

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH

IV kwartał 2013



WARSZAWA

Znaczenie rynku

W IV kwartale 2013 roku oddano do użytku kolejne cztery warszawskie projekty biurowe o łącznej powierzchni ok. 52 000 m kw. Oznacza to, że w całym 2013 roku przybyło w sumie niemal 300 000 m kw. nowej powierzchni. W wyniku tego na koniec grudnia 2013 r. podaź osiągnęła poziom 4, 11 mln m kw.

Ogólny zarys

Rok 2014 zapowiada się równie dynamicznie co rok 2013. W trakcie realizacji jest wiele budynków, których oddanie jest planowane na rok 2014. Suma powierzchni nowych inwestycji wyniesie ok. 300 000 m kw., czyli bardzo podobnie jak w roku 2013, w tym budowane są dwa budynki o powierzchni ok. 40 000 m kw. każdy.

Czynsze

Poziom czynszów w całym roku 2013 utrzymywał się na podobnym poziomie co w IV kwartale 2013 w przedziale 21-25 EUR/m kw. w COB i 13-16 EUR/m kw. miesięcznie poza centrum. Według prognoz rynkowych stawki czynszów mogą zacząć spadać z powodu coraz większej podaży powierzchni biurowej

Wskaźnik pustostanów

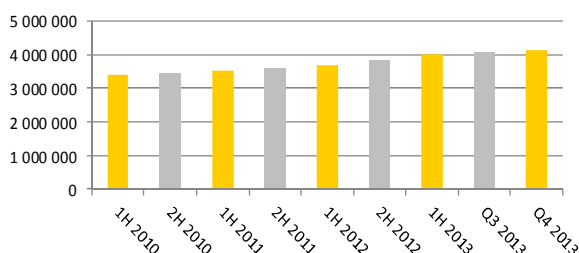
Stopniowy wzrost oferowanej powierzchni biurowej skutkuje wzrostem wskaźnika pustostanów na warszawskim rynku nieruchomości biurowych. Zanotowano zwiększenie tego wskaźnika aż o jeden procent w odniesieniu do poprzedniego kwartału, z 10,9% do 11,9%.



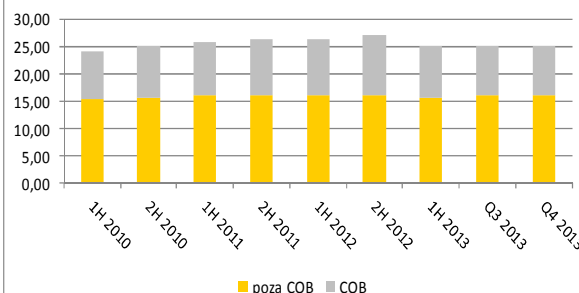
Trendy 2014

Podaż	↗
Popyt	→
Czynsze	→
Pustostany	→

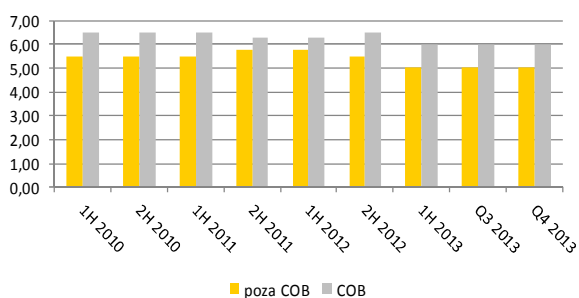
Podaż powierzchni biurowej w m kw.



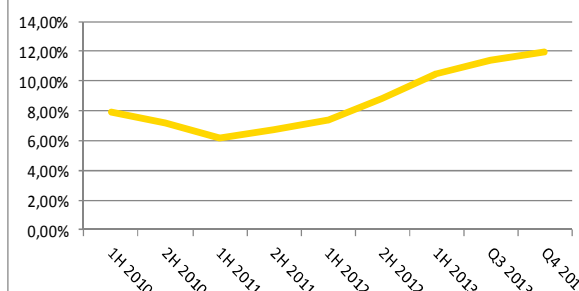
Stawki czynszu (EUR)



Koszty eksploatacyjne (EUR)



