

Warszawski Rynek Biurowy, 4. kwartał 2015 r.

Po roku rekordów, 2016 będzie rokiem wyzwań na rynku biurowym



Zasób powierzchni
4,68 mln mkw.



Pustostany
12,3%



Poziom najmu
833.200 mkw.



Absorpcja
289.750 mkw.

Obraz 1. Wybrane nowe budynki biurowe w Warszawie

*Strzałki wskazują kierunek zmiany wobec analogicznego okresu ubiegłego roku.

Nowy Świat 2.0
MARS FIZ



4.180 mkw.
51% dostępne

Plac Zamkowy – Business with Heritage
Senatorska Investment



3.850 mkw.
95% dostępne

Poleczki Business Park III
UBM



8.600 mkw.
75% dostępne

Tabela 1. Powierzchnia biurowa w Warszawie

- 2016 będzie rokiem nowych projektów w Warszawie, w szczególności w Centrum miasta – na rynek może trafić ponad 400.000 mkw. powierzchni.
- Wysoki poziom najmu utrzymał się przez cały rok, w każdym z trzech ostatnich kwartałów popyt wynosił ponad 220.000 mkw.
- Wielkość powierzchni niewynajętych jest stabilna, w ostatnim kwartale roku odnotowano spadek współczynnika pustostanów w niemal każdej ze stref biurowych.
- Rekordowo wysoka absorpcja spowodowana jest znaczną liczbą nowych umów na fali rosnącego popytu oraz stałą podażą na poziomie 277.600 mkw.
- Stawki czynszu za najlepsze powierzchnie uległy spadkowi, ta tendencja może utrzymać się w pierwszej połowie 2016 roku.

Podsumowanie

Zasób powierzchni biurowej	4.678.600 mkw.
Nowa podaż w 2015 r.	277.600 mkw.
Prognozowana podaż w 2016 r.	328.500 mkw.
Powierzchnia biurowa w budowie	470.000 mkw.
Pustostany	12,3%
Poziom najmu w 2015 r.	833.200 mkw.

Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2015

Podaż

W 2015 roku rynek powierzchni biurowych w Warszawie wzbogacił się o 23 nowe obiekty biurowe o łącznej powierzchni 277.600 mkw. Jest to zbliżony poziom do nowej podaży w latach 2012-2015. Jedynie w czwartym kwartale ukończone zostało pięć budynków o łącznej powierzchni 39.300 mkw.

Na uwagę zasługuje duża liczba obiektów pozostających w budowie – prognozuje się, że do połowy 2018 roku podaż wzrośnie o projekty o łącznej powierzchni 670.000 mkw. Przekłada się to na wzrost całkowitej podaży o 14%, do ponad 5.3 miliona mkw. W samym 2016 roku planowane jest ukończenie około trzydziestu budynków biurowych o łącznej powierzchni przekraczającej 450.000 mkw. Jest to ponad 60% więcej niż średnia podaż w ostatnich pięciu latach.

Niemal połowa powierzchni w budowie zlokalizowane jest w Centrum, co wskazuje na wysoką koncentrację aktywności deweloperów. Około 25% powierzchni w budowie zostało już wynajęte.

Popyt

Pomimo stabilnej podaży, popyt na powierzchnie biurowe pozostaje równie wysoki. W 4 kw. 2015 r. osiągnął kolejny rekordowy wynik – 221.140 mkw., co sprowadza całkowity wolumen popytu w 2015 roku do 833.200 mkw.

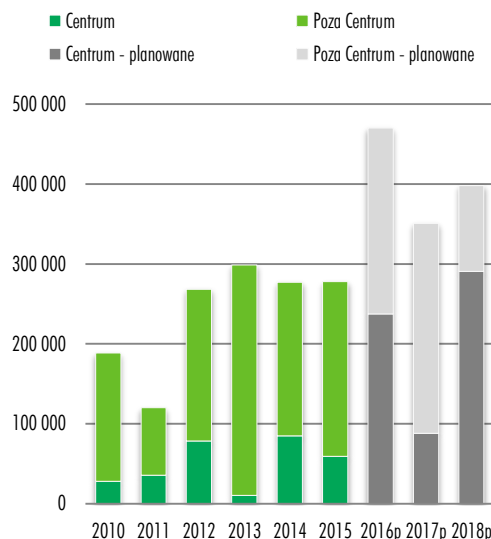
Spośród umów podpisanych w 2015 roku najwięcej było nowych umów (44%), renegocjacje stanowiły 32% wynajętej powierzchni, natomiast umowy przednajmu 15%.

