

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

1H 2013



WARSZAWA

Znaczenie rynku

W pierwszej połowie 2013 roku dostarczono ponad 150 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, kształtując całkowitą podaż na poziomie ponad 4 milionów m kw., a do końca 2013 roku ma wzrosnąć o dodatkowe 150 000 m kw.

Ogólny zarys

Rok 2013 charakteryzuje się najwyższą aktywnością deweloperską w stolicy od 2001 roku. Największą podaż w pierwszych sześciu miesiącach można było zaobserwować w strefie Mokotowa, która stale rozwija się jako biznesowe centrum Warszawy.

Czynsze

Pierwsza połowa 2013 nie odnotowała większych zmian w poziomie czynszów, które kształtowały się między 22-25 EUR/m kw. w COB i 13,5-16 EUR/m kw. miesięcznie poza centrum. Rosnąca podaż i wzrost poziomu pustostanów mogą jednak spowodować presję na obniżenie czynszów w przyszłości zarówno z Centralnym Obszarze Biznesu jak i poza nim.

Wskaźnik pustostanów

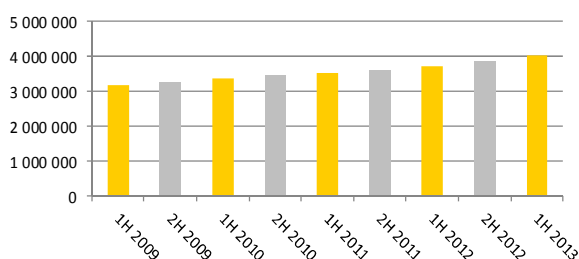
- Poziom pustostanów stale rośnie ze względu na dynamiczny przyrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej,
- W pierwszej połowie roku wskaźnik wzrósł do poziomu 10,5 %.



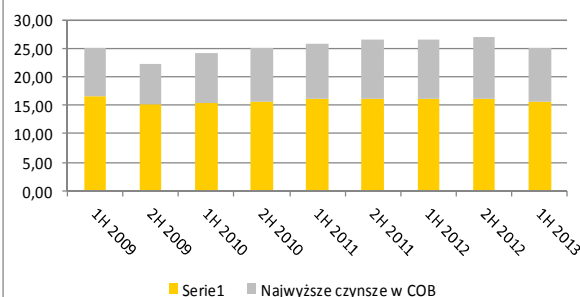
Trendy 2013

Podaż	↗
Popyt	→
Czynsze	→
Pustostany	↗

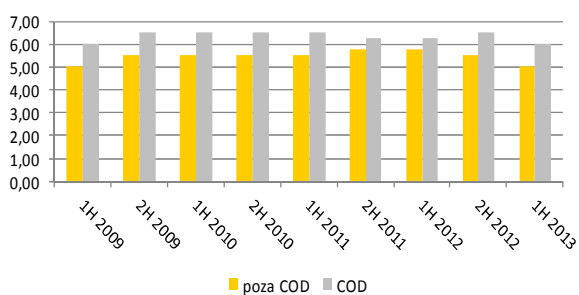
Podaż powierzchni biurowej w m kw.



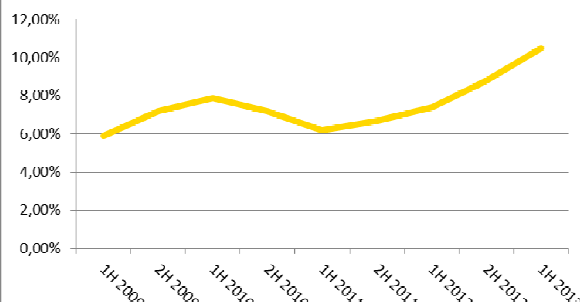
Stawki czynszu (EUR)



Koszty eksploatacyjne (EUR)



