

Warszawski rynek biurowy

2016



243 300
Studenci

59 000
Absolwenci

76



Szkoły wyższe

25 na świecie

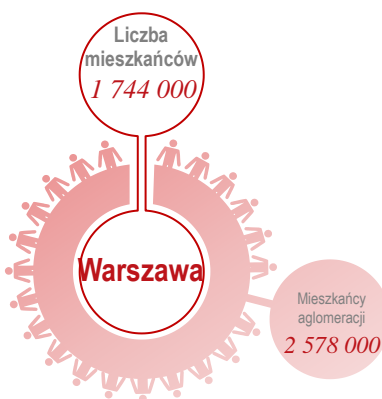


25 miejsce na świecie pod względem atrakcyjności dla inwestycji w sektorze BPO/SSC

36 700



Zatrudnienie w sektorze BPO/SSC/ITO/R&D



155



Liczba centrów BPO/SSC/IT/R&D w Warszawie



PLN 5 590

Średnie wynagrodzenie brutto
(135% średniej dla Polski)



€11 751

Siła nabywcza na mieszkańca na rok
(183% średniej dla Polski)



2,8%

Bezrobocie
(8,2% dla Polski)



70-80%

Wzrost zatrudnienia w centrach BPO/SSC/ITO/R&D

2016 był niezwykle ciekawym rokiem, zarówno w Polsce jak i na świecie. Jednym z najgorętszych tematów były zawirowania polityczne, a do największych niespodzianek należały Brexit, wybór Donalda Trumpa na prezydenta Stanów Zjednoczonych czy nowe inicjatywy polskiego rządu. Jednak dla Warszawy i jej rynku biurowego był to bardzo udany rok, stolica pokazała niewątpliwą siłę i potwierdziła pozycję regionalnego lidera.

Szereg czynników wpłynął na ten sukces. Liczne realizowane usprawnienia infrastrukturalne - rozbudowa drugiej linii metra, przebudowa ulicy Marynarskiej, jak również projekty planowane znacząco usprawnią system transportowy w Warszawie, co wpłynie na postrzeganie stolicy. Rynek nieruchomości również korzysta na takich inwestycjach, co potwierdza choćby dynamiczny rozwój okolic Ronda Daszyńskiego.

Główną charakterystyką rynku w zeszłym roku był imponujący wolumen nowej podaży, który doprowadził do wzrostu współczynnika pustostanów w mieście. Jednak dzięki wysokiemu popytowi oraz doskonałej absorpcji nowej powierzchni wzrost ten nie był znaczący. Liczne firmy zdecydowały rozpocząć lub rozszerzyć zakres dotychczasowej działalności w Warszawie i spodziewana jest kontynuacja tego trendu.

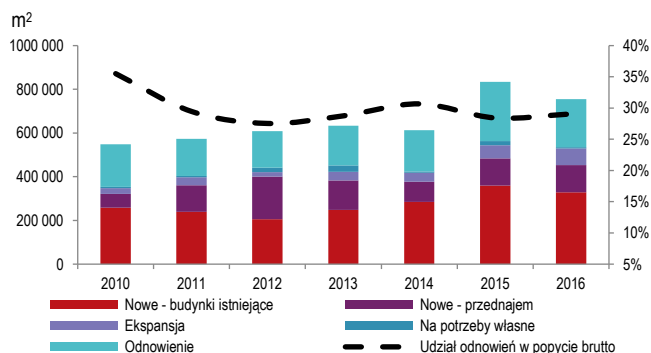
Popyt

2016 r. był bardzo dobry dla rynku najmu w stolicy, pomimo mniejszej liczby umów powyżej 10 000 m² (tylko dwie w porównaniu do dziesięciu w 2015 r.). Nowe projekty przyciągnęły prestiżowych najemców, międzynarodowe firmy rozszerzyły zakres działalności w Warszawie, a liczne korporacje zdecydowały się przedłużyć umowy najmu w obecnych lokalizacjach.

Ciekawym trendem w 2016 r. był również wzrost roli Warszawy jako atrakcyjnej lokalizacji dla firm z sektora nowoczesnych usług biznesowych. Wraz z coraz większą konkurencją na rynkach pracy oraz wzrostem wynagrodzeń w miastach regionalnych, rynek biurowy w stolicy zyskał olbrzymią szansę rozwoju. Przykładami niedawnych, nowych inwestycji w tym sektorze są Credit Suisse, Dentons, DLA Piper, William Demant, Bain & Company i inne.

