



Warszawa, III kw. 2020 r.

Zmiana r/r Progniza na 12 mies.

9,6%

Wskaźnik pustostanów w Warszawie



€23,75

Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach



4,75%

Stopa kapitalizacji za najlepsze aktywa w Warszawie



GOSPODARKA: Silne odbicie polskiej gospodarki jest spodziewane już w 2021 roku

Okres kwarantanny spowodowany wybuchem pandemii Covid-19 doprowadził do spadku PKB w II kw. 2020 roku o 8,9% w porównaniu do analogicznego okresu w 2019 roku. Odbicie gospodarcze w drugiej połowie 2020 roku będzie zależę w dużej mierze od dalszego rozwoju pandemii, ograniczeń wprowadzanych przez polski rząd oraz aktywności gospodarczej. W rezultacie prognozy dla Polski na 2020 rok wskazują spadek PKB w porównaniu do 2019 roku. Niemniej jednak, zgodnie z aktualnymi prognozami, wzrost gospodarczy powinien powrócić na ścieżkę wzrostu już w 2021 roku.

PODAŻ: 238 300 mkw. zostało oddanych do użytku w pierwszych trzech kwartałach 2020

Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku powiększyły się o 238 300 mkw. i wyniosły 5,82 mln mkw. Do największych projektów oddanych do użytku w ostatnich trzech miesiącach możemy zaliczyć wielofunkcyjny kompleks The Warsaw Hub (Ghelamco – B – 43 400 mkw. i C – 45 600 mkw.), Biura przy Warzelni (Echo Investment – 24 000 mkw.) oraz kolejną fazę projektu The Park (White Stare Real Estate – 10 000 mkw.).

Obecnie w budowie znajduje się blisko 590 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej planowanej do oddania w latach 2020-2022. Według szacunków Cushman & Wakefield w całym 2020 roku ukończonych zostanie blisko 355 000 mkw., natomiast w 2021 roku – ok. 340 000 mkw. Biorąc pod uwagę obecną sytuację pandemiczną i ograniczoną aktywność najemców spodziewamy się ograniczenia liczby nowych projektów wprowadzonych na rynek z terminem oddania do użytku w latach 2022-2024, co może doprowadzić do wystąpienia efektu luki podażowej w tym okresie.

Źródło: Cushman & Wakefield

Wskaźniki ekonomiczne III kw. 2020 r.

Zmiana r/r Progniza na 12 m.

1 077 tys.

Całkowite zatrudnieni w Warszawie



1,8%

Stopa bezrobocia w Warszawie



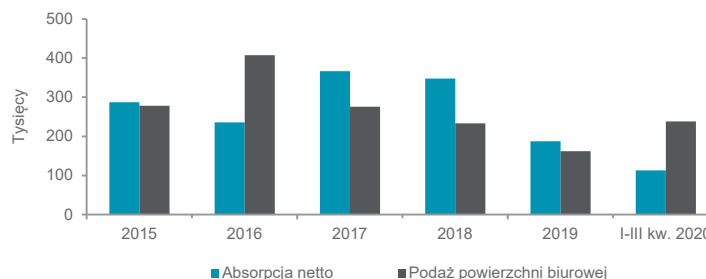
6,1%

Stopa bezrobocia w Polsce



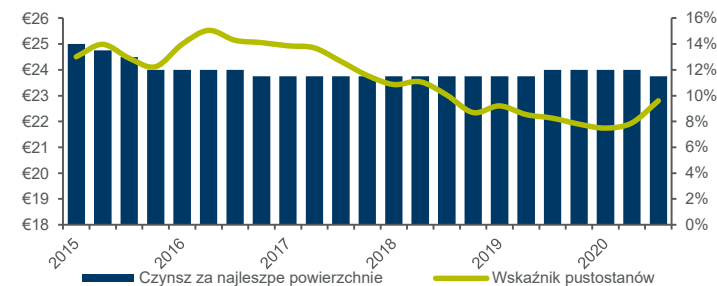
Źródło: GUS

POPYT I PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ



Źródło: Cushman & Wakefield

POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



Źródło: Cushman & Wakefield

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: osiągnął najwyższy poziom od III kw. 2018 roku

Niepewna sytuacja gospodarcza i malejąca aktywność najemców w ostatnich dwóch kwartałach doprowadziły do odwrócenia trendu kompresji wskaźnika powierzchni niewynajętej. W okresie ostatnich trzech miesięcy poziom pustostanów w Warszawie wzrósł o ponad 110 000 mkw. i wyniósł 559 200 mkw. Analizując rozkład dostępnej powierzchni biurowej, tylko około 8% znajdowało się w projektach oddanych do użytku w tym kwartale. Wzrost dostępności powierzchni biurowej przełożył się na wzrost wskaźnika pustostanów, który na koniec III kwartału 2020 r. wyniósł 9,6% i wzrósł o 1,7 pp. w ujęciu kwartalnym.

