

Listopad 2014

Spis treści

| | |
|-----------------------|---|
| Podaż | 2 |
| Popyt | 2 |
| Pustostany i czynsze | 3 |
| Mapa – strefy biurowe | 5 |

Autor

Katarzyna Lipka

Associate Director,
Consulting & Research
+ 48 22 222 3132
katarzyna.lipka@dtz.com

Kontakty

Kamila Wykrota

Dyrektor, Consulting & Research
+ 48 22 222 31 33
kamila.wykrota@dtz.com

Magali Marton

Head of EMEA Research
+ 33 1 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

Hans Vrensen

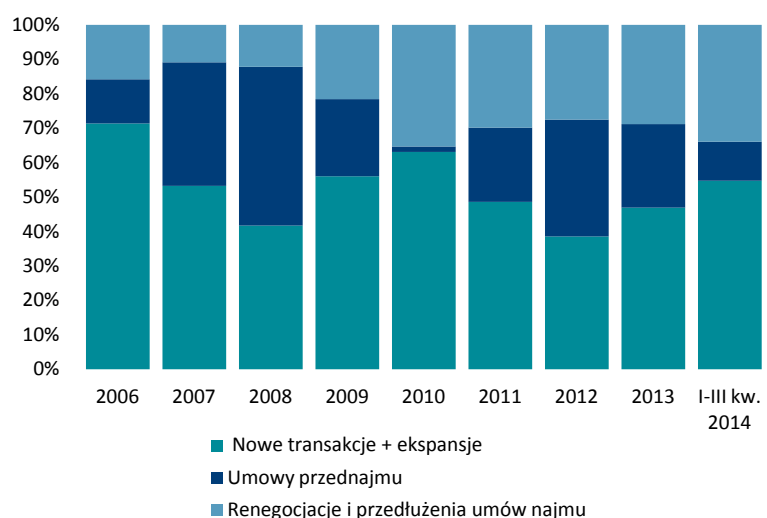
Global Head of Research
+44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com



- W wyniku oddania do użytkowania obiektów biurowych o powierzchni blisko 250 000 m kw. w ciągu trzech pierwszych kwartałów 2014, całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie osiągnęły wartość 4,36 miliona m kw.
- Aktywność deweloperska nadal znajduje się na bardzo wysokim poziomie, czego odzwierciedleniem jest wolumen powierzchni znajdującej się w budowie (700 000 m kw.). Przełoży się to na silną podaż nowych biur w ciągu dwóch kolejnych lat.
- Wielkość powierzchni, będącej przedmiotem transakcji najmu w okresie od stycznia do września 2014, była mniejsza niż wartość odnotowana w analogicznym okresie roku 2013. Renegocjacje oraz przedłużenia umów najmu pozostały popularną praktyką rynkową, podczas gdy umowy przednajmu stanowiły zdecydowanie mniejszą część całkowitego wolumenu transakcji niż w ciągu ostatnich trzech lat. To efekt wysokiej dostępności powierzchni biurowych w istniejących budynkach.
- W rezultacie silnej podaży, stopa pustostanów na rynku warszawskim osiągnęła wartość 13,4%, co stanowi wzrost o 3 pkt. proc. w porównaniu do wskaźnika notowanego rok wcześniej (na koniec III kw. 2013).
- Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową w centrum Warszawy osiągają 22-25 EUR za m kw. za miesiąc, natomiast stawki dla budynków położonych w innych strefach znajdują się na poziomie 14-15,5 EUR.

Wykres 1

Wolumen transakcji najmu w podziale na typ transakcji



Źródło: DTZ, WRF

Warszawa Biura III kw. 2014

Podaż

Po rekordowym roku 2013, kiedy oddano do użytkowania blisko 300 000 m kw. powierzchni biurowej, roczna wielkość podaży w tym roku może znaleźć się na jeszcze wyższym poziomie. W pierwszych trzech kwartałach 2014 na rynek trafiło aż 250 000 m kw., natomiast do końca tego roku przewidywane jest ukończenie kolejnych 70 000 m kw.

