

CBRE RESEARCH

1 poł. 2020

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W WARSZAWIE

CBRE

Pomimo globalnego wyhamowania gospodarek, sektor nieruchomości biurowych z solidnymi wynikami

SZYBKA ADAPTACJA DO NOWYCH WARUNKÓW

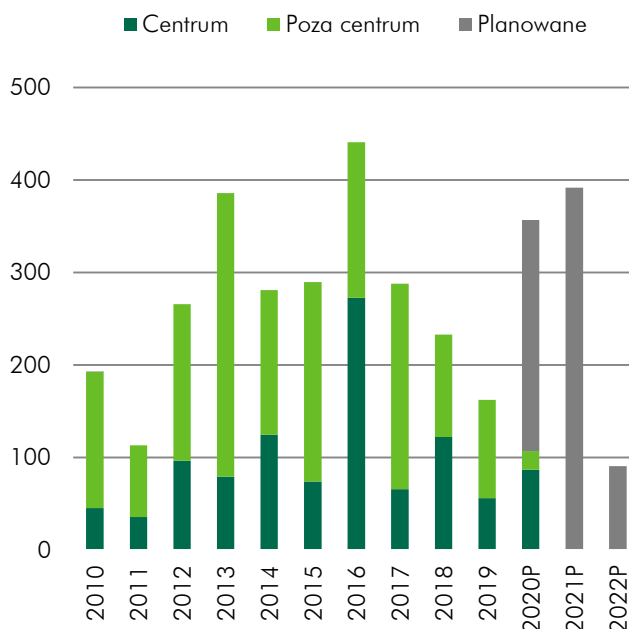
Wbrew przewidywaniom, wyniki za pierwszą połowę roku napawają optymizmem. Niektórzy najemcy odsunęli w czasie decyzje dotyczące powierzchni biurowych, jednak bardzo niewielka liczba transakcji została anulowana. Umowy wciąż są zawierane, minione półrocze okazało się być dla rynku egzaminem stabilności i zakończyło się wzmagającą się aktywnością najemców, której dowodem było zawarcie największej w historii transakcji najmu.

Mimo, że nie wszystkie organizacje powróciły już do aktywności w przestrzeni biurowej, nie poddaje się już pod wątpliwość samego faktu posiadania biura. Akcent przeczucił się na znalezienie innego sposobu wykorzystania biura w taki sposób, aby wspomagało ono współpracę, kreatywność i zapewniało wsparcie technologiczne. Większość organizacji dostrzega dobre strony pracy zdalnej, niemniej jednak pojawia się presja na zmniejszenie zagęszczenia zajmowanej powierzchni oraz inwestycje w rozwiązania wspierające pracę opartą na aktywności (activity-based working).

CENTRUM W NIEUSTAJĄCEJ BUDOWIE

Podczas pierwszej połowy 2020 roku pozwolenie na użytkowanie zyskało pięć budynków o łącznej powierzchni 106.800 mkw. Za wyjątkiem jednego budynku zlokalizowanego na Mokotowie, pozostałe cztery uzupełniły podaż powierzchni w Centrum. Do końca 2020 roku planowane jest ukończenie realizacji kolejnych 250.000 mkw., z których 91% wzbogaci ofertę powierzchni Zachodnich Obrzeży Centrum. Łącznie w budowie znajduje się 700.000 mkw., z których 86% zlokalizowana jest w Centrum (56% w Zachodnich Obrzeżach Centrum). Po dostarczeniu do użytkowania powierzchni znajdującej się obecnie w budowie, zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wzrosną o 12%, co plasuje Warszawę wśród pięciu największych placów budowy Europy.

PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE ('000 mkw.)



