



OGRANICZENIA EKONOMICZNE ŹRÓDŁEM SPADKU POPYTU

POPYT

Popyt w 3 kw. przewyższył 113.000 mkw. Jest to wynik o tyle dobry, że osiągnięty podczas wakacji w warunkach, w których wiele firm wciąż odkłada decyzje o ilości zajmowanej powierzchni oraz podpisaniu umowy najmu. Niemniej jednak dotychczasowa aktywność najemców zanotowała spadek o 35% w stosunku do rekordowego 2019 roku (1-3 kw.).

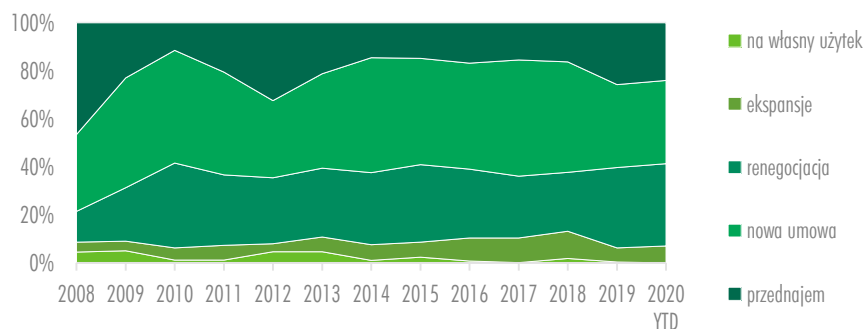
Wśród najbardziej aktywnych sektorów w pierwszych trzech kwartałach roku znalazły się usługi finansowe i usługi profesjonalne, które odpowiadały odpowiednio za 24% i 17% dotychczasowo wynajętej powierzchni.

Renegocjacje umów najmu stanowiły 48% popytu, natomiast jedynie 4% powierzchni zostało wynajęte w budynkach w budowie.

Absorpcja za trzy pierwsze kwartały roku wyniosła 110.300 m kw., co przekłada się o 21% spadek r-d-r.

Wśród największych transakcji zawartych w minionym kwartale znalazły się dwie renegocjowane umowy: Medcover w budynku Equator II (6.200 m kw.) oraz Santander i DLA Piper (5.500 i 5.300 m kw.) w Atrium 2.

STRUKTURA NAJMU W WARSZAWIE



Źródło: CBRE, 3 kw. 2020

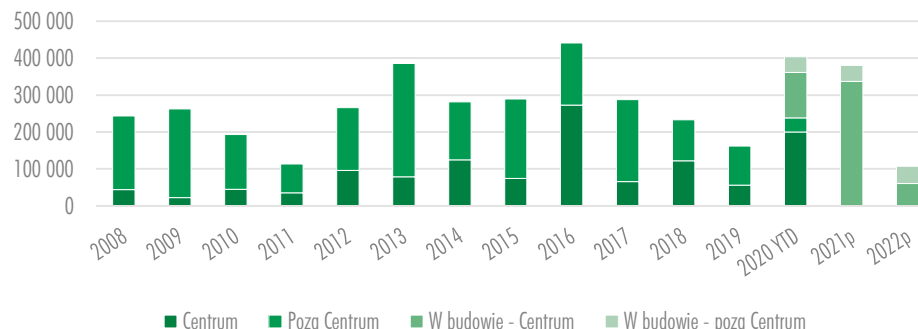
PODAŻ

To był aktywny kwartał dla deweloperów – 131.500 mkw. nowej powierzchni zostało dostarczone na rynek w siedmiu projektach (za 67% dostarczonej powierzchni odpowiadały dwa budynki kompleksu The Warsaw HUB). Tym samym Warszawa oferuje obecnie 5,82 milionów mkw. powierzchni biurowej.

Warunki rynkowe nie wpłynęły na zmianę decyzji dotyczących rozpoczęcia budowy – Skanska Property Poland zaczęła budowę projektu P180 na Mokotowie (32.000 m kw.), natomiast Dor Group rozpoczął realizację DOR Plaza w korytarzu Żwirki i Wigury (14.600 m kw.).

W budowie pozostaje ponad 650.000 mkw., a 80% tej powierzchni zasili zasoby centrum miasta.

