

Warszawa, 2020 r.

Zmiana r/r Prognoza na 12 mies.

9,9%
Wskaźnik pustostanów w Warszawie



€23,50
Bazowa stawka najmu w najlepszych lokalizacjach



4,75%
Stopa kapitalizacji za najlepsze aktywa w Warszawie



Źródło: Cushman & Wakefield

Wskaźniki ekonomiczne IV kw, 2020 r.

Zmiana r/r Prognoza na 12 m.

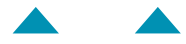
1 091 tys.
Całkowite zatrudnieni w Warszawie



1,8%
Stopa bezrobocia w Warszawie



6,2%
Stopa bezrobocia w Polsce



Źródło: GUS

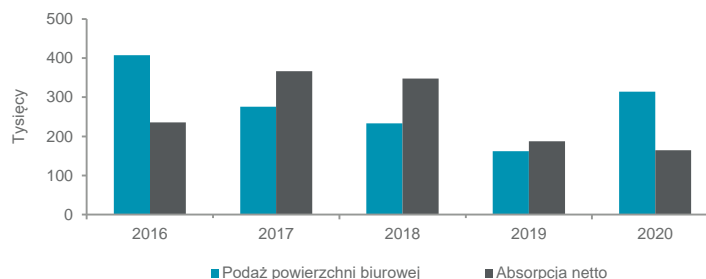
GOSPODARKA: OŻYWIENIE POLSKIEJ GOSPODARKI SPODZIEWANE JUŻ W 2 KWARTALE 2021 ROKU

W 2020 roku pandemia koronawirusa doprowadziła do pierwszej od 30 lat recesji w Polsce, a PKB naszego kraju skurczyło się o ok. 3,5%. Według prognoz Moody's niekorzystne skutki drugiej fali pandemii wywrą negatywny wpływ na gospodarkę również w I kwartale 2021 roku. Niemniej jednak już w II kwartale 2021 spodziewane jest ożywienie, a według wstępnych szacunków wzrost gospodarczy w tym roku wyniesie około 4%. Mimo że produkcja przemysłowa została znacząco dotknięta pierwszą falą pandemii, to już w czerwcu wróciła do wyników sprzed kryzysu, a w całym 2020 roku była jednym z motorów napędowych naszej gospodarki. Sumaryczny spadek produkcji w ubiegłym roku jest szacowany na 2%, natomiast w 2021 roku prognozowany jest aż 12%-owy wzrost w ujęciu rocznym. Pandemia miała wpływ również na rynek pracy - stopa bezrobocia pod koniec 2020 roku wyniosła 6,2%, co oznacza wzrost o 1 punkt procentowy w porównaniu do roku poprzedniego. Wskutek restrukturyzacji niektórych przedsiębiorstw prognozowany jest dalszy wzrost tego wskaźnika do 6,5% na koniec trzeciego kwartału 2021 roku. Niemniej jednak już w czwartym kwartale spodziewamy się spadku stopy bezrobocia o ok. 0,5 pp; trend spadkowy będzie również widoczny w następnym roku.

PODAŻ: PONAD 300 000 MKW POWIERZCHNI BIUROWEJ ODDANO DO UŻYTKU W 2020 ROKU

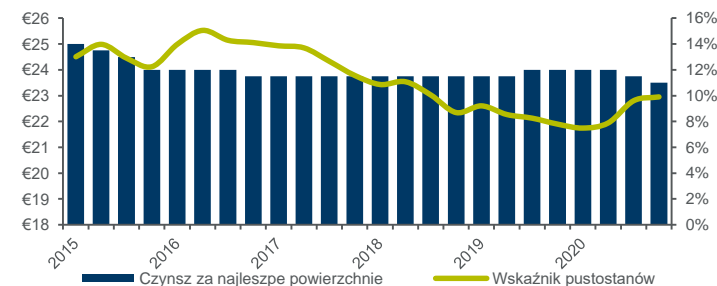
Całkowite zasoby powierzchni biurowej w Warszawie w 2020 roku powiększyły się o 314 000 mkw. i wyniosły 5,91 mln mkw. Do największych projektów oddanych do użytku w ubiegłym roku możemy zaliczyć: wielofunkcyjny kompleks The Warsaw Hub (Ghelamco – B – 43 400 mkw. i C – 45 600 mkw.), wieżowiec Mennica Legacy Tower (Golub Get House – 47 900 mkw.) oraz biurowiec Varso II (HB Reavis – 39 900 mkw.). Obecnie w budowie znajduje się blisko 550 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej planowanej do oddania w latach 2021-2022. Według szacunków Cushman & Wakefield w 2021 roku ukończonych zostanie blisko 320 000 mkw., natomiast w 2022 roku – ok. 230 000 mkw.

