

## Hossa na Rynku Powierzchni Biurowych w Warszawie

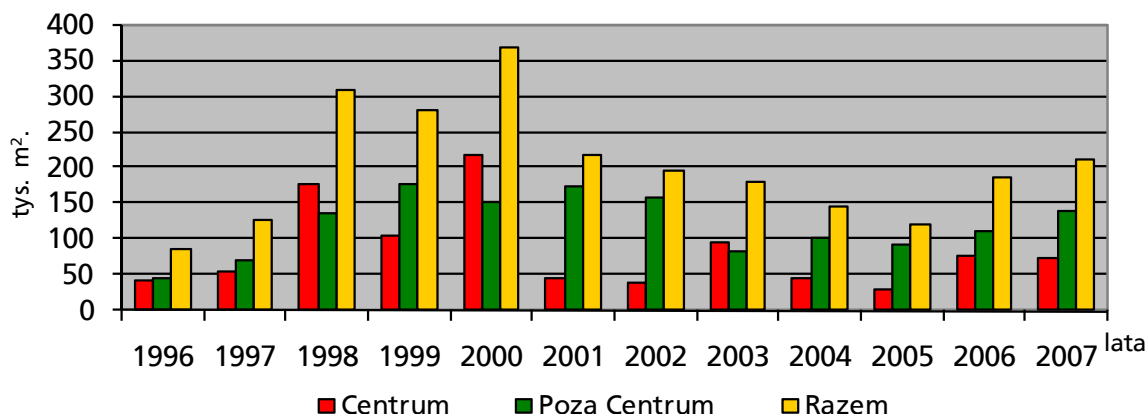
### Popyt

W 2007r. zostały wynajęte około 490 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Największą transakcją najmu w strefie Centrum w tym okresie był najem 6 500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej przez firmę Provident Polska w International Business Center I i II. W strefie Poza Centrum Millenium Bank wynajął 22 400 m<sup>2</sup> w Harmony Office Centre. Wysoki popyt powoduje, że wskaźnik pustostanu z roku na rok maleje i pod koniec 2007r. wynosił około 3,0 %. W konsekwencji wysokiego popytu oraz niskiego wskaźnika pustostanu dochodzi do sytuacji, że najemcy chętnie podpisują umowy najmu w inwestycjach jeszcze nie oddanych do użytkowania. Należałoby w tym miejscu wspomnieć o firmie Deloitte, która podpisała umowę najmu 14 500 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w budynkach Atrium City. Planowanym terminem oddania Atrium City do użytkowania jest sierpień 2009.

### Zasoby / Podaż

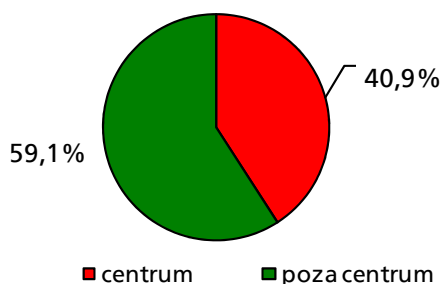
W grudniu 2007r. w Warszawie zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wynosiły około 2,7 mln m<sup>2</sup>, z czego około 1 105 000 m<sup>2</sup> znajdowało się w strefie Centrum i stanowiło około 41% całkowitej nowoczesnej powierzchni biurowej, a pozostałe 59% tj. około 1 598 000 m<sup>2</sup> znajdowało się w strefie Poza Centrum.

