


Warszawski Rynek Biurowy, 1 kwartał 2015 r.

Warszawski zasób biur powiększy się o ponad 20% do końca 2017 r.

 **Zasób biur**
4,5 MLN MKW.

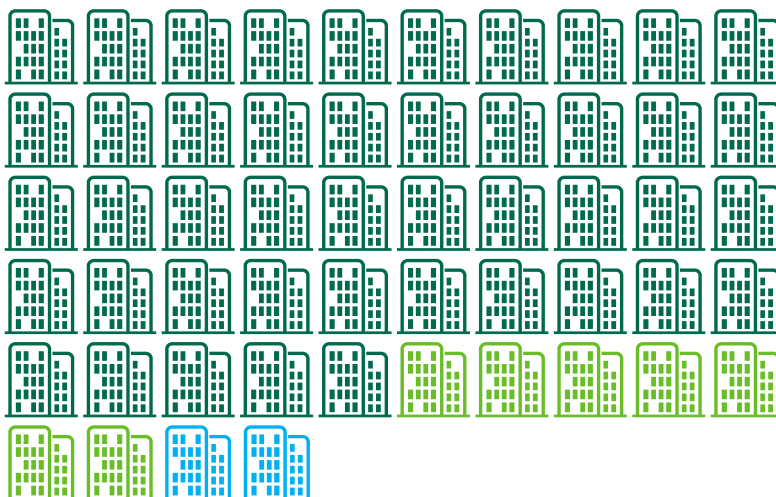
 **Pustostany**
13,0%

 **Poziom najmu (1 kw.2015)**
168.300 MKW.

 **Absorpcja (1 kw.2015)**
62.300 MKW.

*Strzałki wskazują kierunek zmiany wobec analogicznego okresu ubiegłego roku.

Powierzchnia biurowa w Warszawie



4.450.000
ISTNIEJĄCE (MKW.)

684.000
W BUDOWIE W 42
OBIEKTACH (MKW.)

227.000
PLANOWANE,
PRZEWIDYWANE DO
UKOŃCZENIA DO KOŃCA
2017 R. (MKW.)

Źródło: CBRE / PORF, 1 kw. 2015 r.

AKTUALNOŚCI:

- Poziom najmu i absorpcji w 1 kw. 2015 r. wskazuje na utrzymujący się wysoki popyt na powierzchnię biurową.
- Duża ilość powierzchni biurowej w Centrum planowana do ukończenia w 2016 r., szczególnie w pobliżu nowo otwartej linii metra.
- Pomimo spadku współczynnika pustostanów w 1 kw. 2015 r., liczonego kwartał do kwartału, prognozowany jest jego wzrost w najbliższym czasie.
- Spodziewany jest lekki spadek stawek czynszowych w okresie 2015-2016.
- Utrzymujący się wysoki poziom powierzchni biurowej w budowie.

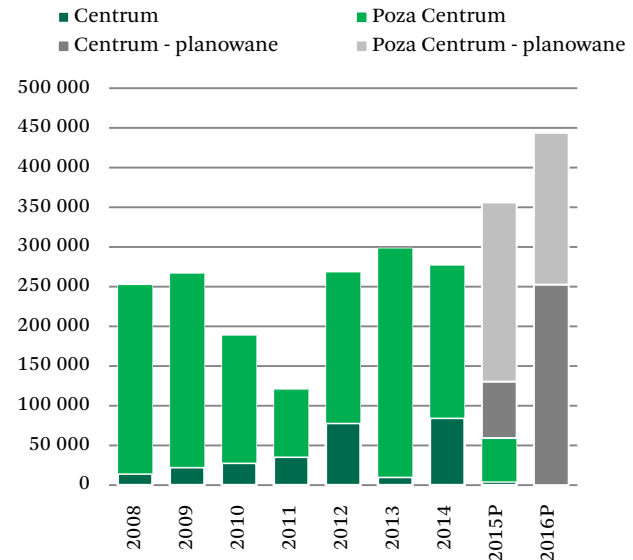
Podsumowanie

| | |
|------------------------------|----------------|
| Zasób powierzchni biurowej | 4.450.000 mkw. |
| Nowa podaż w 1 kw. 2015 r. | 59.200 mkw. |
| Prognozowana podaż w 2015 r. | 356.100 mkw. |
| W budowie | 683.600 mkw. |
| Pustostany | 13,0% |
| Poziom najmu w 2014 r. | 612.400 mkw. |

