

MARKETBEAT

RYNEK BIUROWY W POLSCE - RAPORT

PUBLIKACJA DZIAŁU BADAŃ FIRMY CUSHMAN & WAKEFIELD



I kw. 2010

PRZEGLĄD

W I kw. 2010 r. utrzymała się tendencja wzrostowa wyników gospodarczych odnotowana w ostatnim kwartale ubiegłego roku. Choć popyt brutto był wysoki, proces transakcyjny przedłużał się, gdyż najemcy widząc swoją silniejszą pozycję negocyjną, dążyli do uzyskania jak najkorzystniejszych stawek czynszu oraz warunków najmu. Polska znów cieszy się zainteresowaniem inwestorów, którzy zachęceniu rozpoczynającą się kompresją stóp kapitalizacji dla najlepszych zasobów, zaczęli dostrzegać nowe okazje inwestycyjne.

TRENDY NA RYNKU NAJMU

W I kw. wynajęto nieco ponad 120 000 mkw. powierzchni, co wskazuje na dalsze umacnianie się rynku najmu. Lokalizacje poza centrum Warszawy cieszą się obecnie dużym zainteresowaniem, dzięki niskim stawkom czynszu za powierzchnię wysokiej jakości. Najemcy starają się wykorzystywać nadarzające się okazje, rozumiejąc, że na rynku po okresie 6-9 miesięcy, w którym zostaną oddane do użytku rozpoczęte wcześniej projekty spekulacyjne, przy wciąż zachowawczym podejściu banków do finansowania nowych inwestycji, liczba nowych projektów będzie znacznie ograniczona.

Dzięki oddaniu do użytku 62 000 mkw. w I kw. roku poziom zasobów powierzchni biurowej wzrósł do 3,3 mln mkw. Nie miało to jednak negatywnego wpływu na poziom pustostanów, które wzrosły jedynie z 7,3% do 7,6%. Przyczyniły się do tego silny popyt i wysoki udział umów typu *pre-let* (57%) w łącznej liczbie umów najmu.

TRENDY NA RYNKU INWESTYCYJNYM

Wartość inwestycji na rynku powierzchni biurowych w 1 kw. przerosła oczekiwania analityków dochodząc do 245 mln euro, co stanowi 70% łącznego wyniku uzyskanego w 2009 r. Należy jednak wziąć pod uwagę, że część transakcji została rozpoczęta znacznie wcześniej ze względu na przedłużający się proces transakcyjny, wynikający z dążenia kupujących i sprzedających do uzyskania jak najkorzystniejszych cen w obecnych zmieniających się warunkach rynkowych. Stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości utrzymały się w warszawskim COB na stabilnym poziomie 7,00%; w innych miastach wzrosły średnio o 25-30 pb.

PROGNOZA

Wzrostowi inwestycji w kolejnych miesiącach 2010 r. będzie sprzyjać stała poprawa nastrojów na rynku. Potencjalni sprzedający zachęceniu stabilizacją cen i zwiększeniem płynności finansowej będą bardziej skłonni do pozbywania się zbędnej powierzchni. Ograniczona podaż powierzchni, która w większości będzie już wynajęta w momencie oddawania do użytku, pobudzi również aktywność najemców. Przyczyni się to do utrzymania się stawek czynszu na aktualnym poziomie i ich ewentualnego dalszego wzrostu w przypadku najlepszych zasobów.

AKTYWNOŚĆ NA RYNKU

PZU zawarło nową umowę najmu na 12 500 mkw. powierzchni w Empark Sirius. Firma HP podpisała przedłużenie umowy dotyczącej 10 300 mkw. w University Business Park II. Obie transakcje zawarto poza centrum Warszawy.

PROGNOZA	
NAJWYŻSZE CZYNsze:	Opóźnienie się realizacji nowych projektów biurowych względem rosnącego popytu będzie prowadzić do sukcesywnego wzrostu stawek za wynajem. ↗
STOPY KAPITALIZACJI ZA NAJLEPSZE NIERUCHOMOŚCI	Poprawa nastrojów i wzrost aktywności prowadzą do stopniowego spadku stóp za najlepsze nieruchomości. ↘
PODAŻ:	Trudności z pozyskaniem finansowania wstrzymują realizację nowych projektów, co przekłada się na spadek podaży. ↘
POPYT:	Najemcy zwiększają swoją aktywność na rynku po ponad rocznym okresie dekonunktury, choć nadal znaczną część popytu stanowią re negocjacje kontraktów. ↗

NAJWYŻSZE CZYNsze ZA POWIERZCHNIĘ BIUROWĄ - marzec 2010

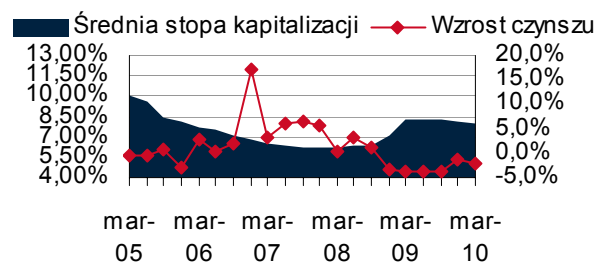
	Najwyższy czynsz		USD st.kw./rok	Łączny roczny wzrost w %	
	EUR mkw./mc	EUR mkw./rok		5 lat	1 rok
Warszawa	23,50	282	35,4	5,5	-13,0
Kraków	15,00	180	22,6	3,7	-16,7
Katowice	15,00	180	22,6	8,4	-6,3
Poznań	15,00	180	22,6	2,9	-16,7
Łódź	14,50	174	21,9	7,7	-6,5
Wrocław	15,00	180	22,6	5,5	-6,3
Szczecin	14,00	168	21,1	4,9	-12,5
Gdańsk	15,00	180	22,6	6,4	-6,3

STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI - marzec 2010

	Najlepsze st. kapitalizacji (%)			Okres 10 lat	
	Bieżący kwartał	Ubiegły kwartał	Ubiegły rok	Wysokie	Niskie
Warszawa	7,00	7,00	7,00	13,00	5,25
Kraków	7,25	8,00	8,50	14,50	6,25
Katowice	8,80	8,50	8,50	14,50	6,50
Poznań	8,25	8,50	8,50	13,50	6,25
Łódź	8,50	8,50	8,50	16,00	6,50
Wrocław	7,75	8,00	8,50	15,00	6,00
Szczecin	9,00	9,00	9,00	16,00	6,75
Gdańsk	8,25	8,50	8,50	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.
* Stopy kapitalizacji obliczone wg czynszów netto.

NAJNOWSZE WYNIKI



Źródło: Cushman&Wakefield LLP. 2010

Więcej informacji Dział Badań C&W:
Cushman & Wakefield LLP
43-45 Portman Square
London W1A 3BG
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 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 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. Kopowanie 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 przestać swoje dane na adres: unsubscribe@eur.cushmanwake.com wpisując je w treść wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zysytulować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”. ©2010 Cushman & Wakefield LLP Wszystkie prawa zastrzeżone.