W konsekwencji, roczny popyt w Warszawie kształtował się na poziomie 754 900 m². Jest to wynik nieznacznie niższy od rekordowego 2015 r., aczkolwiek wyższy o 23% w porównaniu do 2014 r. Co istotne, zainteresowanie firm Warszawą nieustannie rośnie, co pozwala na pozytywne prognozy na przyszłość.

Popyt brutto 2010–2016



Źródło: JLL, PORF, 2016

754 900 m² popyt brutto w 2016 r.

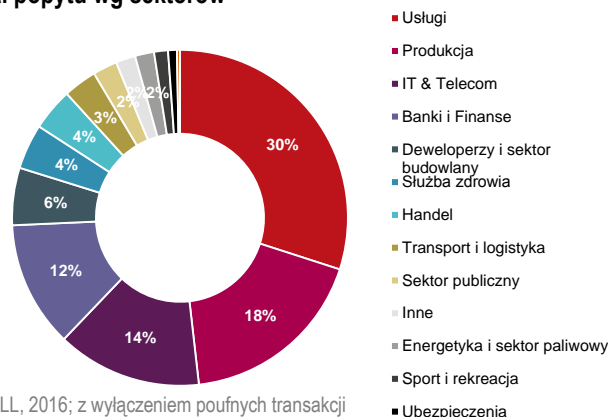
Największe zainteresowanie najemców wzbudziły dzielnice centralne, Mokotów oraz strefa South West. Jest to wynik zbieżny z poprzednimi latami, aczkolwiek należy wyodrębnić kilka znaczących czynników, które wyróżniły 2016 r. na tle lat poprzednich.

Mokotów, pomimo zlej prasy jakiej ostatnio doświadcza, nadal pozostaje jedną z kluczowych lokalizacji biznesowych w stolicy. Bogaty zasób firm obecnych na Mokotowie, efektywność kosztowa tej lokalizacji oraz realizowane projekty infrastrukturalne przełożyły się na popyt rzędu 155 100 m².

Okolice Ronda Daszyńskiego były magnesem dla firm poszukujących nowoczesnych powierzchni biurowych. Co więcej, całe centrum zanotowało silny napływ najemców co odzwierciedla nadzwyczaj wysoka absorpcja 90 000 m². Zainteresowaniem cieszyły się również okolice stacji metra Dworzec Gdański oraz korytarz Alei Jeruzolimskich.

Do najbardziej aktywnych najemców na warszawskim rynku biurowym należały firmy usługowe, produkcyjne, z sektora informatycznego oraz bankowego, na które przypadło łącznie 74% zapotrzebowania na powierzchnie biurowe w 2016 r.

Podział popytu wg sektorów



Źródło: JLL, 2016; z wyłączeniem poufnych transakcji

Do największych transakcji najmu w 2016 r. należały: przednajem BGŻ BNP Paribas na 22 000 m² w planowanym projekcie na ulicy Kasprzaka, odnowienie umowy na 12 300 m² przez firmę z sektora usług medycznych w Parku Postępu, odnowienie i ekspansja firmy z sektora informatycznego łącznie na 8300 m² w Warsaw Financial Center oraz przednajem Allegro na 7600 m² w Q22.

W wyniku relatywnie wysokiej dostępności powierzchni w Warszawie, prawie 43% (328 300 m²) wynajętych biur stanowiły nowe umowy w budynkach istniejących. Około 219 400 m² przypadło na odnowienia, natomiast dalsze 125 500 m² to przednajemy, a 6 100 m² stanowiły ekspansje najemców, co jest wynikiem wyższym niż w 2015 r. Biorąc pod uwagę ogólny spadek popytu w Warszawie jest to imponujący rezultat. Największe umowy tego typu podpisały takie firmy jak: JLL (7300 m²) w Warsaw Spire A, AC Nielsen (4100 m²) w Gdański Business Center D, wspomniana firma z sektora informatycznego w Warsaw Financial Center oraz AXA (3800 m²) w Warsaw Trade Tower.