Wskaźnik pustostanów



Źródło wykresów: Walter Herz Research

KRAKÓW

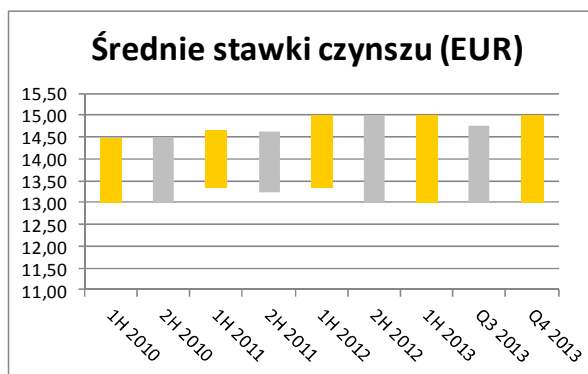
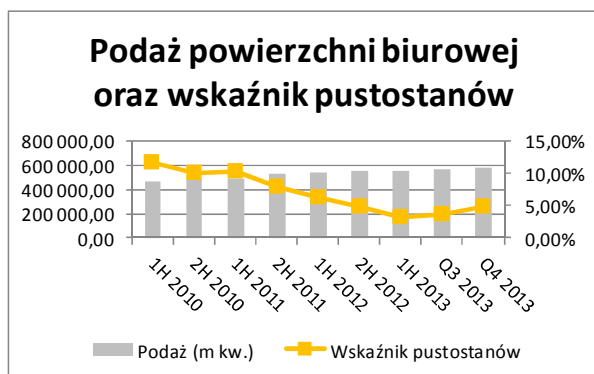
Ogólny zarys

Oddanie kolejnej części kompleksu biurowego Bonarka for Business i dwóch innych inwestycji spowodowało wzrost podaży powierzchni biurowej w Krakowie o 16 300 m kw., która osiągnęła poziom 578 000 m kw., w wyniku czego podniósł się wskaźnik pustostanów do 4,83% w kwartale IV z 3,6% w kwartale III. Mimo to Kraków pozostaje miastem regionalnym posiadającym najmniej wolnej powierzchni biurowej. W całym 2013 roku krakowski rynek nieruchomości biurowych wzbogacił się o kolejne 30 000 m kw. nowej powierzchni.



Czynsze

Wyjściowe stawki czynszu stale utrzymują się na poziomie 13-15 EUR/m kw. miesięcznie.



WROCŁAW

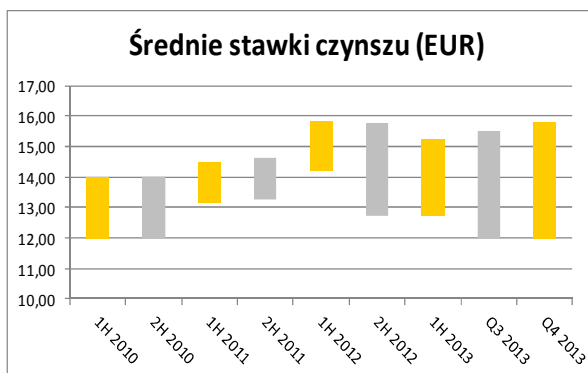
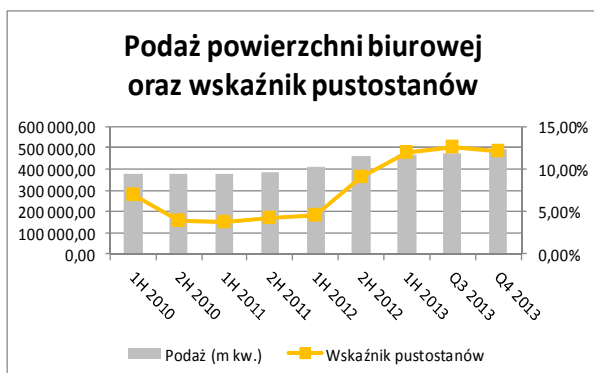
Ogólny zarys

W IV kwartale 2013 roku podaż nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu wzrosła o 17 800 m kw. dzięki oddaniu do użytku dwóch biurowców: Aquarius Business House oraz Millennium Tower IV. Mimo to, wskaźnik pustostanów zanotował niewielki spadek do 12,1%. Wskaźnik ten w całym 2013 roku oscylował w okolicach 12%. W grudniu podaż powierzchni wyniosła 493 000 m kw.



Czynsze

Wśród stawek czynszowych można zaobserwować nieznaczny wzrost górnej granicy przedziału cen. Oscylują one obecnie między 12-16 EUR/m kw. miesięcznie.



