



SIERPIEŃ 2018

MARKETBEAT

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

PODSUMOWANIE I POŁOWY 2018 r.

Publikacja Cushman & Wakefield



PODSUMOWANIE

W pierwszej połowie 2018 roku na warszawskim rynku biurowym utrzymywała się dobra koniunktura, związana z wysoką aktywnością najemców, co zostało potwierdzone wynikiem absorpcji netto. W pierwszej połowie roku wskaźnik ten wyniósł 148 000 mkw., co stanowi wzrost o 11% w porównaniu do pierwszej połowy 2017 roku. Całkowita aktywność najemców wzrosła z kolei o 8% w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Do najbardziej aktywnych najemców możemy zaliczyć firmy oferujące elastyczną przestrzeń do pracy (coworking), firmy z sektora IT oraz branży finansowej.

Całkowity zasób powierzchni biurowej po pierwszym półroczu 2018 roku wyniósł 5,41 mln mkw. i wzrósł o 173 700 mkw. Do końca roku planowane jest oddanie kolejnych 50 000 mkw. biur.

Po pierwszej połowie 2018 roku wskaźnik pustostanów dla warszawskiego rynku biurowego pierwszy raz od ośmiu kwartałów wzrósł nieznacznie o 0,2 pp. (11,1%). Zmiana trendu jest spowodowana oddaniem do użytku prawie 150 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej w drugim kwartale 2018 roku.

Czynsze bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe utrzymują się na stabilnym poziomie, niemniej jednak obserwujemy wzrost czynszów efektywnych w centralnych lokalizacjach, co jest spowodowane ograniczoną dostępnością modułów biurowych przekraczających 2 000 mkw.

W związku z relatywnie niską liczbą nowych projektów planowanych do oddania w drugiej połowie 2018 roku, spodziewamy się obniżenia wskaźnika pustostanów.

Najważniejsze wydarzenia

WeWork wchodzi do Polski – w pierwszej połowie roku ogłoszono podpisanie umów najmu w dwóch lokalizacjach w Warszawie: w budynku CEDET oraz w Browarach Warszawskich.

Standard Chartered ogłosił plan otwarcia centrum usług wspólnych w Warszawie i stworzenia 750 miejsc pracy w ciągu najbliższych pięciu lat.

Rośnie liczba zrewitalizowanych projektów postindustrialnych w Warszawie – w drugim kwartale 2018 roku do użytku zostały oddane takie projekty jak: Koneser, pierwsza faza Elektrowni Powiśle oraz CEDET.

Wskaźnik pustostanów wzrósł o 0,2 pp. pierwszy raz od ośmiu kwartałów.

12% powierzchni biurowej będącej obecnie w budowie i planowanej do oddania od II połowy 2018 do 2020 zostało już wynajęte.

Warszawski rynek biurowy w I poł. 2018 r.

+3%*
5 411 100 MKW.
CAŁKOWITY ZASÓB
POWIERZCHNI BIUROWEJ

+8%*
424 700 MKW.
POPYT BRUTTO

+0,2%**
11,1%
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

23,75
EUR/MKW./MIESIĄC
WYJŚCIOWA STAWKA
NAJMU W NAJLEPSZYCH
LOKALIZACJACH

+32%*
173 700 MKW.
NOWA PODAŻ W 2 KW. 2018

+15%*
323 100 MKW.
POPYT NETTO

+11%*
148 000 MKW.
ABSORPCJA

* W stosunku do analogicznego okresu w 2017 roku

** W stosunku do 1 kw. 2018 roku

PODAŻ

Na koniec pierwszej połowy 2018 roku, całkowity zasób powierzchni biurowej w Warszawie wyniósł 5,41 mln mkw., co oznacza, że w ciągu ostatnich sześciu miesięcy warszawski rynek biurowy powiększył się o blisko 173 700 mkw. w 15 projektach biurowych, co stanowi ponad 76% całkowitej podaży przewidzianej do oddania do użytku w 2018 roku.

