

PROPERTY TIMES

2015 – rekordowy rok na rynku biurowym

Warszawa Biura IV kw. 2015

Luty 2016

Spis treści

Spis treści	1
Sytuacja gospodarcza	2
Podaż	3
Wolumen transakcji	3
Absorpcja	3
Pustostany	4
Czynsze	4
Definicje	5
Standardowe warunki najmu	5

Autor

Bolesław Kołodziejczyk
Starszy Konsultant
Consulting & Research
+48 22 820 20 20
boleslaw.kolodziejczyk@cushwake.com

Kontakty

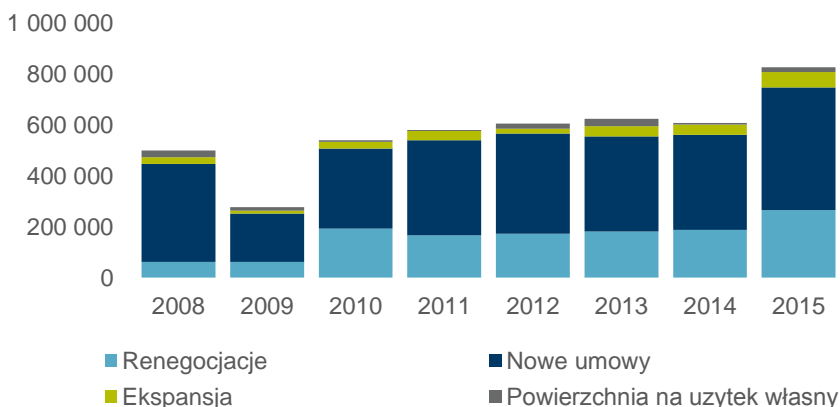
Kamila Wykrota
Dyrektor, Consulting & Research
+ 48 22 820 20 20
kamila.wykrota@cushwake.com

Magali Marton
EMEA Research
+ 33 1 49 64 49 64
magali.marton@cushwake.com

- Na koniec IV kw. 2015 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 4,66 mln m kw., przy czym ok. 70% zlokalizowane jest w dzielnicach poza centrum. Najwięcej powierzchni znajduje się w strefie Południe Górne (1,31 mln m kw.) i Obrzeża Centrum (0,87 mln m kw.).
- Od stycznia do grudnia 2015 r. pozwolenie na użytkowanie otrzymały projekty o łącznej powierzchni biurowej wynoszącej 277 600 m kw., z czego w ostatnim kwartale ukończono 39 300 m kw. W 2016 podaż wyniesie ok. 460 000 m kw., z czego do dyspozycji najemców wciąż pozostaje ponad 60%.
- Wolumen transakcji najmu w 2015 roku znacznie przewyższył średnie wartości z lat ubiegłych. Podobnie rekordowy wynik osiągnęła wielkość absorpcji netto, która była wyższa o przeszło 120 000 m kw. w porównaniu do średniej z poprzednich 5 lat, której wartość wyniosła 161 500 m kw.
- W rezultacie stopa pustostanów w Warszawie spadła w porównaniu do wartości notowanej w poprzednim roku, z 13,3% do 12,3%. Jest to drugi z rzędu kwartalny spadek i najniższa wartość począwszy od I kw. 2014 r.
- Stawki czynszów dla najlepszych powierzchni biurowych w lokalizacjach centralnych nie przekraczały 24 euro/m kw./miesiąc (spadek o 1 euro za m kw. w stosunku do grudnia 2014 r.). W lokalizacjach poza centrum czynsze wynosiły średnio 13–16,5 euro/m kw./miesiąc, z czego najwyższe stawki oferowały budynki położone blisko granic strefy Obrzeża Centrum.
- Oczekiwana wysoka podaż w 2016 r. spowoduje prawdopodobnie wzrost stopy pustostanów. Dzięki temu warunki rynkowe dla najemców ulegną dalszej poprawie, w szczególności w odniesieniu do stawek czynszowych za powierzchnię o niższym standardzie i w budynkach zlokalizowanych w mniej prestiżowych lokalizacjach.

Wykres 1

Roczne wielkości popytu (m kw.)



