

RAPORT Z RYNKU

Rynek powierzchni biurowych

Ceny za wynajem powierzchni biurowych spadły w Warszawie o 15% oraz o 8-10% w innych miastach. Ponieważ najemcy zmniejszają powierzchnie swoich biur, a nawet je podnajmują, to współczynnik powierzchni niewynajętej wzrósł do 6%.

Właściciele budynków udzielają więcej zachęt dla najemców, poprzez:

- wydłużenie wakacji czynszowych od 3 do 12 miesięcy,
- zwiększenie swojego udziału finansowego w aranżowaniu powierzchni,
- zwiększenie wysokości kontrybucji finansowej.

Dzięki temu czynsze efektywne ulegają znacznemu obniżeniu. Jest to zatem najlepszy czas dla najemców, którzy reneocjują zawarte umowy lub poszukują powierzchni do wynajęcia.

Warszawa

W III kwartale, w porównaniu z II kwartałem, odnotowaliśmy 15% spadek wysokości czynszów wywoławczych. W budynkach klasy A w Centralnym Obszarze Biznesu kształtują się one na poziomie 19-26 EUR/m², natomiast poza COB 11-16 EUR/m².

Współczynnik powierzchni niewynajętej w porównaniu z II kwartałem wzrósł do poziomu 6%. Wskaźnik ten jest zaniżony, ponieważ na rynku pojawiło się więcej powierzchni biurowej do podnajęcia. Gdyby uwzględnić podnajmy, współczynnik wzrósłby do poziomu 6,8%.

Kraków

W Krakowie za wynajem biura klasy A trzeba zapłacić 14-17 EUR/m², co w porównaniu z II kwartałem oznacza 8% spadek wysokości czynszu. Ze względu na coraz większą ilość wolnej powierzchni do wynajęcia, ilość pustostanów wzrosła do poziomu 6%.

Poznań

W Poznaniu spadek wysokości czynszu w porównaniu z II kwartałem jest na poziomie 10%. Stawki czynszu za wynajem biura klasy A wynoszą 14-17 EUR/m². Ze względu na małą podaż powierzchni biurowej, współczynnik powierzchni niewynajętej jest na poziomie 4%.

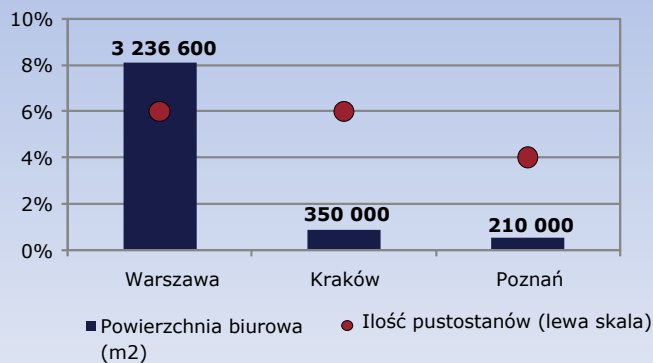
Rynek powierzchni handlowych

W Polsce III kwartał 2009 roku nie przyniósł zmian czynszów zarówno przy głównych ulicach handlowych, jak i w galeriach handlowych. Ceny najmu nadal utrzymują się na stabilnym poziomie. Zwiększa się jedynie różnica pomiędzy czynszem ofertowym a efektywnym, poprzez stosowanie zachęt pozaczynszowych (tj. wakacje czynszowe, partycypacja w kosztach aranżacji lokalu).

Warszawa

W III kwartale stawki czynszów przy głównych ulicach kształtują się na poziomie 40 - 85 EUR/m² (za lokale o powierzchni 100 m²). Podobna sytuacja jest w centrach handlowych, gdzie za najlepsze lokale średniej wielkości trzeba zapłacić od 50 do 85 EUR/m².

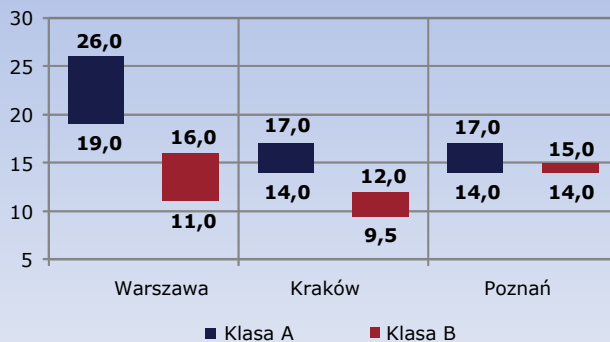
Ilość powierzchni biurowej oraz poziom pustostanów



Zródło: Ober-Haus

III kwartał 2009

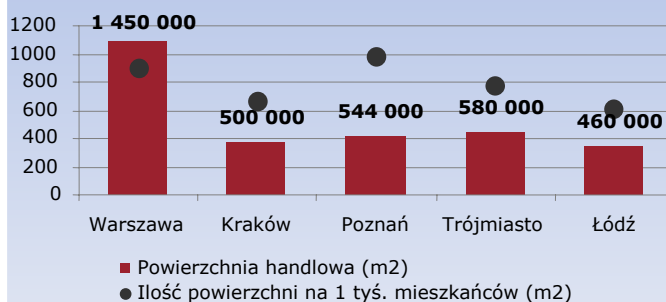
Czynsze najmu powierzchni biurowych (EUR/m²/miesiąc)



Zródło: Ober-Haus

III kwartał 2009

Ilość powierzchni handlowej (m²)



Zródło: Ober-Haus

III kwartał 2009

Wskaźnik pustostanów jest na poziomie 1%, co potwierdza duży popyt na powierzchnie w centrach handlowych.