Źródło wykresów: Walter Herz Research

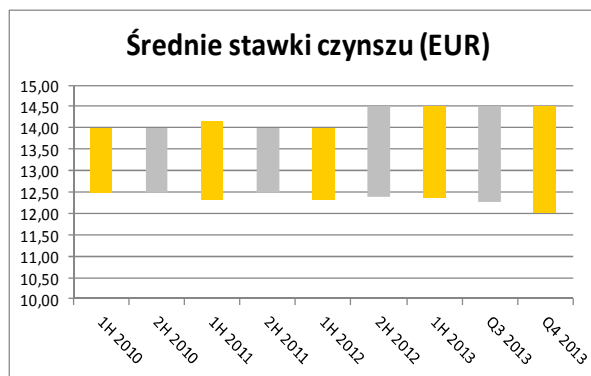
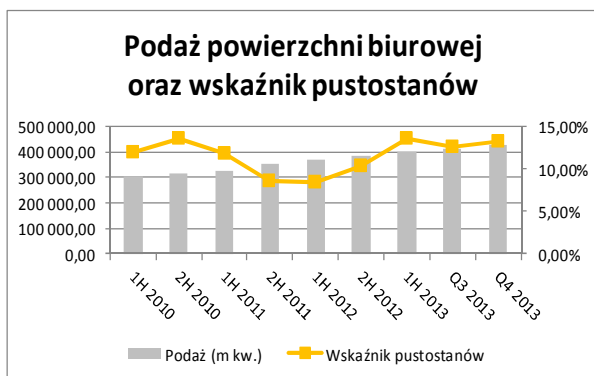
TRÓJMIASTO

Ogólny zarys

W grudniu 2013 roku ukończono budowę pierwszego z siedmiu biurowców składających się na planowany kompleks Alchemia w Gdańsku, którego całkowita powierzchnia ma docelowo wynosić ponad 80 000 m kw. Miało to wpływ na zwiększenie podaży powierzchni w całym Trójmieście, która obecnie wynosi 429 000 m kw., ale także spowodowało wzrost wskaźnika pustostanów o ok. 0,7% do 13,3%.

Czynsze

Stawki czynszów od dłuższego czasu niezmiennie utrzymują się na podobnym poziomie między 12 a 14,50 EUR/m kw. miesięcznie.



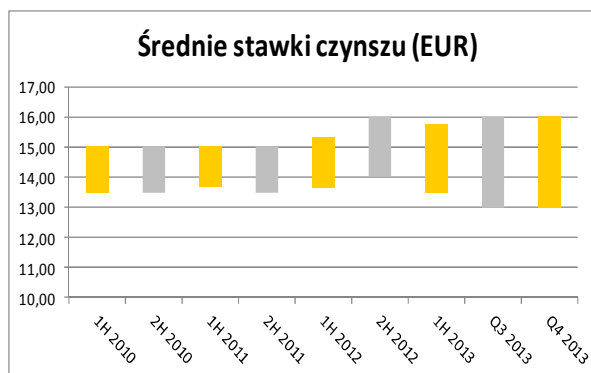
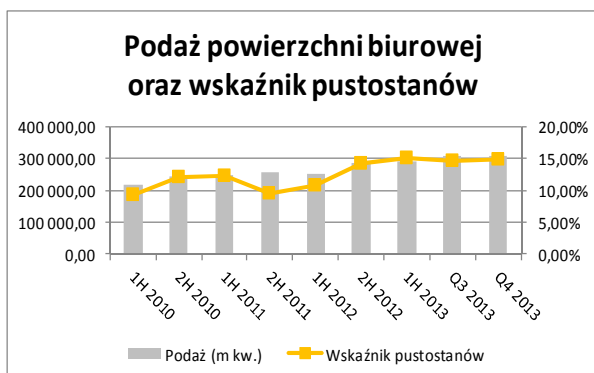
POZNAŃ

Ogólny zarys

W IV kwartale całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Poznaniu wyniosła 308 000 m kw. Poznań charakteryzuje się jednym z wyższych wskaźników pustostanów bo wynosi aż 14,9%. Stąd także wynika niewielka aktywność deweloperów na tym rynku nieruchomości.

Czynsze

Przeciętne wyjściowe stawki czynszów identycznie się kształtowały w dwóch ostatnich kwartałach roku 2013 na poziomie między 13-16 EUR/m kw. miesięcznie.



