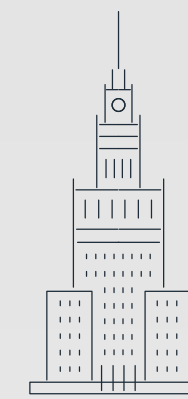


AT A GLANCE

I kw. 2022

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Wskaźniki ekonomiczne – Warszawa



Populacja (czerwiec 2021 r.)

1,79 mln



Stopa bezrobocia (luty 2022 r.)

1,8%



Przeciętne wynagrodzenie

PLN brutto (luty 2022 r.)

7633



Liczba studentów

(rok akademicki 2020/2021)

256 000



Liczba uczelni

(rok akademicki 2020/2021)

69

Źródło: GUS

Kluczowe informacje

- Drugi kwartalny rekord w historii warszawskiego rynku biurowego – podpisanych ponad 273 tys. m kw.
- Widmo luki podaźowej oraz rosnące czynsze motywatoem dla najemców do zawierania transakcji najmu
- Google nowym właścicielem The Warsaw Hub
- Sektor biurowy odczuje rosnące koszty w formie wyższego czynszu i opłat eksploatacyjnych



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



KLUCZOWE DANE



6,23 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

274 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2022-2025)

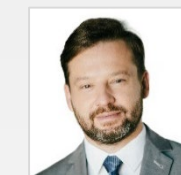
**24-25 EUR
(m²/m-c)**
CZYN SZ BAZOWY
W NAJLEPSZYCH
LOKALIZACJACH

93,5 tys. m²
NOWA PODAŻ I kw.

12,2%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

273 tys. m²
POPYT BRUTTO I kw.

Komentarz eksperta



Mikołaj Laskowski

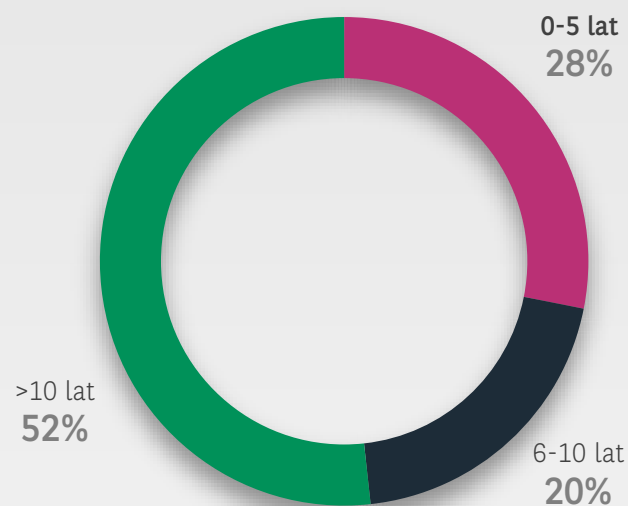
Head of Office Agency
BNP Paribas Real Estate

Kondycja sektora biurowego będzie się zmieniać

Konsekwencje wojny na Ukrainie rozlewają się po całej Europie, mając olbrzymi wpływ na gospodarkę, w tym na sektor nieruchomości komercyjnych. Zaburzenia łańcuchów dostaw, galopująca inflacja, rosnące koszty surowców importowanych z Rosji, coraz wyższe koszty budowy potęgowane niedostępnością materiałów i rąk do pracy, to tylko niektóre czynniki mające wpływ na obecną sytuację na rynku biurowym w Polsce. Ponadto, zbliżające się widmo luki podaźowej, wieloczynnikowa presja na wzrost czynszów i opłat serwisowych, a także znaczącą zmianę w strukturze popytu za I kwartał, to znak, że warszawski rynek biurowy zaczyna się mierzyć z poważnymi wyzwaniami. Efektem tego jest więc kwartalny rekord wolumenu powierzchni wynajętej – ponad 273 tys. m kw., świadczący o wysokiej motywacji najemców do zabezpieczenia umów najmu na warunkach i zasadach obowiązujących jeszcze w 2021 roku.



