

Przyszłość rynku biurowego w Warszawie



Spis treści

Wstęp	4
Dynamika rozwoju rynku	6
Zmiana preferencji najemców – kierunek centrum	9
Absorpcja	9
Przepływ najemców – rotacja międzystrefowa	12
Przepływ najemców – rotacja wewnątrzstrefowa	14
Wiek budynku	14
Stawki czynszowe	17
Trendy	17
Stawki czynszowe a położenie budynku	18
Podsumowanie	19
Zmiany MSSF	19

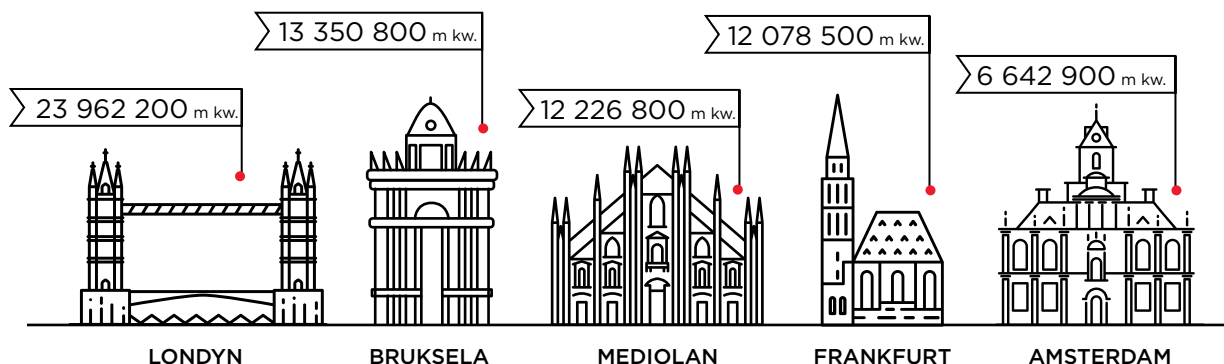
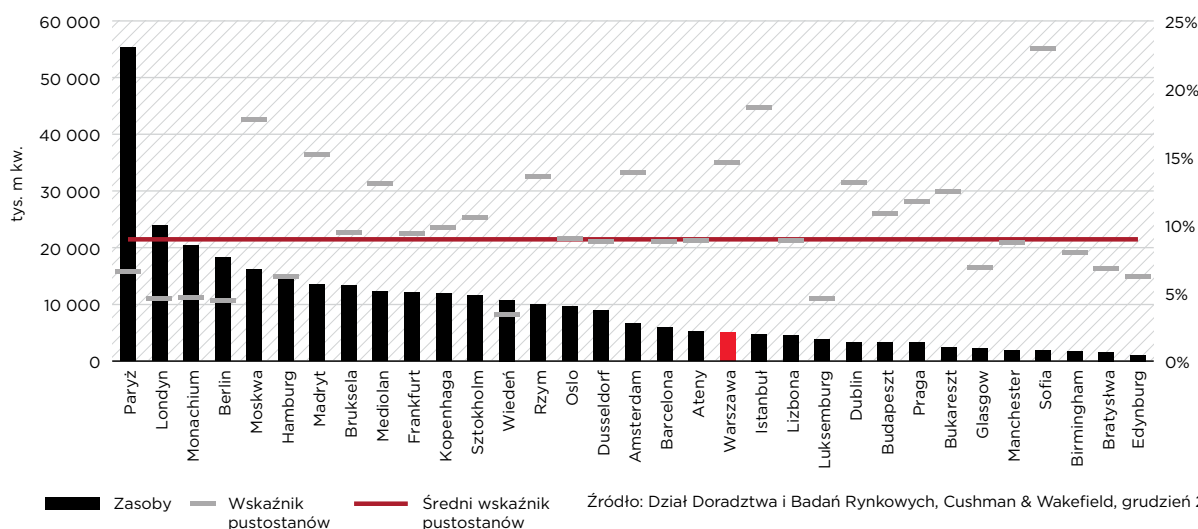
Wstęp

Warszawa, rok 2030, zasoby powierzchni biurowej przekroczyły 8,5 mln m kw. Centrum miasta niczym Manhattan zdominowane jest przez wieżowce szczelnie wypełnione firmami świadczącymi usługi dla biznesu z całej Europy. Gdyby stolica utrzymała dotychczasowe tempo rozwoju, taki scenariusz byłby jak najbardziej możliwy. Czy ta wizja przyszłości ma jednak szansę się spełnić?

Zasoby powierzchni biurowej stolicy, które rosły średnio o 270 tys. m kw. rocznie przez ostatnie 10 lat, przekroczyły we wrześniu 2016 r. poziom 5 mln m kw. Warszawa stopniowo wchodzi więc do czołówki miast europejskich dysponujących najbardziej rozwiniętymi rynkami powierzchni biurowej, zaledwie nieznacznie ustępując takim miastom jak Ateny, Barcelona czy Amsterdam.

Prognozy firmy Cushman & Wakefield wskazują, że tempo rozwoju warszawskiego rynku powinno się utrzymać na dotychczasowym poziomie co najmniej do 2018 r. Łącznie w latach 2017 i 2018 na rynek trafi 530 tys. m kw., a deweloperzy już zapowiadają realizację kolejnych projektów.

↓ Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w głównych miastach europejskich (III kw. 2016 r.)

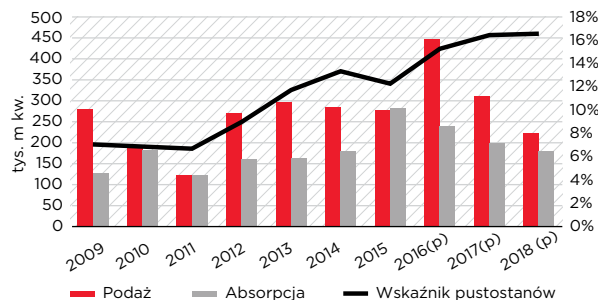


Pomimo panującego wśród deweloperów optymizmu, od połowy 2011 r. obserwujemy jednak stopniowy wzrost wielkości powierzchni niewynajętej, która na koniec września 2016 r. wyniosła 732 tys. m kw. i stanowiła 14,6% całkowitych zasobów. Jest to już więc o 1,7 p.p. więcej niż przed rokiem i o 5,7 p.p. więcej, niż wynosi obecnie średnia europejska.

Z tej sytuacji korzystają przede wszystkim najemcy. Rosnąca dostępność powierzchni i presja na efektywne stawki czynszowe w coraz większym stopniu umożliwiają firmom dopasowanie wynajmowanej powierzchni do indywidualnych potrzeb, zarówno pod kątem lokalizacyjnym, jak i jakościowym.

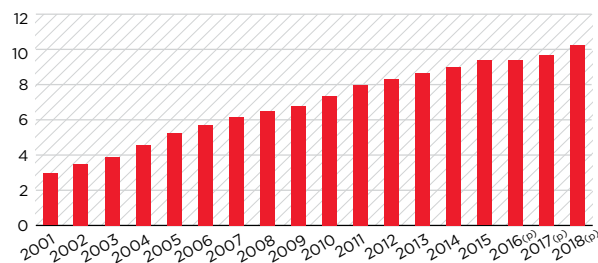
To, czy wzrost pustostanów będzie miał charakter długoterminowy, a co za tym idzie – czy spowoduje zahamowanie inwestycji w kolejnych latach, będzie jednak uzależnione od dynamiki wzrostu zapotrzebowania najemców oraz tempa modernizacji zasobów. Modernizacja zasobów zachodzi w sytuacji, gdy nowe budynki zastępują starsze, które nie spełniają już kryteriów nowoczesnej powierzchni i wymagają zmiany przeznaczenia lub gruntownej renowacji. Im większy jest więc strumień budynków kończących swoje życie komercyjne, tym większa szansa dla deweloperów na pozyskanie najemców i zasiedlenie nowych inwestycji. W ciągu ostatnich lat średni wiek metra kwadratowego powierzchni najmu w Warszawie wzrastał dynamicznie i na koniec III kw. 2016 r. wyniósł 10 lat, przy czym ze względu na wysoką podaż w ostatnim roku, trend ten uległ nieznaczniemu wyhamowaniu. Wraz z upływem czasu można spodziewać się jednak dalszego wzrostu tego wskaźnika i tym samym pojawienia się dodatkowej przestrzeni dla nowych projektów.

Główne wskaźniki rozwoju rynku nowoczesnej powierzchni biurowej (2009–2018p)

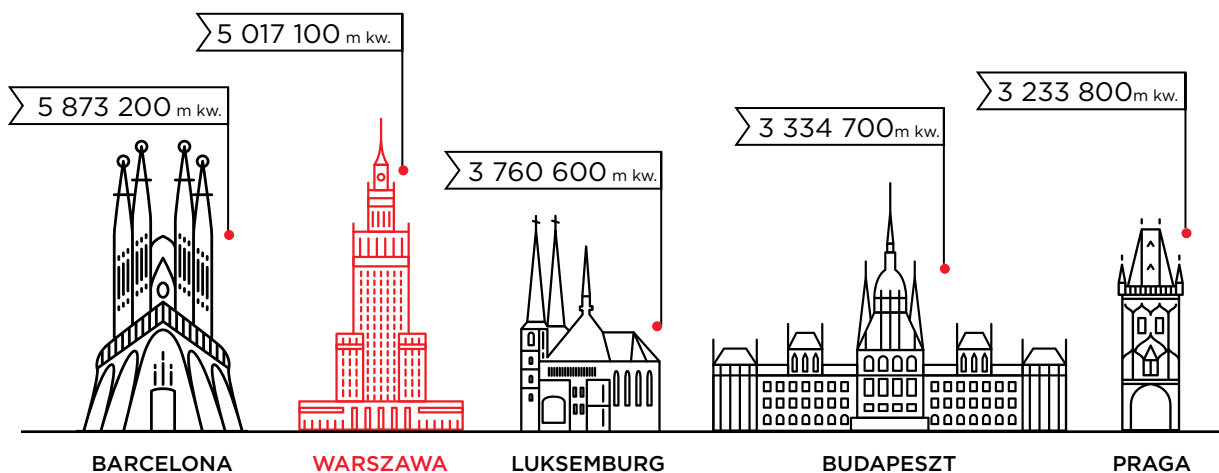


p – prognoza
Źródło: Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Średni wiek 1 m kw. powierzchni najmu nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie (2001–2018p)



