



Occupier Economics



Okiem eksperta

Artur Sutor

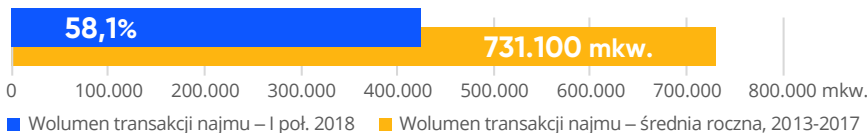
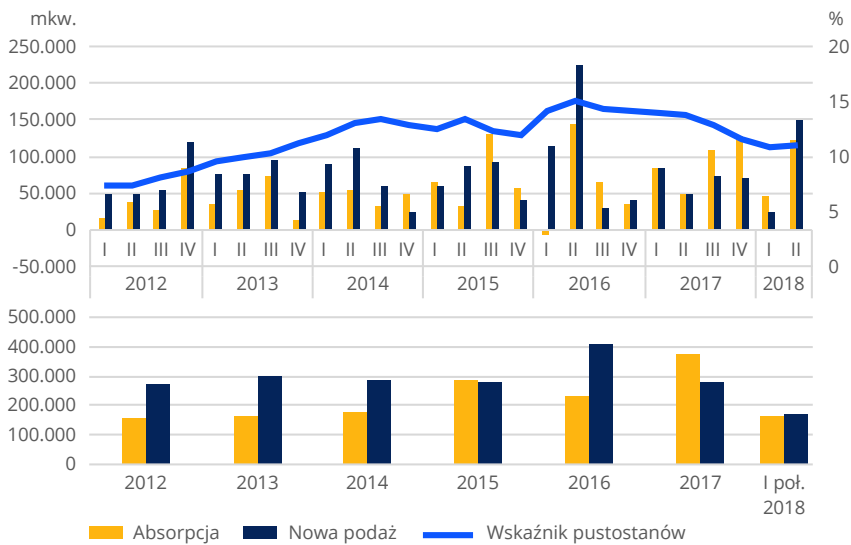
Partner, Head of Office Department

Coraz liczniejsza grupa obecnych na rynku większych najemców rozważa renowację umów jako alternatywę dla procesu relokacji. Wynika to z niskiej dostępności wolnej powierzchni oraz rosnących oczekiwań finansowych wynajmujących, w szczególności właścicieli budynków biurowych położonych bliżej centrum. Na zmianę sytuacji będzie można liczyć dopiero pod koniec 2019 roku, kiedy to na rynek trafi kolejna fala nowej podaży. Mniejsze firmy wciąż mają jednak szansę na znalezienie nowego biura w atrakcyjnej lokalizacji zarówno w formule tradycyjnego najmu, jak i coworkingowej”.

Największe transakcje najmu

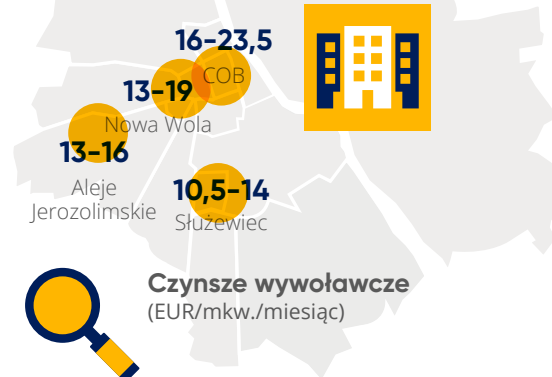
Obiekt	Najemca	mkw.	Typ transakcji
Piękna 2.0	Poufne	14.800	Nowa umowa
Varso II	Cambridge Innovation Center	13.500	Nowa umowa
PLL LOT HQ	LOT	11.800	Renegocjacja
Wolf Marszałkowska	Ad Pilot	10.300	Nowa umowa
Harmony Office Center II	Millennium Bank	7.450	Renegocjacja

Trendy rynkowe



Ludność	1.764.600	↑	+0,6% r.d.r.
Przeciętne zatrudnienie	1.059.500	↑	+2,4% r.d.r.
Stopa bezrobocia	1,8%	↓	-0,6 p.p. r.d.r.
Przeciętne wynagrodzenie	6.090 zł	↑	+7,2% 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)

5.411.100 mkw. Zasoby	▲ +4,8%	r.d.r.
168.000 mkw. Absorpcja*	▲ +25,7%	r.d.r.
173.700 mkw. Nowa podaż	▲ +32,2%	r.d.r.
424.700 mkw. Wolumen transakcji	▲ +8,5%	r.d.r.
11,1% Wskaźnik pustostanów	▼ -2,7 p.p.	r.d.r.



Wskaźnik nastrojów na rynku najmu biur w Polsce**

24 pkt. Czerwiec 2018 (12 pkt. roczna średnia ruchoma) ▲ +33 pkt. r.d.r.

* Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie.
** Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na lepsze perspektywy dochodowe dla inwestorów i deweloperów.

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

- W pierwszej połowie 2018 roku zasoby warszawskiego rynku powierzchni biurowych wzrosły o prawie 5% rok do roku i wynoszą obecnie 5.411 mln mkw.
- Wskaźnik pustostanów na koniec czerwca wyniósł 11,1% i był niższy o 2,7 p.p. niż przed rokiem. Najwięcej niewynajętej powierzchni znajdowało się na Mokotowie (213.900 mkw.) i w okolicach centrum (102.400 mkw.).
- W pierwszym półroczu 2018 r. absorpcja wyniosła 168.000 mkw., co oznacza wzrost o ponad 25% w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku.
- Od początku roku oddano do użytku 15 projektów, m.in.: Equator IV (19.200 mkw., Karimpol), CEDET (14.300 mkw., ImmoBel), Centrum Marszałkowska (13.100 mkw., BBI Development / WSS Spółem), a aktywność deweloperska koncentrowała się w strefach centralnych.
- Łączny wolumen transakcji najmu wyniósł w pierwszej połowie 2018 roku ponad 420.000 mkw. Zdecydowaną większość stanowiły nowe umowy (66,1%), a w następnej kolejności były to renowacje (24,0%) i ekspansje (9,9%).
- W najbliższych dwóch kwartałach stopa pustostanów pozostanie pod presją spadkową ze względu na nierównowagę popytowo-podażową. Ograniczeniu może jednak ulec absorpcja wskutek znacznie mniejszej ilości powierzchni planowanej do oddania do użytku do końca bieżącego roku.