Wskaźnik pustostanów



Źródło wykresów: Walter Herz Research

KRAKÓW

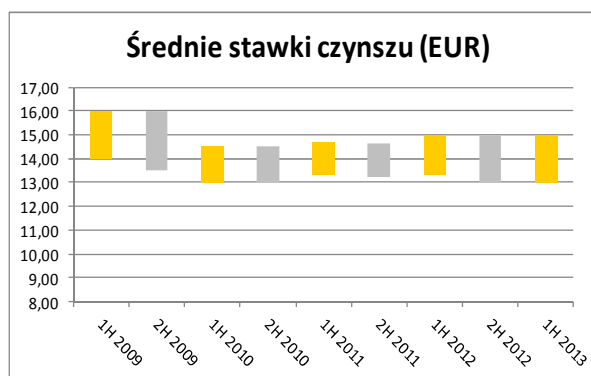
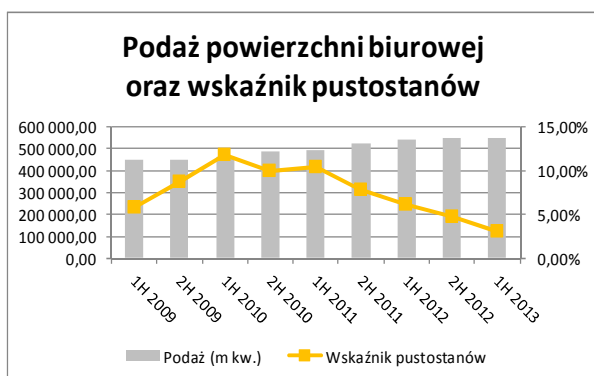
Ogólny zarys

Kraków jest drugim największym miastem w Polsce oraz drugim największym rynkiem biurowym kraju. Głównymi najemcami jest sektor nowoczesnych usług biznesowych, który w szczególności wybrał to miasto oferujące wiele zachęt dla nowych inwestorów. Podaż nowoczesnej powierzchni pozostaje niezmienną od kilku lat i wyniosła około 550 000 m kw. Brak nowych inwestycji biurowych obniżył poziom pustostanów do poziomu 3,1%.



Czynsze

Czynsz utrzymuje się na stałym poziomie od dłuższego czasu i waha między 13 a 15 EUR/ m kw. miesięcznie.



WROCŁAW

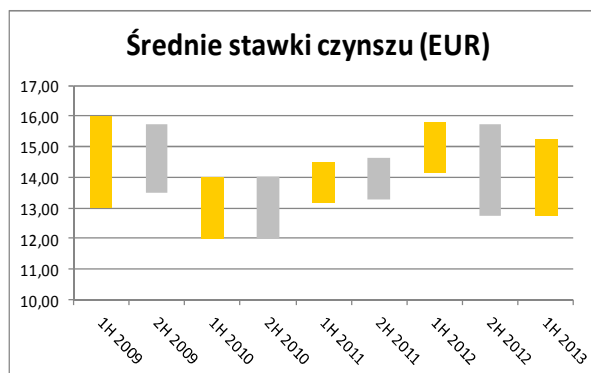
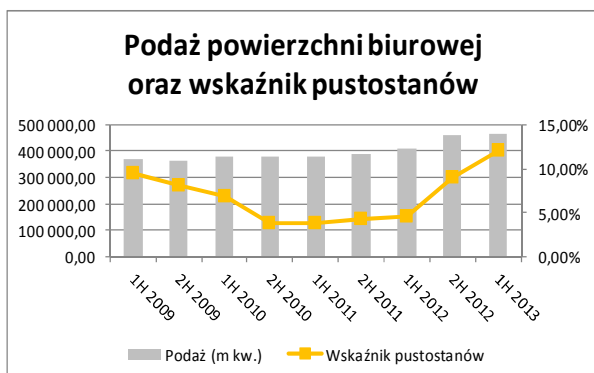
Ogólny zarys

Całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu wyniosła 466 700 m kw. Aktualnie powstaje dużo nowych zasobów biurowych ze względu na zainteresowanie tym rynkiem firm z sektora BPO/SSC. Największe zakończone projekty w pierwszej połowie 2013 to Green Towers (II) oraz Delta 44. Zwiększona aktywność deweloperska powoduje wzrost poziomu pustostanów, który osiągnął 12%.



Czynsze

Stawki wyjściowe na powierzchnie biurowe we Wrocławiu utrzymują się stabilnie i oscylują pomiędzy 12,5-15,5 EUR/ m kw. miesięcznie.



