



Rynek biurowy

Zarys ogólny 2014

- > Na koniec grudnia 2014 r. podaż na dziewięciu głównych rynkach biurowych w Polsce osiągnęła poziom 6,9 mln m².
- > W ciągu roku deweloperzy oddali do użytku ponad 580 tys. m². Dwie trzecie nowej podaży zostało ukończone w Warszawie (280 tys. m²) i Krakowie (111 tys. m²).
- > Miniony rok był rekordowy pod względem ilości wynajętej powierzchni. Popyt brutto zarejestrowany w okresie od stycznia do grudnia wyniósł ponad 1 mln m². Absorpcja netto ukształtowała się na poziomie 482,5 tys. m². Udział transakcji typu pre-let w całkowitym wolumenie wyniósł 18,3%.
- > Współczynnik pustostanów dla głównych rynków odnotował niewielki wzrost do poziomu 12,4% (wobec 11,9% na koniec 2013 r.).

Główne wskaźniki (IV kw. 2014 r.)

MIASTO	PODAŻ (m ²)	PUSTOSTANY
Warszawa	4 391 900	13,3%
Kraków	617 400	5,6%
Wrocław	516 500	11,1%
Trójmiasto	396 800	12,6%
Poznań	285 200	14,3%
Katowice	280 200	13,2%
Łódź	241 500	11%
Szczecin	99 200	15,8%
Lublin	98 300	13,5%

*powierzchnia biurowa na wynajem, z wyłączeniem budynków na użytek własny właściciela

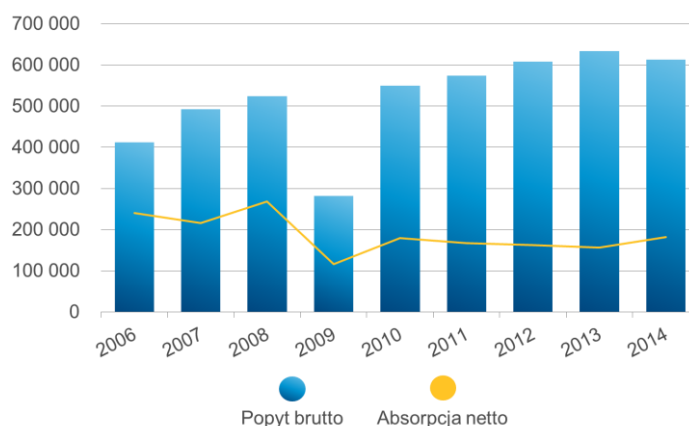
Źródło: Colliers International

- > Przeciętne stawki wywoławcze w Warszawie kształtowały się od 12 do 24 EUR/m²/miesiąc, natomiast w miastach regionalnych między 11,5 a 15,5 EUR/m²/miesiąc.

Rynek biurowy w największych miastach Polski

- > Warszawa – na koniec IV kw. 2014 r. podaż powierzchni biurowej ukształtowała się na poziomie 4,39 mln m². W całym roku na rynek trafiło 280 tys. m² nowych biur, z których większość została dostarczona w strefach Południowej Zachodniej (88,2 tys. m²), na Obrzeżach Centrum (64,7 tys. m²) oraz Północnej (53 tys. m²). W ubiegłym roku w fazę realizacji weszły kolejne inwestycje biurowe m.in. następną fazą kompleksu Business Garden, Biura Koszyki, Astoria, Wołoska 24 czy KróLEwska. Na koniec grudnia w budowie znajdowało się ponad 700 tys. m².

Popyt i absorpcja w Warszawie (m²)



Źródło: Colliers International

Popyt brutto odnotowany w 2014 r. wyniósł ponad 612 tys. m², co stanowiło niewielki spadek wobec analogicznego okresu 2013 r. (-3% r-d-r). Pozytywnym zjawiskiem był natomiast wzrost absorpcji powierzchni

biurowej, która w minionym roku osiągnęła poziom 179 tys. m² (+14% rdr). Najwyższy wolumen transakcji został zarejestrowany w strefach Połudnowej Górnej (174 tys. m²), Południowej Zachodniej (138 tys. m²) oraz na Obrzeżach Centrum (105 tys. m²). W porównaniu do końca grudnia 2013 r. współczynnik pustostanów dla całego rynku wzrósł o 1,5 p.p. i wyniósł 13,3%. Odsetek powierzchni niewynajętej w dwóch strefach centralnych ukształtował się na poziomie 15,2%, natomiast poza centrum – 12,4%. Czynsze bazowe za powierzchnię w centrum miasta wahały się między 18 a 24 EUR/m²/miesiąc. Stawki poza centrum mieściły się w przedziale od 12 do 16 EUR/m²/miesiąc.

