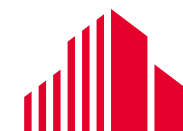


MARKETBEAT

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

PODSUMOWANIE 2018 R.



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Podsumowanie

Rok 2018 charakteryzował się ograniczoną liczbą nowych projektów oraz rekordowym zapotrzebowaniem na powierzchnie biurowe. Doprowadziło to do istotnego ograniczenia dostępnej powierzchni biurowej i spadku wskaźnika pustostanów do poziomu nieodnotowywanego od 2012 roku. Wyróżniającym się trendem na warszawskim rynku biurowym była relatywnie duża aktywność operatorów powierzchni coworkingowych, których całkowity udział w popycie netto wyniósł 14%.

Zasoby powierzchni biurowej w 2018 roku powiększyły się o 232 700 mkw. w 23 projektach biurowych i osiągnęły wielkość 5,46 miliona mkw. Całkowita aktywność najemców na warszawskim rynku biurowym w tym okresie wyniosła 858 300 mkw. i była większa o 4% w porównaniu do analogicznego okresu w 2017 roku. Duża aktywność najemców biurowych potwierdzona została w wysokiej absorpcji, która w całym 2018 roku wyniosła 348 400 mkw. i była nieznacznie niższa od wartości z rekordowego 2017 roku.

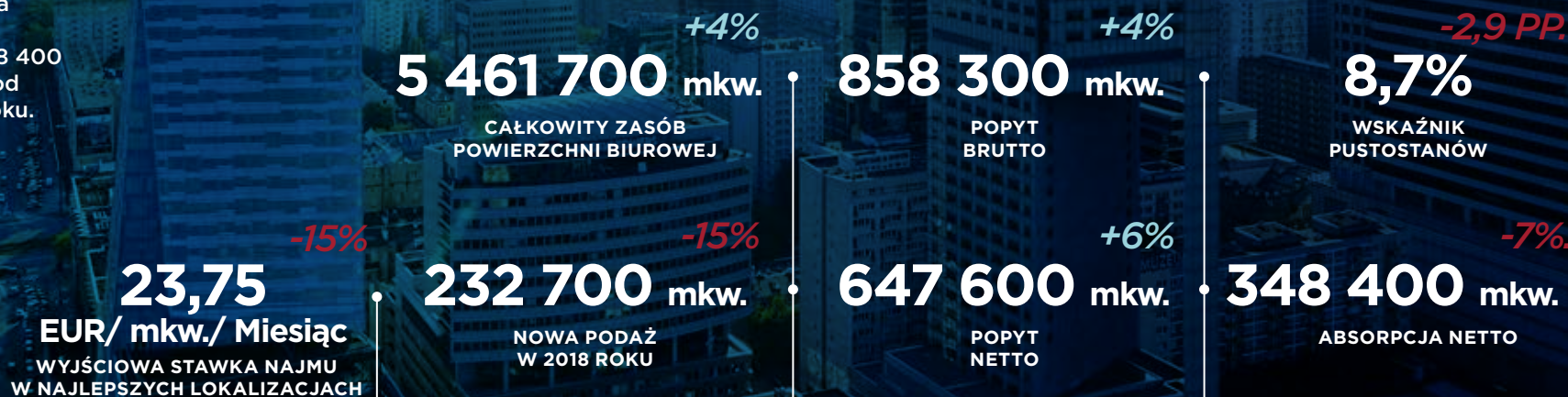
Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec roku spadł do poziomu 8,7%, co stanowi spadek o 2,9 pp. rok do roku. Pomimo niskich zasobów powierzchni niewynajętej na koniec 2018 roku nie odnotowano zmian stawek czynszów bazowych, które dla najlepszych biur zlokalizowanych w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie, utrzymały się w przedziale 23,5-23,75 EUR/mkw./miesiąc. 2019 rok będzie kolejnym po 2018 roku okresem ograniczonej podaży nowej powierzchni biurowej. Przy stabilnej aktywności najemców spowoduje to dalsze ograniczenie dostępnej powierzchni biurowej oraz zwiększy presję na podniesienie efektywnych stawek czynszu.

Ta sytuacja ulegnie zmianie dopiero w pierwszej połowie 2020 roku, gdy na rynek zostaną oddane projekty będące obecnie w realizacji.

