

## PROPERTY TIMES

# 2015 – rekordowy rok na rynku biurowym

### Warszawa Biura IV kw. 2015

Luty 2016

#### Spis treści

Spis treści	1
Sytuacja gospodarcza	2
Podaż	3
Wolumen transakcji	3
Absorpcja	3
Pustostany	4
Czynsze	4
Definicje	5
Standardowe warunki najmu	5

#### Autor

**Bolesław Kołodziejczyk**  
Starszy Konsultant  
Consulting & Research  
+48 22 820 20 20  
[boleslaw.kolodziejczyk@cushwake.com](mailto:boleslaw.kolodziejczyk@cushwake.com)

#### Kontakty

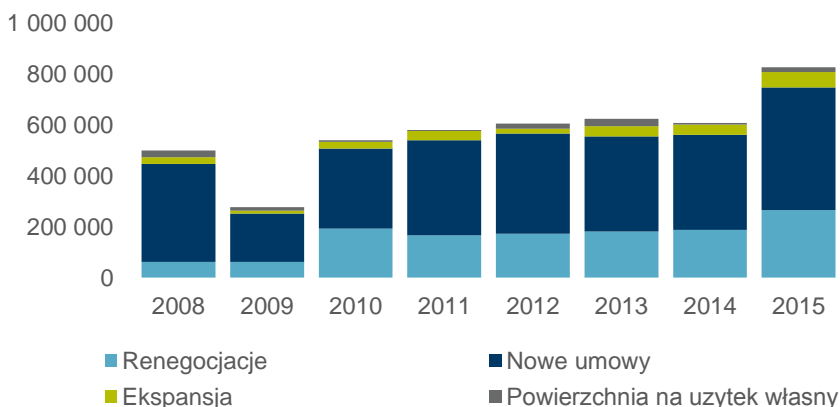
**Kamila Wykrota**  
Dyrektor, Consulting & Research  
+ 48 22 820 20 20  
[kamila.wykrota@cushwake.com](mailto:kamila.wykrota@cushwake.com)

**Magali Marton**  
EMEA Research  
+ 33 1 49 64 49 64  
[magali.marton@cushwake.com](mailto:magali.marton@cushwake.com)

- Na koniec IV kw. 2015 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 4,66 mln m kw., przy czym ok. 70% zlokalizowane jest w dzielnicach poza centrum. Najwięcej powierzchni znajduje się w strefie Południe Górne (1,31 mln m kw.) i Obrzeża Centrum (0,87 mln m kw.).
- Od stycznia do grudnia 2015 r. pozwolenie na użytkowanie otrzymały projekty o łącznej powierzchni biurowej wynoszącej 277 600 m kw., z czego w ostatnim kwartale ukończono 39 300 m kw. W 2016 podaż wyniesie ok. 460 000 m kw., z czego do dyspozycji najemców wciąż pozostaje ponad 60%.
- Wolumen transakcji najmu w 2015 roku znacznie przewyższył średnie wartości z lat ubiegłych. Podobnie rekordowy wynik osiągnęła wielkość absorpcji netto, która była wyższa o przeszło 120 000 m kw. w porównaniu do średniej z poprzednich 5 lat, której wartość wyniosła 161 500 m kw.
- W rezultacie stopa pustostanów w Warszawie spadła w porównaniu do wartości notowanej w poprzednim roku, z 13,3% do 12,3%. Jest to drugi z rzędu kwartalny spadek i najniższa wartość począwszy od I kw. 2014 r.
- Stawki czynszów dla najlepszych powierzchni biurowych w lokalizacjach centralnych nie przekraczały 24 euro/m kw./miesiąc (spadek o 1 euro za m kw. w stosunku do grudnia 2014 r.). W lokalizacjach poza centrum czynsze wynosiły średnio 13–16,5 euro/m kw./miesiąc, z czego najwyższe stawki oferowały budynki położone blisko granic strefy Obrzeża Centrum.
- Oczekiwana wysoka podaż w 2016 r. spowoduje prawdopodobnie wzrost stopy pustostanów. Dzięki temu warunki rynkowe dla najemców ulegną dalszej poprawie, w szczególności w odniesieniu do stawek czynszowych za powierzchnię o niższym standardzie i w budynkach zlokalizowanych w mniej prestiżowych lokalizacjach.