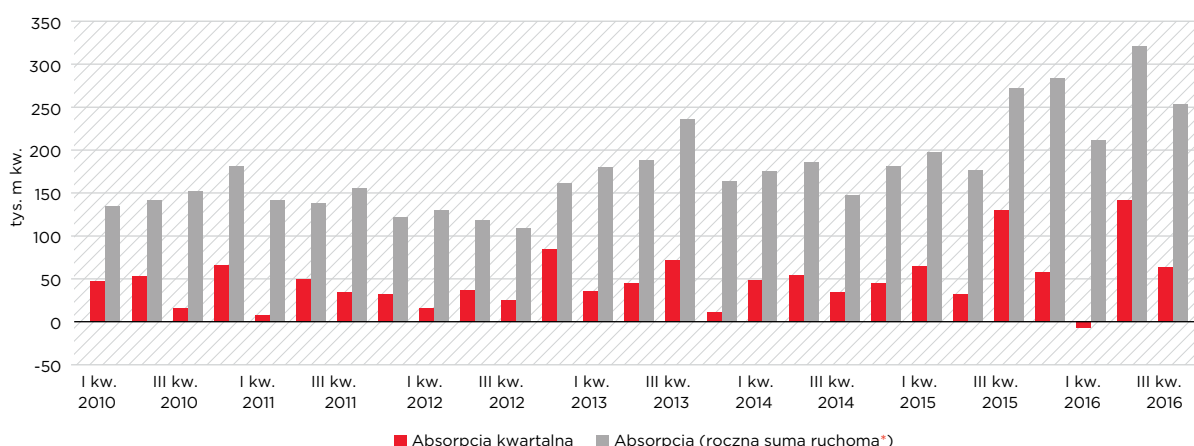
p – prognoza
Źródło: Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.



Dynamika rozwoju rynku

W ciągu ostatnich czterech kwartałów absorpcja netto, czyli zmiana ilości wynajętej powierzchni w Warszawie, wyniosła 253 300 m kw., co na tle danych historycznych wskazuje, że rynek rozwija się niezwykle dynamicznie, a potencjał biznesowy miasta i kraju przyciąga kolejnych najemców.

↓ Absorpcja powierzchni biurowej w Warszawie
(I kw. 2010 – III kw. 2016)



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Długoterminowy wzrost absorpcji zależy od szeregu czynników mikro- i makroekonomicznych, a w szczególności – zgodnie z naszymi analizami od wartości dodanej brutto* wytwarzanej przez firmy z sektora usług finansowych i biznesowych (FSB) i od dostępności siły roboczej.

Wskaźnik nasycenia wyliczony w oparciu o zajętą powierzchnię biurową i roczną wartość dodaną brutto generowaną przez firmy z sektora usług finansowych i biznesowych wynosi obecnie 153 m kw. na milion euro i jest bliski średniej wartości dla Europy wynoszącej 168 m kw. na milion euro.

Na podstawie prognoz do roku 2021 największej dynamiki wzrostu wartości dodanej brutto dla tego sektora spośród miast Europy Środkowo-Wschodniej spodziewamy się w Sofii i Warszawie – odpowiednio 4,5% i 4,2% rocznie. W przypadku stolicy Polski powinno się to przełożyć w okresie najbliższych 5 lat na nominalny wzrost ilości wynajętej powierzchni o 200 tys. m kw. na rok.

Ponadto nie przewidujemy żadnych długoterminowych ograniczeń związanych z potencjalną dostępnością nowych pracowników. W odniesieniu do liczby osób

zatrudnionych i aktywnie poszukujących pracy w aglomeracji warszawskiej wskaźnik nasycenia powierzchnią biurową wynosi obecnie 2,7 m kw. na osobę i znajduje się poniżej średniej dla głównych miast europejskich.

↓ 5 głównych miast Europy Środkowo-Wschodniej według przewidywanej średniorocznej dynamiki wzrostu wartości dodanej brutto w sektorze FSB do roku 2021

Sofia	4,5%
Warszawa	4,2%
Istambuł	4,0%
Bukareszt	3,6%
Praga	3,1%

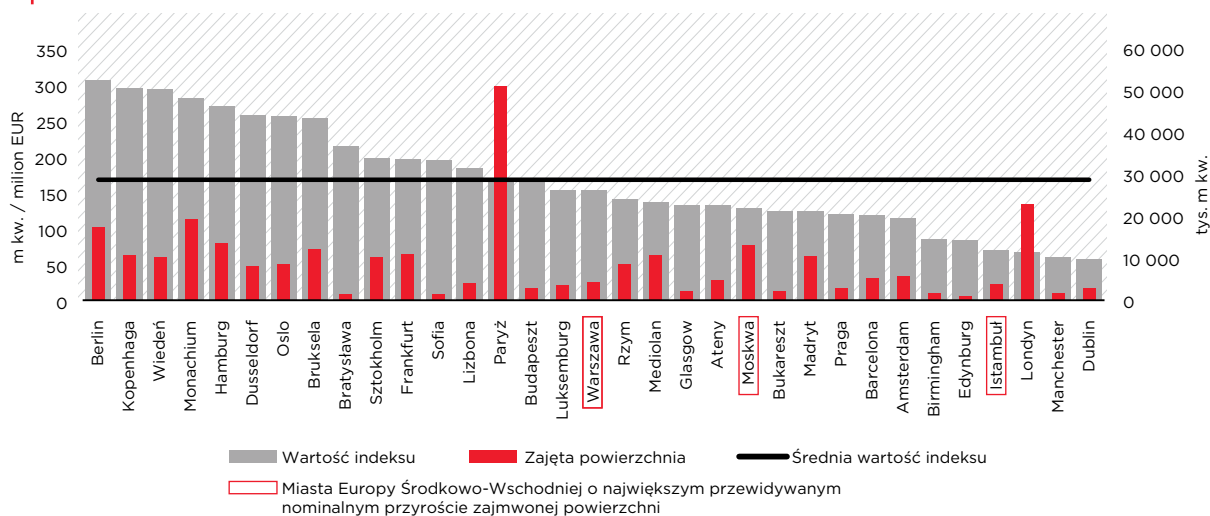
↓ 5 głównych miast Europy Środkowo-Wschodniej według przewidywanego nominalnego przyrostu zajmowanej powierzchni biurowej do roku 2021

Moskwa	1,7 mln m kw.
Istambuł	1,2 mln m kw.
Warszawa	1,0 mln m kw.
Praga	500 tys. m kw.
Bukareszt	400 tys. m kw.

* Definicje na stronie 20

Indeks nasycenia powierzchnią biurową w odniesieniu do wartości dodanej brutto generowanej przez firmy z sektora FBS w obszarze metropolitalnym

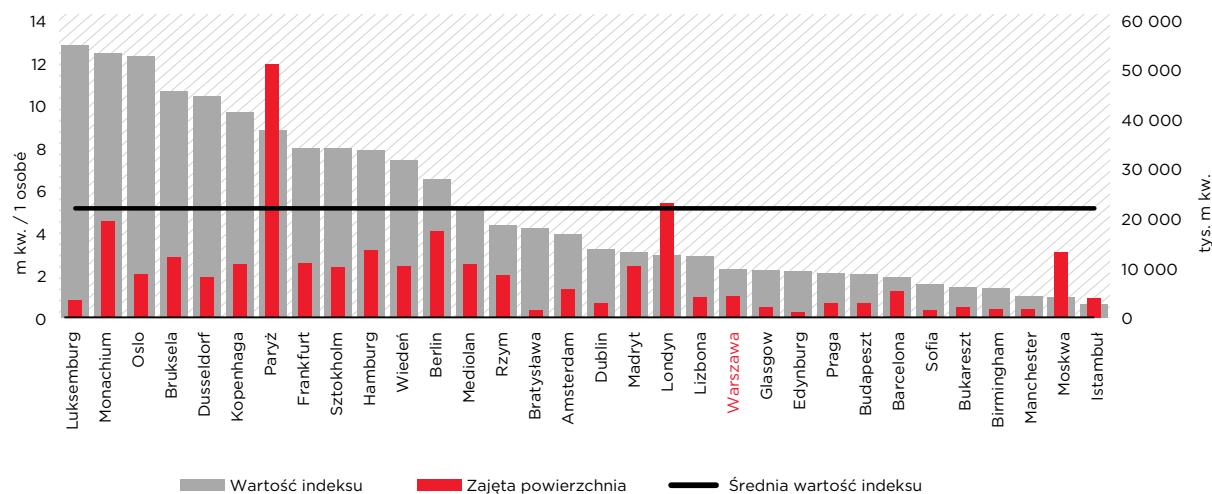
$$\text{Indeks nasycenia FBS} = \frac{\text{zajęta powierzchnia biurowa}}{\text{wartość dodana brutto generowana przez firmy z sektora FBS}}$$



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Indeks nasycenia względem liczby osób stanowiących siłę roboczą w obszarze metropolitalnym (III kw. 2016)

$$\text{Indeks nasycenia (siła robocza)} = \frac{\text{zajęta powierzchnia biurowa}}{\text{dostępna siła robocza}}$$



*Siła robocza to pracujący oraz bezrobotni (aktywnie poszukujący pracy)