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA

- Aktywność inwestycyjna na warszawskim rynku biurowym osiągnęła rekordową wartość 1,7 mld EUR w 28 transakcjach;
- Stopa kapitalizacji dla najlepszych projektów biurowych zlokalizowanych w centrum Warszawy spadła w 2018 roku poniżej 5%;
- Przesunięcie oddania do użytku czterech projektów wieżowych w okolicach Ronda Daszyńskiego o łącznej powierzchni 180 000 mkw. na 2021 rok spowodowało spadek planowanej nowej podaży w 2020 roku do poziomu zbliżonego do średniej pięcioletniej z ostatnich lat;
- W 2018 roku popyt brutto osiągnął rekordowy poziom 858 000 mkw. i był o 4% wyższy niż w 2017 roku;
- 31% powierzchni biurowej będącej obecnie w budowie i planowanej do oddania w najbliższych dwóch latach zostało już zabezpieczone umowami przednajmu;
- Całkowity udział operatorów powierzchni coworkingowych w popycie netto wyniósł 14%;
- Wskaźnik powierzchni niewynajętej jest na najniższym poziomie od 2012 roku.

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY W 2018 ROKU (R/R)



Podaż

Na koniec 2018 roku warszawski rynek biurowy osiągnął wielkość 5,46 miliona mkw., powiększając się w ostatnim roku o 232 700 mkw. w 23 projektach biurowych. Wartość ta jest o 70 000 mkw. niższa od średniej z lat 2013–2017. Około 53% nowej podaży w 2018 roku było zlokalizowane w strefie centralnej. Do największych budynków oddanych do użytku możemy zaliczyć takie projekty jak Proximo II (19 950 mkw.), Browary Warszawskie – Biura Przy Bramie (15 000 mkw.) oraz CEDET (14 300 mkw.).

W strefach niecentralnych całkowita podaż nowej powierzchni biurowej wyniosła 110 600 mkw. w 12 projektach biurowych, z których największymi były oddane do użytku budynki biurowe H, O, P w ramach kompleksu Koneser (17 300 mkw.), Equator IV (19 200 mkw.) oraz Graffit (16 000 mkw.). W budowie na koniec 2018 roku pozostaje 743 000 mkw., z czego około 82% znajduje się w strefie centralnej. W związku z dużym skupieniem podaży w centrum Warszawy, aktywność deweloperów koncentruje się głównie w okolicach Ronda Daszyńskiego.

Z kolei w strefach niecentralnych, realizowanych jest relatywnie mało nowych projektów, a te, które powstają, charakteryzują się bardzo dobrą lokalizacją.

Analizując planowaną podaż możemy wskazać cztery projekty wielkopowierzchniowe (WarsawUnit, Skyliner, Generation Park Y oraz ArtN), których oddanie do użytku zostało przesunięte z 2020 na 2021 rok. Przesunięcie terminu oddania tych inwestycji sprawi, iż szacowana nowa podaż w 2020 roku osiągnie poziom około 300 000 mkw. Dzięki temu nie zaobserwujemy skokowego przyrostu dostępnej powierzchni biurowej w jednym roku, a spodziewana podaż będzie porównywalna ze średnimi z lat ubiegłych.

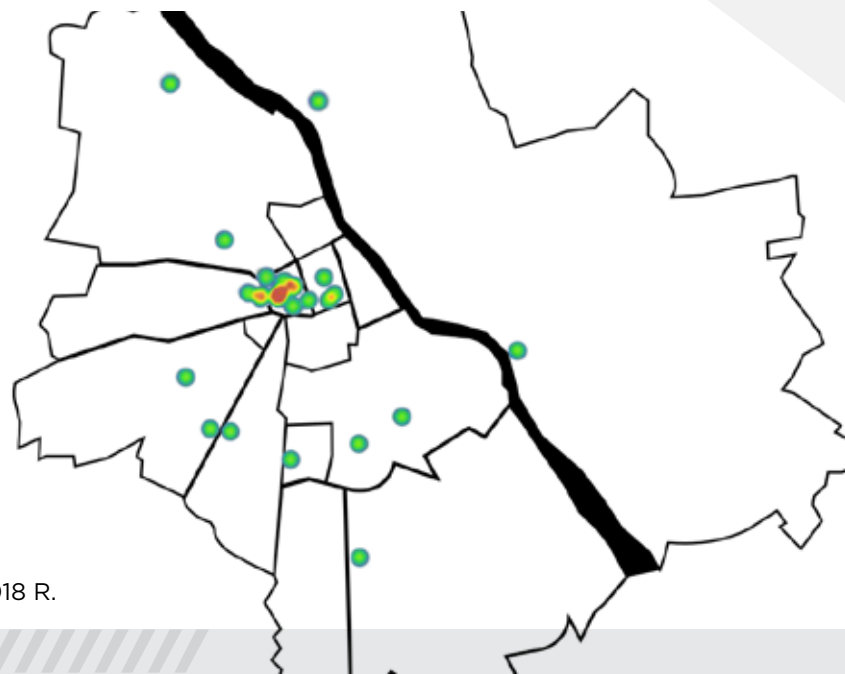
NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE

