

Rynek Powierzchni Biurowej w Warszawie – Powiało Chłodem...

Powierzchnia biur zlokalizowana w stolicy nadal stanowi większość całkowitej nowoczesnej powierzchni biurowej zlokalizowanej w Polsce. Miasto to od zawsze wiodło prym w kraju pod tym względem, jednak z uwagi na dynamiczny rozwój innych miast Polski, udział w ogólnopolskim rynku stopniowo maleje. Sytuację tą pogłębia aktualny stan rynku inwestycji biurowych w Warszawie, który obecnie można porównać do snu zimowego na jaki co roku zapada niedźwiedź, z tym, że wybudzenie stolicy z jej obecnego stanu może okazać się dłuższe niż się spodziewano.

Z końcem 2009r. Warszawa dysponowała około 3 210 000m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 1 120 000m² czyli około 35% całkowitej nowoczesnej powierzchni Warszawy znajdowało się w centrum miasta (w strefach Ścisłe Centrum i Obrzeża Centrum). Pozostałe 65% tj. 2 090 000 m² znajdowało się w lokalizacjach poza centrum.

Jednymi z ostatnich oddanych budynków biurowych w Warszawie były budynki Catalina Office Center, Mokotów New City oraz Crown Square przy ul. Przyokopowej, które dostarczyły łącznie około 66 000m².



Catalina Office Center
Źródło: <http://www.intecprojekt.pl>

W Trakcie Realizacji

Obecnie w fazie realizacji w Warszawie znajduje się około 18 inwestycji biurowych, które mają dostarczyć łącznie około 248 000m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Znaczącą rolę w stolicy nadal odgrywa Centrum miasta, obejmujące strefy Ścisłe Centrum oraz Obrzeża Centrum, w którym realizowanych jest łącznie 6 inwestycji o powierzchni około 113 000m². Kolejnymi najsilniej rozwijającymi się strefami w Warszawie są strefa Górne oraz Dolne Południe, w których w fazie realizacji znajduje się odpowiednio około 39 000 m² i około 48 000 m² powierzchni biurowej.

Pomimo dużej ilości powierzchni znajdującej się w fazie realizacji, należy zwrócić uwagę na fakt, iż realizacja części inwestycji została wstrzymana oraz w fazie realizacji znajdują się budynki praktycznie ukończone, które z powodu braku najemców nie są oddawane do użytkowania. Przykładem może być budynek Adgar Plaza B, którego realizacja fizycznie została ukończona już na przełomie II i III kw. 2009r. jednak budynek nadal nie pozyskał kluczowego najemcy i nie został oddany do użytkowania.

Obiekty Planowane

Aktualnie w stolicy planowanych jest około 56 inwestycji biurowych, które mają wprowadzić na rynek łącznie blisko 1,5 mln m² nowoczesnych biur. Z inwestycji tych można wyróżnić około 24, które stanowią inwestycje ze wstępnie określonym terminem oddania do użytkowania w latach 2010r. – 2012r. Analizując je, można zauważyć że na podstawie obecnych deklaracji deweloperów najwięcej spośród nich zostanie ukończonych w 2011r. bo aż 18 z 24 inwestycji. Mogą one dostarczyć prawie 433 000m², jednakże trzeba poważnie brać pod uwagę scenariusz, w którym duża część inwestycji planowanych do oddania na 2011r. przesuniętych zostanie na 2012r. lub nawet na późniejsze lata. Prawdopodobne jest to z uwagi na fakt, iż istotną część z

nich stanowią projekty z wydanymi obecnie pozwoleniami na budowę, których rozpoczęcie realizacji jest wstrzymane do momentu pozyskania kluczowych najemców, którzy obejmą minimum około 30% powierzchni biurowej danego budynku.

