



CBRE

Warszawski rynek biurowy

BRAK POWIERZCHNI OD ZARAZ

Q3 2018 Market View | CBRE Research

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

W ciągu trzech kwartałów tego roku wynajęto na warszawskim rynku biurowym ponad **634.700 m kw.** powierzchni. Wszystko wskazuje na to, że łączny popyt na koniec roku będzie bliski naszej prognozie wynoszącej **859.000 m kw.**

Spadek pustostanów oraz niska podaż nowej powierzchni sprawiają, że szczególnie w centralnych częściach Warszawy **trudno jest znaleźć pożądaną powierzchnię biurową „od zaraz”**. Powoduje to zwiększony popyt na powierzchnie tymczasowe, a także większe zainteresowanie biurami elastycznymi.

Na warszawskim rynku biurowym zauważalne są obecnie trzy trendy:

1 W 57% BUDYNKÓW BIUROWYCH W WARSZAWIE POZIOM PUSTOSTANU WYNOŚI PONIŻEJ 200 M KW. JEDNOCZEŚNIE 80% WARSZAWSKICH NAJEMCÓW ZGŁASZA ZAPOTRZEBOWANIE NA BIURO O POWIERZCHNI PRZEKRACZAJĄCEJ 200 M KW.

Rozbieżność pomiędzy potrzebami najemców a możliwą do natychmiastowego najmu powierzchnią oraz wzrost kosztów budowy mogą skutkować krótkoterminową presją na wzrost stawek czynszów w istniejących budynkach. Do końca 2018 roku zostanie oddane do użytkowania zaledwie 70.400 m kw. nowej powierzchni biurowej, co praktycznie odpowiada absorpcji z trzeciego kwartału (72.700 m kw.). Dopiero wraz z początkiem 2 poł. 2019 roku możemy spodziewać się zwiększonej podaży. Łącznie w latach 2019-2020 ma zostać dostarczone na rynek warszawski niecałe **650.000 m kw.** nowoczesnej powierzchni biurowej.

W całej Warszawie zanotowano spadek wskaźnika wolnej powierzchni biurowej o 1,06 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem. W zestawieniu z danymi za 3 kw. 2017r. doszło do zmiany o -2,9 p.p. W Centralnym Obszarze Biznesu wskaźnik pustostanów sięga **6,5%**, a wolna powierzchnia powyżej 1.000 m kw. znajduje się jedynie w 22% wszystkich budynków zlokalizowanych w tej strefie.

2 NADAL TRWA WZMOŻONA AKTYWNOŚĆ NA RYNKU NAJMU OPERATORÓW BIUR ELASTYCZNYCH. W TRZECIM KWARTALE ODPOWIADALI ONI ZA PONAD 16% WYNAJĘTEJ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE. DOMINOWAŁY DWIE FIRMY: WEWORK I NEetwork.

3 W 3 KW. 2018 ROKU NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM, KILKA ISTOTNYCH BUDYNKÓW BIUROWYCH ZMIENIŁO SWOICH WŁAŚCICIELI, A ŁĄCZNY WOLUMEN TRANSAKCJI INWESTYCYJNYCH W TYM SEKTORZE WYNIÓSŁ W WARSZAWIE NIECAŁE 770 MLN EURO.

Budynki C i D kompleksu Gdański Business Center przeszedł w ręce Savills IM za ponad 200 mln euro. Firma Globalworth przejęła za 101 mln euro biurowiec Spektrum Tower. Generation Park X został sprzedany przez firmę Skanska do funduszu Hansainvest Real Assets za 83 mln euro. Wymienione transakcje stanowiły połowę całego wyżej wymienionego wolumenu z 3 kw. 2018 r. Do tej pory w całym 2018 roku w Warszawie sprzedano biurowce za ponad **1,2 mld euro**, z kolei w całym 2017 roku łącznie zamknięto transakcje na około 600 mln euro na warszawskim rynku biurowym.

Tabela 1. Powierzchnia biurowa w Warszawie - statystyki

Podsumowanie	
Zasób powierzchni biurowej	5,418.600 m kw.
Nowa podaż w 1 kw. - 3 kw. 2018 r.	190.000 m kw.
Powierzchnia biurowa w budowie	750.600 m kw.
Współczynnik pustostanów	10,0%
Poziom najmu w 1 kw. - 3 kw. 2018 r.	634.700 m kw.

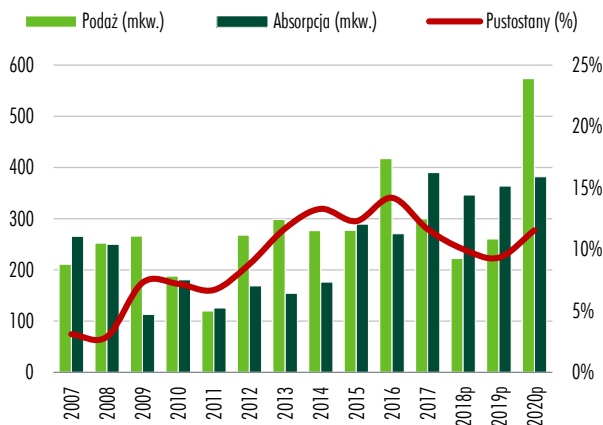
Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

PODAŻ I POPYT NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM

Podaż

Na koniec 3 kw. 2018, podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła **5,42 mln m kw.** Oddano do użytkowania jedynie 2 projekty biurowe, które łącznie wniosły na rynek w stolicy **16.300 m kw.** Jest to jeden z najniższych wyników od 2011 roku kiedy w pierwszym kwartale oddano jeden projekt o powierzchni ok. 5.000 m kw.

