

Rynek biurowy w Polsce

II kw. 2015



Warszawa

Po dobrym 2014 r., poziom popytu w I poł. 2015 r. zanotował znaczący wzrost i wyniósł 390 200 m², dzięki rekordowym 221 100 m² wynajętym w II kw. (50% wzrost w porównaniu do I poł. 2014 r.). Wolumen wynajętej powierzchni w II kw. w dzielnicy Obrzeża Centrum zrównał się z tym z Mokotowa - do tej pory najchętniej wybieranej przez najemców dzielnicy biurowej (w obu dzielnicach wynajęto około 56 000 m²). Popyt zarejestrowany w dzielnicach centralnych stanowił 36% całkowitego wolumenu transakcji, co potwierdza chwilowe przesunięcie środka ciężkości w stronę Obrzeży Centrum (w szczególności okolic Ronda Daszyńskiego - tak zwanej bliskiej Woli). Niemniej jednak znaczący wolumen planowanej podaży, wyższy niż poziom absorpcji netto, doprowadzi do wzrostu pustostanów w Warszawie w II poł. 2015 r. oraz w 2016 r., szczególnie w dzielnicach centralnych.

W I poł. 2015 r. nowe umowy stanowiły prawie 255 000 m², dalsze 29 700 m² to ekspansje istniejących podmiotów. Popyt netto wyniósł 73% całkowitego wolumenu transakcji (niewielki wzrost w porównaniu do poprzednich kwartałów). Największymi transakcjami II kw. był przednajem na 21 000 m² dla poufnego najemcy w Warsaw Spire, odnowienie umowy EY na 13 500 m² w Rondo 1, przednajem Aviva na 12 000 m² w Gdański Business Center oraz przednajem na 6 200 m² dla Centrum Unijnych Projektów Transportowych w Warsaw Spire. Uważamy, że popyt będzie utrzymywał się na wysokim poziomie także w kolejnych kwartałach 2015 r. oraz w 2016 r.

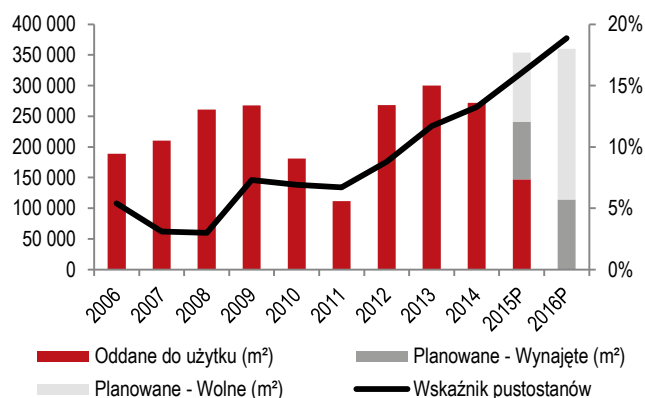
W I poł. 2015 r. do użytku oddano prawie 147 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, w tym 88 000 m² w II kw. Największymi obiektami wprowadzonymi na rynek w II kw. były Postępu 14 (34 300 m²), Spektrum Tower (27 300 m²) oraz Park Rozwoju (16 800 m²).

Aktywność deweloperska pozostaje na wysokim poziomie. Obecnie ponad 725 000 m² jest w budowie, a dalsze 28 000 m² przechodzi modernizację. Szacujemy, że 46% z 207 000 m² nowej podaży przewidzianej na II poł 2015 r. jest zabezpieczone umowami najmu.

Wskaźnik pustostanów zanotował wzrost; na koniec II kw. wyniósł 14,1% (17,5% w COB, 13,5% na Obrzeżach Centrum oraz 13,7% Poza Centrum). Spodziewamy się utrzymania trendu wzrostowego wraz z wejściem na rynek nowej podaży w II poł. 2015 r. oraz w 2016 r.

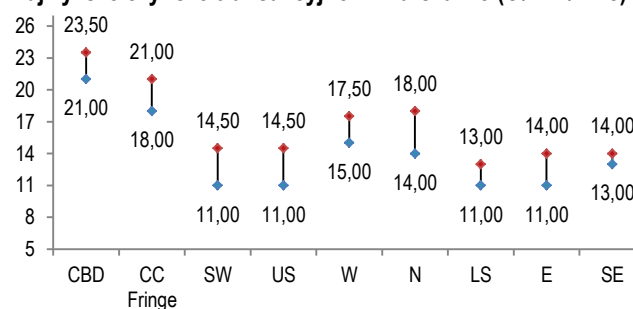
Stawki czynszu odnotowały niewielki spadek na przestrzeni II kw. Co więcej, pomimo wysokiego popytu, znacząca aktywność deweloperska spowoduje dalsze presje zniżkowe na czynsze najmu. Dotyczyć to będzie również starszych, niższej jakości zasobów biurowych. Obecnie najwyższe czynsze transakcyjne w Centrum wahają się od 21 do 23,5 € / m² / miesiąc, oraz od 11 do 18 € / m² / miesiąc poza Centrum.

Biura oddane do użytku (m²), planowane (m²) i wskaźnik pustostanów



Źródło: JLL, PORF, I poł. 2015, P-prognoza

Najwyższe czynsze transakcyjne w Warszawie (€ / m² / m-c)



Źródło: JLL, I poł. 2015

Główne rynki biurowe w Polsce (poza Warszawą)

Rok 2014 był bardzo pozytywny dla miast regionalnych, a I poł. 2015 r. bez wątpienia potwierdza utrzymanie tego trendu. W tym roku przekroczony zostanie rekordowy popyt z 2014 r., aktywność deweloperska pozostanie w trendzie wzrostowym, a najemcy będą mieli szerszy wybór zarówno pod względem lokalizacji jak, i standardu budynku.