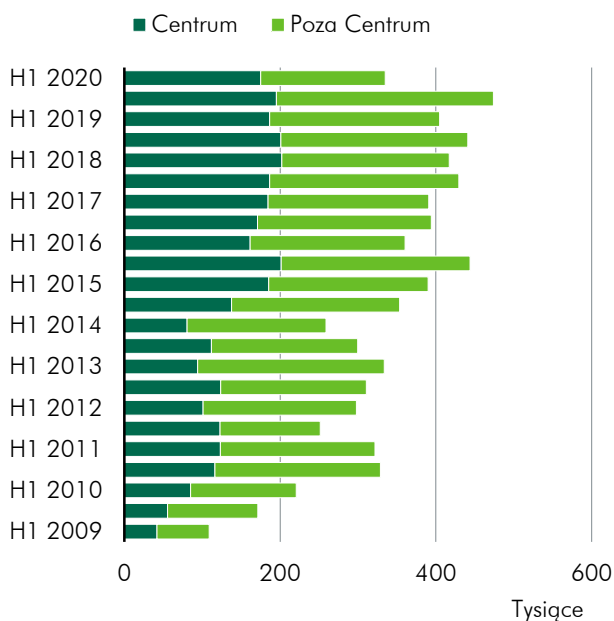
Źródło: CBRE Research, 2020

REKORD W CIENIU PANDEMII

W pierwszej połowie 2020 najemcy wynajęli łącznie 334.800 mkw., z czego w samym drugim kwartale 195.900 mkw. Najemcy nie zwalniają tempa i procesy, które rozpoczęły się na początku roku, są konsekwentnie realizowane. Najbardziej spektakularną transakcją był przednajem 46.500 mkw. przez PZU w kompleksie Generation Park. Mimo trudnych warunków rynkowych, aktywność najemców w pierwszej połowie roku była jedynie 17% niższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie aktywność najemców w miesiącach kwiecień-czerwiec była niemal 30% wyższa niż w pierwszym mimo, że dwa pierwsze miesiące roku upłynęły w niezakończonych warunkach rynkowych.

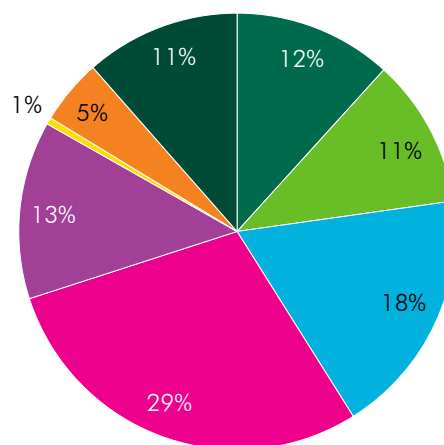
Największy udział w rynku miały firmy z sektora usług finansowych i konsumenckich, natomiast biorąc pod uwagę liczbę zawartych transakcji, największą aktywnością wykazały się firmy z sektora przetwórstwa i energetyki, usług konsumenckich, biznesowych oraz z sektora IT.

AKTYWNOŚĆ NAJEMCÓW W CENTRALNYCH I POZA CENTRALNYCH STREFACH BIUROWYCH WARSZAWY ('000 mkw.)



Źródło: CBRE Research, 2020

POPYT WEDŁUG SEKTORA DZIAŁALNOŚCI (% MKW.)



- Usługi dla biznesu
- Sektor IT
- Usługi konsumenckie
- Usługi finansowe
- Przetwórstwo i energetyka
- Inne
- Usługi profesjonalne
- Sektor publiczny

64% powierzchni zostało wynajęte w ramach nowych umów (w tym umów przednajmu), renowacje stanowiły 30% popytu, natomiast ekspansje 8%. Udział zawartych umów podnajmu wyniósł 1%.

Na koniec pierwszego półrocza 2020 roku absorpcja powierzchni biurowej osiągnęła poziom 86.000 mkw., co oznacza 5% wzrost r-d-r. Wpływ na relatywnie wysoki poziom absorpcji miała struktura popytu – mimo ograniczonego udziału ekspansji, nowa podaż została dostarczona z pełnym wynajęciem, podpisanych zostało również dużo nowych umów, w tym przez organizacje zajmujące wcześniej powierzchnię w starszych obiektach.

Kluczem porozumienia pozostaje elastyczność wszystkich uczestników rynku.

STABILNY POZIOM PUSTOSTANÓW

Wskaźnik pustostanów wzrósł nieznacznie w stosunku do danych rejestrowanych na koniec marca i wyniósł 7.88%. Dostępność powierzchni w Centrum utrzymała się na stałym poziomie (5.00%), natomiast poza Centrum wzrosła do 9.80%.

O ile powierzchni w budowie poza Centrum nie jest dużo, to dostarczenie na rynek nie w pełni wynajętej podaży planowanej na drugie półrocze 2020 może spowodować niewielki wzrost współczynnika pustostanów w Centrum. Charakterystycznym wskaźnikiem rynkowym, który wraz z osłabianiem się sytuacji gospodarczej nabiera na sile są pojawiające się oferty podnajmu powierzchni biurowej. Według stanu na koniec czerwca, w formule podnajmu dostępne jest 49.000 mkw. O ile udział ten pozostaje nieznaczny, to istotny jest fakt, że od marca 2020 roku dostępność powierzchni w formule podnajmu wzrosła o 28%.

