

Badania RICS a Rynek Powierzchni Biurowych w Warszawie.

Kilka tygodni temu RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors, globalna organizacja zrzeszająca osoby związane z rynkiem nieruchomości – opublikował ostatnie kwartalne badania rynku nieruchomości komercyjnych. Badania były zorientowane na uchwycenie i pokazanie głównych trendów na rynku nieruchomości komercyjnych na świecie, a ich wyniki odzwierciedlają indywidualne opinie respondentów na temat głównych wskaźników rynkowych.

Światowe Trendy

Popyt – Dostępność Powierzchni – Czysze

W drugim kwartale 2009 roku popyt na powierzchnie komercyjne zmniejszył się – w porównaniu do pierwszego kwartału. Równocześnie wzrastała wielkość dostępnych powierzchni do wynajęcia. Oba powyższe czynniki miały wpływ na inne wskaźniki rynkowe. Zanotowano spadek czynszów na rynkach na całym świecie – za wyjątkiem niektórych państw a Afryce i Ameryce Łacińskiej. Wraz ze spadkiem czynszów rosła wartość zachęt stosowanych przez wynajmujących w celu przyciągnięcia najemców.

Ze względu na ogólną sytuację ekonomiczną oraz stan rynków finansowego oraz nieruchomości komercyjnych, wielkość zasobów w realizacji zmniejszyła się. Deweloperzy dążą do wynajęcia powierzchni w budynkach istniejących bądź w trakcie budowy i niechętnie podchodzą do realizacji nowych projektów. Ta tendencja jest wzmacniana przez przewidywania dotyczące wysokości stawek czynszów w najbliższej przyszłości – przewidywana jest kontynuacja spadkowego trendu w niemalże wszystkich państwach objętych badaniem.

Rynek Inwestycyjny

Badanie wykazało spadek na rynkach inwestycyjnych na całym świecie, co nie powinno być zaskoczeniem. Aktywność na rynku spadła w drugim kwartale 2009 w porównaniu do kwartału pierwszego, pomimo że wzrost aktywności inwestorów zanotowano w niektórych państwach w Afryce, Azji Południowo-Wschodniej oraz Ameryce Łacińskiej zanotowano wzrost inwestycji w sektor nieruchomości komercyjnych. W Europie wzrost na rynku inwestycyjnym został zaobserwowany w Holandii, Wielkiej Brytanii i Francji.

Ze względu na zmniejszone zainteresowanie inwestycjami w nieruchomości komercyjne oraz trudnościami z pozyskaniem finansowania, stopy kapitalizacji rosły. Wyjątek stanowiły niektóre rynki azjatyckie, na których warunki inwestowania zostały zmienione na skutek rządowych interwencji.

Rzut Oka na Region

Polska gospodarka na tle kurczących się gospodarek innych państw członkowskich Unii Europejskiej, wypadła rewelacyjnie z 1,1 % wzrostem PKB.

Biorąc pod uwagę wyniki badania RICS dla rozwijających się rynków w Europie Środkowej i Wschodniej, wskaźniki opisujące rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce przedstawiają raczej umiarkowane niekorzystne zmiany. Zarówno czynsze, jak i popyt ze strony najemców spadały, co zaowocowało zwiększeniem zachęt stosowanych przez wynajmujących dla najemców oraz zmniejszeniem inwestycji planowanych i w realizacji. Równocześnie, pomimo umiarkowanego spadku na rynku inwestycyjnym, stopy kapitalizacji w Polsce nieznacznie spadły – odwrotnie w stosunku do trendów globalnego oraz w regionie.

Rynek Powierzchni Biurowych w Warszawie

Czy raport RICS odzwierciedla rzeczywistość rynku powierzchni biurowych w Warszawie?

Kwartał	Podaż (m ²)	Popyt (m ²)	Pustostany (%)	Czysze (€/m ² / miesiąc)	Stopy Kapitalizacji (%)
1kw 2009	87 600	45 500	4,5	25 – 28	6,75
2kw 2009	86 400	63 500	5,7	23 – 24	6,75 – 7,00

Źródło: CPRF i WRF

Popyt – Dostępność Powierzchni – Czyny

Analizując powyższe dane można stwierdzić wzrost popytu na powierzchnie biurowe w Warszawie w drugim kwartale 2009 o 40 % w stosunku do wielkości popytu w kwartale pierwszym. Jest to wysoki wzrost, jednakże należy zauważyć, że popyt w pierwszym kwartale 2009 roku był na bardzo niskim poziomie. Jednocześnie popyt w pierwszej połowie 2009 roku stanowił około 55 % wielkości popytu w analogicznym okresie 2008 roku. Widoczny jest długookresowy spadkowy trend popytu wskazany w badaniach RICS, jednakże kwartalne porównanie wielkości popytu wskazuje odmienny krótkookresowy trend na rynku powierzchni biurowych w Warszawie