**z wyłączeniem Aten - brak danych

Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

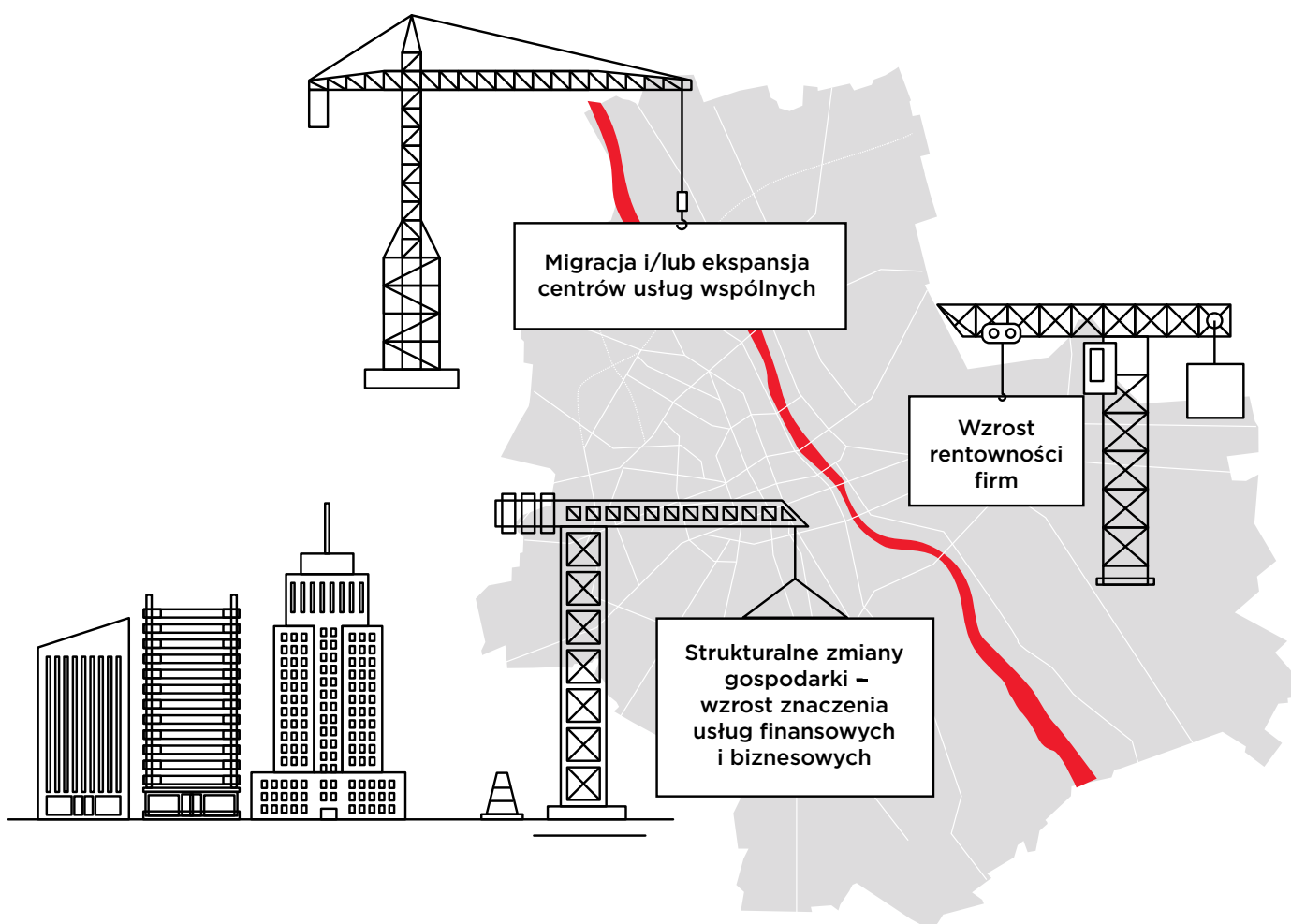
Oba indeksy mogą więc wskazywać, że obecne na warszawskim rynku firmy w dużym stopniu zaspokoili już swoje zapotrzebowanie na nowoczesną powierzchnię, a dalszy wzrost może odbywać się jedynie dzięki trzem głównym czynnikom:

- **Migracji centrów usług wspólnych z innych rynków europejskich w ramach redukcji bazy kosztowej ich działalności.**
- **Podniesieniu rentowności funkcjonujących na rynku podmiotów i co za tym idzie ich skłonności do dalszego rozwoju.**
- **Strukturalnym zmianom całej gospodarki polegającym na wzroście znaczenia sektora usług finansowych i biznesowych na poziomie lokalnym.**

O ile dwa ostatnie czynniki mają charakter średnio- i długoterminowy, o tyle w najbliższym czasie kluczową rolę w rozwoju rynku powinny odegrać firmy z sektora nowoczesnych usług biznesowych, które w stosunku do zaangażowanych środków wytwarzają relatywnie wysoką wartość dodaną i jednocześnie są głównymi odbiorcami powierzchni biurowej. Istotną zachętą dla tych podmiotów stanowić będzie znaczna dostępność siły roboczej, co w zestawieniu z utrzymującym się w aglomeracji warszawskiej dodatnim saldem migracji pozwoli także na utrzymanie kosztów pracowniczych na konkurencyjnym w stosunku do innych lokalizacji poziomie.

Zwiększone zainteresowanie Warszawą wśród firm z tego sektora widoczne jest już między innymi na podstawie zawartych transakcji najmu. W ostatnim czasie duże ilości powierzchni wynajęły takie międzynarodowe korporacje jak Credit Suisse (Atrium II, 7 500 m kw.), KMD (Gdański Business Center, 6 200 m kw.) czy Goldman Sachs (Warsaw Spire, 5 100 m kw.). Rosnące znaczenie stolicy dla tego typu firm potwierdzają również światowe rankingi. Według listy Tholons Top 100 Outsourcing Destinations, Warszawa zajmuje obecnie 25 pozycję na świecie, co stanowi awans o 7 pozycji w stosunku do 2014 r. Ponadto deweloperzy i właściciele budynków mogą liczyć na dobre prognozy rozwoju gospodarczego i dalszą ekspansję dotychczasowych najemców, co jednak przy dużej ilości powierzchni planowanej do oddania w kolejnych latach prawdopodobnie nie wystarczy do tego, aby zagwarantować wysokie wskaźniki wynajęcia.

Dodatkowo, na spodziewanym wzroście skorzystają jedynie te budynki, które w optymalny sposób odpowiedzą na potrzeby najemców i których atrakcyjność stanowić będzie wsparcie w procesie pozyskiwania nowych i utrzymania dotychczasowych pracowników. Jak zwykle kluczową rolę na etapie wyboru budynku odgrywać będą parametry lokalizacyjne, takie jak między innymi dostępność komunikacji miejskiej, atrakcyjność otoczenia, bliskość terenów zielonych, czy dostępność miejsc parkingowych.

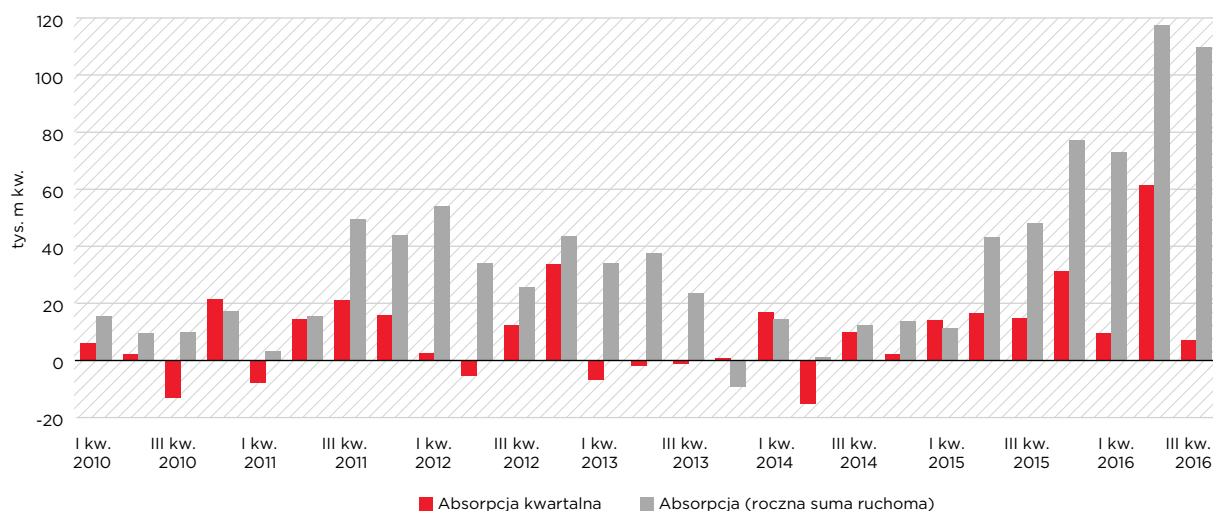


Zmiana preferencji najemców – kierunek centrum

Absorpcja

Obecnie coraz większą rolę we wzroście absorpcji powierzchni odgrywają strefy centralne (Fringe i Core)*, którym sprzyja powstawanie nowych obiektów oraz znaczna poprawa infrastruktury komunikacyjnej w tych rejonach Warszawy.

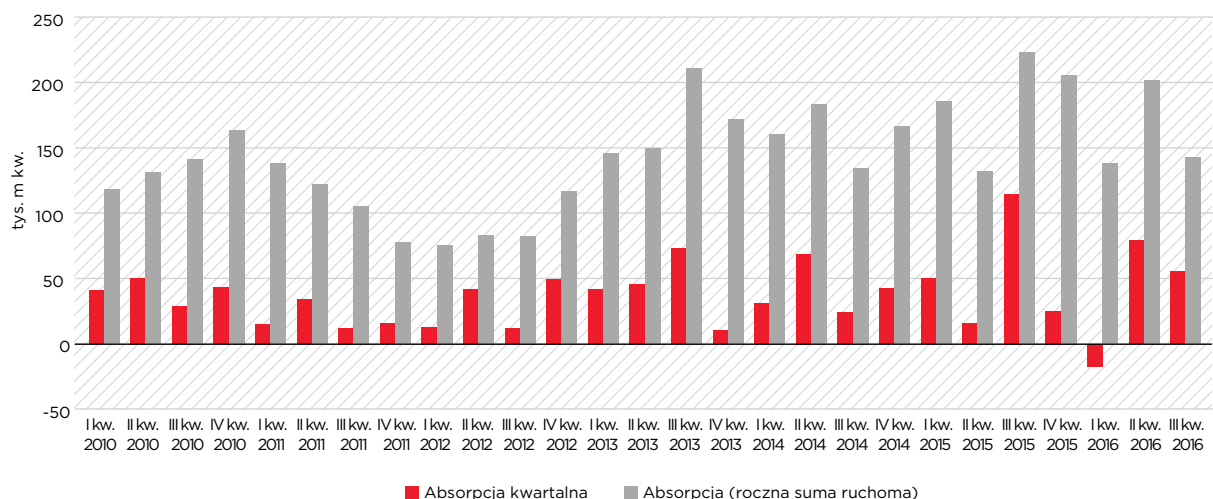
↓ Absorpcja (wartość kwartalna i roczna suma ruchoma*) powierzchni biurowej w Warszawie – lokalizacje centralne (I kw. 2010 – III kw. 2016)



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Równocześnie wzrost ilości powierzchni wynajętej w obiektach położonych w lokalizacjach poza centrum pozostaje wysoki i w ostatnich trzech latach oscylował wokół poziomu 150 tys. m kw. rocznie.

