

Rekordowy poziom popytu na biura. Wysoka aktywność budowlana dalej wpływa na lekki wzrost pustostanów.

Popytu brutto na powierzchnie biurowe w całym 2013 r. osiągnął ponad 633 000 m² i przewyższył rekordowy rok 2012. Zarejestrowany wysoki poziom popytu netto (451 000 m²) potwierdza, że najemcy są chętni do zmiany biura na odpowiadające im zarówno pod kątem standardu jak i wielkości.

Sporą część transakcji najmu powierzchni biurowej stanowiły umowy przednajmu – w IV kw. było to 39% wszystkich umów związanych z relokacją firm. Należały do nich m.in. transakcje zawarte przez firmę z branży FMCG (10 100 m² w biurowcu Pacific), firmę doradcą KPMG (8 300 m² w Gdański Business Centre) oraz IBM (5 500 m² w The Park A2), który dodatkowo przedłużył swoją umowę na 5 300 m² w Wiśniowy Business Park. Znaczące renegecje przeprowadziły m.in. firmy Budimex (6 200 m² w Stawki 40) oraz Mondelez (3 600 m² w Trinity Park III).

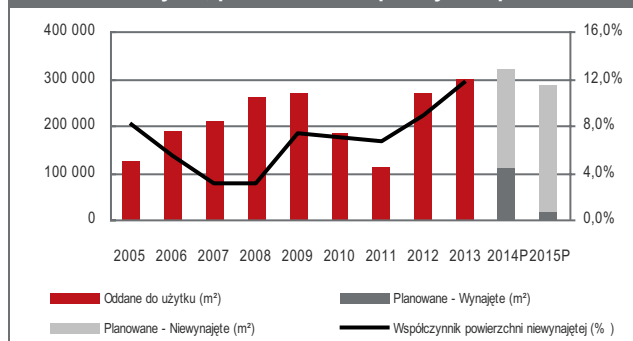
W 2013r. na rynek trafiło 300 000 m² nowych biur i był to najwyższy roczny wolumen powierzchni biurowej oddanej do użytku od 2000r. Szacujemy, że w 2014r. zostanie oddane do użytku 320 000 m² powierzchni, z której ponad 35% zostało już zabezpieczone umowami przednajmu.

Wysoka aktywność budowlana deweloperów, pomimo bardzo dobrych poziomów popytu, wpływa na lekki wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej. Sądzymy, że ten trend utrzyma się w 2014r. Pod koniec 2013 r. pustostany w Warszawie wynosiły 11,7% (0,8 pp więcej niż w III kw.), co oznacza, że w stolicy na najemców czeka około 483 000 m² wolnej powierzchni biurowej. Poza Centrum współczynnik powierzchni niewynajętej był wyższy od średniej dla Warszawy i wyniósł 12,2% w porównaniu do 10,6% w Centrum (12,2% w COB i 9,6% na obrzeżach Centrum).

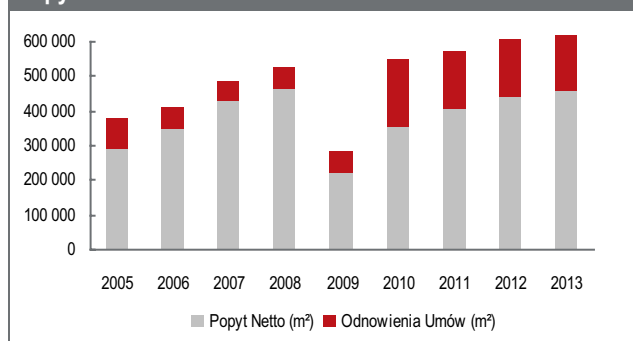
W IV kw. 2013r. najwyższe czynsze transakcyjne pozostały na poziomie porównywalnym z III kw. i wyniosły 22-24€ / m² / miesiąc w Centrum oraz 14,50-14,75€ / m² / miesiąc poza nim, w takich rejonach jak Mokotów. Spodziewamy się niewielkich presji zniżkowych .

