

RESEARCH



POLSKA

RYNEK BIUROWY I INWESTYCYJNY
I KW. 2018



RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

Zasoby powierzchni biurowej:

5,3 mln m²

Nowa podaż (I kw. 2018):

24.000 m²
w 2 projektach

Powierzchnia biurowa w budowie:

802.000 m²

Wolumen transakcji najmu
(I kw. 2018):

202.000 m²

Wskaźnik pustostanów:

10,8%

W I kwartale 2018 roku odnotowano:

- ◆ spadek współczynnika pustostanów,
- ◆ wysoką aktywność deweloperów,
- ◆ niesłabnący popyt na powierzchnię biurową.

Na koniec marca 2018 roku zasoby biurowe na stołecznym rynku biurowym sięgnęły 5,3 mln m². W okresie od stycznia do marca do użytku oddano dwa projekty biurowe: w Centralnym Obszarze Biznesu – Europejski (7.100 m², H.E.S.A.) i na Służewcu – Graffit (16.000 m², Hines Polska). Pod względem nowej podaży 2018 rok rozpoczął się dość spokojnie, jednak już w II kwartale planowane jest oddanie do użytku ponad połowy powierzchni, która ma zostać ukończona w tym roku. Jeśli deweloperzy dotrzymają planowanych terminów, to nowa podaż na koniec 2018 roku wyniesie blisko 260.000 m² i będzie nieco niższa niż w 2017 roku.

Na stołecznym rynku nadal obserwowana jest wysoka aktywność deweloperów. W ciągu trzech pierwszych miesięcy 2018 roku rozpoczęto budowę trzech projektów biurowych o łącznej powierzchni ponad 70.000 m², do których zaliczają się: ArtN realizowany przez Capital Park, biurowiec Chmielna 89, którego deweloperem jest Cavatina GW oraz inwestycja Libra Business II należąca do Mermaid Capital. W rezultacie na koniec pierwszego kwartału 2018 roku w budowie znajdowało się ponad 800.000 m²

nowoczesnej powierzchni biurowej. W tym roku planowane jest zakończenie budowy m.in. biurowca CEDET (14.200 m², ImmoBel), Centrum Marszałkowska (13.100 m², BBI Development), Park Avenue (12.200 m², Park Project) czy projektu Nowogrodzka Square (10.800 m², Yareal Polska).

W Warszawie wciąż widoczne jest ożywienie po stronie popytu. W I kwartale 2018 roku na warszawskim rynku biurowym zawarto umowy najmu na ponad 202.000 m², był to wynik nieznacznie wyższy niż w analogicznym okresie 2017 roku. Nowe umowy zawarte w istniejących budynkach oraz w projektach w budowie wyniosły odpowiednio 55% oraz 16%. Pozostałe transakcje stanowiły renegotiacje umów – 21% wynajętej powierzchni oraz ekspansje – 8% całkowitego wolumenu umów najmu. Największym zainteresowaniem wśród najemców cieszyły się strefy Centrum, Centralny Obszar Biznesu oraz Jerozolimskie.

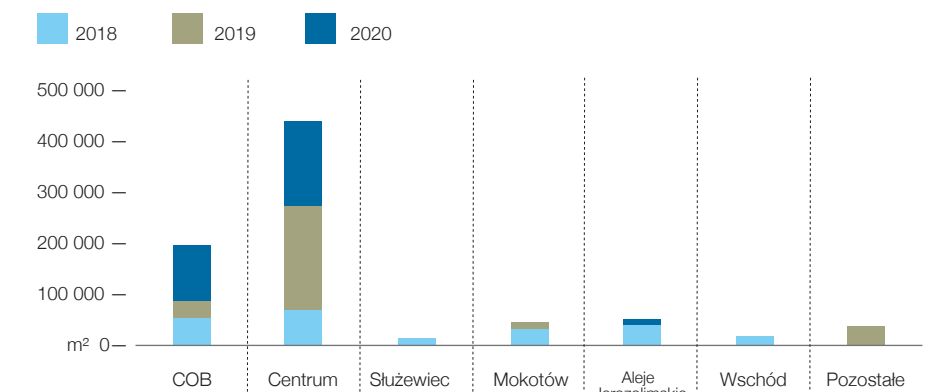
O wysokiej aktywności najemców świadczy także absorpcja netto, która utrzymuje się na wysokim poziomie. W I kwartale 2018 roku wyniosła 67.000 m² i była ok. 10% wyższa niż

średnia kwartalna absorpcja zanotowana w latach 2013-2017.