↓ Absorpcja (wartość kwartalna i roczna suma ruchoma*) powierzchni biurowej w Warszawie – lokalizacje poza centrum (I kw. 2010 – III kw. 2016)



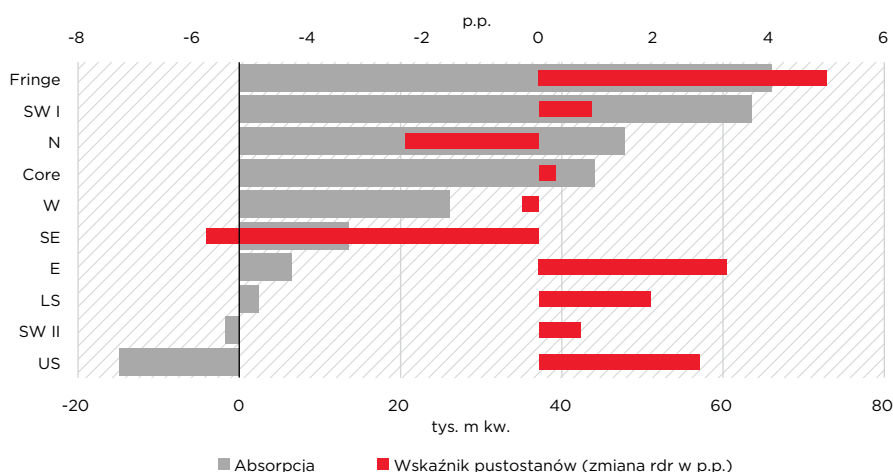
Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

* Mapa i definicje stref na stronie 21

Szczegółowe analizy przeprowadzone przez firmę Cushman & Wakefield wskazują, że w ostatnich 12 miesiącach największa absorpcja powierzchni miała miejsce na Obrzeżach Centrum (66 000 m kw.) oraz w strefie Południowy Zachód 1 (63 500 m kw.). Za sprawą projektu Gdański Business Center (HB Reavis) bardzo dobry wynik osiągnęła również strefa Północna, gdzie

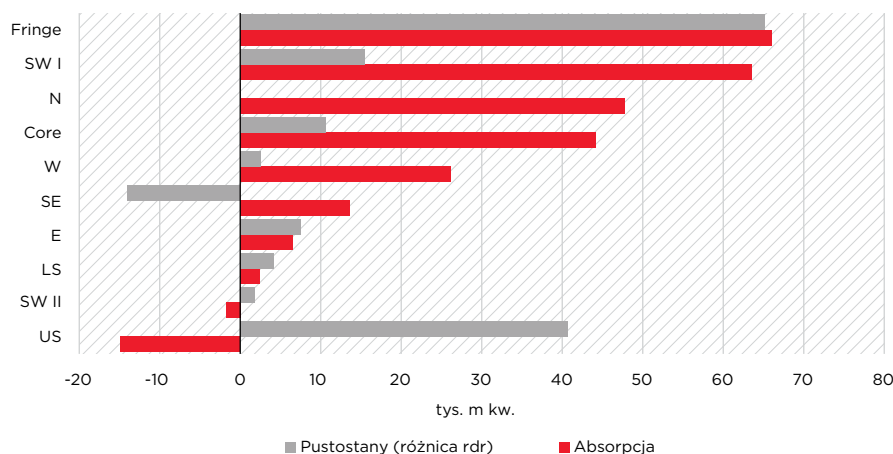
ilość zajętej powierzchni powiększyła się o blisko 47 800 m kw. W tym samym czasie wskaźnik powierzchni niewynajętej wzrósł najbardziej w strefie Obrzeża Centrum (o 5 p.p.), Wschodniej (3,3 p.p.) i Południowej Górnej (2,8 p.p.). Największe spadki w tym zakresie zanotowała strefa Południowy Wschód (-5,8 p.p.)

↓ **Absorpcja i wskaźnik pustostanów powierzchni biurowej w Warszawie według stref* w m kw. (suma z ostatnich czterech kwartałów: IV kw. 2015 – III kw. 2016)**



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

↓ **Absorpcja powierzchni biurowej i pustostany w Warszawie według stref w m kw. (suma z ostatnich czterech kwartałów: IV kw. 2015 – III kw. 2016)**



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

* Mapa i definicje stref na stronie 21

Analizując absorpcję i pustostany, można zaobserwować, że pod względem dopasowania wysokiego popytu do nowej podaży najlepiej radzi sobie strefa N, gdzie wysoka absorpcja w połączeniu z zanotowaną podażą nie przełożyła się na wzrost ilości powierzchni wynajętej. Dobrze pod tym względem wypada strefa Zachodnia, w której absorpcji na poziomie 26 100 m kw. towarzyszył wzrost pustostanów o zaledwie 2 500 m kw.

Zdecydowanie najgorzej radzi sobie najbardziej popularny do tej pory kierunek – okolice Służewca (strefa Południowa Górna). Ujemna absorpcja w tej strefie w ciągu ostatnich czterech kwartałów (-14 900 m kw.) w połączeniu z nowymi otwarciem przełożyła się na wzrost dostępnej powierzchni o blisko 40 700 m kw.

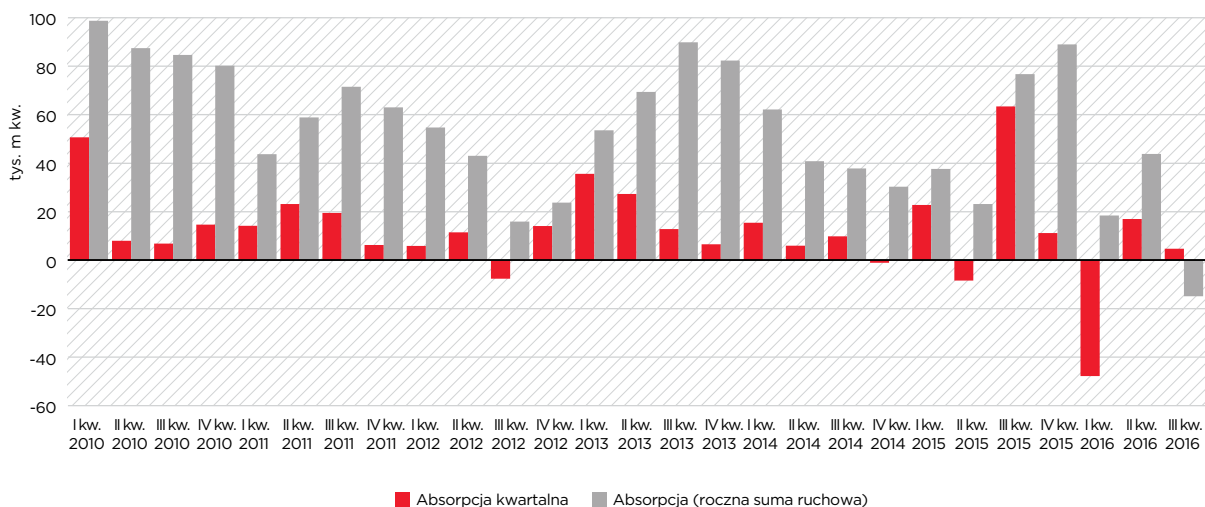
Od 2013 r. strefa ta notuje wyraźny spadek dynamiki wzrostu wynajętej powierzchni. Jeszcze w 2008 r. roczny przyrost wynajętej powierzchni w tej strefie przekraczał 100 000 m kw., a kolejne biurowce biły rekordy wynajęcia w dniu otwarcia.

Zagłębiu biurowemu na Służewcu jest coraz trudniej konkurować o najemców. Chociaż obecność Galerii Mokotów oraz bliskość lotniska są wciąż istotnymi atutami tej strefy, to rosnące utrudnienia w ruchu drogowym, niska – w porównaniu z położonymi bliżej centrum strefami – atrakcyjność lokalizacji „po godzinach” i jednocześnie nowa oferta deweloperów w innych miejscach stolicy powodują, że wielu najemców decyduje się na zmianę. Strefa ta stała się niejako ofiarą własnego sukcesu, gdyż zbyt szybki i niekontrolowany wzrost rynku biurowego ograniczył powstawanie innych ważnych dla zrównoważonego rozwoju dzielnicy funkcji zabudowy, ograniczając tym samym pracownikom firm dostęp do zaplecza kulturalno-społeczno-mieszkaniowego.

Taka sytuacja nie oznacza, że ta największa w Warszawie strefa biurowa straci na znaczeniu. Nowe budynki w tej lokalizacji, które mogą zaoferować konkurencyjne czynsze, nadal cieszą się dużym zainteresowaniem najemców, w szczególności tych, którzy z uwagi na specyfikę prowadzonej działalności są w stanie zaakceptować istniejące uwarunkowania. Jednocześnie można zakładać, że w przyszłości zmianie ulegnie jedynie profil najemców, a stawki czynszowe będą musiały dostosować się do nowych wymagań.

Zmiana preferencji najemców pokazuje, jak istotna w kształtowaniu zapotrzebowania na biura (a także inne funkcje komercyjne) jest infrastruktura komunikacyjna i społeczna otoczenia, co potwierdza potrzebę długoterminowego strategicznego podejścia do planowania przestrzennego miasta. Dzięki połączeniu Al. Jerozolimskich z drogami wylotowymi na południe i zachód, a także powstaniu pierwszego odcinka drugiej linii metra najbardziej na atrakcyjności zyskały strefy centralne i położone blisko centrum (w szczególności strefa SW1), gdzie powstało i wciąż powstaje szereg projektów będących bezpośrednią odpowiedzią na potrzeby najemców. Spośród wielu takich realizacji można wymienić flagowy projekt firmy Ghelamco – Warsaw Spire, a także Eurocentrum (Capital Park) i zmodernizowany Adgar Park West. Dodatkowo dzięki nowym drogom oraz kolei miejskiej poprawiły się możliwości szybszego dojazdu do lotniska.

