

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

1Q 2013



WARSZAWA

Znaczenie rynku

Warszawa jako biznesowe centrum Polski charakteryzuje się największą aktywnością deweloperską w kraju. W I kwartale oddano ponad 76 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, zwiększając podaż do poziomu 3,94 mln m kw. Do końca 2013 roku przewiduje się, że powierzchnia ta zwiększy się o dodatkowe 240 000 m kw.

Ogólny zarys

Dynamiczny wzrost rynku powierzchni biurowej w Warszawie związany jest ze zwiększonym zainteresowaniem inwestorów zagranicznych oraz pozytywnymi ocenami wystawianymi miastu przez analityków finansowych.

Czynsze

W I kwartale 2013 roku średnie stawki czynszów utrzymywały się stosunkowo stabilnie i wahały się w centrum miasta od 22 do 26 EUR /m kw. miesięcznie, zaś poza centrum od 14 do 16 EUR/m kw. miesięcznie.

Wskaźnik pustostanów

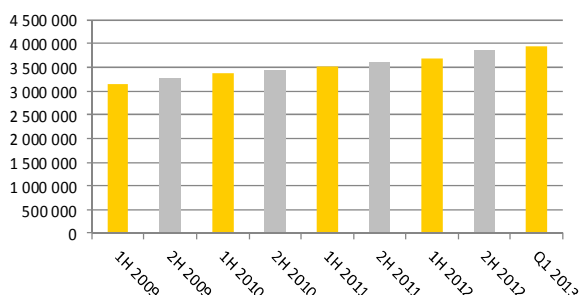
- Stopa pustostanów w I kwartale 2013 roku wzrosła w stosunku do roku poprzedniego o 1 p.p. i wynosiła 9,9%,
- Poziom pustostanów ma utrzymać tendencję wzrostową ze względu na znaczący przyrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej do końca 2013.



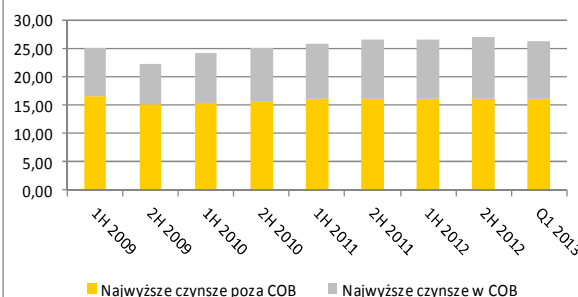
Trendy 2013

Podaż	↗
Popyt	→
Czynsze	→
Pustostany	↗

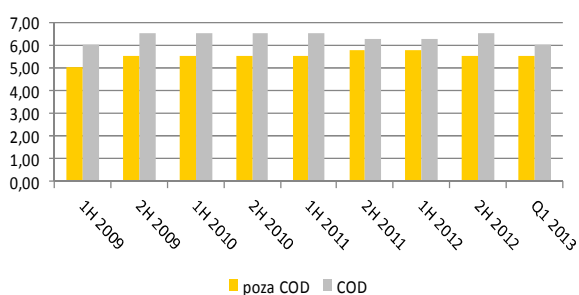
Podaż powierzchni biurowej w m kw



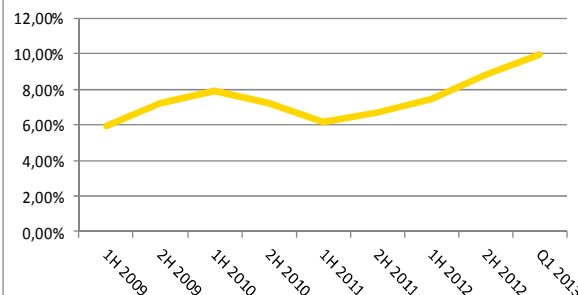
Stawki czynszu (EUR)



Koszty eksploatacyjne (EUR)



