

Rynek Komercyjny, Polska

II kwartał 2009

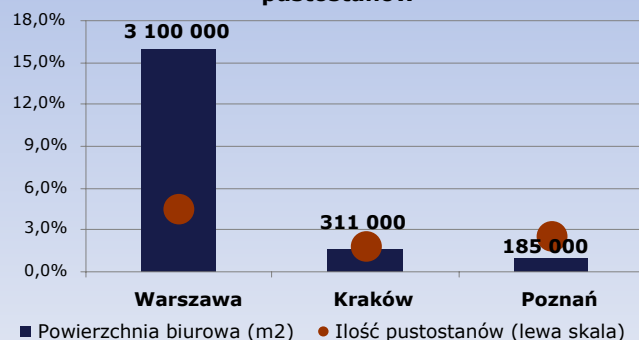
RAPORT Z RYNKU

Rynek nieruchomości biurowych w II kwartale 2009 roku w Polsce charakteryzuje się dużo niższym popytem niż w latach ubiegłych, co wynika ze słabej sytuacji gospodarczej. Utrzymujący się niski popyt na powierzchnie komercyjne przyczynił się do tego, iż właściciele nieruchomości osiągają niższe czynsze efektywne poprzez wydłużenie wakacji czynszowych oraz zwiększenie swojego finansowego udziału w aranżowaniu powierzchni. Malejący popyt oraz duża podaż budynków biurowych przyczyniły się do obniżenia czynszów oraz wzrostu współczynnika powierzchni niewynajętej (w porównaniu z końcem 2008 roku poziom pustostanów wzrósł w Warszawie z 2,7% do 4,6%). Na rynku pojawiło się także coraz więcej powierzchni biurowej do podnajęcia (ok. 40 000 m²), co znacznie zwiększa ilość pustostanów do poziomu 5,7%.

W II kwartale notujemy zainteresowanie najmem powierzchni przez mniejsze firmy, które nie są tak bardzo powiązane z sytuacją międzynarodową, a które prowadzą swoje działania na polskim rynku. Coraz więcej budynków biurowych decyduje się na wprowadzanie na swoje powierzchnie mniejszych najemców, których potrzeby kształtują się na poziomie od 150 do 300 m², co jeszcze do niedawna było dość problematyczne. Większość inwestorów wolała posiadać w swoich budynkach kilku dużych najemców niż wielu małych.

Wzrost kursów walut znacząco odbija się na najemcach, którzy za swoje powierzchnie zobowiązani są płacić w Euro. 50% - owo wzrost kursu Euro w stosunku do polskiej waluty w okresie ostatnich miesięcy doprowadził do wzrostu największego kosztu stałego firmy, jakim jest długoterminowy wynajem powierzchni biurowej. W wielu przypadkach powoduje to, że firmy podejmują decyzję o podnajmie części powierzchni w celu zmniejszenia kosztów utrzymania biura. W II kwartale odnotowaliśmy spadek wysokości czynszów, ale wciąż utrzymują się one na wysokim poziomie. W 2009 roku w Warszawie, w Centralnym Obszarze Biznesu kształtują się one na poziomie 22-29 Euro/m² w stosunku do 2008 roku (28 - 37 Euro/m²), natomiast poza centrum 14-17 EUR/m² (18-20 Euro/m²). W II kwartale 2009 roku w Polsce nastąpił dość wyraźny spadek zainteresowania **lokalami handlowymi** położonymi przy głównych ulicach, w centrum miasta. W porównaniu z 2008 rokiem jest coraz większa ilość wolnych lokali do wynajęcia co powoduje, że właściciele nieruchomości urealnijają stawki najmu, które znacznie zostały zawyżone przez instytucje finansowe. Główną przyczyną jest ograniczenie ekspansji banków i instytucji finansowych. To z kolei jest dobrą wiadomością dla klientów, którzy skazani byli na porażkę w walce z sektorem finansowym o dobre lokalizacje przy głównych ciągach handlowych. Sieci handlowe wybierają każdą nową lokalizację ze szczególną ostrożnością, a coraz więcej najemców oczekuje dopłat do aranżacji lokalu, obniżenia czynszu lub zawieszeniu płatności na czas adaptacji lokalu.