↓ Absorpcja powierzchni w strefie Południowej Górnej (US) w ujęciu kwartalnym (w tys. m kw.)



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Przepływ najemców – rotacja międzystrefowa

Zmianę preferencji najemców potwierdzają również dane transakcyjne. W ostatnich dwóch latach łączny wolumen transakcji najmu wyniósł 1,6 mln m kw. Nowe transakcje stanowiły 950 tys. mkw., z czego 16% to transakcje skutkujące przejściem najemcy do innej strefy biurowej.

Z przeprowadzonej przez firmę Cushman & Wakefield analizy podpisanych umów najmu wynika, że w ostatnich dwóch latach największą stratę najemców na rzecz pozostałych lokalizacji w Warszawie zanotowała strefa Południowa Górna, gdzie bilans pomiędzy wielkością podpisanych umów wejścia i wyjścia ze strefy był ujemny i wyniósł 57 tys. m kw. Na decyzji o zmianie siedziby najbardziej skorzystały strefy Południowo-zachodnia I i Północna, gdzie przepływ najemców był dodatni – wyniósł odpowiednio 22 i 19 tys. m kw. Stosunkowo dużym zainteresowaniem cieszyła się strefa Zachodnia, której w ramach podpisanych umów udało się osiągnąć dodatni bilans wejść i wyjść na poziomie 11 tys. m kw.

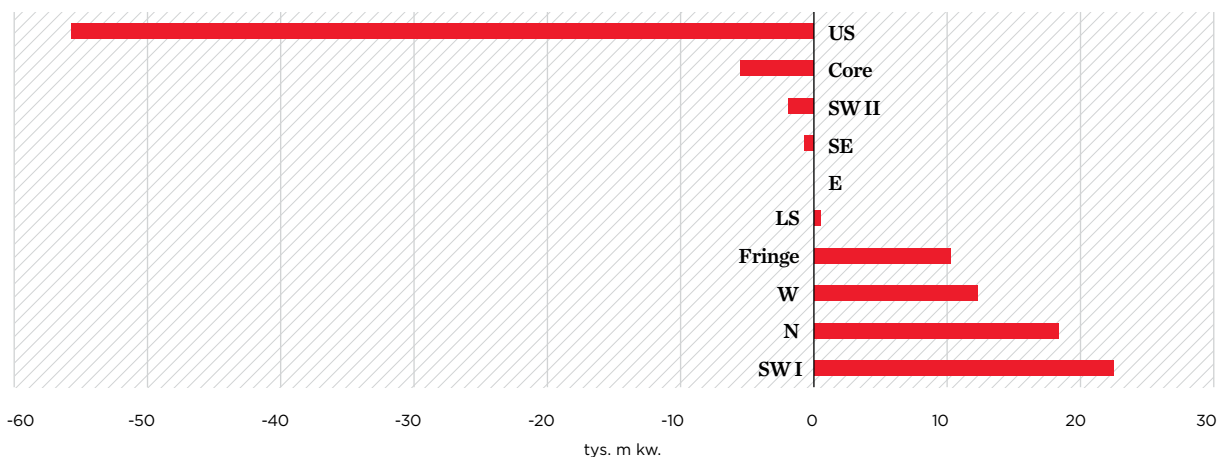
* Macierz przepływu najemców przedstawia bilans wielkości zawartych w danym okresie transakcji najmu, których skutkiem jest lub będzie zmiana lokalizacji najemców w ramach poszczególnych stref biurowych. Bilans dodatni (+) oznacza, że łączna wielkość transakcji skutkujących wejściem najemców do strefy referencyjnej była większa niż łączna wielkość transakcji związanych z wyjściem z tej strefy. Bilans ujemny (-) oznacza, że najemcy strefy referencyjnej zdecydowali się zwolnić więcej powierzchni (przenosząc swoje biura do innych stref), niż wyniosła wielkość podpisanych umów skutkujących wejściem najemców do strefy referencyjnej.

↓ Macierz przepływu najemców powierzchni biurowej w Warszawie (IV kw. 2014 – III kw. 2016) w tys. m kw.

		Lokalizacja centralna		Lokalizacje poza centrum							
		Core	Fringe	US	W	SW I	SW II	LS	SE	N	E
Strefa	Core	0	2	0	0	0	0	0	0	4	0
	Fringe	-2	0	-26	11	7	2	0	0	-3	0
	US	0	26	0	4	7	0	1	0	19	0
	W	0	-11	-4	0	2	0	0	0	2	0
	SW I	0	-7	-7	-2	0	-3	0	0	-3	0
	SW II	0	-2	0	0	3	0	0	0	0	0
	LS	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0
	SE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	N	-4	3	-19	-2	3	0	0	0	0	0
	E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

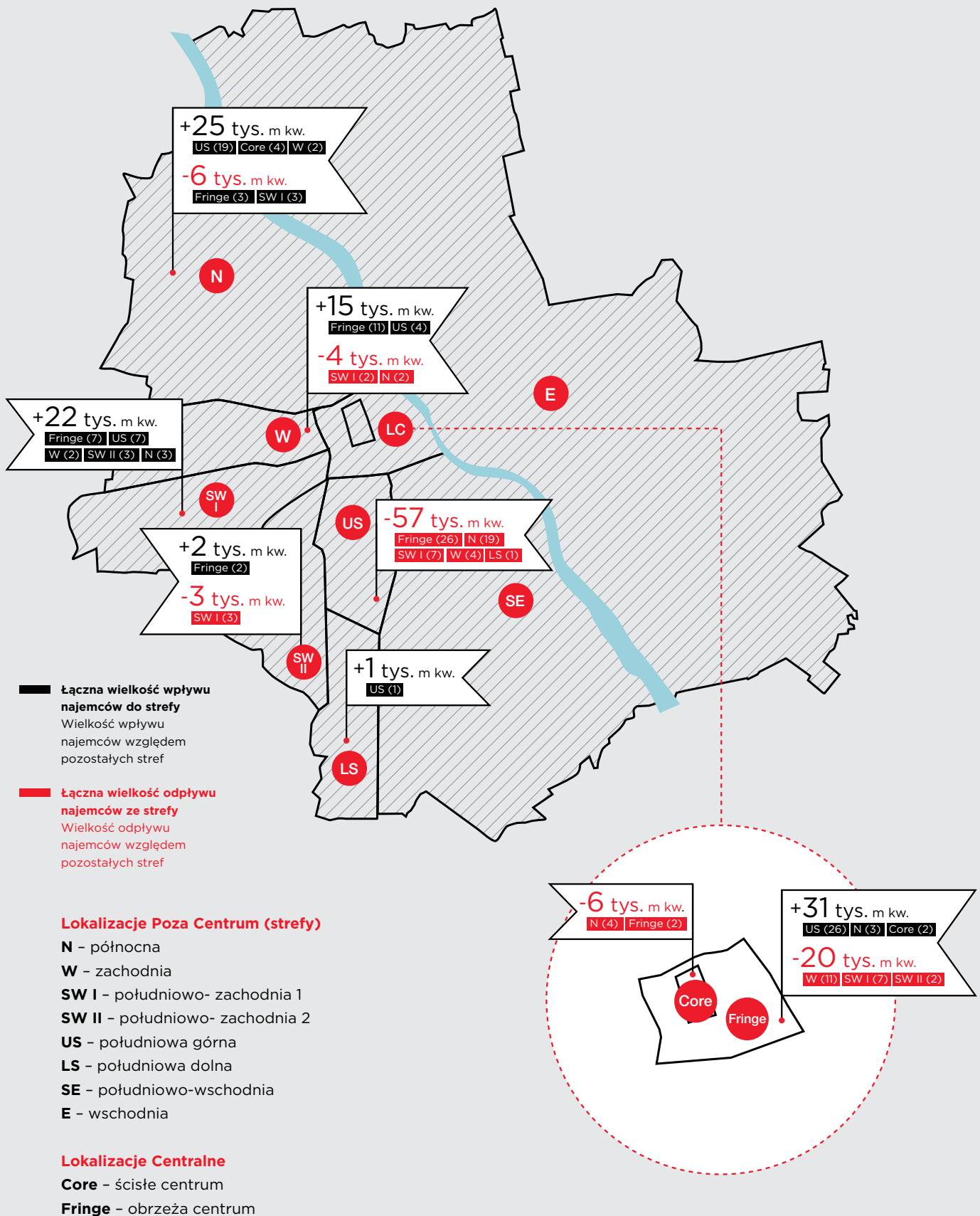
Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

↓ Bilans przepływu najemców powierzchni biurowej w Warszawie (IV kw. 2014 – III kw. 2016)



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

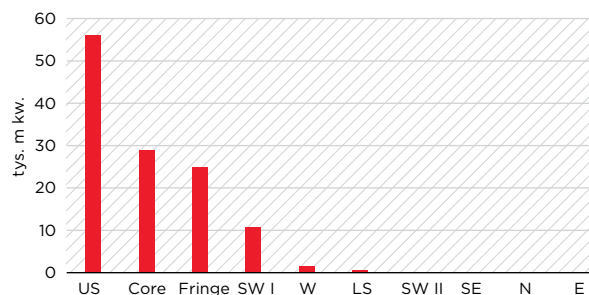
Mapa przepływu najemców według stref biurowych (IV kw. 2014 - III kw. 2016)



Przepływ najemców – rotacja wewnątrzstrefowa

W ostatnich czterech kwartałach największa rotacja najemców pomiędzy budynkami zlokalizowanymi w ramach jednej strefy miała miejsce w strefie Południowej Górnej (56 tys. m kw.) oraz w Ścisłym Centrum (29 tys. m kw.). W pozostałych strefach wewnętrzna mobilność najemców jest stosunkowo niewielka, co świadczy o tym, że najemcy z reguły rzadko decydują się na zmianę budynku w obrębie danej strefy i robią to tylko wtedy, kiedy istnieje możliwość optymalizacji kosztów, podniesienia standardu lub poprawy warunków komunikacyjnych dla pracowników – jest to możliwe najczęściej w strefach, w których różnice czynszowe pomiędzy poszczególnymi budynkami są bardziej znaczące.

Rotacja najemców powierzchni biurowej w Warszawie wewnątrz stref biurowych (IV kw. 2014 – III kw. 2016)



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, 2016 r.

Wiek budynku

Ważnym czynnikiem generującym absorpcję w nowych budynkach w przyszłości będzie proces stopniowego zużywania technicznego i komercyjnego niektórych starszych budynków biurowych.