Wysoka aktywność najemców oraz ukończenie budowy tylko dwóch projektów biurowych przyczyniły się do dalszego spadku współczynnika pustostanów w Warszawie, który na koniec marca wyniósł 10,8% (572.000 m² dostępnej powierzchni biurowej). W ciągu ostatniego roku wskaźnik w Warszawie obniżył się o 3,2 pp., a największy spadek pustostanów (o 5,8 pp.) odnotowano w strefach centralnych. Warto podkreślić, że odsetek niewynajętej powierzchni w Warszawie jest najniższy od 2013 roku i przewidywany jest dalszy spadek współczynnika. Najwięcej powierzchni biurowej oferowane było na Służewcu –

WYKRES 2

Podaż w budowie wg lokalizacji i planowanych dat ukończenia
I kw. 2018



Źródło: Knight Frank, PORF

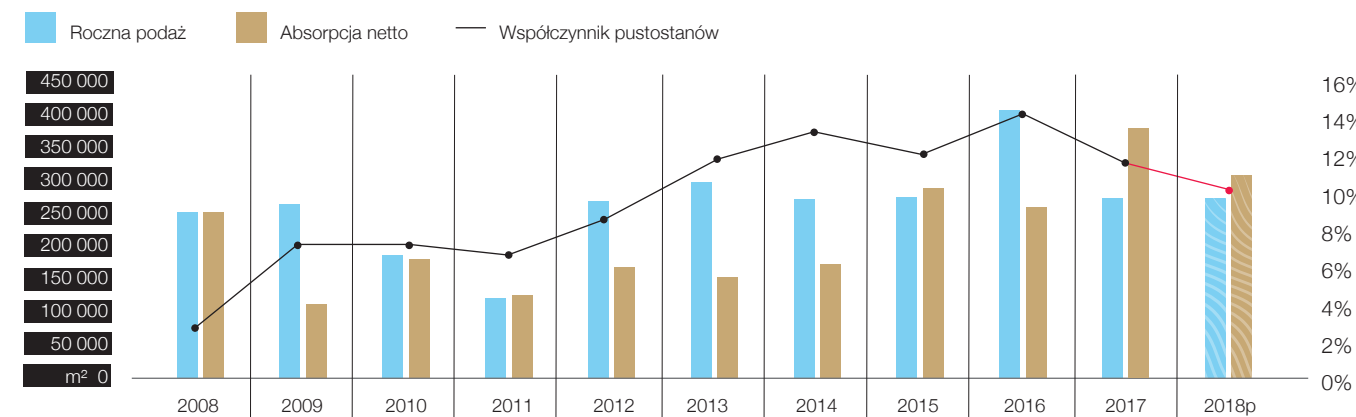


205.000 m² oraz w strefach centralnych – 148.000 m².

W ciągu ostatnich trzech miesięcy wywoławcze stawki czynszów pozostały na stabilnym poziomie w przeważającej większości projektów biurowych. Czynsze wywoławcze w Centralnym Obszarze Biznesu, biorąc pod uwagę nowe prestiżowe projekty, kształtują się w przedziale 19-23 EUR/m²/miesiąc, natomiast w pozostałych lokalizacjach centralnych od 13-21 EUR/m²/miesiąc. Czynsze wywoławcze poza centrum wynoszą od 10,5 do 18 EUR/m²/miesiąc. Ze względu na szeroki pakiet zachęt, które właściciele budynków oferują przyszłym najemcom, stawki efektywne pozostają o 15-25% niższe niż poziom wywoławczy.