Podsumowanie	IV kw. 2013 / I-IV kw. 2013	Zmiana kw-d-kw	Zmiana r-d-r	Prognoza 12 miesięcy
Popyt brutto (m ²)	115 000/ 633 000	-69 000	-42 000/ +25 000	➔
Popyt netto (m ²)	86 000/ 451 000	-50 000	-32 000/ +9 000	➔
Współczynnik pustostanów (%)	11,7	+0,8 pp	+2,9 pp	⬆️
Oddane do użytku (m ²)	52 000/ 300 000	-42 000	-69 000/ +32 000	➔
W trakcie realizacji (m ²)	591 000	+9 000	+46 000	⬇️
Najwyższe czynsze (€/m ² / miesiąc)	22-24	0%	-4%	⬇️
Najlepsze stopy kapitalizacji(%)	6,00-6,25	0/-0,25 pp	0/-0,25 pp	➔

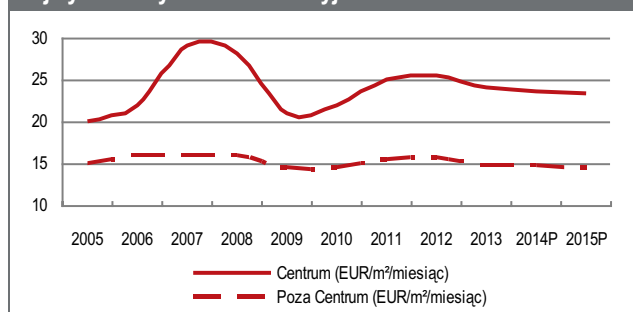
Oddane do użytku, planowane i współczynnik pustostanów



Popyt Netto i Brutto



Najwyższe Czynsze Transakcyjne



Największe rynki biurowe poza Warszawą IV kw. 2013r.

Kraków i Wrocław utrzymały pozycję lidera pod kątem popytu i powierzchni w budowie, Katowice i Trójmiasto również bardzo aktywne.

W 2013r. popyt brutto w głównych miastach w Polsce (z wyłączeniem Warszawy) wyniósł 370 000 m², poziom porównywalny do odnotowanego w 2012r. Popyt netto (224 000 m²) w tym okresie obniżył się o 26,5%. W samym IV kw. 2013r. zarejestrowano popyt brutto w wysokości 88 000 m². Największą aktywność najemców w ubiegłym roku zaobserwowano w Krakowie, Wrocławiu i Katowicach, natomiast w IV kw. prym wiodły pod tym względem Trójmiasto, Kraków i Wrocław. 40% podpisanych w IV kw. 2013r. transakcji stanowiły umowy przednajmu. Największe umowy tego typu w czwartym kwartale 2013r. zawarły: pofny najemca z branży konsultingowej (6 770 m² w Silesia Business Park A, Katowice), RWE (3 150 m² w Bonarka4Business bud. E, Kraków), Kemira (2 600 m² w Alchemii faza I, Trójmiasto) czy Tesco (2 570 m² w Kapelanka 42, Kraków). Inne znaczące transakcje dotyczyły Thomson Reuters (odnowienie, 9 000 m² w Baltic Business Center, Trójmiasto), DHL (odnowienie, 3 050 m² w Targowa 35, Łódź) czy SII (nowa umowa, 2 700 m² w Olivia Business Center Point&Tower, Trójmiasto).

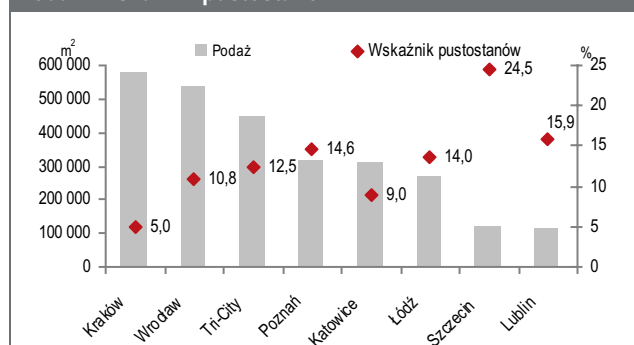
W IV kw. 2013r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w głównych miastach w Polsce** zwiększyły się o około 75 050 m². Nowych biur przybyło przede wszystkim we Wrocławiu (Aquarius Business House faza II, 10 000 m² oraz Millenium Tower IV, 7 800 m²); w Krakowie (głównie Bonarka 4 Business bud. D, 8 900 m² i Nautilus, 6 000 m²); w Trójmieście (Alchemia faza I, 16 300 m²) czy w Lublinie (m.in.: Nord Office Park B&C, 8 250 m² i JPBC Business Center, 4 400 m²). Innym oddanym w IV kw. projektem jest Euro-Centrum VIII (4 330 m²) w Katowicach. W 2013r. nowa podaż zwiększyła się o 10% w porównaniu do całego 2012r. (257 000 m² vs. 280 200 m²). Warto też odnotować, że zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Lublinie przekroczyły poziom 100 000 m².