Absorpcja w 2015 roku była niemal 40% wyższa niż w poprzednim roku i osiągnęła 298.750 mkw. Spowodowane jest to niezwykle wysokim popytem przy jednoczesnej stabilnej podaży.

Pustostany

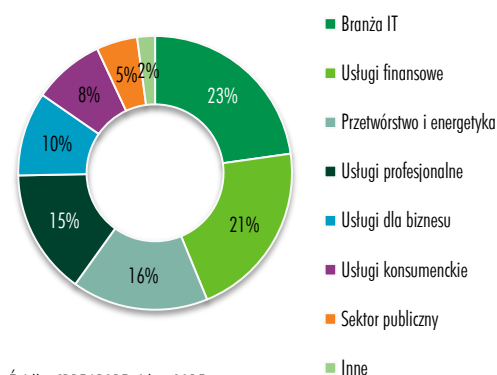
Na koniec 2015 roku współczynnik pustostanów wynosił 12,3% i był niższy niż obserwowany w poprzednich kwartałach bieżącego roku oraz niższy o 1 pp. w ujęciu rok do roku. Biorąc pod uwagę poszczególne strefy biurowe, największy spadek współczynnika pustostanów (w ujęciu kwartalnym) odnotowano w strefie Północnej (spadek o 11,8 pp. do 9,3%). Inne strefy biurowe, w których zmniejszyła się ilość dostępnej powierzchni biurowej to Praga (E), Obrzeża Centrum (CC) oraz Aleje Jerozolimskie i Okęcie (SW) (spadek o 3 pp.).

Wykres 1. Podaż nowej powierzchni biurowej w Warszawie



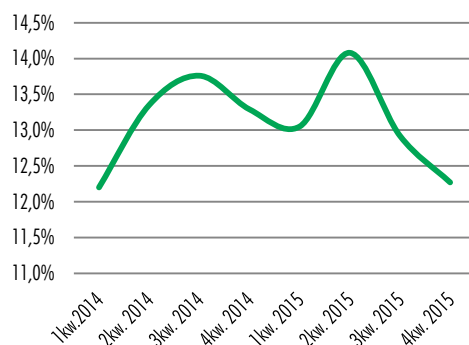
Źródło: CBRE/ PORF, 4 kw. 2015, p – prognoza

Wykres 2. Powierzchnia wynajęta według sektorów w 2015 r.



Źródło: CBRE/ PORF, 4 kw. 2015

Wykres 3. Współczynnik pustostanów w Warszawie



Źródło: CBRE/ PORF, 4 kw. 2015

Stawki czynszu

W odpowiedzi na znaczącą ilość powierzchni w budowie, w 2015 roku odnotowano spadek stawek czynszu bazowego za najlepsze powierzchnie biurowe, najpierw w 2 kw., a następnie w 4 kw., do wartości 23,50 EUR/mkw./m-c. Spadek spowodowany został wzrastającą liczbą możliwości najmu oraz, w konsekwencji, wzmacniającą się pozycją najemców w procesie negocjacji. Silnie zaznaczający się rynek najemców miał również wpływ na obniżkę czynszów efektywnych – wynajmujący są coraz bardziej skłonni negocjować niestandardowe zachęty by pozyskać najemcę. Sytuacja jest bardziej zbalansowana w budynkach położonych w atrakcyjnej lokalizacji, które dzięki temu budzą większe zainteresowanie najemców.