WYKRES 1

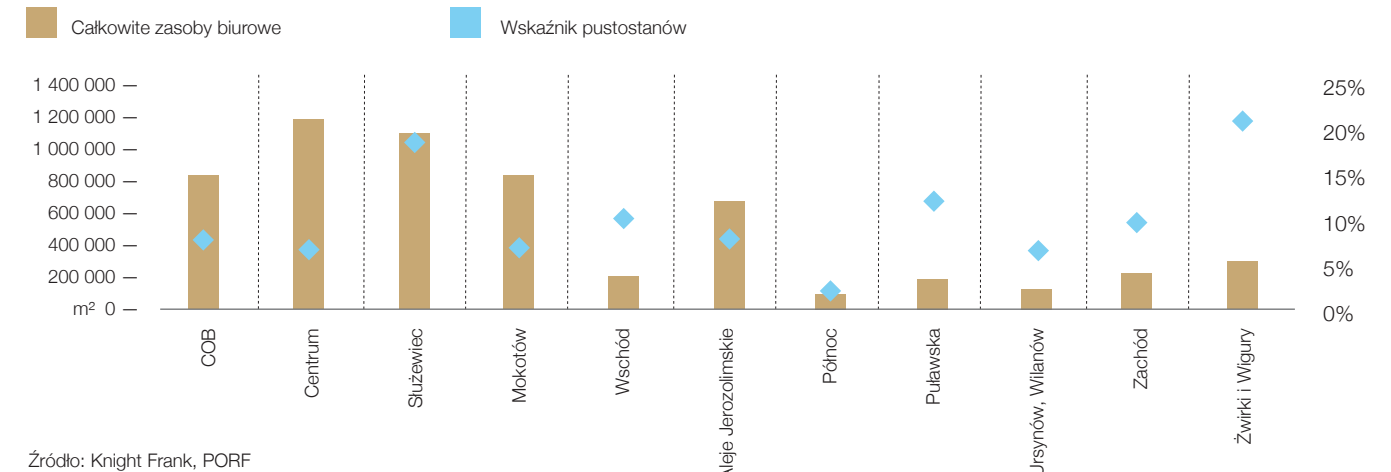
Roczna podaż biurowa, absorpcja netto oraz współczynnik pustostanów w Warszawie
2008-2018p



p - prognoza
Źródło: Knight Frank, PORF

WYKRES 3

Całkowite zasoby biurowe i współczynnik pustostanów wg lokalizacji
(I kw. 2018)



Źródło: Knight Frank, PORF

RYNEK BIUROWY W REGIONACH

Na rynku biurowym w miastach regionalnych I kwartał 2018 roku przyniósł kontynuację pozytywnych nastrojów obserwowanych w minionym roku. W okresie od stycznia do marca na rynek dostarczono 7 nowych projektów o łącznej powierzchni około 129.000 m², a kolejne 975.000 m² pozostawało w budowie, z czego ponad połowa ma planowaną datę ukończenia w 2018 roku. Popyt odnotowany w pierwszych miesiącach tego roku był nieco niższy w porównaniu ze średnią kwartalną z ostatnich trzech lat, jednak mimo tego na większości rynków pustostany spadły lub utrzymały się na poziomie z końca 2017 roku. Czynsze wywoławcze pozostają stabilne.

4,18 mln m²
całkowite zasoby powierzchni
biurowej na 6 głównych rynkach

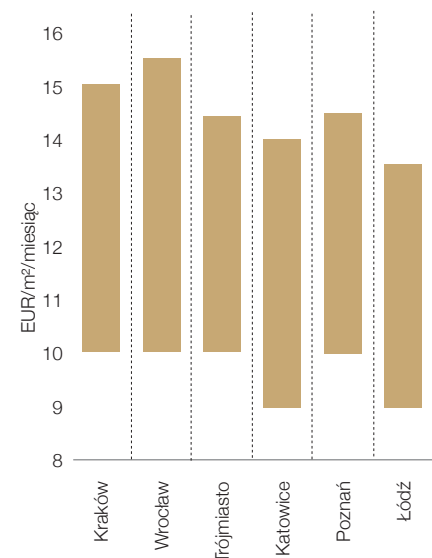
975.000 m²
powierzchnia biurowa w budowie

129.000 m²
nowa podaż w 7 projektach
w I kw. 2018 roku

118.700 m²
wynajęte w I kw. 2018 roku

WYKRES 1

Czynsze wywoławcze za powierzchnię biurową w miastach regionalnych
I kw. 2018



Źródło: Knight Frank

KRAKÓW

Kraków utrzymuje pozycję lidera wśród rynków regionalnych pod względem podaży. Na koniec marca 2018 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w mieście wynosiły około 1,13 mln m², zaś w budowie pozostawało kolejne 302.000 m² – najwięcej spośród wszystkich miast regionalnych, z czego ponad 160.000 m² ma planowaną datę ukończenia w 2018 roku. W okresie od stycznia do marca tego roku w stolicy Małopolski przedmiotem najmu było 42.600 m² biur. Dość wysoka aktywność najemców i relatywnie niewielka nowa podaż (28.500 m² w 2 projektach) zaowocowały spadkiem współczynnika pustostanów o 0,7 pp. kw./kw. do poziomu 9,1%.