Biorąc pod uwagę obecną znaczną ilość nowoczesnej powierzchni biurowej w budowie (blisko 700 000 m kw.) należy spodziewać się, że podaż w latach 2015 i 2016 osiągnie po raz kolejny rekordowe wartości zbliżone do notowanych w 2013 i 2014 roku (ok. 300 000 m kw. rocznie).

Ok. 75% całkowitych zasobów powierzchni biurowej znajduje się obecnie w czterech strefach: Obrzeża Centrum, Ścisłe Centrum (strefy centralne) oraz Południe Górne i Południowy Zachód (obejmujące w znacznej części Mokotów i Ochotę). Znaczna większość biurowców planowanych na lata 2015 i 2016 również jest zlokalizowana w obrębie tych rejonów Warszawy, co doprowadzi do wzmocnienia ich pozycji jako głównych dzielnic biznesowych.

Popyt

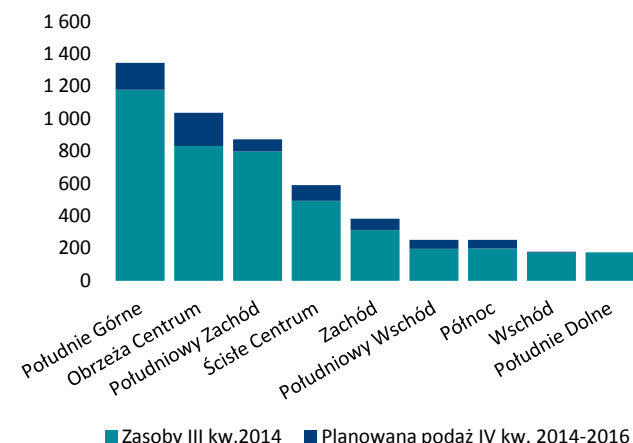
Wolumen transakcji najmu zawartych w ciągu trzech pierwszych kwartałów 2014 osiągnął 422 000 m kw., co oznacza spadek o 18% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Popyt (wył. renegotjacje i przedłużenia umów) znalazł się na poziomie 280 000 m kw. (o 23% mniej niż w okresie I-III kw. 2014). Strefa Południe Górne pozostała najbardziej popularną lokalizacją wśród najemców z 33% udziałem w całkowitej wielkości transakcji najmu.

Podobnie jak w ciągu czterech ostatnich lat, najemcy nadal relatywnie często decydowali się na renegotjacje /przedłużenie dotychczasowej umowy najmu. W rezultacie, transakcje takie stanowiły aż 34% całkowitego wolumenu podpisanych umów. Umowy przednajmu były znacznie mniej popularne niż w okresie 2011-2013, co jest głównie wynikiem wysokiej dostępności powierzchni w istniejących budynkach.

Pomimo silnej aktywności na rynku najmu w ciągu ostatnich 2 lat, kiedy łączna wielkość wynajętej powierzchni znajdowała się na poziomie zbliżonym do rekordowego okresu 2007-2008, wartość absorpcji netto była znacznie niższa. Takie wartości pokazują, że popyt w większym stopniu wynika z trendu optymalizacji wynajętej powierzchni niż z ekspansji.

Wykres 2

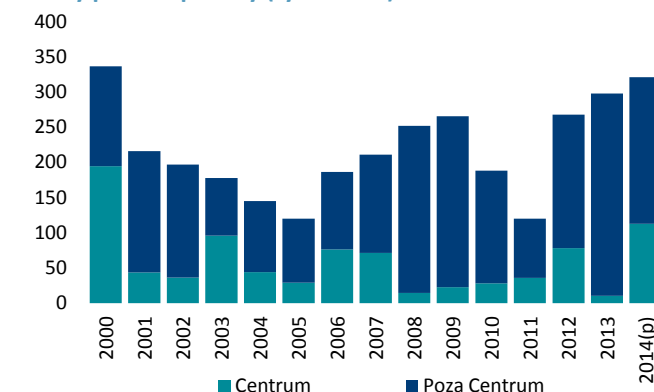
Istniejąca i planowana podaż w podziale na strefy (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 3