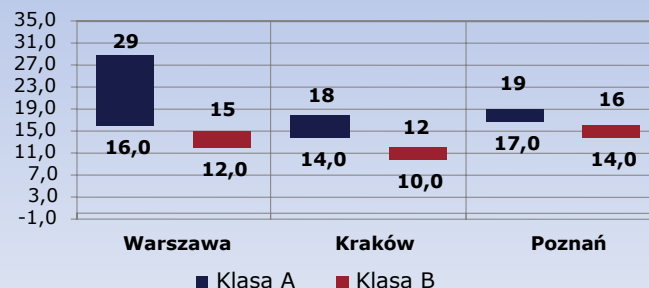
Ilość powierzchni biurowej oraz poziom pustostanów



Źródło: Ober-Haus

II kwartał 2009

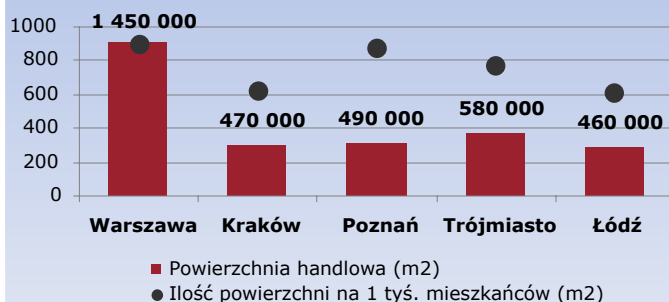
Czynsze najmu powierzchni biurowych (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Ober-Haus

II kwartał 2009

Ilość powierzchni handlowej (m²)



Źródło: Ober-Haus

II kwartał 2009

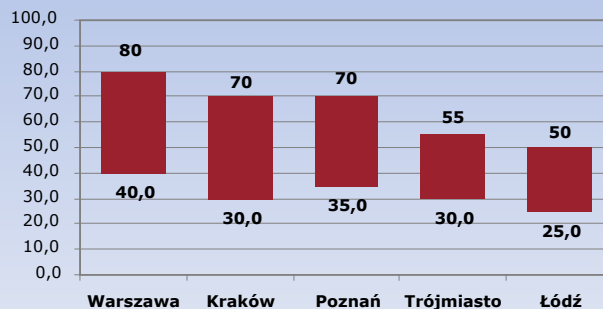
Raport z Rynku Komercyjnego, Polska **RAPORT Z RYNKU** II kwartał 2009

Spadek czynszu został odnotowany we wszystkich miastach Polski, w Warszawie o około 10%, Krakowie 15%, natomiast w Poznaniu o 5%. Mimo spadku stawek czynszów na głównych ulicach, nadal najwyższy ich poziom utrzymuje się w Warszawie, gdzie za lokale o powierzchni od 100 do 150 m² trzeba zapłacić od 40 do 80 Euro/m². Za stolicą uplasował się Kraków z nieco niższymi stawkami od 40 do 70 Euro/m². W Poznaniu miesięczne stawki czynszu wahają się od 35 Euro/m² do 70 Euro/m². Warszawa wciąż pozostaje głównym rynkiem handlowym w Polsce z nieco ponad 1mln 400 tys. m² powierzchni handlowej. Drugie miejsce zajmuje aglomeracja śląska (885 tys. m²), a trzecie rynek trójmiejski (518 tys. m²).

I i II kwartał 2009 roku w porównaniu z 2008 rokiem charakteryzował się w Polsce dużym spowolnieniem. Głównym powodem małej ilości zawieranych transakcji są trudności z uzyskaniem finansowania, co jest rezultatem sytuacji na rynkach finansowych w Ameryce i Europie. Rok 2009 jest okresem wyczekiwania. Inwestorzy bardziej wybiórczo podchodzą do inwestycji i szukają okazji, by taniej zakupić nieruchomości.

