

Raport Cushman & Wakefield: Rynek powierzchni biurowych w Warszawie w III kwartale 2018 r.

- Całkowity wolumen transakcji inwestycyjnych w pierwszych trzech kwartałach 2018 roku na warszawskim rynku biurowym wyniósł 1,14 mld EUR i był trzykrotnie wyższy niż w analogicznym okresie 2017 roku.
- 17% powierzchni będącej obecnie w budowie i planowanej do oddania do 2020 roku zostało już zabezpieczone umowami przednajmu.
- Po podpisaniu dwóch umów najmu w budynku zachodnim kompleksu Mennica Legacy Tower oraz Europejski Offices, WeWork stał się największym operatorem powierzchni coworkingowej w Warszawie. Łączna powierzchnia operatora w czterech dotychczas zabezpieczonych lokalizacjach wynosi już 28 500 mkw. Oficjalne otwarcie pierwszego biura zlokalizowanego w biurowcu CEDET planowane jest pod koniec 2018 roku.
- Absorpcja powierzchni biurowej zanotowana w pierwszych trzech kwartałach 2018 roku przewyższyła wielkość nowej podaży w tym okresie.

Warszawa, 25 października 2018 – Międzynarodowa firma doradcza Cushman & Wakefield podsumowuje III kwartał br. na warszawskim rynku nowoczesnych powierzchni biurowych w raporcie: „MARKETBEAT - RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE - III KW. 2018 R.”

- Przewidujemy, że rok 2018 zakończy się rekordowym wolumenem transakcji inwestycyjnych przy dużym udziale obrotów na rynku nieruchomości biurowych. Warszawa jest nadal preferowanym kierunkiem inwestycyjnym wśród inwestorów debiutujących na rynku oraz reprezentujących kapitał core, a tegoroczna oferta obiektów będących w budowie spełnia ich oczekiwania. Kilka transakcji najmu zawartych w 2018 roku dotyczyło powierzchni coworkingowej i inwestorzy coraz chętniej podpisują umowy z najemcami z tego szybko rozwijającego się segmentu. Największą aktywność inwestycyjną nadal wykazują podmioty z Niemiec, Republiki Południowej Afryki i Ameryki Północnej, ale inwestorzy koreańscy będą coraz odważniej wchodzić na warszawski rynek, o czym mogą świadczyć dwie transakcje z udziałem kapitału koreańskiego, które zostaną sfinalizowane w COB pod koniec bieżącego roku. Warszawa nadal będzie bardzo atrakcyjną lokalizacją dla wielu różnych inwestorów, aczkolwiek podaż obiektów w budowie na 2019 rok jest ograniczona – powiedział Soren Rodian Olsen, Partner, dyrektor działu rynków kapitałowych, Cushman & Wakefield.

Na koniec września br. całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły łącznie 5,42 miliona mkw. Niski wynik podaży w III kwartale br. (w stolicy oddano zaledwie 16 300 mkw. w dwóch projektach - Park Avenue oraz Koneser Centrum Praskie – bud. C.) spowodowany był kumulacją oddania do użytku prawie 150 000 mkw. w II kwartale tego roku. Według prognoz Cushman & Wakefield do końca 2018 roku do użytku oddane zostanie jeszcze 48 800 mkw., a w latach 2019 i 2020 odpowiednio 209 600 mkw. i 405 100 mkw.

Całkowita aktywność najemców na warszawskim rynku biurowym na koniec września 2018 r. wyniosła 634 700 mkw. (8% więcej niż w 2017 roku). Natomiast w samym III kwartale 2018 roku popyt w stolicy wyniósł 209 000 mkw. i był o 7% wyższy w stosunku do analogicznego okresu w 2017 roku. Największymi zarejestrowanymi transakcjami najmu były: renegotjacja oraz ekspansja firmy Deloitte w budynku Q22 (22 100 mkw.), umowa przednajmu międzynarodowego operatora powierzchni coworkingowych WeWork w zachodnim budynku

Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül
Cushman & Wakefield
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Piotr Sutkowski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 417; 509 524 876
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Marek Czarski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 706; 502 502 432
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Mennica Legacy Tower (14 200 mkw.) oraz renegotiacja powierzchni najmu przez firmę Nestle w budynku Nestle House (9 500 mkw.) W wolumenie transakcji najmu w III kwartale br. dominowały nowe umowy (56%), przed renegotiacjami (34%) i ekspansjami (11%).