Wykres 1

#### Roczne wielkości popytu (m kw.)



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

## Sytuacja gospodarcza

### Wzrost gospodarczy i inflacja

Zgodnie z danymi NBP polska gospodarka w 2015 roku rozwijała się w tempie 3,4%, co stanowi dalszy wzrost w porównaniu do poprzedniego roku (3,2%). Głównymi czynnikami napędzającymi wzrost PKB były silny popyt wewnętrzny, napędzany przede wszystkim przez wzrost prywatnej konsumpcji (o 3,1%) oraz mocny wzrost wartości inwestycji (wzrost o 6,9%). W analizowanym okresie zwiększył się również wskaźnik ufności konsumenckiej, który w listopadzie osiągnął poziom -3,9, co było najlepszym wynikiem od września 2008 r.

Istotnym czynnikiem wpływającym na wzrost gospodarczy w Polsce jest również poprawiająca się koniunktura w krajach Unii Europejskiej, które są największym odbiorcą towarów i usług wyprodukowanych w Polsce.

W latach 2016 i 2017 spodziewana jest kontynuacja wzrostu gospodarczego w naszym kraju – zgodnie z najnowszymi prognozami NBP wzrost PKB w tych latach wyniesie odpowiednio 3,3% i 3,5%.

Według danych NBP w 2015 roku odnotowana została deflacja na poziomie 0,8%, głównie w wyniku spadku cen żywności i paliw. W marcu 2015 r. Rada Polityki Pieniężnej po raz kolejny podjęła decyzję o obniżeniu stóp procentowych w celu dalszej stymulacji akcji kredytowej oraz prywatnej konsumpcji. W okresie od stycznia 2012 r. do marca 2015 r. stopa referencyjna spadła z 4,5% do 1,5%. W kolejnych miesiącach 2015 r. nie odnotowano żadnych zmian. Również w styczniu 2016 r. RPP postanowiła utrzymać stopy procentowe na dotychczasowym poziomie.

### Bezpośrednie inwestycje zagraniczne (BIZ)

Dobre wyniki polskiej gospodarki oraz stabilność polityczna w dalszym ciągu przyciągają zagranicznych inwestorów do Polski, co znajduje odzwierciedlenie w wartości bezpośrednich inwestycji zagranicznych. W 2014 roku napływ BIZ do Polski wyniósł blisko 9,0 mld EUR i był ponad cztery razy wyższy niż w roku poprzednim (2,059 mld EUR). Znaczna większość ulokowanego w Polsce kapitału zagranicznego (blisko 90%) pochodziła z krajów Unii Europejskiej.

### Kurs walutowy

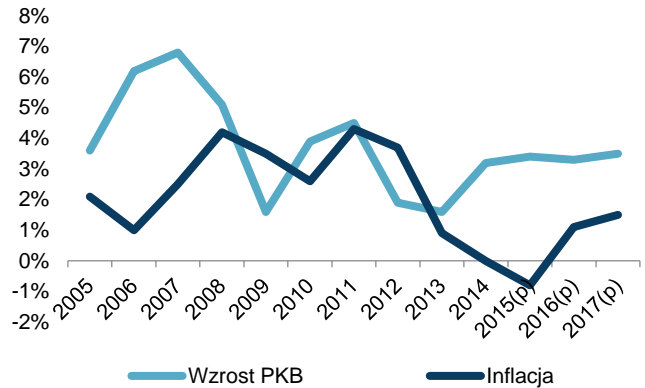
Pod koniec 2015 roku złoty osłabił się w stosunku do euro i dolara amerykańskiego, osiągając na koniec grudnia 2015 poziom 4,26 PLN/EUR i 3,94 PLN/USD (średnioroczne kursy w 2015 wyniosły odpowiednio 4,18 PLN/EUR i 3,77 PLN/USD). Na osłabienie polskiej waluty miały wpływ zarówno czynniki wewnętrzne (sytuacja polityczna), jak i międzynarodowe (w tym podniesienie stóp procentowych przez FED oraz program luzowania polityki monetarnej przez EBC).

### Rynek pracy

Sytuacja na rynku pracy w Polsce w 2015 roku uległa poprawie, co jest odzwierciedlone w spadku stopy bezrobocia z 11,5% na koniec 2014 roku do 9,6% w listopadzie. Ponadto w tym samym czasie zaobserwowano wzrost średniego miesięcznego wynagrodzenia brutto o blisko 5% (z 3980 PLN do 4164 PLN).

