

## Rynek Komercyjny, Polska

**IV kwartał 2009**

# RAPORT Z RYNKU

**Rynek nieruchomości biurowych**

IV kwartał nie przyniósł większych zmian na rynku powierzchni biurowej. Czynsze wywoławcze utrzymują się na stabilnym poziomie, natomiast właściciele budynków nadal udzielają wielu zachęt dla najemców (wydłużenie wakacji czynszowych, zwiększenie wysokości kontrybucji finansowej).

Jest to wciąż bardzo dobry czas dla najemców, którzy renowują zawarte umowy lub poszukują powierzchni do wynajęcia.

**Warszawa**

W IV kwartale, w porównaniu z III kwartałem, odnotowaliśmy stabilizację wysokości czynszów wywoławczych. W budynkach biurowych klasy A w COB wynoszą 19-26 EUR/m<sup>2</sup>, natomiast poza COB 11-16 EUR/m<sup>2</sup>.

Po uwzględnieniu powierzchni biurowej do podnajęcia, współczynnik powierzchni nie wynajętej kształtuje się na poziomie 6,8%

**Kraków**

W Krakowie czynsz za wynajem biura klasy A wynosi 14-17 EUR/m<sup>2</sup>. Natomiast ilość pustostanów wzrosła do 6,2%.

**Poznań**

Stawki czynszu za wynajem biura klasy A wynoszą 14-17 EUR/m<sup>2</sup>. Ze względu na małą podaż powierzchni biurowej, współczynnik powierzchni nie wynajętej jest na poziomie 4%.

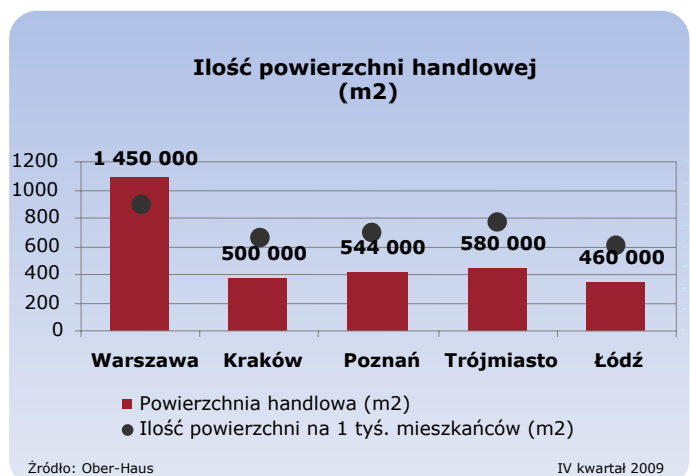
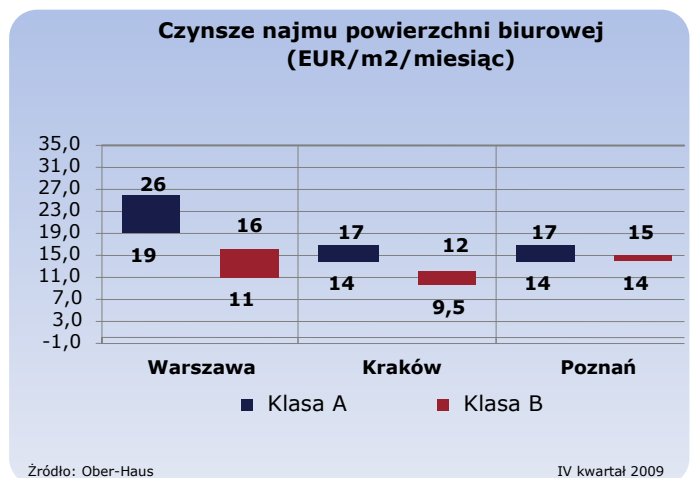
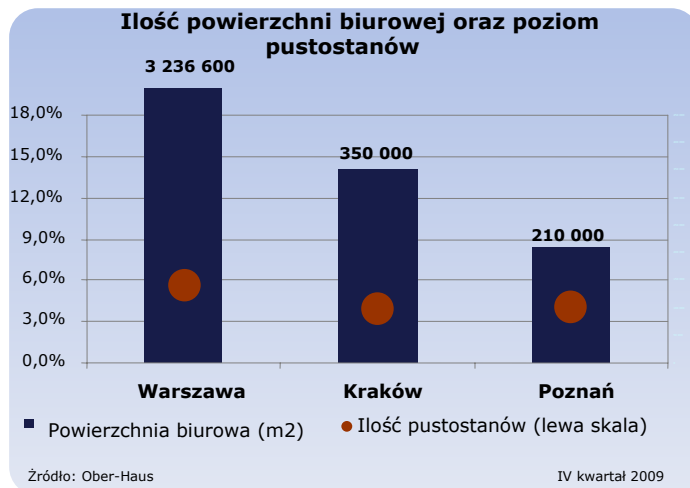
**Rynek nieruchomości handlowych**

