

Polska - Warszawa

KLUCZOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI (Q1 2022)

Stopa kapitalizacji „prime”

4,40%

Oczekiwany zysk z inwestycji
Zmiana r/r: -0,20% pb.

Czynsz „prime”

€ 26,00

m kw./m-c
Zmiana r/r: 5,77%

Średni czynsz

€ 19,50

m kw./m-c
Zmiana r/r: 7,69%

Wolumen inwestycyjny na rynku biurowym

€ 600 M

W Warszawie w 1 kw. 2022
€ 1.58B (w okresie kolejnych 12 miesięcy)

Popyt

200K

Metrów kwadratowych
200K YTD

Wskaźnik pustostanów

12,18%

Procent wolnej podaży
Zmiana r/r: 0,73% pb.

Oddana powierzchnia

93K

Metrów kwadratowych
93K YTD

Całkowita podaż

6 238K

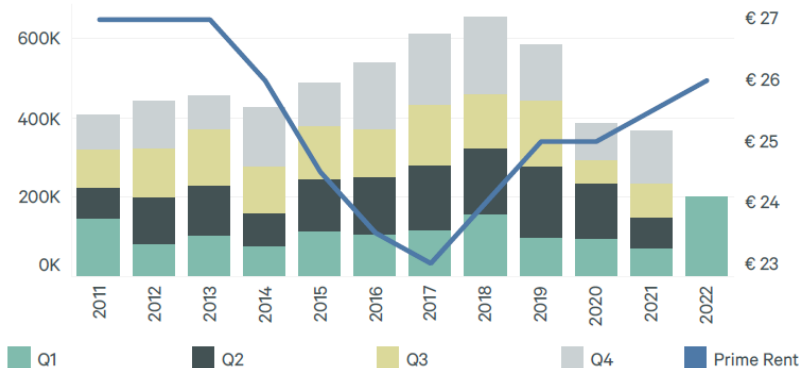
Metrów kwadratowych
5 478K zajętość podaży

Powierzchnia planowana do oddania

235K (2022)

Metrów kwadratowych
31K (2023) // 83K (2024)

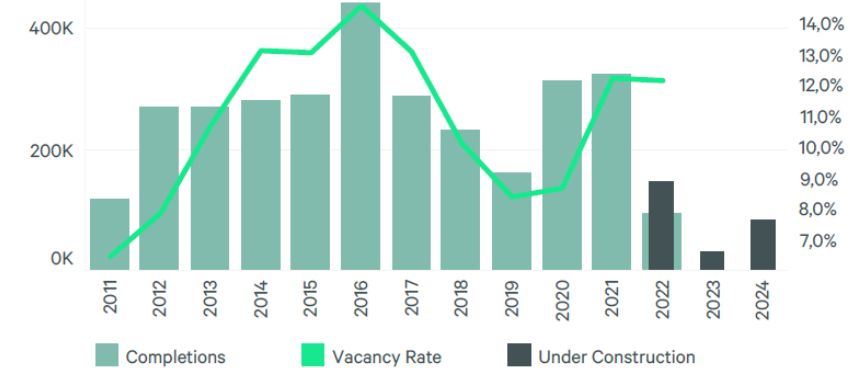
TREND RYNKOWY (Popyt | Czynsze „prime”)



