

Najemcy na warszawskim rynku biurowym wykazują ostrożność

Warszawa (22 października 2020 r.) – Przedłużająca się epidemia COVID-19 sprawia, że część firm na warszawskim rynku biurowym odkłada w czasie relokację, poszukuje chętnych na podnajem, bądź zmniejsza zajmowaną powierzchnię. Według raportu Cresa Polska „Occupier Economics: Rynek biurowy w Warszawie w III kwartale 2020 r.” wolumen transakcji w trzecim kwartale wyniósł ponad 113 tys. mkw., co jest najniższym wynikiem od 10 lat. Zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 5,8 mln mkw.

- Po dobrych wynikach z dwóch pierwszych kwartałów 2020 r., dane za trzeci kwartał wskazują na pogorszenie sytuacji. Spowodowane jest to przedłużającą się pandemią, która wpływa na zmianę zachowań na rynku. Najemcy wykazują większą ostrożność przy podejmowaniu decyzji dotyczących długoterminowych zobowiązań i wielu odkłada procesy relokacji czy renegotjacji kontraktów najmu na później – mówi Artur Sutor, Partner, Dyrektor Działu Reprezentacji Najemców Biurowych w firmie Cresa Polska. – Część firm zmniejsza zajmowaną powierzchnię lub oferuje jej podnajęcie, co sprawia, że zwiększa się podaż powierzchni na podnajem. Najemcy, którzy nie są w stanie zoptymalizować swojej powierzchni, rozważają przeniesienie siedziby do alternatywnych lokalizacji po zakończeniu aktualnej umowy najmu i wynajęcie mniejszego biura – dodaje ekspert.

Zasoby powierzchni biurowej na koniec trzeciego kwartału 2020 r. wyniosły 5,8 mln mkw., a więc powiększyły się o 4,2% w ciągu roku. W trzecim kwartale oddanych do użytkowania zostało ponad 131 tys. mkw. w ramach 6 projektów: The Warsaw HUB B i C (łącznie 89.000 mkw., Ghelamco), Browary Warszawskie – Biura Przy Warzelni (24.000 mkw., Echo Investment), The Park 7 (10.000 mkw., White Star), Kosmatki 8 (4.000 mkw., Semi Line), Kolonia Sielce (2.600 mkw., OMIG Sielecka) oraz Bolero Office Point II (1.950 mkw., Real Management).

Wolumen transakcji najmu w pierwszych trzech kwartałach 2020 r. wyniósł łącznie prawie 446,7 tys. mkw., co jest wynikiem o 35% niższym od odnotowanego w analogicznym okresie rok wcześniej. Największy udział w strukturze popytu miały nowe transakcje (59%), a następnie renegotjacje (34%) oraz ekspansje (7%). W trzecim kwartale wolumen transakcji wyniósł 113,2 tys. mkw.

Największą umową w trzech kwartałach 2020 roku była umowa przednajmu podpisana w Generation Park Y przez PZU (46.500 mkw.). Drugą w kolejności była nowa umowa firmy DSV w DSV HQ (20.000 mkw.). Natomiast Poczta Polska przedłużyła umowę i powiększyła wynajmowaną powierzchnię do 19.000 mkw. w Domaniewska Office Hub. Znaczącymi transakcjami były także: umowa w Konstruktorska Business Center (renegocjacja 17.500 mkw. umowy najmu poufnej najemcy) i wynajęcie przez Allegro 16.200 mkw. w Fabryce Norblina.

Absorpcja między styczniem a wrześniem 2020 r. wyniosła łącznie 114.100 mkw., a w samym trzecim kwartale osiągnęła poziom 20.500 mkw. Wskaźnik pustostanów na koniec trzeciego kwartału 2020 r. wyniósł 9,6%. Oznacza to wzrost o 1,4 p.p. względem analogicznego okresu poprzedniego roku i o 1,7 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem.

Aktualne wywoławcze stawki czynszowe wynoszą od 11-14,5 EUR/mkw./miesiąc na Służewcu, przez 12-15 EUR/mkw./miesiąc przy Alejach Jerozolimskich i 17-21 EUR/mkw./miesiąc w Zachodnim Centrum, do 19-24 EUR/mkw./miesiąc w Centralnym Obszarze Biznesu.

Cresa jest największą na świecie firmą doradcą 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. Więcej informacji na www.cresa.pl

cresa 