Promenady Business Park – Zita, Vantage Development, Wrocław

WROCŁAW

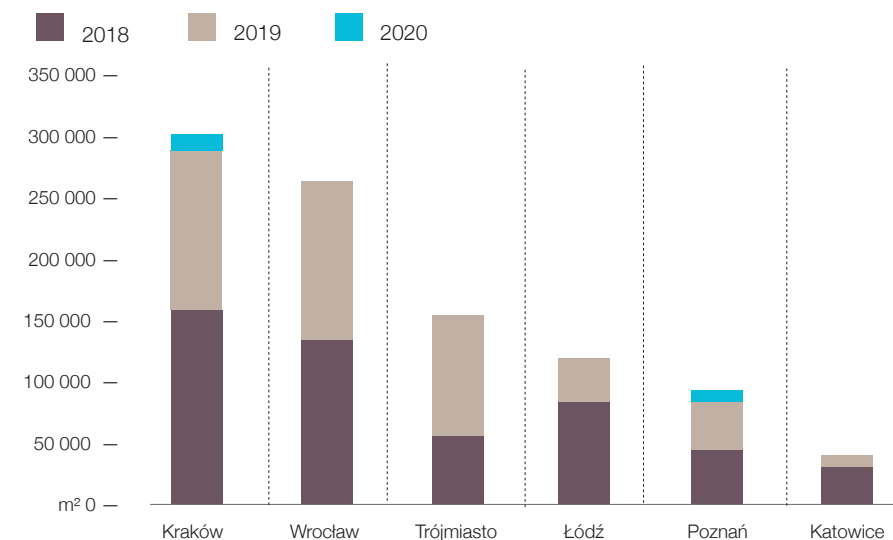
Można oczekiwać, że za sprawą utrzymującej się wysokiej aktywności deweloperów zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej we Wrocławiu przekroczą w tym roku 1 mln m². W I kwartale ukończono realizację 36.600 m² w 3 projektach, a do końca roku może zostać ukończone kolejne 134.000 m² z 263.000 m² powierzchni w budowie. Popyt odnotowany w okresie styczeń-marzec był nieco niższy w porównaniu z wynikami notowanymi w ostatnich latach – podpisano umowy najmu obejmujące około 24.100 m², jednak z uwagi na to, że niemal cała powierzchnia dostarczona na rynek była wynajęta w momencie oddania do użytku, pustostany spadły w porównaniu z poprzednim kwartałem o 1,1 pp. do poziomu 8,3%.

TRÓJMIASTO

W I kwartale 2018 roku w Trójmieście zostało oddane do użytku najwięcej powierzchni biurowej w Polsce – 45.700 m² w jednym budynku – Olivia Star należącym do Olivia Business Centre. Do końca roku planowane jest ukończenie jeszcze ponad 56.000 m² nowych biur (z ponad 157.000 m² powierzchni w budowie), dzięki czemu całkowite zasoby powierzchni biurowej na lokalnym rynku sięgną 800.000 m². Podobnie jak w innych miastach regionalnych popyt w Trójmieście w ciągu pierwszych trzech miesięcy 2018 roku był niższy w porównaniu do wyników notowanych w ostatnich trzech latach i wyniósł około 13.400 m². Mimo tego odnotowany został spadek współczynnika pustostanów o 0,5 pp. kw./kw. do poziomu 7,7%, co ponownie było najniższym wynikiem spośród wszystkich głównych rynków biurowych w Polsce.

WYKRES 2

Powierzchnia biurowa w budowie w miastach regionalnych wg. planowanej daty ukończenia
I kw. 2018



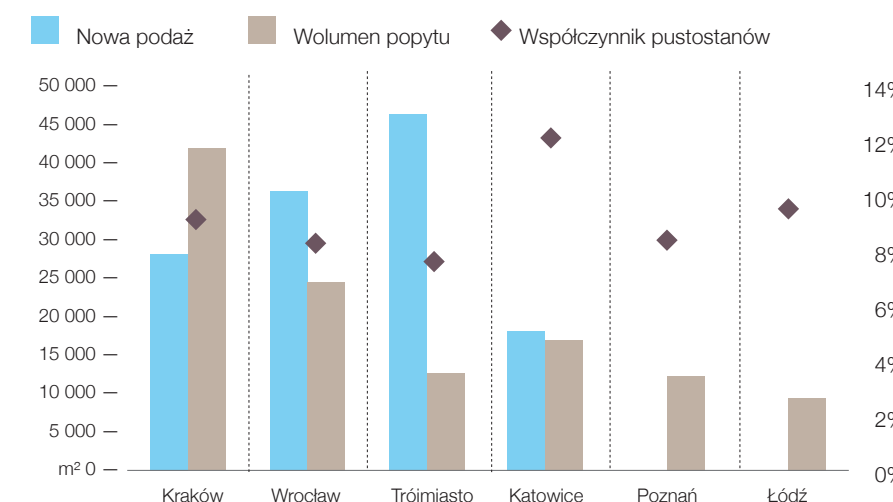
Źródło: Knight Frank



V.Offices, AFI Project 1, Kraków

WYKRES 3

Nowa podaż, wolumen popytu i współczynnik pustostanów na głównych rynkach regionalnych
I kw. 2018



