

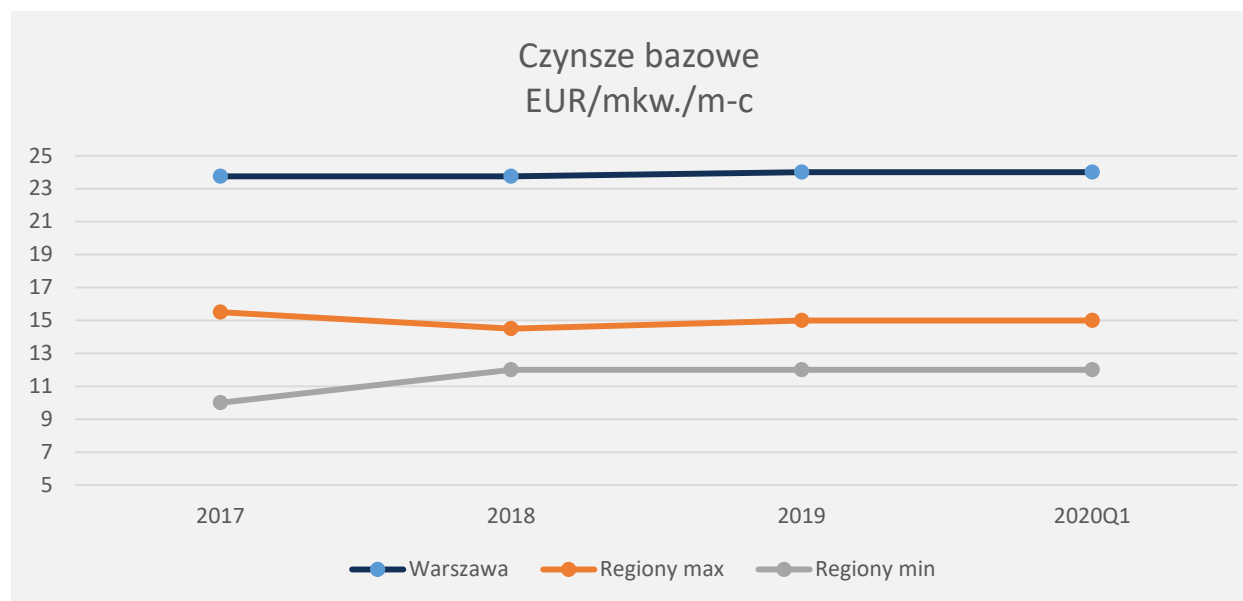
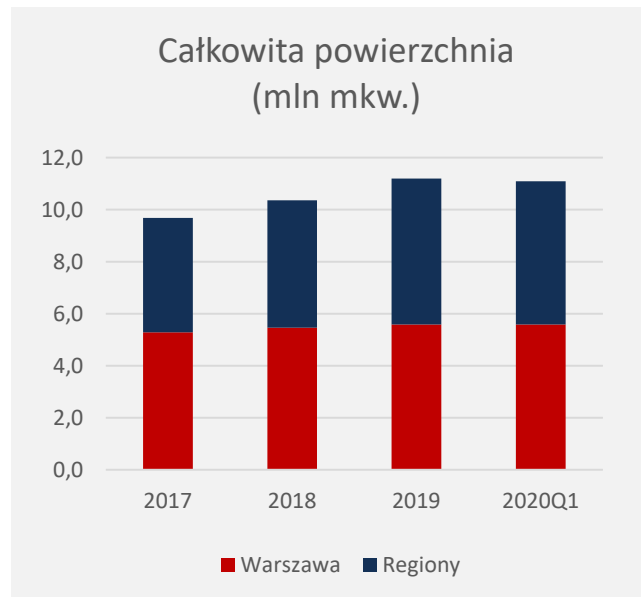