Wykres 1. Podaż, absorpcja i współczynnik pustostanów w Warszawie (m kw./%)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

Obecnie **w fazie budowy** jest około 750.600 m kw. w całej Warszawie. Najwięcej powierzchni biurowej przybędzie w centrum. W przypadku niektórych projektów deweloperzy czekają na podpisanie umów przednajmu by rozpocząć dalsze prace budowlane.

Pustostany

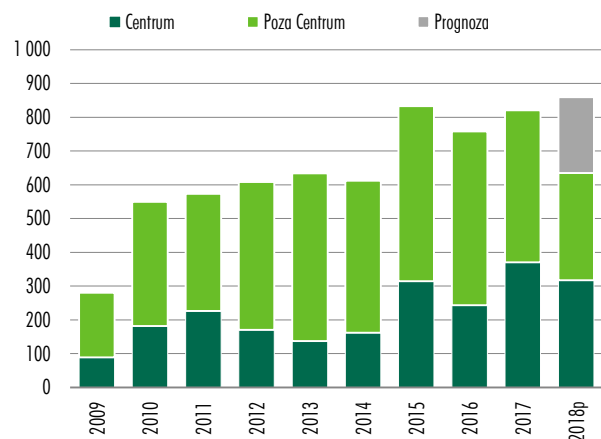
Na koniec 3 kw. 2018 roku współczynnik pustostanów wyniósł **10,0%** i spadł o 1,0 p.p. w porównaniu do pierwszego półrocza. Najwyższy poziom niewynajętej powierzchni pozostaje niezmiennie w rejonie Służewca (18,6%). Z pośród 25 budynków biurowych z najwyższym pustostanem w całej Warszawie, aż 14 z nich zlokalizowanych jest w obrębie Służewca i odpowiadają one za 60% całego pustostanu w tej podstrefie. Właściciele najstarszych i gorzej zlokalizowanych obiektów planują ich rewitalizację lub zmianę przeznaczenia. Dodatkowo na niektórych działkach pierwotnie przeznaczonych pod budowę biurowców powstają teraz osiedla mieszkaniowe.

Popyt

Podobnie jak w latach poprzednich, miesiące wakacyjne charakteryzowały się mniejszą aktywnością co przełożyło się na popyt w wysokości **209.000 m kw.** Do tej pory w całym roku wynajęto łącznie około 634.700 m kw. i jest to wynik o ponad 45.000 m kw. lepszy niż w analogicznym okresie w 2017 roku.

16% wynajętej powierzchni w 3 kw. 2018r. przypada na projekty w budowie. Największą umowę przednajmu zawarł operator biur elastycznych firma WeWork, 14.200 m kw. w budynku Mennica Legacy Tower (Budynek Zachodni).

Wykres 2. Poziom najmu w Warszawie ('000 m kw.)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

Absorpcja

W 3 kw. 2018 roku zostało wchłonięte ponad 72.700 m kw. powierzchni biurowej. Biorąc pod uwagę, że zazwyczaj pod koniec roku wzrasta aktywność na rynku najmu, osiągnięcie prognozowanej absorpcji w całym roku na poziomie około **350.000 m kw.** pozostaje nie zagrożone.

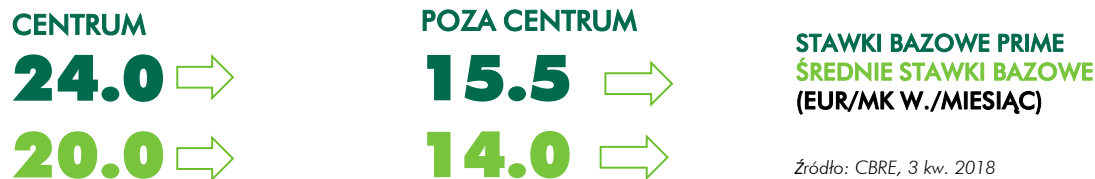
CZYNsze NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM

Po wzroście w pierwszym półroczu stawek czynszów w centrum miasta, obecnie możliwy jest jedynie krótkoterminowy wzrost ceny najmu w istniejących budynkach. Centralny Obszar Biznesu jest strefą o najwyższej stawce z przedziału 19,00-24,00 EUR/m kw./miesiąc. Poza centrum najwyższe ceny występują w strefach: Mokotów oraz korytarz