Budynek	Najemca	Powierzchnia	Typ umowy
Q22	Deloitte	22 100	Renegocjacje + Ekspansja
Mennica Legacy Tower - West	WeWork	14 800	Nowa umowa
Varso II	Cambridge Innovation Center	13 500	Nowa umowa
PLL LOT HQ	LOT	11 800	Renegocjacje
Trinity Park III	Ringier Axel Springer Polska	11 600	Nowa umowa
Nestle House	Nestle	9 500	Renegocjacje

ODDANE PROJEKTY

Nazwa budynku	Strefa	Powierzchnia	Deweloper
Proximo II	Zachodnie Centrum	19 950	Hines
Equator IV	Korytarz Jerozolimskich	19 200	Karimpol
Koneser Centrum Praskie H,O,P	Wschód	17 300	Liebrecht & Wood
Graffit	Mokotów	16 600	Hines
Browary Warszawskie: Biura Przy Bramie	Zachodnie Centrum	15 000	Echo Investment

DYSTRYBUCJA POWIERZCHNI BIUROWEJ W BUDOWIE



Podaż

Rok 2018 obfitował na rynku Warszawskim w nowe budynki biurowe zlokalizowane w kompleksach postindustrialnych lub stanowiące obiekty zrewitalizowane. Łącznie w takich projektach oddano do użytku 75 000 mkw. w 8 budynkach. Do najważniejszych projektów w tej kategorii należą CEDET, Europejski, Browary Warszawskie, Koneser oraz Elektrownia Powiśle. W budowie pozostaje 97 700 mkw. w kolejnych fazach tych projektów oraz w projekcie ArtN. Coraz mniejsza dostępność terenów inwestycyjnych oraz zwiększające się oczekiwania najemców, dotyczące jakości budynków, oraz ich otoczenia, będą zachęcać kolejnych deweloperów do realizacji podobnych miastotwórczych projektów.

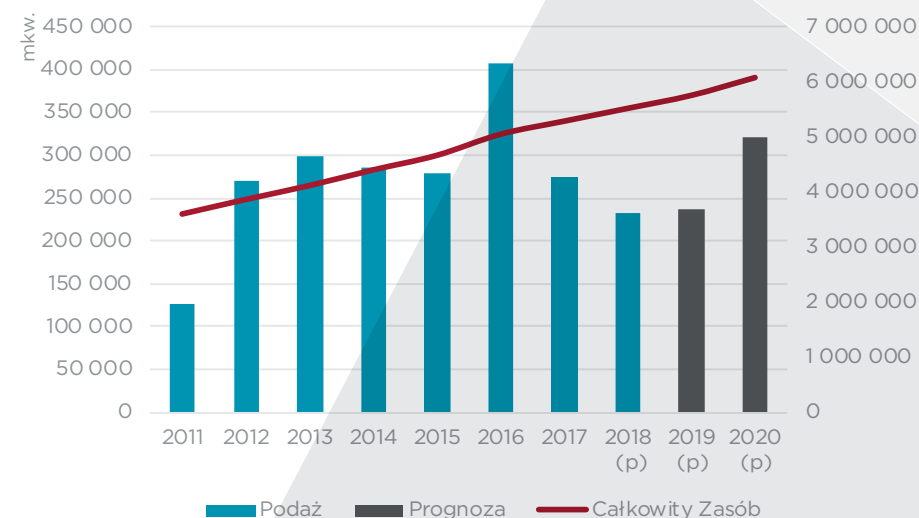
Tak duża aktywność w projektach rewitalizowanych potwierdza dojrzałość rynku, na którym realizacja wysokokosztowych i skomplikowanych technicznie procesów budowlanych staje się opłacalna. Wskazuje na to również aktywność na rynku projektów wieżowych, których proces inwestycyjny jest znacznie wydłużony, a przez to bardziej ryzykowny. Obecnie poza