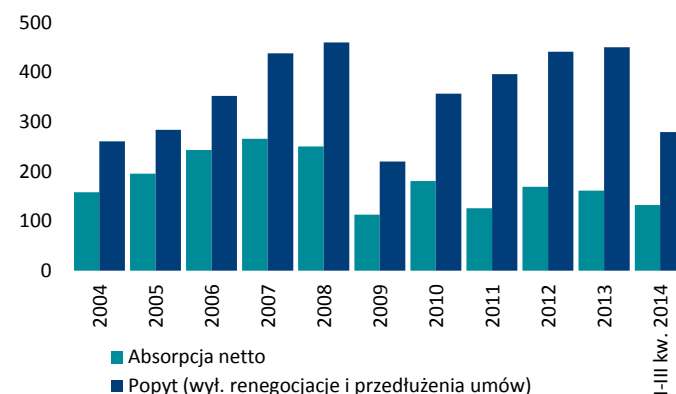
Roczny poziom podaży (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, WRF, (p) Prognoza

Wykres 4

Popyt (wył. renegotjacje i przedłużenia umów) oraz absorpcja netto (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, WRF

Warszawa Biura III kw. 2014

Pustostany

W wyniku wysokiego poziomu nowej podaży, stopa pustostanów w Warszawie rosła począwszy od 2011 roku i na koniec III kw. 2014 osiągnęła 13,8%.

W porównaniu do wartości z poprzedniego kwartału, współczynnik powierzchni niewynajętej w centrum zwiększył się o 1,3 pkt. proc. osiągając 14,9%, natomiast w budynkach zlokalizowanych poza centrum pozostał na niezmiennym poziomie 13,3%.

Podobnie jak w II kw. 2014, najwyższa stopa pustostanów została odnotowana w strefie Północ (22%), co w dużej mierze jest wynikiem ukończenia dużego projektu biurowego, który nadal jest częściowo niewynajęty. Najniższą wartość wskaźnika na koniec III kw. 2014 roku zarejestrowano w strefie Południowy Wschód (7%).

Czynsze

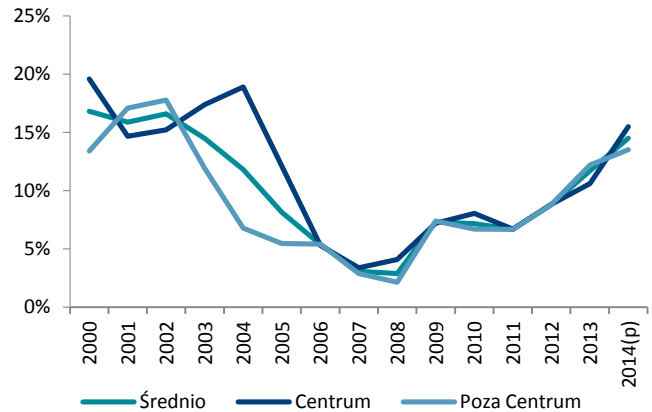
Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową zlokalizowaną w centrum Warszawy osiągają 22-25 euro za m kw. na miesiąc, natomiast w strefach poza centrum znajdują na średnim poziomie 14-15,5 euro.

Obecne warunki rynkowe (wysoka podaż i rosnące stopy pustostanów) faworyzują najemców i wpływają na wzrost konkurencji wśród właścicieli nieruchomości.

W rezultacie oferują oni szerokie pakiety zachęt obejmujące głównie okresy wolne od czynszu oraz dopłaty do aranżacji powierzchni. Wpływa to na obniżenie czynszów efektywnych średnio o 10-20% w stosunku do stawek wywoławczych. Należy podkreślić, że presja na obniżki czynszów jest silniejsza w przypadku starszych i mniej nowoczesnych nieruchomości.

