

DTZ Property Times

Warszawa Biura I kw. 2014

Rynek najemcy

20 maja 2014

Spis treści

Podaż	2
Popyt	2
Pustostany	3
Czynsze	3

Autor

Bożena Kowalska

Konsultant, Consulting & Research
+ 48 22 222 3135
bozena.kowalska@dtz.com

Kontakty

Kamila Wykrota

Dyrektor, Consulting & Research
+ 48 22 222 3130
kamila.wykrota@dtz.com

Magali Marton

Head of CEMEA Research
+ 33 (0)1 4964 4954
magali.marton@dtz.com

Fergus Hicks

Global Head of Forecasting
+44 (0)20 3296 2307
fergus.hicks@dtz.com

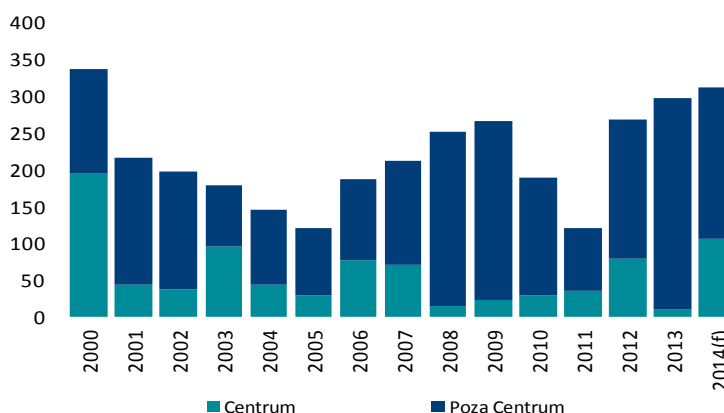
Hans Vrensen

Global Head of Research
+44 (0)20 3296 2159
hans.vrensen@dtz.com

- Warszawski rynek biurowy powiększył się w pierwszym kwartale 2014 roku o 10 budynków o łącznej powierzchni 84 300 m kw. Tym samym zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą obecnie 4 200 000 m kw.
- Zgodnie z planami deweloperów, w ciągu kolejnych dziewięciu miesięcy 2014 roku zostanie dostarczone około 230 000 m kw., co przełoży się na 310 000 m kw. nowej podaży w całym 2014 roku. Będzie to najwyższa odnotowana wartość od 2000 roku. W 2015 nowa podaż może osiągnąć 240 000 m kw.
- Wolumen transakcji najmu w I kw. 2014 wyniósł ponad 86 500 m kw. (z wyłączeniem renegocjacji), co stanowi zbliżoną wartość w porównaniu do IV kw. 2013 roku i jednocześnie o 11% niższą w porównaniu z analogicznym okresem roku 2013. Odnowienia i renegocjacje obowiązujących umów najmu wciąż stanowią widoczny trend na warszawskim rynku biurowym.
- W związku z dużym wolumenem nowej podaży, stopa pustostanów wzrosła w Warszawie nieznacznie o 0,5 punktu procentowego w porównaniu do VI kw. 2013 i wyniosła 12,2% na koniec marca 2014. Jest to najwyższa wartość odnotowana od 2003 roku.
- Czynsze wywoławcze za najlepsze powierzchnie biurowe znajdują się na poziomie 22,5-25,5 euro za m kw. za miesiąc w centrum i 13,5-15,5 euro poza centrum.

Wykres 1

Nowa podaż w Warszawie, (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, WRF

Warszawa Biura I kw. 2014

Podaż

Warszawski rynek biurowy powiększył się w I kw. 2014 roku o 10 budynków o łącznej powierzchni 84 300 m kw. Tym samym zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynoszą obecnie 4 200 000 m kw.

Zgodnie z planami deweloperów, w ciągu kolejnych dziewięciu miesięcy 2014 roku zostanie dostarczone około 230 000 m kw., co przełoży się na 310 000 m kw. nowej podaży w całym 2014 roku. Będzie to najwyższa wartość odnotowana od 2000 roku, co może doprowadzić do tymczasowej nadpodaży.

W 2015 nowa podaż może osiągnąć 240 000 m kw., niemniej jednak ostateczna wielkość zależeć będzie od tempa wynajmu tej powierzchni.