Rynek Nieruchomości Biurowych Q1 2020

Polska

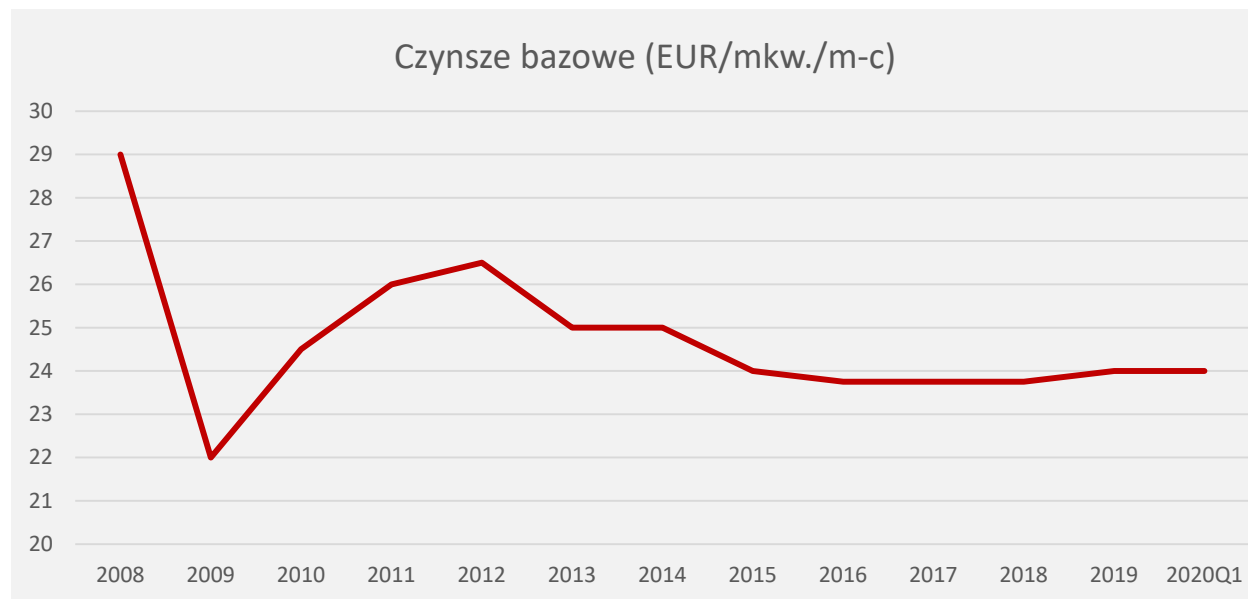
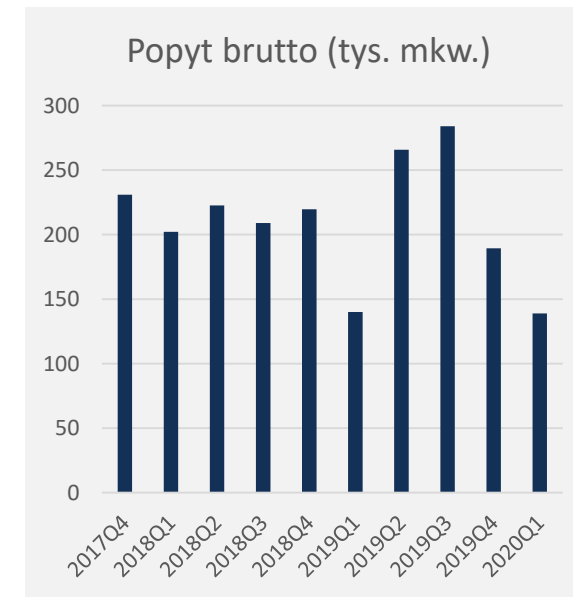
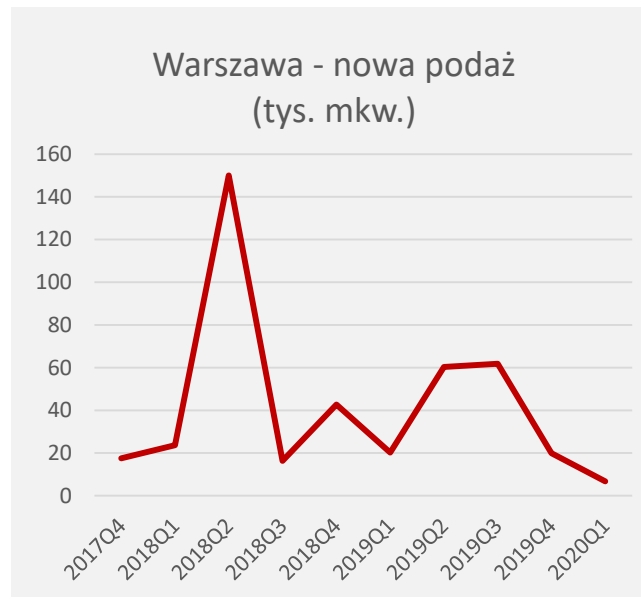
- W wyniku niskiej nowej podaży na zakończenie I kw. 2020 r. **całkowite zasoby** powierzchni biurowej w Warszawie (ok. 5 588 500 mkw.) nieznacznie przekraczają łączne zasoby biurowe na ośmiu głównych rynkach* w Polsce (ok. 5 504 000 mkw.).
- Kraków** (1 455 300 m kw.) pozostaje **liderem wśród regionalnych rynków biurowych** przed Wrocławiem (1 186 100 mkw.) i Trójmiastem (838 600 mkw.).
- Współczynnik popytu** w regionach po I kw. 2020 wyniósł 220 300 m kw. i **wzrósł o 70%** w ujęciu rok do roku.
- Na koniec marca br. zaobserwowano tendencję zniżkową w **stopach pustostanów**, które wynoszą 7,5% dla Warszawy i 9,4% dla rynków regionalnych.
- Na większości rynków **czynsze bazowe** pozostały niezmiennie.

* Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Górny Śląsk, Poznań, Łódź, Lublin, Szczecin



Warszawa

- Trwająca pandemia COVID-19 spowodowała pewne ograniczenia w procesie odbioru nowych budynków biurowych na terenie Warszawy, dlatego **nowa podaż** w I kw. 2020 wyniosła tylko 6700 mkw. za sprawą projektu – Varso 1.
- Wstrzymanie nowej podaży spowodowało kolejne **obniżenie stóp pustostanów** w Warszawie. Dostępna powierzchnia w stolicy to 418 000 mkw. i jest to wynik o 0,3 pp. niższy niż w IV kw. 2019 i o prawie 1,6 pp. niższy w ujęciu rok do roku.
- Na koniec marca najemcy wynajęli łącznie prawie 138 900 mkw. (głównie w strefie Centrum oraz Mokotów) i był to wynik zbliżony do analogicznego okresu sprzed roku (ok. 140 100 mkw.). W strukturze **popytu** nowe umowy stanowiły 55% całkowitego wolumenu najmu, przedłużenia 31%, a ekspansje 14%.
- Największą podpisaną transakcją w I kw. 2020 była renowacja umowy poufnego klienta w budynku [Konstruktorska Business Center](#) na 17 500 mkw.



Trendy w nowych warunkach rynkowych

- Powszechny home office spowodowany rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 stawia nowe wyzwania przed branżą również po zakończeniu kryzysu epidemicznego.
- Nowe warunki rynkowe i spowolnienie, które dotknie wiele branż, będzie miała również wpływ na rynek biurowy. Stwarza to przestrzeń dla najemców do podjęcia nowych rozmów i negocjacji z właścicielami obiektów biurowych.
- W najbliższych kilkunastu miesiącach tylko na warszawskim rynku biurowym przybędzie ponad 500 tys. mkw. nowej powierzchni biurowej. Możemy spodziewać się, że do tej pory niski współczynnik powierzchni niewynajętej (7,5%) będzie wykazywał tendencję wzrostową.
- Mniejszy popyt w połączeniu z większą dostępnością powierzchni będzie powodował powrót „ryнку najemcy” i większą elastyczność właścicieli w zakresie czynszów efektywnych na powierzchni biurowe
- Jest to **dobry moment na renegocjacje umów najmu** i uzyskania dodatkowych udogodnień.



Wsparcie AXI IMMO dla Klienta

W okresie wyzwań i przeciwności rynkowych dział Office AXI IMMO jest do Państwa dyspozycji, aby jak najefektywniej wesprzeć Klientów w procesach związanych z wynajmem i negocjacjami powierzchni biurowej, w zakresie:

- Analiza umowy najmu i możliwości renegotjacji
- Analiza potrzeb najemcy w nowych warunkach rynkowych
- Analiza techniczna powierzchni i możliwości jej podziału
- Podjęcie rozmów w celu uzyskania udogodnień/zwolnień dla najemcy
- Analiza opłat eksploatacyjnych

Kluczowe inwestycje – w fazie budowy



Varso Tower (Chmielna)
63 800 mkw
Otwarcie: Q1 2021
Deweloper: HB Reavis



The Warsaw Hub (Towarowa)
51 000 mkw
Otwarcie: Q2 2020
Deweloper: Ghelamco



Fabryka Norblina (Żelazna)
39 000 mkw
Otwarcie: Q2 2021
Deweloper: Capital Park

Kluczowe inwestycje – planowane



White Gardens (Sasanki)
56 100 mkw.
Developer: AIG/Lincoln



Warsaw One (Rondo ONZ)
46 750 mkw.
Developer: Skanska



Liberty Tower (Grzybowska/Żelazna)
35 840 mkw.
Developer: Liberty Development Poland

Kontakt

Axi Immo Group

ul. Twarda 18

00-105 Warszawa

+48 22 111 00 01

office@axiimmo.com

www.axiimmo.com



Otwieramy na zmiany
na rynku nieruchomości
komercyjnych