PRZYROST PODAŻY POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



Źródło: CBRE, 3 kw. 2020

CONTACTS

JOANNA MROCZEK
 HEAD OF CEE
 RESEARCH & MARKETING
 +48 500 000 583
joanna.mroczek@cbre.com

ŁUKASZ KAŁĘDKIEWICZ
 HEAD OF A&T SERVICES
 +48 501 501 586
lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY SNAPSHOT | Q3 2020

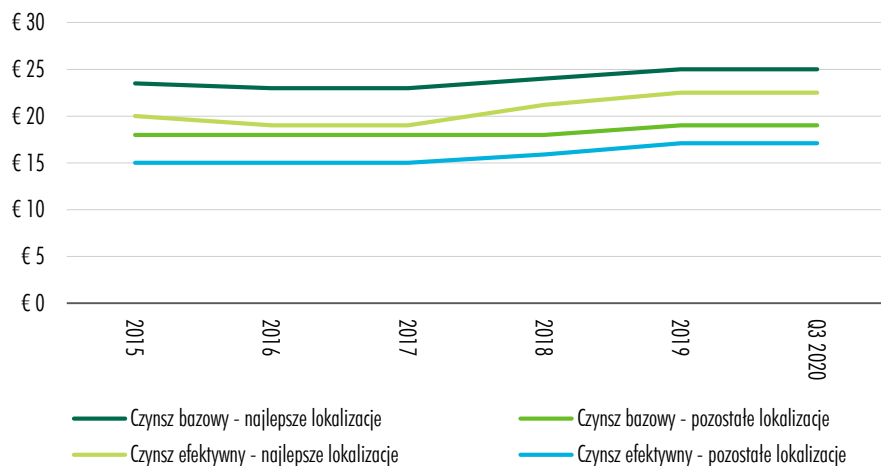


KWARTALNA ZMIANA WSPÓŁCZYNNIKA PUSTOSTANÓW



Źródło: CBRE, 3 kw. 2020

POZIOM CZYNSZU BAZOWEGO W WARSZAWIE (m kw./m-c)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2020

DOSTĘPNA POWIERZCHNIA

Na koniec 3 kw. 2020 Warszawa oferowała 559.200 m kw. powierzchni biurowej dostępnej „od zaraz”. Przekłada się to na współczynnik pustostanów na poziomie 9,60% i jest najwyższym współczynnikiem od dwóch lat. W stosunku do ubiegłego kwartału jest to wzrost o 170 pb., natomiast warto zauważyć, że kwartalne wzrosty dostępnej powierzchni między 4 kw. 2008 a 4 kw. 2009 wahały się między 120 a 160 pb., a wzrost podaży w 2016 skutkowało podniesieniem współczynnika pustostanów o 180 pb.

Na wzrost współczynnika pustostanów, poza czynnikami ekonomicznymi miało wpływ dostarczenie na rynek nowej podaży, która została przednajeęta średnio w 66%.

Znacznie większy wzrost pustostanów odnotowano w centrum niż poza Centrum. Na koniec Q3 dostępne było 8,4% powierzchni w Centrum (wzrost o 3,4% w stosunku do ubiegłego kwartału).

STAWKI CZYNSZU

Stawki czynszu bazowego pozostają na niezmiennym poziomie. Za najlepsze powierzchnie biurowe w Centrum wynoszą 25 EUR/ m kw./ miesiąc, natomiast poza Centrum 15,50 EUR/ m kw./ miesiąc.

Czynsz bazowy w mniej prestiżowych budynkach wynosi natomiast 16 – 19 EUR/ m kw. w Centrum oraz 12 – 13,5 EUR/ m kw. poza Centrum.

Część właścicieli uelastycznia podejście do pakietów motywacyjnych i jest skłonnych zwiększać wkład finansowy, co wywiera presję na czynsze efektywne. Poza stawkami czynszu, coraz bardziej istotnymi elementami negocjowanych umów najmu stają się termin najmu oraz dodatkowe opcje, które zwiększają elastyczność kontraktu.

CONTACTS

JOANNA MROCEK
 HEAD OF CEE
 RESEARCH & MARKETING
 +48 500 000 583
joanna.mroczek@cbre.com

ŁUKASZ KAŁĘDKIEWICZ
 HEAD OF A&T SERVICES
 +48 501 501 586
lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.