trwającymi budowami wież biurowych, w przygotowaniu pozostaje 5 kolejnych projektów wysokościowych z przewidywanym terminem rozpoczęcia prac budowlanych w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Deweloperzy coraz częściej będą się mierzyć z oczekiwaniami lokalnych społeczności, a ich projekty będą musiały przechodzić konsultacje na forum publicznym. Budynki biurowe przestają być tylko nieruchomościami inwestycyjnymi, a stają się ważnym elementem tkanki miejskiej i tak powinny być projektowane. Obecnie obserwujemy zwiększone przywiązywanie wagi do wymiaru społecznego realizowanych projektów, między innymi przez tworzenie i aktywne zarządzanie przestrzeniami publicznymi, jak np. w kompleksie Spire. Porównując rynek warszawski z rynkami europejskimi możemy spodziewać się umocnienia tego trendu.



PODAŻ ROCZNA I ZASOBY POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



Popyt

Absorpcja netto, będąca najważniejszym wskaźnikiem opisującym aktywność najemców, osiągnęła w 2018 roku wartość 348 400 mkw. Był to wynik o 40% wyższy od średniej i tylko tylko o 8% niższy od rekordowego 2017 roku.

Łączny wolumen transakcji najmu w 2018 roku osiągnął rekordowy poziom 858 300 mkw. i był o 4% wyższy niż w roku ubiegłym. Z kolei popyt netto w tym okresie wyniósł 647 600 mkw. i był o 6% wyższy niż w 2017 roku.

W 2018 roku dominowały nowe umowy, których całkowity udział w wolumenie 2018 roku wyniósł 62%. Renegocjacje i ekspansje stanowiły odpowiednio 25%

i 11% całkowitej aktywności najemców. Wśród największych transakcji 2018 roku można wymienić: renegocjacje umowy Deloitte w Q22 (22 100 mkw.), transakcję WeWork w zachodnim budynku Mennica Legacy Tower (14 200 mkw.) oraz transakcje Cambridge Innovation Center w budynku Varso II.

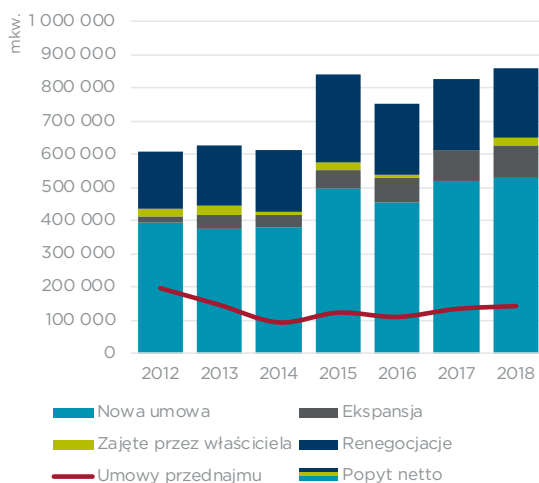
Wraz z malejącą dostępnością powierzchni biurowej w Warszawie najemcy coraz częściej decydują się na zabezpieczenie najbardziej atrakcyjnych lokalizacji umowami przednajmu. W 2018 roku, umowy przednajmu stanowiły około 16% wszystkich umów zawartych w Warszawie. W budynkach

planowanych do oddania w 2019 i 2020 roku, wynajęto już ponad 30% powierzchni biurowej. Duży udział powierzchni wynajętej w budynkach oddawanych do użytku będzie pozytywnie wpływał na wzrost poziomu absorpcji w kolejnych 24 miesiącach oraz na stabilizację wskaźnika pustostanów.

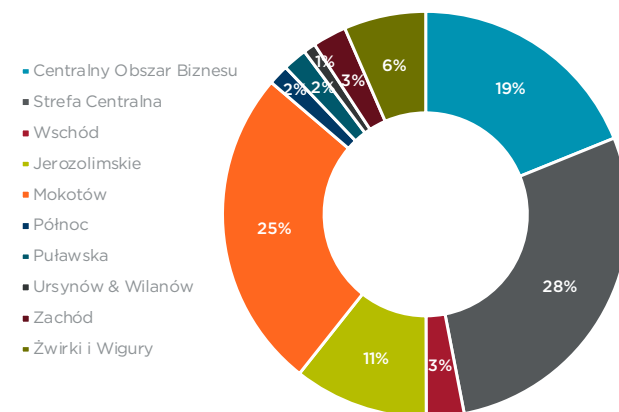
Na warszawskim rynku biurowym w 2018 roku jednym z najważniejszych trendów była duża aktywność firm oferujących elastyczne przestrzenie do pracy (coworking). Firmy te wynajęły łącznie 93 400 mkw. co stanowiło 14% udział w popycie netto na powierzchni