W Polsce IV kwartał 2009 roku nie przyniósł zmian czynszów przy głównych ulicach handlowych, jak i w galeriach handlowych. Ceny najmu nadal utrzymują się na stabilnym poziomie. Natomiast Wynajmujący stosują zachęty pozaczynszowe (tj. wakacje czynszowe, partycypacja w kosztach aranżacji lokalu), dzięki temu istnieje różnica pomiędzy czynszem ofertowym a efektywnym.

**Warszawa**

W IV kwartale stawki czynszów przy głównych ulicach ustabilizowały się na poziomie 40 - 85 EUR/m<sup>2</sup> (za lokale o powierzchni 100 m<sup>2</sup>). Podobna sytuacja kształtuje się w centrach handlowych, gdzie za najlepsze lokale średniej wielkości trzeba zapłacić od 50 do 85 EUR/m<sup>2</sup>.

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



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

**Kraków**

W IV kwartale 2009 roku stawki czynszów przy głównych ulicach ustabilizowały się na poziomie 35-75 EUR/m<sup>2</sup> (za lokale o powierzchni około 100m<sup>2</sup>). Natomiast w galeriach handlowych, ceny za najlepsze lokale wynoszą 35-50 EUR/m<sup>2</sup>. Wskaźnik pustostanów jest nadal niski i kształtuje się na poziomie 1,5%.

