

Perspektywy Rozwoju Rynku Biur w Polsce w Najbliższych 8 Latach

Zgodnie z Biuletynem CPRF, Luty 2006 oraz na podstawie przeprowadzonej przez CPRF na początku 2004 roku analizy rynku nieruchomości komercyjnych w Madrycie i Barcelonie, oraz Lizbonie od roku 1986, czyli roku wejścia Hiszpanii i Portugalii do Unii Europejskiej, wywnioskowano, iż na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce pierwszych zauważalnych wzrostów cen i czynszów można spodziewać się około roku 2006. Powinny one osiągnąć swoje apogeum w roku 2009 lub 2010. Realna amplituda tego wzrostu powinna natomiast wahać się pomiędzy 20% - 40%. Czy te wnioski znajdują potwierdzenie w obecnych wydarzeniach na rynku? W naszej opinii odpowiedź brzmi TAK.

Wnioski Zawarte w Analizie z Początku 2004r

Teza zaprezentowana wcześniej wysnuta została głównie na podstawie wniosków z analizy cyklu koniunkturalnego czynszów i stóp kapitalizacji dla nowoczesnych powierzchni biurowych, oraz analizy stanu rynku w Polsce. Na podstawie tej analizy wysunięto następujące wnioski:

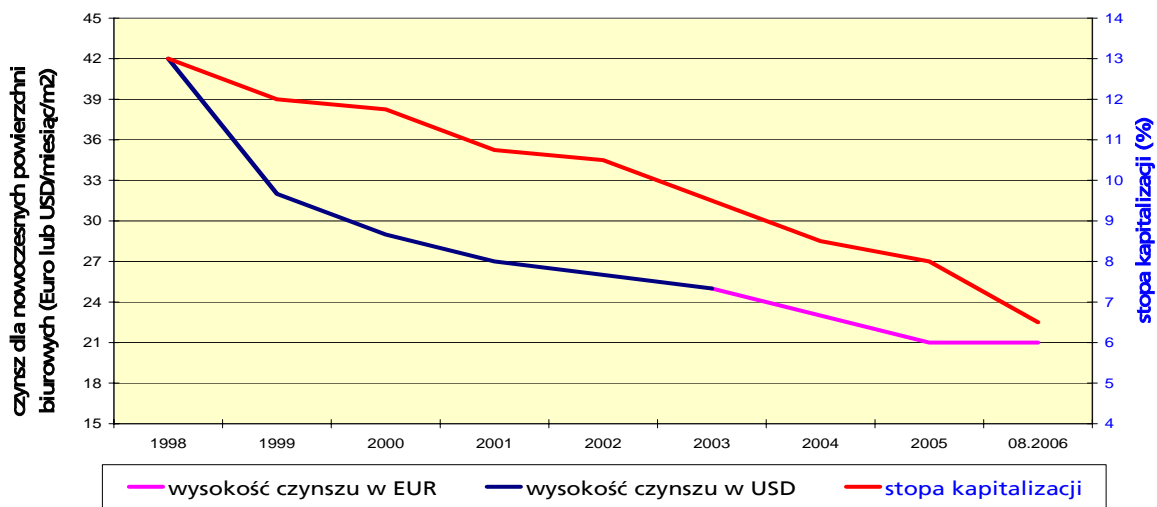
- 1/ długość cyklu koniunkturalnego wynosi około 9/10 lat;
- 2/ okres wzrostowy cyklu koniunkturalnego czynszów wynosi około 4/5 lat;
- 3/ okres spadkowy cyklu koniunkturalnego czynszów wynosi około 3/2 lat;
- 4/ długość okresu stabilizacji po zakończeniu okresu spadków wynosi około 2 lat;
- 5/ pomimo wzrost czynszów w Hiszpanii i Portugalii o 100% w okresie wzrostowym cyklu to w Polsce można spodziewać się wzrostu stawek czynszów do 50 %;
- 6/ dla najlepszych inwestycji z danego sektora rynku można spodziewać się że stopy kapitalizacji w Polsce spadną od 1,5 % do 3,5 punktu procentowego w okresie najbliższych 5/6 lat.

