Styczeń 2019

Warszawski rynek biurowy

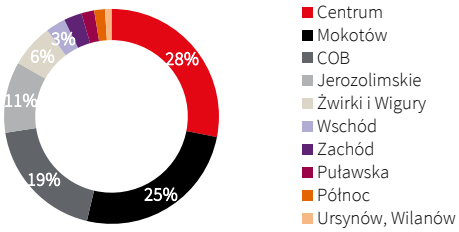
Rok 2018 był wyjątkowy dla warszawskiego rynku biurowego. Popyt na nowoczesnej powierzchnie stale rośnie, współczynnik pustostanów jest na najniższym poziomie od 2012 roku i najprawdopodobniej będzie dalej spadać, nowe projekty bardzo szybko znajdują najemców, a czynsze rosną.

Najważniejszym trendem 2018 roku była nadzwyczajna aktywność operatorów przestrzeni elastycznych. W zeszłym roku wynajęli oni aż 112 000 m^2 biur, co stanowi 13% całkowitego popytu w Warszawie (w centralnych częściach miasta aż 22%). Co ciekawe, pomimo szeregu operatorów obecnych na rynku, 52% zapotrzebowania na przestrzeń biurową pochodzi tylko od dwóch z nich – WeWork oraz IWG (Regus&Spaces). Wyróżnikiem przestrzeni elastycznych na tle całego rynku jest różnorodność klientów, którzy wynajmują tam miejsca do pracy. Są to freelancerzy, start-upy, małe przedsiębiorstwa, jak również duże, międzynarodowe korporacje. Taka struktura użytkowników biura wprowadza nowy styl pracy i ciekawe rozwiązania aranżacji przestrzeni, z których korzysta także tradycyjny rynek najmu biur. Naturalnie, trend ten jest najbardziej widoczny w Warszawie, ale w całej Polsce zyskuje na popularności.

Kolejną szeroko komentowaną cechą warszawskiego rynku biurowego jest dynamiczny wzrost podaży, szczególnie w centrum. Obniżający się poziom pustostanów i dynamiczny wzrost popytu na biura spowodował przeniesienie uwagi deweloperów na Centralny Obszar Biznesu (COB) i Centrum, gdzie skoncentrowana jest zdecydowana większość aktywności budowlanej. Co więcej, główne budynki ukończone w 2018 r. w tym rejonie były w pełni wynajęte w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie (Browary Waszawskie – Biura przy Bramie, CEDET, Proximo II), podczas gdy średnia dla całego miasta wynosi 70% wynajęcia w momencie oddania obiektu. Na koniec roku wynajęcie budynków ukończonych w 2018 roku wzrosło do 85%. Tak dobry wynik w połączeniu z rosnącym poziomem przednajmu dużych, realizowanych projektów (np. The Warsaw Hub, Varso Place, Mennica Legacy oraz Generation Park) pokazuje imponującą chłonność warszawskiego rynku. W 2018 r. absorpcja netto biur była o 50% wyższa niż nowa podaż w zeszłym roku. Oznacza to, że firmy wynajęły więcej dodatkowych biur niż łączna powierzchnia wszystkich nowych obiektów na przestrzeni roku.

Kolejnym ważnym elementem rynku, który wskazuje na siłę warszawskiej gospodarki, jest ekspansja firm już obecnych w stolicy. Duże i częste transakcje na dodatkową powierzchnię biurową dla firm, takich jak Alior Bank, AstraZeneca, Deloitte czy Samsung, potwierdzają atrakcyjność biznesową Warszawy.

Popyt w podziale na strefy biurowe Warszawy (2018)