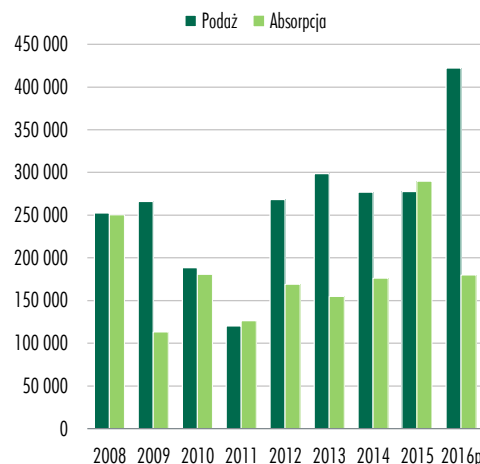
Prognoza

Rok 2015 przeminął pod znakiem wzmożonej aktywności najemców. Wzrost popytu w ujęciu rocznym o 36% spowodowany był po części znaczną liczbą przedłużonych umów podpisanych po kryzysie 2009 r., ale również wejściem do Polski wielu nowych firm, które wybierały Warszawę na swoją siedzibę. Przewiduje się, że 2016 rok będzie rokiem wyzwań dla warszawskiego rynku. Z jednej strony na rynek wejdzie niespotykana dotąd liczba nowych projektów, w szczególności w Centrum (46% całkowitej podaży w budowie), z drugiej natomiast możemy spotkać się z mniejszą, niż w minionym roku, aktywnością najemców. Rezultatem tego będzie wzrost współczynnika pustostanów w połowie roku. Wraz ze wzrostem dostępnej powierzchni i rosnącą konkurencyjnością, spadek odnotują również stawki czynszu, jednak te za najlepsze powierzchnie nie powinny być niższe niż 23 EUR/mkw./m-c. Powrót do obecnej sytuacji przewidywany jest nie szybciej niż w połowie 2017 roku.

W związku z rosnącą liczbą dobrze zlokalizowanych obiektów budowanych w Centrum, możemy spodziewać się również dysproporcji zainteresowania najemców strefami centralnymi i pozacentralnymi, na korzyść Centrum. Dodatkowo, znaczna ilość dobrej jakości podaży w Centrum może przyciągnąć nowe podmioty dotąd nieobecne na polskim rynku, pod warunkiem, że obecne nastroje polityczne nie wpłyną negatywnie na decyzje inwestorów.

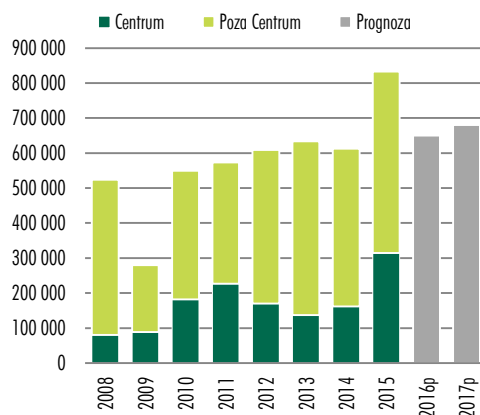


Wykres 4. Absorpcja i podaż powierzchni biurowej w Warszawie



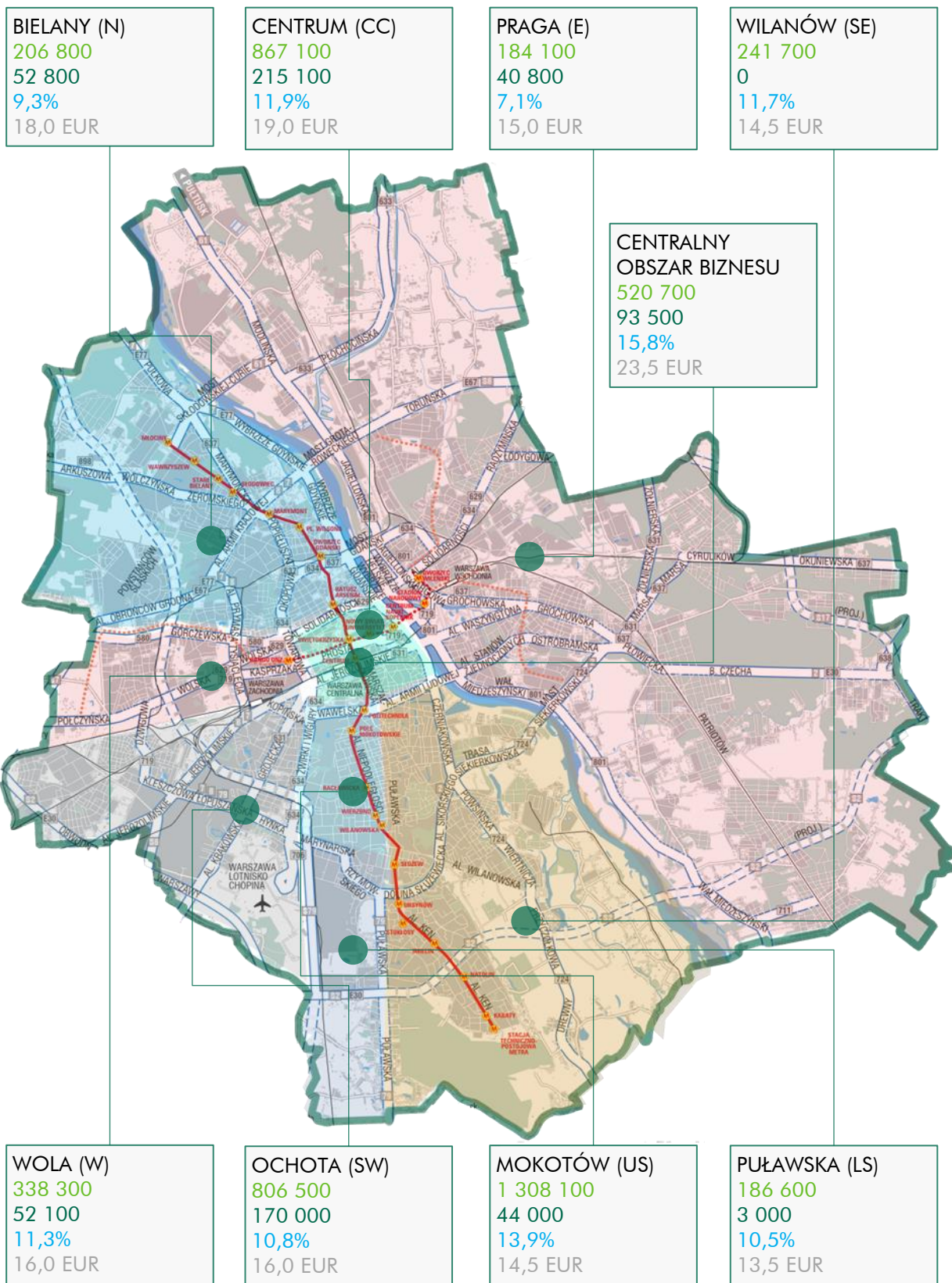
Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2015, p – prognoza