W pierwszej połowie 2018 roku, najwięcej projektów zostało oddanych do użytku w strefach: Centrum (60 500 mkw.), Jerozolimskie (30 000 mkw.), Wschodnia (18 500 mkw.) oraz w Centralnej Strefie Biznesu (27 400 mkw.). Do największych projektów oddanych do użytku w pierwszej połowie roku możemy zaliczyć budynek Proximo II w strefie Zachodnie Centrum, Equator IV w strefie Jerozolimskie oraz kompleks budynków Koneser na warszawskiej Pradze.

Wraz z malejącą dostępnością gruntów w Warszawie, deweloperzy coraz częściej decydują się na zakup starszych budynków, które dzięki nowym planom zagospodarowania mogą być przekształcone pod nowe funkcje m.in. biurowe. Możemy tu wymienić niedawno oddany

do użytku projekt Centrum Marszałkowska, czy planowany projekt LIXA, powstający w miejscu dawnego budynku Kredyt Banku przy ul. Kasprzaka.

Po pierwszej połowie roku w budowie znajdowało się 707 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego aż 567 000 mkw. jest zlokalizowane w strefie centralnej. Najwięcej powierzchni biurowej w budowie znajduje się w okolicach Ronda Daszyńskiego. Wśród nowych obiektów, które weszły w fazę realizacji w drugim kwartale 2018, warto wymienić projekt Central Tower. Do końca 2018 roku planowane jest oddanie do użytku 50 000 mkw., a w 2019 oddanych do użytku zostanie 212 000 mkw. Średnioroczna podaż dla pięciu lat z uwzględnieniem 2019 roku wyniesie zatem 280 000 mkw., co stanowi jeden z najwyższych wzrostów podaży na rynku europejskim.

Na warszawskim rynku biurowym obserwujemy obecnie efekt luki podażowej, która według prognoz utrzyma się do 2020 roku, kiedy to zostaną oddane do użytku wielkoskalowe projekty biurowe o skumulowanej podaży rocznej wynoszącej łącznie 430 000 mkw.

Największe transakcje

Budynek	Najemca	Powierzchnia	Typ umowy
Piękna 2.0	Poufny najemca	14 800	Nowa umowa
Varso II	Cambridge Innovation Center	13 500	Nowa umowa
PLL LOT HQ	LOT	11 850	Renegocjacje
Wolf Marszałkowska	Ad Pilot	10 300	Nowa umowa
Harmony Office Center II	Millenium Bank	7 450	Renegocjacje

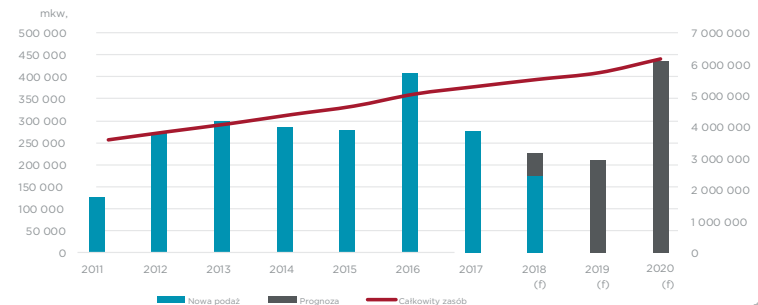
Źródło: Cushman & Wakefield

Oddane projekty

Nazwa budynku	Strefa	Powierzchnia	Deweloper
Proximo II	Zachodnie Centrum	19 950	Hines
Equator IV	Jerozolimskie	19 200	Karimpol
Koneser Centrum Praskie H,O,P	Wschód	17 300	Liebrecht & Wood
Graffit	Mokotów	16 600	Hines
CEDET	Centralna Strefa Biznesu	14 300	Immobel

Źródło: Cushman & Wakefield

Podaż roczna i zasoby powierzchni w Warszawie



Źródło: Cushman & Wakefield

Dystrybucja powierzchni biurowej w budowie



Źródło: Cushman & Wakefield

“Widoczny od jakiegoś czasu trend rewitalizacji i modernizacji obiektów zabytkowych nadal się utrzymuje, a duże zainteresowanie najemców zachęca deweloperów do realizacji tego typu unikatowych biur.

