

**Rynek biurowy odżywa | F7**  
Rekordowy poziom najmu zmniejszył  
liczbę pustostanów w Warszawie

**RYNEK BIUROWY** rozkręca się po długiej stagnacji. Dobre dane za ubiegły kwartał sprzyjają optymistycznym prognozom

## Pustostanów coraz mniej. Padł rekord wynajętej powierzchni biurowej

Na warszawskim rynku powierzchni biurowych dzieje się coraz lepiej. Według najnowszego raportu Warsaw Research Forum (w skład którego wchodzi osiem firm doradczych działających na rynku nieruchomości) wskaźnik powierzchni niewynajętej w na koniec I kwartału 2011 roku wyniósł 6,6 proc.

W ujęciu kwartalnym odnotował spadek kolejny raz z rzędu. A jeszcze nie tak dawno – rok temu, wskaźnik pustostanów wyniósł około 8 proc.

Poprawa jest widoczna, ale do poziomów w okolicach 3 proc. (takie wartości notowano przed kryzysem) droga jeszcze daleka.

### Najem ruszył z kopyta

To nie koniec dobrych wiadomości. Również poziom najmu w pierwszym kwartale osiągnął niespotykany poziom.

Aż 198 tys. mkw. wynajętej powierzchni biurowej to najwyższa odnotowana dotąd wielkość kwartalna.

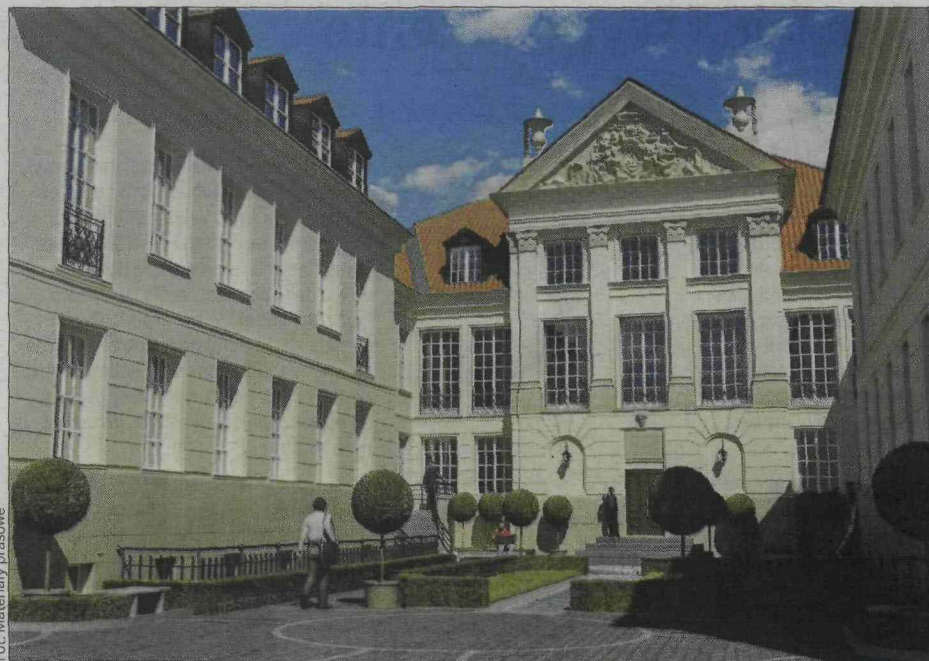
Warto dodać, że w wyjątkowo dobrym, I kwartale 2007 roku w stolicy znaleźli się chętni na 143 tys. mkw. biur.

Natomiast w I półroczu 2009 r., należącym do najsłabszych okresów, kwartalnie wynajmowano około 50 tys. mkw. Ożywienie jest widoczne, ale nie mniej ważna jest struktura zawieranych umów.

### Pre-lety wracają

Dobłą wiadomością dla deweloperów inwestujących w biura okazać się może znaczny wzrost umów przednajmu, tzw. pre-letów. W I kwartale 2011 r. prawie co trzeci podpisany kontrakt opiewał na powierzchnie biurowe będące w budowie (61 000 mkw.).

Dużą w tym zasługą jednej transakcji, czyli wynajęcia przez Grupę TP 43 700 mkw. w budowanym dla niej Miasteczku TP. Warto wspomnieć, że w I kwartale 2010 r. udział umów pre-let wyniósł zaledwie około



Pałac Młodziejewskiego to jedyny biurowiec oddany do użytku w ubiegłym kwartale

8 proc., osiągając poziom około 10 tys. mkw. Z obniżki stawek czynszów wymuszonej przez kryzys korzystają nadal najemcy. Prawie

1/4 umów najmu obejmowała renegotiacje. Ich udział spadł wprawdzie ciągu roku o 12 proc., ale dzięki temu, że pula wszystkich

umów była znacznie większa niż rok temu, poziom renegotiacji liczony w liczbach bezwzględnych utrzymał się na zbliżonym pozio-

mie (44 000 mkw. w I kwartale 2010 wobec 47 500 w I kwartale 2011 r.)

### Oddają nadal mało

Echa kryzysu widać jeszcze w statystykach dotyczących liczby oddanych biurowców. Z danych Warsaw Research Forum wynika, że na koniec I kw. 2011 r. zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły 3 466 000 mkw. i zwiększyły się tylko o jeden budynek biurowy zlokalizowany w centrum. Chodzi o Pałac Młodziejewskiego oferujący około 5000 mkw. W tym samym okresie 2010 r., który również nie należał do najlepszych, oddano do użytku 62 500 mkw. biur.

Te statystyki powinny się jednak poprawiać z kwartału na kwartał. Choć w 2011 roku nie przybędzie dużo nowych powierzchni, to kolejny rok powinien być pod tym względem znacznie lepszy.

tomasz.szpyt@infor.pl