

Warszawa, II kw. 2020 r.

Zmiana r/r      Prognoza na 12 m.

**7,9%**

Wskaźnik pustostanów w Warszawie



**€24,00**

Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach



**4,50%**

Stopa kapitalizacji za najlepsze aktywa w Warszawie



Źródło: Cushman & Wakefield

## Wskaźniki ekonomiczne II kw. 2020 r.

Zmiana r/r      Prognoza na 12 m.

**1061 tys.**

Całkowite zatrudnieni w Warszawie



**1,6%**

Stopa bezrobocia w Warszawie



**6,0%**

Stopa bezrobocia w Polsce



Źródło: GUS

## GOSPODARKA: Silne odbicie polskiej gospodarki jest spodziewane w drugiej połowie 2020 / 2021

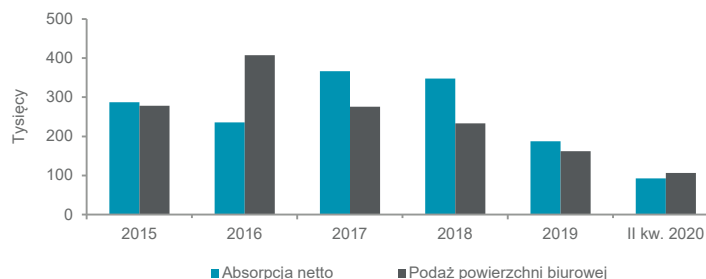
Okres kwarantanny spowodowany wybuchem pandemii Covid-19 doprowadził do przejścia większości firm w tryb pracy zdalnej i ograniczenia aktywności biznesowej. Ponadto, Polska gospodarka prawdopodobnie po raz pierwszy od 1989 roku wejdzie w fazę recesji, co spowoduje zmianę krajobrazu gospodarczego, który w najbliższych miesiącach wpłynie również na rynek nieruchomości biurowych. Zgodnie z ostatnimi prognozami Oxford Economics, PKB w Polsce w 2020 roku spadnie o 3,5% (r/r). Według oficjalnych danych GUS, w drugim kwartale 2020 roku zmniejszyła się o 4,5% w ujęciu rocznym. Niemniej jednak, wraz z dalszym luzowaniem ograniczeń przewiduje się mocne odbicie obu wskaźników w kolejnych kwartałach.

## PODAŻ: 254 600 mkw. jest planowane do oddania w drugiej połowie 2020 r.

Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie w pierwszej połowie 2020 roku powiększyły się o 106 800 mkw. i wyniosły 5,69 mln mkw. W ostatnich sześciu miesiącach oddane do użytku zostały: dwie fazy projektu Varso (39 900 i 6 500 mkw. – HB Reavis), Chmielna 89 (25 150 mkw. – Cavatina), DSV HQ (20 035 – DSV) oraz kolejna faza Browarów Warszawskich – Biura przy Willi (14 940 mkw. – Echo Investment). W okresie trwania kwarantanny nie wprowadzono żadnych rozporządzeń ograniczających prace budowlane. Niemniej jednak, ze względu na wydłużenie procesów administracyjnych, ograniczoną dostępność pracowników oraz ryzyko przerwania łańcucha dostaw, oddanie do użytku niektórych projektów zostało przesunięte z drugiego na trzeci kwartał 2020 r.

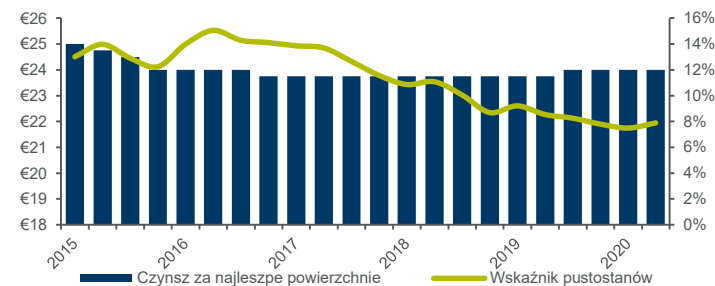
Obecnie w budowie znajduje się blisko 680 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej planowanej do oddania w latach 2020-2022. Według szacunków Cushman & Wakefield w 2020 roku ukończonych zostanie blisko 361 400 mkw., z czego ok. 254 600 mkw. w drugiej połowie roku. Jest to wartość ponad dwukrotnie wyższa niż w 2019 roku. Biorąc pod uwagę poziom przednająca, projekty te mają duże prawdopodobieństwo realizacji zgodnie z harmonogramem. Planowaną podaż powierzchni na 2021 rok szacuje się na 339 000 mkw., z czego część projektów, która nie ma zabezpieczonych umów najmu, może zostać przesunięta na 2022 rok. W latach 2022-2023 spodziewamy się natomiast wystąpienia efektu luki podażowej ze względu na ograniczenie decyzji o rozpoczęciu realizacji nowych projektów do momentu ustabilizowania sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie. Wyjątkiem mogą być projekty, które zostaną sfinansowane z środków własnych.

## POPYT I PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ



Źródło: Cushman & Wakefield

## POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



Źródło: Cushman & Wakefield

## **WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: Pomimo wysokiego poziomu wynajmu w budynkach oddanych w pierwszej połowie 2020 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej wzrósł**

Pogarszająca się koniunktura gospodarcza doprowadziła do wzrostu poziomu pustostanów, który pomimo tego, że w ujęciu rocznym jest niższy niż w analogicznym okresie w 2019 roku, to kwartał do kwartału wzrósł o 0,4 pp. i wyniósł 7,9%. Niemniej jednak jest to jeszcze niewielki wzrost widoczny w statystykach, ponieważ rynek nieruchomości reaguje z opóźnieniem na wszelkie zmiany koniunkturalne.