Źródło: Knight Frank

POZNAŃ

Mimo że w I kwartale 2018 roku w Poznaniu nie został oddany do użytku żaden nowy biurowiec, aktywność deweloperów utrzymuje się na wysokim poziomie, a do końca roku może zostać ukończona blisko 84.000 m² z niemal 120.000 m² powierzchni w budowie. W rezultacie na koniec roku całkowite zasoby powierzchni biurowej w mieście, powinny zdecydowanie przekroczyć 500.000 m². Wolumen popytu odnotowany w stolicy Wielkopolski w okresie styczeń-marzec 2018 wyniósł około 11.800 m² i podobnie jak w przypadku innych analizowanych miast, był nieco niższy w porównaniu z wynikami z ostatnich 3 lat. Jednocześnie pustostany utrzymały się na niemal niezmienionym poziomie w porównaniu z poprzednim kwartałem (spadek o 0,1 pp. do poziomu 8,5%).

ŁÓDŹ

W Łodzi początek 2018 roku to przede wszystkim okres rosnącej aktywności deweloperów. Co prawda w okresie od stycznia do marca 2018 zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej nie zwiększyły się, ale w budowie jest aktualnie około 91.000 m² nowych biur, z czego prawie połowa ma zostać dostarczona na rynek jeszcze w tym roku. W analizowanym okresie popyt na powierzchnię biurową w mieście wyniósł około 9.500 m², co było zdecydowanie niższym wynikiem na tle ostatnich trzech lat. W porównaniu z poprzednim kwartałem współczynnik pustostanów utrzymał się na niemal niezmienionym poziomie tj. 9,6% (wzrost o 0,1 pp.).

KATOWICE

W Katowicach początek 2018 roku przyniósł około 18.200 m² nowej powierzchni w pierwszym budynku .KTW zrealizowanym przez TDJ Estate. Do końca tego roku na rynek może zostać dostarczone jeszcze około 34.000 m² nowych biur z 41.500 m² powierzchni pozostającej w budowie, dzięki czemu całkowite zasoby powierzchni biurowej w stolicy Górnego Śląska przekroczą 500.000 m². W przeciwieństwie do pozostałych miast, w Katowicach w I kwartale 2018 odnotowano zdecydowanie wyższy popyt w porównaniu z poprzednimi kwartałami – wynajęto blisko 17.200 m². Mimo tego odnotowano niewielki wzrost współczynnika pustostanów (o 0,8 pp. kw./kw.) do poziomu 12,1%.

RYNEK INWESTYCYJNY

Bardzo duży wolumen transakcji inwestycyjnych

2,1 mld EUR

zainwestowane w nieruchomości komercyjne

85%

całkowitego wolumenu transakcji w Polsce to przejęcia w sektorze handlowym

Stopy kapitalizacji utrzymują się na stabilnym poziomie

Największa transakcja - nabycie portfela M1 przez grupę Chariot Top (podmiot zależny od Griffin Real Estate) za kwotę