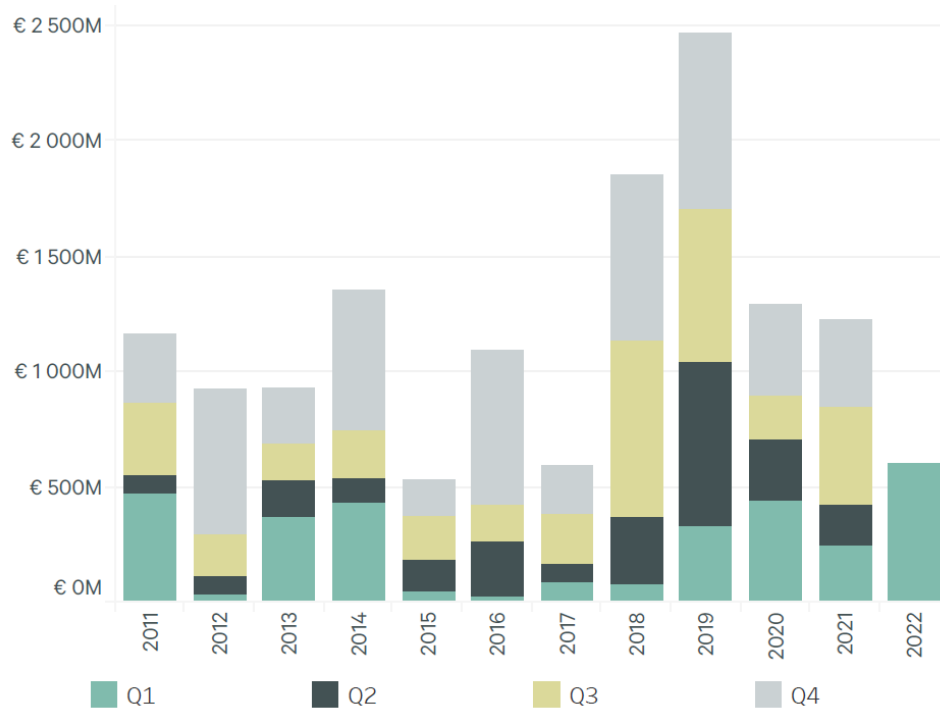
Rynek biurowy w Warszawie w pierwszym kwartale 2022 roku był bardzo aktywny zarówno jeśli chodzi o nowe projekty na rynku, jak i aktywność najemców. Na rynek trafiło 93 400 m kw. w sześciu różnych projektach, z których największym jest Forest Tower firmy HB Reavis. Całkowita podaż biurowa wyniosła 6,24 mln m kw. W budowie pozostaje jedynie 260 000 m kw. z datą oddania do 2024 r. Wynik ten jest najniższym od 10 lat, prowadzącym do luki podażowej w latach 2023-2024, która już zaczęła wpływać na rynek. Zmniejszająca się ilość powierzchni w budowie pokrywa się z dość wysokim popytem sięgającym 273 200 m kw., co jest jednym z najlepszych kwartałów w historii. Wysoki popyt wynika z faktu, że najemcy odblokowują swoje decyzje dotyczące nieruchomości, ale także z dużego udziału transakcji instytucji finansowych – sektor finansowy odpowiadał za 48% popytu. Największa aktywność najemców była widoczna w Centrum Warszawy, bo aż 78%. Dotychczas wysoki udział renowacji zmniejszył się do poziomu 27% na rzecz nowych umów najmu, w tym umów przednajmu (25%). To, w połączeniu z faktem, że nowe oddane obiekty były wynajęte średnio w 82%, przyczyniło się do wysokiej absorpcji kwartalnej (105 800 m kw.).

Współczynnik pustostanów spada i obecnie kształtuje się na poziomie 12,2%, co oznacza spadek o 0,5 pp kw/kw. Pomimo tego, że na rynek trafiło prawie 100 000 m kw., powierzchnia dostępna od zaraz spadła o 3% kw/kw do obecnego poziomu 759 700 m kw. Najbardziej zauważalny spadek miał miejsce w COB, gdzie dostępność spadła do 11,2%.

ROZWÓJ AKTYWNOŚCI (Oddana powierzchnia | Wskaźnik pustostanów)



WOLUMEN INWESTYCYJNY NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM



Obserwowana jest presja zwykła na czynsze, szczególnie w strefach centralnych, gdzie czynsze bazowe w najlepszych obiektach sięgają 26 EUR/m kw./m-c. Prognozowane są dalsze wzrosty w wyniku zarówno malejącej dostępności, jak i rosnących kosztów wykończenia i budowy. Pakiety zachęt dla najemców są w wielu przypadkach ograniczone, co wskazuje na przesunięcie w kierunku rynku wynajmującego. Wyzwaniem dla nowej rzeczywistości biurowej są rosnące koszty budowy i wykończenia, które w połączeniu z zakłóceniami w łańcuchu dostaw wywierają dodatkową presję na czynsze, które i tak wzrosną ze względu na lukę podażową oraz dość wysoką i utrzymującą się inflację.

Jeszcze większym zainteresowaniem cieszy się powierzchnia typu flex, która obecnie stanowi alternatywę dla długoterminowego wynajmu instytucjonalnego. Wraz z uznaniem, że biura są kluczowym elementem tożsamości i funkcjonowania firmy, postrzeganie przestrzeni biurowej wyraźnie przesuwają się z „osobistej” w kierunku „wspólnej”, gdzie funkcje sprzyjające współpracy w przestrzeni biurowej są koniecznością.

Choć rosyjska inwazja na Ukrainę wpływa na koszty i rynek pracy, nie obserwujemy negatywnego wpływu na rynek najmu biur. Obserwuje się coraz więcej zapytań ze strony międzynarodowych firm zlokalizowanych na wschód od Polski, w wielu przypadkach poszukujących zarówno powierzchni biurowej, jak i mieszkań. Widać też, że różni właściciele i najemcy organizują w swoich lokalach tymczasowe schronienie dla Ukraińców.

KONTAKTY

Katarzyna Gajewska
 Associate Director Research & Consultancy
 +48 693 330 163
 Katarzyna.gajewska@cbre.com

Łukasz Kałędkiewicz
 Senior Director, Head of Advisory & Transaction Services, Head of Office Sector
 +48 501 501 586

© Copyright 2021. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projection based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

Q1 2022

REPORT FIGURES

Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE Ltd. clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE Ltd.