Rynek sprzyja firmom poszukującym biur i oferuje szerokie spektrum opcji (szczególnie jeśli uwzględnimy wolumen powierzchni w budowie). W I poł. roku odnotowano rekordowy popyt na poziomie 298 650 m² (444 600 m² w całym 2014 r.). W II kw. 2015 r. przeważająca część umów najmu została zawarta w Krakowie, Trójmieście i Wrocławiu. Kraków przoduje w tym zestawieniu z 35% udziałem (105 100 m² w I poł. 2015 r. wobec 144 800 m² w 2014 r.). Poznań popytowo już przewyższa wolumeny odnotowane w całym 2014 r. w tym mieście. Sektor nowoczesnych usług dla biznesu niezmiennie pozostaje strategicznym najemcą na rynkach regionalnych.

Po rekordowych, pod względem nowej podaży, pierwszych trzech miesiącach 2015 r., II kw. odnotowuje jeszcze wyższe wolumeny nowej powierzchni dostarczanej na rynek. Deweloperzy oddali do użytku łącznie, we wszystkich miastach regionalnych, 14 biurów o łącznej powierzchni biurowej 107 700 m² (prawie 40% udziału należało do Wrocławia, a 27% do Trójmiasta). Największymi dostarczonymi budynkami były Olivia Business Center – Olivia Six w Gdańsku (17 300 m²) oraz West Gate we Wrocławiu (16 000 m²). Obecnie, podaż w budowie wynosi 656 900 m² z czego 21% jest już zabezpieczone umowami najmu.

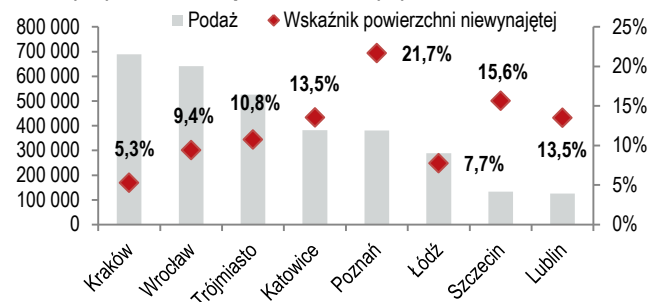
Wzrost podaży, który zbiega się w czasie z rekordowymi wskaźnikami popytu powoduje, że wskaźniki powierzchni niewynajętej pozostają chwilowo stabilne lub odnotowują niewielkie spadki, jak na przykład w Katowicach, Wrocławiu, Trójmieście, Krakowie czy Łodzi. Największy spadek w tym kwartale zarejestrowany został w Poznaniu (1,6 pp). W Lublinie wskaźnik pustostanów wzrósł o 3,1 pp, a w Szczecinie o 1,5 pp.

Najwyższe czynsze transakcyjne w miastach regionalnych pozostały stabilne w tym kwartale. Tylko w Poznaniu zaobserwowaliśmy

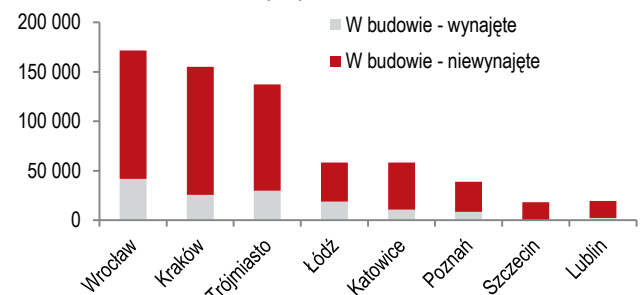
obniżenie górnej granicy czynszowej o 0,5€. Najniższe czynsze nadal oferowane są w Lublinie, gdzie stawki wahają się obecnie od 11€/ m²/m-c do 12€/ m²/ m-c, a najwyższe w Poznaniu, Wrocławiu i Krakowie (14 – 14,5€/ m²/ m-c).

Nasza prognoza na II poł. 2015 r. dla miast regionalnych jest bardzo pozytywna. Niemniej jednak oczekiwana, rekordowo duża nowa podaż wskazuje na to, że nie wszystkie rynki pozostaną stabilne pod względem pustostanów. Miasta o najwyższych obecnie poziomach niewynajętej powierzchni, jak np. Poznań, będą się stabilizować ze względu na niewielkie wolumeny powierzchni w budowie i przewidywany, wyższy niż 2014 r., popyt.

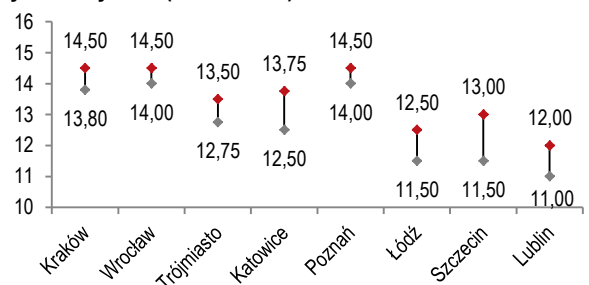
Podaż (m²) i wskaźnik pustostanów (%)



Powierzchnia w budowie (m²)



Najwyższe czynsze (€/ m² / m-c)



Źródło wykresów: JLL, II kw. 2015

JLL

Anna Młyniec
Head of Office Agency
and Tenant Representation,
ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Tel. +48 22 318 0000
Fax +48 22 318 0099
anna.mlyniec@eu.jll.com

www.jll.pl

JLL

Mateusz Polkowski
Associate Director
Research & Consultancy
ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Tel. +48 22 318 0042
Fax +48 22 318 0099
mateusz.polkowski@eu.jll.com

www.jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.



officefinder.pl