



Occupier Economics



Okiem eksperta

Artur Sutor

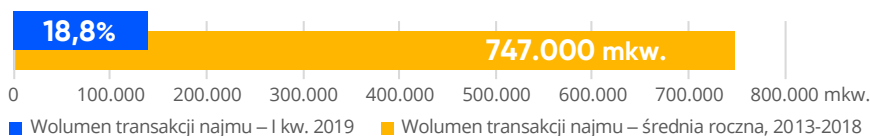
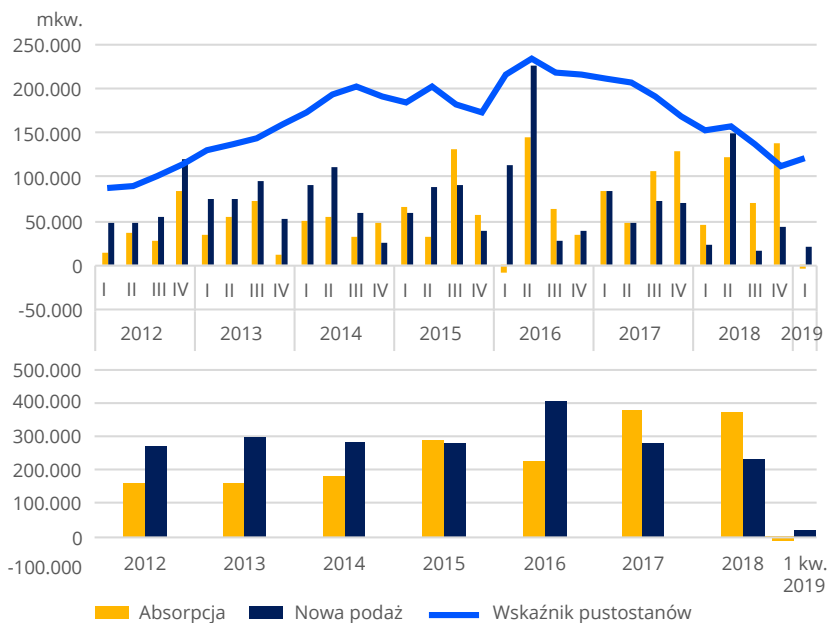
Partner, Head of Office Department

Najemcy poszukujący powierzchni biurowych do wynajęcia w Warszawie wciąż muszą się liczyć z ograniczoną dostępnością większych biur, szczególnie w centrum miasta, co przekłada się na usztywnienie pozycji negocjacyjnej wynajmujących i wzrost stawek czynszowych. Rosną także opłaty eksploatacyjne, które w przypadku niektórych budynków biurowych wzrosły w ciągu roku nawet o 20%.

Największe transakcje najmu

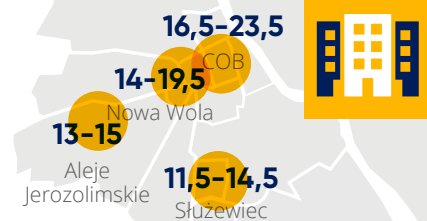
| Obiekt | Najemca | mkw. | Typ transakcji |
|-------------------|------------------|-------|----------------|
| Business Garden 6 | Wirtualna Polska | 7.000 | Nowa umowa |
| Vector + | Poufný | 6.950 | Nowa umowa |
| The Park 6 | Poufný | 5.800 | Nowa umowa |
| Business Garden 2 | Parexel | 3.800 | Renegocjacja |
| Empark Saturn | Henkel | 3.600 | Renegocjacja |

Trendy rynkowe



| | | | |
|--------------------------|-----------|---|------------------|
| Ludność | 1.777.972 | ↑ | +0,8% r.d.r. |
| Przeciętne zatrudnienie | 1.079.902 | ↑ | +2,1% r.d.r. |
| Stopa bezrobocia | 1,5% | ↓ | -0,4 p.p. r.d.r. |
| Przeciętne wynagrodzenie | 6.814 zł | ↑ | +4,2% r.d.r. |