Wykres 5. Poziom najmu w Warszawie



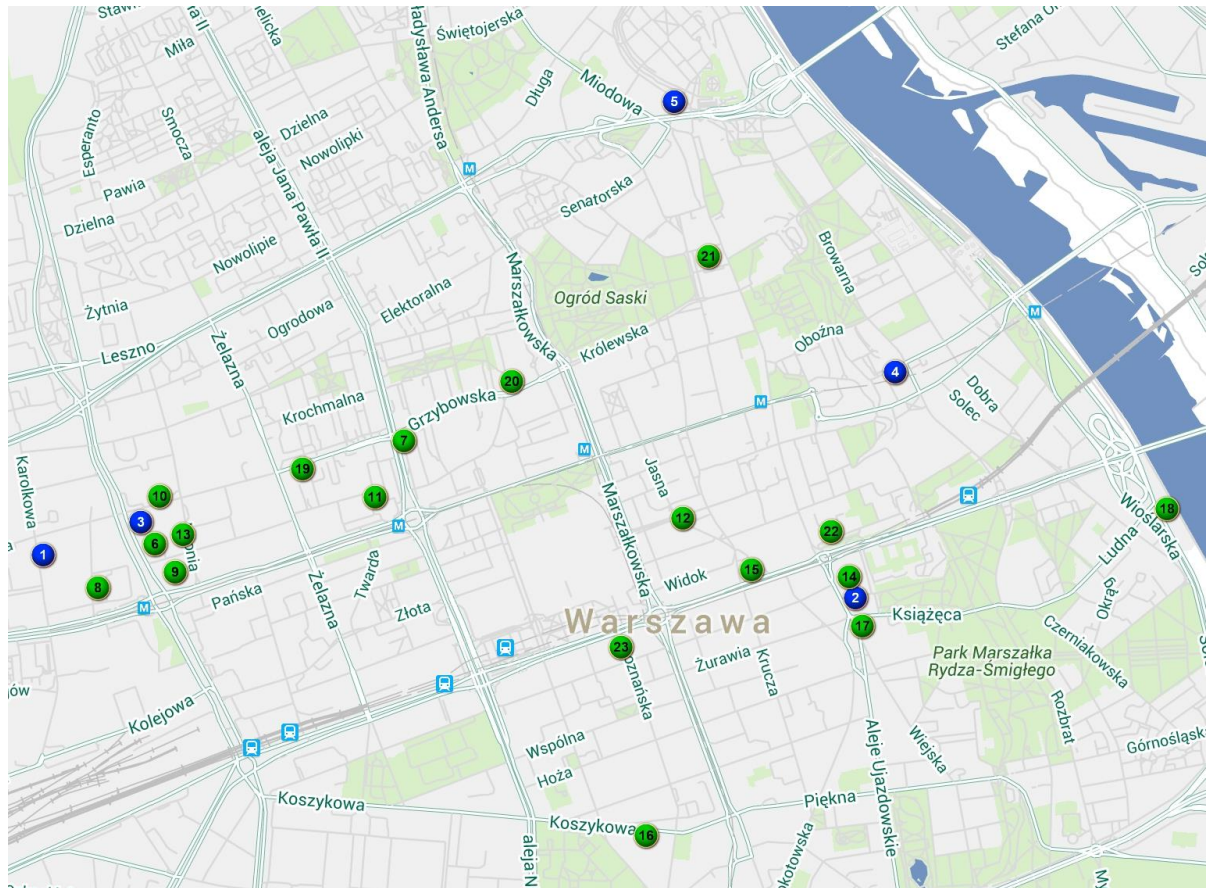
Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2015, p – prognoza