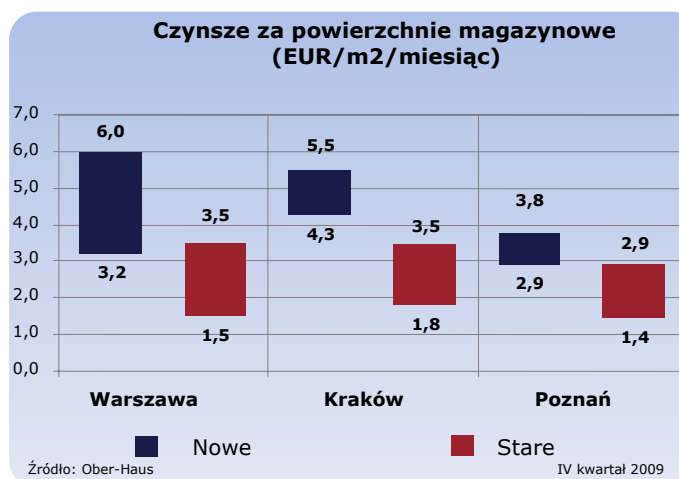
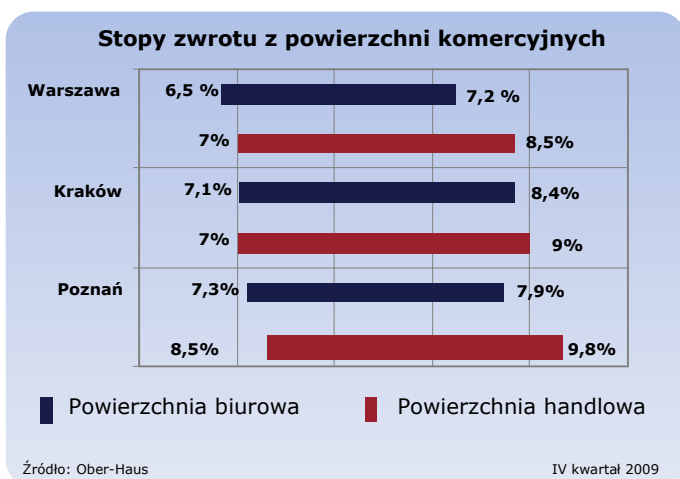
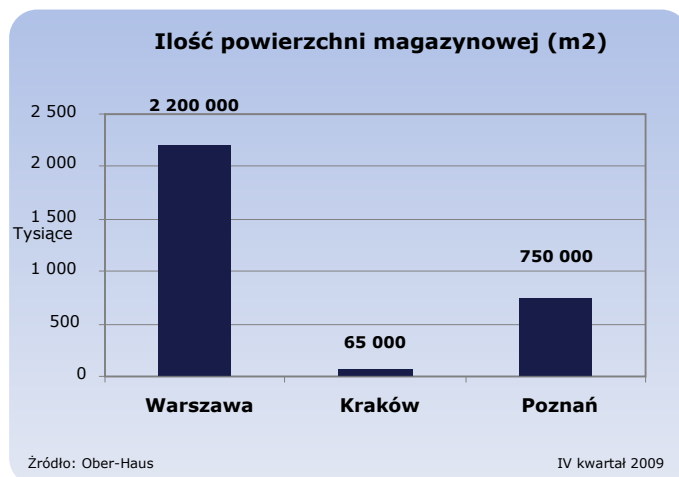
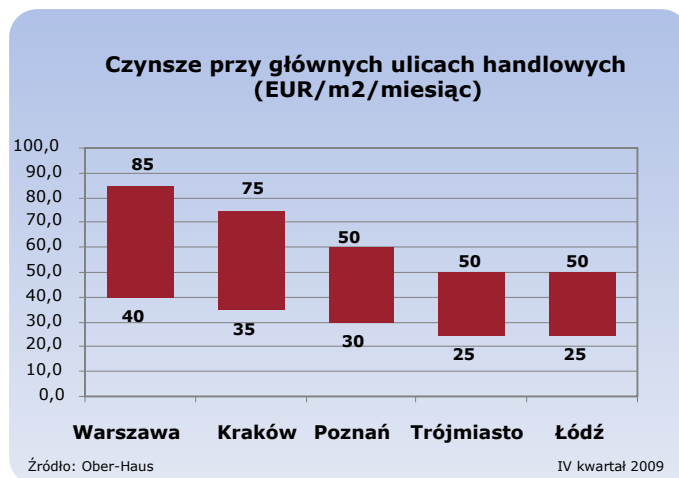
**Poznań**

Stawki czynszów przy głównych ulicach w IV kwartale 2009 roku wynoszą 30 - 50 EUR/m<sup>2</sup> za lokale o powierzchni około 100 m<sup>2</sup>. Za najlepsze lokale w galeriach handlowych trzeba zapłacić 30-45 EUR/m<sup>2</sup>. Natomiast wskaźnik pustostanów jest na poziomie ponad 2%.

**Rynek nieruchomości inwestycyjnych**

W IV kwartale 2009 roku nadal zauważalny jest okres powrotów inwestorów na rynki nieruchomości komercyjnych. Głównym powodem jest polepszanie się sytuacji na drodze do uzyskania kredytów inwestycyjnych. Mimo ciągle występujących trudności z uzyskaniem finansowania coraz chętniej banki udzielają kredytów na dobrze zaplanowane i gwarantujące odpowiednią stopę zwrotu inwestycje.

Stopień kapitalizacji nie zmienił się w porównaniu z III kwartałem i 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 on na poziomie od 7% do 8,50% w Warszawie, od 7% do 9% w Krakowie i od 8,50% do 9,80% w Poznaniu.



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](mailto:izabela.potrykus@ober-haus.pl)