~1 mld EUR



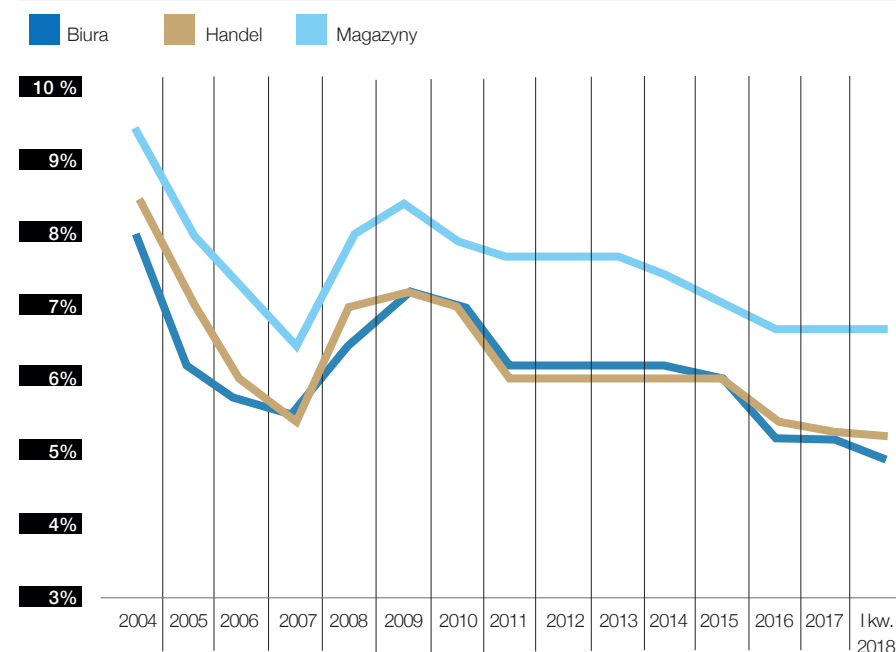
Dobra koniunktura gospodarcza Polski oraz pozytywne nastroje inwestorów przyczyniły się do bardzo wysokiego wolumenu transakcji w I kwartale 2018 roku. Całkowitą wartość przejęć w sektorze nieruchomości komercyjnych oszacowano na 2,1 mld EUR, z czego największy udział stanowiły duże transakcje portfelowe w sektorze handlowym.

Biorąc pod uwagę dobrą kondycję rynku oraz dużą aktywność inwestorów, na koniec 2018 oczekuje się wysokiego wolumenu transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych.

Szacuje się, że aż 85% całkowitego wolumenu transakcji w Polsce w I kw. 2018 roku stanowiły przejęcia w sektorze handlowym. Tak wysoką wartość osiągnięto za sprawą akwizycji portfela M1 przez grupę Chariot Top (podmiot zależny od Griffin Real Estate) za kwotę 1 mld EUR i ponowną odsprzedaż 4 nieruchomości do Echo Polska Properties. Największą transakcją kupna pojedynczego aktywa było nabycie Galerii Katowickiej za niemal 300 mln EUR przez Employees Provident Fund.

Po intensywnej końcówce roku i znaczącej liczbie transakcji inwestycyjnych sfinalizowanych w ostatnich miesiącach 2017 roku, w pierwszym kwartale 2018 roku sektory biurowy i magazynowy odnotowały znacznie niższy wolumen transakcyjny w obszarze inwestycyjnym. Łączna wartość przejęć nieruchomości biurowych sięgnęła 142 mln EUR, stanowiąc 7% całkowitej wartości transakcji. Dużym zainteresowaniem cieszą się wciąż rynki regionalne, gdzie sfinalizowano dwie transakcje, m.in. zakup biurowca Pegaz we Wrocławiu przez Warburg HH-Real Estate GmbH. Z kolei transakcje nabycia aktywów magazynowych w Polsce łącznie opiewały na kwotę 135 mln EUR, stanowiąc 6% wartości wszystkich inwestycji.

WYKRES 1
Stopy kapitalizacji „prime”



