

Rynek biurowy w Polsce

I kw. 2015



Warszawa

I kw. 2015 r. przyniósł kontynuację dobrej koniunktury na rynku biurowym z II poł. 2014 r. Całkowity popyt brutto przekroczył 168 000 m² i był o około 30% wyższy niż w analogicznym okresie ub. r. Najwięcej, bo ponad 61 600 m² (około 37% popytu) dotyczyło Mokotowa. Na znaczeniu zyskało także Centrum (COB i Obrzeża Centrum), gdzie wynajęto około 51 000 m² biur, tj. blisko jedną trzecią zarejestrowanego popytu. Około 87 000 m² wyniósł łączny wolumen nowych umów najmu zawartych w istniejących budynkach, kolejne 9 600 m² przypadło na ekspansje. Odnowienia dotyczyły około 48 600 m² biur (około 29%). Podobnie jak w minionych kwartałach, poziom przednajmów pozostawał nieznaczny i stanowił około 14% zarejestrowanego popytu. Do największych transakcji zawartych w I kw. 2015 r. należą: nowa umowa PZU w Konstruktorska Business Center (17 500 m²), odnowienie umowy najmu przez HP w University Business Center II (10 400 m²) oraz odnowienie i ekspansja przez P4 w Marynarska Business Park (10 200 m²). Uważamy, że popyt będzie utrzymywał się na wysokim poziomie także w kolejnych kwartałach 2015 r.

W ciągu ostatnich trzech miesięcy warszawski rynek biurowy powiększył się o osiem inwestycji biurowych o łącznej powierzchni około 59 000 m². Największe z nich to: Pacific (17 600 m²), Karolkowa Business Park (14 600 m²), Dzielna 60 (6 800 m²) oraz X2 Boutique Office (6 500 m²).

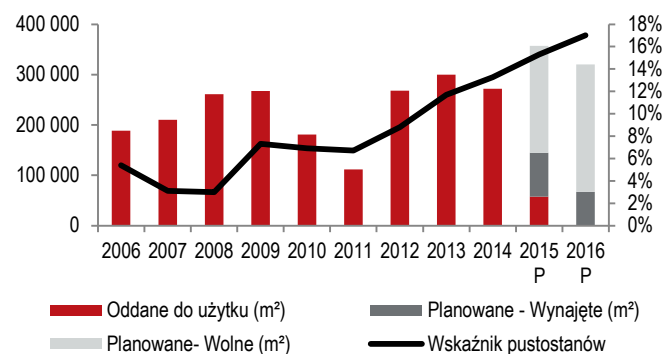
Aktywność budowlana pozostaje wysoka. Obecnie w budowie jest ponad 700 000 m² biur, kolejne 56 000 m² przechodzi gruntowną renowację. Szacujemy, że około 29% z 300 000 m² powierzchni biurowych planowanych do realizacji w okresie II-IV kw. 2015 r. jest już zabezpieczonych umowami najmu.

Współczynnik pustostanów odnotował chwilowy, nieznaczny spadek kw-d-kw do poziomu około 13% (w tym 15,5% zarejestrowane w COB, 13,9% na Obrzeżach Centrum oraz 12,4% poza Centrum). Spodziewamy się jednak, że wskaźnik powróci na ścieżkę wzrostu wraz z wejściem na rynek nowych inwestycji biurowych

przewidzianych do realizacji w II-IV kw. 2015 i 2016 r.

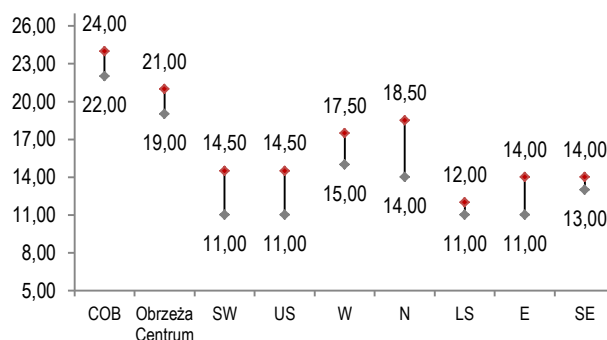
Stawki czynszowe pozostają stabilne, jednak w obliczu znacznej nowej podaży mogą znaleźć się pod zniżkową presją jeszcze w 2015 r. To dotyczyć będzie w szczególności starszych, niższej jakości zasobów biurowych. Obecnie, najwyższe czynsze transakcyjne w Centrum wahają się od 22 do 24 € / m² / miesiąc, oraz od 11 do 18,5 € / m² / miesiąc poza Centrum.

Biura oddane do użytku (m²), planowane (m²) i wskaźnik pustostanów



Źródło: JLL, PORF, I kw. 2015 r., P-prognoza

Najwyższe czynsze transakcyjne w Warszawie (€ / m² / m-c)



Źródło: JLL, I kw. 2015 r.

Główne rynki biurowe w Polsce (poza Warszawą)

Po rekordowym 2014 r. rynki regionalne nie zwalniają tempa. Przykładem jest wysoki popyt (132 000 m²), który był konsekwencją zawarcia kilku znaczących transakcji. Większość miast regionalnych istotnie wpływa na wolumen wynajętej powierzchni, aczkolwiek Kraków jest niezmiennie najpopularniejszą lokalizacją dla najemców biurowych (32 400 m²). Poziom popytu w Katowicach, Wrocławiu oraz Trójmieście wyniósł odpowiednio 27 800 m², 23 400 m² oraz 19 800 m². Do największych transakcji w I kw. 2015 należały: odnowienie umowy przez poufnego najemcę w Krakowie na 10 500 m², nowa umowa PKP CARGO na 7 600 m² w A4 Business Park II w Katowicach, przednajem Capgemini na 5 600 m² w Silesia Business Park B w Katowicach oraz przednajem ThyssenKrupp na 4 900 m² w Olivia Business Centre w Trójmieście.