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Sytuacja gospodarcza

Wzrost gospodarczy i inflacja

Zgodnie z danymi NBP polska gospodarka w 2015 roku rozwijała się w tempie 3,4%, co stanowi dalszy wzrost w porównaniu do poprzedniego roku (3,2%). Głównymi czynnikami napędzającymi wzrost PKB były silny popyt wewnętrzny, napędzany przede wszystkim przez wzrost prywatnej konsumpcji (o 3,1%) oraz mocny wzrost wartości inwestycji (wzrost o 6,9%). W analizowanym okresie zwiększył się również wskaźnik ufności konsumenckiej, który w listopadzie osiągnął poziom -3,9, co było najlepszym wynikiem od września 2008 r.

Istotnym czynnikiem wpływającym na wzrost gospodarczy w Polsce jest również poprawiająca się koniunktura w krajach Unii Europejskiej, które są największym odbiorcą towarów i usług wyprodukowanych w Polsce.

W latach 2016 i 2017 spodziewana jest kontynuacja wzrostu gospodarczego w naszym kraju – zgodnie z najnowszymi prognozami NBP wzrost PKB w tych latach wyniesie odpowiednio 3,3% i 3,5%.

Według danych NBP w 2015 roku odnotowana została deflacja na poziomie 0,8%, głównie w wyniku spadku cen żywności i paliw. W marcu 2015 r. Rada Polityki Pieniężnej po raz kolejny podjęła decyzję o obniżeniu stóp procentowych w celu dalszej stymulacji akcji kredytowej oraz prywatnej konsumpcji. W okresie od stycznia 2012 r. do marca 2015 r. stopa referencyjna spadła z 4,5% do 1,5%. W kolejnych miesiącach 2015 r. nie odnotowano żadnych zmian. Również w styczniu 2016 r. RPP postanowiła utrzymać stopy procentowe na dotychczasowym poziomie.

Bezpośrednie inwestycje zagraniczne (BIZ)

Dobre wyniki polskiej gospodarki oraz stabilność polityczna w dalszym ciągu przyciągają zagranicznych inwestorów do Polski, co znajduje odzwierciedlenie w wartości bezpośrednich inwestycji zagranicznych. W 2014 roku napływ BIZ do Polski wyniósł blisko 9,0 mld EUR i był ponad cztery razy wyższy niż w roku poprzednim (2,059 mld EUR). Znaczna większość ulokowanego w Polsce kapitału zagranicznego (blisko 90%) pochodziła z krajów Unii Europejskiej.

Kurs walutowy

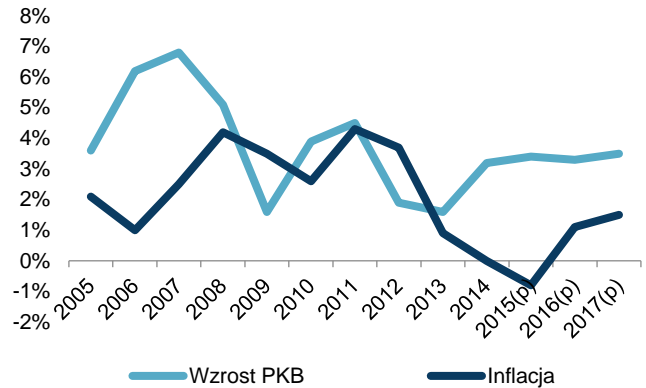
Pod koniec 2015 roku złoty osłabił się w stosunku do euro i dolara amerykańskiego, osiągając na koniec grudnia 2015 poziom 4,26 PLN/EUR i 3,94 PLN/USD (średnioroczne kursy w 2015 wyniosły odpowiednio 4,18 PLN/EUR i 3,77 PLN/USD). Na osłabienie polskiej waluty miały wpływ zarówno czynniki wewnętrzne (sytuacja polityczna), jak i międzynarodowe (w tym podniesienie stóp procentowych przez FED oraz program luzowania polityki monetarnej przez EBC).

Rynek pracy

Sytuacja na rynku pracy w Polsce w 2015 roku uległa poprawie, co jest odzwierciedlone w spadku stopy bezrobocia z 11,5% na koniec 2014 roku do 9,6% w listopadzie. Ponadto w tym samym czasie zaobserwowano wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto o blisko 5% (z 3980 PLN do 4164 PLN).