Wybrane transakcje najmu w Warszawie zawarte w 2014 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m ²)	BUDYNEK
Raiffeisen Bank	19 500	Prime Corporate Center
Nokia Siemens Networks	5 300	Horizon Plaza
GTECH	4 700	Brama Zachodnia
Altkom	4 300	Warsaw Trade Tower
Provident	4 000	Gdański Business Center
CityFit	2 400	Spektrum Tower

Źródło: Colliers International

- > Kraków – w 2014 r. Kraków odnotował największy przyrost podaży od początku istnienia rynku. W omawianym okresie deweloperzy ukończyli dwanaście projektów o łącznej powierzchni 111 tys. m². Największe nowe inwestycje to m.in. Kapelanka 42 (29,9 tys. m²), Avia (14 tys. m²) oraz Enterprise Park C (13,5 tys. m²). Krakowski rynek nadal wyróżnia się wysoką aktywnością deweloperską – w fazie realizacji znajduje się blisko 140 tys. m². Popyt na powierzchnię biurową odnotowany między I a IV kw. wyniósł 117,2 tys. m². Ponad 30% zarejestrowanego wolumenu stanowiły umowy pre-let. Współczynnik pustostanów wyniósł 5,6%, co przełożyło się na 34 tys. m² dostępnej od zaraz powierzchni.
- > Wrocław – na koniec grudnia 2014 r. istniejąca podaż osiągnęła poziom 516 tys. m². W minionym roku do użytku oddano dziewięć budynków o łącznej powierzchni 56 tys. m². W budowie znajduje się 162 tys. m², co jest najwyższym wynikiem wśród głównych rynków regionalnych. Łączny wolumen transakcji podpisanych w 2014 r. wyniósł 94,7 tys. m². Na rynku odnotowano kilka znaczących umów najmu, wśród których można wymienić dwie transakcje HP (pre-let na 16,4 tys. m² w projekcie Dominikański i renegotiacja na 10,6 tys. m² w budynku Renoma) oraz Nokia Networks

(pre-let, 14 tys. m², West Gate). Współczynnik pustostanów wyniósł 11,1% (wobec 12,9% w IV kw. 2013 r.).

- > Trójmiasto – dzięki nowej podaży na poziomie 46,7 tys. m² istniejące zasoby biurowe Trójmiasta zwiększyły się do 397 tys. m². Wśród nowo ukończonych inwestycji można wymienić CB Neptun (15,3 tys. m²), Olivia Four (14,7 tys. m²), a także trzeci budynek w ramach BPH Office Park (7 tys. m²). W fazie realizacji znajduje się 95 tys. m², z czego 73 tys. m² w Gdańsku. Popyt brutto zarejestrowany w ciągu ostatnich dwunastu miesięcy wyniósł 65,6 tys. m² (+54,5% r-d-r). Ponad 80% wolumenu stanowiły nowe umowy (w tym na własny użytek właściciela). Współczynnik pustostanów dla całej aglomeracji ukształtował się na poziomie 12,6% (wobec 13,4% w IV kw. 2013 r.).
- > Poznań – na koniec IV kw. istniejąca podaż wyniosła 285,2 tys. m². W ciągu roku na rynek trafiły cztery budynki o łącznej powierzchni 19,3 tys. m². W budowie znajduje się 76,7 tys. m². Ponad połowa tej powierzchni zostanie dostarczona w ramach pierwszej fazy projektu Business Garden (41 tys. m²). Łączny wolumen transakcji wyniósł 18,8 tys. m², czyli blisko o połowę mniej niż w analogicznym okresie 2013 r. Na rynku dominowały nowe umowy, których udział w popycie wyniósł 69%. W porównaniu do IV kw. 2013 r. współczynnik pustostanów utrzymał się na relatywnie stabilnym poziomie (14,3%).

Wybrane transakcje najmu w miastach regionalnych zawarte w 2014 r.

NAJEMCA	POWIERZCHNIA (m ²)	BUDYNEK
UPC	6 500	Green Park Katowice
Żabka	4 500	Andersia Business Center Poznań
SABMiller	4 400	Kapelanka 42 Kraków
Compuware	3 100	Alchemia Trójmiasto
Amway	3 000	KBP 800 Kraków
Phoenix Contact	2 700	Wrocławski Park Biznesu Wrocław

Źródło: Colliers International

- > Łódź – w 2014 r. łódzki rynek biurowy odnotował marginalny wzrost. Do użytku został oddany tylko jeden projekt biurowy – Synergia C – o powierzchni 2,5 tys. m². W efekcie, na koniec grudnia istniejąca podaż wyniosła 241,5 tys. m². W fazie realizacji znajduje się 30 tys. m² powierzchni na wynajem. Popyt brutto zarejestrowany w 2014 r. osiągnął rekordowy poziom 45,7 tys. m², głównie dzięki transakcji zawartej przez Infosys

w kompleksie Green Horizon (renegocjacja, 21 tys. m²). Z uwagi na ograniczony przyrost nowej podaży, współczynnik pustostanów odnotował spadek o 5,5 p.p. do poziomu 11% na koniec grudnia 2014 r.