W I kw. 2015 r. w miastach regionalnych wybudowano 90 500 m² nowej powierzchni biurowej. Jednak prawie połowa przypada na jeden projekt: pierwszą fazę Business Garden Poznań (40 600 m²). W Krakowie oddano 17 000 m², natomiast w Łodzi 15 400 m². Warto wspomnieć, że nowe realizacje na rynkach regionalnych znacznie przekroczyły wolumenowo projekty biurowe oddawane do użytku w stolicy. Dwoma największymi obiektami ukończonymi w I kw. 2015 roku (z wyłączeniem Business Garden Poznań) były: Bonarka for Business E (9 500 m²) w Krakowie oraz druga faza A4 Business Park (9 100 m²) w Katowicach.

Główne rynki biurowe poza Warszawą cechują się wysoką aktywnością deweloperską. Prawie 640 000 m² biur w tych miastach pozostaje w aktywnej budowie (1,4 miliona m² uwzględniając Warszawę). Wrocław jest liderem w tej kategorii z około 180 000 m² w budowie, a za nim Kraków oraz Trójmiasto odpowiednio 157 000 m² oraz 139 500 m². Co ciekawe, sporą część stanowią duże budynki biurowe o powierzchni ponad 20 000 m², tj. Business Garden faza I (37,700 m²) we Wrocławiu, Dominikański (35,600 m²) we Wrocławiu oraz Axis (21 800 m²) w Krakowie. Co istotne, Wrocław i Trójmiasto notują najwyższe współczynniki wynajęcia realizowanych biurowców, odpowiednio 35% oraz 28%.

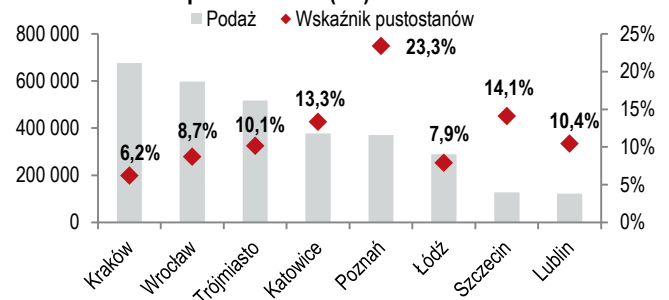
Wskaźnik pustostanów na rynkach regionalnych z wyjątkiem Poznania pozostał stabilny lub odnotował niewielki spadek. Najniższym poziomem niewynajętej powierzchni cechuje się Kraków (6,2%), a najwyższym Poznań (23,3%). Największe obniżenie tego

indeksu zostało odnotowane we Wrocławiu (1,8pp) oraz w Szczecinie (1,7pp).

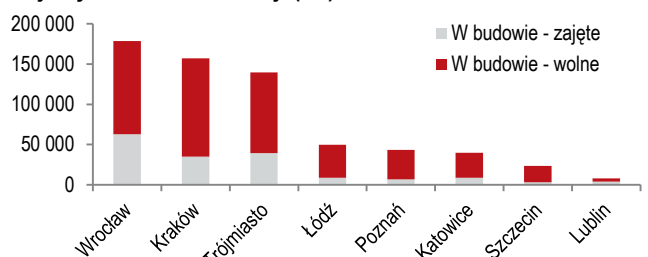
Najwyższe czynsze transakcyjne w miastach regionalnych wynoszą odpowiednio od 11-12€ / m² / m-c w Lublinie do 14-15€ / m² / m-c w Poznaniu. Średnie czynsze pozostają najwyższe w Krakowie i Poznaniu (13,5-14€ / m² / m-c), a najniższe w Lublinie (10€ / m² / m-c).

I kw. 2015 umocnił pozycję miast regionalnych na polskim rynku biurowym. Niewielki wolumen powierzchni oddanej do użytku pozwolił na stabilizację współczynnika pustostanów na tych rynkach (z wyjątkiem Poznania). Jednak wysoka aktywność deweloperska doprowadzi do znacznego wzrostu podaży w kolejnych kwartałach, co spowoduje wzrost wskaźnika niewynajętej powierzchni.

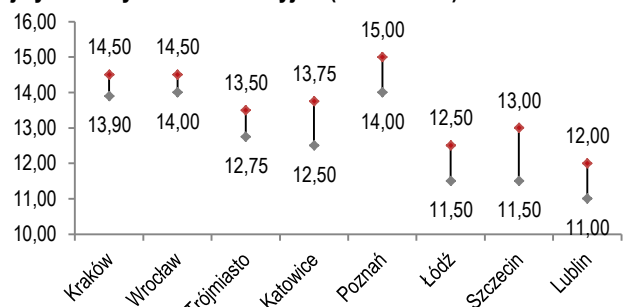
Podaż i wskaźnik pustostanów (m²)



Projekty w trakcie realizacji (m²)



Najwyższe czynsze transakcyjne (€ / m² / m-c)



Zródło wszystkich wykresów: JLL, I kw. 2015

JLL

Anna Młyniec
Head of Office Agency
and Tenant Representation,
ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Tel. +48 22 318 0000
Fax +48 22 318 0099
anna.mlyniec@eu.jll.com

www.jll.pl

JLL

Mateusz Polkowski
Associate Director
Research & Consultancy
ul. Królewska 16
00-103 Warszawa
Tel. +48 22 318 0042
Fax +48 22 318 0099
mateusz.polkowski@eu.jll.com

www.jll.pl

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2015. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced or transmitted in any form or by any means without prior written consent of Jones Lang LaSalle. It is based on material that we believe to be reliable. Whilst every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. We would like to be told of any such errors in order to correct them.



officefinder.pl