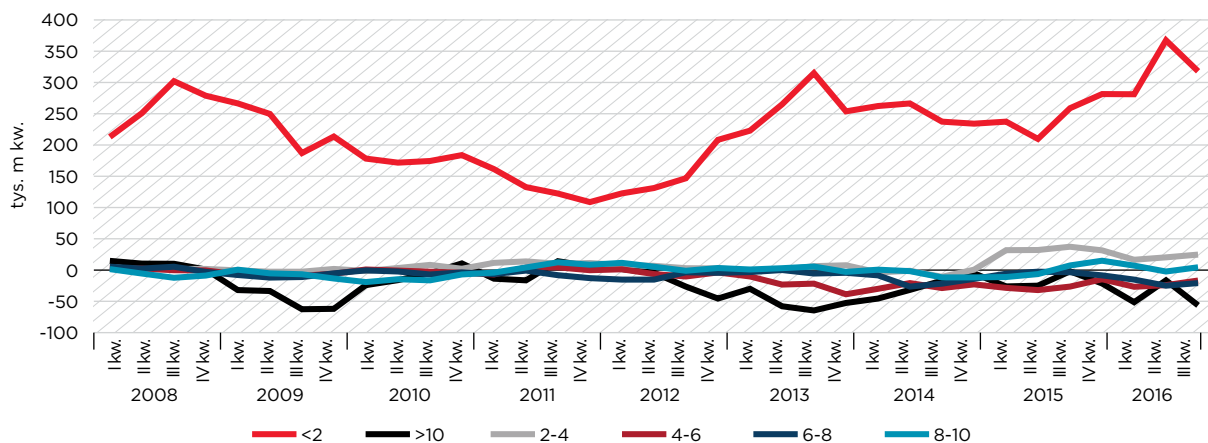
Obecna struktura zasobów w Warszawie wskazuje, że większość powierzchni oferują budynki w wieku powyżej 10 lat (2,4 mln m kw.), natomiast najmniejszy udział w całkowitych zasobach (0,3 mln m kw., 6%) mają budynki w wieku od 4 do 6 lat.

Z analizy danych rynkowych wynika, że za większość rocznej absorpcji powierzchni biurowej w Warszawie odpowiedzialne są budynki nowe. W ostatnich czterech kwartałach łączna średnia absorpcja w budynkach, których wiek nie przekracza dwóch lat, wyniosła 318 tys. m kw. i od 2013 r. oscyluje w ujęciu rocznym w granicach 110–320 tys. m kw., odpowiadając w dużym stopniu

wielkości nowej podaży. Jest to więc kilkakrotnie więcej niż w przypadku pozostałych obiektów, których wpływ na ogólny wynik absorpcji do tej pory był relatywnie niewielki, przy czym spośród nich największy udział w absorpcji miały budynki w wieku powyżej 10 lat.

Analiza absorpcji pokazuje również systematyczny odpływ najemców z budynków oddanych do użytku w latach 2008–2010, tj. w okresie, w którym rynek był znacznie bardziej korzystny dla wynajmujących. W ostatnim roku ilość zajmowanej powierzchni w tym segmencie malała średnio o 4 200 m kw. w ujęciu kwartalnym, a średni wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec III kw. 2016 r. wyniósł 21% (wzrost o 2,6 p.p. w stosunku do średniej z ostatnich czterech kwartałów). Uwzględniając dalsze wygasanie umów z lat 2011–2012, w kolejnych kwartałach można spodziewać się dalszego spadku wynajęcia w tych budynkach, a także dodat-

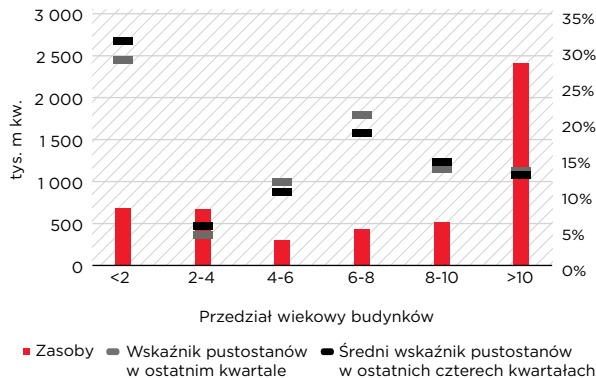
Absorpcja (roczna suma ruchoma) według bieżącego wieku budynków (I kw. 2008 – III kw. 2016)



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

kowo ujemnej absorpcji dla obiektów w wieku 4-6 lat, w których poziom pustostanów w ostatnim kwartale wzrósł o 1,4 p.p. w stosunku do średniej z ostatnich 12 miesięcy wynoszącej 10,2%.

Zasoby i wskaźnik pustostanów w Warszawie według obecnego wieku budynków (III kw. 2016)

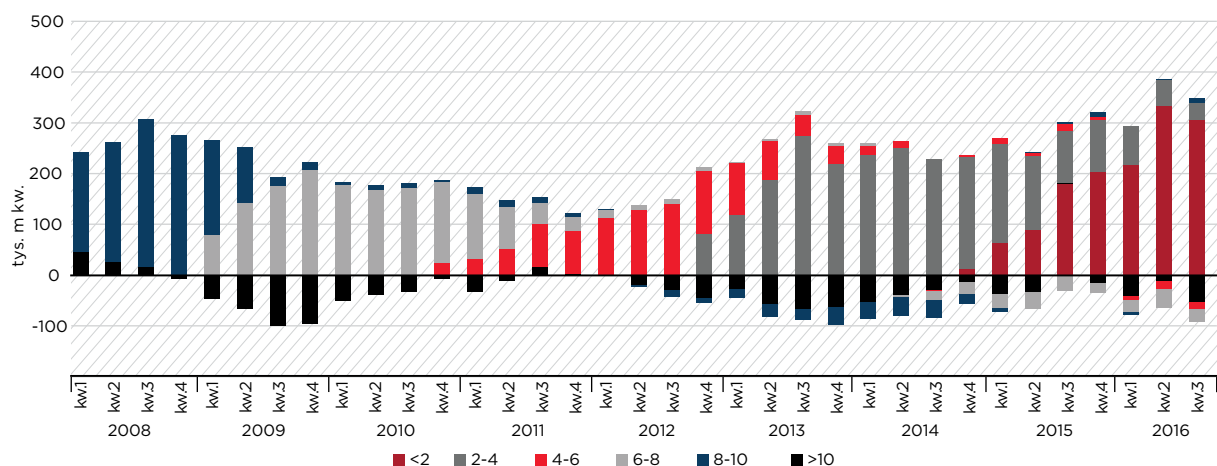


Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Dominujący udział nowych budynków w ogólnej strukturze absorpcji i wskaźniki wynajęcia realizowanych inwestycji pozwalają przypuszczać, że wyniki absorpcji w nowych budynkach w przyszłym roku mogą przekroczyć 250 tys. m kw., a łączna wartość dla całego rynku może wynieść ok. 200 tys. m kw., w zależności od zdolności utrzymania przez starsze budynki obecnego stanu wynajęcia.

Wykresy przedstawiają ruchomą sumę absorpcji według obecnego wieku budynków i obrazują cykle najmu komercyjnego budynków. Dla przykładu, wygasanie umów (zwykle 5-letnich) w budynkach oddanych do użytku w latach 2008-2010 powoduje, że część najemców decyduje się na zmianę, co powoduje wzrost pustostanów w tych budynkach i konieczność aktywnego zarządzania pozwalającego na przyciągnięcie do budynku nowych firm.

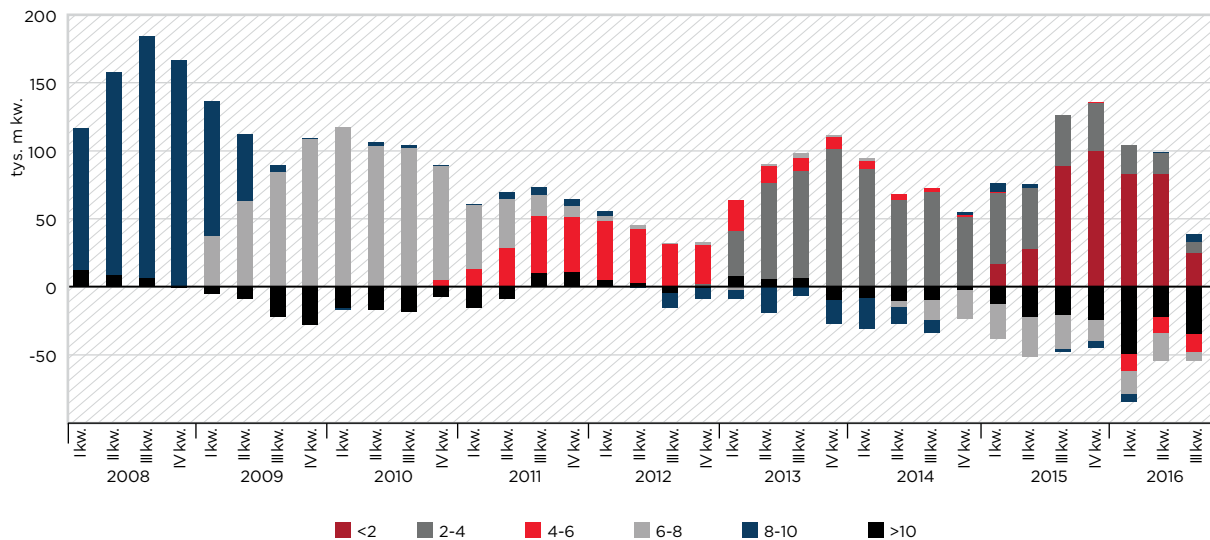
Absorpcja (roczna suma ruchoma) powierzchni biurowej w Warszawie według obecnego wieku budynków (I kw. 2008 – III kw. 2016)



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Znaczący udział w negatywnej absorpcji ma strefa Południowa Górna, która przez ostatnie cztery kwartały zanotowała spadek wynajętej powierzchni o blisko 14 900 m kw. Największa ujemna absorpcja miała miejsce w budynkach starszych niż 10 lat (-34 800 m kw.) oraz tych w wieku 4-6 lat (-12 500 m kw.). W przypadku budynków starszych niż 10 lat duży odpływ najemców (kwartalnie średnio 4 600 m kw.) zanotowano również w latach 2009-2010, ale niektórym właścicielom budynków prowadzącym bardziej elastyczną politykę czynszową udało się wówczas zahamować ten proces i dopasować ofertę do mniej wymagających najemców. Jednak w ostatnich dwóch latach trend ten ponownie się uwidocznił pomimo znaczącego spadku stawek czynszowych, a negatywna absorpcja wyniosła średnio 6 900 m kw. na kwartał. W kolejnych latach wraz ze wzrostem średniego wieku zasobów oraz zmianie preferencji najemców, właściciele starszych budynków w tej strefie mogą spodziewać się dalszego spadku zainteresowania ich ofertą.