- *Umowy przednajmu objęły 34 200 mkw., dzięki czemu w budynkach będących obecnie w budowie wynajęte jest już łącznie 17% powierzchni. Z tego 24% powierzchni wynajętej jest w budynkach planowanych do oddania w 2019 roku, a 12% w budynkach, które wejdą na rynek w 2020 roku. Największym zainteresowaniem cieszy się strefa Centrum Zachód, gdzie udział powierzchni wynajętej w budynkach planowanych do oddania do końca 2020 roku wynosi 22% – powiedział Jan Szulborski, konsultant w dziale Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, autor raportu.*

W strukturze popytu analitycy firmy Cushman & Wakefield wskazują również na dużą aktywność operatorów powierzchni coworkingowych, którzy w III kw. 2018 roku wynajęli łącznie 26 900 mkw. Najaktywniejszym graczem w tym segmencie jest firma WeWork, która w czterech lokalizacjach zabezpieczyła już 28 500 mkw. Ponadto, w III kw. 2018 roku zawarto umowy najmu w budynku Chmielna 89 (UMA Coworking), Wola Retro (New Work Offices) oraz NeoPark B (New Work Offices). Według prognoz międzynarodowej firmy doradczej Cushman & Wakefield całkowity zasób powierzchni coworkingowej w Warszawie na koniec 2018 roku wyniesie 52 800 mkw.

Średni wskaźnik powierzchni niewynajętej dla Warszawy w III kw. 2018 roku wyniósł 10,0% i był niższy o 1,1 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału. Najwięcej pustostanów znajduje się w strefach Żwirki i Wigury (17,2%) oraz Służewiec (18,6%). W strefach Centralnego Obszaru Biznesu i Centrum wskaźnik ten obniżył się i wyniósł odpowiednio 6,5% (-1,1%) i 6,7% (-1,5%).

- *Malejąca ilość dostępnej powierzchni w Warszawie jest spowodowana wzmożoną aktywnością najemców, odzwierciedloną we wskaźniku absorpcji netto. W trzecim kwartale 2018 roku, warszawski rynek biurowy zaabsorbował 69 500 mkw., a od początku roku łącznie 237 500 mkw., co jest wartością nieznacznie mniejszą (2%) od rekordowego wskaźnika absorpcji zarejestrowanego w analogicznym okresie w 2017 r. – wyjaśnia Jan Szulborski, konsultant w dziale Doradztwa i Badań Rynkowych, Cushman & Wakefield, autor raportu.*

W III kw. br. stawki bazowe za najlepsze powierzchnie biurowe w centrum Warszawy wynosiły 23,75 EUR/mkw./miesiąc, natomiast dla stref niecentralnych osiągnęły poziom 14,50 EUR/mkw./miesiąc. W analizowanym okresie w strefach Obrzeża Centrum, Wschód oraz Mokotów zaobserwowano wzrost stawek czynszu o 0,25 EUR/mkw./miesiąc.

O Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) jest wiodącą na świecie firmą doradczą świadczącą usługi na rynku nieruchomości komercyjnych. Wspiera najemców i właścicieli nieruchomości w realizacji ich planów biznesowych. Cushman & Wakefield należy do grupy największych firm doradczych na rynku nieruchomości oraz zatrudnia 48 tysięcy pracowników w ok. 400 biurach i 70 krajach na całym świecie. W 2017 roku jej przychody wyniosły 6,9 mld USD. Do najważniejszych usług świadczonych przez firmę należą zarządzanie nieruchomościami, obiektami i projektami, pośrednictwo w wynajmie powierzchni, obsługa transakcji na rynkach kapitałowych, wyceny i inne. Więcej informacji na stronie www.cushmanwakefield.pl oraz na Twitterze: @CushWakeCE

-KONIEC-

Dodatkowe informacje:

Eliza Bingül
Cushman & Wakefield
Tel: + 48 22 820 20 20; 532 115 631
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Piotr Sutkowski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 417; 509 524 876
e-mail: media.poland@cushwake.pl

Marek Czarski
First Public Relations
Tel: +48 22 88 00 706; 502 502 432
e-mail: media.poland@cushwake.pl