biurowe. Na koniec roku całkowity zasób powierzchni coworkingowej w Warszawie wyniósł 77 400 mkw. i biorąc pod uwagę wszystkie zawarte transakcje powiększy się łącznie do ponad 150 000 mkw. do końca 2020 roku. Największym graczem aktywnym na rynku elastycznych powierzchni biurowych w Warszawie jest firma WeWork, która wynajęła łącznie 39 600 mkw. w 5 lokalizacjach. Kolejnymi aktywnymi podmiotami są Spaces, NewWork czy Solutions.Rent.

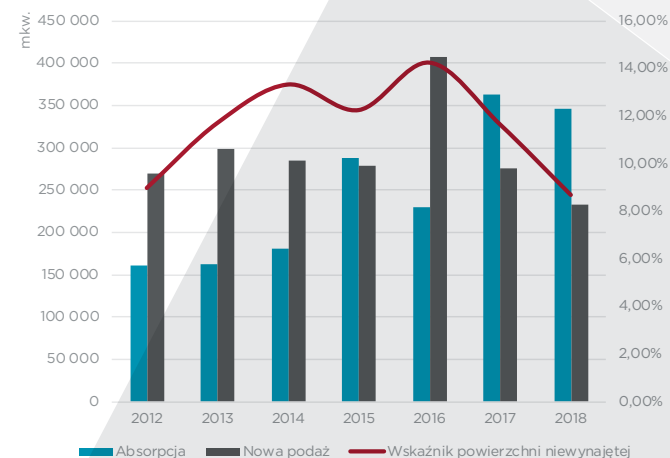
POPYT WEDŁUG TYPU TRANSAKCJI



POPYT BRUTTO WG. STREFY W 2018 ROKU



ABSORPCJA, PODAŻ I WSAKŹNIK PUSTOSTANÓW



Pustostany

Wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec 2018 roku wyniósł 8,7%, co stanowi spadek o 2,9 pp. rok do roku i jest najniższą wartością od 2012 roku. Relatywnie duży spadek dostępnej powierzchni na wynajem jest wynikiem wysokiej aktywności najemców przy jednocześnie niskiej podaży nowych projektów dostarczonych na rynek w ciągu ostatnich 12 miesięcy.

W strefach centralnych znajduje się łącznie 115 300 mkw. wolnej powierzchni co stanowi 5,4% łącznych zasobów. Z kolei w strefach niecentralnych wskaźnik pustostanów wynosi 10,8%, co odpowiada 358 100 mkw. dostępnej powierzchni. Z pośród największych stref na rynku najmniej dostępnej powierzchni znajduje się w strefie Centralny Obszar