Inwestycje Planowane ze Wstępnie Określonym Terminem Realizacji

Nr	Nazwa budynku	Adres	Strefa	Deweloper	Powierzchnia biur (m ²)	Data rozpoczęcia inwestycji	Planowany termin oddania do użytkowania	Uwagi
1	Bielany Office Park	ul. Kolumbijska	Północ	Concept Development	42 800	bd	IIQ 2011	1505 miejsc parkingowych
2	Central	ul. Nowogrodzka	Ścisłe Centrum	Europlan Capital	12 000	bd	IQ 2012	łącznie około 13000m ² w tym 1000m ² powierzchni usługowej. Zrezygnowali z wcześniej planowanej części mieszkalnej
3	Domaniewska Business Center	ul. Domaniewska/Puławska	Południowy Wschód	Universale International Poland	28 388	bd	IIQ 2011	XVI kondygnacji naziemnych
4	Empark Vega	ul. Wołoska	Górne Południe	Heitman European Property Partners III	17 981	bd	IVQ 2011	XXI kondygnacji
5	Equator II, III, IV	ul. Al. Jerozolimskie	Południowy Zachód	Karimpol	51 000	bd	IIIQ 2011	-
6	Eureka	ul. Wynalazek	Górne Południe	-	10 300	bd	II-IIIQ 2011	VII kondygnacji
7	Feniks	ul. Żelazna 32	Obrzeża Centrum	Europlan Capital	10 000	bd	IIIQ 2010	VIII kondygnacji (+1 podziemna)
8	Flanders Business Park C	ul. Flisa/Łopuszańska	Południowy Zachód	Liebrecht & Wood Polska	20 000	IIQ 2010	2012	V kondygnacji naziemnych
9	Grzybowska 81	ul. Grzybowska	Zachód	DePoint S.A.	10 339	bd	08.2011	VII kondygnacji
10	Hortus	ul. Topiel 12	Obrzeża Centrum	-	10 200	bd	IIIQ 2011	VI kondygnacji
11	Karolkowa	ul. Karolkowa	Zachód	-	15 000	bd	03.2011	XIII kondygnacji naziemnych
12	Libra Business Centre	ul. Al. Jerozolimskie/Daimlera	Południowy Zachód	Mermaid Properties/Palatium	26 000	bd	IIQ 2011	dwa budynki A i B o IX kondygnacjach. 10000m ² przednajebrane najemcy Wydawnictwo Naukowe PWN
13	Mokotów Nova	ul. Wołoska	Górne Południe	-	45 000	bd	IQ 2011	-
14	Mokotowska Square	ul. Mokotowska 49	Ścisłe Centrum	Yareal Polska	8 500	bd	1Q 2011	-
15	Postępu 22	ul. Postępu 22	Górne Południe	Sjaelso Poland	14 892	bd	IIQ 2011	obecnie czekają na pozwolenie na budowę
16	Raclawicka Point	ul. Raclawicka/Wołoska	Górne Południe	Capital Park	2 320	bd	IQ 2011	VI kondygnacji
17	Rainbow One	ul. Bokserska 62	-	Kinglet	3 979	bd	IVQ 2010	IX kondygnacji
18	Tower Terraces	ul. Domaniewska 46	Górne Południe	Sjaelso Poland	23 000	bd	IVQ 2011	obecnie czekają na pozwolenie na budowę
19	Vector	ul. Obózowa/Prymasa Tysiąclecia	Północ	IVG Development	13 500	bd	II-IIIQ 2011	dwa budynki - VII i XVI kondygnacji
20	Warsaw Spire	ul. Towarowa	Obrzeża Centrum	Ghelamco	100 000	bd	IVQ 2011	-
21	Wilanów Office Park	b.d.	Południowy Wschód	Polnord	40 000	IQ 2010	IQ 2012	drugi budynek I fazy
22	-	ul. Żelazna	Obrzeża Centrum	Liberty Development	6 900	IQ 2010	-	-
23	-	ul. Al. Jerozolimskie	Południowy Zachód	WAN	10 200	bd	2011	obok budynków Batory
24	-	ul. Jerozolimskie 216	Południowy Zachód	JWC	3 561	12.2009	IQ 2011	-
RAZEM:					525 860			

Podaż vs Popyt

Fakt wstrzymywania realizowanych oraz planowanych inwestycji dyktowany jest obecnym stanem rynku, w którym w 2009r. mieliśmy do czynienia z wyraźnym spadkiem popytu w stosunku do roku poprzedzającego, przez co od ponad 12 miesięcy obserwujemy redukcję poziomu czynszów, których poziom spadł już o blisko 30% w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach w Warszawie w stosunku do roku 2008. Poziom pustostanów wzrósł przy tym z około 2,9% w 2008r. do około 5,7% w połowie roku 2009. W trzecim kwartale 2009r. przekroczył 7%. Szacuje się, iż końcem 2009r. poziom ten zbliżył się już do poziomu 9%. Na taki wynik nie bez znaczenia wpływ ma rynek podnajmu powierzchni biurowej, który w III kwartale 2009r. oferował na wynajem ponad 58 000 m² biur. Obecnie z uwagi na atrakcyjne warunki podnajmu rynek ten uległ znacznej redukcji, jednak nadal powierzchnie te dostępne są praktycznie w każdej strefie w Warszawie.

Podsumowanie

Przewiduje się, iż przysypiający rynek powierzchni biurowej w stolicy może nie wybudzić się w 2010r. Korzystne dla najemców poziomy czynszów sprzyjać będą negocjacjom zawartych kilka

lat temu umów najmu lub migracjom firm do innych atrakcyjniejszych/korzystniejszych finansowo obiektów i/lub lokalizacji. Oczekiwany scenariuszem jest moment, w którym popyt znowu zacznie przewyższać podaż, przez co poziom pustostanów, który dzisiaj wykazuje tendencję wzrostową w końcu ustabilizuje się. Wyrażna przewaga popytu nad podażą i początek tendencji spadkowej poziomu pustostanu może korzystnie wpłynąć na łatwiejszą dostępność do finansowania bankowego co jednocześnie da zielone światło dla inwestorów oczekujących z rozpoczęciem inwestycji.

Obawiamy się jednak, że sytuacja ta możliwa będzie najwcześniej dopiero w 2011r., przez co podaż nowooddanej powierzchni biurowej w roku obecnym oraz przyszłym 2011, będzie oscylować na poziomie niższym niż w ostatnich dwóch latach 2007-2008.

Luty 2010