Wskaźnik pustostanów



Źródło wykresów: Walter Herz Research

KRAKÓW

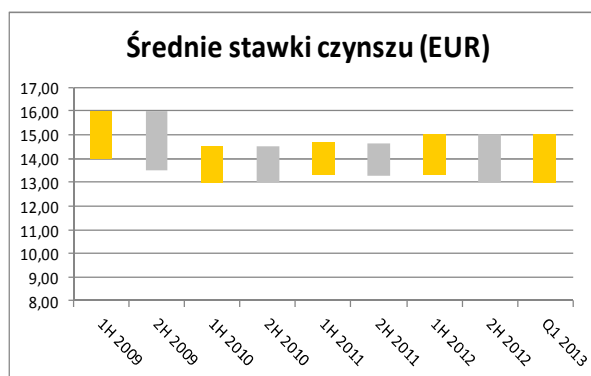
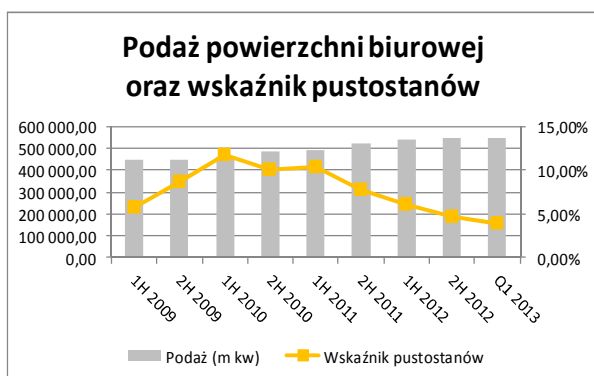
Ogólny zarys

Zasób nowoczesnej powierzchni na poziomie około 550 000 m kw. plasuje Kraków na drugim miejscu pod względem wielkości rynku biurowego po Warszawie, dzięki gwałtownemu wzrostowi podaży w latach 2008 - 2010. Obecnie aktywność deweloperska znacznie zmalała i do końca 2013 roku na rynek ma być dostarczone około 23 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Z tytułu braku nowych inwestycji w I kwartale 2013 roku poziom pustostanów obniżył się do 3,9%.



Czynsze

Stawki czynszów kształtują się na relatywnie wysokim poziomie w stosunku do innych miast regionalnych i wahają się między 13 a 15 EUR/ m kw. miesięcznie.



WROCŁAW

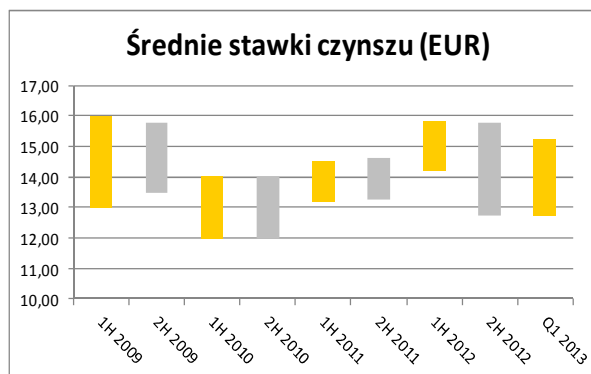
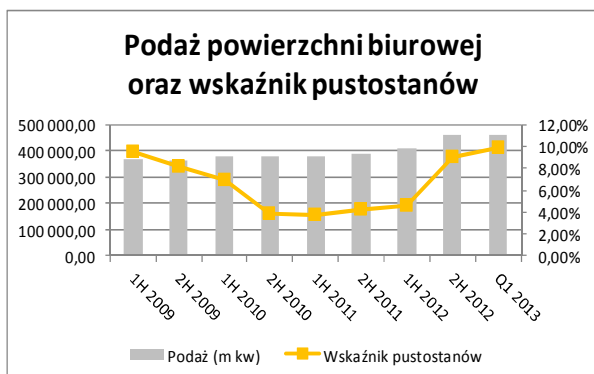
Ogólny zarys

Wrocław jest miastem regionalnym, w którym obecnie powstaje najwięcej zasobów biurowych, w związku ze zwiększonym zainteresowaniem firm z sektora BPO/SSC chętnie lokujących swoje oddziały w mieście. Całkowita dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej w I kwartale 2013 roku wyniosła ok 463 000 m kw. Wzrost inwestycji biurowych powoduje podwyższenie poziomu powierzchni niewynajętej do 10%.



Czynsze

Stawki wyjściowe na powierzchnie biurowe we Wrocławiu utrzymują się na poziomie ok 12,5-15,5 EUR/ m kw. miesięcznie.



