

■ Q3 2020

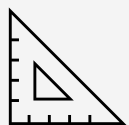
 HAMILTON
INTERNATIONAL

Warszawski Rynek Biurowy



■ Dane rynkowe III kw. 2020

Warszawa / Rynki regionalne



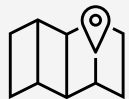
5,82 / 5,5 mln m²

zasoby



131 500 / 80 000 m²

nowa podaż



110 000 / 220 000 m²

popyt



690 000 / 950 000 m²

powierzchnie w budowie



9,5% / 10,2%

wskaźnik pustostanów

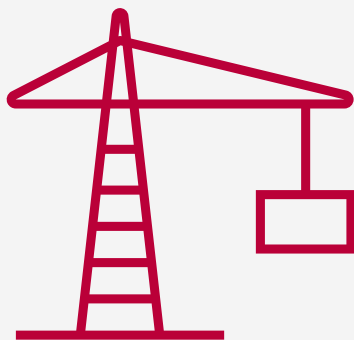
■ Stawki czynszów

- Poziom czynszów utrzymuje się na stałym, niezmiennym poziomie. Najatrakcyjniejsze powierzchnie biurowe w Centrum wyceniane są na 25 EUR/m².
- Poza Centrum stawka bazowa kształtuje się na poziomie 15,00-15,50 EUR/m²/miesiąc.
- W budynkach starszych czynsze wynoszą odpowiednio 16,00 – 19,00 EUR/m²/miesiąc w Strefach centralnych i około 12,00 – 14,00 EUR/m²/miesiąc poza Centrum.



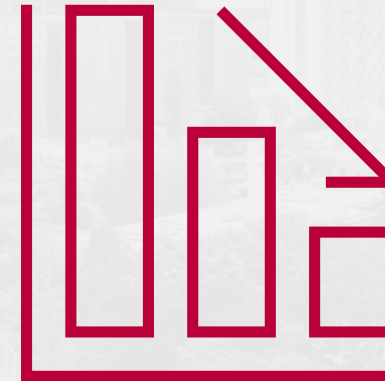
■ Deweloperzy nie zwalniają tempa

- Pomimo trudnej sytuacji ekonomicznej ponad 130 000 m² nowej powierzchni biurowej zostało dostarczonych na rynek warszawski.
- Prawie 70% stanowią dwa budynki z kompleksu The Warsaw HUB gdzie najemcy już rozpoczęli swoją pracę.



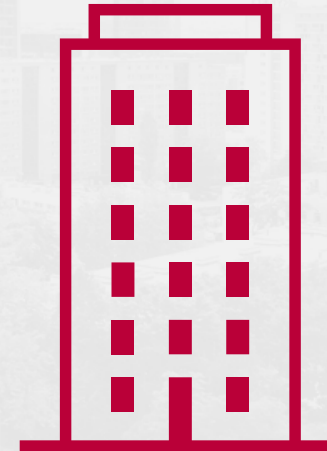
■ Niższy popyt efektem trudnej sytuacji ekonomicznej

- **447 500 m²** – tyle wyniósł popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku. Najwyższą aktywność najemców, w wysokości **195 400 m²** wynajętej nowoczesnej powierzchni biurowej, zanotowano w II kw. bieżącego roku. Natomiast w okresie od początku lipca do końca września zaobserwowano najniższą aktywność najemców w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku – **113 200 m²**. Niezmiennie, strefy Centrum oraz Mokotów cieszyły się największym zainteresowaniem najemców.
- Struktura popytu w III kw. 2020 roku przedstawia się następująco: **47,9%** – nowe umowy najmu (wliczając umowy przednajmu), **47,6%** – renegotiacje obowiązujących kontaktów, **4,5%** – ekspansje.
- Renegocjacje były największymi transakcjami w III kwartale 2020 roku, podpisane między innymi przez: Medicover (6200 m kw.) w Equator II, Santander (5500 m kw.) i DLA Piper (5300 m kw.) w budynku Atrium 2.



■ Podaż i pustostany

- 5 822 400 m² – tyle wyniosły zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie pod koniec III kwartału 2020 roku.
- W III kwartale 2020 roku oddanych do użytku zostało sześć projektów biurowych na stołeczny rynek, jest to około 131 500 m² nowoczesnej powierzchni biurowej. Największe z nich to kompleks The Warsaw HUB mieszczący w dwóch budynkach łącznie 89 000 m kw. oraz budynek Biura przy Warzełni (24 000 m²), oba zlokalizowane w strefie Centrum. Dodatkowo na rynek dostarczono 11 900 m kw. powierzchni biurowej w strefie Jerozolimskie - The Park 7 (10 000 m²) oraz Bolero Office Point II (1900 m²). Kolejnymi budynkami były oddane w strefie Mokotów Kolonia Sielce Office (2600 m²) oraz biurowiec Kosmatki 8 (4000 m²) w strefie Wschód.
- Na koniec września bieżącego roku wskaźnik pustostanów w stolicy osiągnął wartość 9,6% (wzrost o 1,7 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost o 1,4 pp. w odniesieniu do porównywalnego okresu w 2019 roku). Całkowita dostępna powierzchnia biurowa wynosiła 559 200 m². W strefach centralnych współczynnik pustostanów wyniósł 8,4%, natomiast poza centrum miasta sięgnął 10,4%.
- Nowym trendem jest zwiększona podaż powierzchni biurowej przeznaczonej na podnajem. Jest wiele powodów dla których firmy decydują się na takie rozwiązanie, a znaczna część z nich jest konsekwencją strategii przyjętej jeszcze przed wybuchem pandemii.