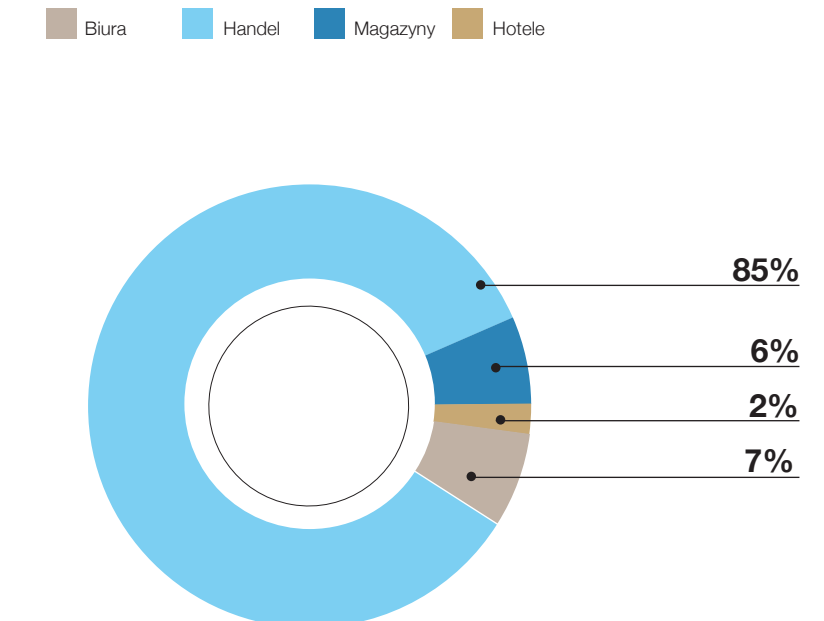
Źródło: Knight Frank

Największą transakcją było przejęcie parku logistycznego Prologis Park Sochaczew przez fundusz Ares, zakup warszawskiego Ideal Idea IV przez Segro oraz przejęcie przez Hillwood kompleksu Good Point II w Warszawie.

Zgodnie z prognozami i trendami rynkowymi, inwestorzy instytucjonalni coraz częściej rozważają nabycie alternatywnych aktywów m.in. z sektora hotelowego. Po rekordowym 2017 roku w tym segmencie, kiedy łączny wolumen przejęć obiektów hotelowych wyniósł 340 mln EUR, początek 2018 roku okazał się równie owocnym okresem. Największą transakcję odnotowano w Warszawie, gdzie Union Investment zakupił nowo otwarty hotel Holiday Inn Warsaw City Centre za 41 mln EUR. Jednocześnie, zgodnie z zapowiedziami inwestorów oraz liczbą transakcji w toku, w następnych kwartałach spodziewany jest dalszy wzrost aktywności inwestycyjnej w tym sektorze.

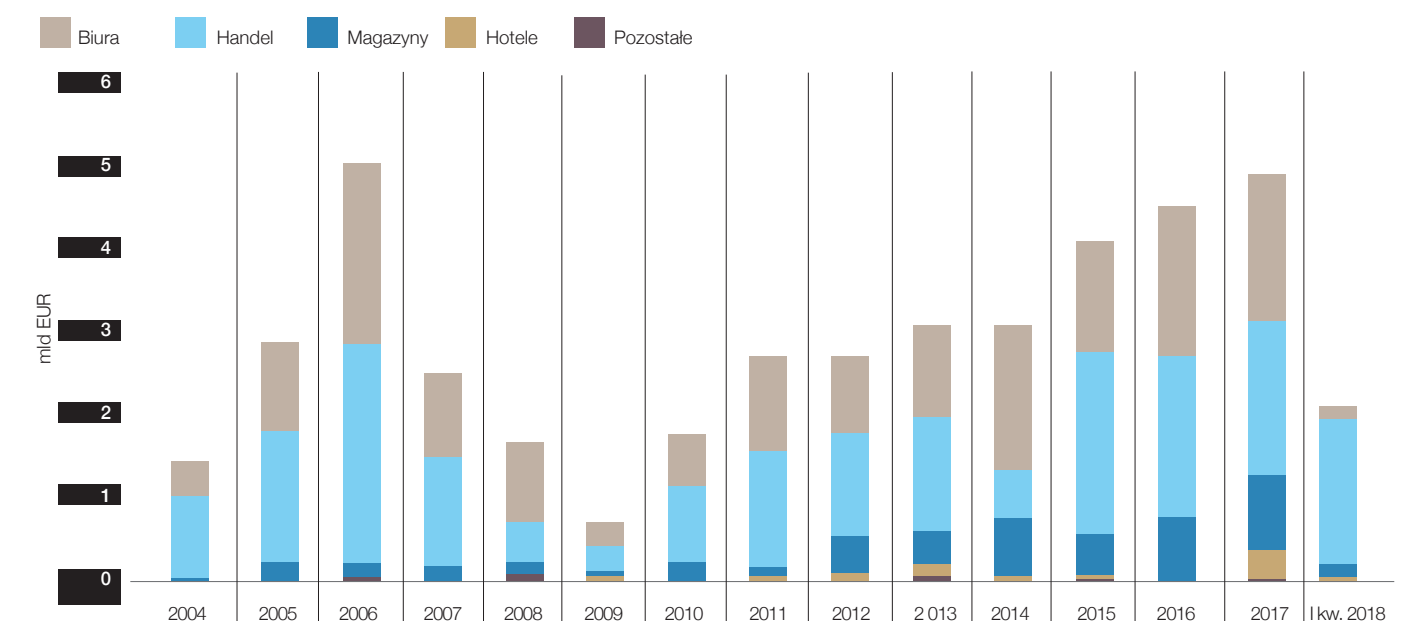
Stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości biurowe typu „prime” utrzymują się na stabilnym poziomie. Obiekty zlokalizowane w centrum Warszawy są obecnie wyceniane przy stopach kapitalizacji na poziomie 5,00%-5,50%, natomiast poza centrum miasta kształtują się pomiędzy 7,00% a 7,50%. Z kolei w miastach regionalnych stopy kapitalizacji szacuje się na poziomie 6,00%-6,75% za najlepsze nieruchomości biurowe. W sektorze handlowym oczekiwany poziom to 5,25%-5,50%, a w przypadku obiektów magazynowych - blisko 6,75%.