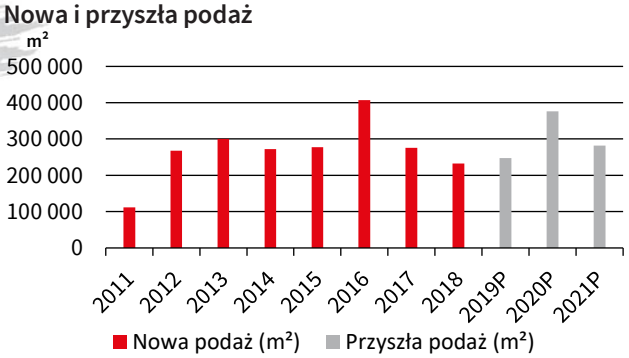
Źródło: JLL

Patrząc na poszczególne strefy biurowe, największą popularnością już tradycyjnie cieszyło się Centrum (wynajęto 241 100 m^2), zaraz za nim uplasował się Mokotów (popyt na poziomie 219 700 m^2), a na trzecim miejscu COB (162 000 m^2). Szczególnie ważny jest wynik Mokotowa, bliski rekordowego 2012 roku, co potwierdza świetną kondycję dzielnicy. Jednak nie tylko główne lokalizacje biznesowe mają za sobą bardzo dobry rok. Dla przykładu, strefa Żwirki i Wigury zanotowała 90% wzrost popytu rok do roku, w znacznej części dzięki popularności kompleksu Business Garden.

W rezultacie, popyt na biura w Warszawie osiągnął rekordowy wynik 858 400 m^2, co stanowi 4% wzrost w stosunku do 2017 r. Do największych transakcji najmu zawartych w zeszłym roku należą: odnowienie i ekspansja firmy Deloitte na 22 100 m^2 w Q22, nowa umowa Komisji Nadzoru Finansowego na 14 800 m^2 w budynku Piekna 2.0 oraz przednajem WeWork na 14 200 m^2 w Mennica Legacy (cały mniejszy budynek).

W 2018 r. do użytku oddano 232 700 m^2 biur, a do największych nowych projektów należały: Koneser C&H&O&P (21 100 m^2, Wschód), Proximo II (20 000 m^2, Zachodnie Centrum) oraz Equator IV (19 200 m^2, Jerozolimskie). Obecnie w realizacji pozostaje 720 000 m^2 nowoczesnej powierzchni biurowej. Warszawa jest jednak jednym z najbardziej chłonnych rynków biurowych w Europie, dzięki czemu ten wolumen nie zachwieje równowagi pomiędzy podażą a popytem.

Nowa i przyszła podaż



Źródło: JLL, Styczeń 2019

Poziom pustostanów w Warszawie pozostaje w tendencji spadkowej i pod koniec 2018 r. wyniósł 8,7%, najmniej od 2012 r. W strefach centralnych wynosi on 5,4%. Jest to najniższy rezultat od 2009 r., co oznacza że dostępność opcji najmu w istniejących budynkach w centrum jest bardzo ograniczona. W rezultacie firmy muszą brać pod uwagę budynki realizowane i planowane, aby zabezpieczyć odpowiednią dla nich powierzchnię biurową. Poza centrum współczynnik powierzchni niewynajętej wynosi 10,8%. W 2019 r. spodziewamy się dalszego spadku pustostanów.

Najwyższe czynsze transakcyjne wzrosły w centralnych częściach Warszawy ze względu na wysoki popyt, niski wskaźnik pustostanów oraz rosnące koszty budowy. W szerokim centrum czynsze dla najlepszych nieruchomości wynoszą od 17€ do 23,5€/m^2/miesiąc, a poza nim od 11€ do 15€/ m^2/miesiąc.