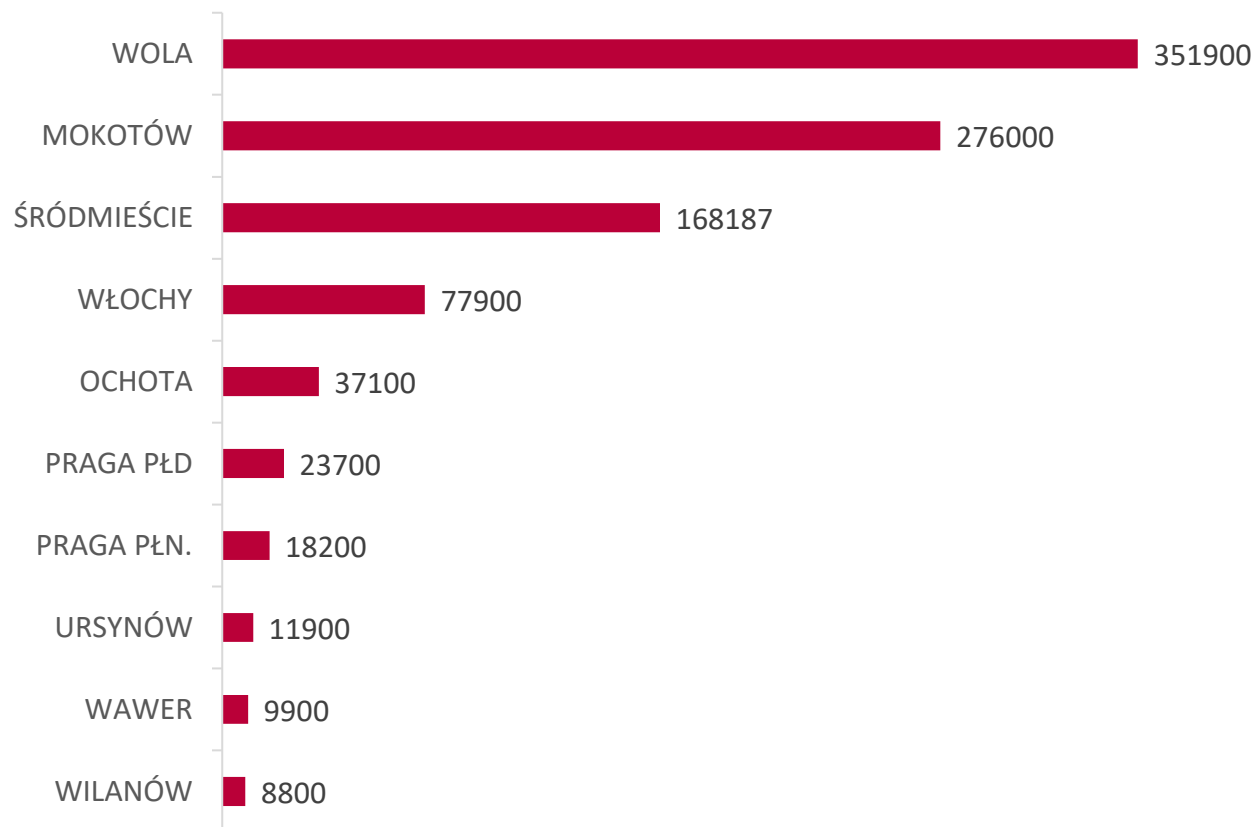
Wolna

■ powierzchnia biurowa

- Liderem nadal pozostaje Wola (głównie okolice Ronda Daszyńskiego), gdzie w budowie jest aktualnie przeszło 350 000 metrów kwadratowych nowoczesnej powierzchni biurowej.