↓ Absorpcja (roczna suma ruchoma) według obecnego wieku budynków w strefie Południowej Górnej (I kw. 2008 – III kw. 2016)



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Stawki czynszowe

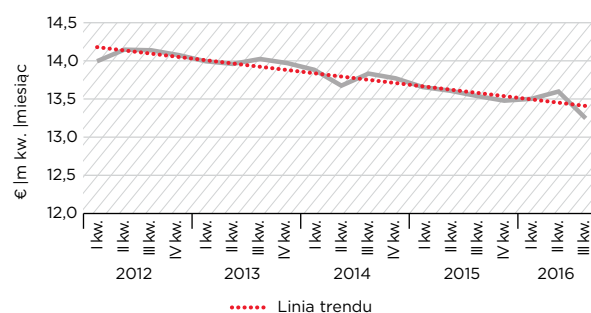
Trendy

Zwiększający się poziom konkurencji na rynku przekłada się na spadek oczekiwań wynajmujących w odniesieniu do stawek czynszowych. Od początku 2012 r. średnia stawka wywoławcza w lokalizacjach poza centrum spadła o ok. 1 euro i wynosi obecnie 13,25 euro za m kw. miesięcznie. Jednocześnie znacznie większy trend spadkowy można zaobserwować w lokalizacjach centralnych. W okresie ostatnich pięciu lat średni czynsz wywoławczy spadł o ok. 2,5 euro za m kw. miesięcznie i na koniec III kw. 2016 r. wyniósł 18,8 euro za m kw. miesięcznie. Zmniejszenie się różnicy stawek czynszowych w obu rejonach sprzyja firmom, które do tej pory nie były w stanie zaakceptować tak wysokich kosztów i miały znacznie mniejszy wybór dostępnej powierzchni odpowiedniej jakości.

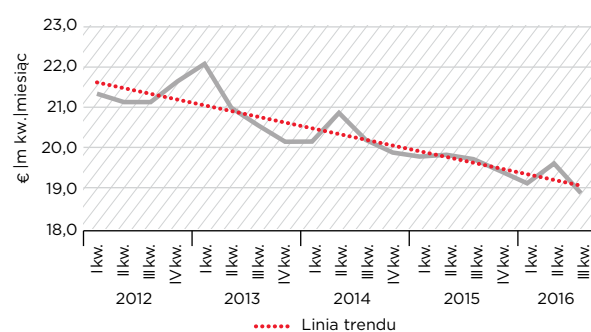
Względnie stabilny poziom stawek czynszowych obserwujemy w nowych budynkach w wieku poniżej dwóch lat i położonych poza centrum. Średnia wywoławcza stawka oscyluje w przedziale 14,5–15,5 euro za m kw. Świadczy to o tym, że deweloperzy nowych projektów wciąż są w stanie pozyskiwać najemców zainteresowanych tańszą powierzchnią – często kosztem budynków starszych, których właściciele musieli z kolei znacznie obniżyć swoje oczekiwania.

Podobne trendy zauważalne są w przypadku stawek transakcyjnych dla czynszów bazowych, które ze względu na strategię deweloperów są niższe o zaledwie ok. 5–7% w stosunku do czynszów wywoławczych.

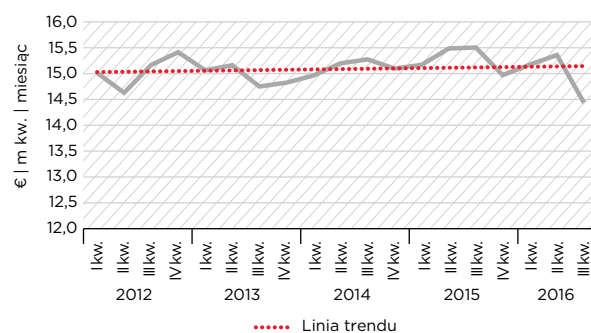
Wywoławcze stawki czynszowe w lokalizacjach poza centrum (I kw. 2012 – III kw. 2016)



Wywoławcze stawki czynszowe w lokalizacjach centralnych (I kw. 2012 – III kw. 2016)



Wywoławcze stawki czynszowe w lokalizacjach poza centrum dla budynków w wieku poniżej 2 lat (I kw. 2012 – III kw. 2016)



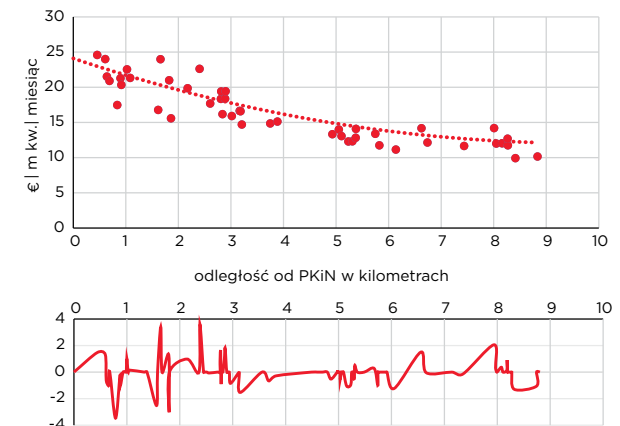
Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Stawki czynszowe – odległość od centrum miasta ma znaczenie

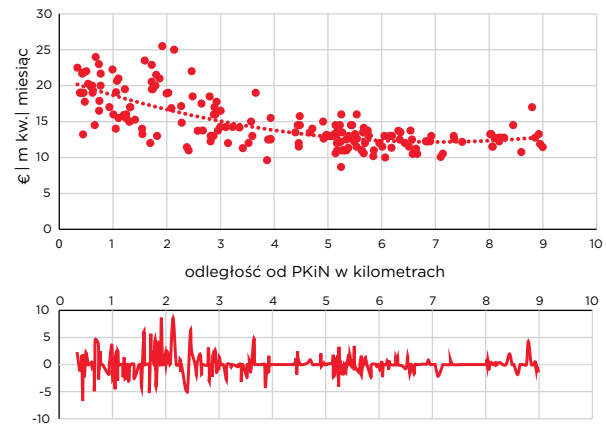
Szczegółowa analiza wywoławczych stawek czynszowych wskazuje na znacznie mniejsze ich zróżnicowanie w obiektach położonych z dala od centrum miasta, w tym w strefie Południowej Górnej znajdującej się ok. 5–7 km od placu Defilad. W centrum miasta unikalność niektórych lokalizacji i budynków pozwala często na ich „niszowe” pozycjonowanie, a tym samym powoduje znaczne różnice pomiędzy oczekiwanymi stawkami i odchylenia od linii trendu. W odległości ponad 4 km od centrum stawki wywoławcze w nowych budynkach kształtują się we wszystkich lokalizacjach na zbliżonym do siebie poziomie 13,5 euro za m kw., a dla budynków starszych są one średnio o 0,5 euro niższe.

Uwzględniając koszty realizacji inwestycji, można stwierdzić, że deweloperzy mają ograniczone możliwości wpływania na absorpcję powierzchni w budynkach poza centrum poprzez dywersyfikację stawek czynszowych. Kluczowe pod tym względem są dostępność i infrastruktura, które decydują o atrakcyjności danej lokalizacji. Odpowiednie pozycjonowanie budynku poza centrum wymaga od deweloperów i właścicieli budynków znacznie większej kreatywności niż w przypadku centrum, gdzie sama lokalizacja jest już znaczącym czynnikiem decydującym o możliwej do osiągnięcia stawce czynszowej.

↓ Wywoławcze stawki czynszowe względem odległości od PKiN w km (budynki w wieku poniżej 2 lat i w budowie)



↓ Wywoławcze stawki czynszowe względem odległości od PKiN w km (budynki, których obecny wiek przekracza 4 lata)



Źródło: Dział Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, grudzień 2016 r.

Podsumowanie

Przeprowadzone przez Cushman & Wakefield analizy wskazują na wciąż duży potencjał rozwoju rynku warszawskiego, a napływ firm z sektora usług wspólnych powinien stać się głównym katalizatorem jego wzrostu. Obszary poza centrum będą nadal głównym generatorem rozwoju rynku. Jednak ze względu na dużą ilość nowej powierzchni w budowie i planowanej w centrum oraz zmniejszającą się różnicę pomiędzy stawkami w centrum i poza centrum, możemy spodziewać się zwiększonego zainteresowania lokalizacjami centralnymi zarówno ze strony nowych podmiotów, jak i bardziej wymagających najemców skłonnych do relokacji z odleglejszych rejonów Warszawy (w tym Służewca Przemysłowego).

Będziemy obserwować dalszy spadek stawek czynszowych w budynkach starszych w niemal wszystkich rejonach miasta. Na wzroście ogólnego wieku budynków korzystać będą przede wszystkim deweloperzy, którzy będą w stanie zoptymalizować koszt wytworzenia gotowej powierzchni i tym samym pozyskać część najemców ze starszych i mniej atrakcyjnych budynków. Większych trudności z utrzymaniem najemców mogą spodziewać się inwestorzy kapitałowi szczególnie w przypadku budynków 4-8-letnich wynajętych w latach, w których stawki czynszowe były wyższe, a budynki nie zdążyły jeszcze zamortyzować się pod względem inwestycyjnym, co będzie zmuszać ich do intensyfikowania działań w celu utrzymania obecnych najemców.

Zmiany MSSF

Istotnym czynnikiem, który może wpłynąć na przyszły kształt rynku, w tym głównie na sposób rozliczania stawek czynszowych, są zmiany w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, których wejście w życie zaplanowane zostało na 1 stycznia 2019 r. Zgodnie z nowymi wytycznymi wszystkie umowy leasingu, z wyłączeniem umów zaklasyfikowanych jako krótkoterminowe (do 1 roku) lub aktywa małej wartości (poniżej 5 tys. euro), ujmowane będą w bilansie w sposób podobny do dotychczas stosowanych zasad ujmowania leasingu finansowego.

