

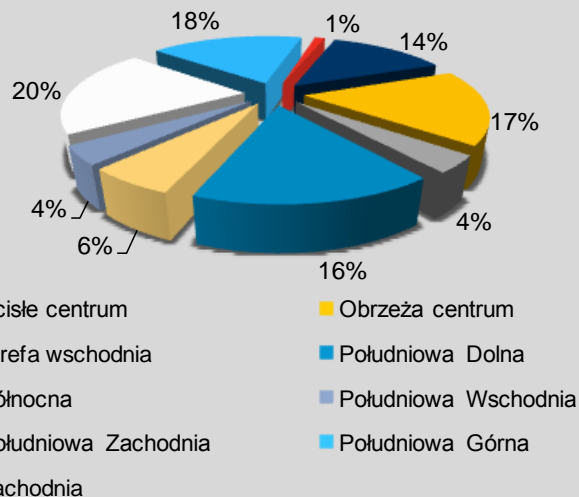
The Knowledge Report

COLLIERS INTERNATIONAL POLAND | RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH | III Kw. 2009 |

Rynek powierzchni biurowych w Warszawie

	III kw. 2008	III kw. 2009
Podaż w centrum	1 097 600 mkw	1 123 450 mkw
Współczynnik wolnej powierzchni w centrum	3,5%	7,8%
Podaż poza centrum	1 863 100 mkw	2 083 220 mkw
Współczynnik wolnej powierzchni poza centrum	2,3%	6,8%
Całkowita podaż	2 960 700 mkw	3 206 670 mkw
Współczynnik wolnej powierzchni dla Warszawy	2,7%	7,1%

Udział stref w popycie



WARSZAWA

Sytuacja na warszawskim rynku powierzchni biurowych w III kwartale nie zmieniła się. Utrzymał się niski poziom popytu i niższe stawki najmu. Powoli rośnie liczba pustostanów, a także ilość powierzchni oferowanej do podnajęcia. W porównaniu z pierwszym półroczem w III kwartale oddano do użytku niewiele nowych powierzchni, jednak na ostatni kwartał tego roku planowane jest dostarczenie znacznej nowej podaży. Ponieważ około 75% tej powierzchni pozostaje niewynajęte, można się spodziewać dalszego wzrostu poziomu pustostanów.

PODAŻ

Do użytku oddano tylko 3 nowe budynki biurowe o łącznej powierzchni 50 710 mkw, co zwiększyło całkowitą podaż powierzchni biurowych w Warszawie do **3 206 670 mkw**. Największym ukończonym projektem jest Park Postępu (34 000 mkw, strefa Południowa Górna) dewelopera Echo Investment. To już czwarty w tym roku tak duży obiekt biurowy o powierzchni powyżej 30 000 mkw – w poprzednich kwartałach oddano do użytku Lipowy Office Park, Horizon Plaza i Trinity Park III. Łącznie od początku roku w Warszawie oddano do użytku prawie 225 000 mkw nowych biur.

Do końca roku planowane jest dostarczenie nawet 100 000 mkw, o ile wszystkie zaplanowane budynki dostaną pozwolenie na użytkowanie na czas. Będą to m.in.: kolejna faza Platinum Business Park i Adgar Plaza (strefa Południowa Górna), zmodernizowane budynki Radwar (strefa Wschodnia) oraz New City Mokotów (również strefa Południowa Górna). Połowa nowej podaży przypadnie na strefę Południową Górna.

POPYT

Aktywność rynkowa w III kwartale wyniosła **74 720 mkw**. To o 45% mniej niż w analogicznym okresie 2008 roku. Jednak w porównaniu z I i II kwartałem tego roku, popyt wzrósł. Najwyższy poziom aktywności zanotowany został w strefie Południowej Zachodniej. W cieszącej się dotychczas największym zainteresowaniem najemców strefie Południowej Górnej popyt był o połowę mniejszy niż kwartał wcześniej.