Źródło wykresów: Walter Herz Research

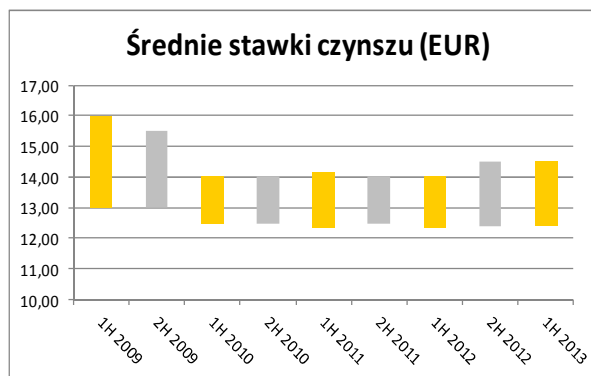
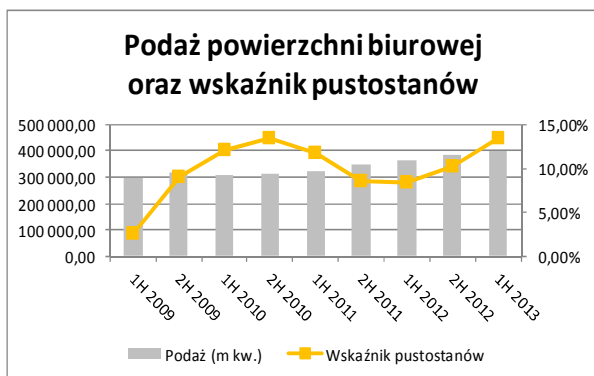
TRÓJMIASTO

Ogólny zarys

W pierwszej połowie 2013 roku podaż nowoczesnej powierzchni biurowej Trójmiasta wzrosła do poziomu 402 000 m kw., dzięki ukończeniu trzech nowych budynków (BPH Office Park, Oliva Business Park-Alfa, Port Gdynia). Potencjał ludzki oraz współpraca władz miast z nowymi inwestorami przyciąga wiele firm, a co za tym idzie zauważalny jest wzrost aktywności deweloperskiej. Poziom pustostanów osiągnął 13%.

Czynsze

Średnia wartość czynszów w mieście waha się niezmiennie od dłuższego czasu między 12,5-14,5 EUR/ m kw. miesięcznie.



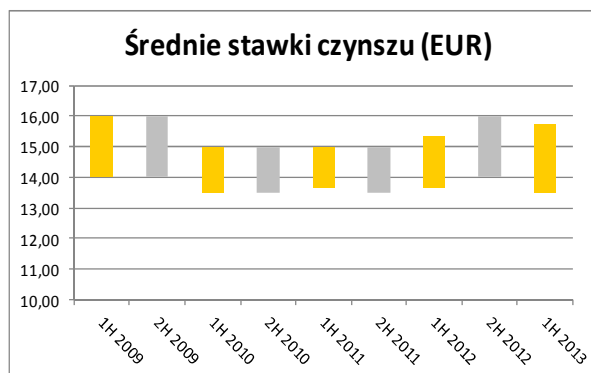
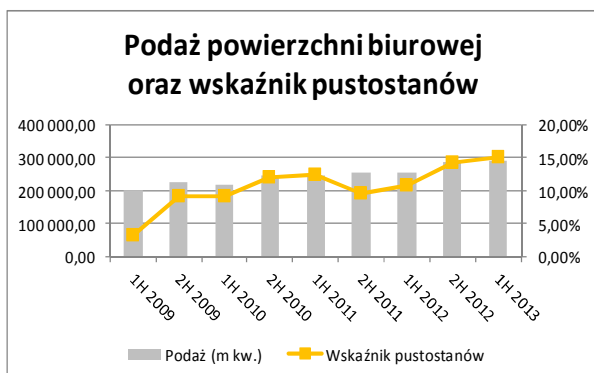
POZNAŃ

Ogólny zarys

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu w pierwszej połowie 2013 roku kształtowała się na poziomie około 290 000 m kw. Najwięcej nowoczesnej powierzchni biurowej, bo aż ponad 50%, znajduje się w centralnej części miasta, na drugim miejscu jest część zachodnia ze względu na bliskość lotniska i dworca głównego. Wskaźnik pustostanów nieznacznie wzrósł i wyniósł w tym okresie 15%.

Czynsze

Wyjściowe stawki czynszów w Poznaniu utrzymują się stabilnie na poziomie 13,5-16 EUR/ m kw. miesięcznie.