WYSOKA PODAŻ POWIERZCHNI W CENTRUM MIASTA

- Od początku 2015 r. oddano do użytkowania blisko 60.000 mkw. powierzchni biurowej w 8 obiektach.
- Obecnie w Warszawie budowane jest 684.000 mkw. biur. 40% tej powierzchni znajduje się w Centrum, co przekłada się na wysoki poziom konkurencji na tym obszarze.
- Najemcy znacznie chętniej decydują się na ukończone projekty. Zaledwie 20% powierzchni w budowie jest objęte umowami przednajmu.
- Nowa powierzchnia jest silnie skoncentrowana w dużych budynkach. 10 największych budowanych obiektów odpowiada za ponad 50% powierzchni w budowie.

Podaż nowej powierzchni biurowej w Warszawie

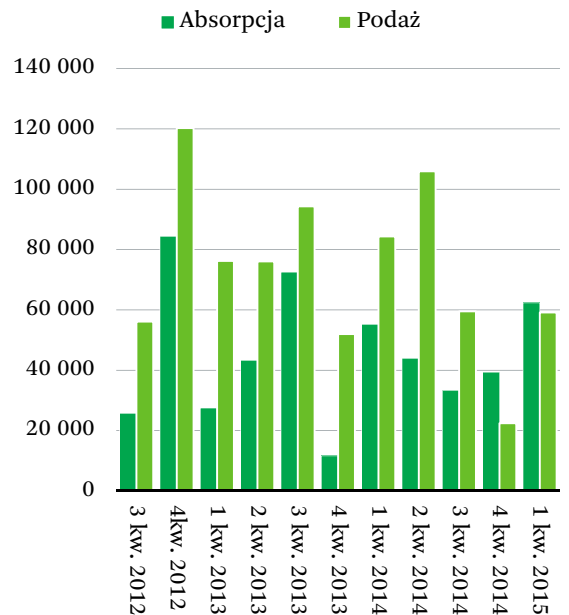


Źródło: CBRE / PORF, 1 kw. 2015 r., P – prognoza.

ABSORPCJA PRZEKROCZYŁA NOWĄ PODAŻ W 1 KW. 2015 R.

- W 1 kw. 2015r. absorpcja powierzchni biurowej wyniosła 62.300 mkw., znacznie przewyższając średnią z ostatnich 4 lat (ok. 39.000 mkw.).
- Drugi kwartał z rzędu absorpcja przekroczyła poziom podaży powodując niewielki spadek wskaźnika pustostanów.
- W 1 kw. 2015r. 14.300 mkw. powierzchni biurowej zostało wchłonięte w Centrum, a pozostałe 48.000 mkw. w lokalizacjach poza Centrum.
- Absorpcja powierzchni biurowej klasy A wyniosła ok. 62.300 mkw., podczas gdy absorpcja powierzchni biurowej klasy B osiągnęła wartość ujemną, bliską 0 mkw.

Absorpcja i podaż powierzchni biurowej w Warszawie

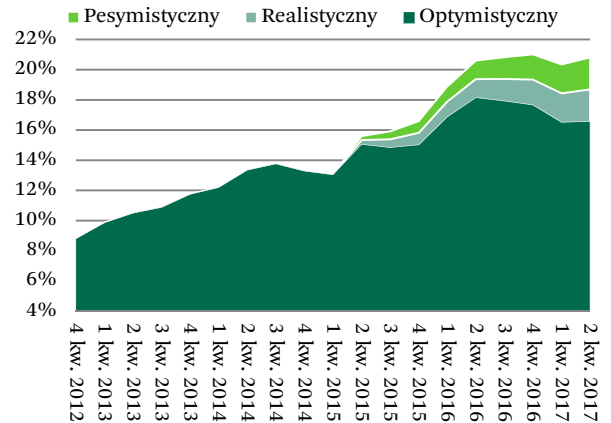


Źródło: CBRE / PORF, 1 kw. 2015 r.