Jak pokazują ostatnie kwartały, większość oddawanej do użytku powierzchni jest wchłaniana przez rynek.

W I kwartale zostały oddane do użytku Hotel Europejski oraz pierwsza faza Elektrowni Powiśle, a obiekty takie jak ArtN czy Browary Warszawskie są obecnie w budowie.



Anna Kwiatkowska
Associate, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych

POPYT

Absorpcja, która jest najważniejszym wskaźnikiem opisującym aktywność najemców, w pierwszej połowie 2018 roku wyniosła 148 000 mkw., co stanowi wzrost o 11% w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku.

Rosnąca absorpcja jest potwierdzeniem dużej aktywności najemców, którzy w pierwszych dwóch kwartałach 2018 roku wynajęli łącznie 424 700 mkw., czyli o 8% więcej niż w pierwszej połowie roku ubiegłego. Dodatkowo, popyt netto na powierzchnię biurową wzrósł o 15% w stosunku do analogicznego okresu w 2017 roku. Świadczy to o tym, że najemcy znacznie częściej decydują się na relokację do nowej powierzchni biurowej niż na renowację trwających kontraktów.

Największymi transakcjami, które zostały zawarte w pierwszej połowie 2018 roku były: wynajęcie 14 800 mkw. przez najemcę z sektora publicznego w budynku Piękna 2.0, umowa przednajmu podpisana w Varso przez Cambridge Innovation Center na 13 500 mkw., czy renowacja umowy najmu 11 850 mkw. przez spółkę PLL LOT w budynku PLL LOT HQ.

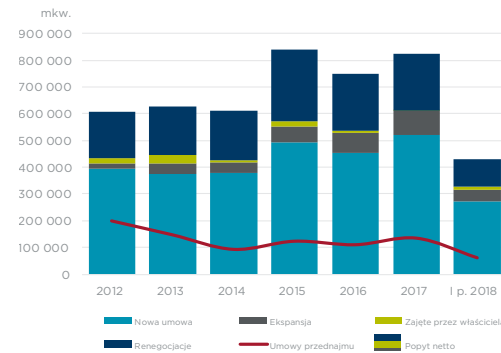
Rynek transakcji najmu w pierwszej połowie roku był zdominowany przez nowe umowy, które stanowiły 65% wszystkich zarejestrowanych transakcji. Udział renowacji i ekspansji wyniósł odpowiednio 24% i 10%.

Wraz z malejącą dostępnością powierzchni biurowej w Warszawie najemcy coraz częściej decydują się na zawieranie umów przednajmu, co umożliwia im zabezpieczenie najbardziej atrakcyjnych lokalizacji. W pierwszej połowie roku umowy tego rodzaju obejmowały 22% wszystkich nowych transakcji zawartych na rynku. W budynkach będących obecnie w budowie już 12% całkowitej dostępnej powierzchni biurowej zostało zabezpieczone umowami przednajmu.

Dane szczegółowe wskazują, że dla budynków planowanych do oddania w drugiej połowie 2018 roku, wskaźnik ten kształtuje się na poziomie 27%, dla budynków planowanych na 2019 rok – 10%, a dla budynków wchodzących na rynek w 2020 roku – 11%. Spodziewany rosnący udział umów przednajmu, powinien skompensować ewentualny wzrost współczynnika pustostanów, spowodowany skumulowaną podażą przewidywaną w 2020 roku.

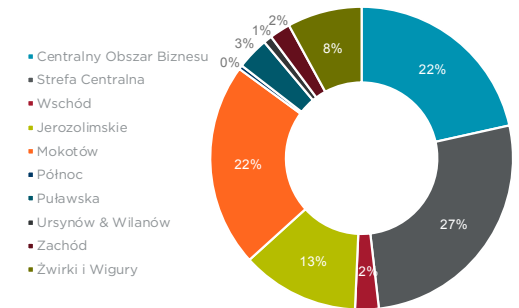
Na warszawskim rynku biurowym jednym z obserwowanych trendów jest duża aktywność firm oferujących elastyczne przestrzenie do pracy (coworking). W pierwszej połowie 2018 roku najemcy z tego sektora wynajęli łącznie ponad 52 000 mkw. Wejście do Polski największego światowego operatora co-workingowego, jakim jest WeWork, który otworzy swoje biura w budynkach CEDET oraz w Browarach Warszawskich, można zaliczyć do najważniejszych wydarzeń na rynku biurowym w pierwszej połowie roku. Poza pojawieniem się nowych graczy, obserwujemy również zwiększoną aktywność operatorów obecnych już na rynku, takich jak: Brain Embassy, BeYourself, HubHub, Spaces czy NewWork.