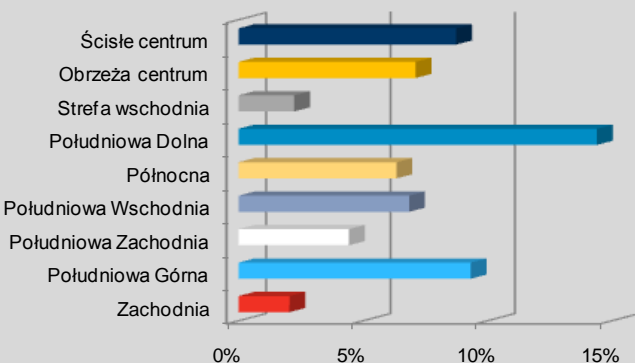
Największą transakcją była transakcja typu owner-occupier (czyli przejęcie powierzchni na potrzeby właściciela, 8900 mkw) zawarta przez firmę Bosch. Była to jedyna transakcja powyżej 5000 mkw. Dla porównania – w III kwartale 2008 roku podpisano aż 10 umów najmu powierzchni powyżej tego metrażu.



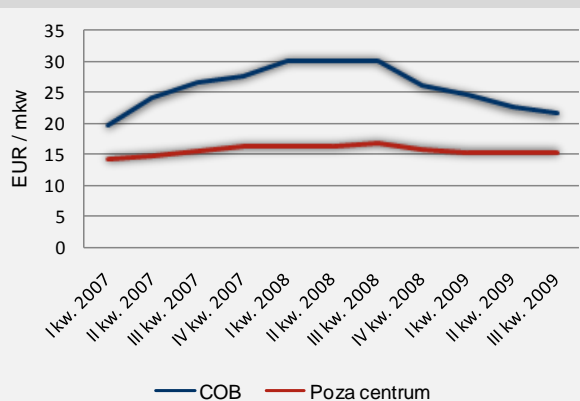
The Knowledge Report

COLLIERS INTERNATIONAL POLAND | RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH | III Kw. 2009 |

Poziom pustostanów wg stref



Stawki wywoławcze 2007-2009



Największą umowę najmu podpisała firma PORR SA, która wynajęła 4080 mkw w powstającym niedaleko lotniska kompleksie Poleczki Business Park. Była to umowa typu *pre-lease*. Pozostałe duże transakcje, to m.in.:

- Wynajem (*pre-lease*) 3100 mkw przez Fiat Group w budynku Catalina
- Najem 2415 mkw przez MTV w Trinity Park III
- Renegocjacja umowy najmu 2016 mkw przez Enterprise Investors w Warszawskim Centrum Finansowym
- Renegocjacja umowy najmu 2000 mkw przez Agros Nova w Blue Point
- Renegocjacja umowy najmu 1923 mkw przez Chadbourne & Parke w Warszawskim Centrum Finansowym.

Utrzymuje się duży udział renegocjacji w umowach najmu – tego typu transakcje odpowiedzialne były aż za 25% całej aktywności na warszawskim rynku. Umowy typu *pre-lease* stanowiły tylko 17,3% popytu. W III kwartale zeszłego roku było to odpowiednio 7% i 56%.

POWIERZCHNIA WOLNA

Począwszy od końca 2008 roku rośnie poziom pustostanów. Na koniec września 2009 wyniósł już **7,08%** (dla porównania – w III kw. 2008 wynosił 2,73%). Biorąc pod uwagę ilość dostępnej na rynku powierzchni na podnajem (58 000 mkw), rzeczywisty poziom pustostanów wynosi blisko 9%. Najwyższy współczynnik utrzymuje się w strefie Południowej Dolnej (14,4%). Z kwartału na kwartał zwiększa się poziom pustostanów w centrum, a w ciągu ostatniego kwartału wzrósł on znacząco w strefie Południowej Górnej (z 6,56% do 9,34%).