Zmiany te w odniesieniu do wydatków ponoszonych na wynajem powierzchni mogą w istotny sposób wpłynąć na istniejące na rynku relacje pomiędzy najemcami a wynajmującymi, w tym przede wszystkim na strukturę umów oraz oferowane przez wynajmujących zachęty pozaczynszowe, które będą musiały być jeszcze lepiej dopasowane do preferencji poszczególnych najemców.

Mimo odległego terminu zmiany te stworzą w przyszłości dodatkowe okazje dla najemców do podjęcia działań w zakresie optymalizacji wydatków ponoszonych na wynajem powierzchni.

Definicje

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej

Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.

Popyt brutto

Łączny wolumen transakcji najmu, obejmujący nowe umowy, umowy typu pre-let (przednajmu), rozszerzenia dotychczasowej powierzchni, umowy wynajmu powierzchni przez właściciela budynku, jak również przedłużenia dotychczasowych umów / renegocjacji.

Popyt netto

Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renegocjacji.

Absorpcja netto

Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie czasu.

Czynsz za najlepsze lokale

Najwyższy czynsz wywoławczy oczekiwany za lokale o standardowej powierzchni (500-1000 m kw.), uwzględniając popyt w każdej lokalizacji, dla obiektów o najwyższej jakości oraz specyfikacji, w najlepszych lokalizacjach na rynku.

PORF

W skład Polish Office Research Forum (PORF) wchodzi sześć firm doradczych działających na rynku nieruchomości: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, JLL, Knight Frank i Savills. Przedstawiciele tych firm dążą do ujednoczenia publikowanych wskaźników poprzez zbieranie i porównywanie kwartalnych danych.

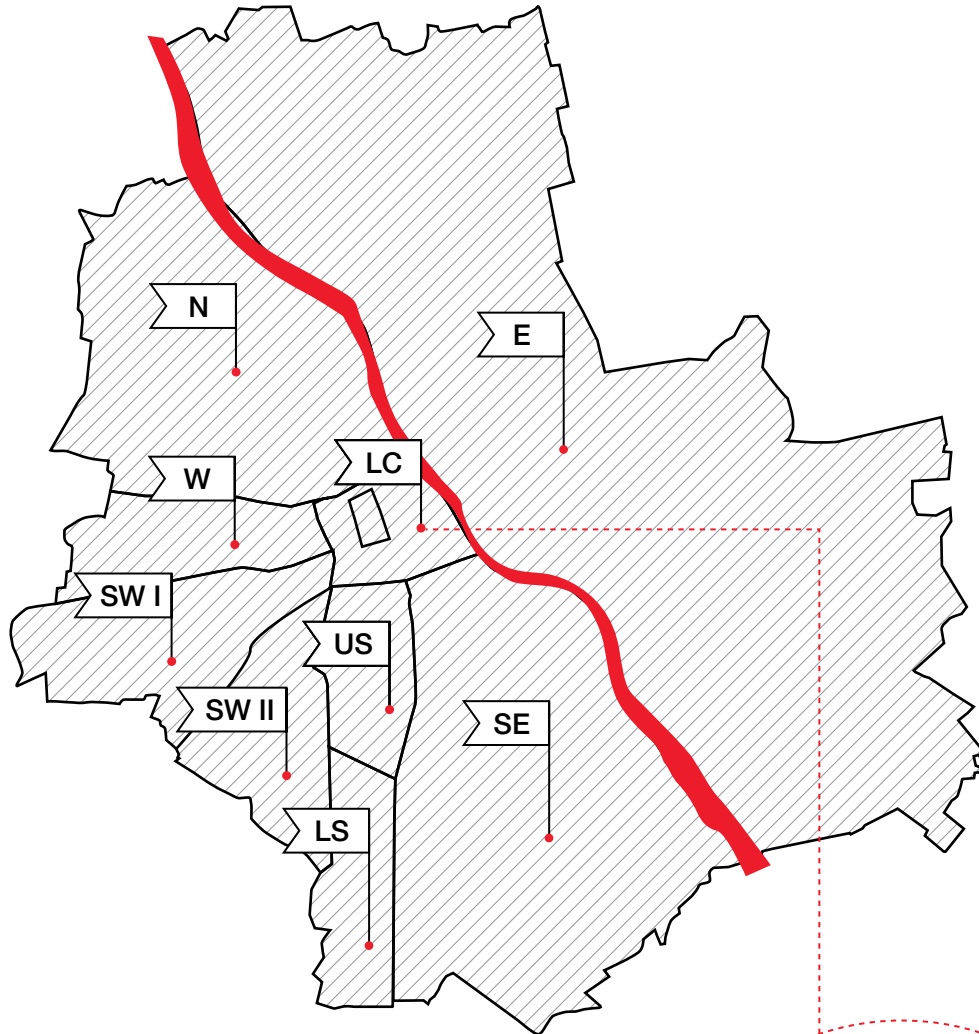
Roczna suma ruchoma

Finansowa i/lub ilościowa wielkość danej zmiennej (popytu, obrotów, absorpcji itd.) w okresie minionych dwunastu miesięcy, uzupełniana co miesiąc/kwartał poprzez dodawanie do ostatniej wielkości sumy ruchomej liczby odnoszącej się do nowego miesiąca/kwartału i odejmowanie od niej liczby odnoszącej się do analogicznego miesiąca/kwartału roku poprzedniego.

Wartość dodana brutto

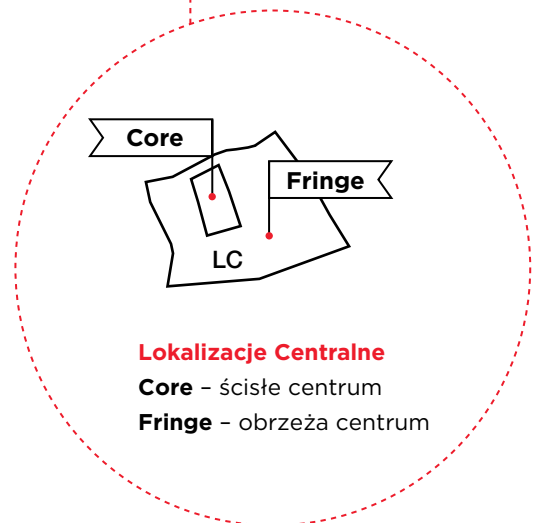
miara produktywności wyliczana jako wartość wszystkich wyrobów i usług wytworzonych przez podmioty gospodarcze w danym regionie pomniejszona o koszty związane z bezpośrednim ich wytworzeniem. Wartość dodana brutto opisuje przyrost wartości dóbr w danym okresie.

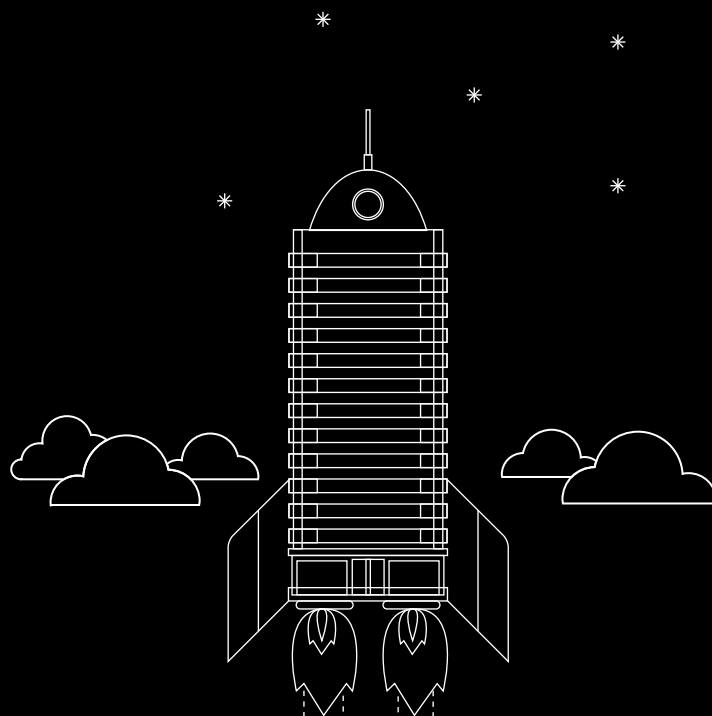
Mapa stref powierzchni biurowych w Warszawie według definicji Polish Office Research Forum



Lokalizacje Poza Centrum (strefy)

- N** - północna
- W** - zachodnia
- SW I** - południowo- zachodnia 1
- SW II** - południowo- zachodnia 2
- US** - południowa górna
- LS** - południowa dolna
- SE** - południowo-wschodnia
- E** - wschodnia





Autor raportu:

dr inż. Bolesław Kołodziejczyk

MBA, MRICS

Starszy Konsultant

Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych

+48 22 820 20 38

boleslaw.kolodziejczyk@cushwake.com

Kontakt:

Kamila Wykrota

MRICS

Partner

Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych

+48 600 382 322

kamila.wykrota@cushwake.com

Katarzyna Lipka

Zastępca Dyrektora

Dział Doradztwa i Analiz Rynkowych

+48 606 993 860

katarzyna.lipka@cushwake.com



Cushman & Wakefield

Metropolitan, Plac Piłsudskiego 1

00-078 Warsaw

+48 22 820 20 20

www.cushmanwakefield.pl

Zastrzeżenie

Niniejszy raport nie powinien być traktowany jako podstawa do zawierania transakcji bez udziału wykwalifikowanego i profesjonalnego doradcy. Fakty i dane przedstawione w raporcie zostały dokładnie sprawdzone, jednak Cushman & Wakefield nie może ponosić odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody lub straty powstałe w związku z nieprecyzyjnością przedstawionych danych. Informacje zawarte w raporcie nie powinny być, w całości lub w części, publikowane, powielane oraz nie powinno się na nie powoływać bez wcześniej zgody. W przypadku powielania informacji każdorazowo należy powołać się na Cushman & Wakefield jako źródło danych.

©2016 Cushman & Wakefield LLP. All rights reserved.