Wykres 5

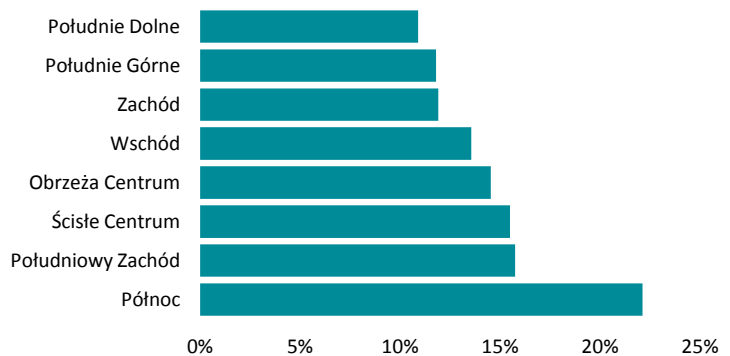
Stopa pustostanów w Warszawie



Źródło: DTZ, WRF, (p) Prognoza

Wykres 6

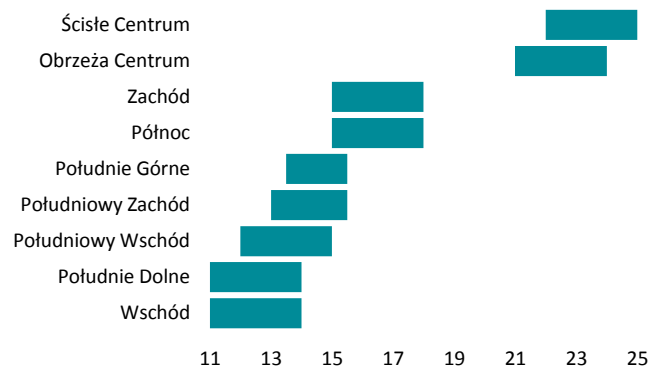
Stopa pustostanów w podziale na strefy, III kw. 2014



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 7

Czynsze wywoławcze za najlepsze powierzchnie w podziale na strefy, EUR/m kw./ miesiąc



Źródło: DTZ, WRF

Warszawa Biura III kw. 2014

Tabela 1

Największe budynki biurowe ukończone w okresie I-III kw. 2014

| Budynek | Pow. biurowa (m kw.) | Strefa | Deweloper |
|---|----------------------|-------------------|-------------------------|
| Gdański Business Center 1 (budynki A i B) | 44 500 | Północ | HB Reavis |
| Eurocentrum Office Complex I | 38 700 | Południowy Zachód | Capital Park |
| Warsaw Spire B | 20 000 | Obrzeża Centrum | Ghelamco |
| Nimbus Office | 19 000 | Południowy Zachód | Immofinanz Group |
| Park Rozwoju I | 16 000 | Południe Górne | Echo Investment |
| Atrium 1 | 15 700 | Ścisłe Centrum | Skanska Property Poland |

Tabela 2

Największe projekty biurowe planowane do ukończenia w IV kw. 2014 i 2015 roku

| Budynek | Pow. biurowa (m kw.) | Strefa | Deweloper |
|-------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|
| Postępu 14 | 33 700 | Południe Górne | HB Reavis |
| Royal Wilanów | 28 000 | Południowy Wschód | Capital Park |
| Spektrum Tower | 27 300 | Ścisłe Centrum | Europa Capital |
| Domaniewska Office Hub | 27 000 | Południe Górne | PHN |
| Multimedialny Dom Plusa | 23 000 | Południe Górne | White Stone Development |
| Warsaw Spire C | 20 000 | Obrzeża Centrum | Ghelamco |
| Ocean Business Park | 17 600 | Południe Górne | Kronos Real Estate |