W ciągu najbliższych dwóch lat strefy Południe Górne i Południowy Zachód wzmocnią swoje pozycje, jako największe poza centralne obszary biznesowe.

Popyt

Wolumen transakcji najmu w I kw. 2014 wyniósł ponad 86 500 m kw. (z wyłączeniem renegocjacji), co stanowi zbliżoną wartość w porównaniu do IV kw. 2013 roku i jednocześnie o 11% niższą w porównaniu z analogicznym okresem roku 2013.

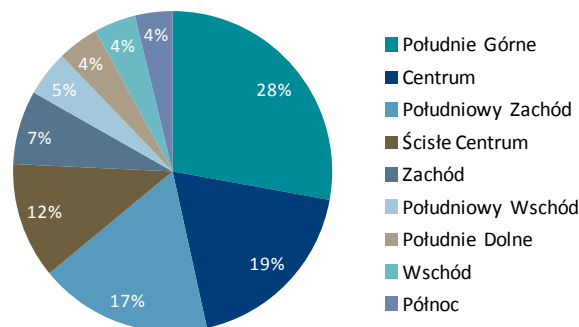
Ponad 34% łącznego popytu odnotowano w strefie Południe Górne, która po raz kolejny była najpopularniejszą lokalizacją wśród najemców.

Podobnie jak w ostatnich pięciu latach, w I kw. 2014 renegocjacje i odnowienia umów najmu pozostały popularną praktyką rynkową, a ich wolumen osiągnął prawie 50 000 m kw., co stanowi 30% łącznego popytu (148 000 m kw.). Zaledwie 11 600 m kw. wyniosły umowy przednajmu (8% zawartych transakcji), podczas gdy w 2013 roku stanowiły blisko 20% wolumenu najmu.

Biorąc pod uwagę pozytywne prognozy makroekonomiczne, DTZ jest zdania, że zainteresowanie najemców nową powierzchnią biurową pozostanie względnie stabilne do końca tego roku.

Wykres 2

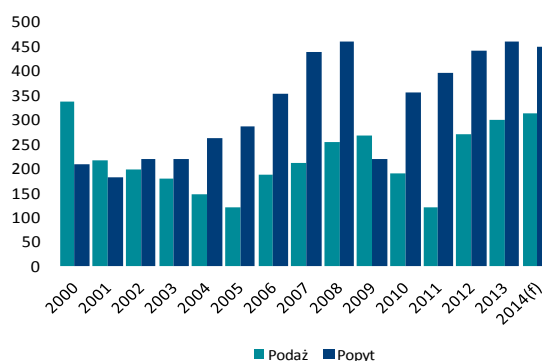
Zasoby powierzchni biurowej wg stref, I kw. 2014



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 3

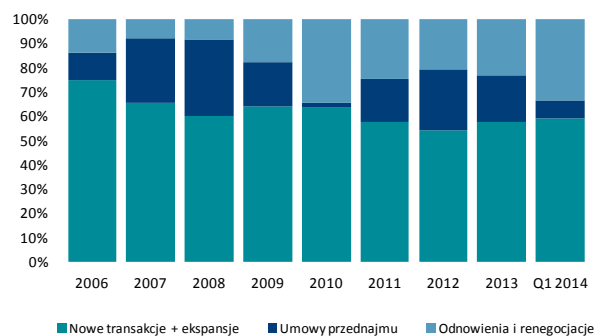
Nowa podaż i wolumen najmu bez renegocjacji (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 4

Wolumen najmu, podział na typ transakcji



Źródło: DTZ, WRF

Warszawa Biura I kw. 2014

Pustostany

W związku z dużym wolumenem nowej podaży stopa pustostanów wzrosła nieznacznie (o 0,5 pkt. proc.) w porównaniu do VI kw. 2013 i wyniosła 12,2% na koniec marca 2014. Jest to najwyższa wartość odnotowana od 2003 roku.

Najwyższy wskaźnik powierzchni niewynajętej został zarejestrowany w strefie Północnej (ponad 19%), na co wpływ ma współczynnik wolnej powierzchni w dwóch budynkach wynoszący ponad 80%. Najniższa stopa pustostanów została odnotowana w strefie Południowy Wschód (3,6%).