Jednym z czynników, które przyczyniły się do spowolnienia na rynku inwestycyjnym, są znaczne różnice w oczekiwaniach kupujących oraz sprzedających odnośnie poziomu stóp kapitalizacji. Obecnie stopień kapitalizacji w sektorze biurowym wynosi od 6,25% do 7%, w przypadku sektora handlowego od 7% do 8%, a w sektorze magazynowym wynosi od 8% do 8,5%. Mimo to w II kwartale 2009 roku zauważalny jest ruch na rynku inwestycyjnym, aczkolwiek inwestorzy szukają okazji w postaci nieruchomości znacznie niedoszacowanych. Należy zwrócić uwagę, że proces negocjacji i zakupu nieruchomości inwestycyjnych został wydłużony, ponieważ badania due diligence nieruchomości poddawane są głębszej i bardziej wnikliwej analizie.

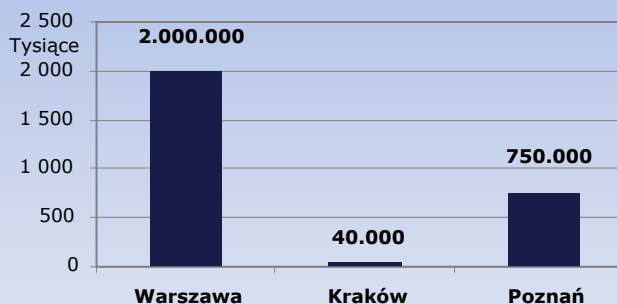
Czynsze przy głównych ulicach handlowych (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Ober-Haus

II kwartał 2009

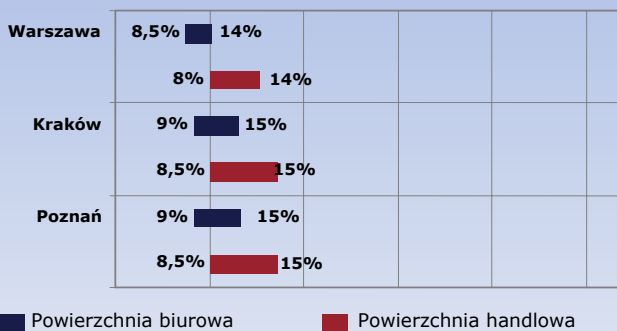
Ilość powierzchni magazynowej (m²)



Źródło: Ober-Haus

II kwartał 2009

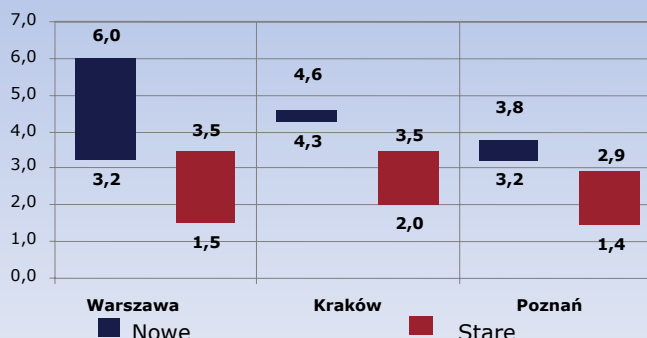
Stopy zwrotu z powierzchni komercyjnych



Źródło: Ober-Haus

II kwartał 2009

Czynsze za powierzchnie magazynowe (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Ober-Haus

II kwartał 2009

Jeśli są Państwo zainteresowani informacjami z rynku nieruchomości w Polsce, Estonii, na Litwie oraz Łotwie lub chcą Państwo zlecić firmie Ober-Haus przygotowanie raportu dotyczącego rynku nieruchomości prosimy o kontakt:

Izabela Potrykus-Czachowicz, Dyrektor Działu Nieruchomości Komercyjnych;
Tel.: +48 22 528 54 54, e-mail: izabela.potrykus@ober-haus.pl