**Podaż Nowoczesnej Powierzchni Biurowej w Warszawie w latach 1995-2007**



Opracowane przez: CPRF na podstawie własnych danych i WRF

**Nowoczesna Powierzchnia Biurowa Według Lokalizacji Koniec 2007 roku**



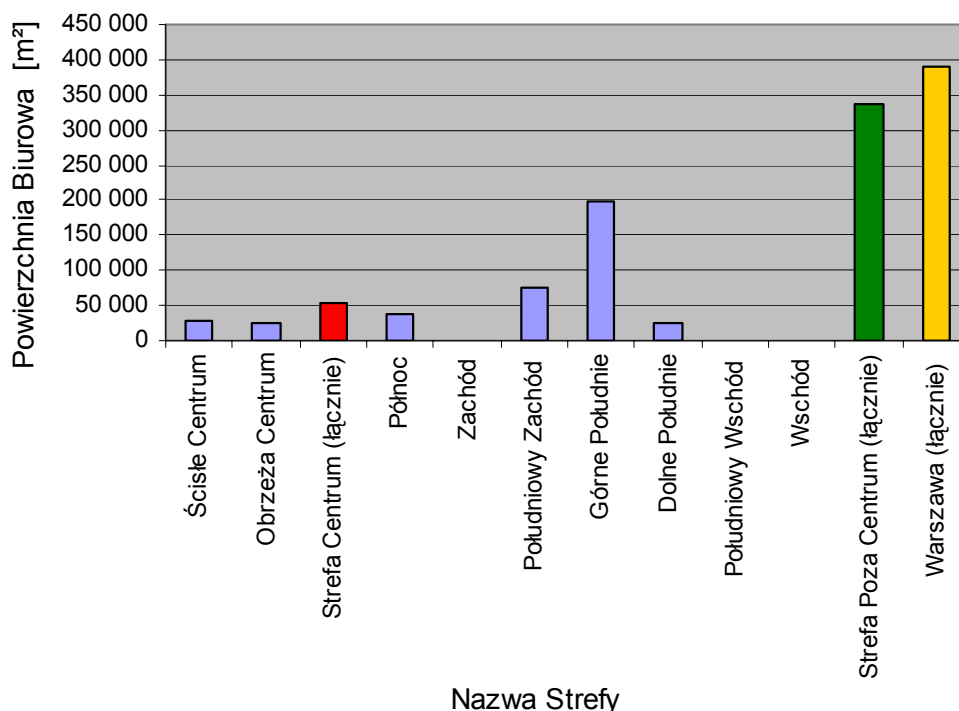
Opracowane przez: CPRF na podstawie własnych danych i WRF

W 2007r oddano do użytkowania około 210 000 m<sup>2</sup>, co w porównaniu z rokiem wcześniejszym oznacza około 13% wzrost. W związku z powyższym nie zauważa się dynamicznego wzrostu

podaż powierzchni biurowej w Warszawie. Większość tej powierzchni, około 140 000 m<sup>2</sup>, czyli około 66,2%, oddano do użytkowania w strefie Poza Centrum podczas gdy w strefie Centrum oddano około 71 400 m<sup>2</sup>.

### Inwestycje Biurowe Realizowane

**Realizowane Inwestycje Biurowe w Poszczególnych Strefach w Warszawie, Stan 12.2007**



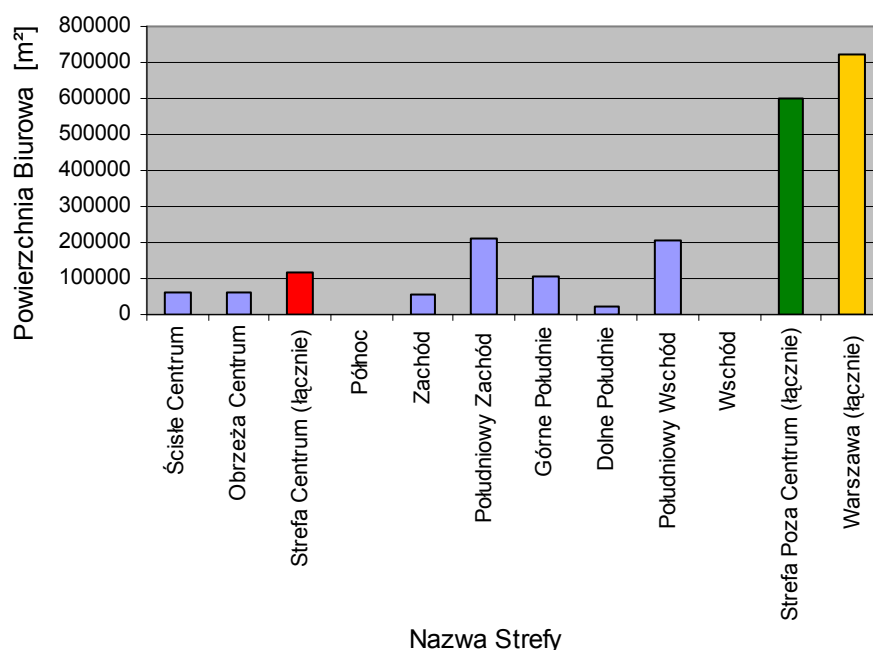
Źródło: CPRF Sp. z o.o.

Opracowane przez CPRF Sp. z o.o.

Pod koniec 2007r. realizowane były na terenie Warszawy 23 inwestycje biurowe, które obejmowały łącznie 390 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Największa liczba projektów biurowych zlokalizowanych jest w strefie Górne Południe. Jedną z inwestycji w strefie Górne Południe jest Marynarska Business Park, która przewiduje oddanie do użytkowania w czerwcu 2008r. 43 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. We wrześniu 2008r firma Curtis Group wzbogaci stolicę o kolejne 35 000 m<sup>2</sup>. Przy ulicy Wołoskiej / Domaniewskiej zostaną zakończone prace przy II fazie budowy budynku biurowego Horizon Plaza. Należy zaznaczyć, że w strefach Zachód, Południowy Wschód oraz Wschód nie są realizowane żadne projekty biurowe. Łącznie w strefie Poza Centrum realizowanych jest 20 projektów, które zwiększą podaż powierzchni biurowej o około 337 000 m<sup>2</sup>, podczas gdy w strefie Centrum inwestycje obejmują łącznie tylko około 53 000 m<sup>2</sup>. W strefie Ścisłe Centrum są w trakcie realizacji dwa projekty: Atrium City i Grzybowska Park. Powiększą one podaż powierzchni biurowych w Warszawie o około 28 500 m<sup>2</sup>.