Kraków

W III kwartale 2009 roku stawki czynszów za lokale o powierzchni około 100m², przy głównych ulicach utrzymują się na poziomie 35-75 EUR/m². Podobnie sytuacja prezentuje się w galeriach handlowych, gdzie ceny za najlepsze lokale wynoszą 35-50 EUR/m². Wskaźnik pustostanów nadal jest niski i kształtuje się na poziomie 0-1,5%.

Poznań

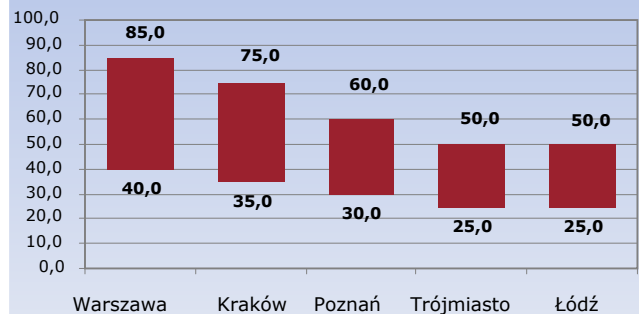
Stawki czynszów przy głównych ulicach w III kwartale 2009 roku za lokale o powierzchni około 100 m² wynoszą 30 - 60 EUR/m². Natomiast za najlepsze lokale w galeriach handlowych trzeba zapłacić 30-45 EUR/m². Nadmierna ekspansja zmusiła firmy do likwidacji części punktów sprzedaży lub ogłoszenia upadłości, co spowodowało wzrost pustostanów do ponad 2%.

Rynek nieruchomości inwestycyjnych

III kwartał 2009 roku możemy określić jako okres spokoju na rynkach inwestycyjnych. Mimo to zauważany jest powrót inwestorów na rynki nieruchomości komercyjnych. Głównym powodem zwiększenia zainteresowania rynkiem jest polepszanie się sytuacji związanej z uzyskaniem kredytów inwestycyjnych. Mimo ciągle występujących trudności z uzyskaniem finansowania banki coraz chętniej udzielają kredytów na dobrze zaplanowane i gwarantujące odpowiednią stopę zwrotu inwestycje.

Stopień kapitalizacji w sektorze biurowym w Warszawie wynosi od 6,50% do 7,20%, w Krakowie od 7,10% do 8,40%, a w Poznaniu od 7,30% do 7,90%. Natomiast w przypadku sektora handlowego kształtuje się to na poziomie od 7% do 8,50% w Warszawie, od 7% do 9% w Krakowie i od 8,50% do 9,80% w Poznaniu.

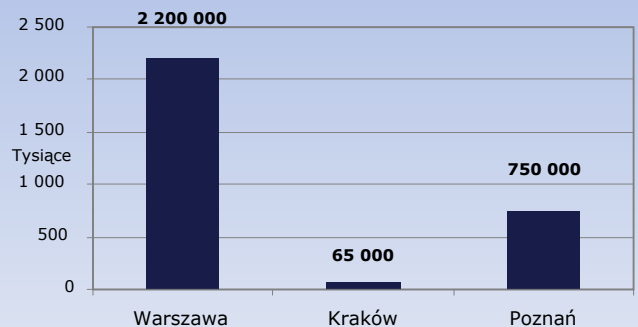
Czynsze przy głównych ulicach handlowych (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Ober-Haus

III kwartał 2009

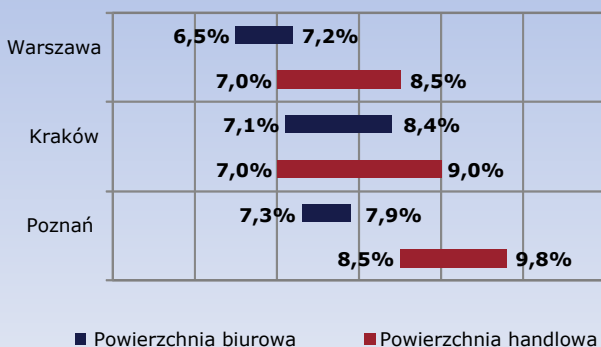
Ilość powierzchni magazynowej (m²)



Źródło: Ober-Haus

III kwartał 2009

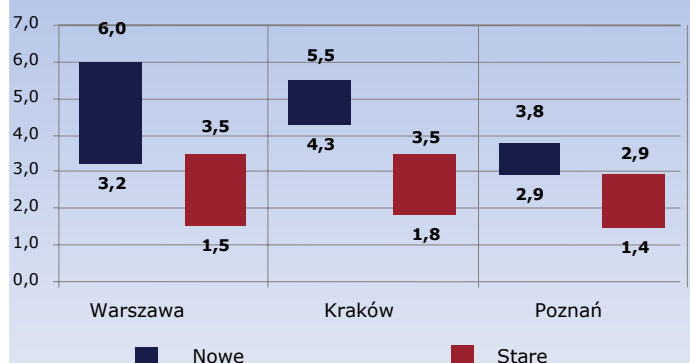
Stopy zwrotu z powierzchni komercyjnych



Źródło: Ober-Haus

III kwartał 2009

Czynsze za powierzchnie magazynowe (EUR/m²/miesiąc)



Źródło: Ober-Haus

III 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