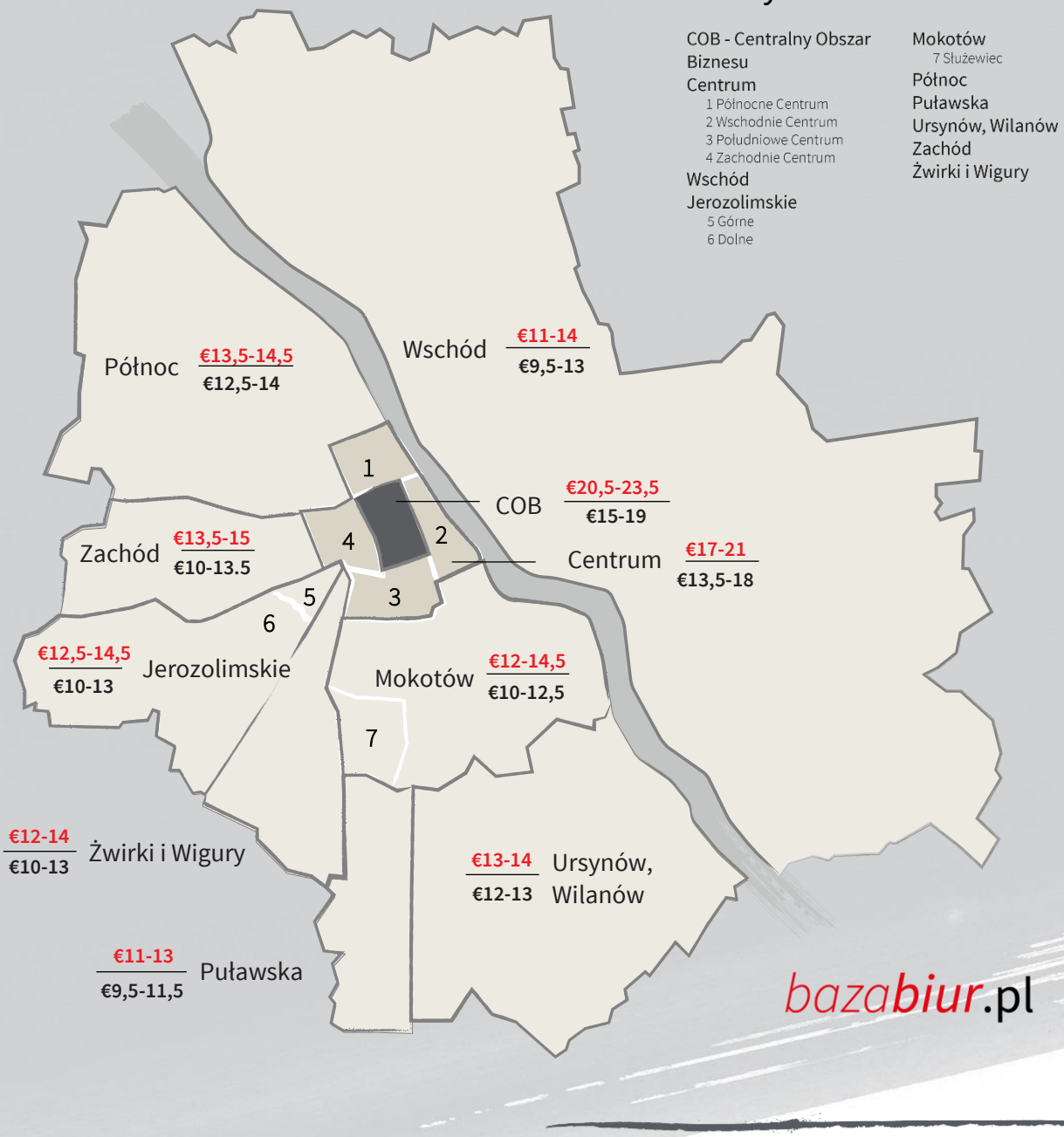
Warszawski rynek biurowy

Styczeń 2019

JLL

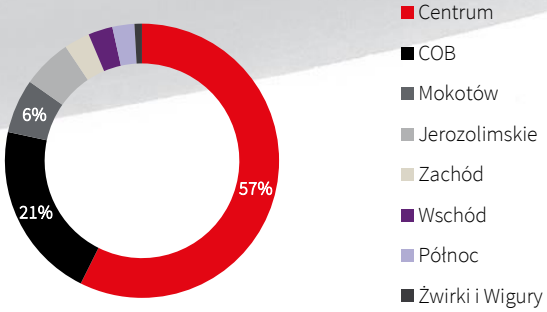
Najwyższe czynsze transakcyjne (€ / m² / miesiąc)

Klasa A
Klasa B



bazabiur.pl

Aktywność deweloperów w podziale na strefy biurowe



Źródło: JLL, Styczeń 2019



Łukasz Dziedzic
Research Analyst
Research & Consultancy
lukasz.dziedzic@eu.jll.com
+48 22 167 0433



Mateusz Polkowski
Head of Research & Consultancy
Associate Director
mateusz.polkowski@eu.jll.com
+48 22 167 0042

jll.pl

© JONES LANG LASALLE IP, INC. 2018. Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, powielanie oraz wykorzystywanie w jakikolwiek sposób całości lub części publikacji bez pisemnej zgody JLL jest zabronione. JLL dokłada wszelkiej staranności, aby informacje zawarte w publikacji były rzetelne i aktualne. JLL nie bierze jednak odpowiedzialności za ewentualne błędy. W przypadku stwierdzenia jakichkolwiek błędów, prosimy o poinformowanie nas w celu ich skorygowania.