Popyt według typu transakcji



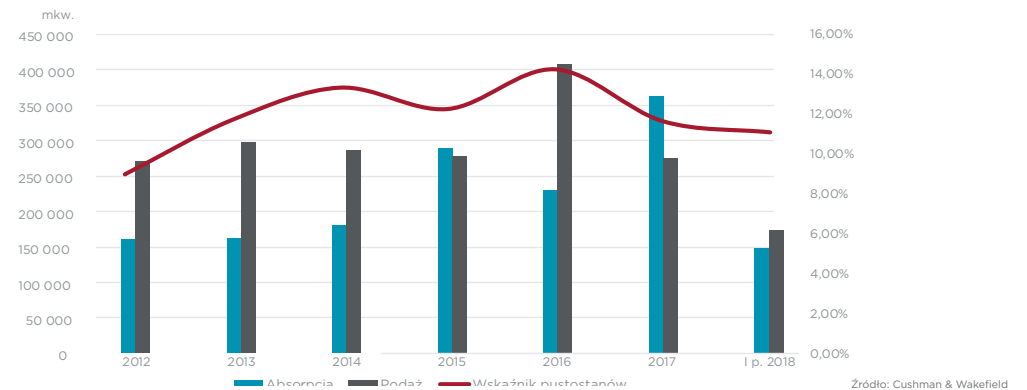
Źródło: Cushman & Wakefield

Popyt brutto wg. strefy w 1P 2018 roku



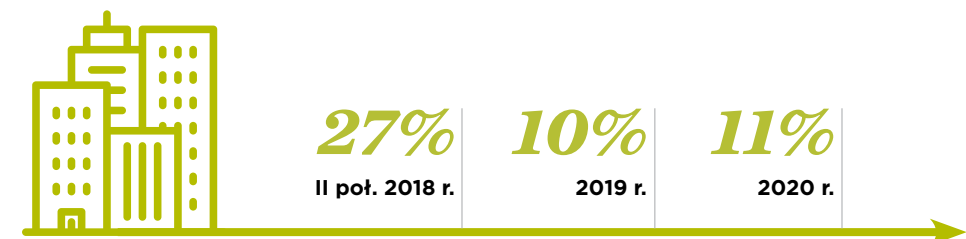
Źródło: Cushman & Wakefield

Absorpcja, podaż i wskaźnik pustostanów



Źródło: Cushman & Wakefield

Powierzchnia wynajęta w budynkach biurowych w budowie przewidzianych do oddania od II połowy 2018r. do 2020r.



Źródło: Cushman & Wakefield

PUSTOSTANY

Wskaźnik powierzchni niewynajętej dla warszawskiego rynku biurowego pierwszy raz od ośmiu kwartałów zmienił trend i w drugim kwartale 2018 roku wzrósł o 0,2 pp. do poziomu 11,1%. Było to spowodowane koncentracją nowej podaży, której, pomimo wysokiej aktywności najemców, nie zdążył jeszcze wchłonąć rynek. W kolejnym kwartale możemy spodziewać się jednak powrotu do trendu spadkowego na skutek relatywnie niskiej liczby powierzchni biurowej planowanej do oddania w drugiej połowie roku.

