



RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH, KWIECIEŃ 2005 r.

W Warszawie obecnie znajduje się około 2,28 mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, gdzie 946 tys. mkw. jest zlokalizowana w centrum miasta.

W 2004 r. w raporcie Cushman&Wackefield Healey&Baker¹ Warszawa znalazła się na 22 miejscu w rankingu najdroższych lokalizacji biurowych w obrębie Centralnego Obszaru Biznesu (miejsce 20 w 2003 r.). Całkowite koszty najmu biura wynosiły 325 euro rocznie za 1 mkw.

W 2004 r. zgodnie z raportem Jones Lang LaSalle w Warszawie stopa kapitalizacji dla najlepszych obiektów kształtowała się na poziomie 8%, a w innych miastach regionalnych była ona o 1-1,5 % wyższa. Dla porównania stopy kapitalizacji powierzchni biurowych w IV Q 2004 r.² wynosiły w Berlinie – 5,75%, Londynie – 5,13%, Paryżu – 6%, Pradze -7,75%, Budapeszcie – 7,88%.

W Warszawie w Centralnym Obszarze Biznesu znajduje się obecnie 129 budynków biurowych.

W budowie znajduje się siedem obiektów, takich jak: Rondo 1 (rondo ONZ), Złote Tarasy (ul. Złota, E. Plater, al. Jana Pawła II), Wolf Nullo (ul. Płk F. Nullo), Riverside Park (ul. Fabryczna), Zaułek Piękna (ul. Piękna), które zostaną oddane w okresie do końca 2006 r.

Ważny jest również rozwój obszaru pomiędzy Al. Jana Pawła II, ul. Marszałkowską, Świętokrzyską i Al. Jerozolimskimi, gdzie obecnie powstają Złote Tarasy i Rondo 1, a także planowana jest przebudowa terenów wokół Pałacu Kultury.

Projekty oczekujące na pozwolenia lub będące w procesie wynajmu powierzchni biurowej to między innymi: Nowy Świat 5, Prosta Office Center, Wolf Bracka, Wolf Marszałkowska. Poza Centralnym Obszarem Biznesu, największa koncentracja powierzchni biurowej znajduje się na Mokotowie (około 500 tys. mkw.), gdzie występują obiekty nowe, adaptowane obiekty przemysłowe, a także jest najwięcej planowanych³ nowych obiektów.

¹ „Najdroższe lokalizacje biurowe na świecie”, Cushman&Wackefield Healey & Baker, 2004 r.

Inne miasta w rankingu to:

- Moskwa na miejscu 6 z najdroższymi lokalizacjami biurowymi w Centralnym Obszarze Biznesu, z całkowitym kosztem najmu biura w wysokości 624 euro za mkw rocznie,

- Budapeszt na miejscu 27, gdzie całkowity koszt najmu biura (Centralny Obszar Biznesu) wynosił 287 euro/mkw/rok,

- Praga na miejscu 32 z całkowitym czynszem najmu biura (Centralny Obszar Biznesu) 270 euro/mkw/rok.

² T. Trzósło: „Ocena atrakcyjności polskiego rynku nieruchomości”, Seminarium „Biznes i ryzyko finansowania na rynku nieruchomości”, organizowane przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego i Gdańską Akademię Bankową, 21 kwietnia 2005 r.

³ W 2005 r. planowane jest między innymi rozpoczęcie inwestycji przez dewelopera TriGranit i PKO Inwestycje sześciu budynków biurowo-usługowych o powierzchni 80 tys. mkw. w obrębie ul. Raclawickiej, Żwirki i Wigury, Wołoskiej, obok powstającej inwestycji Marina Mokotów.



Powstaje również nowa powierzchnia biurowa na obrzeżach Centrum⁴, a także na Ursynowie, Ochocie i Woli.

W 2004 r. w stolicy popyt na powierzchnię biurową wynosił około 320 tys. mkw., łącznie z umowami typu „pre-let”, nowymi umowami najmu i renegotiacjami, gdzie 67% wynajęto poza centrum (213 tys. mkw.)⁵. W 2004 r. podaż nowej powierzchni biurowej wynosiła 145 tys. mkw., gdzie około 70% powierzchni była zlokalizowana poza centrum. W 2005 r. podaż nowej powierzchni biurowej wyniesie ponad 200 tys. mkw., gdzie zostanie oddanych około 25 tys. mkw. w centrum oraz około 190 tys. mkw. poza centrum. Wskaźnik powierzchni niewynajętej dla Warszawy na koniec 2004 r. zmalał do 11,8%, a poza centrum wynosił około 6 - 7%. W centrum stolicy przewaga podaży nad popytem, spowodowała wysoki poziom pustostanów, w wysokości 18,9%.

