

NOVA WOLA
13-18

COB
15-23

ALEJE
JEROZOLIMSKIE
12,5-16,5

SŁUŻEWIEC
10,5-13,5

Czynsze wywoławcze
(EUR/mkw./miesiąc)

5,28 mln mkw.
Zasoby

275.400 mkw.
Podaż*

11,7%
Wskaźnik
pustostanów

377.200 mkw.
Absorpcja*

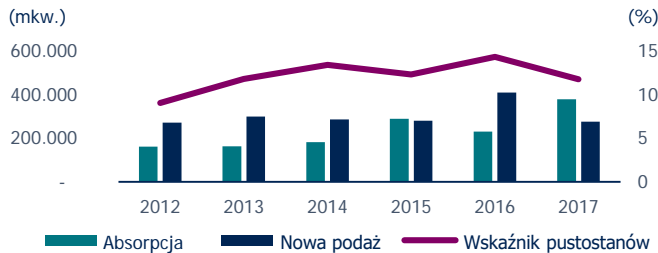
Warszawa
POLSKA

* I-IV kw. 2017 r.

Warszawa w liczbach

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wzrost PKB	2,55	3,48	3,36	3,42	6,22 ^P	4,14 ^P
Wartość dodana brutto (Euro)	44.504	46.323	47.831	49.246	52.449 ^P	54.613 ^P
Siła robocza (tys.)	1.030,1	1.007,2	1.094,6	1.150,6	1.123,4 ^P	1.123,4 ^P
Zatrudnienie w sektorze FSB (tys.)	437,2	436,1	459,8	483,0	493,3	498,4 ^P
Bezrobocie (%)	4,1	4,9	4,5	3,7	3,0	2,3 ^d
Bezrobocie (ILO %)	3,9	4,2	3,8	3,3	2,8	1,7 ^P
Wynagrodzenie (PLN)	5.078	5.226	5.386	5.586	5.740	5.646 ^d

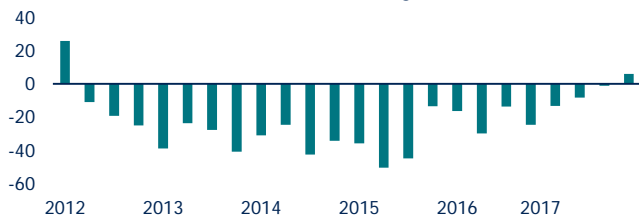
Trendy rynkowe



Największe transakcje najmu

Obiekt	Strefa	Najemca	mkw.
Generation Park X	City Centre West	Citi Service Center Poland	18.600
Harmony Office Centre A	Mokotów	Millennium Bank	18.300
Atrium Garden	Central Business District	JP Morgan	15.550
Łopuszańska Business Park B	Al. Jerozolimskie	Alior Bank	13.440
Postępu 14	Mokotów	AstraZeneca	13.200

Wskaźnik nastrojów na rynku najmu biur w Polsce



Okiem eksperta



Przejsiowe ograniczenie nowej podaży powoduje, że większym najemcom trudniej będzie znaleźć odpowiednią powierzchnię w realizowanych budynkach. W wielu przypadkach prowadzi to do nieznacznej wzmożenia pozycji wynajmujących.

**– Bartek Włodarski, Partner,
Dział Reprezentacji Najemców Biurowych**

Dane statystyczne na podstawie NUTS-3 region PL127 | p – prognoza | d – dane statystyczne | FSB – liczba miejsc pracy w sektorze usług finansowych i biznesowych | Absorpcja – wzrost wielkości wynajętej powierzchni w określonym czasie | Bezrobocie – bezrobocie rejestrowane (GUS) | Wynagrodzenie – średnie miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (GUS) | **Wskaźnik nastrojów na rynku najmu stworzony został w oparciu o kwartalną ankietę RICS dla rynku nieruchomości komercyjnych i obliczany jest z uwzględnieniem czynników takich jak podaż, popyt i oczekiwania rynkowe. Wyższa wartość wskaźnika wskazuje na trudniejsze warunki dla najemców i tym samym presję na wzrost stawek czynszowych.

