

W warszawskich biurach zaczyna się dziać

Większa aktywność najemców, nowe metry kwadratowe oddawane w różnego typu projektach, hamujący wzrost wskaźnika pustostanów i raz po raz zapelniające się biura. To kluczowe wnioski płynące z analizy minionego kwartału na rynku stołecznych powierzchni biurowych, którą przygotowali eksperci firmy doradczej BNP Paribas Real Estate Poland.

Łączna powierzchnia biur w Warszawie zbliża się do poziomu 6,2 mln m kw. Od lipca do końca września rynek urósł o prawie 68 tys. m kw. z czego ponad połowa znalazła się w kompleksie usługowo-biurowym powstałym na miejscu dawnej fabryki Norblina na warszawskiej Woli. To jedna z najdroższych i najbardziej wyczekiwanych stołecznych inwestycji. Prace przy niej trwały blisko cztery lata. We wrześniu kompleks otrzymał pozwolenie na użytkowanie. W Fabryce Norblina najemcy biurowi będą mieć do dyspozycji 39 tys. m kw. powierzchni o najwyższym standardzie A+, które architekci rozlokowali w dwóch dziewięciopiętrowych budynkach górujących nad miejską rewitalizacją.

– Fabryka Norblina to dla Warszawy bardzo istotna inwestycja i to nie tylko z biurowego punktu widzenia. To mądrze pomyślana i spójna rewitalizacja. Kształtuje na nowo miejską tkankę i staje się częścią urbanistycznego krwioobiegu, bo zszywa miasto, nie jest od niego odgradzona i dostarcza również nowych, atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Dzięki Fabryce na Woli pojawią się wysokiej klasy biura – zajmują blisko dwie trzecie powierzchni kompleksu – po sąsiedzku z przestrzeniami oddanymi rozrywce, kulturze, sztuce, handlowi, różnym konceptom gastronomicznym i miejscami spotkań – mówi Ewa Nicewicz, Konsultant w Dziale Wynajmu Powierzchni Biurowych, BNP Paribas Real Estate.

Nowym biurom przy ul. Prostej w trudnym czasie pandemii udało się skusić dużych najemców. W Fabryce Norblina swoją siedzibę będzie mieć Allegro.pl (ponad 16 tys. m kw.), Globalne Centrum Usług Biznesowych Japan Tobacco International (8,5 tys. m kw.) czy nowa centrala firmy ISS World Services (ponad 4 tys. m kw.). Pod koniec kwartału o przeprowadzce do Norblina poinformowała jedna z najpopularniejszych obecnie grup mediowych newonce.media, która na Woli urządzi m.in. nowe studio radiowe czy redakcje portali newonce.net, newonce.radio czy newonce.sport.



W trzecim kwartale biura urosły też w strefie CBD, albowiem w 94-metrowym wieżowcu Widok Towers najemcy będą mieli do dyspozycji blisko 29 tyś. m kw., a 10 z 28 pięter na tyłach Rotundy zajmą urzędnicy stołecznego ratusza.

Większy ruch, więcej elastyczności

Autorzy raportu zwracają uwagę, na rosnącą aktywność ze strony najemców. W analizowanym trzecim kwartale była ona większa o prawie 7 proc. w porównaniu do poprzedniego okresu i ponad jedną trzecią większa (wzrost o 35 proc.) porównując okres od lipca do września w tym i w ubiegłym roku. Przyglądając się rosnącej aktywności najemców warto podkreślić, że ponad 53 proc. podpisanych kontraktów to nowe umowy najmu, a kolejne 42 proc. i ponad 4 proc. to umowy firm decydujących się na przedłużenie obecności w danym budynku i ekspansję na nową powierzchnię.

– Ćwiczenie elastyczności trwa w najlepsze. Widzimy, że każdy najemca, i to niezależnie czy mówimy o nowym kontrakcie, przedłużeniu dotychczasowej umowy czy ekspansji, chce być traktowany indywidualnie. Takie podejście pozwala na znacznie lepszy dobór powierzchni i określenie parametrów najmu, a w efekcie na wypracowaniu najlepszych sposobów codziennego wykorzystywania biura – zaznacza Klaudia Okoń, Konsultant z Business Intelligence Hub w BNP Paribas Real Estate Poland, departamentu odpowiedzialnego za opracowanie raportu.

Aktywność najemców miała przełożenie na wyhamowanie wskaźnika pustostanów. Na koniec analizowanego okresu procent niewynajętej powierzchni oszacowano na 12,5 proc., czyli dokładnie tyle ile w poprzednim kwartale.

Powroty, ale krok po kroku

Trzeci kwartał to dalszy, stopniowy powrót do biur. Eksperci BNP Paribas Real Estate Poland szacują, że na koniec września średni wskaźnik zaludnienia biur wahał się między 40 a 45 proc. W analizowanym okresie nie zaobserwowano zmiany podejścia pracowników, którzy nadal oczekują zachowania elastyczności. Dla pracodawców, funkcjonujących na rynku pracownika, oznacza to konieczność głębszej analizy sytuacji, lepszego przystosowania biur do nowych modeli pracy, wprowadzania bardziej elastycznych godzin rozpoczęcia i zakończenia pracy, a w pierwszej kolejności rozwijania modelu hybrydowego, łączącego pracę z biura z pracą z domu.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

Czynsze jeszcze bez zmian

W trzecim kwartale bazowe czynsze za najlepsze powierzchnie w stolicy utrzymały się na dotychczasowym, stabilnym poziomie, ale podobnie jak w poprzednich kwartałach, wyhamowanie popytu i dostępność wolnej powierzchni powodowały presję na obniżanie stawek czynszów efektywnych przez wynajmujących.

– W bliskiej perspektywie pierwszym symptomem ożywienia w warszawskich biurach będą prawdopodobnie towarzyszyć rosnące koszty mediów, analizujemy również ewentualne nowe obciążenia podatkowe ujęte w ramach Polskiego Ładu. Niewątpliwie podwyżki i podatki wpłyną na wysokość kosztów eksploatacyjnych.

A dodatkowo, presję na wzrost czynszów bazowych będzie tworzyć sprzyjająca właścicielom luka podażowa, której możemy się spodziewać w 2023 i 2024 roku – **mówi Mikołaj Laskowski, Dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych, BNP Paribas Real Estate Poland.**

Autorzy raportu sygnalizują, że jednym z kluczowych wyzwań w kontekście biur – i to nie tylko tych warszawskich, ale biur w ogóle – są i będą rosnące koszty aranżacji nowych przestrzeni i rearanżacji już istniejących. Droższe urządzenie miejsc do pracy powodują dziś braki materiałów, rosnące koszty transportu spowodowane poprzerywanymi łańcuchami dostaw i rosnące koszty pracy w branży budowlanej oraz wykończeniowej.

O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniająca 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

Śledź nas na



Więcej informacji: www.realestate.bnpparibas.pl

Twitter: [@BNPPRE_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)

Real Estate for a changing world

Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR Central Eastern Europe

Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**