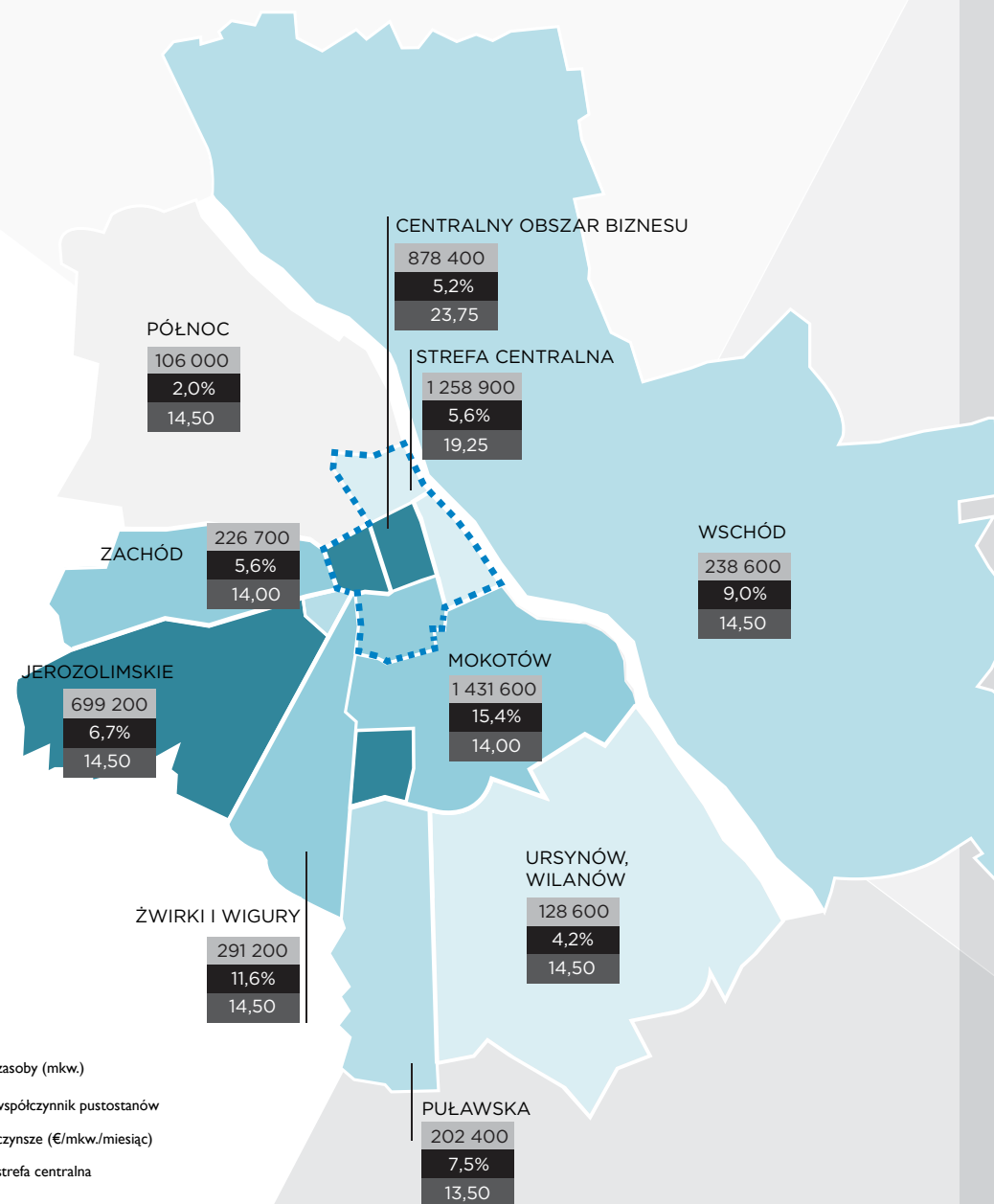
Biznesu (5,2% - 45 400 mkw.) oraz Centrum - Zachód (4,9% - 32 700 mkw.).

Najwięcej dostępnej powierzchni znajduje się w strefie Mokotów, która oferuje ponad 220 500 mkw., co odpowiada wskaźnikowi dostępnej powierzchni na poziomie 15,4%. Jest to efekt dostępności dużych modułów w starszych projektach biurowych zlokalizowanych w największym hubie biurowym - Służewcu Przemysłowym. Z 524 nowoczesnych budynków biurowych w Warszawie aż 393 jest w pełni wynajętych lub oferuje do 1 000 mkw. dostępnej powierzchni. Dodatkowo, 19 budynków oferuje powierzchnie powyżej 5 000 mkw, w tym 3 budynki w strefach centralnych.

Czynsze

Czynsze nominalne dla najlepszych biur w ścisłym centrum utrzymują się w przedziale 23,5 - 23,75 EUR/ mkw./ miesiąc. W 2018 roku, na skutek ograniczonej dostępności powierzchni biurowej w strefie Centralnej i Zachodniej zaobserwowaliśmy wzrost nominalnych stawek czynszu do 19,25 EUR/ mkw./ miesiąc. Dla lokalizacji poza centrum, stawki pozostały na relatywnie niezmiennym poziomie czyli 13,5-14,5 EUR/ mkw./ miesiąc.

W 2018 roku w większości lokalizacji czynsze nominalne nie zmieniły się. Przy ograniczonej podaży powierzchni biurowej spodziewanej w ciągu następnych 12 miesięcy planujący przeprowadzkę lub renowację kontraktów w tym czasie, mogą spotkać się z mniejszymi zwolnieniami z czynszu oraz kontrybucjami finansowymi w najlepszych lokalizacjach.