Źródło wykresów: Walter Herz Research

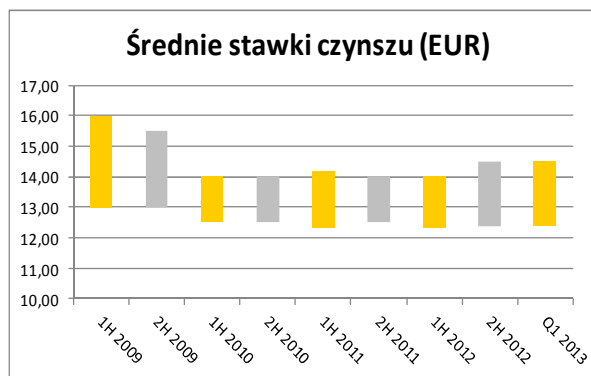
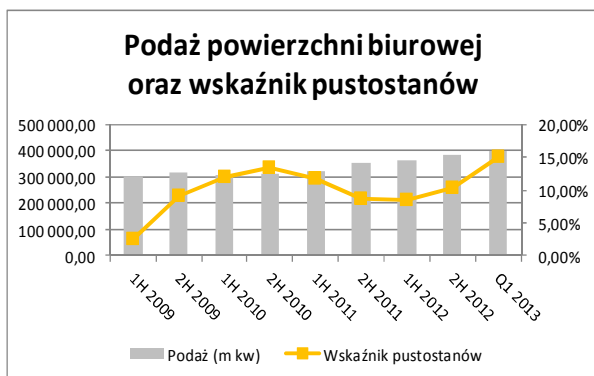
TRÓJMIASTO

Ogólny zarys

Rosnąca podaż na rynku nieruchomości komercyjnych, rozwój infrastruktury oraz dostęp do wykwalifikowanej kadry to główne czynniki, które spowodowały, że w 2012 roku w Trójmieście pojawiło się kilku znaczących inwestorów. Nowe inwestycje zwiększyły całkowite zasoby powierzchni biurowej Trójmiasta do poziomu ok 400 000 m kw. w I kwartale 2013 roku. Powoduje to wzrost pustostanów, który obecnie wynosi 15%.

Czynsze

W I kwartale 2013 czynsze wyjściowe pozostały stabilne i oscylowały wokół 12,5-14,5 EUR/ m kw. miesięcznie.



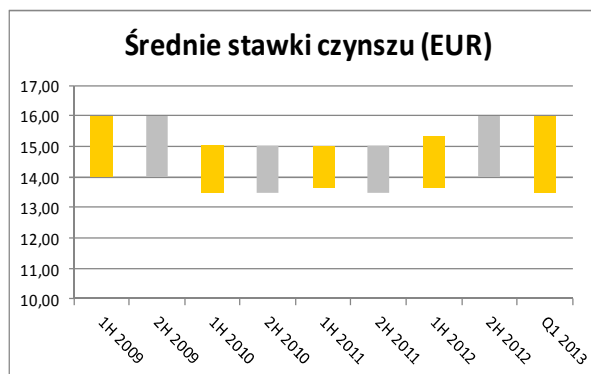
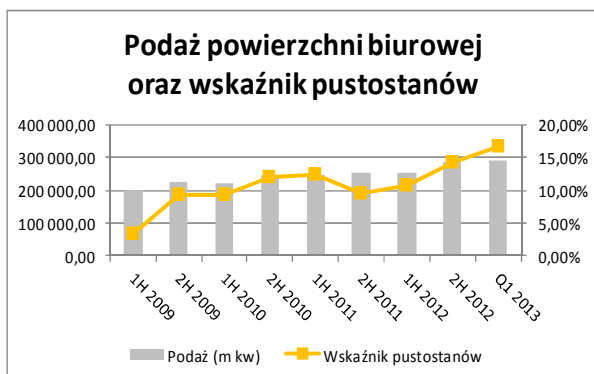
POZNAŃ

Ogólny zarys

Zasób nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu w I kwartale 2013 roku utrzymał się na poziomie ok 290 000 m kw., a wskaźnik pustostanów stale rośnie i wynosi obecnie 16%. Nowa „zielona” inwestycja Business Garden - rozpoczęta w tym roku, podniesie atrakcyjność miasta i zwiększy zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej o 41 000 m kw. Planowany termin oddania I etapu budowy to 2015 rok.

Czynsze

Czynsze na powierzchni biurowe w Poznaniu utrzymują się na stabilnym poziomie od kilku lat i wynoszą około 13,5-16 EUR/ m kw. miesięcznie.