Wykres 2

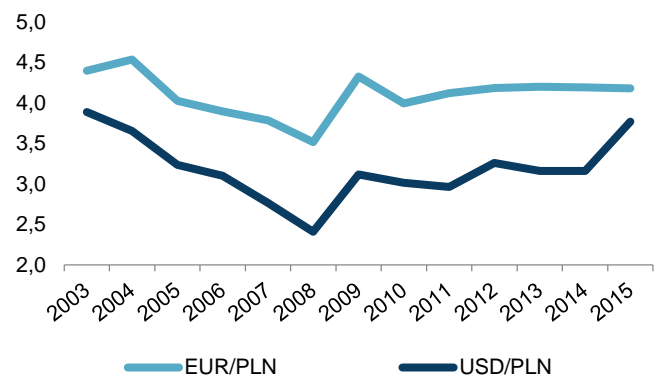
Wzrost PKB i inflacja w Polsce



Źródło: Narodowy Bank Polski, (p) - prognoza

Wykres 3

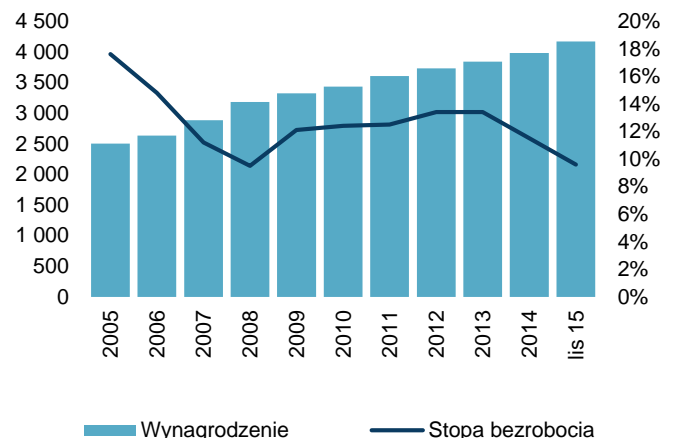
Kursy walut euro i dolara (średnie roczne)



Źródło: Narodowy Bank Polski

Wykres 4

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (PLN) i stopa bezrobocia w Polsce



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

Podaż

W 2015 r. w całej Warszawie oddano do użytku ponad 277 600 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a więc o blisko 3% mniej niż przed rokiem. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec grudnia wyniosły blisko 4,66 mln m kw.

Najwięcej, bo prawie 79%, nowej powierzchni powstało w lokalizacjach poza centrum (LPC), z czego zdecydowanie najwięcej wybudowano w strefie Południe Górne (129 900 m kw.). Ponadto znaczną ilość powierzchni oddano w strefie Południowy Wschód (39 800 m kw.) i Obrzeża Centrum (32 000 m kw.).

Największymi ukończonymi projektami były Postępu 14 (HB Reavis, 34 300 m kw.) i Royal Wilanów (Capital Park, 29 800 m kw.). Do użytku oddano również zmodernizowany budynek Spektrum Tower (Europa Capital, 27 300 m kw.), a także zlokalizowaną przy Galerii Mokotów inwestycję Domaniewska Office Hub (PHN, 27 000 m kw.).

Pod względem podaży rok 2016 może okazać się rekordowy. Deweloperzy zaplanowali do oddania ok. 460 000 m kw., z czego ponad 45% powstanie w centrum miasta. Z największych obiektów planowanych do ukończenia w 2016 r. można wymienić Warsaw Spire – Tower (Ghelamco, 61 000 m kw.), Q22 (Echo Investment, 50 000 m kw.) i drugą fazę Gdański Business Center (HB Reavis, 44 900 m kw.).

Wolumen transakcji

Warszawski rynek zanotował największą w historii aktywność na rynku najmu. W sumie podczas całego roku podpisano umowy na łączną powierzchnię ponad 836 500 m kw. i był to wynik o ponad 37% lepszy w stosunku do 2014 r.

Nowe umowy stanowiły ponad 58% całego wolumenu, natomiast udział renegocjacji i ekspansji wyniósł odpowiednio 32% i 7% całości.

Wciąż największym zainteresowaniem najemców cieszyła się strefa Południe Górne (28% wolumenu). Ponadto w porównaniu z poprzednim rokiem znacznie, bo o 10 p.p., wzrósł udział strefy Obrzeża Centrum, który wyniósł 27%. Dużą aktywność na rynku w tym obszarze zanotowano również w strefach Południowy Zachód 1 (12%) i Ścisłe Centrum (11%).