Rynek w Okresie Ostatnich 8 Miesiącach a Wnioski z Analizy z 2004r

W naszej opinii w okresie ostatnich 8 miesięcy pojawiły się przesłanki sugerujące pozytywny wzrost wskaźników na rynku powierzchni biurowych.

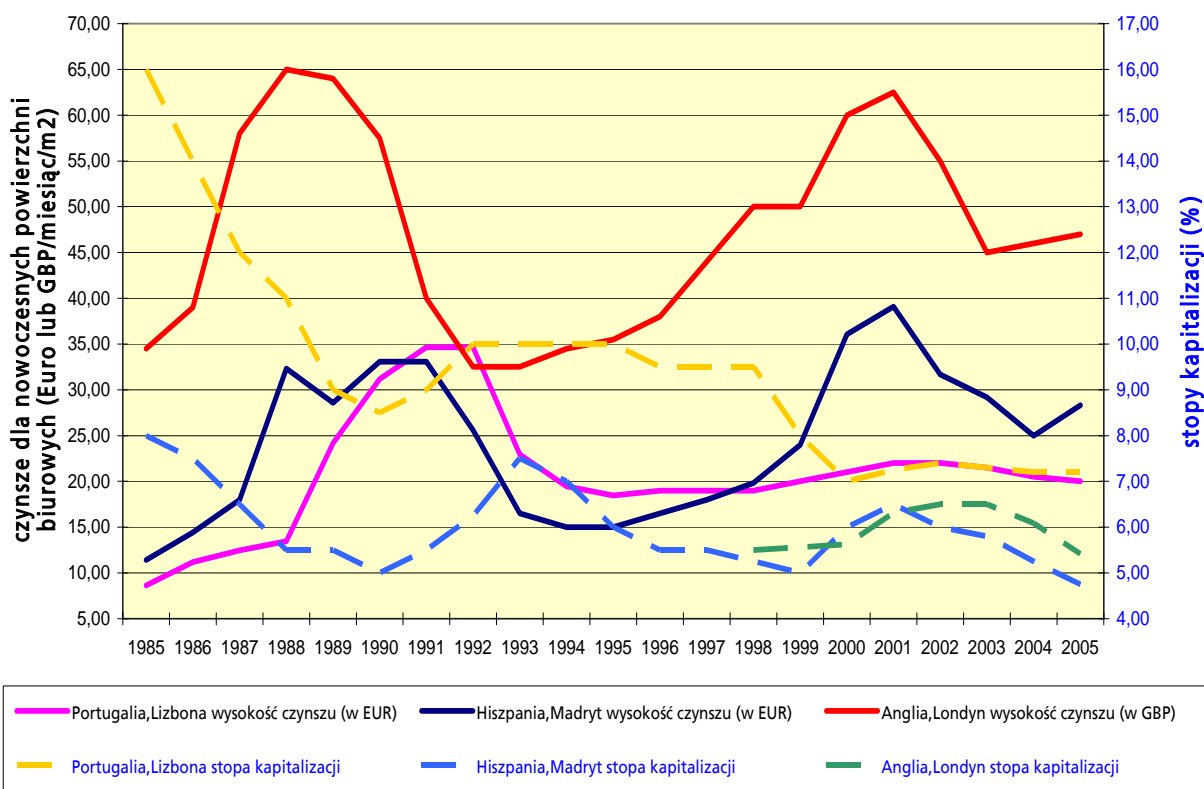
Na podstawie przedstawionych wniosków wynikających z analizy cykli koniunkturalnych w Hiszpanii i Portugalii (*patrz: Biuletyn CPRF, Luty 2006*) został wysnuty wysoce prawdopodobny scenariusz wskazujący, że należy spodziewać się wzrostu cen i czynszów od roku 2006. Powinny one osiągnąć wartości szczytowe w okresie lat 2009 – 2010, po czym oczekuje się ich spadku w ciągu 2 – 3 lat. W odniesieniu do stóp kapitalizacji prognozuje się spadek ich poziomu jeszcze do roku 2008. Następnie powinny one wzrosnąć. Kształtowanie się analizowanego cyklu koniunkturalnego czynszów i stóp kapitalizacji na rynku nieruchomości komercyjnych zarówno dla Polski jak i Portugalii, Hiszpanii oraz Anglii prezentują poniższe wykresy:

Cykl koniunkturalny na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce



Źródło: Opracowano przez CP Roman Fortuna.