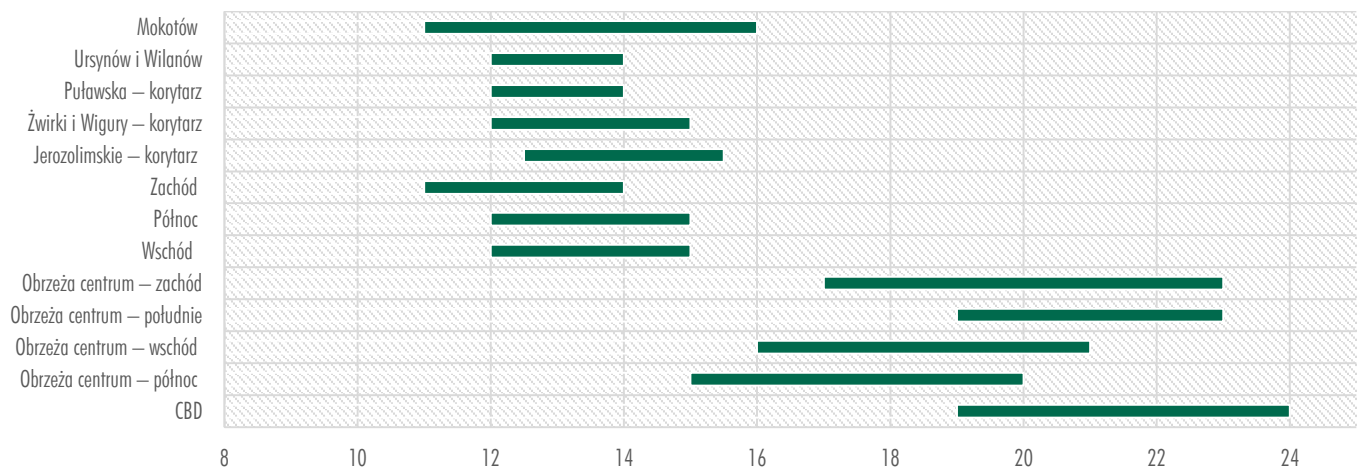
wzdłuż Al. Jerozolimskich w bezpośrednim sąsiedztwie stref centralnych.

W dłuższej perspektywie oddanie nowych budynków w okolicach Ronda Daszyńskiego osłabi presję na wzrost stawek czynszów w najbardziej prestiżowych budynkach.

Rysunek 1. Stawki czynszu w Warszawie



Wykres 3. Stawki czynszu w Warszawie według lokalizacji (EUR/m kw./miesiąc)



Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

Tabela. 2. Największe projekty biurowe w budowie

Planowane otwarcie	Strefa	Projekt	Deweloper	Powierzchnia (m kw.)
2020	COB	Varso	HB Reavis	142.000
2020	Obrzeża Centrum	The Warsaw Hub	Ghelamco	77.900
2019	Obrzeża Centrum	Mennica Legacy Tower	Golub GetHouse & Mennica Polska	60.800
2020	Obrzeża Centrum	Spinneraker	Ghelamco	55.000
2020	Obrzeża Centrum	Generation Park Y	Skanska Property Poland	41.200
2020	Obrzeża Centrum	Skyliner	Karimpol	38.600
2020	Obrzeża Centrum	ArtN	Capital Park	37.100
2020	COB	Widok Tower	S+B	32.100
2020	Służewiec	DSV HQ	DSV	30.000
2019	Obrzeża Centrum	Chmielna 89	Cavatina	26.600

Źródło: CBRE, 3 kw. 2018

CBRE USŁUGI DLA SEKTORA BIUROWEGO

Lukasz Kaładkiewicz

Senior Director

Head of Office Sector

Advisory & Transactions

+48 501 501 586

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

RESEARCH AND CONSULTANCY

Agata Czarnecka

+48 500 000 053

agata.czarnecka@cbre.com

LEASING

Mikołaj Sznajder

+48 695 271 379

mikolaj.sznajder@cbre.com

WORKPLACE CONSULTANCY

Igor Czmyr

+48 734 442 862

igor.czmyr@cbre.com

INVESTMENT PROPERTIES

Przemysław Felicki

+48 507 088 499

przemyslaw.felicki@cbre.com

VALUATION ADVISORY

Maciej Wójcikiewicz

+48 501 746 503

maciej.wojcikiewicz@cbre.com

DEBT & STRUCTURED FINANCE

Piotr Pikiewicz

+48 785 830 192

piotr.pikiewicz@cbre.com

ASSET SERVICES

Sebastian Biedrzycki

+48 608 662 515

sebastian.biedrzycki@cbre.com

PROJECT & COST MANAGEMENT

Artur Pakuła

+48 667 725 852

artur.pakula@cbre.com

LAND & DEVELOPMENT ADVISORY

Piotr Bojar

+48 601 801 270

piotr.bojar@cbre.com

Żeby dowiedzieć się więcej odwiedź stronę internetową Global Research Gateway pod adresem:

www.cbre.com/researchgateway, inne strony CBRE dostępne pod adresem www.officego.pl lub www.industrialgo.pl.



CBRE RESEARCH

Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jakkolwiek prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakiegokolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakiegokolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakiegokolwiek sposób raportów w całości lub w części.