Wykres 2

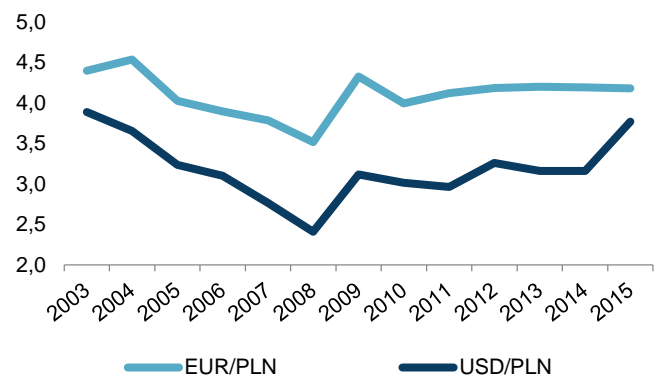
#### Wzrost PKB i inflacja w Polsce



Źródło: Narodowy Bank Polski, (p) - prognoza

Wykres 3

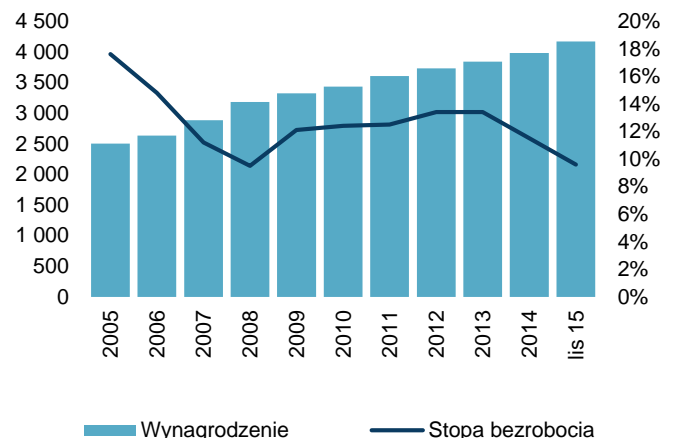
#### Kursy walut euro i dolara (średnie roczne)



Źródło: Narodowy Bank Polski

Wykres 4

#### Przeciętne miesięczne wynagrodzenie (PLN) i stopa bezrobocia w Polsce



Źródło: Główny Urząd Statystyczny

## Podaż

W 2015 r. w całej Warszawie oddano do użytku ponad 277 600 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, a więc o blisko 3% mniej niż przed rokiem. W konsekwencji zasoby stolicy na koniec grudnia wyniosły blisko 4,66 mln m kw.

Najwięcej, bo prawie 79%, nowej powierzchni powstało w lokalizacjach poza centrum (LPC), z czego zdecydowanie najwięcej wybudowano w strefie Południe Górne (129 900 m kw.). Ponadto znaczną ilość powierzchni oddano w strefie Południowy Wschód (39 800 m kw.) i Obrzeża Centrum (32 000 m kw.).

Największymi ukończonymi projektami były Postępu 14 (HB Reavis, 34 300 m kw.) i Royal Wilanów (Capital Park, 29 800 m kw.). Do użytku oddano również zmodernizowany budynek Spektrum Tower (Europa Capital, 27 300 m kw.), a także zlokalizowaną przy Galerii Mokotów inwestycję Domaniewska Office Hub (PHN, 27 000 m kw.).

Pod względem podaży rok 2016 może okazać się rekordowy. Deweloperzy zaplanowali do oddania ok. 460 000 m kw., z czego ponad 45% powstanie w centrum miasta. Z największych obiektów planowanych do ukończenia w 2016 r. można wymienić Warsaw Spire – Tower (Ghelamco, 61 000 m kw.), Q22 (Echo Investment, 50 000 m kw.) i drugą fazę Gdański Business Center (HB Reavis, 44 900 m kw.).

## Wolumen transakcji

Warszawski rynek zanotował największą w historii aktywność na rynku najmu. W sumie podczas całego roku podpisano umowy na łączną powierzchnię ponad 836 500 m kw. i był to wynik o ponad 37% lepszy w stosunku do 2014 r.

Nowe umowy stanowiły ponad 58% całego wolumenu, natomiast udział renegocjacji i ekspansji wyniósł odpowiednio 32% i 7% całości.

Wciąż największym zainteresowaniem najemców cieszyła się strefa Południe Górne (28% wolumenu). Ponadto w porównaniu z poprzednim rokiem znacznie, bo o 10 p.p., wzrósł udział strefy Obrzeża Centrum, który wyniósł 27%. Dużą aktywność na rynku w tym obszarze zanotowano również w strefach Południowy Zachód 1 (12%) i Ścisłe Centrum (11%).