Największy wzrost pustostanów został odnotowany w takich strefach jak Mokotów (+14 900 mkw. / 14,1%), Wschód (+5 130 mkw. / 8,6%) oraz Centrum (+5 900 mkw. / 5,7%). Ponadto, zauważalnym trendem jest zwiększenie powierzchni oferowanej na podnajem. Według szacunków w II kw. 2020 roku, blisko 50 000 mkw. powierzchni biurowych w Warszawie było dostępne w tej formie, co nie jest uwzględnione w statystykach dotyczących pustostanów.

## **POPYT: Okres kwarantanny spowodował spadek aktywności najemców o 17% r/r**

Okres kwarantanny oraz niepewność związana z wpływem pandemii koronawirusa na gospodarkę spowodowała, że część najemców zdecydowała się na tymczasowe wstrzymanie decyzji o trwających procesach negocjacji umów najmu. Popyt brutto w pierwszym półroczu wyniósł 334 800 mkw. i był niższy o 17% niż w analogicznym okresie 2019 roku. Warto zaznaczyć, że większość transakcji zawartych w pierwszym półroczu to ciągle procesy które rozpoczęły się przed wybuchem pandemii. Do największych transakcji możemy zaliczyć podpisanie umowy przednajmu w budynku Generation Park Y przez grupę PZU (46 500 mkw.), umowę najmu DSV zawartą z nabywcą ich budynku na Mokotowie (20 035 mkw.) oraz renegeocjacje umowy najmu przez Poczta Polska (19 010 mkw.) w budynku Domaniewska Office Hub.

Struktura transakcji w pierwszej połowie roku jest zbliżona do tej odnotowanej w pierwszej połowie 2019 r. Nowe umowy stanowiły 62% wszystkich zawartych umów w badanym okresie a renegeocjacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 30% i 8%.

## **STAWKI CZYNSZÓW: Stawki za najlepsze powierzchnie pozostały bez zmian**

Pomimo pogarszającego się sentymentu wśród uczestników rynku stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe nie uległy zmianie i znalazły się na poziomie 24 EUR/mkw./miesiąc w centrum i 15 EUR/mkw./miesiąc poza centrum. Utrzymanie stawek na niezmienionym poziomie jest wynikiem zamknięcia transakcji na warunkach sprzed rozpoczęcia pandemii. W kolejnych kwartałach możemy spodziewać się korekty warunków komercyjnych, jeśli popyt na powierzchnie biurowe spadnie, a gospodarka nadal będzie nadal utrzymywać się na zwolnionych obrotach.



## Wskaźniki rynkowe

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto w II kw.	Popyt brutto w 1P 2020	Ukończone projekty w I poł. 2020	Projekty w budowie	Czynsze za najlepsze powierzchnie (w EUR)
Centralny Obszar Biznesu	930 300	53 250	5,7%	25 800	38 850	46 650	151 200	24,00
Centrum	1 341 100	60 550	4,5%	86 800	136 200	40 100	452 400	20,25
Wschód	235 100	20 300	8,6%	2 200	8 200		21 500	15,00
Jerozolimskie	735 500	41 850	5,7%	7 400	17 000		15 000	15,00
Mokotów	1 457 700	205 850	14,1%	67 300	112 000	20 050	46 200	14,50
Północ	120 200	9 350	7,8%		4 400			14,50
Puławska	192 600	9 250	4,8%		6 650			13,50
Ursynów, Wilanów	126 600	7 100	5,6%	1 600	1 800			15,00
Zachód	252 400	16 900	6,7%	2 700	3 800		2 800	15,00
Żwirki i Wigury	296 300	23 800	8,0%	2 100	5 900			14,50
<b>Warszawa</b>	<b>5 687 800</b>	<b>448 200</b>	<b>7,9%</b>	<b>195 900</b>	<b>334 800</b>	<b>106 800</b>	<b>689 100</b>	<b>15,00/24,00</b>

Wszystkie dane o powierzchniach podawane w metrach kwadratowych

## NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU

Budynek	Strefa	Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Generation Park Y	Centrum	PZU	46 500	Umowa przednajmu
DSV HQ	Mokotów	DSV	20 050	Nowa umowa
Domaniewska Office Hub	Mokotów	Poczta Polska	19 000	Ekspansja i renegotjacja
Konstruktorska BC	Mokotów	Poufny najemca	17 500	Renegocjacja

## NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE

Budynek	Strefa	Sprzedawca/Nabywca	Powierzchnia (mkw.)
D48	Mokotów	Penta/IAD Investments	26 500
Nowogrodzka Square	Centrum	Yareal/Amundi Real Estate	11 500

## NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W 2020 R.

Budynek	Strefa	Największy najemca	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Varso II	Centra Business District	CIC, BGK	40 000	HB Reavis
Chmielna 89	City Centre	PKO	25 200	Globalworth
DSV HQ	Mokotów	DSV	20 050	Corum AM

Źródło: Cushman & Wakefield

## KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research

+48 606 993 860 / [katarzyna.lipka@cushwake.com](mailto:katarzyna.lipka@cushwake.com)

## JAN SZULBORSKI

Senior Consultant

+48 722 202 933 / [jan.szulborski@cushwake.com](mailto:jan.szulborski@cushwake.com)

## cushmanwakefield.com

## O CUSHMAN &amp; WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradcą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 51 tysięcy pracowników w 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2018 roku jej przychody wyniosły 8,2 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne.

©2020 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczególnie w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.