

Warszawski Rynek Biurowy, 1. kwartał 2016 r.

Stołeczna ilość powierzchni biurowej szybuje w górę

Zasób powierzchni
4,75 mln mkw.

Pustostany
14,1%

Poziom najmu
142.600 mkw.

Absorpcja
12.800 mkw.

Obraz 1. Wybrane nowe budynki biurowe w Warszawie

*Strzałki wskazują kierunek zmiany wobec analogicznego okresu ubiegłego roku.

Atrium 2
Skanska Property Poland



20.200 mkw.
37% dostępne

Gdański Business Centre II C
HB Reavis



21.600 mkw.
21% dostępne

KróLEWska
S+B



5.400 mkw.
71% dostępne

Podaż

W 1 kw. 2016r. zostało oddanych do użytkowania sześć nowych budynków o łącznej powierzchni 112.900 mkw. Dwa największe budynki: Gdański Business Centre II C oraz Eurocentrum Delta stanowią 41% powierzchni biurowej oddanej w tym kwartale. Obecnie ponad 50 projektów o łącznej powierzchni 685.600 mkw. jest w trakcie budowy, z czego 346.200 mkw., czyli 51% projektów znajduje się w centrum Warszawy. Wskazuje to na równowagę między wolumenem nowych budów w centralnych i niecentralnych lokalizacjach Warszawy.

Poziom najmu

Popyt w 1 kw. 2016 wyniósł 142,600 mkw., co w porównaniu do 168,300 mkw. zarejestrowanych w 1 kw. 2015, przekłada się na spadek o 15 pp. Niemniej jednak, wolumen transakcji dowodzi, że zapotrzebowanie na powierzchnię biurową w Warszawie nadal pozostaje znaczące. 55.100 mkw. powierzchni biurowej zostało wynajętych w centralnych lokalizacjach, co przekłada się na prawie 40% całkowitego popytu na nowoczesną powierzchnię biurową w Warszawie.

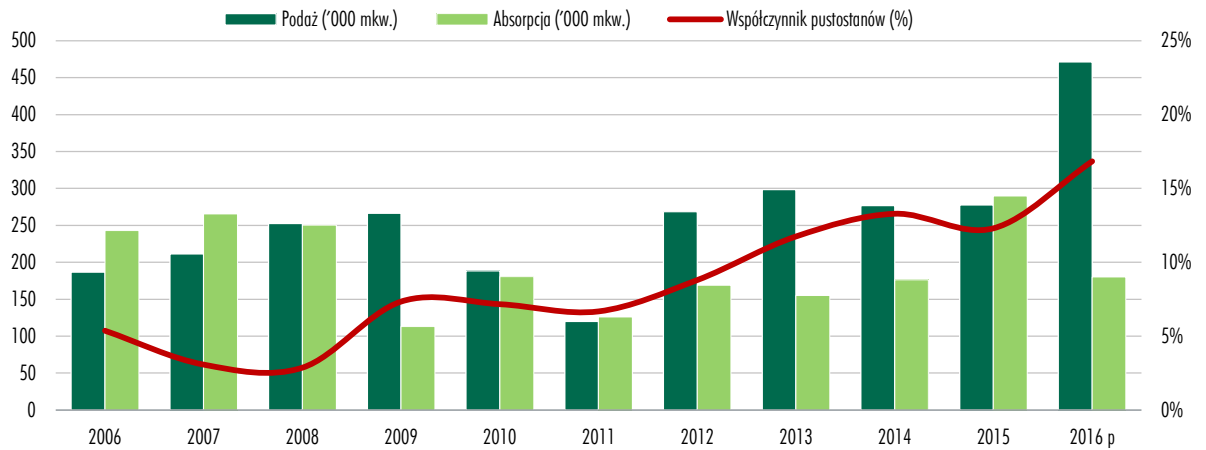
Pustostany

W porównaniu do poziomu odnotowanego pod koniec 2015 roku, wskaźnik pustostanów wzrósł o 1,3 pp. i w 1 kw. 2016 wyniósł 14,1%. Biorąc pod uwagę poszczególne strefy biurowe, największy wzrost odnotowano na Mokowie (US), gdzie wskaźnik pustostanów wzrósł do poziomu 17,6% czyli o 3,7 pp. Od 2008 roku poziom pustostanów wzrasta, jest to spowodowane znaczną ilością oddanych projektów w ostatnich latach oraz dużą ilością powierzchni w budowie

Stawki czynszu

Czynsze spadają od 2 kw. 2013 i obecnie najbardziej atrakcyjne powierzchnie biurowe wynajmowane są za około 23,50 EUR/mkw./m-c. Spadek poziomu czynszów spowodowany jest stale rosnącą ilością opeji najmu, a także wzmocnieniem pozycji najemców w procesie negocjacji. W nadchodzących miesiącach możliwe są dalsze obniżki stawek ofertowych za wynajem biura, jednak nie powinny być one niższe niż 23 EUR/mkw./m-c. Ta tendencja powinna się odwrócić dopiero w przyszłym roku.

Wykres 1. Podaż, absorpcja i współczynnik pustostanów w Warszawie



Źródło: CBRE / PORF, 1 kw. 2016, p – prognoza

Prognoza

Wielkość warszawskiego rynku biurowego wyniosła ponad 4.751.000 mkw. i istnieje duże prawdopodobieństwo, że przekroczy 5 mln mkw. w tym roku. Wprawdzie najbardziej rozwinięte rynki europejskie kilka lub nawet kilkunastokrotnie przekraczają podaż Warszawy, jednak zbliżamy się do takich miast jak Amsterdam (6,7 mln) czy Kopenhaga (5,8 mln). W porównaniu do roku 2015, kiedy został zarejestrowany rekordowo wysoki popyt, w 2016 prognozowany jest bardziej umiarkowany poziom popytu. Można się spodziewać kontynuacji trendu odnotowanego w latach 2012 - 2014. Nowa podaż w 2016 roku prognozowana jest na poziomie 467.400 mkw., co przyczyni się do dalszego zwiększenia wskaźnika pustostanów, który obecnie jest na poziomie 14,1%. W wyniku nadpodaży prognozowany jest lekki spadek stawek czynszów umownych, jednak nie powinny być one niższe niż 23 EUR/mkw./m-c.

Podsumowanie

Zasób powierzchni biurowej	4.751.400 mkw.
Nowa podaż w 1 kw. 2016 r.	112.900 mkw.
Prognozowana podaż w 2016 r.	467.400 mkw.
Powierzchnia biurowa w budowie	789.100 mkw.
Współczynnik pustostanów	14,1%
Poziom najmu w 1 kw. 2016 r.	142.600 mkw.

KONTAKTY

Łukasz Kałedkiewicz

Senior Director, Office Agency

+48 22 544 8038

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

Katarzyna Gajewska

Senior 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.