PODAŻ I ABSORPCJA POWIERZCHNI BIUROWEJ



Źródło: Cushman & Wakefield

POZIOM PUSTOSTANÓW I STAWKI CZYNSZÓW



Źródło: Cushman & Wakefield

Biorąc pod uwagę obecną sytuację pandemiczną i mniejszą aktywność najemców spodziewamy się ograniczenia liczby nowych projektów wprowadzonych na rynek z terminem oddania do użytku w latach 2023-2024, co może doprowadzić do wystąpienia efektu luki podażowej w tym okresie.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW: KONTYNUACJA WZROSTU, ALE W WOLNIEJSZYM TEMPIE

Niepewna sytuacja gospodarcza i ostrożność najemców doprowadziły do odwrócenia trendu kompresji wskaźnika powierzchni niewynajętej obserwowanego w latach 2016-2019. W okresie ostatnich dwunastu miesięcy poziom pustostanów w Warszawie wzrósł o około 148 500 mkw. i na koniec 2020 roku wyniósł 583 500 mkw. Nowo realizowane budynki cieszyły się dużym zainteresowaniem najemców, a średni wskaźnik dostępnej powierzchni w momencie oddawania biurowców do użytkowania w 2020 roku wynosił 15%. Wynika to w dużej mierze z rekordowego wolumenu transakcji przynajmniej zawartych bądź rozpoczętych jeszcze przed pandemią.

Zwiększenie dostępności powierzchni biurowej przełożyło się na wzrost wskaźnika pustostanów, który na koniec IV kwartału 2020 r. wyniósł 9,9 i był o 2,1 pp. wyższy niż rok wcześniej. Ponadto, od początku pandemii mogliśmy zaobserwować zwiększoną liczbę ofert podnajmów na warszawskim rynku biurowym. Według szacunków w IV kw. 2020 roku całkowita powierzchnia oferowanych podnajmów wyniosła ponad 108 000 mkw., co jest wielkością o 16 800 mkw. wyższą niż w III kwartale.

POPYT: SPADEK AKTYWNOŚCI NAJEMCÓW NIŻSZY NIŻ PROGNOZOWANY

Okres kwarantanny oraz niepewność związana z wpływem pandemii koronawirusa na gospodarkę spowodowały, że część najemców zdecydowała się na tymczasowe wstrzymanie decyzji dotyczących negocjacji umów najmu. Popyt brutto w całym 2020 roku wyniósł 602 000 mkw. i był o 31% niższy niż w 2019 roku.

Mimo, że procentowy spadek wolumenu transakcji w ujęciu rocznym wydaje się wysoki, to należy zauważyć, że w 2019 roku mieliśmy do czynienia z rekordowym popytem na poziomie blisko 880 000 mkw., a wstępne prognozy mówiły o nawet 40-50%-owym zmniejszeniu aktywności najemców w tym roku. W samym IV kw. 2020 r. łączny wolumen transakcji wyniósł 160 400 mkw. i był niższy jedynie o 16% niż rok wcześniej.

W 2020 roku zmianie uległa dotychczasowa struktura transakcji. Podczas gdy w ostatnich pięciu latach nowe umowy odpowiadały średnio za 61% wszystkich zawieranych na rynku transakcji, w ubiegłym roku ich udział spadł do 54%. Jednocześnie z 29% do 37% wzrósł udział umów renegocjacji. Spodziewamy się utrzymania tego trendu w ciągu kilku kolejnych kwartałów, ponieważ część najemców może zdecydować się na krótkoterminowe przedłużenie dotychczasowych umów najmu, żeby odłożyć w czasie podjęcie długoterminowych decyzji.

