

PROPERTY TIMES

Silna aktywność deweloperów

Biura w Warszawie, I kwartał 2015 r.

29 kwietnia 2015 r.

Spis treści

Podaż	2
Popyt	2
Pustostany	3
Czynsze	3
Definicje	5

Autor

Olga Drela
 Starszy Konsultant,
 Zespół Doradztwa i Analiz Rynkowych
 +48 22 2223 139
 olga.drela@dtz.com

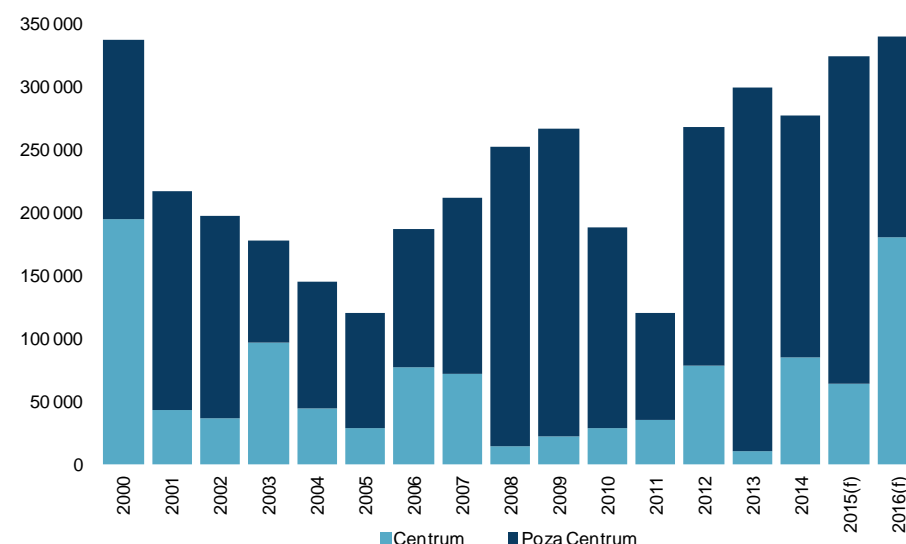
Kontakty

Kamila Wykrota
 Dyrektor Zespołu
 Doradztwa i Analiz Rynkowych
 + 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

- Na warszawskim rynku powierzchni biurowej odnotowano silną aktywność, zarówno po stronie popytu, jak i podaży. Po oddaniu do użytku 59 tys. m kw. nowej powierzchni w pierwszym kwartale 2015 roku, zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wzrosły do 4,45 mln m kw.
- Przewiduje się, że rok 2015 będzie rekordowy pod względem nowej podaży, szacowanej na 330 tys. m kw.
- Deweloperzy pozostają aktywni — zgodnie z danymi inwestorów, obecnie w budowie jest ponad 660 tys. m kw. powierzchni biurowej, której ukończenie planowane jest na lata 2015-2016. W związku z tym, liczba nowych obiektów dostarczanych na rynek powinna w ciągu najbliższych dwóch lat utrzymywać się na wysokim poziomie.
- Aktywność najemców w Warszawie pozostawała stabilna, zaś Południe Górne odpowiadało za 37% udziału w rynku w I kwartale 2015 r.
- Dzięki stabilnej podaży oraz aktywności najemców, stopy pustostanów w Warszawie nieznacznie spadły (o 0,3 pp.) w stosunku do poprzedniego kwartału, do 13% na koniec Q1 2015.
- Czynsze wywoławcze za najlepsze powierzchnie biurowe w centrum Warszawy wahały się od 22 do 25 euro za m kw. za miesiąc, zaś poza centrum — od 14 do 15,5 euro.
- Silna aktywność deweloperów może prowadzić do tymczasowej nadpodaży i wzrostu wskaźnika dostępności, co wzmocni presję na spadek czynszów efektywnych.

Wykres 1

Roczne wartości nowej podaży (tys. m kw.)


Źródło: DTZ

Biura w Warszawie, I kwartał 2015 r.

Podaż

Warszawski rynek biurowy jest największym i najstarszym w Polsce. W 450 budynkach znajduje się tu 4,45 mln m kw. powierzchni. W pierwszym kwartale 2015 roku oddano do użytku 8 nowych obiektów, co przełożyło się na 59 tys. m kw. nowej powierzchni na warszawskim rynku.

75% zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie zlokalizowano w czterech największych podstrefach: Południe Górne, Obrzeża Centrum, Południowy Zachód i Ścisłe Centrum. Należy zauważyć, że zdecydowana większość nowych projektów planowanych na lata 2015 i 2016 również zostanie zlokalizowana w tych obszarach, co wzmocni ich pozycję jako najważniejszych ośrodków biznesowych w mieście.

Obecnie w budowie znajduje się 37 budynków biurowych o całkowitej powierzchni ok. 660 tys. m kw. Planowana data ukończenia to lata 2015-2016. Przewiduje się, że najbliższe dwa lata będą rekordowe pod względem wielkości podaży. Warto jednak podkreślić, że z powodu silnej konkurencji na rynku dostarczenie niektórych projektów może ulec opóźnieniu lub odroczeniu.

W I kwartale 2015 r. deweloperzy najchętniej wybierali Południe Górne, gdzie oddano do użytku 17,6 tys. m kw. nowej powierzchni. Na drugim miejscu uplasował się Południowy Zachód (14,6 tys. m kw.).

Popyt

W porównaniu z poprzednim rokiem, popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w I kwartale 2015 r. utrzymywał się na podobnym poziomie. Wolumen najmu netto (transakcje z wyłączeniem renowacji) zanotowany w tym kwartale sięgnął 120,6 tys. m kw., zaś całkowita powierzchnia wynajęta przekroczyła 169 tys. m kw., czyli o 10% więcej niż średnia kwartalna w 2014 roku.

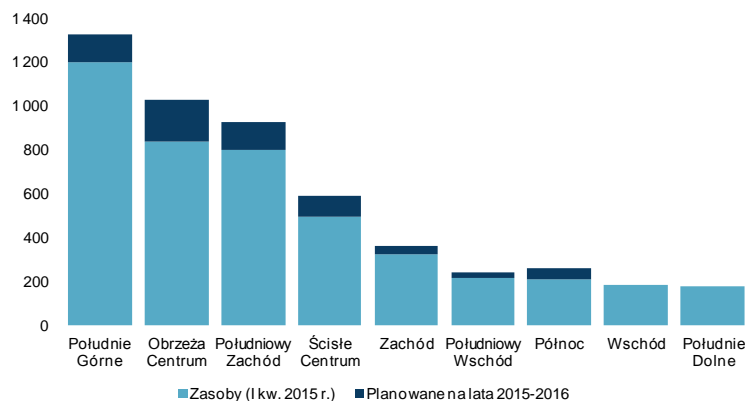
Podstrefa Południe Górne znów okazała się najpopularniejsza wśród najemców — zawarto tu 37% umów najmu w I kwartale 2015 r., niemal dwukrotnie więcej niż na Obrzeżach Centrum (udział w rynku na poziomie 20% i drugie miejsce).

Renowacje i przedłużenia umów wciąż stanowiły znaczącą część wolumenu najmu, osiągając 29%, czyli odsetek zbliżony do tego odnotowanego w poprzednich dwóch latach (31% w 2014 r., 30% w 2015 r.). Tak jak w 2014 roku, umowy przednajmu nie cieszyły się dużą popularnością (14% wolumenu najmu) ze względu na dużą dostępność powierzchni w istniejących budynkach.

Silny popyt na rynku wynika nie tyle z chęci ekspansji, co raczej optymalizacji zajmowanej przestrzeni. Najemcy chętnie korzystają ze swojej silnej pozycji negocjacyjnej i przenoszą się do nowych siedzib. Zdaniem DTZ trend ten utrzyma się w 2015 roku jako rezultat coraz silniejszej konkurencji między właścicielami budynków oraz presji na spadek czynszów efektywnych.

