



MARKETBEAT

POLSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH PRZEGLĄD KWARTALNY

PUBLIKACJA DZIAŁU DORADZTWA CUSHMAN & WAKEFIELD



III kw. 2009

PRZEGLĄD

Po trudnym początku roku III kwartał przyniósł dalszą poprawę na rynku nieruchomości biurowych w Polsce. Spadki czynszów i zwiększenie liczby zachęt oferowanych przez wynajmujących zaowocowały lekkim wzrostem popytu. Stopy kapitalizacji utrzymują się na dotychczasowym poziomie, ze względu na brak transakcji inwestycyjnych, które potwierdziłyby ich realną wysokość.

TRENDY W POPYCIU

Łączny wolumen wszystkich transakcji najmu osiągnął w III kw. poziom 74.700 mkw., co stanowi wzrost o 15% w porównaniu z poprzednim kwartałem. Należy jednak pamiętać, że wciąż są to wartości o wiele niższe niż w roku 2008. Łączny wolumen transakcji najmu w trzech kwartałach 2009 r. wyniósł jedynie 185.000 mkw. i spadł o 52% w porównaniu z tym samym okresem roku ubiegłego. Obniżki czynszów oraz większa skala zachęt pozaczynszowych skłaniają jednak najemców do większej aktywności; uwagę zwraca duży udział renegotjacji umów. Stosunkowo duża ilość powierzchni biurowej oferowanej na podnajem w połączeniu z nową podażą wpłynęła na wzrost współczynnika pustostanów. Ponadto deweloperzy w sytuacji wciąż słabszego niż w ubiegłych latach popytu są zmuszeni do dalszego wstrzymywania decyzji o rozpoczęciu realizacji większości planowanych inwestycji biurowych.

TRENDY W PODAŻY

Zauważalne są pierwsze oznaki łagodzenia polityki banków dotyczącej finansowania projektów inwestycyjnych. Instytucje te jednak nadal wymagają od deweloperów wysokiego poziomu kapitału własnego oraz wynajęcia znacznej części powierzchni w projekcie. W III kwartale na rynku biurowym nie odnotowano żadnych transakcji inwestycyjnych. Choć inwestorzy wykazują coraz większe zainteresowanie, nadal pozostają ostrożni w podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

PROGNOZA

W perspektywie krótkoterminowej współczynnik pustostanów będzie prawdopodobnie wzrastał (obecnie dla Warszawy wynosi on 7,1%) w związku z nową podażą i ze znaczną ilością powierzchni oferowanej na podnajem (obecnie ok. 58.000 mkw.). Czynsze mogą kontynuować tendencję spadkową, należy natomiast podkreślić, że dla projektów w lokalizacjach pozacentralnych, oferowanych obecnie w ramach umów pre-let, doszły już one do granicy opłacalności dla deweloperów. W przypadku budynków zrealizowanych jeszcze na zasadach spekulacyjnych, część właścicieli, chcąc uniknąć ryzyka związanego z pustostanami, obniża czynsze efektywne. Inni jednak, licząc na odbicie trendu rynkowego, spodziewanego w związku ze znacznym ograniczeniem podaży, zdecydowali się wstrzymać obniżki czynszów.

AKTYWNOŚĆ RYNKOWA

Największe transakcje to wynajem przez firmę PORR powierzchni w Poleczki Business Park (4.100 mkw.) oraz przez spółki z grupy Fiat powierzchni w biurowcu Catalina (3.100 mkw.). Firma Bosch objęła 8.900 mkw. powierzchni zbudowanej na własne potrzeby.

SITUACJA NA RYNKU

NAJWYŻSZE CZYNsze:	Trend spadkowy, najemcy często decydują się na renegotjacje obowiązujących umów najmu.	↘
NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY ZWROTU:	Spodziewana dalsza stabilizacja.	→
PODAŻ:	W dalszym ciągu wstrzymywane są budowy nowych projektów, jednak wraz ze wzrostem podaży powierzchni na podnajem, rośnie dostępność powierzchni.	↗
POPYT:	Lekki wzrost popytu w porównaniu z II kw., przewaga niewielkich umów najmu.	↗

NAJWYŻSZE CZYNsze BIUROWE - WRZESIEŃ 2009

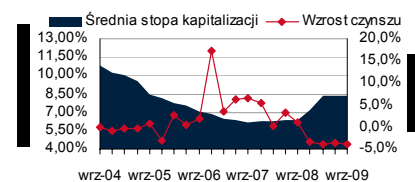
	Czynsz		US\$ stoba.kw./rok	Wzrost rocznie w %	
	€ mkw./m-c	€ mkw./rok		5 lat	1 rok
Warszawa	22,00	264	35,8	3,0	-29,0
Kraków	16,00	192	26,1	5,1	-15,8
Katowice	15,00	180	24,4	7,4	-6,3
Poznań	16,00	192	26,1	4,2	-15,8
Łódź	15,00	180	24,4	8,4	-6,3
Wrocław	16,00	192	26,1	7,8	-5,9
Szczecin	16,00	192	26,1	7,8	-5,9
Gdańsk	16,00	192	26,1	7,8	-5,9

NAJKORZYSTNIEJSZE STOPY KAPITALIZACJI (SZACUNKOWO) WRZESIEŃ 2009

	Stopy kapitalizacji (%)				
	III kwartał	II kwartał	2008	Najwyższe 10 lat	Najniższe
Warszawa	7,00	7,00	5,65	13,00	5,25
Kraków	8,50	8,50	6,50	14,50	6,25
Katowice	8,50	8,50	6,50	14,50	6,50
Poznań	8,50	8,50	6,50	14,50	6,25
Łódź	8,50	8,50	6,50	16,00	6,50
Wrocław	8,50	8,50	6,50	15,00	6,00
Szczecin	9,00	9,00	6,75	16,00	6,75
Gdańsk	8,50	8,50	6,75	14,50	6,75

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.

WYNIKI SEKTORA



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 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 domniemanego, 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”.