Prognoza

W najbliższych 12 miesiącach nowa podaż powierzchni biurowej w Warszawie wyniesie 236 000 mkw., co przełoży się na wzrost całkowitego zasobu powierzchni biurowej do poziomu 5,8 milionów mkw. Do użytku zostanie oddanych 18 projektów biurowych, z czego największym będzie projekt Mennica Legacy Tower, który dostarczy na rynek ponad 65 000 mkw. i będzie to pierwszy budynek wieżowy oddany do użytku w Warszawie od 2016, kiedy to oddane do użytku zostały Warsaw Spire i Q22.

Na skutek przesunięcia oddania do użytku części wielkopowierzchniowych projektów z 2020 roku na 2021 rok, kolejne dwa lata pod względem nowej podaży będą zbliżone do średniej z lat 2013 – 2017. Niemniej jednak już w 2020 roku, całkowity zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie przekroczy 6 milionów mkw.

Popyt na powierzchnie biurowe przez kolejnych 12 miesięcy powinien utrzymać się na stabilnym poziomie, napędzanym głównie przez najemców aktywnych już na warszawskim rynku biurowym. Na ich decyzje pozytywnie wpływa dobra kondycja polskiej gospodarki, pozwalająca na wzrost zatrudnienia i jednocześnie wymuszająca relokację do większego biura. Niemniej jednak, ograniczona ilość dostępnej powierzchni

biurowej może wpłynąć na całkowity wolumen zawieranych transakcji. Wraz z dalszym ograniczeniem dostępnej powierzchni biurowej, pozycja wynajmującego będzie się dalej umacniać, przede wszystkim dotyczy to najemców poszukujących biur powyżej 2 500 mkw.

Operatorzy coworkingowi w kolejnych 12 miesiącach będą się koncentrować na otwieraniu kolejnych lokalizacji zabezpieczonych umowami najmu w 2018 roku. Jednocześnie spodziewamy się, że będą poszukiwać nowych projektów oferujących odpowiednią wielkość powierzchni oraz lokalizacji w największych hubach biurowych lub w pobliżu nowoczesnych dzielnic mieszkalnych takich jak Wilanów, Praga Północ i Południe, Żoliborz czy Muranów.

“*Rosnąca aktywność operatorów coworkingowych oraz nowych firm działających w Warszawie, przy dużym udziale umów ekspansji, dają deweloperom komfortowe warunki do podejmowania decyzji o realizacji kolejnych projektów. Stabilna podaż ma istotne znaczenie dla równowagi na rynku i zapewnia jego dalszy rozwój. Możliwość wyboru lokalizacji pozytywnie wpływa na popyt i zwiększa aktywność najemców. Obserwowana ograniczona podaż, której wynikiem jest między innymi niska stopa pustostanów, może wpłynąć na niższy wolumen transakcyjny niż ten do którego przyzwyczailiśmy się w ostatnich latach.*”



Krzysztof Misiak
Partner, Dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield jest wiodącą na świecie firmą doradcą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera najemców i właścicieli nieruchomości w realizacji ich planów biznesowych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości oraz zatrudnia 48 tysięcy pracowników w ok. 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2017 roku jej przychody wyniosły 6,9 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, doradztwo i inne. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.pl oraz na Twitterze: @CushWakeCE

AUTOR PUBLIKACJI

Jan Szulborski

Consultant
Consulting & Research

Tel: +48 722 202 933
jan.szulborski@cushwake.com

ul. Złota 59 | 00-120 Warszawa
+48 22 222 30 00
Plac Piłsudskiego 1 | 00-078 Warszawa
+48 22 820 20 20
www.cushmanwakefield.pl



NASZE USŁUGI DLA NAJEMCÓW I WŁAŚCICIELI BIUR

WYCENY I DORADZTWO

Mark Freeman

Partner, Head of Valuation
& Advisory Department

mark.freeman@cushwake.com

RYNKI KAPITAŁOWE

Soren Rodian Olsen

Partner, Head of Capital
Markets Poland

soren.olsen@cushwake.com

PROJECT & DEVELOPMENT SERVICES

Andrew Frizell

Partner, Head of Project
& Development Services CEE

andrew.frizell@cushwake.com

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zuzanna Paciorkiewicz

Partner, Head of Operations
Asset Services Poland

zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

Krzysztof Misiak

Partner, Head of Office CEE,
Poland Office Agency

krzysztof.misiak@cushwake.com