Tabela 3

Największe transakcje najmu zawarte w okresie I-III kw. 2014 roku

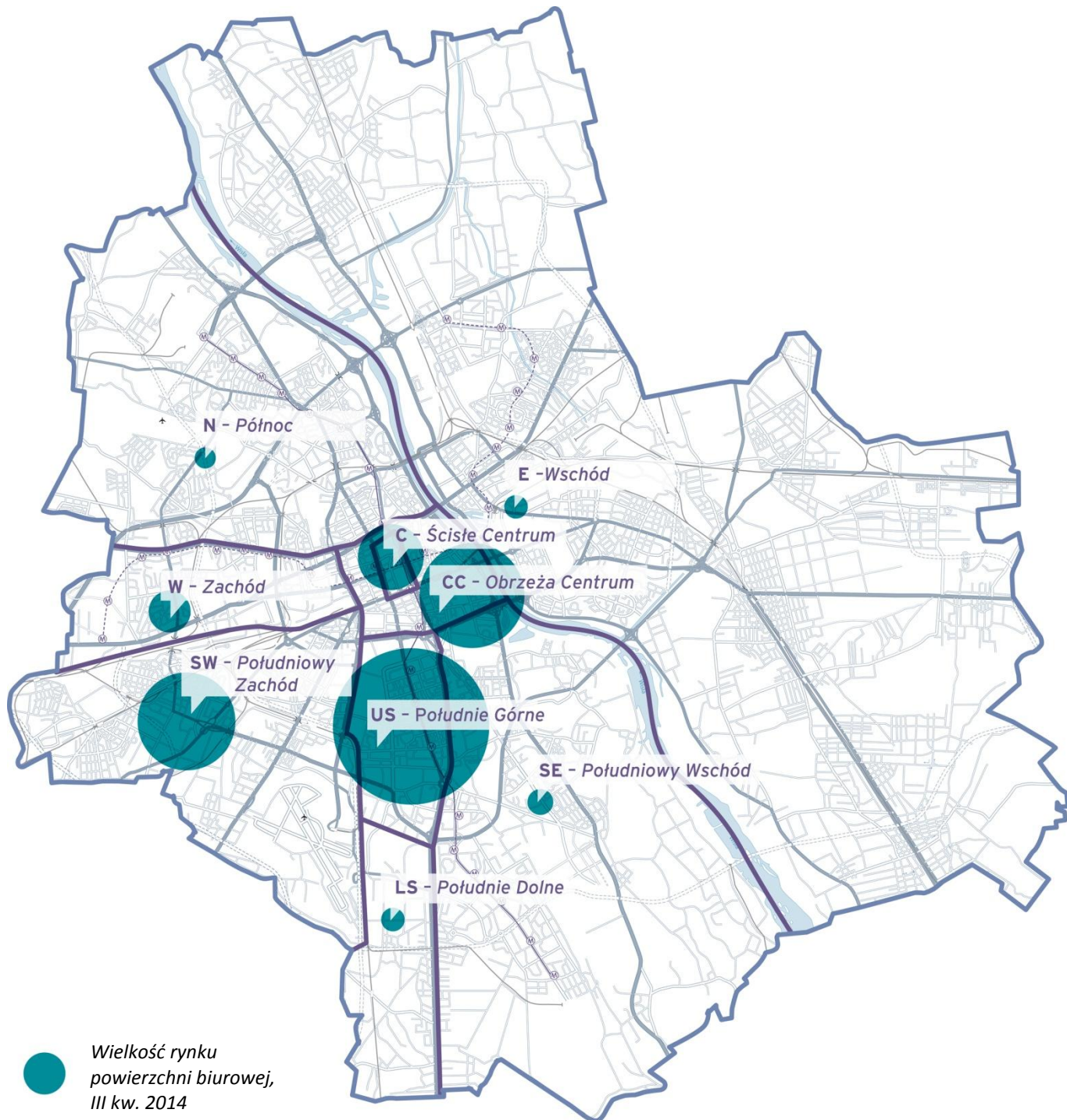
| Najemca | Wynajęta pow. biurowa (m kw.) | Budynek | Strefa | Rodzaj transakcji |
|---|-------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Raiffeisen Bank | 19 500 | Prime Corporate Center | Obrzeża Centrum | Umowa przednajmu |
| Netia | 13 200 | Marynarska Business Park | Południe Górne | Odnowienie umowy |
| Citi Service Center Poland | 12 600 | Marynarska 12 | Południe Górne | Nowa umowa i rozszerzenie |
| PWC | 10 800 | International Business Centre | Obrzeża Centrum | Odnowienie umowy |
| Media Saturn Holding | 8 000 | Blue City Offices | Południowy Zachód | Odnowienie umowy |
| Moneygram | 7 300 | Konstruktorska Business Center | Południe Górne | Nowa umowa |
| Główny Inspektorat Transportu Drogowego | 7 050 | Equator I | Południowy Zachód | Nowa umowa |
| Urząd Lotnictwa Cywilnego | 6 600 | Flanders Business Park A | Południowy Zachód | Odnowienie umowy |
| Sąd Okręgowy, Sąd Rejonowy | 6 000 | Płocka 9/11 | Zachód | Nowa umowa |