Wykres 2

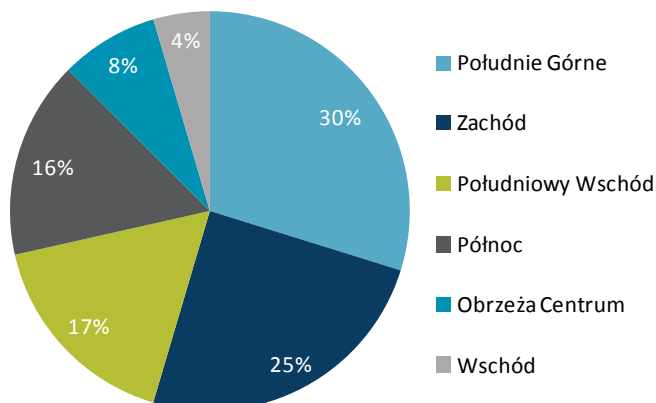
Istniejąca i planowana podaż powierzchni biurowych (tys. m kw.)



Źródło: PORF, DTZ, (p)-prognoza

Wykres 3

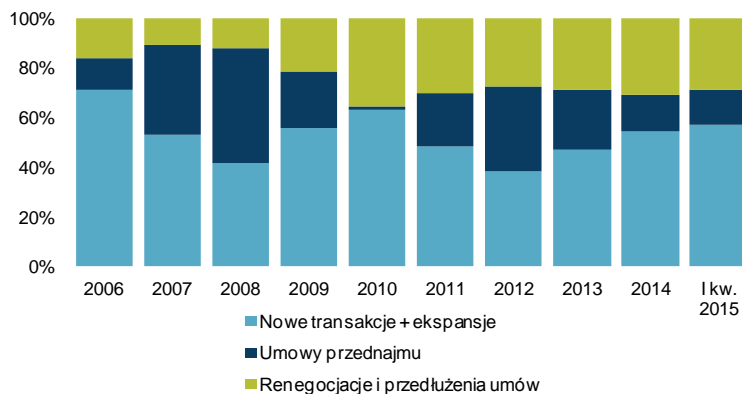
Nowoczesna powierzchnia biurowa oddana do użytku, I kw. 2015 r.



Źródło: PORF, DTZ

Wykres 4

Roczny wolumen transakcji najmu (wg typu)



Źródło: PORF, DTZ

Biura w Warszawie, I kwartał 2015 r.

Pustostany

Na koniec I kwartału 2015 roku stopa pustostanów w Warszawie wyniosła 13%, co oznacza spadek o 0,3 pp w stosunku do IV kwartału 2014 roku. Był to już drugi z kolei kwartał, kiedy spadał wskaźnik dostępności, co może wynikać z dużego popytu.

Stopa pustostanów dla stref centralnych wyniosła 14,5%, wykazując spadek z 15,2% zanotowanych na koniec 2014 roku. Wskaźnik dostępności poza centrum osiągnął 12,4% i w ostatnich kwartałach pozostawał stabilny.

Podobnie jak w poprzednich kwartałach, najwyższe stopy pustostanów zaobserwowano w podstrefie Północ (19,6%, czyli 41 tys. m kw. niewynajętej powierzchni). Wartości niższe niż średnia odnotowano w strefach Południe Górne, Wschód, Południowy Wschód i Południe Dolne.

W związku z planowaną wysoką podażą, stopa pustostanów w latach 2015-2016 może wzrosnąć.

Czynsze

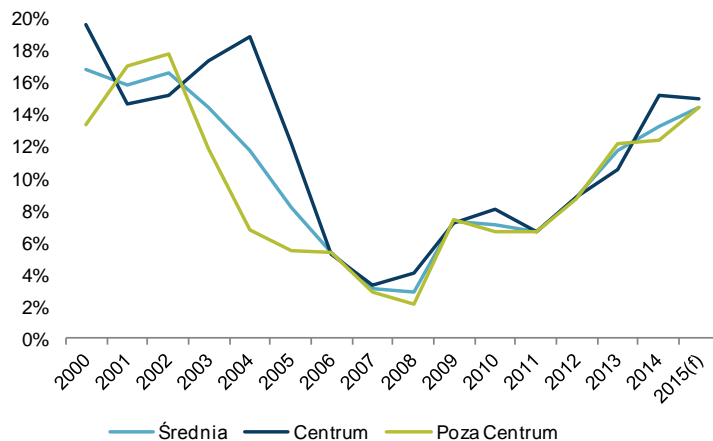
W pierwszym kwartale 2015 roku stawki czynszów utrzymywały się na względnie stałym poziomie. Obecnie czynsze wywoławcze za najlepsze powierzchnie biurowe w centrum wahają się od 22 do 25 euro za metr kwadratowy za miesiąc, zaś poza centrum wynoszą 14-15,5 euro/m kw./m-c.