DTZ jest zdania, że w wyniku wysokiego wolumenu planowanej powierzchni a także niskiego poziomu przednamy w budynkach znajdujących się aktualnie w trakcie budowy planowanych do dostarczenia do końca 2014 roku (ok. 20%), wskaźnik pustostanów może wzrosnąć w do końca tego roku.

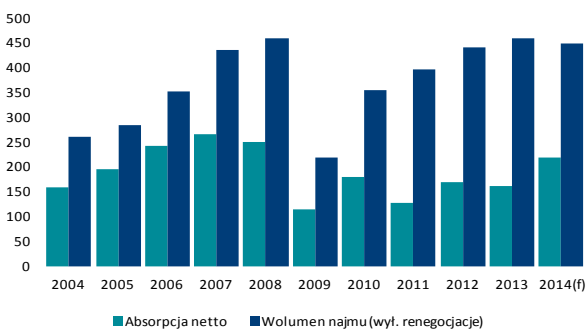
Czynsze

Stawki czynszów za najlepszą powierzchnię biurową pozostają na zbliżonym poziomie w porównaniu do poprzedniego kwartału, zarówno centrum jak i w pozostałych lokalizacjach. Czynsze wywoławcze za najlepszą powierzchnię biurową znajdują się na poziomie 22,5-25,5 euro za m kw. za miesiąc w centrum i 13,5-15,5 euro poza centrum. Średnie stawki wywoławcze oscylują pomiędzy 19-22 euro i 12-13 euro odpowiednio w strefach centralnych i w pozostałych lokalizacjach.

Ze względu na silną planowaną podaż oraz wysoką dostępność powierzchni, warszawski rynek biurowy jest aktualnie rynkiem najemcy. Właściciele nieruchomości w dalszym ciągu oferują wysokie pakiety zachęt dla najemców, co przekłada się na spadek czynszów efektywnych.

Wykres 7

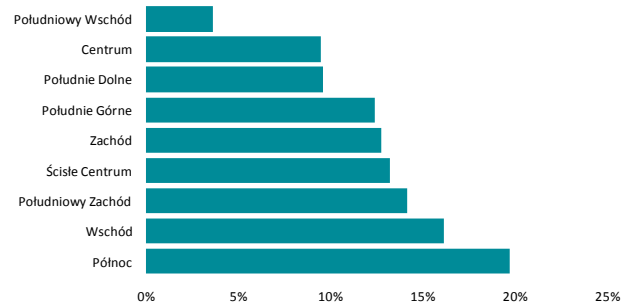
Absorpcja netto i wolumen najmu bez renegeacji (tys. m kw.)



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 5

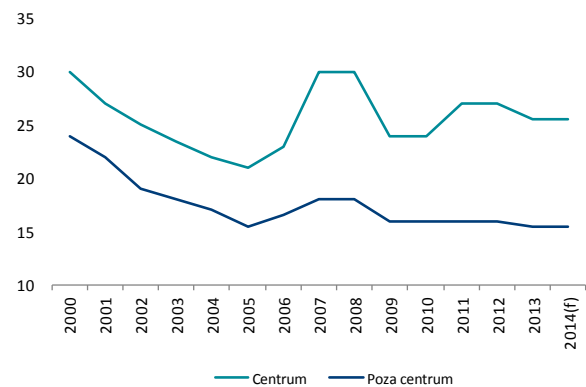
Wskaźniki pustostanów w Warszawie, I kw. 2014



Źródło: DTZ, WRF

Wykres 6

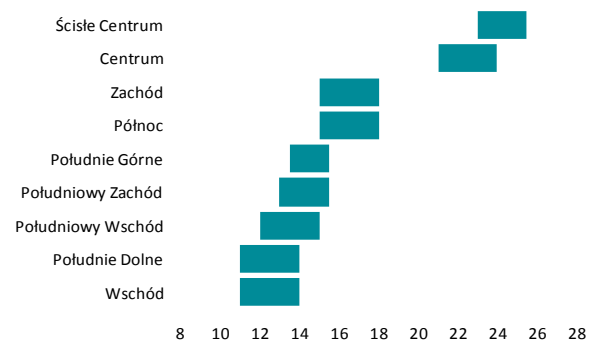
Wywoławcze stawki czynszów za najlepszą powierzchnię w Warszawie, euro za m kw. za miesiąc