## Inwestycje Biurowe Planowane

### Planowane Inwestycje Biurowe w Poszczególnych Strefach w Warszawie, Stan 12.2007



Źródło: CPRF Sp. z o.o.  
Opracowane przez CPRF Sp. z o.o.

Analizując planowane inwestycje biurowe w Warszawie przewiduje się, że wzbogacą one zasoby powierzchni biurowej w stolicy o około 700 000 m<sup>2</sup>. Dużą inwestycją ze wstępnie określonym terminem oddania inwestycji do użytkowania na 2013r., obejmującą 68 000 m<sup>2</sup> planują firmy Immoeast Immobilien Anlagen AG oraz Karimpol. Projekt powstanie w strefie Południowy Zachód, przy al. Jerozolimskiej i obejmować będzie trzy fazy projektu. Duży projekt planuje firma Polnord. W strefie Południowy Wschód, przy polach Wilanowskich planują wykonanie kompleksu czteropiętrowych budynków, które zajmą 180 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Nie znany jest jednak termin rozpoczęcia i zakończenia tej inwestycji.

### Czynsze

Obecnie czynsze bazowe w najlepszych budynkach biurowych w Centrum kwotowane są na poziomie 20 - 38 EUR / m<sup>2</sup> / miesiąc. W lokalizacjach Poza Centrum dla najlepszych budynków czynsze kształtują się w przedziale 13 - 19 EUR / m<sup>2</sup> / miesiąc, przy czym w lokalizacjach w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum mogą dochodzić do poziomu 18 - 20 EUR / m<sup>2</sup> / miesiąc. W wyniku obecnej sytuacji na rynku zdarza się, że wynajmujący wykorzystują swoją dobrą pozycję i podnoszą czynsze. Rezygnują również z zachęt, jak okres wolny od czynszu lub pokrycie części kosztów aranżacji powierzchni. W strefie Centrum zaczyna występować tendencja polegająca na zróżnicowaniu stawek czynszu w zależności od piętra, na którym położony jest proponowany moduł. Im wyżej on się znajduje tym jest droższy.

### Podsumowanie

Deweloperzy i inwestorzy rozpoczynają kolejne inwestycje biurowe w Warszawie. Jednakże kolejne oddawane biurowce nie są w stanie zrównoważyć wysokiego popytu na nowoczesne powierzchnie biurowe w stolicy. Sytuacja rynkowa sprawia, iż rynek biurowy w Warszawie na dzień dzisiejszy jest rynkiem wynajmującego. Analizując ilość realizowanych i planowanych nowoczesnych inwestycji biurowych rodzą się pytania: Jak długo potrwa ta sytuacja? Jak długo

wynajmujący będzie stawiał warunki i miał wpływ na stan rynku powierzchni biurowych? Czy możemy się spodziewać, iż w ciągu 3-4 lat role się odwrócą i wówczas to najemca będzie stawiał warunki a wynajmujący będzie robił wszystko, żeby go przyciągnąć / zatrzymać w swoich biurach?

W ciągu najbliższych 4-5 lat Warszawa wzbogaci się o ponad 1,0 mln m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, co średniorocznie daje około 200 000 – 250 000 m<sup>2</sup>. Jednakże porównując tą przyszłą podaż z roczną chłonnością/popytem na rynku, który od 2003r. z roku na rok rośnie, wydaje się, że jednak nie zaspokoi ona wysokiego zainteresowania najmem powierzchni biurowej w Warszawie. Można przepuszczać, że popyt w latach 2008 - 2009 nie powinien zdecydowanie spaść poniżej poziomu z 2007r., który wyniósł 490 000 m<sup>2</sup>. W wyniku czego wysoce prawdopodobny jest scenariusz występowania rynku wynajmującego co najmniej w ciągu najbliższych 4 lat. Ze względu na rosnące stawki czynszu za powierzchnie biurową do poziomu nawet 38,0 Euro/m<sup>2</sup>/miesiąc w strefie Centrum można przepuszczać, że niektórzy inwestorzy/deweloperzy zdecydują się na inwestycje biurowe kosztem mieszkaniowych. Zaś najemcy zainteresowani lokalizacjami w centrum stolicy, ze względu na ograniczoną podaż w tej strefie, zdecydują się na lokalizacje siedzib swoich firm w biurach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie strefy Centrum, np. na terenie dzielnicy Wola, lub nawet daleko poza nią.