Źródło wykresów: Walter Herz Research

ŁÓDŹ

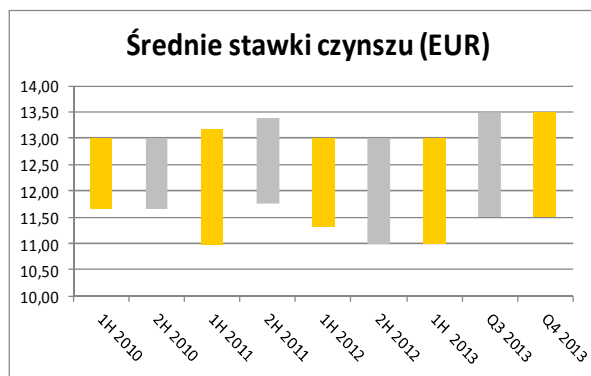
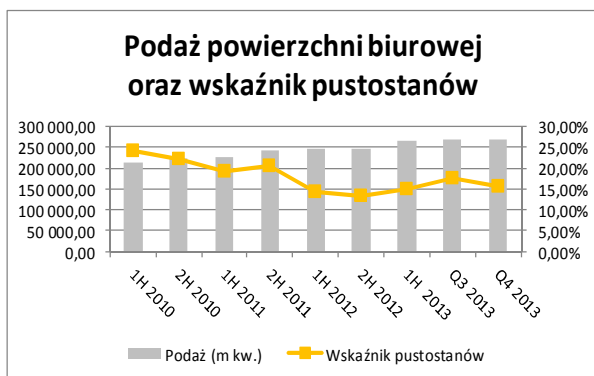
Ogólny zarys

W IV kwartale 2013 podaż powierzchni biurowej w Łodzi pozostała na tym samym poziomie 267 000 m kw., co w III kwartale tego roku. Nie oddano do użytku żadnego nowego budynku, wynajęto natomiast wiele powierzchni, dzięki czemu spadł bardzo wysoki w poprzednim kwartale poziom pustostanów, z poziomu 17% do 15,5%. Nadal jednak jest to najwyższy wskaźnik wśród miast regionalnych. Wysoka liczba wolnych powierzchni skutkuje niewielką liczbą realizowanych inwestycji w Łodzi.



Czynsze

Średnie stawki czynszów pozostają na tym samym poziomie 11,5-13,5 EUR/m kw. miesięcznie w stosunku do kwartału poprzedniego.



KATOWICE

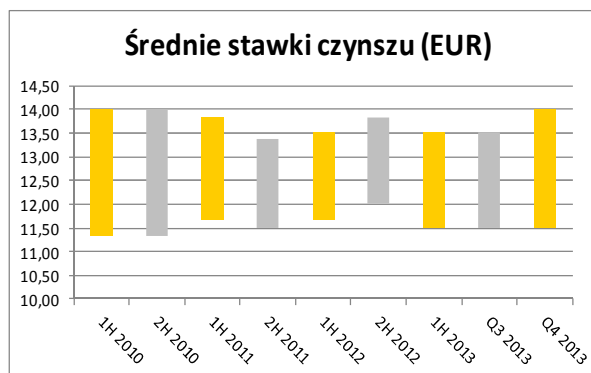
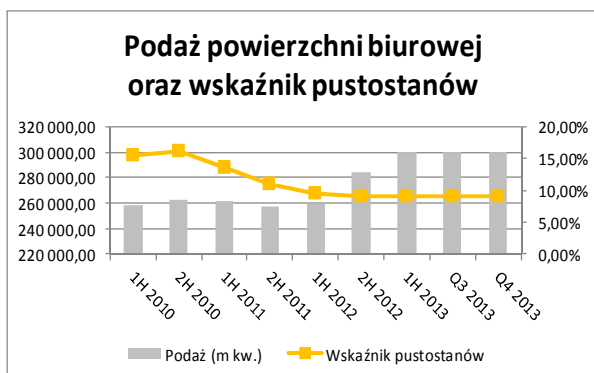
Ogólny zarys

W ostatnim kwartale 2013 roku nie oddano żadnego budynku do użytkowania. W całym 2013 roku podaż powierzchni zwiększyła się tylko o 16 000 m kw., kształtując podaż całkowitą na poziomie 300 000 m kw. Natomiast warto zwrócić uwagę, że rynek powierzchni komercyjnych w Katowicach od niedawna się bardzo rozwija i można się spodziewać dużego wzrostu podaży powierzchni w roku 2014 i kolejnych.



Czynsze

W związku ze wzrostem atrakcyjności Katowic zanotowano niewielki wzrost górnej granicy stawki czynszowej, ociągając poziom między 11,5-14 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