WZROST PUSTOSTANÓW NAWET W NAJLEPSZYM SCENARIUSZU

- W 1 kw. 2015 r. współczynnik pustostanów zmalał o 0,3 punktu procentowego w odniesieniu do ostatniego kwartału 2014 r. i wyniósł 13%.
- Jednocześnie, ze względu na stosunkowo duży poziom powierzchni biurowej w budowie, przewidywany jest ponowny wzrost współczynnika pustostanów w kolejnych kwartałach.
- Według realistycznego scenariusza spodziewany jest wzrost wskaźnika pustostanów, który może osiągnąć poziom 19% w połowie 2016 r.
- Odsetek powierzchni niewynajętej wyniósł 14.5% w Centrum oraz 12.4% poza Centrum.

Współczynnik pustostanów-prognozy

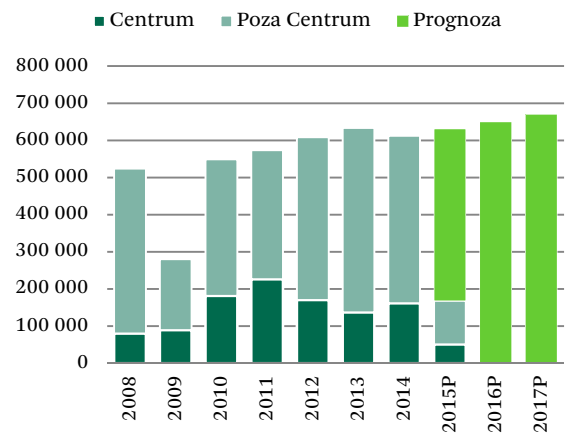


Źródło: CBRE / PORF, 1 kw. 2015 r.

POZIOM NAJMU WSKAZUJE NA WYSOKI STOPIEŃ POPYTU

- Poziom najmu w 1 kw. 2015 r. był o 30% wyższy w relacji do analogicznego okresu w 2014 r.
- W 1 kw. 2015 r. wynajęto 51.000 mkw. w Centrum oraz 117.300 mkw. w lokalizacjach poza Centrum.
- 54% powierzchni biurowej zostało wynajęte w oparciu o nowe umowy w istniejących budynkach. Renegocjacje i przednajem stanowiły odpowiednio 26% i 14%.
- Co istotne, poziom najmu w 1 kw. 2015 r. został wygenerowany przez duże transakcje. Zawarto 3 umowy na wynajem powierzchni biurowych powyżej 10.000 mkw.

Poziom najmu w Warszawie



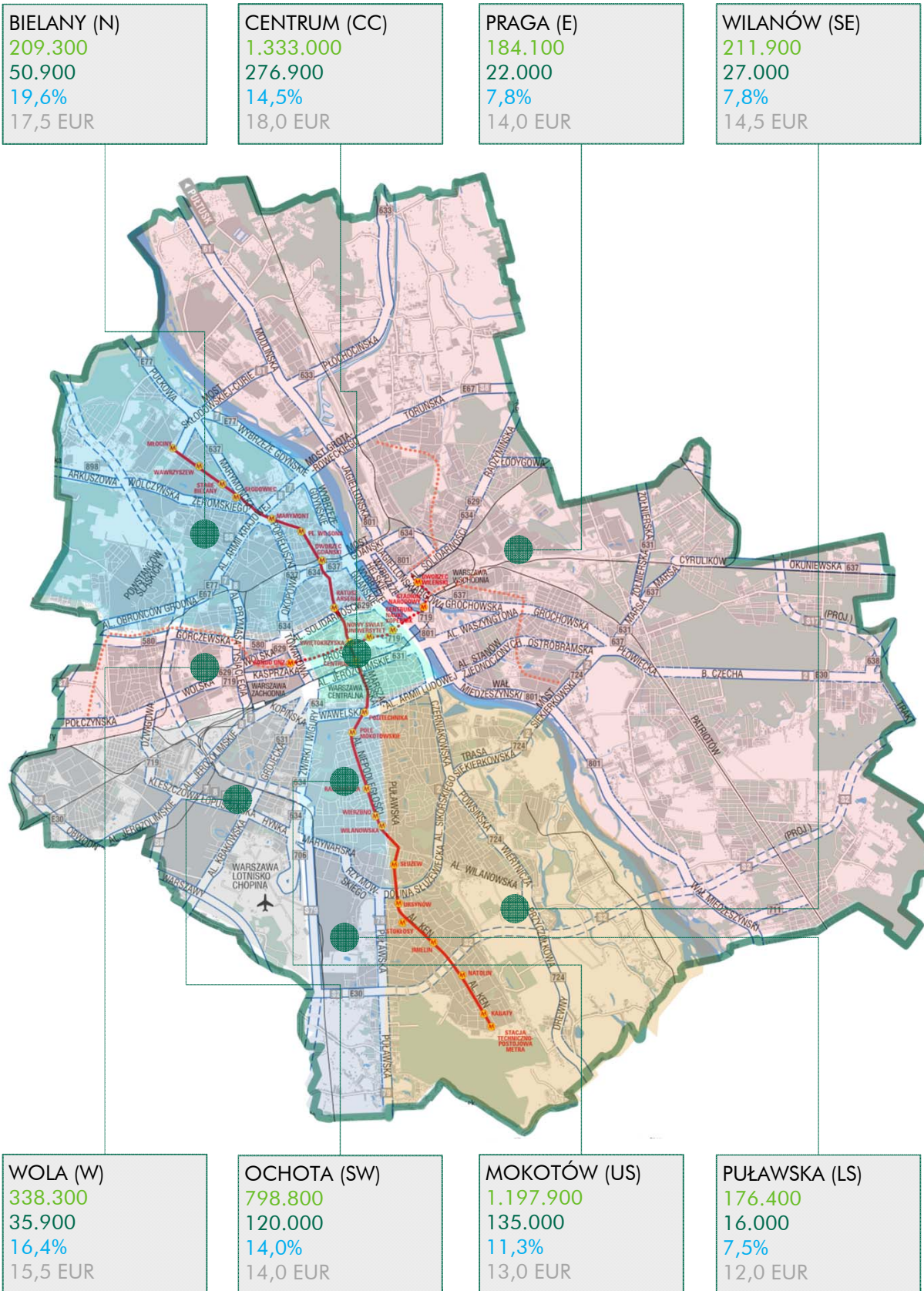
Źródło: CBRE / PORF, 1 kw. 2015 r., P – prognoza.