Utrzymująca się przez ostatnie 2-3 lata wysoka podaż oraz rosnące wskaźniki dostępności przyczyniły się do zaostrzenia konkurencji pomiędzy wynajmującymi oraz postawiły najemców w korzystnej pozycji negocjacyjnej. W rezultacie najemcy mogą liczyć na atrakcyjne zachęty, w tym okresowe zwolnienia z czynszu oraz dopłaty do aranżacji powierzchni, które wywierają presję na spadek czynszów efektywnych.

Z uwagi na znaczną podaż planowaną na najbliższe dwa lata, DTZ prognozuje kontynuację tego trendu, co może prowadzić do dalszych spadków czynszów efektywnych, zwłaszcza w budynkach o niższej jakości i położonych w mniej popularnych lokalizacjach

Wykres 5

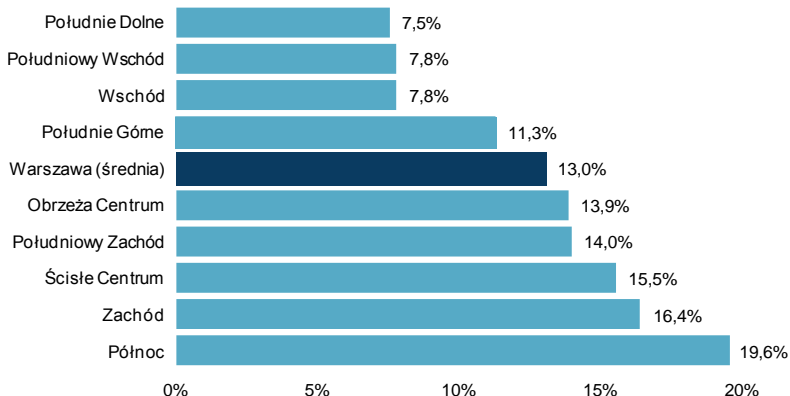
Stopa pustostanów w Warszawie, 2000-2015 (f)



Źródło: PORF, DTZ, (f)-prognoza

Wykres 6

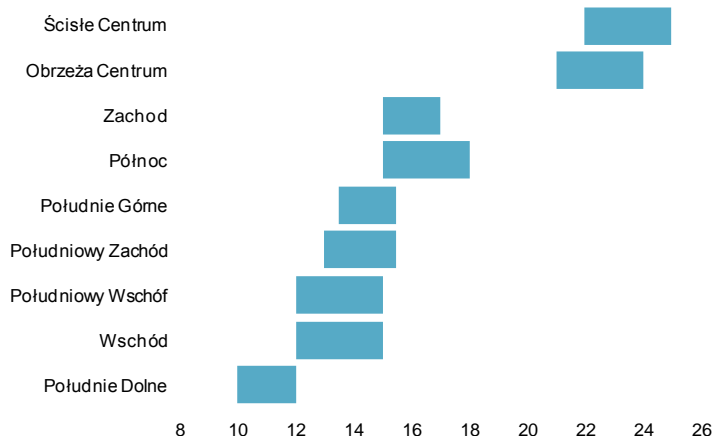
Stopa pustostanów (wg podstref), I kw. 2015 r.



Źródło: PORF, DTZ

Wykres 7

Czynsze wywoławcze za najlepsze powierzchnie biurowe (wg stref, euro/m kw./m-c)



Źródło: PORF, DTZ

Tabela 1

Największe budynki biurowe ukończone w I kw. 2015 r.

Budynek	Powierzchnia (m kw.)	Strefa	Deweloper/Właściciel
Pacific Office Building	17 600	Południe Górne	Kronos Real Estate
Karolkowa Business Park	14 700	Zachód	Grupa Asbud
Dzielna 60	6 800	Północ	Ochnik Development
X2 Boutique Office	6 500	Południowy Wschód	Facinelli 1
Carpathia Office House	4 700	Obrzeża Centrum	GD&K Group
Arche Pileckiego	3 500	Południowy Wschód	Arche

Źródło: PORF, DTZ

Tabela 2

Największe projekty biurowe planowane na 2015 r.