Pustostany na warszawskim rynku stanowiły na koniec drugiego kwartału 2009 5,7 % całości zasobów powierzchni biurowych. Wartość wskaźnika powierzchni niewynajętych jest częściowo spowodowana przez oferowanie przez najemców własnej powierzchni do podnajmu. Wielkość tej powierzchni szacowana jest na około 50 000 m², co stanowi około 1,6 % wielkości zasobów powierzchni biurowej w Warszawie, szacowanej na poziomie 3,15 mln m². Pustostany znacznie wzrosły w porównaniu do poziomu 2,1 % z końca drugiego kwartału 2008 roku, i wzrost ów jest lokalnym potwierdzeniem globalnego trendu.

Podaż nowej powierzchni w pierwszym oraz drugim kwartale 2009 roku była na podobnym poziomie i o 60 % przewyższała popyt na powierzchnie biurowe w tym okresie oraz była o 20 % wyższa od podaży nowoczesnej powierzchni biurowej w pierwszej połowie 2008 roku. Zjawisko to można traktować jako odstępstwo od ogólnoświatowego trendu, jednakże należy pamiętać, że ze względu na niski wskaźnik pustostanów w ciągu ostatnich kwartałów nowo budowane obiekty były niemalże w całości wynajmowane na podstawie umów 'pre-lease' przed ich oddaniem do użytkowania. Obecnie deweloperzy dążą do wynajmowania istniejącej wolnej powierzchni oraz obiektów w trakcie budowy na podstawie umów 'pre-lease' i są gotowi do podejmowania nowych inwestycji wyłącznie na podstawie podpisanych umów 'pre-lease', co jest w pełni zgodne z ogólnoświatowym trendem wskazanym w badaniach RICS.

Wzrost pustostanów wpłynął na wysokość czynszów oraz zachęt stosowanych przez wynajmujących. Zanotowany został znaczny spadek czynszów za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie – z poziomu 30 – 33 € / m² / miesiąc na koniec drugiego kwartału 2008 do 25 – 28 € / m² / miesiąc na koniec pierwszego kwartału 2009 oraz 23 – 24 € / m² / miesiąc na koniec drugiego kwartału 2009. Powyższa tendencja jest zgodna z trendami na rynkach na całym świecie.

Rynek Inwestycyjny

Stopy kapitalizacji w pierwszym oraz drugim kwartale 2009 kształtowały się na poziomie 6,75 – 7,00 %, co oznacza wzrost w stosunku do analogicznego okresu 2008 roku, w którym stopy kapitalizacji notowano na poziomie 5,75 – 6,00 %. Jednocześnie trudno jest wnioskować o trendach na rynku inwestycyjnym ze względu na zaledwie trzy transakcje, które miały miejsce w pierwszej połowie 2009 roku. Sytuacja powyższa jest potwierdzeniem trendów wskazanych przez RICS.

Perspektywy

Polski rynek nieruchomości komercyjnych jest największym i zarazem najbardziej rozwiniętym rynkiem w regionie – Europie Środkowej i Wschodniej, traktowanej jako rozwijająca się Europa. Z rozwijającym się rynkiem nieruchomości komercyjnych w miastach regionalnych, dużym rynkiem w Warszawie oraz najsilniejszą w regionie gospodarką, rynek w Polsce powinien odczuć skutki obecnej sytuacji ekonomicznej na świecie mniej boleśnie niż rynki pozostałych Państw regionu.

Badania przeprowadzone przez RICS zorientowane były na pokazanie ogólnych trendów na światowych rynkach – stąd niektóre wskaźniki na rynkach lokalnych mogą kształtować się inaczej niż wynikałoby to z ogólnych tendencji. Rynek powierzchni biurowych w Warszawie potwierdza zarówno ogólne trendy, jak i stwierdzenie, że występują od nich wyjątki.

Zgodnie z badaniami RICS w trzecim kwartale 2009 roku można spodziewać się kontynuacji spadku czynszów oraz negatywnych tendencji w przypadku pozostałych wskaźników rynkowych. Czy rynek nieruchomości komercyjnych podąży za światowymi tendencjami, czy też powtórzy wyniki polskiej gospodarki?

Sierpień 2009