Podaż

2016 r. cechował się bardzo dużą aktywnością deweloperów. Ponad 407 000 m² zostało oddanych do użytku, z czego najbardziej spektakularnymi projektami były dwie wieże: Warsaw Spire A (59 100 m²; Ghelamco Poland) oraz Q22 (46 400 m²; Echo Investment), jak również Gdański Business Center D (29 300 m²; HB Reavis), West Station I (28 700 m²; HB Reavis) i inne.

Aktywność deweloperska koncentrowała się głównie na Obrzeżach Centrum (ukończono ponad 123 000 m² biur), w strefie South West (87 600 m²) oraz Centralnym Obszarze Biznesowym (COB; 72 100 m²). Co ciekawe, na Mokotowie oddano zaledwie jeden projekt – Wołoską 24, co jest wynikiem zdecydowanie niższym od długookresowej średniej dla tej dzielnicy. Natomiast aktywność budowlana w tej strefie kształtuje się na poziomie 100 000 m².

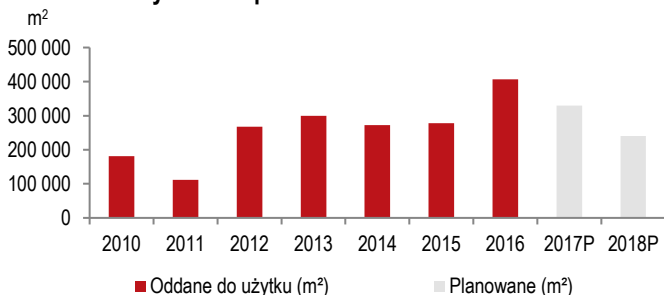
Na panoramę i architekturę Warszawy wpłyną rozpoczęte w ubiegłym roku budowy i rozbiórki istniejących obiektów. Do tych ostatnich należy rozbiórka Universalu, budynku położonego w samym sercu Warszawy. Przez długi czas był on jednym z najbardziej znanych obiektów w stolicy, ale w ostatnich latach znacznie stracił na prestiżu. W miejscu tego budynku powstanie wieża biurowa, której deweloperem będzie S+B Gruppe. Do najbardziej oczekiwanych nowych realizacji należą: The Warsaw Hub (Ghelamco Poland), Mennica Legacy Tower (Golub Gethouse) oraz kompleks biurowy Spark (Skanska Property Poland). Również firma HB Reavis rozpoczęła prace nad Varso Place, parkiem biurowym którego elementem będzie jeden z najwyższych wieżowców w Europie. Zarówno Spark jak i Varso Place będą fazowane.

675 000 m² w budowie

Obecnie około 675 000 m² nowoczesnych powierzchni biurowych pozostaje w trakcie realizacji na terenie Warszawy, z czego 46% powstaje w Centrum oraz 54% poza nim. Aktywność budowlana w stolicy jest na dość wysokim poziomie, aczkolwiek planowany wolumen nowej podaży w 2017 r. będzie niższy niż ten w 2016 r.

W 2017 roku strefa South West będzie przyciągać uwagę ze względu na wolumen nowych inwestycji. Ukończone zostaną dwa duże obiekty: Business Garden III–VII (łącznie około 55 000 m², Vastint) oraz West Station II (34 100 m², HB Reavis) i wiele innych. Znaczna liczba projektów zostanie oddana do użytku również w dzielnicach centralnych, a do największych budynków należeć będą Generation Park X (19 300 m², Skanska Property Poland), Wronia 31 (14 400 m², Ghelamco Poland), CEDET (14 300 m², ImmoPoland) oraz Ethos (12 100 m², Kulczyk Silverstein Properties).