Źródło wykresów: Walter Herz Research

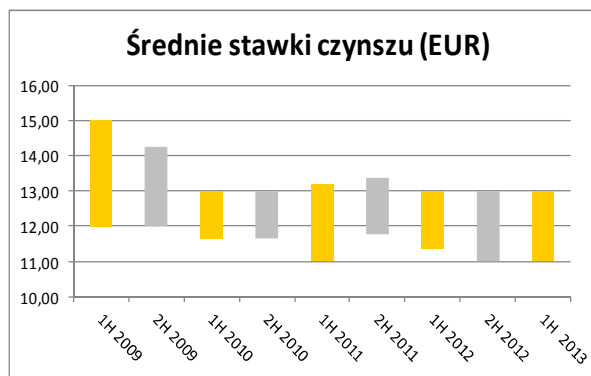
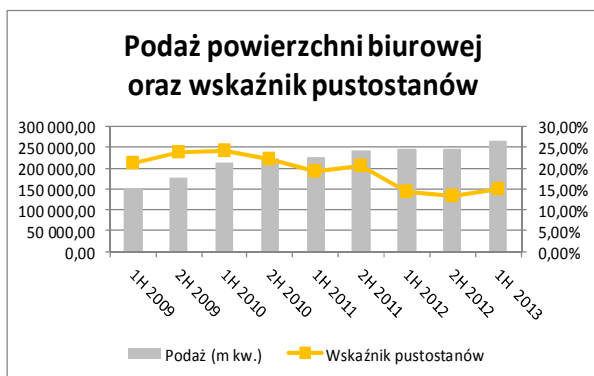
ŁÓDŹ

Ogólny zarys

W pierwszej połowie 2013 roku został oddany do użytku eko biurowiec Green Horizon (II) posiadający certyfikat LEED i EU Green Building, zwiększając podaż nowoczesnej powierzchni biurowej do poziomu 265 000 m kw. Dobra lokalizacja i konkurencyjne warunki najmu przyciągają coraz więcej firm zagranicznych. Zwiększona podaż spowodowała niewielki wzrost poziomu pustostanów do 15%.

Czynsze

Najwyższe czynsze transakcyjne w Łodzi pozostają na podobnym poziomie co w poprzednich kilku latach i oscylowały w granicach 11 -13 EUR/ m kw. miesięcznie.



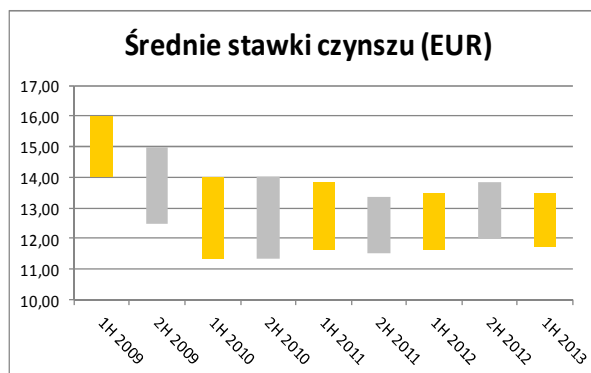
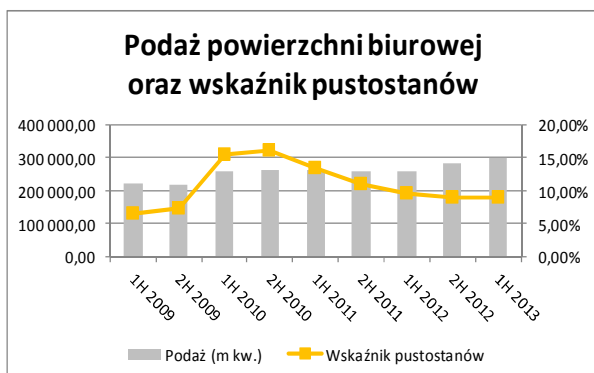
KATOWICE

Ogólny zarys

Rynek powierzchni biurowych w Katowicach od 2012 roku systematycznie rośnie i zasób na poziomie około 300 000 m kw. plasuje miasto na 5 miejscu pod względem dostępności powierzchni biurowych wśród miast regionalnych. Pomimo nowych inwestycji deweloperskich poziom pustostanów nie zwiększył się i ukształtował się na wysokości 9% ze względu na duże zainteresowanie najmem powierzchni poprzez międzynarodowe firmy.

Czynsze

Katowice oferują konkurencyjne stawki czynszów które formują się pomiędzy 11,5 -13,5 EUR/ m kw. miesięcznie.



Źródło wykresów: Walter Herz Research

Walter Herz sp. z o.o. sp. k

Ul. Ogrodowa 37

00-873 Warszawa

tel. (22) 11 200 11

office@walterherz.com

www.walterherz.com