W 2005 r. zdaniem Jonem Lang LaSalle⁶ stawki czynszów dla najlepszych powierzchni biurowych będą kształtowały się na poziomie około 18-20 euro/mkw/miesiąc, gdzie średnie stawki to 16-18 euro/mkw/miesiąc. W centrum stolicy najemcy powierzchni biurowej ze względu na wysoką konkurencję uzyskują okresy wolne od płatności czynszów, co powoduje, iż efektywne stawki czynszu mogą być nawet do 25% niższe. Prognozuje się, iż poziom czynszów dla najlepszych lokalizacji poza centrum pozostanie na poziomie około 14-15 euro za mkw. miesięcznie, a efektywne stawki czynszów mogą być o około 10% niższe. Zdaniem analityków Jonem Lang LaSalle⁷ jest wielce prawdopodobne, iż pomimo przeprowadzek dużych firm do tańszych biur poza centrum miasta wkrótce zostanie ogłoszone zawarcie dużych umów z najemcami powracającymi do centrum Warszawy.

W latach 2005 i 2006 popyt na nową powierzchnię biurową w Warszawie utrzyma się zdaniem ekspertów Jonem Lang LaSalle na poziomie około 300-350 tys. mkw. rocznie. W okresie 12-24 najbliższych miesięcy na rynku wystąpi również wzrost powierzchni „wtórnej” (nowoczesne biurowce wybudowane na początku i w połowie lat 90-tych) szczególnie w Centrum, gdzie część najemców przenosi się do innych biurowców.

W 2006 r. nowa powierzchnia biurowa inwestycji: Rondo 1 i Złote Tarasy, może wpłynąć na wzrost współczynnika powierzchni niewynajętej w centrum, a także na obniżenie wysokości czynszów efektywnych. Dla inwestorów, którzy chcą kupować gotowe, funkcjonujące już obiekty, liczy się dobra lokalizacja budynku, wysoki komfort użytkowania, a także dobre towarzystwo, znane, prestiżowe i wiarygodne firmy, które zdecydowały się wynająć w nich powierzchnie biurowe⁸. Właściciele obiektów biurowych zabiegają o optymalny dobór najemców, ponieważ ma to duży wpływ na wartość nieruchomości dla potencjalnego inwestora.

⁴ A. Staniszevska, DTZ Research, materiały dydaktyczne IX edycji kursu specjalistycznego „WYCENA NIERUCHOMOŚCI DLA CELÓW KREDYTU HIPOTECZNEGO udzielanego przez banki uniwersalne i hipoteczne” organizowanego przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego, 2004 r.

⁵ „Warsaw City Profile”, Jones Lang Lasalle, marzec 2005 r.

⁶ „Warsaw City Profile”, Jones Lang Lasalle, marzec 2005 r.

⁷ Analiza rynku warszawskiego, Rzeczpospolita, 14.03.2005 r.

⁸ M. Cieślak, PRICEWATERHOUSE COOPERS: „Dobre towarzystwo”, Rzeczpospolita, 2005.05.15



W 2005 r. według prognoz powinien utrzymać się trend lokalizacji nowych inwestycji powierzchni biurowych poza centrum Warszawy, a także w innych dużych miastach Polski. Znaczenie tego sektora wzrosło dzięki akcesji do Unii Europejskiej - głównie ze względu na efekt „eksportu usług”⁹. Od przełomu 2004/2005 r. w Polsce zachodniej rośnie popyt na lokale o powierzchni około 400-1500 mkw.

W 2004 r. najwyższe czynsze efektywne wynajmu powierzchni biurowych¹⁰ wystąpiły dla najlepszych lokalizacji przede wszystkim w miastach:

1. Poznaniu i Krakowie na poziomie około 12-14 euro za mkw. za miesiąc,
2. Wrocławiu i Katowicach na poziomie około 10-12 euro za mkw. za miesiąc.

⁹ PRICEWATERHOUSE COOPERS: „Polski rynek nieruchomości komercyjnych”, 2004 r.

¹⁰ Knight Frank: „Rynek powierzchni biurowych 2005”