Prognoza gospodarcza

Dzięki wzrostowi gospodarczemu i pozytywnym nastrojom wśród przedsiębiorców, rynek powierzchni biurowej w Warszawie nadal rozwija się dynamicznie. Wzrost PKB w stolicy w bieżącym roku może wynieść 4,14%. Wzrost liczb miejsc pracy powoduje spadek stopy bezrobocia, która we wrześniu wyniosła w Warszawie 2,3% i była niższa od średniej krajowej o 4,5 punktu procentowego. Wskaźnik ten znajduje się już poniżej poziomu powodującego presję na płace, które w grudniu wyniosły 5.841 zł (wzrost o 7,5% rok do roku). Dodatnie saldo migracji i wzrost wskaźnika urodzeń przyczyniają się do szybkiego wzrostu liczby mieszkańców stolicy. Warszawa wciąż jest atrakcyjna dla najemców dzięki znacznemu potencjałowi edukacyjnemu. Obecnie region zajmuje 1. miejsce w Polsce pod względem liczby osób studiujących na najbardziej cenionych przez pracodawców kierunkach INT (Informatyka, Nauki Ścisłe i Technologia), na których kształci się prawie 45,5 tys. studentów.

Rynek powierzchni biurowej

Na koniec 2017 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej wyniosły 5,28 mln mkw. Od początku roku do użytku oddano 275.400 mkw., m.in. dzięki ukończeniu następujących projektów: Business Garden II etap (54.800 mkw.), West Station II (35.000 mkw.), D48 (23.400 mkw.). W budowie wciąż pozostaje ponad 750 tys. mkw. Inwestycją wzbudzającą duże zainteresowanie jest budowa najwyższego obiektu w Polsce – biurowca Varso, którego planowana powierzchnia będzie wynosić prawie 140 tys. mkw., a termin oddania przypada na rok 2020. Ilość pustostanów na koniec roku wyniosła 615.700 mkw., co stanowiło 11,7% całkowitych zasobów biurowych miasta (spadek o 2,5 p.p. rok do roku). W całym 2017 roku podpisano umowy najmu obejmujące łączną powierzchnię 832.000 mkw. co jest wynikiem o 10% lepszym od roku 2016. Absorpcja powierzchni biurowej osiągnęła rekordowy wynik w 2017 roku i wyniosła 377.200 mkw.

Trendy na rynku najmu

Korekta warunków najmu – w najbliższych dwóch latach w Warszawie spodziewamy się zmniejszenia aktywności podażowej. Wraz z niesłabnącym popytem pozycja wynajmujących będzie się umacniać. Poziom zachęć dla najemców powinien ulec korekcie. Dopiero w 2020 r. planowane jest oddanie rekordowej ilości powierzchni biurowej i zapalenie luki podażowej.

Brexit – po wyjściu Wielkiej Brytanii z UE w Warszawie możemy oczekiwać powstania dużej liczby miejsc pracy, głównie w sektorze firm finansowych i technologicznych średniej wielkości, które poszukują wielu pracowników i mogą zaferować wynagrodzenia na średnim poziomie. Wyjście przez Wielką Brytanię z Unii Europejskiej planowo powinno nastąpić w pierwszej połowie 2019 r.

Zmiana MSSF – nadchodzące zmiany standardu mogą wymusić na niektórych najemcach, jak i całym rynku, konieczność dostosowania się do nowej sytuacji. Długoterminowe umowy najmu mogą okazać się mniej atrakcyjne, w szczególności dla dużych międzynarodowych podmiotów i wpłynąć na ich decyzję o zakupie lub wybudowaniu obiektów na własne potrzeby.

Wskaźnik nastrojów na rynku biurowym

Wskaźnik nastrojów na rynku najmu powierzchni biurowej w Polsce (Occupier Sentiment Index, OSI)** w IV kw. 2017 r. wyniósł 5,6 i był wyższy o 18 punktów względem średniej dla ostatnich 4 kwartałów. Wskazuje to na stabilny wzrost zainteresowania najemców w większości lokalizacji w Polsce, dzięki czemu, pomimo wysokiej podaży, czynsze pozostają stabilne.