Cykl koniunkturalny na rynku nieruchomości biurowych



Źródło: Opracowano przez CP Roman Fortuna na podstawie danych CBRE.

Przedstawione oczekiwania odnośnie perspektyw rozwoju rynku powierzchni biurowych w Polsce w ciągu najbliższych miesięcy między innymi potwierdzają:

- zanotowany pozytywny wzrost czynników makroekonomicznych w Polsce, m.in. spadek bezrobocia,

- optymistyczne przewidywania dla polskiej gospodarki sformułowane przez ważne instytucje państwowe i prywatne, aczkolwiek podnoszone jest zagrożenie wzrostu inflacji;
- spadający wskaźnik pustostanu dla powierzchni biurowych w Warszawie we wszystkich 9 strefach, co ze względu na brak odpowiedniej ilości realizowanych i planowanych inwestycji biurowych prawdopodobnie doprowadzi do drastycznego spadku tego wskaźnika do niespotykanie niskiego jego poziomu; w niektórych strefach warszawskiego rynku można spodziewać się braku wolnej powierzchni biurowej na przełomie 2006/2007r;
- występujące na rynku warszawskim przypadki zawierania umów najmu przy stawkach czynszowych „nierealnie” wysokich; Przykładem może być budynek biurowy klasy A z rynku pierwotnego zlokalizowany w strefie Obrzeża Centrum który ze względu na bardzo dynamiczne tempo wynajmu obecnie zawiera umowy najmu typu „pre-lease” przy stawkach czynszowych wyższych o około 15 % - 20% niż 8 miesięcy temu, lub inny prestiżowy budynek biurowy klasy A wynajmujący małe atrakcyjne moduły na wyższych piętrach przy czynszach wyższych niż 22,0 Euro/m²/miesiąc;
- całkowite wynajmowanie się budynków będących w trakcie realizacji w Warszawie przed oddaniem ich do użytkowania;
- wynajem nowym najemcom zwalnianej przez obecnych najemców danej powierzchni biurowej jeszcze przed wygaśnięciem ich umów najmu w niektórych budynkach biurowych w Warszawie;
- publicznie, aczkolwiek nieformalnie, wygłaszane stanowiska przez deweloperów, że dla pozostałej niewielkiej wolnej powierzchni biurowej w ich budynków wprowadzają wyższe czynsze niż dotychczas i będą konserwatywnie podchodzić do warunków najmu;
- brak wolnej odpowiedniej powierzchni biurowej klasy A i B w niektórych dużych miastach Polski, przykładem może być Wrocław dla którego wskaźnik pustostanu wynosi 0,0 %;
- drastyczny spadek wskaźnika pustostanu z kilkudziesięciu procent do zaledwie kilkunastu/kilku procent w niektórych miastach Polski, przykładem może być Poznań;
- dalszy spadek stóp kapitalizacji.

Dotychczas Polska znajdowała się na opadającej części krzywej cyklu koniunkturalnego, przy czym odnośnie wysokości czynszów ostatnie trzy lata charakteryzowały się już coraz mniejszą dynamiką spadków / stabilizacją w określonym przedziale, a w chwili obecnej zauważalne są pierwsze symptomy zwiastujące prawdopodobny wzrost czynszów i coraz wyraźniejsze odwrócenie trendu ze spadkowego na wzrostowy. Zapraszamy do lektury pozostałych części biuletynu, które dostarczają bardziej szczegółowych informacji i danych o stanie rynku.