STAWKI CZYNSZU

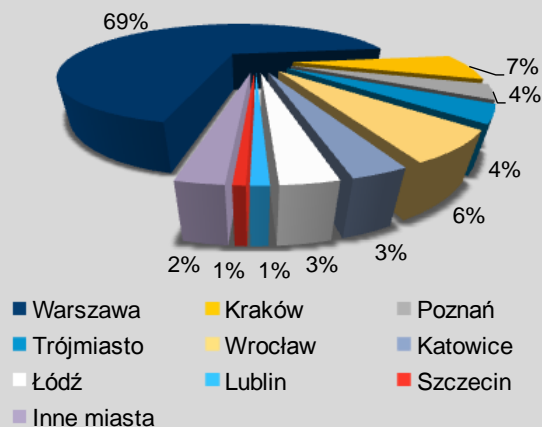
W porównaniu z III kw. 2008 roku czynsze (zarówno wywoławcze jak i efektywne) są niższe średnio o 20%. W niektórych budynkach w centrum miasta ta różnica sięga nawet 30%. Stawki wywoławcze w większości budynków w Centralnym Obszarze Biznesu kształtują się na poziomie 19-25 EUR/mkw. Poza centrum stawki są dużo niższe i wynoszą średnio 12-17 EUR/mkw.



The Knowledge Report

COLLIERS INTERNATIONAL POLAND | RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH | III Kw. 2009 |

Podaż powierzchni biurowej w Polsce



Przegląd rynków

Miasto	Podaż (mkw)	Współczynnik pow. wolnej
Kraków	316 330	12,1%
Wrocław	285 830	10,9%
Poznań	162 200	12,2%
Trójmiasto	182 150	6,5%
Katowice	135 120	11,6%
Łódź	132 310	25%
Szczecin	29 100	3,5%
Lublin	42 500	3,3%

MIASTA REGIONALNE

W miastach regionalnych utrzymuje się niski poziom popytu. Zdecydowanie wzrósł natomiast poziom pustostanów, co jest wynikiem oddania do użytku wielu nowych projektów i braku transakcji. Możemy oczekiwać utrzymania się tego stanu rzeczy przez najbliższe miesiące.

PODAŻ

W trzecim kwartale ukończono budowę ok. 73 300 mkw nowej powierzchni biurowej. Tym samym na koniec września 2009 całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej 8 największych rynków regionalnych wyniosła około **1 285 000 mkw**. Ponad 60% nowej podaży pojawiło się w Krakowie. Największe inwestycje to budynek Wechty przy ul. Szyperskiej w Poznaniu (15 150 mkw) oraz Centrum Biurowe Kazimierz w Krakowie (14 700 mkw). Do końca roku planowane jest oddanie jeszcze około 80 850 mkw, z czego aż 1/3 w Trójmieście.

POPYT

Od początku roku utrzymuje się niski poziom popytu; w minionym kwartale podpisano niewiele nowych umów najmu, a większość z nich obejmowała nieduże powierzchnie. Jedną z największych transakcji zawarła firma Capgemini, decydując się na najem 3780 mkw w nowym budynku Atrium w Katowicach. Spośród dużych umów warto wymienić także 2450 mkw wynajęte przez Hewlett Packard w Grunwaldzki Center we Wrocławiu oraz renegezację umowy najmu 3000 mkw w trójmiejskim Centrum Dmowskiego przez firmę Compuware.

POWIERZCHNIA WOLNA

Od początku roku znacząco rośnie poziom pustostanów. We wszystkich miastach z wyjątkiem Trójmiasta, Lublina i Szczecina przekroczył on 10%. Najwyższy wskaźnik zanotowano w Łodzi (25%), Poznaniu (12,2%) i Krakowie (12,1%). Jest to wynik oddania do użytku nowych budynków biurowych, gdzie nadal duża część powierzchni pozostaje niewynajęta. Jeśli nie zostaną podpisane znaczące transakcje najmu, możemy spodziewać się wzrostu poziomu pustostanów w Krakowie, Poznaniu i Trójmieście, gdzie do końca roku zostanie oddanych do użytku kilka nowych budynków.

STAWKI CZYNSZU

Stawki czynszu w większości miast regionalnych kształtują się na podobnym poziomie i średnio wynoszą 13-16 EUR/mkw, co znaczy, że są około 10% niższe niż w III kwartale 2008. W przypadku wielu budynków stawki są jeszcze niższe i wynoszą około 10-12 EUR/mkw. Najniższe stawki odnotowane zostały w Łodzi, Trójmieście i Katowicach.