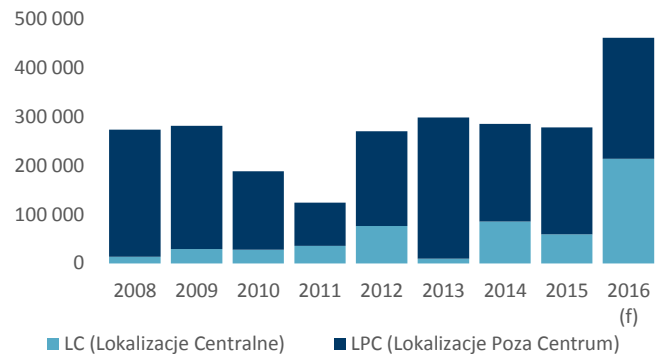
Prognozy na przyszły rok wskazują, że w porównaniu z 2015 r. wolumen transakcji spadnie o ok. 10%, przy czym wciąż będzie to wartość powyżej średniej z ostatnich pięciu lat.

Absorpcja

Równie wysoki wzrost (o ponad 56% w stosunku do 2014 r.) dotyczył absorpcji netto, której wartość w ujęciu rocznym wyniosła blisko 283 000 m kw. Jest to najlepszy wynik w całej historii rynku i wskazuje na jego dynamiczny rozwój. Oprócz większości nowych budynków dużym zainteresowaniem chętnych na powierzchnie cieszyły się również budynki o niższym standardzie, co wynika z lepszego dopasowania stawek czynszowych do potrzeb mniej wymagających najemców.

Wykres 5

Roczne wielkości podaży



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF, (p) Prognoza

Tabela 1

Największe budynki biurowe ukończone w 2015 roku

BUDYNEK / STREFA	POWIERZCHNI A BIUROWA (M KW.)	DEWELOPER
Postępu 14 / Południe Górne	35 000	HB Reavis
Royal Wilanów / Południowy Wschód	29 800	Capital Park
Spektrum Tower / Ścisłe Centrum	27 300	Europa Capital
Domaniewska Office Hub / Południe Górne	27 000	PHN
Multimedialny Dom Plusa / Południe Górne	22 700	White Stone Development
Pacific Office Building / Południe Górne	17 600	Kronos Real Estate

Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Tabela 2

Największe transakcje najmu zawarte w 2015 roku

NAJEMCA	POW. BIUROWA (M KW.)	BUDYNEK	TYP TRANSAKCJI
Samsung Electronics	21 100	Warsaw Spire - Tower	Nowa umowa
PZU	17 500	Konstruktorska Business Center	Nowa umowa
mBank	17 500	Pałac Jabłonowskich	Renegocjacja
EY	13 500	Rondo 1	Renegocjacja
Aviva	12 000	Gdański Business Center II C	Pre-let
HP	10 400	University Business Center II	Renegocjacja
P4	10 200	Marynarska BP	Renegocjacja i ekspansja

Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Pustostany

W wyniku wzrostu zapotrzebowania najemców odnotowaliśmy kolejny kwartalny spadek stopy pustostanów, która na koniec roku wyniosła 12,3%. Był to wynik niższy o blisko 0,7 p.p. niż w III kw. ubiegłego roku i o prawie 1,1 p.p. w porównaniu z końcem 2014 r. Obecna stopa pustostanów jest najniższą wartością od końca I kw. 2014 r., kiedy to wyniosła 12,5%.

Najwięcej wolnej powierzchni czekało na najemców w strefach Południe Górne (181 200 m kw.) i Obrzeża Centrum (106 600 m kw.).

Średnia stopa pustostanów w strefach centralnych wyniosła 13,4%, natomiast poza centrum znalazła się na poziomie 11,8% (spadek odpowiednio o 1,9 i 0,7 p.p. w stosunku do grudnia 2014 r.).

Najwyższe wartości stóp pustostanów odnotowaliśmy w strefach Wschód i – tradycyjnie już – Północ, gdzie jednocześnie oddano do użytku stosunkowo niewiele nowej powierzchni.