Źródło: DTZ

Wykres 8

Wywoławcze stawki czynszów za najlepszą powierzchnię w Warszawie wg stref, euro za m kw. za miesiąc



Źródło: DTZ

Warszawa Biura I kw. 2014

Tabela 1

Największe budynki biurowe ukończone w I kw. 2014 roku

Budynek	Pow. biurowa (m kw.)	Strefa	Deweloper	Stopa pustostanów na dzień ukończenia
Atrium 1	15 700	Core	Skanska Property Poland	2,0%
Gdański Business Center 1 - B	15 000	North	HB Reavis	87,8%
Park Rozwoju - Phase I	16 000	Upper South	Echo Investment	36,0%
The Park B2	10 000	South West	AIG/Lincoln	41,4%
Bolero Office Point	9 700	South West	Real Managment	53,1%

Tabela 2

Największe projekty biurowe planowane do oddania na 2014 rok

Budynek	Pow. biurowa (m kw.)	Strefa	Deweloper
Eurocentrum Office Complex I	38 700	South West	Capital Park
Gdański Business Center 1 - A	32 000	North	HB Reavis
Warsaw Spire I (B)	20 000	City Centre	Ghelamco
Equator III (Nimbus)	19 500	South West	Immofinanz Goup

Tabela 3

Największe transakcje najmu zawarte w I kw. 2014 roku

Najemca	Wynajęta pow. biurowa (m kw.)	Budynek	Strefa	Rodzaj transakcji
Netia	13 200	Marynarska Business Park	Upper South	Renegocjacja
Polska Spółka Gazownictwa	6 800	Powisłe Park	Fringe	Nowa umowa
Citibank Internationa	4 700	Marynarska 12	Upper South	Nowa umowa
Altkom	4 300	Warsaw Trade Tower	Fringe	Renegocjacja i rozszerzenie
Provident	4 000	Gdański Business Center 1 - B	North	Umowa przednajmu
DZP	4 000	Rondo I	Core	Renegocjacja
K&L Gates	3 600	Plac Małachowskiego	Fringe	Umowa przednajmu
Henkel	3 600	Empark Saturn	Upper South	Renegocjacja
Ericsson	3 200	Park Rozwoju	Upper South	Nowa umowa

Źródło: DTZ, WRF

Mapa ze strefami rynku biurowego w Warszawie



Źródło: DTZ

Inne raporty DTZ Research

Inne raporty DTZ Research dostępne są na stronie internetowej www.dtz.com/research. Zaliczamy do nich następujące opracowania:

Occupier Perspective

Aktualizacje rynku z perspektywy najemców, z komentarzami, analizami, wykresami i danymi.

Global Occupancy Costs Offices

Global Occupancy Costs Logistics

Obligations of Occupation Americas

Obligations of Occupation Asia Pacific

Obligations of Occupation EMEA

Global Office Review

India Office Demand and Trends Survey 2013-14

Sweden Computer Games Developers - Listopad 2013

Property Times

Regularne aktualizacje rynku z perspektywy właścicieli zawierające komentarze, analizy, wykresy i dane.

Region Azji i Pacyfiku, Bangkok, Pekin, Berlin, Brisbane, Bristol, Bruksela, Budapeszt, Central London, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edynburg, Europa, Frankfurt, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Indie, Jakarta, Japonia, Kuala Lumpur, Luksemburg, Madryt, Manchester, Melbourne, Mediolan, Nanjing, Newcastle, Paryż, Polska, Praga, Qingdao, Rzym, Seul, Szanghaj, Shenyang, Shenzhen, Singapur, Sztokholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraina, Warszawa, Wuhan, Xian.

Investment Market Update

Regularne raporty przedstawiające sytuację na rynku inwestycyjnym zawierające komentarze, największe transakcje, wykresy, dane i prognozy.

Region Azji i Pacyfiku, Australia, Belgia, Czechy, Europa, Francja, Niemcy, Włochy, Japonia, Chiny, Azja Południowo-Wschodnia, Hiszpania, Szwecja, Wielka Brytania.