Obraz 1. Strefy biurowe w Warszawie – wybrane informacje



OBSZAR • ZASÓB BIUR (MKW.) • W BUDOWIE (MKW.) • PUSTOSTANY • NAJWYŻSZE CZYNISZE TRANSAKCYJNE (EUR/MKW./MIESIĄC)

Obraz 2. Mapa wybranych nowych projektów i projektów w budowie w Centrum Warszawy



Źródło: maps.cbre.com

NR	BUDYNEK	DEWELOPER	POWIERZCHNIA (MKW.)
ISTNIEJĄCE			
1	Karolkowa BP	Ablon Group	14 700
2	Nowy Świat 2.0	MARS FIZ	4 200
3	Warsaw Spire C	Ghelamco	20 000
4	Carpathia Office House	GD&K	4 700
5	Plac Zamkowy - Business with Heritage	Senatorska Investment	3 900
W BUDOWIE			
6	Warsaw Spire A	Ghelamco	57 000
7	Q22	Echo Investment	46 400
8	Proximo	Hines	28 700
9	Generation Park X	Skanska Property Poland	21 000
10	Prime Corporate Centre	Golub Gethouse	20 100
11	Atrium II	Skanska Property Poland	20 000
12	Astoria	Strabag Real Estate	17 600
13	Wronia 31	Ghelamco	16 000
14	CBF Nowy Świat	MARS FIZ	16 000
15	CEDET	Immobel	14 000
16	Nowe Koszyki	Griffin Group	14 000
17	Erhos	Kulczyk Silverstein Properties	13 000
18	The Tides	Warszawskie Tow. Wioślarskie/Agmet	11 000
19	Grzybowska 43	Wisher Enterprise	11 000
20	KróLEWska	S + B Gruppe	5 400
21	Hotel Europejski	HESA	5 400
22	Smolna 40	Budizol	4 200
23	Poznańska 37	Icon Real Estate	4 100

Źródło: CBRE, 2015

Table 2. Wybrane umowy najmu w Warszawie w 4 kw. 2015 r.

BUDYNEK	NAJEMCA	POWIERZCHNIA (MKW.)	TYP UMOWY	REPREZENTACJA CBRE
Microsoft Company House	Microsoft	7 000	renegocjacja	
Q22	Linklaters	4 500	nowa	
Renaissance Plaza	NetWorkS!	4 200	renegocjacja	v
Domaniewska Office Park Alpha	PORR Infrastructure	4 100	renegocjacja	
Q22	William Demant	3 400	nowa	v
Bitwy Warszawskiej BC	PZPN	2 600	ekspansja + renegocjacja	v
Equator II	WSiP	2 500	renegocjacja	
Warsaw Financial Centre	Enterprise Investors	1 700	renegocjacja	v
Swede Center	Vistra Corporate Services	1 700	renegocjacja	v
Light House	SCA	1 600	renegocjacja	v
Millenium Plaza	Groupon	1 600	renegocjacja	v
Gdański Business Center D	Zdrofit	1 500	nowa	v
Plac Unii	AECOM	1 400	nowa	v
Proximo I	Manpower	1 400	przednajem	
The Park B1	DAF Trucks Polska	1 400	nowa	
Batory Office Building II	Bartrade	1 300	renegocjacja	
Bitwy Warszawskiej BC	Shell	1 300	renegocjacja	
Plac Unii	Compass Offices	1 200	nowa	v

Źródło: CBRE / PORF, 4 kw. 2015

KONTAKTY

Lukasz Kałedkiewicz

Senior Director, Office Agency

+48 22 544 8038

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

Katarzyna Gajewska

Consultant, Research & Consultancy

+48 22 544 8004

katarzyna.gajewska@cbre.com

BIURO CBRE

CBRE sp. z o.o.

Rondo ONZ 1, 24 piętro

00-124 Warszawa

Aby dowiedzieć się więcej o CBRE Research lub uzyskać dostęp do innych publikacji, prosimy odwiedzić Global Research Gateway na stronie internetowej www.cbre.com/researchgateway.



officeGO.pl

industrialGO.pl



Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jednakże prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.