W 2016 roku, w związku z planowaną wysoką podażą i zaledwie 40-procentowym wskaźnikiem wynajęcia projektów w budowie, prognozujemy możliwy wzrost stopy pustostanów do poziomu powyżej 15%.

Czynsze

Aktualna sytuacja na rynku sprzyja najemcom. Dotyczy to zarówno firm z wygasającymi umowami, jak i tych, które dopiero planują rozwój przy wykorzystaniu nowoczesnych zasobów biurowych.

W ciągu ostatniego roku obniżka czynszów objęła przede wszystkim powierzchnie w centrum miasta – w najlepszych budynkach stawki bazowe spadły do 24 euro/m kw./miesiąc, czyli były o 4% niższe niż na koniec 2014 r.

Poza centrum w dobrze zlokalizowanych i nowoczesnych budynkach czynsze mieściły się średnio w przedziale 13–15,5 euro/m kw./miesiąc, w wyjątkowych przypadkach osiągając poziom 16,5 euro/m kw./miesiąc

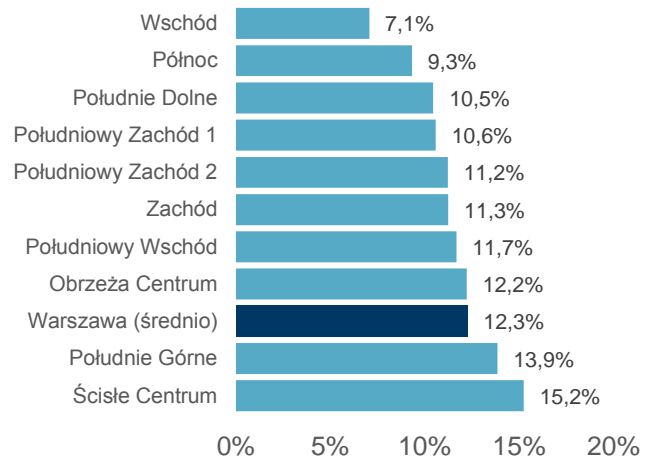
Aby zachęcić najemców, deweloperzy wciąż stosują agresywną politykę cenową. Dodatkowe zachęty, takie jak zwolnienia z czynszu oraz partycypacja w kosztach aranżacji powierzchni, pozwalają na znaczne obniżenie całkowitych kosztów najmu.

Stawki efektywne są nawet o 25% niższe od nominalnych, przy czym wysokość czynszu efektywnego w nowych projektach jest w większości uzależniona od stopnia zaawansowania realizacji oraz wielkości i prestiżu najemcy.

W 2016 r. ze względu na dużą liczbę projektów w realizacji presja na stawki czynszowe utrzyma się, zwłaszcza w budynkach o niższym standardzie i położonych w mniej popularnych lokalizacjach.

Wykres 6

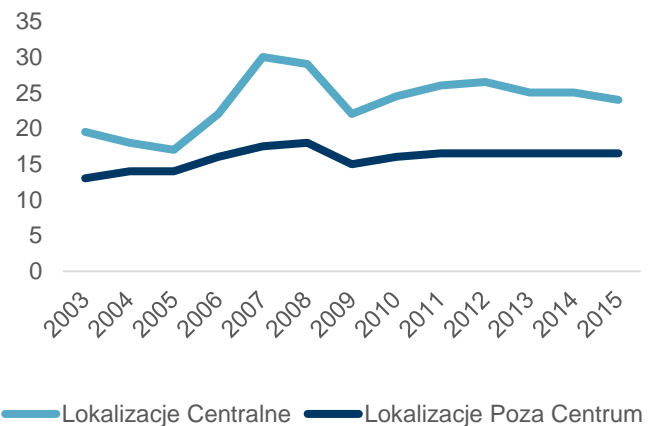
Stopa pustostanów w podziale na strefy, IV kw. 2015 r.