Jednocześnie, budynki oddane do użytkowania w minionym kwartale weszły na rynek z pełnym wynajęciem (99%). Wciąż zatem obserwować można wysoki popyt na dobrze zlokalizowaną, nowoczesną powierzchnię biurową.

BRAK PRESJI NA STAWKI CZYNSZU

Czynsze za wynajem powierzchni biurowej w pierwszej połowie roku nie uległy zmianie i pozostają na stabilnym poziomie EUR 25.00/ mkw./m-c w najlepszych centralnie zlokalizowanych budynkach oraz EUR 15.50/ mkw./ m-c w najlepszych budynkach poza Centrum.

UMIARKOWANY OPTYZMIZM

Rynek powierzchni biurowych w Warszawie rozpętał się przez ostatnie kilka lat, bijąc rekord za rekordem i rozwijając się harmonijnie. Warszawa pozostaje placem budowy, a sentyment, mimo spowolnienia gospodarczego jest pozytywny. Na podstawie badania przeprowadzonego przez CBRE wśród 150 organizacji w regionie Europy Środkowo-Wschodniej pandemia Covid-19 nie miała tak znacznego wpływu na procesy decyzyjne najemców biurowych jak w całej Europie.

Zarówno najemcy, deweloperzy jak i inwestorzy pozostają aktywni. Przy rekordowej ilości powierzchni w budowie spodziewany jest niewielki wzrost współczynnika pustostanów na przestrzeni najbliższych kwartałów, jednak zawahanie spowodowane pandemią i jej konsekwencjami nie ma jednoznacznie negatywnych skutków dla warszawskiego rynku biurowego.

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU W PIERWSZEJ POŁOWIE 2020 R.

STREFA	BUDYNEK	NAJEMCA	POWIERZCHNIA	SEKTOR	TYP UMOWY
Centrum	Generation Park Y	PZU	46 500	Usługi finansowe	przednajem
Mokotów	DSV HQ	DSV	20 035	Usługi konsumenckie	nowa umowa
Mokotów	Domaniewska Office Hub	Poczta Polska	19 010	Sektor publiczny	renegocjacje
Mokotów	Konstruktorska Business Center	Poufny najemca	17 500	Usługi finansowe	renegocjacje
Centrum	ArtN	Poufny najemca	15 400	Usługi konsumenckie	przednajem
Centrum	Fabryka Norblina budynek B	Poufny najemca	8 510	Usługi dla biznesu	przednajem
Centrum	Warsaw Unit	CBRE	4 341	Usługi profesjonalne	przednajem
CBD	Central Tower	BGK	4 200	Usługi finansowe	nowa umowa
Mokotów	Tulipan House	StepStone Services	4 050	Sektor IT	renegocjacje i ekspansja
CBD	Varso 2	Orsted Polska	3 800	Przetwórstwo i energetyka	przednajem

Źródło: CBRE Research, 2020

KONTAKTY

Łukasz Kałedkiewicz

Senior Director

Head of Office Sector

Advisory & Transactions

+48 501 501 586

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

VALUATION ADVISORY

Maciej Wójcikiewicz

+48 501 746 503

maciej.wojcikiewicz@cbre.com

RESEARCH AND CONSULTANCY

Joanna Mroczek

+48 500 000 583

joanna.mroczek@cbre.com

ASSET SERVICES

Sebastian Biedrzycki

+48 608 662 515

sebastian.biedrzycki@cbre.com

LEASING

Mikołaj Sznajder

+48 695 271 379

mikolaj.sznajder@cbre.com

DEBT & STRUCTURED FINANCE

Adam Łuciuk

+48 725 550 458

adam.luciuk@cbre.com

INVESTMENT PROPERTIES

Przemysław Felicki

+48 507 088 499

przemyslaw.felicki@cbre.com

PROJECT & COST MANAGEMENT

Artur Pakuła

+48 667 725 852

artur.pakula@cbre.com

WORKPLACE CONSULTANCY

Małgorzata Niewińska

+48 785 770 406

malgorzata.niewinska@cbre.com

LAND & DEVELOPMENT ADVISORY

Marcin Jański

+48 607 551 170

marcin.janski@cbre.com

By dowiedzieć się więcej, zachęcamy do odwiedzenia CBRE Research Gateway na cbre.com/research.



Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.