Wolna powierzchnia w budynkach oddanych i budowanych



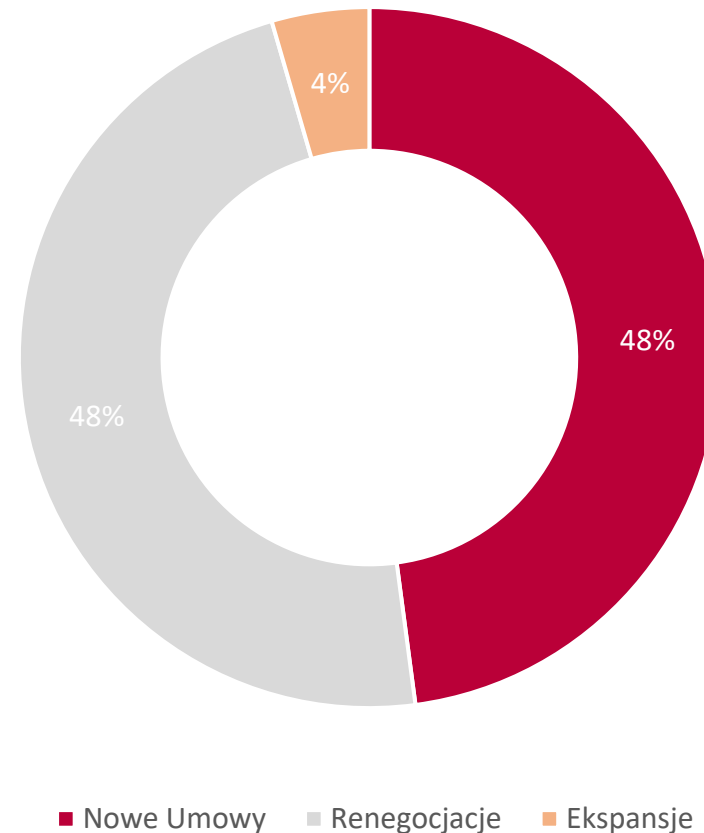
■ Wybrane projekty w trakcie budowy

Nazwa Projektu	Powierzchnia całkowita (m ²)	Właściciel / Deweloper
Forest	72 000	HB Reavis
Varso Tower	69 000	HB Reavis
Warsaw UNIT	57 000	Ghelamco Poland
Mennica Legacy Tower I	51 000	Golub Gethouse
Skyliner	45 000	Karimpol
Skysawa	34 000	Polski Holding Nieruchomości
Widok Towers	31 000	Commerz Real AG; S + B Gruppe
Central Point	18 000	Immobel Poland
Bolero Office Point II	14 000	Real Management
Intraco Pime	12 800	Polski Holding Nieruchomości
Fabryka PZO	10 000	White Star Real Estate
Bohema	7 000	Okam Capital

Struktura najmu w Warszawie

- W okresie od lipca do końca września 2020 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom – 47,9% (włączając umowy przednajmu).
- Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 47,6% zarejestrowanego popytu, a ekspansje – 4,5%.

Struktura najmu w Warszawie



■ Umowy najmu w dobie pandemii

- Kryzys będący następstwem pandemii COVID-19 zmusił wielu najemców do ograniczenia działalności. W konsekwencji klienci często zwracali się do nas z pytaniem o możliwość uelastycznienia zobowiązań — tradycyjnie większość umów najmu zawierana jest na czas oznaczony.
- Przesłanki do zakończenia umowy przed czasem są bardzo restrykcyjne, a tzw. break option jest rzadko praktykowana w nowoczesnych biurach. Większość firm, którym umowy kończyły się w pierwszym kwartale 2020 roku lub później krótkoterminowo przedłużało umowy tylko do końca roku, aby przeczekać ten trudny okres.
- Znaczącym czynnikiem ryzyka była sytuacja w szkołach. Uczniowie wrócili na pewien czas do szkół, ale dyrektorzy mogli decydować o przejściu w tryb hybrydowy (tj. częściowo zdalny) w przypadku występowania zakażeń. Oznaczało to, że pracownicy mający dzieci nie mogli przez pewien czas wracać do biur.
- Innym, być może trwalszym, czynnikiem była zmiana w kulturze pracy. W większości firm praca zdalna zdała egzamin. Zarówno pracodawcy, jak i pracownicy chwalą sobie ten sposób wykonywania swoich zadań. Trudno ocenić jak długo utrzyma się ten trend, ale z pewnością będzie miał wpływ na decyzję najemców w najbliższych miesiącach.
- Duża absencja pracowników skutkowałą zwiększeniem się podaży ofert podnajmu powierzchni. Firmy decydowały się na podnajęcie części lub w całości biur wynajmowanych na czas oznaczony. To dobra okazja dla nowych najemców (i podnajemców). Oznacza możliwość najmu atrakcyjnej powierzchni na elastycznych warunkach.
- Przy zawieraniu nowych umów firmy coraz bardziej zwracały uwagę na możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy ze strony najemcy. Duże firmy, mające rezerwy finansowe, nie odczuwały kryzysu tak znacznie, jak mali przedsiębiorcy, którzy muszą walczyć o przetrwanie. Mimo to, najemcy bez większych wyjątków oczekują, że uda się wprowadzić możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy w sytuacji niespodziewanej i utrudniającej prowadzenie działalności.



Zapraszamy do kontaktu



Michał Porzycki
Associate Director
+48 734 219 814
michal@hamilton-commercial.com



Mateusz Byczenko
Consultant
+48 734 219 813
mateusz@hamilton-commercial.com