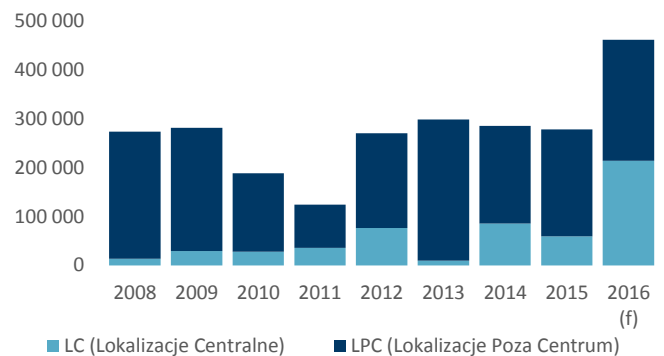
Prognozy na przyszły rok wskazują, że w porównaniu z 2015 r. wolumen transakcji spadnie o ok. 10%, przy czym wciąż będzie to wartość powyżej średniej z ostatnich pięciu lat.

## Absorpcja

Równie wysoki wzrost (o ponad 56% w stosunku do 2014 r.) dotyczył absorpcji netto, której wartość w ujęciu rocznym wyniosła blisko 283 000 m kw. Jest to najlepszy wynik w całej historii rynku i wskazuje na jego dynamiczny rozwój. Oprócz większości nowych budynków dużym zainteresowaniem chętnych na powierzchnie cieszyły się również budynki o niższym standardzie, co wynika z lepszego dopasowania stawek czynszowych do potrzeb mniej wymagających najemców.

Wykres 5

### Roczne wielkości podaży



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF, (p) Prognoza

Tabela 1

### Największe budynki biurowe ukończone w 2015 roku

BUDYNEK / STREFA	POWIERZCHNI A BIUROWA (M KW.)	DEWELOPER
Postępu 14 / Południe Górne	35 000	HB Reavis
Royal Wilanów / Południowy Wschód	29 800	Capital Park
Spektrum Tower / Ścisłe Centrum	27 300	Europa Capital
Domaniewska Office Hub / Południe Górne	27 000	PHN
Multimedialny Dom Plusa / Południe Górne	22 700	White Stone Development
Pacific Office Building / Południe Górne	17 600	Kronos Real Estate

Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Tabela 2

### Największe transakcje najmu zawarte w 2015 roku

NAJEMCA	POW. BIUROWA (M KW.)	BUDYNEK	TYP TRANSAKCJI
Samsung Electronics	21 100	Warsaw Spire - Tower	Nowa umowa
PZU	17 500	Konstruktorska Business Center	Nowa umowa
mBank	17 500	Pałac Jabłonowskich	Renegocjacja
EY	13 500	Rondo 1	Renegocjacja
Aviva	12 000	Gdański Business Center II C	Pre-let
HP	10 400	University Business Center II	Renegocjacja
P4	10 200	Marynarska BP	Renegocjacja i ekspansja

Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

## Pustostany

W wyniku wzrostu zapotrzebowania najemców odnotowaliśmy kolejny kwartalny spadek stopy pustostanów, która na koniec roku wyniosła 12,3%. Był to wynik niższy o blisko 0,7 p.p. niż w III kw. ubiegłego roku i o prawie 1,1 p.p. w porównaniu z końcem 2014 r. Obecna stopa pustostanów jest najniższą wartością od końca I kw. 2014 r., kiedy to wyniosła 12,5%.

Najwięcej wolnej powierzchni czekało na najemców w strefach Południe Górne (181 200 m kw.) i Obrzeża Centrum (106 600 m kw.).

Średnia stopa pustostanów w strefach centralnych wyniosła 13,4%, natomiast poza centrum znalazła się na poziomie 11,8% (spadek odpowiednio o 1,9 i 0,7 p.p. w stosunku do grudnia 2014 r.).

Najwyższe wartości stóp pustostanów odnotowaliśmy w strefach Wschód i – tradycyjnie już – Północ, gdzie jednocześnie oddano do użytku stosunkowo niewiele nowej powierzchni.

W 2016 roku, w związku z planowaną wysoką podażą i zaledwie 40-procentowym wskaźnikiem wynajęcia projektów w budowie, prognozujemy możliwy wzrost stopy pustostanów do poziomu powyżej 15%.

## Czynsze

Aktualna sytuacja na rynku sprzyja najemcom. Dotyczy to zarówno firm z wygasającymi umowami, jak i tych, które dopiero planują rozwój przy wykorzystaniu nowoczesnych zasobów biurowych.

