



MARKETBEAT

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH PRZEGLĄD KWARTALNY

PUBLIKACJA DZIAŁU DORADZTWA CUSHMAN&WAKEFIELD



I kw. 2009

PRZEGLĄD

Polski rynek biurowy długo pozostawał odporny na globalny kryzys finansowy, jednakże w I kw. 2009 dały się zauważyć pierwsze oznaki spowolnienia. Spadek popytu oraz problemy dotyczące finansowania nowych projektów, zaowocowały wstrzymaniem wielu planowanych procesów inwestycyjnych. Jednocześnie na rynku zaczęła wzrastać ilość biur oferowanych przez najemców redukujących swoje potrzeby powierzchniowe i szukających oszczędności. W rezultacie, w perspektywie krótkoterminowej, zaczęliśmy obserwować wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej oraz spadek poziomu czynszów.

TRENDY W PODAŻY

W związku z kryzysem finansowym banki zmieniły politykę finansowania projektów inwestycyjnych. Wymagają one obecnie znacznie wyższego poziomu kapitału własnego oraz wynajęcia od 40% do 60% powierzchni w projekcie. W efekcie tych obostrzeń, oraz spadku popytu, rozpoczęcie realizacji wielu inwestycji biurowych zostało wstrzymane. Aby zminimalizować ryzyko, duża część inwestycji zostanie przeprojektowana, celem zwiększenia ilości faz i zmniejszenia powierzchni jednorazowo oddawanej do użytku. W Warszawie, w I kw. 2009 oddano do użytku 86.700 m. kw. nowoczesnej powierzchni biurowej (w tym kompleks Lipowy Office Park, 38 450 m. kw.). Większość tych obiektów została jednak już wynajęta wcześniej w ramach umów pre-let.

TRENDY W POPYCIE

Koniec roku 2008 oraz początek I kw. 2009 stały pod znakiem znacznego spadku popytu (wolumen transakcji najmu w Warszawie wyniósł 45 500 m. kw., co stanowi spadek o około 67% w porównaniu do analogicznego okresu 2008). Firmy wstrzymały decyzje o najmie, oczekując spadku czynszów, które faktycznie w lokalizacjach najbardziej przeszacowanych uległy istotnej korekcie. Jednakże już w drugiej połowie I kw. 2009 zaobserwowaliśmy znaczne ożywienie i wzrost aktywności najemców. W związku z powszechną polityką cięcia kosztów, firmy deklarują mniejsze zapotrzebowanie na powierzchnię biurową oraz wzrost zainteresowania renowacjami.

PROGNOZA

W rezultacie wyżej omówionych czynników podaż powierzchni biurowej będzie niższa niż zakładano, szczególnie w II poł. 2010. Większość budynków biurowych dostarczanych obecnie na rynek została już wynajęta przez firmy realizujące w okresie hossy strategię ekspansji lub konsolidacji. Mimo obserwowanego spadku popytu na nowe powierzchnie biurowe, wciąż notuje się stałe zainteresowanie umowami pre-lease zawieranymi z deweloperami oferującymi agresywne pakiety zachęt umożliwiające obniżenie do minimum wydatków inwestycyjnych. W perspektywie krótkoterminowej współczynnik pustostanów będzie wzrastał (na rynku warszawskim wzrósł on obecnie do poziomu 4,5%), natomiast czynsze efektywne mogą kontynuować spadki. W perspektywie średnioterminowej spadek podaży powinien zrównoważyć spadek popytu, natomiast w dłuższym okresie drastyczne ograniczenie inwestycji może skutkować odwróceniem obecnego trendu rynkowego.

