

## Rynek biurowy w 2008

*Rok 2008 będzie kolejnym w okresie prosperity na krajowym rynku powierzchni biurowych. Wysoki wzrost gospodarczy kraju (2008 – około 5% PKB), strumień bezpośrednich inwestycji zagranicznych (szacunki na 2008 r. mówią o kwocie 15,5 mld €) i funduszy UE oraz wzrost nakładów inwestycyjnych w polskich przedsiębiorstwach przemawia za dalszym wzrostem popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe. Popytowi będzie próbowała sprostać rosnąca podaż w postaci kolejnych biurowych inwestycji oddawanych do użytku. Akcesja do UE Rumunii oraz Bułgarii nie spowodowała i nie powinna w przyszłości powodować zmniejszenia zainteresowania zagranicznych inwestorów naszym krajem. Rynki te nie są jeszcze w pełni konkurencyjne do naszego chociażby z legislacyjnego punktu widzenia. Poza tym polski pracownik ceniony jest nie tylko ze względu na niski koszt jego zatrudnienia, ale przede wszystkim za wiedzę, umiejętności oraz kompetencje językowe.*

Liderem wzrostów zasobów powierzchni biurowych pozostanie Warszawa. Warszawski rynek powiększy się w ciągu 2008 r. o około 400 000 – 500 000 m<sup>2</sup>. Miejscem koncentracji największej liczby inwestycji będzie Mokotów typowany na dzielnicę o najwyższym potencjale atrakcyjności inwestycyjnej. Nasycenie rynku w dzielnicy może w 2008 r. powodować presję na renegotjację warunków najmu ze strony firm grożących przeprowadzką do tańszego obiektu.

W ścisłym centrum Warszawy (Centralny Obszar Biznesu, COB) widoczny jest spadek ilości realizowanych projektów biurowych. Obecnie najem powierzchni w sercu miasta to wydatek rzędu nawet 30 €/m<sup>2</sup>. W 2008 r. mała liczba inwestycji realizowanych w obszarze COB zatrzyma wzrost podaży, co przy nadal wysokim popycie spowoduje dalsze wzrosty czynszów w centrum miasta.

Wśród miast regionalnych najbardziej dynamiczny rozwój (w stosunku do obecnych zasobów) charakteryzował będzie Katowice, choć na jego wyraźne efekty trzeba będzie poczekać nie rok, ale 2-3 lata. Rewitalizacja dużych obszarów przemysłowych zlokalizowanych w centrum miasta stwarza deweloperom szerokie możliwości inwestycji w nowoczesne powierzchnie biurowe. Dział Badań i Analiz



Emmerson szacuje, że wzrost zasobów biurowych na katowickim rynku w perspektywie dwuletniej wyniesie około 150 000-170 000 m<sup>2</sup>.

Drugim liderem wzrostów będzie Kraków. Szacujemy, że zasoby powierzchni biurowej miasta mogą powiększyć się nawet o ponad 100 000 m<sup>2</sup> w ciągu dwóch najbliższych lat. W 2008 roku rozpocznie się tutaj budowa m.in. Centrum Biurowego Kazimierz, Meduzy przy ul. Mogilskiej oraz pierwszego biurowca z prawdziwego zdarzenia na Zabłociu – Diamante Plaza. Kontynuowana będzie rozbudowa Kraków Business Park w Zabierzowie oraz Centrum Biurowego Azbud. Ostatnimi czasy kolejni inwestorzy ujawnili swoje ambitne plany zwiększenia udziału w rynku poprzez tworzenie nowych obiektów. W okolicach ul. Bora – Komorowskiego oraz ul. Dobrego Pasterza swoje centrum biurowo-hotelowo-handlowe zamierza stworzyć Maryland Real Estate. Więcej również wiemy o inwestycji Echo Investment przy ul. Lea. Biurowiec klasy A będzie miał ok. 12 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Zainteresowane obiektem firmy zapewne zmartwi wiadomość, że został on w całości wynajęty przez Fortis Bank Polska zanim po raz pierwszy wbito łopatę w ziemię przy jego budowie.

W trendzie wzrostowym (jeśli chodzi o podaż powierzchni biurowej) pozostaną również Wrocław, Poznań oraz Łódź. We Wrocławiu planowane jest zakończenie kilku spektakularnych inwestycji biurowych: Grunwaldzki Center, Office Interiors, Centrum Biurowe Globis. Nie inaczej będzie w Poznaniu, gdzie do użytku oddane zostaną Nowe Garbary, Centrum Biurowe Omega oraz I etap Malta Office Park, a także w Łodzi: I etap CrossPoint, Textorial Park oraz inwestycja Globe Trade Center przy ul. Kościuszki.

W 2008 r. przewidujemy stabilizację czynszów na obecnych poziomach: w Krakowie (14-17 €), we Wrocławiu (14-16 €), w Poznaniu (13-15 €) oraz nieznaczne wzrosty w nieco tańszej Łodzi. Warto jednakże zauważyć, że przy stałych stawkach czynszu aprecjacja złotego względem euro oraz dolara, czyli walut, w których głównie kwotowane są czynsze, oznacza dla właścicieli biurowców realny spadek wpływów z najmu. Ten czynnik może zmusić zarządców do niewielkiego podniesienia stawek.

Dział Badań i Analiz Emmerson przewiduje podtrzymanie zainteresowania zakupem powierzchni biurowych przez instytucje finansowe w tym zagraniczne oraz krajowe



fundusze inwestycyjne. Szczególnie aktywne będą krajowe TFI. W ostatnim czasie utworzenie następnych funduszy nieruchomości zapowiedziały: BZ WBK AIB, BPH oraz Skarbiec. Planują one zebrać od klientów (w przypadku Skarbca wyłącznie instytucjonalnych) około 1 mld zł, które zostaną przeznaczone na zakup nieruchomości komercyjnych, w tym biurowców.

Kolejne transakcje kupna- sprzedaży dotyczyć będą zarówno biurowców w stolicy, jak i najbardziej prestiżowych obiektów w innych miastach.

Niski wskaźnik pustostanów oraz wysokie stawki czynszu w najbardziej zasobnych w nowoczesną powierzchnię biurową aglomeracjach powodują pojawianie się kolejnych ośrodków na biurowej mapie Polski. Do grona miast, które prestiżowymi biurowcami będą walczyć o kolejnych zagranicznych inwestorów dołączają: Szczecin (Baltic Business Park), Rzeszów (Rzeszów Towers), Lublin oraz Bydgoszcz. W samym Szczecinie zapotrzebowanie na powierzchnię biurową szacowane jest na ponad 135 tys. m<sup>2</sup>. Miastami średniej wielkości mogą zainteresować się nie tylko nowi inwestorzy, ale również obecni już na polskim rynku, dla których przeniesienie siedziby będzie dobrym sposobem na redukcję kosztów.

Oprac.: EMMERSON, DZIAŁ BADAŃ I ANALIZ