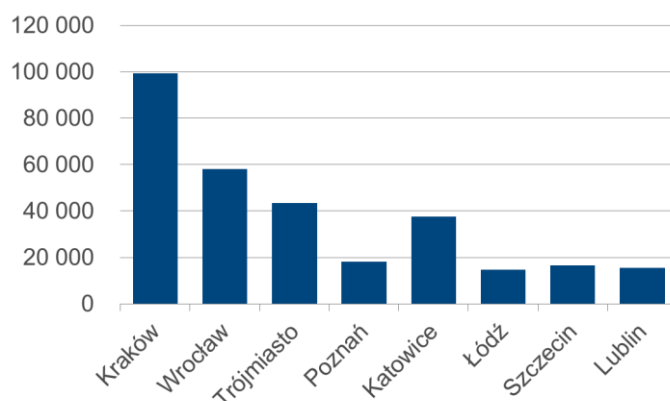
- > Katowice – miniony rok charakteryzował się bardzo wysoką aktywnością deweloperską. Do użytku oddano siedem biurowców o łącznej powierzchni 55,8 tys. m², czyli ponad dwa razy więcej niż w 2013 r. W budowie pozostaje 43 tys. m². Popyt brutto wyniósł 43,9 tys. m², z czego 18% stanowiła powierzchnia wynajęta w budynkach w fazie realizacji. Wysoki przyrost podaży w IV kw. przełożył się na wzrost współczynnika pustostanów, który na koniec grudnia wyniósł 13,2%.
- > Szczecin – na koniec IV kw. 2014 r. podaż powierzchni biurowej wyniosła 99,2 tys. m². W ciągu roku do użytku oddany został jeden budynek biurowy (Piaśtów Office Center II, 6,4 tys. m²). W budowie znajduje się kolejne 17,2 tys. m² powierzchni, której ukończenie planowane jest na 2015 r. W okresie od stycznia do grudnia najemcy zawarli transakcje na 17,7 tys. m². Nowe umowy stanowiły 92% aktywności; pozostała część przypadła na renegocjacje i przedłużenia. Od początku roku współczynnik pustostanów wykazywał trend spadkowy. Na koniec IV kw. niewynajęte pozostało 15,8% istniejących zasobów.
- > Lublin – jest najmniejszym z głównych rynków regionalnych w Polsce. Na koniec 2014 r. istniejąca podaż osiągnęła poziom 98,3 tys. m². Do użytku oddano cztery inwestycje o łącznej powierzchni 8,8 tys. m², wszystkie zrealizowane przez lokalnych deweloperów. Popyt odnotowany w ciągu roku wyniósł 6,4 tys. m². Najemcy zawierali najczęściej nowe umowy, które stanowiły ponad 97% aktywności. Współczynnik pustostanów ukształtował się na poziomie 13,5%.

Prognozy 2015

- > W budowie znajduje się 1,3 mln m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego ponad 700 tys. m² w samej Warszawie.
- > Nowa podaż planowana do ukończenia w 2015 r. jest szacowana na 700 tys. m². Warszawski rynek biurowy odnotuje wzrost rzędu 330 tys. m², natomiast wśród miast regionalnych najwięcej nowych biur zostanie dostarczone w Krakowie (88 tys. m²) oraz Wrocławiu (84 tys. m²).
- > W 2015 r. spodziewany jest dalszy wzrost współczynnika pustostanów. Z uwagi na rosnącą konkurencję ze strony nowych inwestycji, wzrost odsetka powierzchni niewynajętej będzie w szczególności dotyczył starszych obiektów biurowych klasy B.
- > Przewidujemy, że w nadchodzącym roku presja zniżkowa na stawki bazowe ulegnie osłabieniu. Właściciele

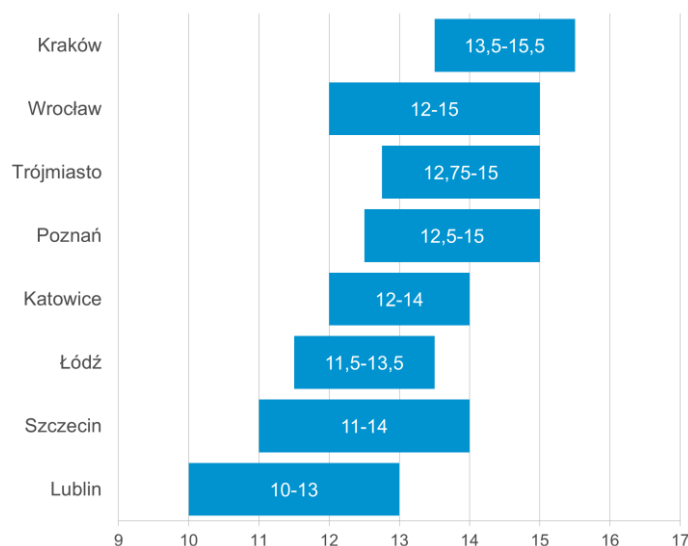
nieruchomości, zamiast kolejnej obniżki czynszu, będą oferować korzystniejsze pakiety zachęt (np. w zakresie budżetu na aranżację powierzchni).

Absorpcja netto w miastach regionalnych w 2014 r. (m²)



Źródło: Colliers International

Stawki bazowe na głównych rynkach regionalnych (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Colliers International