Źródło: DTZ, WRF

Warszawa Biura III kw. 2014

Mapa – strefy biurowe w Warszawie

Mapa 1 Podaż powierzchni biurowej w Warszawie w podziale na strefy, III kw. 2014



Warszawa Biura III kw. 2014

Definicje

| | |
|--|--|
| Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej | Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B. |
| Wolumen najmu | Umowy najmu są odnotowywane w kwartale, w którym zostały zawarte. Obejmują one nowe umowy, umowy typu pre-let, rozszerzenia dotychczasowej powierzchni jak również umowy wynajmu powierzchni przez właściciela budynku. Nie uwzględnia się przedłużenia dotychczasowych umów / renegotjacji. |
| Absorpcja netto | Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie czasu |
| Czynsz za najlepsze lokale | Najwyższy czynsz wywoławczy oczekiwany za lokale o standardowej powierzchni – 500 - 1 000 m kw., uwzględniając popyt w każdej lokalizacji, dla obiektów o najwyższej jakości oraz specyfikacji, w najlepszych lokalizacjach na rynku. |

Standardowe warunki najmu

| | |
|--|---|
| Czynsz | Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN |
| Indeksacja | Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HCPI |
| Opłata eksploatacyjna | Opłata ponoszona przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków, związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni wspólnych w budynku (w wysokości wskaźnika udziału użytkowanej przez siebie powierzchni brutto w łącznej powierzchni biurowej budynku) Ustalana i płatna w PLN |
| Długość trwania umowy najmu | Standardowo 5 lat |
| Zachęty dla najemców | Okresy wolne od czynszu Dopłaty do aranżacji powierzchni |
| Kaucja | 3 miesięczny gwarancja lub depozyt bankowy |
| Standard dostarczenia powierzchni | Właściciele budynków pokrywają koszty związane z aranżacją powierzchni wspólnych (hol wejściowy, korytarze) oraz wydatki związane ze standardowym wyposażeniem powierzchni |

Inne raporty DTZ Research

Inne raporty DTZ Research dostępne są na stronie internetowej www.dtz.com/research. Zaliczamy do nich następujące opracowania:

Occupier Perspective

Aktualizacje rynku z perspektywy najemców, z komentarzami, analizami, wykresami i danymi.

Global Occupancy Costs Offices
Global Occupancy Costs Logistics
Occupier Perspective - User Guide to The Americas
Occupier Perspective - User Guide to Asia Pacific
Occupier Perspective - User Guide to EMEA
Occupier Perspective - Global User Guide
Global Office Review
India Office Demand and Trends Survey 2013-14
Sweden Computer Games Developers November 2013

Property Times

Regularne aktualizacje rynku z perspektywy właścicieli zawierające komentarze, analizy, wykresy i dane.

Rejon Azji i Pacyfiku, Kraje Bałtyckie, Bangkok, Barcelona, Bengaluru, Berlin, Brisbane, Bruksela, Budapeszt, Londyn, Chennai, Chicago, Delhi, East China, Europa, Frankfurt, Geneva, Guangzhou & Central China, Hamburg, Helsinki, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Hyderabad, Dżakarta, Japonia, Kolkata, Kuala Lumpur, Los Angeles, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manhattan, Melbourne, Mediolan, Mumbai, North China, Paryż, Polska, Praga, Pune, Rzym, San Francisco, Seul, Singapore, South & Zachód China, Sztokholm, Sydney, Taipei, Toronto, Ukraina, UK, Warszawa, Waszyngton.

Investment Market Update

Regularne raporty przedstawiające sytuację na rynku inZachódycyjnym zawierające komentarze, największe transakcje, wykresy, dane i prognozy.

Obejmują one następujące rynki: Region Azji i Pacyfiku, Australia, Belgia, Czechy, Europa, Francja, Niemcy, Włochy, Japonia, Chiny, Azja Południowo-Wschodnia, Hiszpania, Szwecja, Wielka Brytania.

Money into Property

Już od ponad 35 lat jest to flagowy raport DTZ, który przedstawia analizę przepływów kapitałowych na rynku nieruchomości na całym świecie. Opracowanie to mierzy rozwój i strukturę globalnego rynku inwestycyjnego. Jest dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa, Ameryka Północna i Wielka Brytania.