Na warszawskim rynku biurowym dostępne jest obecnie ponad 600 000 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 432 000 mkw. zlokalizowane jest w strefach poza centrum,

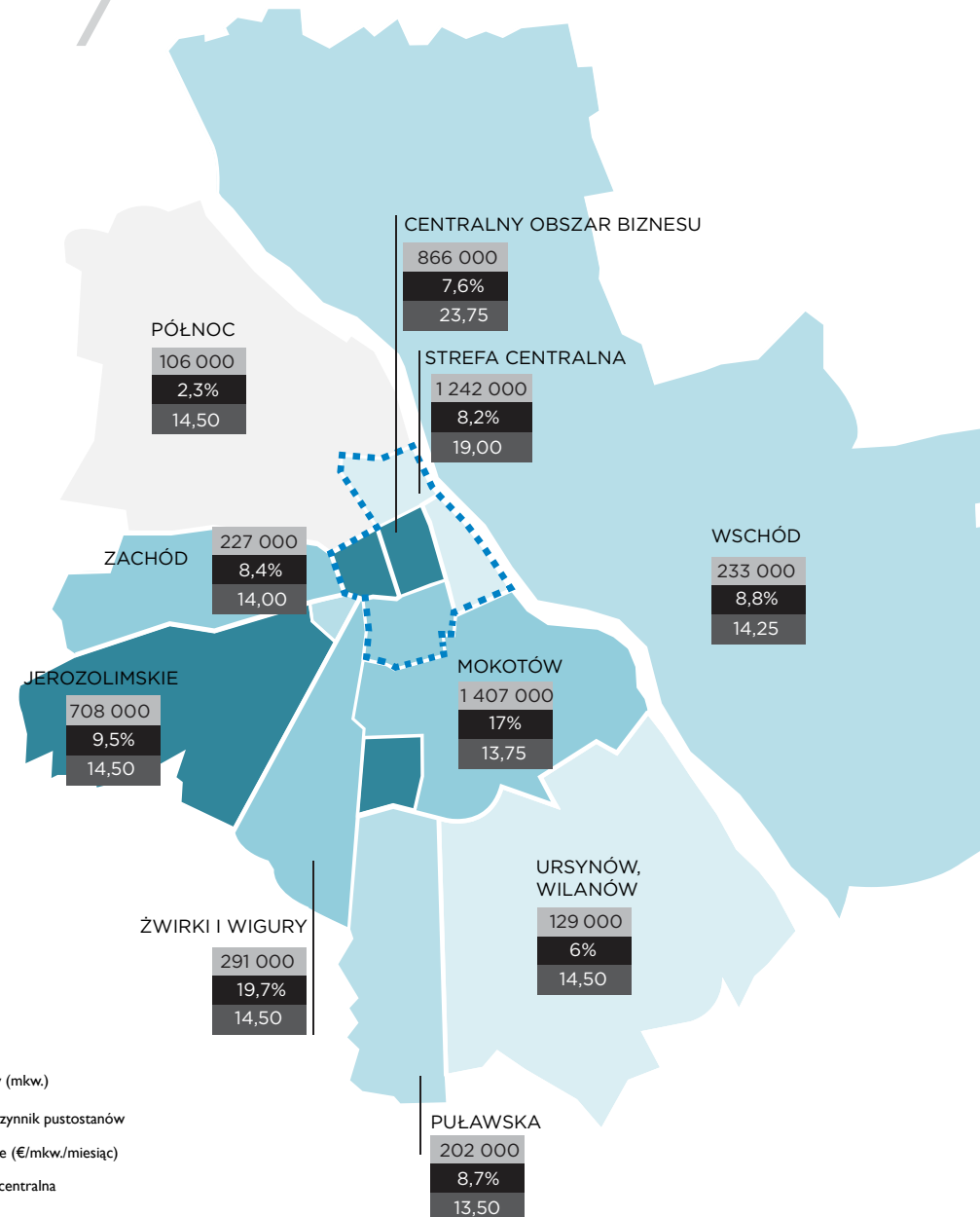
co stanowi 13,1% powierzchni dostępnej od zaraz. Z kolei wskaźnik powierzchni niewynajętej w strefie centralnej wynosi 8,2% co odpowiada 167 600 mkw. powierzchni dostępnej od zaraz. Wśród powierzchni biurowych dostępnych w centrum przeważają metraże w przedziale od 1 000 do 3 000 mkw. Obecnie jedynie 8 budynków oferuje powierzchnie powyżej 5 000 mkw.

