

MARKETBEAT

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH PRZEGLĄD KWARTALNY

PUBLIKACJA DZIAŁU DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD



II kw. 2009

PRZEGLĄD

Po spowolnieniu, jakie rozpoczęło się pod koniec 2008 roku, II kwartał 2009 r. należy podsumować bardziej optymistycznie. Spadki czynszów i zwiększenie liczby zachęt dla najemców zaowocowały lekkim wzrostem wolumenu transakcji najmu w stosunku do I kw. Wciąż jednak problemy związane z zabezpieczeniem finansowym projektu sprawiają, że wiele planowanych inwestycji zostało wstrzymanych. Na rynku rośnie liczba biur oferowanych do podnajmu przez najemców, którzy w poszukiwaniu oszczędności, redukują wynajmowaną przez siebie powierzchnię. W krótkim okresie oczekuje się dalszego nieznaczego wzrostu współczynnika powierzchni niewynajętej; czynsze pozostaną w lekkim trendzie spadkowym.

TRENDY W PODAŻY

Na skutek bardziej rygorystycznej polityki kredytowej banków, które wymagają wysokiego poziomu kapitału własnego oraz wynajęcia nawet od 40% do 80% powierzchni w projekcie, jak również trudnej sytuacji gospodarczej i niskiego popytu, część projektów została wstrzymana. W celu zmniejszenia ryzyka, niektóre z nich są przeprojektowywane (zwiększenie liczby etapów projektowych). W II kw. 2009 w Warszawie, dostarczono ponad 86.000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej (m.in. Deloitte House, Cristal Park, Trinity Park III). Większość tych obiektów była już jednak wynajęta dużo wcześniej (umowy *pre-let*).

TRENDY W POPYCIE

Spadek czynszów zaowocował zwiększeniem popytu; wolumen transakcji w Warszawie w II kw. wyniósł około 62.000 mkw. i był nieco wyższy niż w ubiegłym kwartale. Już od połowy I kw. obserwowano wzrost aktywności najemców, którzy korzystają ze spadku czynszów i większej puli zachęt pozaczynszowych. Trend ten jest jednak ograniczony powszechną polityką oszczędności firm, prowadzącą do zmniejszenia zapotrzebowania najemców na powierzchnię biurową oraz wzrostu zainteresowania renowacją warunków istniejących umów najmu. Preferowane obecnie lokalizacje to coraz częściej parki biurowe położone w strefach pozacentralnych, które oferują najemcom zdecydowanie niższe stawki czynszowe.

PROGNOZA

Obecnie budowane obiekty są już w dużej mierze wynajęte. Przewiduje się, że podaż powierzchni biurowej od ok. II poł. 2010 będzie niska. W konsekwencji, w okresie poprawy koniunktury może zabraknąć dostępnej powierzchni biurowej, co może skutkować nagłym wzrostem stawek czynszowych. Dlatego też, już dzisiaj widoczne jest stałe zainteresowanie umowami *pre-lease* (szczególnie w przypadku najemców poszukujących możliwości na redukcję kosztów, których umowy najmu kończą się za kilka lat). W perspektywie krótkoterminowej współczynnik pustostanów będzie jeszcze rósł (na rynku warszawskim osiągnął on ok. 5%), natomiast czynsze efektywne będą spadać. W związku z taką sytuacją spadek podaży powinien w końcu zrównoważyć spadek popytu. W dłuższym okresie obserwowane dzisiaj ograniczenie inwestycji może nawet skutkować odwróceniem obecnego trendu rynkowego.

SYTUACJA NA RYNKU

NAJWYŻSZE CZYNSZE:	Trend spadkowy, coraz częściej najemcy decydują się na renowację obowiązujących umów najmu.	↘
NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU:	Spodziewany dalszy lekki wzrost, brak większej liczby transakcji uniemożliwia bardziej dokładne prognozy.	↗
PODAŻ:	W II kw. oddano w Warszawie ponad 86.000 mkw., ale widoczne są wyraźne oznaki spowolnienia / wstrzymania budów.	→
POPYT:	Wzrost popytu w porównaniu z I kw., duży udział renowacji w ogólnym wolumenie transakcji.	↗

NAJWYŻSZE CZYNSZE BIUROWE CZERWIEC 2009*

	II kwartał 2009		I kwartał 2009		Trend
	€/m ² /miesiąc	€/m ² /rok	€/m ² /miesiąc	€/m ² /rok	
Warszawa	25	300	27	324	↘
Kraków	17	204	18	216	↘
Katowice	16	192	16	192	↘
Poznań	16	192	18	216	↘
Łódź	15	180	15,5	186	↘
Wrocław	16	192	16	192	↘
Szczecin	16	192	16	192	↘
Gdańsk	16	192	16	192	↘

* najlepsze czynsze (prime)

NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU (SZACUNKOWO) CZERWIEC 2009

	II kwartał 2009		I kwartał 2009		Trend
	%	%	%	%	
Warszawa	7,00	7,00	7,00	7,00	↗
Kraków	8,50	8,50	8,50	8,50	↗
Katowice	8,50	8,50	8,50	8,50	↗
Poznań	8,50	8,50	8,50	8,50	↗
Łódź	8,50	8,50	8,50	8,50	↗
Wrocław	8,50	8,50	8,50	8,50	↗
Szczecin	9,00	9,00	9,00	9,00	↗
Gdańsk	8,50	8,50	8,50	8,50	↗

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 wytyczne 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 KWIECIEŃ – CZERWIEC 2009

Najemca	Powierzch. m ²	Budynek	Miasto
Mazowiecka Sp. Gazownictwa	4.300	Blue Office II	Warszawa
PPD	2.806	Trinity Park III	Warszawa
Bristol Myers Squibb	2.500	Focus	Warszawa
Mazars&Guerrard	2.300	Zaułek Piękna	Warszawa
Teva/ Pliva Kraków	2.300	Trinity Park III	Warszawa
Unicredit	1.984	WFC	Warszawa

Więcej informacji Dział Doradztwa C&W:

Cushman & Wakefield Polska Sp. z o.o.
Metropolitan, Plac Piłsudskiego I
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 ze źródeł publicznych i uważane są za prawdziwe 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 prawdziwości 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 treści wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”.