



## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH 2005

W Warszawie znajduje się obecnie około 2.37 tys. mkw. nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego 40% jest zlokalizowane w centrum miasta.

W 2005 roku, w raporcie Cushman&Wackefield Healey&Baker, Warszawa została sklasyfikowana na 22 miejscu w rankingu najdroższych lokalizacji biurowych (tereny Centralnego Obszaru Biznesu). Jednocześnie Warszawa została uznana za najdroższe miasto w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, mimo że czynsze w centrum miasta spadają.

Wedle raportu CB Richard Ellis, stopa kapitalizacji dla najlepszych obiektów biurowych w Warszawie kształtowała się na poziomie 6.5%, a w innych miastach regionalnych była ona o 1 – 1.5% wyższa. Oczekuje się, że w stolicy poziom ten może spaść do wysokości 6%. Należy jednak zauważyć, że stopy kapitalizacji w Polsce są nadal wyższe w porównaniu do krajów Europy Zachodniej, gdzie osiągają one 4-6%<sup>1</sup>.

Obecnie w Centralnym Obszarze Biznesu skoncentrowanych jest 47% nowoczesnych zasobów biurowych. Pozostałe 53% znajduje się głównie w trzech obszarach koncentracji: Służewcu Przemysłowym, na Woli (okolica ulicy Kasprzaka i Płockiej) oraz w Alejach Jerozolimskich (odcinek od placu Zawiszy w kierunku Ursusa). W 2005 roku zaobserwowano szczególnie dynamiczny rozwój na obszarze Służewca, gdzie rozpoczęto realizację kolejnych prestiżowych obiektów a 7 jest na końcowym etapie realizacji, lub niedawno zostały ukończone<sup>2</sup>.

Do największych inwestycji na rynku warszawskim można było zaliczyć zakup Warsaw Financial Centre (80% udziałów) przez TMW Pramerica/CA IMMO za około 100 mln € oraz sprzedaż International Business Centre (za 52,5 mln €) firmie GLL Partners. Do najważniejszych transakcji na rynku poza Warszawą należały: sprzedaż Centrum Biurowego Lubicz w Krakowie oraz Poznańskiego Centrum Biznesowego funduszowi AIB Polonia Property Fund odpowiednio za 29,5 mln € oraz 43,1 mln €<sup>3</sup>. Wśród inwestorów na rynku warszawskich powierzchni biurowych dominowały firmy z sektora finansowego i

<sup>1</sup> CB Richard Ellis, *Rynek nieruchomości w Polsce, IKW 2006*, s.

<sup>2</sup> Knight Frank, *Raport powierzchni biurowych 2006*, s.4.

<sup>3</sup> CB Richard Ellis, *Rynek nieruchomości w Polsce, IKW 2006*, s. 5.

bankowości (20%), sektor usług (16%), a także firmy produkcyjne (15%) oraz firmy IT i telekomunikacyjne (13%). W przyszłości oczekuje się wzrostu popytu ze strony sektora publicznego.

Wskaźnik powierzchni niewynajętej dla całej Warszawy spadł z poziomu 11,8% na koniec 2004 roku do 8,16% na koniec 2005 roku. Było to spowodowane głównie relatywnie małą liczbą projektów oddanych do użytku w 2005 roku (spadek o 17 % w porównaniu do roku 2004) oraz wysokim popytem. Wskaźnik powierzchni niewynajętej w Centrum zmalał z 18,9% na koniec 2004 roku do 12,1% na koniec 2005 roku. W lokalizacjach poza Centrum wskaźnik powierzchni niewynajętej spadł z 6,8% na koniec 2004 roku do poziomu 5,4% na koniec 2005 roku.

Średni miesięczny czynsz za 1 mkw. Nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie kształtował się na poziomie 15-22 €. Właściciel nadal stosują ulgi zachęcające do najmu, jednak nie są one już tak wysokie jak w latach poprzednich. W innych miastach regionalnych stawki są jeszcze niższe – około 12€ w Łodzi, Krakowie i Wrocławiu, do 15 € w Katowicach.

W przyszłości w Warszawie oczekuje się stabilnego wzrostu podaży (w latach 2006-07 oczekuje się dostarczenia na rynek około 245 000 mkw. nowej powierzchni<sup>4</sup>) oraz nieznacznego wzrostu poziomu pustostanów. Utrzymywać będzie się trend zwiększonej aktywności na rynku powierzchni biurowych poza ścisłym centrum miasta (zwłaszcza dynamiczny rozwój rynku na Mokotowie).

---

<sup>4</sup> Knight Frank, *Raport powierzchni biurowych 2006*, s. 4.