Największy wskaźnik powierzchni niewynajętej utrzymuje się na Mokotowie (17,0%) oraz w strefie Żwirki i Wigury (19,7%). W obu przypadkach jest on efektem dostępności dużych modułów w pojedynczych budynkach.

W pierwszej połowie roku w większości lokalizacji czynsze nominalne nie zmieniły się. Przy ograniczonej podaży powierzchni biurowej spodziewanej w ciągu następnych 18 miesięcy, planujący przeprowadzkę lub renowację kontaktów w tym czasie mogą spotkać się z mniejszymi zwolnieniami z czynszu oraz kontrybucjami finansowymi w najlepszych lokalizacjach.

CZYNsze

Czynsze nominalne dla najlepszych biur w ścisłym centrum utrzymują się na poziomie 23,5-24 €/mkw./m-c. W strefie Centralnej Zachodniej, odnotowującej największą aktywność najemców, czynsze wahają się w przedziale 17-19 €/mkw./m-c. Dla lokalizacji poza centrum stawki pozostały na relatywnie niezmiennym poziomie, czyli 13-16,5 €/mkw./m-c.



- zasoby (mkw.)
- współczynnik pustostanów
- czynsze (€/mkw./miesiąc)
- ▬ strefa centralna

Wskaźniki podsumowujące pierwsze półrocze 2018 roku na warszawskim rynku nieruchomości komercyjnych jednoznacznie pokazują, że dochodzi do zmiany pozycji negocjacyjnej najemców oraz wynajmujących. Aktualnie możemy coraz śміiej mówić o rynku wynajmującego. Wstrzymany został spadek czynszów bazowych, a w najbardziej atrakcyjnych mikro-lokalizacjach biurowych obserwujemy wzrost stawek najmu. Jest to spowodowane zmniejszeniem podaży w 2017 roku i utrzymującym się wysokim popytem ze strony najemców.

Szacujemy, że do drugiej połowy 2020 roku, kiedy na rynek zostanie dostarczonych kilka wielkopowierzchniowych inwestycji, popyt będzie przewyższał podaż doprowadzając do dalszego obniżania wskaźnika pustostanów. Ograniczona oferta powierzchni biurowych oraz postępujące prace modernizacyjne infrastruktury drogowej w Warszawie mogą wpłynąć na wzrost popularności projektów zlokalizowanych na mokotowskim Służewcu.

Pierwsze półrocze 2018 roku potwierdziło duże zainteresowanie Warszawą ze strony operatorów biur serwisowanych oraz co-worków, które konsekwentnie zwiększają powierzchnie swoich nowo otwieranych centrów. Zwiększony popyt jest generowany również przez sektor usług wspólnych dla biznesu (SSC/BPO) oraz ekspansje najemców mających już swoje siedziby w Warszawie.



Piotr Capiga

Associate, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych



DEFINICJE

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej

Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.

Popyt brutto

Łączny wolumen transakcji najmu, obejmujący nowe umowy, umowy typu pre-let (przednajmu), rozszerzenia dotychczasowej powierzchni, umowy wynajmu powierzchni przez właściciela budynku, jak również przedłużenia dotychczasowych umów / renegotjacji.

Popyt netto

Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renegotjacji.

Absorpcja

Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie.

Czynsz za najlepsze lokale

Najwyższy czynsz wywoławczy oczekiwany za lokale o standardowej powierzchni (500-1000 mkw.), uwzględniając popyt w każdej lokalizacji, dla obiektów o najwyższej jakości oraz specyfikacji, w najlepszych lokalizacjach na rynku.



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 Department

mark.freeman@cushwake.com

RYNKI KAPITAŁOWE

Soren Rodian Olsen
Partner,
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, Business Space
Asset Services

zuzanna.paciorkiewicz@cushwake.com

REPREZENTACJA NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

Richard Aboo
International Partner,
Head of Office CEE, Poland
Office Agency

richard.aboo@cushwake.com