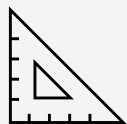


■ Q4 2020

Warszawski Rynek Biurowy

■ Dane rynkowe IV kw. 2020

Warszawa / Rynki regionalne



5,91 / 5,79 mln m²

zasoby



75 800 / 393 300 m²

nowa podaż



9,9% / 12,7%

wskaźnik pustostanów



■ Nowa podaż

Niemal sześć milionów metrów kwadratowych - tyle wynosiły zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie na koniec grudnia ubiegłego roku. W ostatnim kwartale 2020 roku na stołeczny rynek dostarczono trzy nowoczesne projekty:

- Mennica Legacy Tower - 47 900 m²
- Lixa A - 22 100 m²
- Lixa B - blisko 5 800 m²

Łącznie rynek wzbogacił się o około 75 800 m² nowoczesnej powierzchni.

Wszystkie wspomniane projekty są zlokalizowane w strefie Centrum - Zachód.



■ Wskaźnik pustostanów

Pod koniec 2020 zaobserwowaliśmy wzrost wskaźnika pustostanów. Wartość 9,9% oznacza wzrost o 0,3 punktu procentowego w porównaniu z trzecim kwartałem 2020 i o 2,1 punktu procentowego rok do roku.

Współczynnik pustostanów jest większy poza centrum, gdzie wynosi 10,8%. Dla porównania w strefach centralnych współczynnik ten wynosi 8,5%.

W ostatnim kwartale ubiegłego roku dostępność powierzchni biurowej osiągnęła około 583 500 m².



■ Zasoby rynków regionalnych

Łączne zasoby powierzchni biurowej na rynkach regionalnych są porównywalne do warszawskich. W ośmiu największych miastach regionalnych znajdziemy w sumie około 5,79 milionów metrów kwadratowych. Liderem jest Kraków. W dawnej stolicy zlokalizowane jest 1 554 900 m². Następne są Wrocław (1 226 300 m²) oraz Trójmiasto (888 600 m²).

Największe projekty dostarczone w czwartym kwartale 2020 to katowicki Face2Face B (Echo Investment) o powierzchni 26 200 m², Hi Piotrkowska w Łodzi (Master Management Group) o powierzchni 21 000 m² oraz krakowski projekt Unity Tower (GD&K Group oraz Eurozone Equity) o powierzchni 15 600 m².

Łącznie w regionach oddano obiekty o powierzchni 393 300 m². Najwięcej w:

- Krakowie (ok. 140 700 m²),
- Katowicach (61 300 m²),
- Trójmieście (60 300 m²).

736 000 m² - tyle wolnej powierzchni pozostawało na rynkach regionalnych pod koniec ubiegłego roku. Tutaj również można zaobserwować rosnący współczynnik pustostanu. W czwartym kwartale stopa wyniosła 12,7%, czyli o 0,8 punktu więcej niż w poprzednim kwartale i o 3,1 punkta więcej niż w analogicznym okresie 2019 roku. Przoduje Łódź, gdzie bez najemcy pozostawało 16,4%. Na drugim końcu znalazł się Szczecin ze współczynnikiem pustostanów na poziomie 6,9%.



■ Aktywność najemców

Popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe w 2020 roku był z oczywistych względów zróżnicowany. Na przestrzeni całego roku w Warszawie wyniósł on 602 000 m². Największą aktywność najemców można było odnotować w II kwartale, kiedy popyt wyniósł ponad 194 200 m² wynajętej powierzchni.