Budynek	Powierzchnia (m kw.)	Strefa	Deweloper/Właściciel
Royal Wilanów	33 700	Południowy Wschód	Capital Park
Spektrum Tower	28 000	Ścisłe Centrum	Europa Capital
Domaniewska Office Hub	27 300	Południe Górne	PHN & Unibep
Eurocentrum Office Complex II	27 000	Południowy Zachód	Capital Park
Multimedialny Dom Plusa	23 000	Południe Górne	White Stone Development
Astrum Biznes Park I	20 000	Południowy Zachód	Prochem
Warsaw Spire C	17 600	Obrzeża Centrum	Ghelamco

Źródło: PORF, DTZ

Tabela 3

Największe transakcje najmu zawarte w I kw. 2015 r.

Najemca	Wynajęta powierzchnia (m kw.)	Budynek	Strefa	Rodzaj transakcji
PZU	17 500	Konstruktorska Business Center	Południe Górne	Nowa transakcja
HP	10 400	University Business Center II	Południe Górne	Przedłużenie
P4 Sp. z o.o.	10 200	Marynarska BP	Południe Górne	Przedłużenie + ekspansja
Benefit Systems SA	6 000	Warsaw Spire C	Obrzeża Centrum	Nowa transakcja
Sygnity	5 500	Royal Wilanów	Południowy Wschód	Nowa transakcja
Volkswagen Bank Polska	4 400	Rondo I	Ścisłe Centrum	Przedłużenie
DNB	3 600	Marynarska Point II	Południe Górne	Przedłużenie
HSBC	3 200	Rondo I	Ścisłe Centrum	Nowa transakcja

Źródło: PORF, DTZ

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 / renegocjacji.
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 (500-1000 m kw.), uwzględniając popyt w każdej lokalizacji, dla obiektów o najwyższej jakości oraz specyfikacji, w najlepszych lokalizacjach na rynku.
PORF	W skład Polish Office Research Forum (PORF) wchodzi siedem firm doradczych działających na rynku nieruchomości: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ, JLL, Knight Frank i Savills. Przedstawiciele tych firm dążą do ujednoczenia publikowanych wskaźników poprzez zbieranie i porównywanie kwartalnych danych.

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-miesięczna 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



Dyrektor Zarządzający DTZ na region Europy Środkowo-Wschodniej

Alan Colquhoun
Starszy Dyrektor
+48 22 222 30 00
alan.colquhoun@dtz.com

Zespół Powierzchni Biurowych

Barbara Przesmycka
Dyrektor
+48 22 222 30 36
barbara.przesmycka@dtz.com

Zespół Zarządzania Nieruchomościami

Christopher Rasiewicz
Dyrektor
+48 22 222 30 40
christopher.rasiewicz@dtz.com

Zespół Doradztwa i Analiz Rynkowych

Kamila Wykrota
Dyrektor
+48 22 222 3133
kamila.wykrota@dtz.com

Zespół Powierzchni Handlowych

Renata Kuszniarska
Starszy Dyrektor
+48 22 222 30 72
renata.kuszniarska@dtz.com

Zespół Zarządzania Projektami i Doradztwa Inwestycyjno- Budowlanego

Andrew Frizell
Dyrektor
+48 22 222 31 22
andrew.frizell@dtz.com

Zespół Rynków Kapitałowych

Craig Maguire
Starszy Dyrektor
+48 22 222 30 24
craig.maguire@dtz.com

Zespół Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

Marc Le Bozec
Dyrektor
+48 22 222 30 54
marc.lebozec@dtz.com

Zespół Wycen

Urszula Sobczyk
Dyrektor
+48 22 222 31 80
urszula.sobczyk@dtz.com

Zespół Zarządzania Portfelami Nieruchomości Korporacyjnych

Ian Scattergood
Starszy Dyrektor
+48 22 222 31 90
ian.scattergood@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 wcześniej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na DTZ jako źródło danych.
© DTZ kwiecień 2015

Pełna lista publikacji
dostępna na stronie:
www.dtz.com/research

Global Headquarters
77 West Wacker Drive
18th Floor
Chicago, IL 60601 USA
phone +1 312 424 8000
fax +1 312 424 8080
email info@dtz.com

DTZ Poland
Złota 59 Street
8th Floor
Warsaw, 00-120
phone +48 22 2220 000
fax +48 22 2220 001
email info@dtz.pl