SYTUACJA NA RYNKU

NAJWYŻSZE CZYNsze:	Trend spadkowy, istotny margines negocjacji dla najemców gotowych zasiedlić budynek w perspektywie krótko i średnioterminowej	↘
NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU:	Spodziewany dalszy wzrost, brak transakcji uniemożliwia bardziej dokładne prognozy	↗
PODAŻ:	W I kw. oddano w Polsce ponad 100.000 m. kw., ale pojawiają się wyraźne oznaki spowolnienia / wstrzymywania budów	→
POPYT:	Spadek popytu, wstrzymywanie decyzji o najmie, redukcja wynajmowanej powierzchni	↘

NAJWYŻSZE CZYNsze BIUROWE MARZEC 2009*

	I kwartał 2009		IV kwartał 2008		Trend
	€ m ² /miesiąc	€ m ² /rok	€ m ² /miesiąc	€ m ² /rok	
Warszawa	27,00	324	29,00	348	↘
Kraków	18,00	216	18,00	216	↘
Katowice	16,00	192	16,00	192	↘
Poznań	18,00	216	18,00	216	↘
Łódź	15,50	186	16,00	192	↘
Wrocław	16,00	192	17,00	204	↘
Szczecin	16,00	192	17,00	204	↘
Gdańsk	16,00	192	17,00	204	↘

* czynsze transakcyjne

NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU (SZACUNKOWO) MARZEC 2009

	I kwartał 2009		IV kwartał 2008		Trend
	%	%	%	%	
Warszawa	7,00	6,75	7,25	7,25	↗
Kraków	8,50	8,50	7,25	7,25	↗
Katowice	8,50	8,50	7,25	7,25	↗
Poznań	8,50	8,50	7,25	7,25	↗
Łódź	8,50	8,50	7,25	7,25	↗
Wrocław	8,50	8,50	7,25	7,25	↗
Szczecin	9,00	9,00	7,25	7,25	↗
Gdańsk	8,50	8,50	7,25	7,25	↗

* W świetle braku ostatnich danych porównawczych dotyczących rynku w wielu rejonach Europy oraz zmieniającego się charakteru rynku jak również kosztów związanych z przeprowadzaniem transakcji, takich jak koszty finansowania, dane dotyczące stóp kapitalizacji należy traktować jedynie jako dane wyczerpujące przedstawiające przewidywany trend oraz kierunek zmian i nie powinny być traktowane jako dane porównawcze dla jakiegokolwiek nieruchomości czy transakcji bez uwzględnienia jej specyficznego charakteru.

WYBRANE TRANSAKCJE NAJMU STYCZEŃ – MARZEC 2009

Najemca	Powierzchn. m2	Budynek	Miasto
Astra Zeneca	3 226	Empark Neptun	Warszawa
G D D K i A	1 876	Brama Zachodnia	Warszawa
Sitel Polska	1 763	Empark Mokotów	Warszawa
TP Internet	1 550	Manhattan B&D	Warszawa
P Z P N	1 450	Bitwy Warszawskiej	Warszawa
Centr.Proj.Europej.	1 378	Horison Plaza	Warszawa
N S N	6 592	Bema Plaza	Wrocław
Roche Polska	1 200	Malta I	Poznań

Więcej informacji Dział Doradztwa C&W:

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1
00-078 Warszawa
+48/ 22/ 820.20.20.

www.cushmanwakefield.com

Niniejszy raport został sporządzony przez firmę Cushman & Wakefield do użytku osób zainteresowanych nieruchomościami komercyjnymi wyłącznie w celach informacyjnych. Raport nie stanowi kompletnego opisu rynków ani inwestycji w nim omawianych. Przedstawione informacje pochodzą z źródeł publicznych i uważane są za prawidłowe i kompletne, jednak ich wiarygodność nie może być zagwarantowana. Firma Cushman & Wakefield nie udziela żadnej gwarancji ani nie składa żadnego oświadczenia, wyraźnego ani dorozumianego, co do prawidłowości lub kompletności informacji zawartych w niniejszym raporcie. Firma Cushman & Wakefield nie ponosi żadnej odpowiedzialności wobec czytelnika niniejszego raportu ani osób trzecich. Wszystkie opinie mogą ulec zmianie. Kopiowanie niniejszego raportu w całości lub części wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody.

Jeśli nie chcą Państwo otrzymywać informacji od firmy Cushman & Wakefield lub podmiotu powiązanego, proszę przesłać swoje dane na adres: unsubscribe@eur.cushwake.com wpisując w treść wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”.