WYKRES 2
Struktura transakcji inwestycyjnych w Polsce I kw. 2018



Źródło: Knight Frank

WYKRES 3
Wolumen transakcji inwestycyjnych w Polsce 2004 - I kw. 2018



Źródło: Knight Frank



COMMERCIAL
MARKET

Jako jeden z największych i najbardziej doświadczonych zespołów monitorujących rynek nieruchomości w Polsce, świadczymy usługi doradcze, opracowujemy prognozy oraz diagnozujemy wszystkie sektory rynku nieruchomości.

Naszym klientom, do których należą m.in. deweloperzy, fundusze inwestycyjne, instytucje finansowe, przedsiębiorstwa oraz inwestorzy indywidualni, oferujemy:

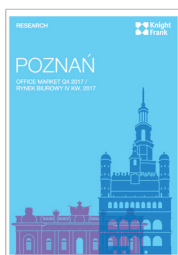
- ♦ doradztwo strategiczne,
- ♦ niezależne prognozy i analizy dostosowane do specyficznych wymogów klientów,
- ♦ prezentacje na indywidualne zapotrzebowanie/zamówienie.

Prowadzimy kwartalnie aktualizowane bazy danych, obejmujące wszystkie sektory rynku nieruchomości komercyjnych (biurowy, handlowy, magazynowy, hotelowy) w głównych miastach i regionach Polski (Warszawa, Kraków, Łódź, Poznań, Śląsk, Trójmiasto, Wrocław). Dzięki naszym oddziałom w tych lokalizacjach, posiadamy wiedzę o lokalnych rynkach, którą wykorzystujemy w przygotowywaniu raportów.

NASZE NAJNOWSZE PUBLIKACJE:



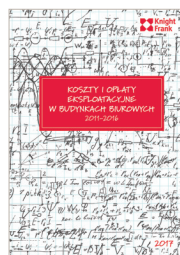
Rynek komercyjny
w Warszawie:
I kw. 2018



Rynek biurowy
w Poznaniu: IV kw. 2017



Warszawa - w kierunku
Smart City - 2018



Koszty i opłaty
eksploatacyjne
w budynkach
biurowych 2011-2016

Raporty Knight Frank są dostępne do pobrania na stronie KnightFrank.com.pl/badanie-ryнку/

© Knight Frank Sp. z o.o. 2018

Knight Frank nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody poniesione na skutek działań podjętych na podstawie zawartości niniejszego raportu. Pomimo przeprowadzenia szczegółowych badań i zachowania należytej staranności Knight Frank nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje zawarte w raporcie są prawdziwe lub że nie uległy dezaktualizacji. Powielanie części lub całości opracowania tylko za zgodą Knight Frank.

Kontakty w Polsce:

+48 22 596 50 50
www.KnightFrank.com.pl

RESEARCH

Elżbieta Czerpak
elzbieta.czerpak@pl.knightfrank.com

ASSET MANAGEMENT

Monika A. Dębska-Pastakia
monika.debska@pl.knightfrank.com

Maja Meissner
maja.meissner@pl.knightfrank.com

CAPITAL MARKETS

Joseph Borowski
joseph.borowski@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - OFFICE

L-REP Maciej Skubiszewski
maciej.skubiszewski@pl.knightfrank.com

T-REP Karol Grejbus
karol.grejbus@pl.knightfrank.com

COMMERCIAL AGENCY - RETAIL

Paweł Materny
pawel.materny@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT

Izabela Miazgowska
izabela.miazgowska@pl.knightfrank.com

PROPERTY MANAGEMENT COMPLIANCE

Magdalena Oksańska
magdalena.oksanska@pl.knightfrank.com

VALUATION & ADVISORY

Grzegorz Chmielak
grzegorz.chmielak@pl.knightfrank.com

Kontakt w Londynie:

INTERNATIONAL RESEARCH

Matthew Colbourne
matthew.colbourne@knightfrank.com



Newmark
Knight Frank
Global