Foresight

Kwartalny komentarz, analiza i dostęp do naszych wewnętrznych prognoz, łącznie z DTZ Fair Value Index™. Dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa, Wielka Brytania i Chiny. Ponadto, publikujemy również raport roczny.

Insight

Raporty tematyczne przedstawiające interesujące obszary z zakresu rynku nieruchomości.

Great Wall of Money – October 2014
German Open Ended Funds – October 2014
Insight Singapore medical suites September 2014
China Insight Establishing the Capital Economic Region Aug 2014
Insight European Transaction Based Price Index Q2 2014
Insight European Nursing homes -July 2014
Insight GB Retail Property Health Index (RPHI)- July 2014
Insight Beijing TMT Office Occupier Survey- June 2014
Net Debt Funding Gap - May 2014
China Insight Office Pipeline and Dynamics May 2014
Deflation and Commercial Property - March 2014
Tokyo Retail Market 2014
Great Wall of Money – March 2014

DTZ Research – bazy danych

W celu uzyskania bardziej szczegółowych danych oraz informacji, możliwa jest ich subskrypcja. W tym celu prosimy o kontakt z: Graham Bruty, e-mail: graham.bruty@dtz.com.

- **Property Market Indicators (PMI)**
Historyczne dane na temat rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku oraz Europie.
- **Prognozy dot. rynku nieruchomości, łącznie z DTZ Fair Value Index™**
Pięcioletnie prognozy dla rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku, Europie oraz Stanach Zjednoczonych Ameryki.
- **Investment Transaction Database (ITD)**
Zagregowana baza danych transakcji inZachódycyjnym zawartych w regionie Azji i Pacyfiku oraz w Europie.
- **Money into Property**
Flagowy produkt DTZ Research, już od 35 lat dostarczający dane dot. rynków kapitałowych.

DTZ Research

DTZ Research Kontakty

Global Head of Research

Hans Vrensen

Tel.: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Global Head of Forecasting

Fergus Hicks

Tel.: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

Head of Consulting & Research Poland

Kamila Wykrota

Tel.: +48 (0)22 222 3133

Email: kamila.wykrota@dtz.com

Head of EMEA Research

Magali Marton

Tel.: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Head of Capital Markets Research

Nigel Almond

Tel.: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

DTZ Business Kontakty

Chief Executive, EMEA

John Forrester

Tel.: +44 (0)20 3296 2002

Email: john.forrester@dtz.com

Head of Central & Eastern Europe

Alan Colquhoun

Tel.: +48 22 222 30 00

Email: alan.colquhoun@dtz.com

Zespół Powierzchni Biurowej

Barbara Przesmycka

Tel.: +48 22 222 30 36

Email: barbara.przesmycka@dtz.com

Zespół Powierzchni Handlowej

Renata Kuznierska

Tel.: +48 22 222 30 72

Email: renata.kuznierska@dtz.com

Zespół Powierzchni Magazynowej

Craig Maguire

Phone: +48 22 222 30 00

Email: craig.maguire@dtz.com

Zespół Rynków Kapitałowych

Craig Maguire

Tel.: +48 (0)22 222 3024

Email: craig.maguire@dtz.com

Zespół Wycen

Urszula Sobczyk

Tel.: +48 (0)22 222 3185

Email: urszula.sobczyk@dtz.com

Zespół Zarządzania Portfelami Nieruchomości Komercyjnych

Ian Scattergood

Tel.: +48 (0)22 222 3190

Email: ian.scattergood@dtz.com

Zespół Zarządzania Nieruchomościami

Christopher Rasiewicz

Tel.: +48 (0)22 222 3040

Email: christopher.rasiewicz@dtz.com

Zespół Doradztwa Inwestycyjno-Budowlanego

Andrew Frizell

Tel.: +48 (0)22 222 3122

Email: andrew.frizell@dtz.com

ZASTRZEŻENIE

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak DTZ nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. Informacje zawarte w raporcie nie powinny być, w całości lub w części, publikowane, powielane oraz nie powinno się na nie powoływać bez wcześniejszej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na DTZ jako źródło danych.

© DTZ Listopad 2014