W ciągu ostatniego roku obniżka czynszów objęła przede wszystkim powierzchnie w centrum miasta – w najlepszych budynkach stawki bazowe spadły do 24 euro/m kw./miesiąc, czyli były o 4% niższe niż na koniec 2014 r.

Poza centrum w dobrze zlokalizowanych i nowoczesnych budynkach czynsze mieściły się średnio w przedziale 13–15,5 euro/m kw./miesiąc, w wyjątkowych przypadkach osiągając poziom 16,5 euro/m kw./miesiąc

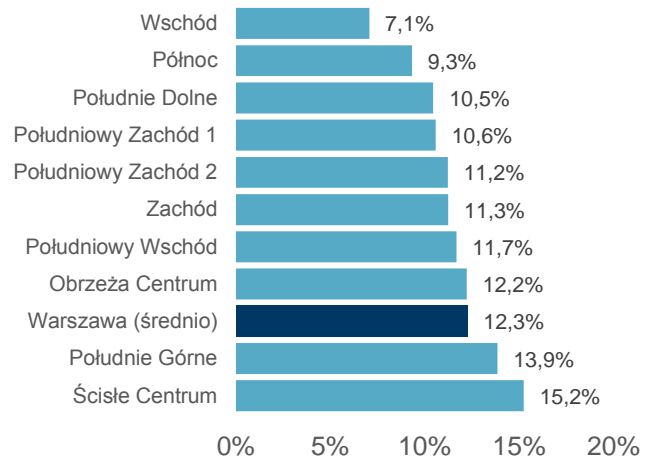
Aby zachęcić najemców, deweloperzy wciąż stosują agresywną politykę cenową. Dodatkowe zachęty, takie jak zwolnienia z czynszu oraz partycypacja w kosztach aranżacji powierzchni, pozwalają na znaczne obniżenie całkowitych kosztów najmu.

Stawki efektywne są nawet o 25% niższe od nominalnych, przy czym wysokość czynszu efektywnego w nowych projektach jest w większości uzależniona od stopnia zaawansowania realizacji oraz wielkości i prestiżu najemcy.

W 2016 r. ze względu na dużą liczbę projektów w realizacji presja na stawki czynszowe utrzyma się, zwłaszcza w budynkach o niższym standardzie i położonych w mniej popularnych lokalizacjach.

Wykres 6

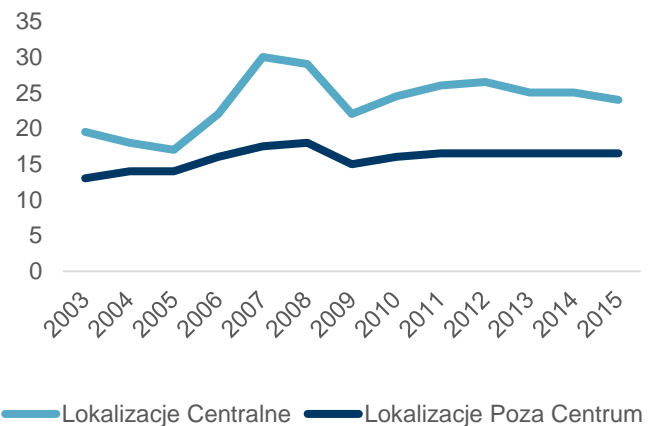
### Stopa pustostanów w podziale na strefy, IV kw. 2015 r.



Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

Wykres 7

### Czynsze za najlepsze powierzchnie biurowe (euro za m kw. za miesiąc)

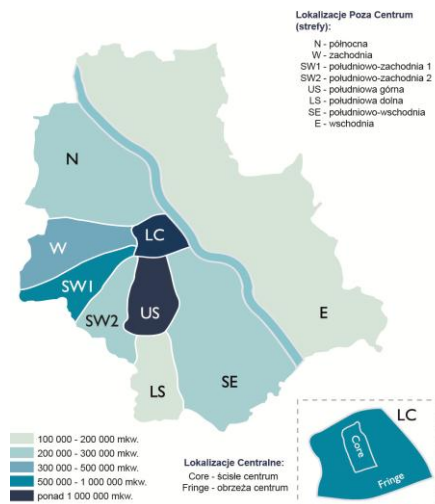


Źródło: Cushman & Wakefield, PORF

## Definicje

<b>Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej</b>	Obiekty biurowe zbudowane po 1989 roku lub zmodernizowane przynajmniej do standardu klasy B.
<b>Popyt brutto</b>	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 / renowacji.
<b>Popyt netto</b>	Łączny wolumen transakcji najmu, z wyłączeniem przedłużeń dotychczasowych umów / renowacji.
<b>Absorpcja netto</b>	Zmiana netto zajmowanej przez najemców powierzchni uwzględniająca zmianę wielkości powierzchni niewynajętej oraz nowej podaży w analizowanym okresie czasu.
<b>Czynsz za najlepsze lokale</b>	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.
<b>PORF</b>	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.