Obecnie w głównych miastach Polski** poza Warszawą w aktywnej budowie pozostaje około 493 200 m² powierzchni biurowej, z czego

174 100 m² prawdopodobnie zasili największe rynki biurowe w I poł. 2014r. (47% tej powierzchni jest wynajęte). Najwięcej nowej powierzchni biurowej powstaje obecnie w Krakowie, Wrocławiu i Trójmieście.

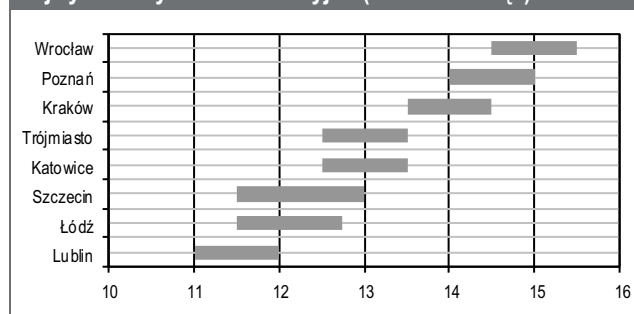
Na koniec IV kw. 2013r. współczynnik pustostanów utrzymywał się na stabilnym poziomie na sześciu z ośmiu głównych rynków biurowych w Polsce (z wyłączeniem Warszawy). Zwyżkowe presje na wskaźnik w odniesieniu do ubiegłego kwartału odnotowano w Lublinie i Szczecinie. W 2014r. na niektórych rynkach, z wysoką aktywnością deweloperów, możliwy jest wzrost wskaźnika pustostanów.

Podaż i wskaźnik pustostanów



Obecnie w najlepszych obiektach biurowych stawki czynszowe kształtują się od 11-12 €/m²/m-c w Lublinie do 15,50 €/m²/m-c we Wrocławiu. Łódź i Lublin to miasta, które w tym kwartale odnotowały niewielkie presje zniżkowe na czynsz.

Najwyższe czynsze transakcyjne (€/m²/miesiąc)



Źródło wszystkich wykresów: Jones Lang LaSalle

** Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Szczecin i Lublin

IV kw.2013	Warszawa	Kraków	Wrocław	Trójmiasto	Poznań	Katowice	Łódź	Szczecin	Lublin
Podaż (m ²)	4 113 100	577 900	535 000	447 800	314 500	308 550	267 100	120 300	110 400
Nowa podaż (m ²) IV kw. 2013 / I-IV kw. 2013	52 000 / 300 000	17 300 / 34 800	17 800 / 72 000	16 300 / 69 000	4 300 / 21 400	4 330 / 16 100	0 / 18 300	0 / 28 400	15 200 / 19 900
W budowie (m ²)	591 000	109 400	107 600	78 400	53 800	78 250	37 300	13 900	14 550
Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)*	11,7% ↑	5,0% →	10,8% →	12,5% →	14,6% →	9,0% →	13,5% →	24,5% ↑	15,9% ↑

* strzałki wskazują na zmianę kw-d-kw wskaźnika powierzchni niewynajętej

Kontakt:

Anna Młyniec
Head of Office Agency and
Tenant Representation,
Poland, Warsaw
+48 (0) 22 318 0000
anna.mlyniec@eu.jll.com

Mateusz Polkowski
Associate Director, Research & Consultancy
Poland, Warsaw
+48 (0) 22 318 0042
mateusz.polkowski@eu.jll.com

Agnieszka Sosnowska
Research Analyst,
Poland, Warsaw
+48 (0) 22 318 0056
agnieszka.sosnowska@eu.jll.com