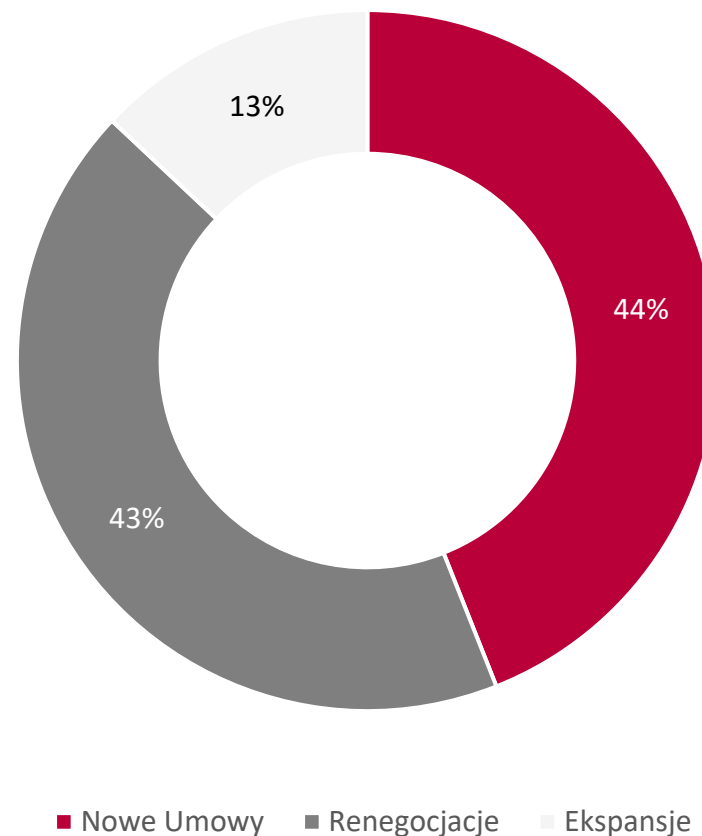
Drugą najwyższą aktywność można było zauważyć właśnie w kwartale IV. Wyniosła ona ponad 160 400 m². Tradycyjnie, najemcy najchętniej decydowali się na biura zlokalizowane w centrum. Zainteresowanie przenosi się w stronę strefy Centrum-Zachód. Zajmująca zazwyczaj drugą pozycję strefa Mokotów ustąpiła miejsca Korytarzowi Jerozolimskie.



■ Struktura najmu w Warszawie

W czwartym kwartale 2020 roku nowe umowy stanowiły dominujący element struktury popytu. Wliczając umowy przednajmu, nowe umowy stanowiły 44% popytu. Niewiele mniejszy, bo wynoszący 43%, udział miały renegotiacje. Ekspansje z kolei osiągnęły wartość 13%.

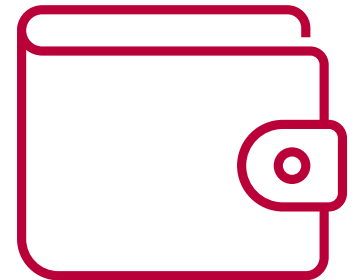
Struktura najmu w Warszawie



■ Transakcje

W kwartale zamykającym rok 2020 doszło do kilku transakcji wartych uwagi. Poufny najemca renegotjował warunki najmu w budynku Gdański Business Center I A. Wielkość tej transakcji wyniosła ponad 12 400 m². Druga duża transakcja to umowa przednajmu podpisana przez Leroy Merlin w budynku Forest II na ponad 12 200 m². Ekspansji na blisko 9 700 m² dokonał też jeden z najemców The Warsaw HUB.

Powierzchnia	Rodzaj	Budynek	Klient
>12 400 m ²	Renegocjacja	Gdański Business Center I A	Poufny
>12 200 m ²	Umowa przednajmu	Forest II	Leroy Merlin
~9700 m ²	Ekspansja	The Warsaw HUB C	Poufny



■ Struktura najmu i transakcje na rynkach regionalnych

Tendencje obserwowane w Warszawie są też widoczne na rynkach regionalnych. W 2020 roku zarejestrowano o 16% mniej transakcji niż w roku 2019. Całkowity wolumen ubiegłego roku wyniósł 582 200 m². W okresie od października do grudnia 2020 najemców znalazło o 26% mniej powierzchni niż w tym samym okresie w roku 2019. Na przestrzeni 2020 roku 156 600 m² powierzchni wynajęto w Krakowie, a na drugim miejscu uplasował się Wrocław, gdzie wynajęto 128 400 m².

Podobnie jak w stolicy, większą część struktury popytu stanowiły nowe umowy. Ten element wyniósł 47% przy wliczeniu umów przednajmu oraz powierzchni wykorzystywanych przez właściciela nieruchomości na potrzeby własne. Dziewięć punktów procentowych mniej, czyli 38% popytu stanowiły renegotjacje i przedłużenia istniejących umów. 13% popytu przypadło na ekspansję. W czwartym kwartale dysproporcja zwiększyła się na korzyść nowych umów, na które przypadło 57% popytu. Renegocjacje wyniosły 35%, a ekspansje kolejne 5%.

Również na rynkach regionalnych w 2020 roku doszło do kilku interesujących transakcji. Allegro podpisało umowę przednajmu w budowanym w Poznaniu projekcie Nowy Rynek D1 na 26 000 m². W krakowskim biurowcu Axis swoje zobowiązanie na 20 000 m² odnowiło ABB. Dwie duże transakcje przednajmu miały miejsce w Katowicach i Łodzi, odpowiednio w Global Office Park A2 (16 600 m²), gdzie najemcą zostanie ING Tech Poland oraz w budynku Fuzja (16 300 m²) z Fujitsu Technology Solutions. W krakowskim Tertium Business Park II na wynajem 14 500 m² zdecydował się nieujawniony klient.





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