Źródło wykresów: Walter Herz Research

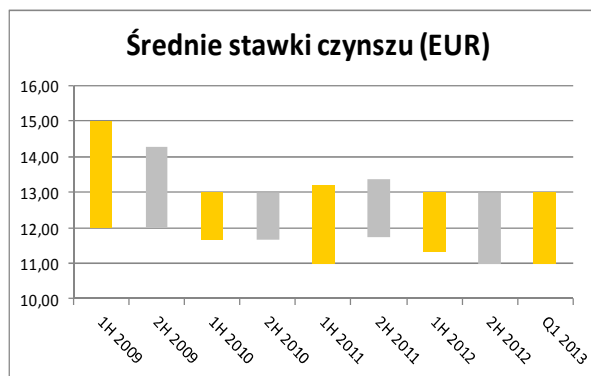
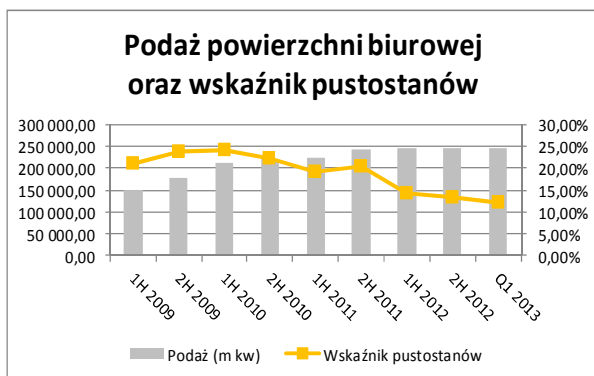
ŁÓDŹ

Ogólny zarys

Łódź, ze względu na usytuowanie w centralnej części Polski, zapewnia łatwy dostęp do wszystkich największych ośrodków biznesowych w kraju oraz stanowi atrakcyjny punkt na mapie Polski dla firm z sektora BPO/SSC. Zasób powierzchni biurowej w I kwartale 2013 roku utrzymał się na poziomie blisko 250 000 m kw., a poziom pustostanów zmalał do 12%.

Czynsze

Łódź oferuje konkurencyjne stawki najmu w porównaniu z innymi miastami regionalnymi. Czynyse wywoławcze wahają się w przedziale 11 - 13 EUR/ m kw. miesięcznie.



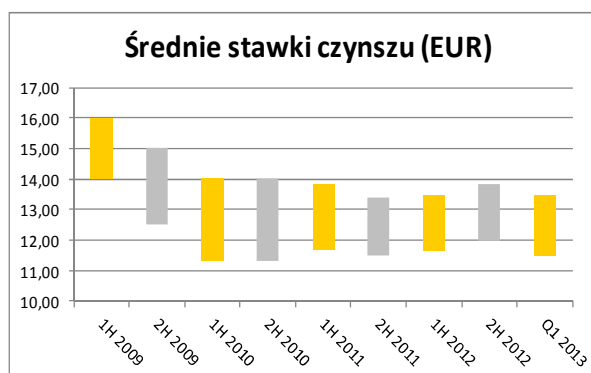
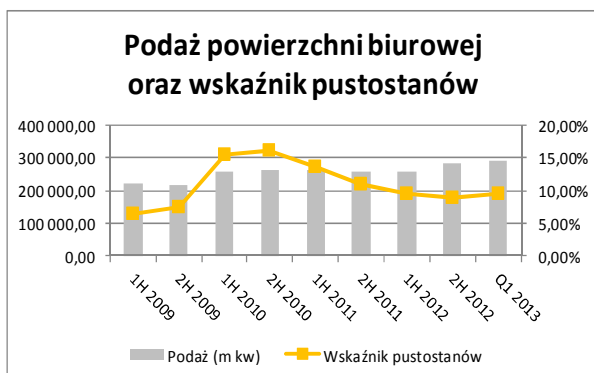
KATOWICE

Ogólny zarys

Katowice są głównym ośrodkiem biurowym w województwie śląskim. Rynek biurowy w tym mieście cieszy się coraz większym zainteresowaniem ze strony międzynarodowych firm, czego dowodem są nowe inwestycje, które zostaną zakończone w 2013-2014 roku. Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w I kwartale 2013 roku na rynku Katowickim wyniosła ok 290 000 m kw. a poziom pustostanów ok 9,5%.

Czynsze

Stawki czynszów najmu w Katowicach są nieco niższe niż w przypadku największych miast Polski i kształtują się na poziomie około 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