Money into Property

Już od ponad 35 lat jest to flagowy raport DTZ, który przedstawia analizę przepływów kapitałowych na rynku nieruchomości na całym świecie. Opracowanie to mierzy rozwój i strukturę globalnego rynku inwestycyjnego.

Jest dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania.

Foresight

Kwartalny komentarz, analiza i dostęp do naszych wewnętrznych prognoz, łącznie z DTZ Fair Value Index™. Dostępny dla następujących rynków: Globalny, Region Azji i Pacyfiku, Europa i Wielka Brytania. Ponadto, publikujemy również raport roczny.

Insight

Raporty tematyczne przedstawiające interesujące obszary z zakresu rynku nieruchomości.

Deflation and Commercial Property - Marzec 2014

Tokyo Retail Market 2014

Great Wall of Money – Marzec 2014

German Open Ended Funds – Marzec 2014

China Investment Market Sentiment Survey - Styczeń 2014

China The Technology Sector - Styczeń 2014

Czech Republic Green buildings - Grudzień 2013

Net Debt Funding Gap - Listopad 2013

UK secondary market pricing - Październik 2013

Quantitative Easing - UK Regions - Wrzesień 2013

Singapore Government Land Sales - Wrzesień 2013

Property Investment Guide Asia Pacific 2013-2014

DTZ Research – bazy danych

W celu uzyskania bardziej szczegółowych danych oraz informacji, możliwa jest ich subskrypcja. W tym celu prosimy o kontakt z: Graham Bruty, e-mail: graham.bruty@dtz.com.

- **Property Market Indicators**
Historyczne dane na temat rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku oraz Europie.
- **Prognozy dot. rynku nieruchomości, łącznie z DTZ Fair Value Index™**
Pięcioletnie prognozy dla rynku nieruchomości komercyjnych i przemysłowych w regionie Azji i Pacyfiku, Europie oraz Stanach Zjednoczonych Ameryki.
- **Investment Transaction Database**
Zagregowana baza danych transakcji inwestycyjnych zawartych w regionie Azji i Pacyfiku oraz w Europie.
- **Money into Property**
Flagowy produkt DTZ Research, już od 35 lat dostarczający dane dot. rynków kapitałowych

DTZ Research Kontakty

Global Head of Research

Hans Vrensen

Tel: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Global Head of Forecasting

Fergus Hicks

Tel: +44 (0)20 3296 2307

Email: fergus.hicks@dtz.com

Head of CEMEA Research

Magali Marton

Tel: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Head of Strategy Research

Nigel Almond

Tel: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

DTZ Business Kontakty

Chief Executive, EMEA

John Forrester

Tel: +44 (0)20 3296 2002

Email: john.forrester@dtz.com

Dział Rynków Kapitałowych

Craig Maguire

Tel: +48 22 222 30 00

Email: craig.maguire@dtz.com

Dyrektor Zarządzający, Europa Środkowo-Wschodnia DTZ

Alan Colquhoun

Tel: +48 22 222 30 00

Email: alan.colquhoun@dtz.com

Dział Wycen

Arkadiusz Bielecki

Tel: +48 22 222 30 00

Email: arek.bielecki@dtz.com

Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych

Kamila Wykrota

Tel: + 48 22 222 30 00

Email: kamila.wykrota@dtz.com

Dział Zarządzania Portfelami Nieruchomości Komercyjnych

Ian Scattergood

Tel: +48 22 222 30 00

Email: ian.scattergood@dtz.com

Dział Powierzchni Biurowych

Barbara Przesmycka

Tel: +48 22 222 30 00

Email: barbara.przesmycka@dtz.com

Dział Zarządzania Nieruchomościami

Christopher Rasiewicz

Tel: +48 22 222 30 00

Email: christopher.rasiewicz@dtz.com

Dział Powierzchni Handlowych

Renata Kuznierska

Tel: +48 22 222 30 00

Email: renata.kuznierska@dtz.com

Dział Powierzchni Przemysłowych i Logistycznych

Marzena Pobjewska

Tel: +48 22 222 30 00

Email: marzena.pobjewska@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 Maj 2014

