

W A R S A W R E S E A R C H F O R U M

Joanna Mroczek	Zuzanna Baranowska	Katarzyna Opalska	Katarzyna Lipka	Mateusz Polkowski	Wioleta Wojtczak
CB Richard Ellis	Colliers International	Cushman & Wakefield	DTZ	Jones Lang LaSalle	King Sturge
+4822 544 8000	+ 4822 331 7800	+4822 820 2020	+4822 222 3000	+4822 318 0000	+4822 256 0800

Warszawa, 18 stycznia 2010 r.

WRF OPUBLIKOWAŁ DANE DOTYCZĄCE RYNKU BIUROWEGO W WARSZAWIE ZA 2009 r.

Warsaw Research Forum opublikował dane dotyczące warszawskiego rynku powierzchni biurowych za 2009 r. Dane rynkowe, które są przygotowywane wspólnie przez zespół analityków, dotyczą zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej, nowych obiektów oddanych do użytku, ilości i wielkości transakcji wynajmu oraz ilości powierzchni niewynajętej. Przedmiotem zainteresowania WRF są dwa główne rynki Warszawy określane jako strefy Centrum i Poza Centrum (szczegółowe dane w tabeli poniżej). W celu przeprowadzenia ich dokładnej analizy, WRF dodatkowo podzielił te rynki na kilka stref (szczegóły w tabeli na następnej stronie).

Poniższe tabele przedstawiają opracowane przez Warsaw Research Forum podsumowanie danych za 2009 r.

Warszawski rynek powierzchni biurowych - 2009

Główne rynki

Strefa	Zasoby (m ²)	Ilość powierzchni niewynajętej (m ²)	Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	Powierzchnia oddana do użytku (m ²)	Sumaryczna wielkość transakcji najmu (m ²)
Centrum	1 123 500	80 700	7,2	22 600	89 100
Poza Centrum	3 124 700	157 800	7,4	243 600	191 000
Suma	3 248 200	238 500	7,3	263 200	280 100

Strefy

Strefa	Zasoby (m ²)	Ilość powierzchni niewynajętej (m ²)	Wskaźnik powierzchni niewynajętej (%)	Powierzchnia oddana do użytku (m ²)	Sumaryczna wielkość transakcji najmu (m ²)
Ścisłe Centrum	487 600	42 700	8,6	21 000	44 600
Obrzeża Centrum Miasta	635 900	45 300	6,1	1 600	44 600
Wschodnia (Praga Pn i Pd)	136 100	3 100	3,6	0	8 300
Południowa Dolna (ul. Puławska)	100 800	14 500	14,5	2 500	33 500
Północna (Żoliborz)	121 800	7 700	5,8	0	9 400
Południowa Wschodnia (Wilanów i Sadyba)	134 700	9 300	7,6	7 000	6 100
Południowa Zachodnia (Al. Jerozolimskie i Żwirki i Wigury)	546 200	24 300	3,9	73 500	41 900
Południowa Górna (Mokotów)	842 900	75 200	11,1	160 600	84 100
Zachodnia (Wola)	237 200	4 900	2,4	0	7 700
Suma	3 248 200	227 000	7,2	266 200	280 100

Źródło: Warsaw Research Forum (CB Richard Ellis, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ, Jones Lang LaSalle, King Sturge)

- Rynek najmu nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie w 2009 roku osiągnął poziom 280 100 m kw., co stanowi 46% spadek w porównaniu do 2008 roku. Jednakże popyt w czwartym kwartale (98 300 m kw.) okazał się o 29% wyższy w stosunku do trzeciego kwartału. Najsilniejszy popyt został odnotowany w strefie Południowej Górnej. W 2009 roku największy udział w rynku (ok. 43%) miały nowe transakcje. 10 900 m kw. (lub 4%) zawartych umów stanowiły rozszerzenia wynajmowanej powierzchni natomiast renegecje stanowiły 22% rynku najmu. Kolejne 22% stanowiły umowy podpisane przed ukończeniem budowy („pre-let”).
- Większość umów podpisanych w ubiegłym roku dotyczyła powierzchni do 500 m kw. Największe transakcje to Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w Poleczki Business Park (16 500 m kw.) w strefie Południowej Dolnej i Bosch w Bosch HQ (8 900 m kw. – powierzchnia na potrzeby właściciela) w strefie Południowej Zachodniej.
- W ciągu 2009 roku oddano do użytku 19 budynków o całkowitej powierzchni biurowej 266 200 m kw. Całkowite zasoby powierzchni biurowej wyniosły prawie 3,25 miliona m kw. Największe projekty ukończone w 2009 zlokalizowane są w strefie Południowej Zachodniej i na Mokotowie. Największe obiekty oddane do użytkowania to: Lipowy Business Park – 38 500 m kw. w strefie Południowej Zachodniej, Park Postępu – 34 000 m kw., Trinity Park III – 32 000 m kw. i Horizon Plaza – 31 500 m kw. w strefie Południowej Górnej. Największy projekt ukończony w Centrum to Deloitte House – 18 500 m kw.
- Dostępność powierzchni biurowej na koniec 2009 roku osiągnęła poziom 238 500 m kw. co stanowi 7,3% istniejących zasobów. Najniższy wskaźnik pustostanów został odnotowany w strefach Zachodniej i Wschodniej (odpowiednio 2,4% i 3,6%), stosunkowo niska była również dostępność powierzchni biurowej w strefie Południowej Zachodniej (3,9%). Najwyższy współczynnik pustostanów zanotowano w strefie Południowej Dolnej (14,5%) i Mokotowie (11,1%).

Warsaw Research Forum (WRF) – Forum, w skład którego wchodzi sześć firm doradczych działających na rynku nieruchomości: CB Richard Ellis, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ, Jones Lang LaSalle i King Sturge. Przedstawiciele tych firm dążą do ujednoczenia publikowanych wskaźników poprzez zbieranie i porównywanie kwartalnych danych.