Niniejszy raport został opracowany przez ekspertów firmy Cresa Polska Sp. z o.o. oraz podmiotów współpracujących w oparciu o powszechnie dostępne dane i informacje, które zostały zweryfikowane wyłącznie w zakresie niezbędnym do potwierdzenia ich rzetelności, jednak nie badano ich prawdziwości ani autentyczności, tym samym Cresa Polska Sp. z o.o. nie udziela żadnych gwarancji i nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody będące wynikiem decyzji podjętych w oparciu o treść i wnioski niniejszego raportu, który ma charakter wyłącznie informacyjny i nie może zastępować indywidualnych porad. Wszelkie prawa autorskie do raportu i jego poszczególnych elementów są zastrzeżone – jakiegokolwiek wykorzystywanie komercyjne lub w celach promocyjnych w całości lub w części wymaga zgody Cresa Polska Sp. z o.o. udzielonej w formie pisemnej.



Czynsze wywoławcze (EUR/mkw./miesiąc)

| | |
|----------------------|-------------|
| 5.483.300 mkw. | ▲ +3,9% |
| Zasoby | r.d.r. |
| -3.600 mkw. | ▼ -107,9% |
| Absorpcja* | r.d.r. |
| 20.200 mkw. | ▼ -14,8% |
| Nowa podaż | r.d.r. |
| 140.100 mkw. | ▼ -27,3% |
| Wolumen transakcji | r.d.r. |
| 9,1% | ▼ -1,7 p.p. |
| Wskaźnik pustostanów | r.d.r. |



Wskaźnik nastrojów najemców biurowych w Polsce**

15 pkt. Marzec 2019
 (20 pkt. roczna średnia ruchoma)
 ▼ -3 pkt.
 r.d.r.

* Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie.
 ** Wskaźnik RICS nastrojów najemców stworzony został w oparciu o zbiorcze połączenie wskaźników dotyczących rynku najmu powierzchni komercyjnych. W ramach tego wskaźnika badany jest popyt na powierzchnie komercyjne do wynajęcia, dostępność powierzchni na wynajem a także pakiety zachęt ze strony właścicieli nieruchomości dla potencjalnych najemców.

Dr Bolesław Kołodziejczyk MBA, MRICS

Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa
 Cresa Polska
 ul. Emilii Plater 53, 00-113 Warszawa
 +48 661 111 070
 boleslaw.kolodziejczyk@cresa.com

- Zasoby warszawskiego rynku biurowego powiększyły się w ciągu roku o około **3,9%** i aktualnie wynoszą **5,48 mln mkw.**
- Na koniec pierwszego kwartału 2019 roku **wskaźnik pustostanów** wyniósł **9,1%** i był niższy o 1,7 p.p. niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.
- Absorpcja** w pierwszym kwartale bieżącego roku wyniosła **-3.590 mkw.** W ujęciu kwartalnym była to pierwsza ujemna wartość absorpcji od trzech lat, co jednak naszym zdaniem jest jednorazową korektą, która wynika z niewielkiej podaży nowych inwestycji biurowych w pierwszych trzech miesiącach.
- W pierwszym kwartale 2019 roku **do użytku oddano trzy budynki biurowe**: Spark B (15.000 mkw., Skanska), Poznańska 37 (3.000 mkw., ICON Real Estate) oraz Kaleńska 5 (1.500 mkw., AT Trading). W kolejnych kwartałach na rynek trafiać będzie coraz więcej powierzchni biurowej, a całkowita roczna podaż może przekroczyć 300.000 mkw.
- Łączny wolumen transakcji najmu** w pierwszym kwartale 2019 roku wyniósł ponad **140.000 mkw.**, co stanowiło **16,8%** popytu odnotowanego w całym ubiegłym roku.