UTRZYMUJĄCA SIĘ PRESJA NA SPADEK CZYNSZÓW

CENTRUM
24,5 ↘
18,0 ↘
15,0 ↘

POZA CENTRUM
15,0 ↘
13,0 ↘
11,5 ↘

NAJWYŻSZE CZYNSZE TRANSAKCYJNE
ŚREDNIE CZYNSZE TRANSAKCYJNE (KLASA A)
ŚREDNIE CZYNSZE TRANSAKCYJNE (KLASA B)
TREND
(EUR/MKW./MIESIĄC)



OBSZAR • ZASÓB BIUR(MKW.) • W BUDOWIE (MKW.) • PUSTOSTANY • ŚREDNIE CZYNISZE W NOWYCH BUDYMKACH (ZA MKW./MIESIĄC)

10 największych umów najmu w Warszawie – 1 kw. 2015 r.

| Firma | Budynek | Powierzchnia (mkw.) | Typ umowy | Doradztwo CBRE |
|------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------|----------------|
| PZU | Konstruktorska Business Center | 17.500 | nowa | ✓ |
| HP | University Business Center II | 10.400 | renegocjacje | ✓ |
| P4 | Marynarska Business Park | 10.200 | renegocjacje + ekspansja | |
| Benefit Systems | Warsaw Spire | 6.000 | przednajem | |
| Sygnity | Royal Wilanów | 5.500 | przednajem | |
| Volkswagen Bank Polska | Rondo 1 | 4.400 | renegocjacje | ✓ |
| DNB | Marynarska Point II | 3.600 | renegocjacje | |
| HSBC | Rondo 1 | 3.200 | nowa | ✓ |
| Abbott Laboratories | Park Postępu | 2.800 | nowa | |
| Agito | Gdański Business Center I | 2.600 | nowa | |

Źródło: CBRE / PORF, 1 kw. 2015 r.

KONTAKTY
Joanna Mroczek

Director, Research and Marketing

+48 22 544 8061

joanna.mroczek@cbre.com

Lukasz Kałędkiewicz

Senior Director, Office Agency

+48 22 544 8038

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

Daniel Bienias

Senior Director, Office Agency

+48 22 544 8024

daniel.bienias@cbre.com

BIURO
CBRE Sp. z o.o.

Rondo ONZ 1, 24 piętro

00-124 Warszawa

Aby dowiedzieć się więcej o CBRE Research lub uzyskać dostęp do innych publikacji, prosimy odwiedzić Global Research Gateway na stronie internetowej www.cbre.com/researchgateway.



Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jednakże prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakikolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.