

MARKETBEAT

RYNEK BIUROWY W POLSCE - RAPORT

PUBLIKACJA DZIAŁU BADAŃ FIRMY CUSHMAN & WAKEFIELD



I kw. 2011

PRZEGLĄD

Ze względu na dobre wyniki gospodarki i planowane reformy fiskalne perspektywy rozwoju gospodarczego Polski nadal należą do najkorzystniejszych spośród wszystkich państw Europy. W pierwszym kwartale 2011 r. poprawa nastrojów gospodarczych i rosnące inwestycje zagraniczne przyczyniły się do wzrostu popytu na powierzchnię biurową wysokiej jakości. Jednak wskutek problemów finansowych deweloperów i rygorystycznej polityki kredytowej banków ukończono niewiele nowych obiektów, co spowodowało ograniczenie podaży powierzchni klasy A. To z kolei doprowadziło w ostatnim kwartale do wzrostu najwyższych czynszów w Warszawie i kompresji stóp kapitalizacji. Z drugiej strony rynki regionalne są nadal uważane za stosunkowo ryzykowne, o czym świadczy niewielka aktywność na rynku najmu i inwestycyjnym oraz stabilny poziom czynszów w większości lokalizacji.

TRENDY NA RYNKU NAJMU

Po spowolnieniu w 2009 r. popyt znacznie wzrósł w ubiegłym roku i ta tendencja wzrostowa utrzymała się w pierwszym kwartale 2011 r., w którym podpisano umowy najmu na rekordową powierzchnię 198 tys. mkw. Na rynku warszawskim obserwuje się wzrost popytu na nowoczesną powierzchnię biurową, na który składają się zarówno przedłużenia umów najmu jak i nowe transakcje. Wynika to z faktu, że najemcy pragną zabezpieczyć powierzchnię, zanim rosnące stawki czynszu osiągną poziom sprzed kryzysu. Warszawskie zasoby powierzchni biurowej nie zmieniły się w ciągu kwartału i w 2011 r. większość nowej powierzchni zostanie dostarczona w lokalizacjach poza centrum, co wskazuje na spadkowy trend podaży w COB. W pierwszym kwartale tempo inwestycji deweloperskich zmniejszyło, co przełożyło się na spadek stopy pustostanów i wzrost aktywności na rynku najmu.

TRENDY NA RYNKU INWESTYCYJNYM

W pierwszym kwartale 2011 r. wolumen inwestycji na rynku biurowym wzrósł o prawie 400% w porównaniu z poprzednim kwartałem do 486 mln euro i stanowił 80% łącznych inwestycji w tym okresie. Wszystkie transakcje zostały zawarte w Warszawie przez inwestorów zagranicznych. W pierwszym kwartale największą transakcją było nabycie przez CA Immo nieruchomości firmy Europolis (pięć budynków biurowych w Warszawie). Ze względu na ograniczoną podaż powierzchni klasy A stopy kapitalizacji zmniejszyły się w ciągu kwartału do poziomu 6,40%. Zważywszy na rosnące czynsze, ożywienie popytu oraz niewielką liczbę inwestycji prowadzonych i ukończonych możliwa jest dalsza kompresja stóp kapitalizacji.

PROGNOZA

Jeżeli zostaną wprowadzone niezbędne reformy fiskalne i rynku pracy, Polska będzie nadal rozwijać się w tempie ok. 3-3,5% w perspektywie średnioterminowej. W całym 2011 r. podaż powierzchni biurowej, a zwłaszcza powierzchni klasy A, utrzyma się na stabilnym poziomie. Natomiast wzrost popytu spowoduje spadek wskaźników pustostanów. Popyt ze strony inwestorów będzie nadal silny, ale brak ofert wysokiej jakości może ograniczyć liczbę zawieranych transakcji.

PROGNOZA

CZYNSZE:	Na ogół nadal stabilne, ale w Warszawie będą stopniowo wzrastać.	↗
STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI:	Kompresja wskutek wzrostu aktywności i niewielkiej podaży aktywów klasy A.	↘
PODAŻ:	Nadal stosunkowo stabilna ze względu na ograniczoną podaż nowych obiektów w 2011 r.	→
POPYT:	Dalszy wzrost	↗

NAJWYŻSZE CZYNSZE - POW. BIUROWE (marzec 2011)

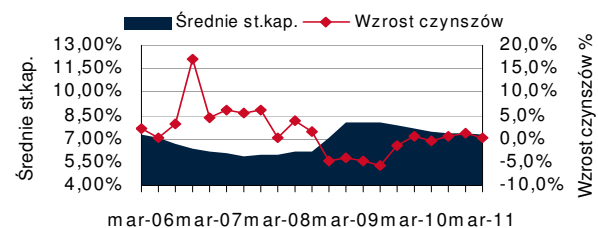
	Najwyższy czynsz			Łączny roczny wzrost w %	
	EUR mkw./mc	EUR mkw./rok	USD st.kw./rok	5 lat	1 rok
Warszawa	26,00	312	38,9	8,9	10,6
Kraków	15,00	180	22,4	2,9	0,0
Katowice	13,50	162	20,2	4,2	-10,0
Poznań	15,00	180	22,4	2,9	0,0
Łódź	13,00	156	19,4	5,4	-10,3
Wrocław	15,00	180	22,4	6,4	0,0
Szczecin	14,00	168	20,9	4,9	0,0
Gdańsk	14,00	168	20,9	4,9	-6,7

STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH POW. BIUROWYCH (marzec 2011)

	Najlepsze st. kapitalizacji (%)			Okres 10 lat	
	Bieżący kwartał	Ubiegły kwartał	Ubiegły rok	Wysokie	Niskie
Warszawa	6,40	6,50	7,00	13,00	5,25
Kraków	7,25	7,25	7,25	14,50	6,25
Katowice	8,80	8,80	8,80	14,50	6,50
Poznań	7,75	7,75	8,25	13,50	6,25
Łódź	8,50	8,50	8,50	16,00	6,50
Wrocław	7,00	7,00	7,75	15,00	6,00
Szczecin	9,00	9,00	9,00	16,00	6,75
Gdańsk	8,00	8,00	8,25	14,50	6,75

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

NAJNOWSZE WYNIKI



Źródło: Cushman & Wakefield LLP, 2011

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. 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 je w treści wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”. ©2011 Cushman & Wakefield LLP Wszystkie prawa zastrzeżone.