Oddane do użytku oraz planowane 2010–2018



Źródło: JLL, PORF, 2016

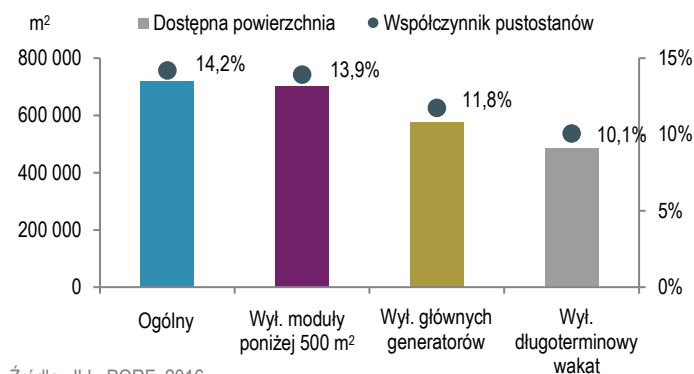
Poziom pustostanów

Poprzedni rok przyniósł duże wahania współczynnika pustostanów w Warszawie. W pierwszym półroczu, za sprawą znaczącego wolumenu nowej podaży, wskaźnik ten zauważalnie wzrósł. Jednak wysoki popyt oraz stopniowa absorpcja nowej podaży pozwoliły na spadek współczynnika w drugiej połowie roku.

W porównaniu do 2015 r. poziom pustostanów wzrósł o 1,9 pp (z 12,3% na koniec 2015 r. do 14,2% w IV kw. 2016 r.). W pierwszej połowie 2016 r., kiedy na rynek trafiło 360 100 m² nowoczesnej powierzchni biurowej, wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie sięgnął 15,4% (17,1% w COB, 17,9% na Obrzeżach Centrum oraz 14,4% poza Centrum).

Drugie półrocze 2016 odznaczało się stabilizacją współczynnika pustostanów oraz absorpcją nowej powierzchni. Sytuacja ta była zgodna z oczekiwaniami rynkowymi, a dalszy spadek wakatów może również nastąpić w kolejnych kwartałach. Co więcej, skorygowane wartości współczynnika pustostanów, które pozwalają na bardziej wnikliwą analizę sytuacji rynkowej, prezentują ten współczynnik w granicach od 10,1% do 14,2%.

Skorygowany współczynnik pustostanów w Warszawie



Źródło: JLL, PORF, 2016

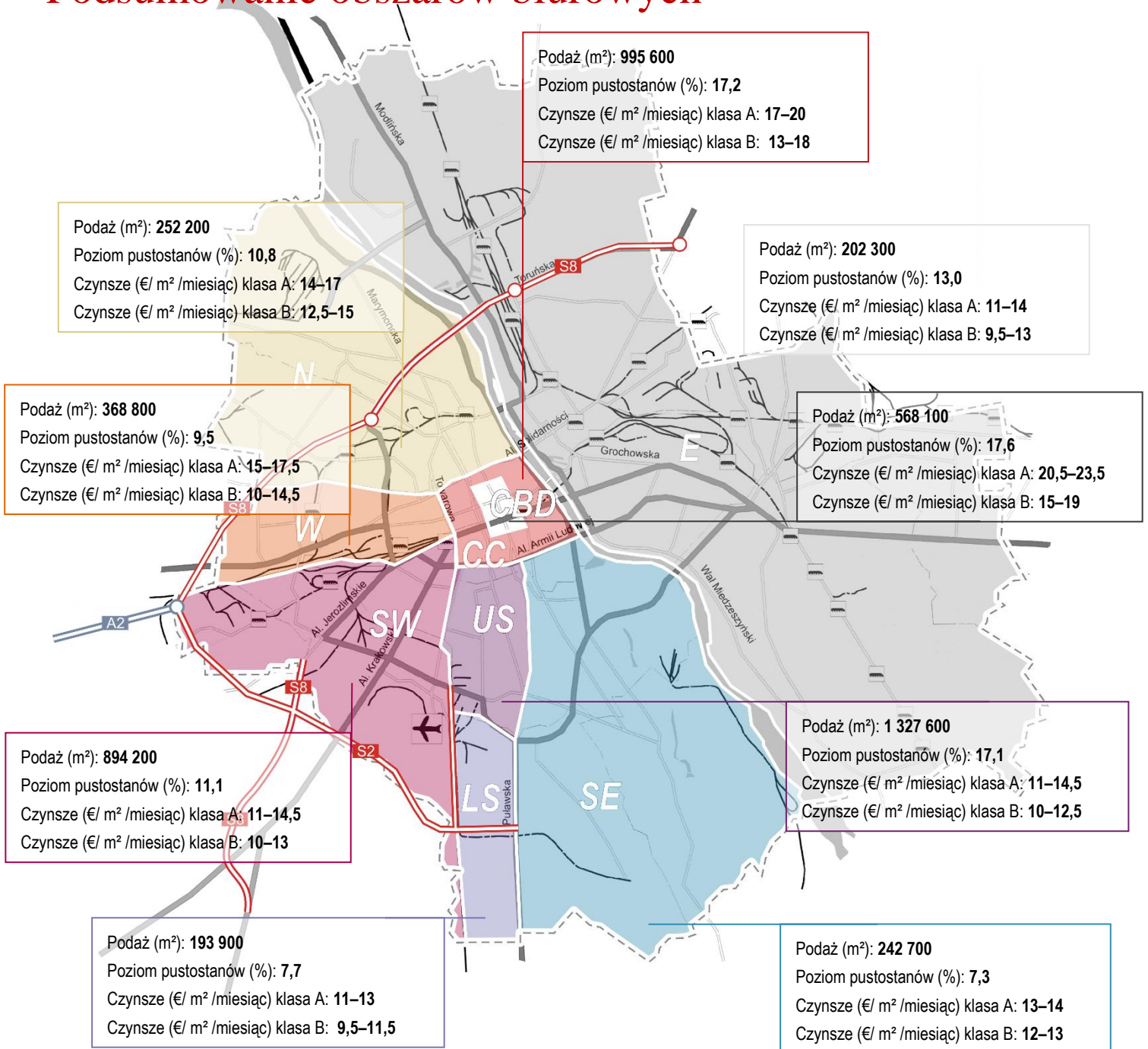
Z około 718 800 m² powierzchni dostępnej na wynajem, 32% znajduje się na Mokotowie (prawie 226 900 m²). Znaczną ilość powierzchni dostępnej od ręki oferują również Obrzeża Centrum (171 100 m²) oraz COB (99 700 m²). Najmniej powierzchni niewynajętej znajduje się w strefach Lower South (15 000 m²) oraz South East (17 800 m²).