Ponadto, w ostatnich kwartałach mogliśmy zaobserwować zwiększoną liczbę ofert podnajmów na warszawskim rynku biurowym. Według szacunków w III kw. 2020 roku całkowita powierzchnia oferowanych podnajmów wyniosła ponad 85 000 mkw., co przekłada się na wzrost tego typu dostępnych powierzchni o ponad 74% kwartał do kwartału.

POPYT: Okres kwarantanny spowodował spadek aktywności najemców w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku o 35% r/r

Okres kwarantanny oraz niepewność związana z wpływem pandemii koronawirusa na gospodarkę spowodowały, że część najemców zdecydowała się na tymczasowe wstrzymanie decyzji o procesach dotyczących negocjacji umów najmu. Popyt brutto w pierwszym trzech kwartałach wyniósł 447 500 mkw. i był niższy o 35% niż w analogicznym okresie 2019 roku. W samym III kw. 2020 r. łączna aktywność najemców wyniosła 113 200 mkw. i była niższa o 65% w porównaniu do analogicznego okresu w 2019 roku. Znaczący procentowy spadek wolumenu transakcji w ostatnim kwartale w ujęciu rocznym wynika między innymi z rekordowej aktywności najemców w III kw. 2020 roku.

W III kw. 2020 roku uległa zmianie dotychczasowa struktura transakcji, w której dominowały nowe umowy. W ostatnich pięciu latach odpowiadały one za średnio 61% wszystkich zawieranych na rynku transakcji. W bieżącym kwartale ten typ umów odpowiadał jedynie za 48% wolumenu transakcyjnego, a renowacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 48% i 4%. Spodziewamy się utrzymania tego trendu w kolejnych kilku kwartałach, ponieważ część najemców, których umowy niedługo wygasają, może zdecydować się na ich krótkoterminowe przedłużenie.

STAWKI CZYNSZÓW: Ograniczona aktywność najemców oraz wzrost dostępnej powierzchni spowodował korektę stawek za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie

Wraz z pogarszającym się sentymentem wśród uczestników rynku, stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe dla stref Centrum i Poza Centrum spadły o 0,25 EUR/mkw./miesiąc i znalazły się na poziomie 23,75 EUR/mkw./miesiąc w Centrum i 14,75 EUR/mkw./miesiąc poza Centrum. Korekta stawek wynika z coraz większej liczby ofert dotyczących podnajmów oraz większej presji na oferowanie zachęt dla najemców przez deweloperów. W kolejnych kwartałach możemy spodziewać się dalszej korekty warunków komercyjnych, jeśli popyt na powierzchnie biurowe utrzyma trend spadkowy, a gospodarka nadal będzie pracować na zwolnionych obrotach.

Wskaźniki rynkowe

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto w III kw.	Popyt brutto w I – III kw 2020	Ukończone projekty w I – III kw 2020	Projekty w budowie	Czynsze za najlepsze powierzchnie (w EUR)
Centralny Obszar Biznesu	931 500	64 700	6,9%	16 900	55 700	46 600	151 200	23,75
Centrum	1 456 000	136 400	9,4%	39 300	176 200	153 100	345 500	20,00
Wschód	239 100	22 500	9,4%	3 300	11 500	4 000	17 500	14,75
Jerozolimskie	747 400	49 300	6,6%	10 600	27 600	11 900		14,75
Mokotów	1 460 300	216 000	14,8%	28 600	139 250	22 600	62 300	14,25
Północ	120 200	9 500	7,9%	1 900	6 300			14,25
Puławska	192 600	10 100	5,3%	4 800	11 400			13,25
Ursynów, Wilanów	126 600	8 700	6,9%	600	2 400			14,75
Zachód	252 400	16 000	6,4%	2 600	6 400		2 800	14,75
Żwirki i Wigury	296 300	26 100	8,8%	4 800	10 600			14,25
Warszawa	5 822 400	559 200	9,6%	113 200	447 350	238 200	579 300	14,75/23,75

Wszystkie dane o powierzchniach podawane w metrach kwadratowych

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W 2020 R.

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

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W 2020 R.

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
The Warsaw Hub C	City Centre West	Getin Noble Bank	45 600	Ghelamco
The Warsaw Hub B	City Centre West	CW, Standard Chartered	43 400	Ghelamco
Varso II	Centra Business District	CIC, BGK	40 000	HB Reavis

Źródło: Cushman & Wakefield

KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research

+48 606 993 860 / katarzyna.lipka@cushwake.com

JAN SZULBORSKI

Senior Consultant

+48 722 202 933 / jan.szulborski@cushwake.com

cushmanwakefield.com

O CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 53 tysiące pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2019 roku jej przychody wyniosły 8,8 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.