STAWKI CZYNSZÓW: OGRANICZONA AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW ORAZ WZROST DOSTĘPNEJ POWIERZCHNI SPOWODOWAŁ KOREKTĘ STAWEK ZA NAJLEPSZE POWIERZCHNIE BIUROWE W WARSZAWIE

Wraz z pogarszającym się sentymentem wśród uczestników rynku, stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe dla stref Centrum i Poza Centrum w ujęciu rocznym spadły odpowiednio o 0,50 i 0,25 EUR/mkw./miesiąc i znalazły się na poziomie 23,50 EUR/mkw./miesiąc w Centrum i 14,75 EUR/mkw./miesiąc poza Centrum. W kolejnych kwartałach możemy spodziewać się stabilizacji czynszów bazowych wraz ze wzrostem pakietu zachęt, w postaci zwiększonego okresu zwolnienia z czynszu lub powiększonych dopłat do wykończenia biura, które zwiększą presję na czynsze efektywne.

Wskaźniki rynkowe

Strefa	Całkowite zasoby powierzchni biurowej	Dostępna powierzchnia	Wskaźnik pustostanów	Popyt brutto w IV kw. 2020	Popyt brutto w 2020	Ukończone projekty w 2020	Projekty w budowie	Czynsze za najlepsze powierzchnie (w EUR)
Centralny Obszar Biznesu	931 500	70 900	7,6%	13 800	66 500	46 600	151 200	23,50
Centrum	1 546 200	140 600	9,1%	73 700	247 800	228 900	280 900	19,75
Wschód	239 100	23 500	9,8%	1 400	12 900	4 000	28 100	14,75
Jerozolimskie	747 400	55 200	7,4%	25 900	53 300	11 900		14,75
Mokotów	1 460 300	221 700	15,2%	17 900	156 900	22 600	71 300	14,25
Północ	120 200	8 900	7,4%	300	6 600			14,25
Puławska	192 600	8 100	4,2%	18 600	30 000			13,25
Ursynów, Wilanów	126 600	7 700	6,1%	4 400	6 800			14,75
Zachód	252 400	20 600	8,2%	800	7 300		2 800	14,75
Żwirki i Wigury	296 300	26 200	8,9%	3 500	14 100		14 600	14,25
Warszawa	5 912 500	583 500	9,9%	160 400	602 000	314 000	549 000	14,75/23,50

Wszystkie dane o powierzchniach podawane w metrach kwadratowych

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W 2020 R.

Budynek	Strefa	Najemca	Powierzchnia (mkw.)	Typ umowy
Generation Park Y	Centrum	PZU	46 500	Umowa przednajmu
DSV HQ	Mokotów	DSV	20 050	Nowa umowa
Domaniewska Office Hub	Mokotów	Poczta Polska	19 000	Ekspansja i renowacja
Konstruktorska BC	Mokotów	Poufny najemca	17 500	Renowacja

WYBRANE TRANSAKCJE INWESTYCYJNE W 2020 R.

Budynek	Strefa	Sprzedawca/Nabywca	Powierzchnia (mkw.)
Lixa A & B	Centrum	Yareal/CommerzReal	29 400
Wola Center	Centrum	Develia/Hines	28 000

NAJWIĘKSZE PROJEKTY BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W 2020 R.

Budynek	Strefa	Największy najemca	Powierzchnia (mkw.)	Deweloper
Mennica Legacy Tower	City Centre West	mBank	47 900	GolubGetHouse
The Warsaw Hub C	City Centre West	Getin Noble Bank	45 600	Ghelamco
The Warsaw Hub B	City Centre West	Standard Chartered	43 400	Ghelamco

Źródło: Cushman & Wakefield

KATARZYNA LIPKA

Head of Consulting & Research

+48 606 993 860 / katarzyna.lipka@cushwake.com

JAN SZULBORSKI

Senior Consultant

+48 722 202 933 / jan.szulborski@cushwake.com
cushmanwakefield.com

O CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rzecz najemców i właścicieli nieruchomości komercyjnych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości, zatrudnia ok. 53 tysiące pracowników w 400 biurach i 60 krajach na całym świecie. W 2019 roku jej przychody wyniosły 8,8 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne.

©2020 Cushman & Wakefield, wszystkie prawa zastrzeżone. Publikacja może zawierać błędy lub pominięcia, a szczególnie w niej przedstawione mogą ulec zmianie lub być wycofane bez zawiadomienia. Publikacja może podlegać szczególnym warunkom w zakresie publikacji informacji, ustanawianym przez osoby trzecie.