## Strefy powierzchni biurowej



## Standardowe warunki najmu

<b>Czynsz</b>	Czynsz miesięczny, płatny z góry, najczęściej ustalony w EUR, płatny w PLN
<b>Indeksacja</b>	Wzrost czynszu zwykle indeksowany jest według wskaźnika European CPI lub HCPI
<b>Opłata eksploatacyjna</b>	Opłata ponoszona przez najemcę z tytułu kosztów i wydatków, związanych z eksploatacją i funkcjonowaniem powierzchni wspólnych w budynku (w wysokości wskaźnika udziału użytkowanej przez siebie powierzchni brutto w łącznej powierzchni biurowej budynku) Ustalana i płatna w PLN
<b>Długość trwania umowy najmu</b>	Standardowo 5 lat
<b>Zachęty dla najemców</b>	Okresy wolne od czynszu Dopłaty do aranżacji powierzchni
<b>Kaucja</b>	3-miesięczna gwarancja lub depozyt bankowy
<b>Standard dostarczenia powierzchni</b>	Właściciele budynków pokrywają koszty związane z aranżacją powierzchni wspólnych (hol wejściowy, korytarze) oraz wydatki związane ze standardowym wyposażeniem powierzchni

## EMEA

**John Forrester**  
Chief Executive  
+44 (0)20 3296 3000  
[john.forrester@cushwake.com](mailto:john.forrester@cushwake.com)

## Powierzchnie Biurowe

**Richard Aboo**  
+48 22 820 20 20  
[richard.aboo@cushwake.com](mailto:richard.aboo@cushwake.com)

## Doradztwo i Analizy Rynkowe

**Kamila Wykrota**  
+48 22 820 20 20  
[kamila.wykrota@cushwake.com](mailto:kamila.wykrota@cushwake.com)

## Wyceny

**Mark Freeman**  
+48 22 222 30 00  
[mark.freeman@cushwake.com](mailto:mark.freeman@cushwake.com)

## Polska

**Charles Taylor**  
Dyrektor biura w Polsce  
+48 22 820 20 20  
[charles.taylor@cushwake.com](mailto:charles.taylor@cushwake.com)

## Powierzchnie Handlowe

**Renata Kusznierska**  
+48 22 820 20 20  
[renata.kusznierska@cushwake.com](mailto:renata.kusznierska@cushwake.com)

## Zarządzanie Nieruchomościami

**Christopher Rasiewicz**  
+48 22 222 30 00  
[christopher.rasiewicz@cushwake.com](mailto:christopher.rasiewicz@cushwake.com)

## Usługi dla Najemców

**Ian Scattergood**  
+48 22 820 20 20  
[ian.scattergood@cushwake.com](mailto:ian.scattergood@cushwake.com)

## Polska

**Alan Colquhoun**  
Chair  
+48 22 222 30 00  
[alan.colquhoun@cushwake.com](mailto:alan.colquhoun@cushwake.com)

## Powierzchnie Przemysłowe i Logistyczne

**Tom Listowski**  
+48 22 820 20 20  
[tom.listowski@cushwake.com](mailto:tom.listowski@cushwake.com)

## Rynki Kapitałowe

**James Chapman**  
+48 22 820 20 20  
[james.chapman@cushwake.com](mailto:james.chapman@cushwake.com)

## Zarządzanie Projektami i Doradztwo

**Andrew Frizell**  
+48 22 820 20 20  
[andrew.frizell@cushwake.com](mailto:andrew.frizell@cushwake.com)

### 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.

To see a full list of all our publications please go to [cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com) or download the Research App

Cushman & Wakefield (Lumen)  
Złota 59  
Warszawa, 00-120  
tel. +48 22 222 30 00  
fax +48 22 222 30 01  
email [info.poland@cushwake.com](mailto:info.poland@cushwake.com)

Cushman & Wakefield (Metropolitan)  
Plac Pilsudskiego 1  
Warszawa, 00-078  
tel. +48 22 820 20 20  
fax +48 22 820 20 21  
email [info.poland@cushwake.com](mailto:info.poland@cushwake.com)

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)