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Wykres 7

Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe (euro za m kw. za miesiąc)

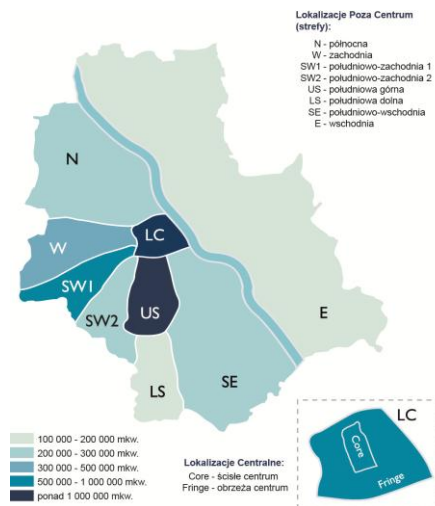


Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Definicje

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej	Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.
Popyt brutto	Łączny wolumen transakcji najmu, obejmujący nowe umowy, umowy typu pre-let (przednajmu), rozszerzenia dotychczasowej powierzchni, umowy wynajmu powierzchni przez właściciela budynku, jak również przedłużenia dotychczasowych umów / renowacji.
Popyt netto	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renowacji.
Absorpcja netto	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie czasu.
Czynsz za najlepsze lokale	Najwyższy czynsz wywoławczy oczekiwany za lokale o standardowej powierzchni (500-1000 m kw.), uwzględniając popyt w każdej lokalizacji, dla obiektów o najwyższej jakości oraz specyfikacji, w najlepszych lokalizacjach na rynku.
PORF	W skład Polish Office Research Forum (PORF) wchodzi sześć firm doradczych działających na rynku nieruchomości: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank i Savills. Przedstawiciele tych firm dążą do ujednoczenia publikowanych wskaźników poprzez zbieranie i porównywanie kwartalnych danych.

Strefy powierzchni biurowej



Standardowe warunki najmu

Czynsz	Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN
Indeksacja	Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HCPI
Opłata eksploatacyjna	Opłata ponoszona przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków, związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni wspólnych w budynku (w wysokości wskaźnika udziału użytkowanej przez siebie powierzchni brutto w łącznej powierzchni biurowej budynku) Ustalana i płatna w PLN
Długość trwania umowy najmu	Standardowo 5 lat
Zachęty dla najemców	Okresy wolne od czynszu Dopłaty do aranżacji powierzchni
Kaucja	3-miesięczna gwarancja lub depozyt bankowy
Standard dostarczenia powierzchni	Właściciele budynków pokrywają koszty związane z aranżacją powierzchni wspólnych (hol wejściowy, korytarze) oraz wydatki związane ze standardowym wyposażeniem powierzchni

EMEA

John Forrester
Chief Executive
+44 (0)20 3296 3000
john.forrester@cushwake.com

Powierzchnie Biurowe

Richard Aboo
+48 22 820 20 20
richard.aboo@cushwake.com

Doradztwo i Analizy Rynkowe

Kamila Wykrota
+48 22 820 20 20
kamila.wykrota@cushwake.com

Wyceny

Mark Freeman
+48 22 222 30 00
mark.freeman@cushwake.com

Polska

Charles Taylor
Dyrektor biura w Polsce
+48 22 820 20 20
charles.taylor@cushwake.com

Powierzchnie Handlowe

Renata Kusznierska
+48 22 820 20 20
renata.kusznierska@cushwake.com

Zarządzanie Nieruchomościami

Christopher Rasiewicz
+48 22 222 30 00
christopher.rasiewicz@cushwake.com

Usługi dla Najemców

Ian Scattergood
+48 22 820 20 20
ian.scattergood@cushwake.com

Polska

Alan Colquhoun
Chair
+48 22 222 30 00
alan.colquhoun@cushwake.com

Powierzchnie Przemysłowe i Logistyczne

Tom Listowski
+48 22 820 20 20
tom.listowski@cushwake.com

Rynki Kapitałowe

James Chapman
+48 22 820 20 20
james.chapman@cushwake.com

Zarządzanie Projektami i Doradztwo

Andrew Frizell
+48 22 820 20 20
andrew.frizell@cushwake.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 Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield jako źródło danych.

©2016 Cushman & Wakefield LLP. All rights reserved.

To see a full list of all our publications please go to cushmanwakefield.com or download the Research App

Cushman & Wakefield (Lumen)
Złota 59
Warszawa, 00-120
tel. +48 22 222 30 00
fax +48 22 222 30 01
email info.poland@cushwake.com

Cushman & Wakefield (Metropolitan)
Plac Pilsudskiego 1
Warszawa, 00-078
tel. +48 22 820 20 20
fax +48 22 820 20 21
email info.poland@cushwake.com

cushmanwakefield.com