Czynsze

W 2016 r. najwyższe czynsze transakcyjne pozostały względnie stabilne. Drobne korekty stawek, przede wszystkim dolnych granic czynszowych, zaobserwowano jednak w kilku dzielnicach. Obecnie czynsze w Centrum kształtują się na poziomie od 20,5 do 23,5 € / m² / miesiąc (nieznaczna korekta z 21 – 23,5 € / m² / miesiąc w poprzednich kwartałach). Poza centrum czynsze wahają się w przedziale 11-17 € / m² / miesiąc (niewielki spadek z 11-18 € / m² / miesiąc).

Najwyższe czynsze transakcyjne mogą znaleźć się pod presją zniżkową w 2017. Jednak najprawdopodobniej zostanie ona odzwierciedlona w pakietach zachęt dla najemców (takich jak wakacje czynszowe czy dopłaty do aranżacji powierzchni), nie w obniżce czynszów transakcyjnych.

Podsumowanie obszarów biurowych



* Skorygowany współczynnik pustostanów odzwierciedla całkowity wolumen dostępnej od zaraz powierzchni na wynajem, wyliczając moduły, które mogą być postrzegane jako nieatrakcyjne biorąc pod uwagę warunki rynkowe.

Skorygowany współczynnik pustostanów został policzony używając trzech różnych metodologii przedstawionych poniżej:

- pomniejszając ogólny poziom dostępnej powierzchni o małe moduły poniżej 500 m², lub
- pomniejszając ogólny poziom wakatów o tzw. głównych generatorów wolnej powierzchni, lub
- pomniejszając ogólny poziom dostępnej powierzchni o wakaty długoterminowe (tzn. wyliczając moduły pozostające wolne ponad 2 lata).

JLL

Anna Młyniec
Head of Office Agency
and Tenant Representation Consultancy
Warsaw Spire
Plac Europejski 1
00-844 Warszawa
tel. +48 22 167 0000
anna.mlyniec@eu.jll.com

www.jll.pl

JLL

Mateusz Polkowski
Head of Research &
Warsaw Spire
Plac Europejski 1
00-844 Warszawa
tel. +48 22 167 0000
mateusz.polkowski@eu.jll.com

www.jll.pl

JLL

Łukasz Dziędzic
Research Analyst
Warsaw Spire
Plac Europejski 1
00-844 Warszawa
tel. +48 22 167 0000
lukasz.dziedzic@eu.jll.com

www.jll.pl

Jones Lang LaSalle

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.

