

## **Usztywnienie pozycji negocjacyjnej wynajmujących i wzrost stawek czynszowych na warszawskim rynku biurowym**

Warszawa (14 maja 2019 r.) – Według raportu „Occupier Economics: Rynek biurowy w Warszawie – I kwartał 2019 roku”, przygotowanego przez firmę doradczą Cresa, wskaźnik pustostanów jest najniższy od siedmiu lat. Jednak już w tym roku podaż roczna może przekroczyć 300 000 mkw., więc jest to sytuacja tymczasowa, podobnie jak ujemna absorpcja.

- Najemcy poszukujący powierzchni biurowych do wynajęcia w Warszawie wciąż muszą się liczyć z ograniczoną dostępnością większych biur, szczególnie w centrum miasta, co przekłada się na usztywnienie pozycji negocjacyjnej wynajmujących i wzrost stawek czynszowych. Rosną także opłaty eksploatacyjne, które w przypadku niektórych budynków biurowych wzrosły w ciągu roku nawet o 20% – mówi Artur Sutor, Partner, Dyrektor Działu Reprezentacji Najemców Biurowych w firmie Cresa Polska.

W pierwszych trzech miesiącach roku zasoby na rynku warszawskim w ujęciu rok do roku wzrosły o 3,9% i aktualnie wynoszą 5,48 mln mkw. Poziom pustostanów osiągnął poziom 9,1%, czyli o 1,7% mniej niż w pierwszym kwartale 2018 roku.

Wskaźnik RICS nastrojów najemców w marcu wyniósł 15 pkt przy średniej ruchomej rocznej na poziomie 20 pkt. Wskaźnik ten został stworzony w oparciu o zbiorcze połączenie wskaźników dotyczących rynku najmu powierzchni komercyjnych. W ramach tego wskaźnika badany jest popyt na powierzchnie komercyjne do wynajęcia, dostępność powierzchni na wynajem, a także pakiety zachęt ze strony właścicieli nieruchomości dla potencjalnych najemców.

W pierwszym kwartale 2019 roku do użytku oddano trzy budynki biurowe: Spark B (15 000 mkw., Skanska), Poznańska 37 (3000 mkw., ICON Real Estate) oraz Kaleńska 5 (1500 mkw., AT Trading). W kolejnych kwartałach na rynek trafiać będzie coraz więcej powierzchni biurowej, a całkowita roczna podaż może przekroczyć 300 000 mkw.

Suma transakcji wyniosła ponad 140,000 mkw. Do największych transakcji najmu należą: wynajęcie 7 000 mkw. w budynku Business Garden 6 przez firmę Wirtualna Polska, 6 950 mkw. w biurowcu Vector + (poufny najemca) i wynajęcie 5 800 mkw. w The Park 6 (poufny najemca).

- Absorpcja w pierwszym kwartale bieżącego roku wyniosła -3590 mkw. W ujęciu kwartalnym była to pierwsza ujemna wartość absorpcji od trzech lat, co jednak naszym zdaniem jest jednorazową korektą, która wynika z niewielkiej podaży nowych inwestycji biurowych w pierwszych trzech miesiącach – mówi dr Bolesław Kołodziejczyk, Dyrektor Działu Badań Rynkowych i Doradztwa w Cresa Polska.

Ze względu na aktualnie niską dostępność większych powierzchni stawki czynszowe w ciągu roku wzrosły średnio o 1 EUR/mkw./miesiąc i wynoszą od 11,5-14,5 EUR/mkw./miesiąc na Służewcu, przez 13-15 przy Alejach Jerozolimskich i 14-19,5 EUR na Nowej Woli, aż do 16,5-23,5 EUR/mkw./miesiąc w Centralnym Obszarze Biznesu. Naturalna dysproporcja między czynszami w centrum i poza nim wciąż utrzymuje się na poziomie ok. 6 EUR za 1 mkw. powierzchni.

*Cresa jest największą na świecie firmą doradczą na rynku nieruchomości komercyjnych świadczącą usługi agencyjne wyłącznie na rzecz najemców i specjalizującą się w dostarczaniu kompleksowych rozwiązań w*



*zakresie nieruchomości. Prowadzi działalność w ponad 80 biurach na całym świecie. Cresa Polska oferuje obiektywne i niezależne usługi doradcze na rynku nieruchomości komercyjnych. Firma zapewnia kompleksowe usługi agencyjne w zakresie reprezentacji najemców pozbawione ryzyka konfliktu interesów, jak również obsługi transakcji na rynkach kapitałowych, badań rynku i doradztwa, wycen nieruchomości, projektowania i zarządzania projektami oraz workplace strategy. Siedziba firmy Cresa Polska mieści się w Warszawie. Biura regionalne znajdują się we Wrocławiu, Trójmieście, Łodzi i Krakowie. Więcej informacji na [www.cresa.pl](http://www.cresa.pl)*

###