

# MARKETBEAT

## RYNEK BIUROWY W POLSCE – RAPORT

Publikacja działu badań firmy Cushman & Wakefield



II kw. 2010

### PRZEGLĄD

W Polsce, która jest jedną z najszybciej rozwijających się gospodarek w Europie, poprawia się również sytuacja na rynku powierzchni biurowej - zarówno pod względem aktywności najemców, jak i inwestorów. Na rynku biurowym obserwuje się różnicowanie stawek czynszowych i stóp kapitalizacji. Czynsze spadły w niektórych miastach takich jak Gdańsk i Łódź, natomiast w pozostałych lokalizacjach utrzymały się na stabilnym poziomie. Stopy kapitalizacji z najlepszych inwestycji również charakteryzowały się pewną zmiennością, zmniejszając się na niektórych rynkach.

### TRENDY NA RYNKU NAJMU

Łączny wolumen najmu na rynku warszawskim, na którym odnotowywano wzrosty w ostatnich czterech kwartałach, nieznacznie zmniejszył się o ok. 17% w drugim kwartale br. Przyczyniły się do tego głównie lokalizacje poza centrum. Kwartalny wolumen najmu rok do roku wzrósł o ok. 60%.

Łączne zasoby powierzchni biurowej, które stopniowo powiększały się o 2% od drugiego kwartału 2009 r., ponownie wzrosły i kształtują się na poziomie ok. 3,4 mln mkw. Łączny wskaźnik pustostanów, który wzrastał przez ostatnie 8 kwartałów, wzrósł z 7,6% do 8% na koniec drugiego kwartału 2010. Wskaźnik pustostanów dla centrum miasta, który zachowywał się mniej przewidywalnie, wzrósł z 6,6% do 7,2%.

### TRENDY NA RYNKU INWESTYCYJNYM

Inwestycje w nieruchomości w Polsce zwiększyły się o ok. 13%, jednak inwestycje w sektorze powierzchni biurowych, które rok do roku znacznie wzrosły, zmniejszyły się o 30% w porównaniu z pierwszym kwartałem 2010 r. Łączne inwestycje na rynku biurowym wyniosły 245 mln euro i stanowiły 30% łącznego wolumenu inwestycji (50% w ubiegłym kwartale). Najlepsze stopy kapitalizacji, które wzrosły w niektórych miastach, są wysokie i wahają w przedziale 6.5-9%.

### PROGNOZA

Oczekuje się, że na rynek warszawski trafi dodatkowo 40.000 mkw. powierzchni biurowej, z czego jedna czwarta zostanie oddana do użytku w centrum miasta. W ciągu roku wzrośnie aktywność najemców oraz poziom najwyższych czynszów nominalnych. Stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości w Warszawie, które zmniejszyły się o 50 pb od drugiego kwartału 2009 r., utrzymają się na stabilnym poziomie. Jednak w niektórych regionach mogą zmniejszyć się średnio o 25 pb.

### AKTYWNOŚĆ NA RYNKU

CommerzReal kupił od Eko Park warszawski Harmony Office Center o pow. 18.300 mkw. (€ 56 mln).

### PROGNOZA

CZYNsze ZA NAJLEPSZE NIERUCHOMOŚCI:	Raczej stabilne, aczkolwiek pod niewielką presją wzrostową na niektórych rynkach	➔
STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH NIERUCHOMOŚCI:	Dalsza (nominalna) kompresja w lokalizacjach takich jak Warszawa i Kraków	➡
PODAŻ:	Dalszy powolny wzrost	➔
POPYT:	Dalszy wzrost w miarę konsolidacji gospodarki	➔

### NAJWYŻSZE CZYNsze - POWIERZCHNIE BIUROWE (czerwiec 2010)

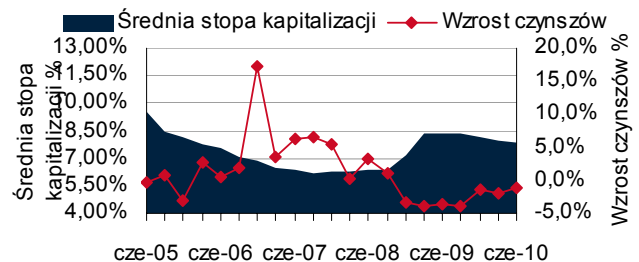
	Najwyższy czynsz			Łączny roczny wzrost w %	
	EUR mkw./m.c	EUR mkw./m.c	USD st.kw./rok	5 lat	1 rok
Warszawa	23,50	282	32,1	5,5	-6,0
Kraków	15,00	180	20,5	3,7	-11,8
Katowice	15,00	180	20,5	8,4	-6,3
Poznań	15,00	180	20,5	2,9	-6,3
Łódź	14,00	168	19,1	7,0	-6,7
Wrocław	15,00	180	20,5	6,4	-6,3
Szczecin	14,00	168	19,1	4,9	-12,5
Gdańsk	14,00	168	19,1	4,9	-12,5

### STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH POW. BIUROWYCH BRUTTO (czerwiec 2010)

	Najlepsze st. kapitalizacji (%)			Okres 10 lat	
	Bieżący kwartał	Ubiegły kwartał	Ubiegły rok	Wysokie	Niskie
Warszawa	6,50	7,00	7,00	13,00	5,25
Kraków	7,25	7,25	8,50	14,50	6,25
Katowice	8,80	8,80	8,50	14,50	6,50
Poznań	8,00	8,25	8,50	13,50	6,25
Łódź	8,50	8,50	8,50	16,00	6,50
Wrocław	7,25	7,75	8,50	15,00	6,00
Szczecin	9,00	9,00	9,00	16,00	6,75
Gdańsk	8,25	8,25	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 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. 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 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.cushmanwake.com](mailto:unsubscribe@eur.cushmanwake.com) wpisując je w treść wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przesłaną wiadomość „Unsubscribe”.

©2010 Cushman & Wakefield LLP Wszystkie prawa zastrzeżone.