

MARKETBEAT

RYNEK BIUROWY W POLSCE - RAPORT

Publikacja działu wycen i doradztwa firmy Cushman & Wakefield



III kw. 2010

PRZEGLĄD

Dobra koniunktura w polskiej gospodarce przy tempie wzrostu na poziomie ok. 3%, ma pozytywny wpływ na sytuację na rynku powierzchni biurowej. Najwyższe czynsze utrzymały się na stabilnym poziomie we wszystkich najważniejszych miastach regionalnych. Niemniej jednak niedobór powierzchni klasy A w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu spowodował wzrost stawek czynszów w tym rejonie. W trzecim kwartale stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości nie uległy większym zmianom, nieznaczną kompresję odnotowano w lokalizacjach poza centrum Warszawy oraz w Poznaniu, Wrocławiu i Gdańsku.

TRENDY NA RYNKU NAJMU

Największym zainteresowaniem cieszą się głównie najlepsze nieruchomości w centrach miast, co doprowadziło do spadku najwyższych stawek czynszu w lokalizacjach poza centrum o wysokich wskaźnikach pustostanów. W Warszawie popyt był dość silny, generowany przede wszystkim ze strony firm przedłużających umowy najmu, w mniejszym stopniu ze strony nowych podmiotów wchodzących na rynek lub powiększających zajmowane powierzchnie. Największą transakcją było przedłużenie umowy najmu dotyczące 38 tys. mkw. w kompleksie Lipowy Office Park przez Bank Pekao S.A. Druga co do wielkości transakcja w trzecim kwartale to podpisanie umowy *pre-lease* przez Aviva w Platinum Business Park firmy GTC. Wzrost zainteresowania umowami tego typu spowodował, że firma ta poinformowała o planach rozpoczęcia w czwartym kwartale 2010 r. budowy dwóch nowych obiektów.

Obecnie realizuje się niewiele inwestycji z uwagi na wciąż ostre kryteria przyznawania kredytów oraz słabszy popyt. Oczekuje się jednak, że pewna liczba projektów zabezpieczonych umowami *pre-let* lub prowadzonych przez deweloperów dysponujących kapitałem zostanie wkrótce rozpoczęta.

TRENDY NA RYNKU INWESTYCYJNYM

Łączna wartość inwestycji w nieruchomości w Polsce była wysoka w pierwszych trzech kwartałach 2010 r. W trzecim kwartale inwestycje w sektorze powierzchni biurowej, które stanowiły jedną piątą wszystkich inwestycji, wyniosły ponad 140 mln euro. Największe zainteresowanie wykazywali nabywcy z Europy Zachodniej przy niewielkiej aktywności ze strony polskich inwestorów. Firma Echo Investment uczestniczyła w dwóch największych transakcjach kwartału, w ramach których sprzedała Athina Park w Warszawie za ponad 32 mln euro i Avatar w Krakowie za ponad 30 mln euro. Uwaga inwestorów skupiała się głównie na budynkach biurowych klasy A w największych miastach, szczególnie w Warszawie, gdzie w trzecim kwartale firma GTC sprzedała swoje dwie nieruchomości tej klasy.

PROGNOZA

Oczekuje się, że w najbliższych miesiącach polska gospodarka będzie nadal się rozwijać, co przyczyni się do utrzymania aktywności na rynku najmu i stabilnych stawek czynszu. Jednocześnie wraz ze wzrostem konkurencji może zmniejszyć się zakres oferowanych zachęt dla najemców powierzchni klasy A. Rynek inwestycyjny będzie nadal przyciągać inwestorów europejskich ze względu na korzystne warunki gospodarcze.

PROGNOZA

NAJWYŻSZE CZYNSZE:	W większości stabilne, ale mogą ponownie wzrosnąć w Warszawie.	➔
NAJLEPSZE STOPY KAPITALIZACJI:	Utrzymają się na niezmiennym poziomie.	➔
PODAŻ:	Wzrost liczby budowanych obiektów, ale w krótkiej perspektywie czasowej podaż nowej powierzchni będzie ograniczona.	➔
POPYT:	Utrzyma się silny popyt.	➔

NAJWYŻSZE CZYNSZE - POW. BIUROWE (wrzesień 2010)

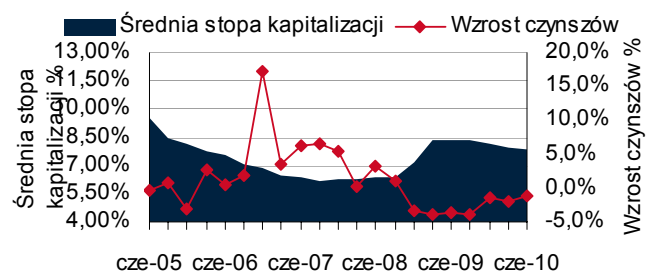
	Najwyższy czynsz			Łączny roczny wzrost w %	
	EUR mkw./m.c	EUR mkw./rok	USD st.kw./rok	5 lat	1 rok
Warszawa	24,50	294	37,3	7,0	11,4
Kraków	15,00	180	22,8	2,9	-6,3
Katowice	15,00	180	22,8	6,4	0,0
Poznań	15,00	180	22,8	2,9	-6,3
Łódź	14,00	168	21,3	7,0	-6,7
Wrocław	15,00	180	22,8	6,4	-6,3
Szczecin	14,00	168	21,3	4,9	-12,5
Gdańsk	14,00	168	21,3	4,9	-12,5

STOPY KAPITALIZACJI DLA NAJLEPSZYCH POW. BIUROWYCH (wrzesień 2010)

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



Więcej informacji: Dział Wycen i Doradztwa 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 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 przestać swoje dane na adres: unsubscribe@eur.cushwake.com wpisując je w treść wiadomości zgodnie z ich brzmieniem w niniejszym komunikacie oraz zatytułować przestaną wiadomość „Unsubscribe”. ©2010 Cushman & Wakefield LLP. Wszystkie prawa zastrzeżone.