

Rynek powierzchni biurowych w Warszawie II kwartał 2004

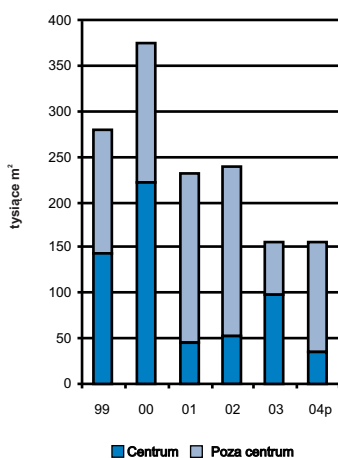
Spis treści

Podaż	1
Popyt	2
Czynsze	2
Kontakt	2



Liberty Corner

Wykres 1
Roczna podaż powierzchni biurowych według lokalizacji 1999-2004



p-prognoza
Źródło: Knight Frank

Podaż

Pierwsza połowa bieżącego roku wzbogaciła zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej o 95.000 m², z czego około 69% zrealizowane jest na wynajem. Całkowita podaż powierzchni biurowej pod koniec II kwartału wynosiła 2,06 miliona m². W I połowie roku oddano do użytku takie obiekty jak Articom Centre (4.900 m²), Centrum Jasna (5.700 m²), Centrum Zielna B (1.400 m²) w centrum oraz część biurową w Blue City (10.800 m²), Crown Point (10.700 m²) oraz siedziby firm Metro AG (21.200 m²) oraz Daimler Chrysler (około 10.000 m²) poza centrum.

Obecnie około 45% podaży nowoczesnej powierzchni ulokowane jest w centrum miasta, w Centralnym Obszarze Biznesu (COB). Na przestrzeni ostatnich lat zauważalne jest również rozwijanie się tych samych obszarów koncentracji nowoczesnej powierzchni biurowej poza centrum miasta: Służewca Przemysłowego, Al. Jerozolimskich, ul. Puławskiej oraz ul. Kasprzaka/Towarowej.

Zainteresowanie potencjalnych najemców tymi obszarami wynika głównie z konkurencyjności stawek czynszów przy możliwości wynajęcia powierzchni o wysokim standardzie. Dowodem na to jest spadek współczynnika powierzchni niewynajętych poza centrum w ciągu ostatniego półrocza z 14,6% do poziomu 9,9%. Zmniejszył się również współczynnik powierzchni niewynajętych w całym mieście z 16,6% w IV kwartale 2003 roku do poziomu 13,7% pod koniec II kwartału 2004 roku. W COB współczynnik ten spadł z 18,8% do 18,2%.

Popyt

W pierwszej połowie 2004 roku zaobserwowano wyraźne ożywienie popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe. Tylko w ciągu ostatnich 6 miesięcy wynajęte zostało 165.000 m² przy około 200.000 m² wynajętych w ciągu całego 2003 roku (bez uwzględnienia renegocjacji istniejących umów).

Wśród najemców dominowały branże: ubezpieczeniowa, bankowość, doradztwo, produkcja/farmacja oraz sektor publiczny. Rosnący popyt koncentruje się głównie poza centrum miasta, co jest między innymi wynikiem niższych stawek czynszu.

Ponad połowa transakcji mających miejsce na rynku w 2004 roku dotyczyła powierzchni do 500 m². Zawarto również kilka większych transakcji na powierzchnię powyżej 1.000 m², które objęły 27% całkowitej powierzchni wynajętej. Do największych transakcji należało wynajęcie przez Polkomtel 20.500 m² w budynku przy ul. Postępu 3, 11.700 m² w budynku Topaz przez firmę Allianz oraz 11.000 m² w budynku Rondo 1 przez firmę Ernst & Young.

Zawierane transakcje to przede wszystkim zmiana warunków najmu i lokalizacji na bardziej atrakcyjną. Ponadto wiele firm zdecydowało się na renegocjację umów najmu.

Czynsze

Po kilkuletnim spadku stawek czynszów, w 2004 roku zaobserwowano oznaki stabilizacji czynszów na nieco niższym poziomie.

Wywoławcze czynsze za powierzchnie o najwyższym standardzie w centrum kształtują się na poziomie 25-27\$ (22-23 €)/m²/miesiąc. Za powierzchnie w starszych budynkach stawki wynoszą 17-23\$ (15-19 €) za m²/miesiąc. W przypadku powierzchni biurowej poza centrum stawki wyjściowe wynoszą 16-18\$ (14-16 €)/m²/miesiąc w budynkach o najwyższym standardzie.

Czynsze transakcyjne są niższe od nominalnych o 10-15%. Powszechnie stosowane są ulgi w postaci: okresów zwolnień od płacenia czynszu (zazwyczaj 1 miesiąc w roku), czynszów progresywnych oraz aranżacji wnętrza na koszt dewelopera.

Widoczna jest dywersyfikacja stawek czynszu pomiędzy budynkami nowymi oraz budynkami oddanymi do użytku kilka lat temu, oferowanymi na rynku po raz kolejny. Zjawisko to występuje zarówno w centrum miasta, jak i w pozostałych lokalizacjach.

Agencja Komercyjna

Warszawa	Magdalena Terech (22) 596 50 50 terech@knightfrank.com.pl
Katowice	Grzegorz Pytlarz (32) 350 50 50 pytlarz@knightfrank.com.pl
Kraków	Monika Suldecka-Karaś (12) 623 70 79 suldecka@knightfrank.com.pl
Poznań	Patryk Frąckowiak (61) 850 52 25 frackowiak@knightfrank.com.pl
Wrocław	Dorota Kościelniak (71) 790 27 10 koscielniak@knightfrank.com.pl

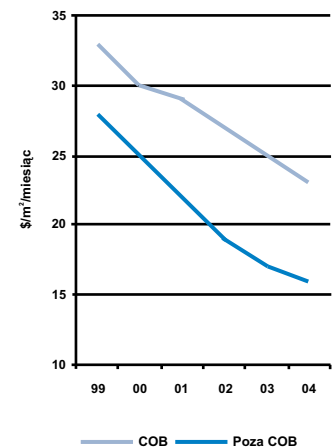
Badania rynku

Aleksandra Bacciarelli (22) 596 50 50 bacciarelli@knightfrank.com.pl

© Knight Frank 2004

Niniejszy raport został przygotowany w celu przedstawienia generalnych informacji o rynku nieruchomości biurowych. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za informacje, które w trakcie badań lub publikacji uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Wykres 2
Czynsze w nowoczesnych budynkach biurowych według lokalizacji 1999-2004



Źródło: Knight Frank