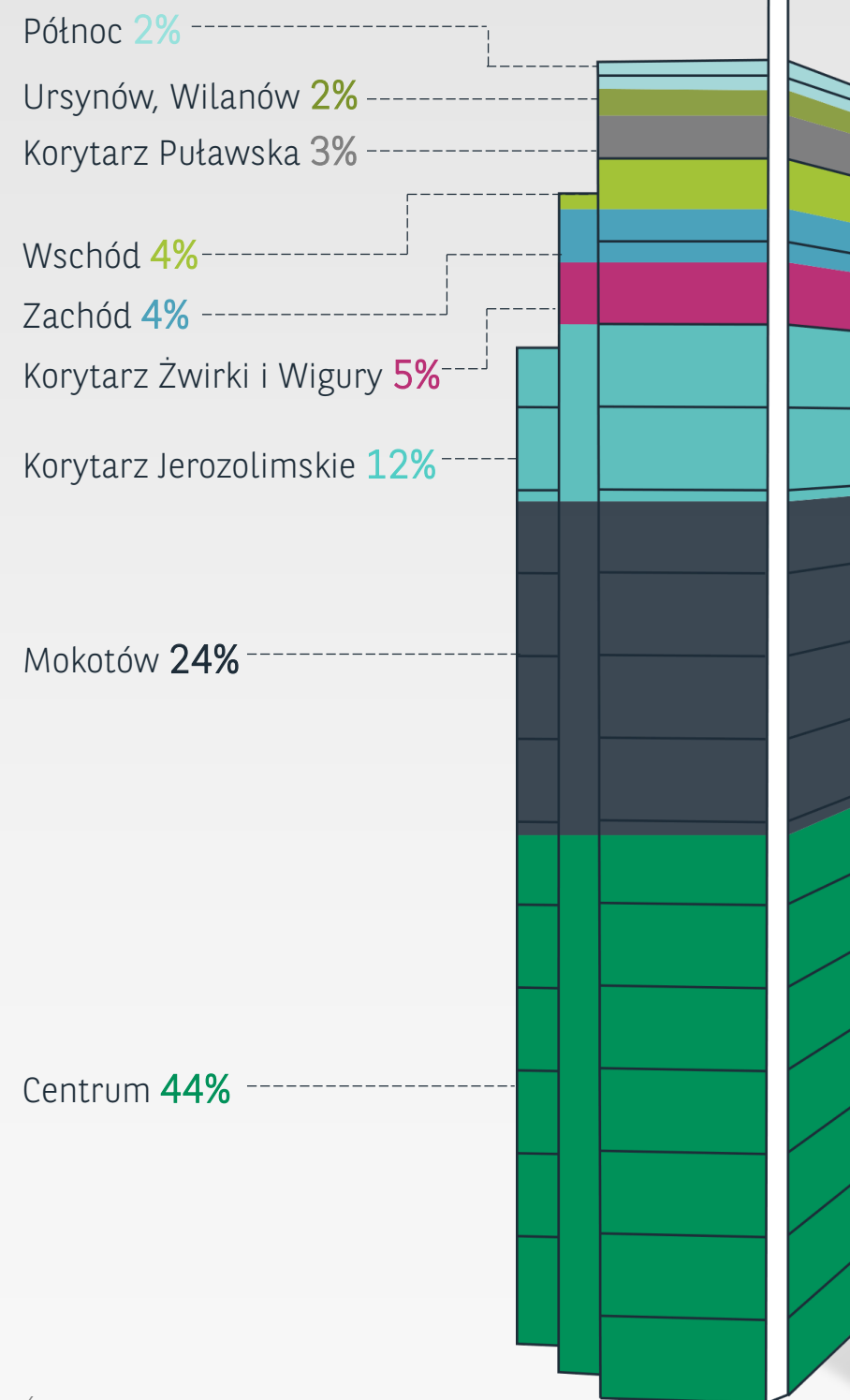
Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Warszawski rynek biurowy to 6,23 mln m kw. powierzchni, z czego mniej więcej połowa to budynki liczące sobie ponad 10 lat. Mimo to na tle bardziej rozwiniętych rynków zachodnich, zasoby biurowe w Polsce są relatywnie młode. Średni wiek powierzchni biurowej w Warszawie wynosi ok. 12-14 lat. Dla porównania, powierzchnia biurowa klasy A w Hong Kongu liczy średnio 20 lat, a wiek budynków w krajach Europy Zachodniej oscyluje w przedziale 40 – 50 lat. Podobnie jest w Stanach Zjednoczonych, gdzie średni wiek budynku (uwzględniając ostatnie modernizacje) wynosi ok. 30 lat.

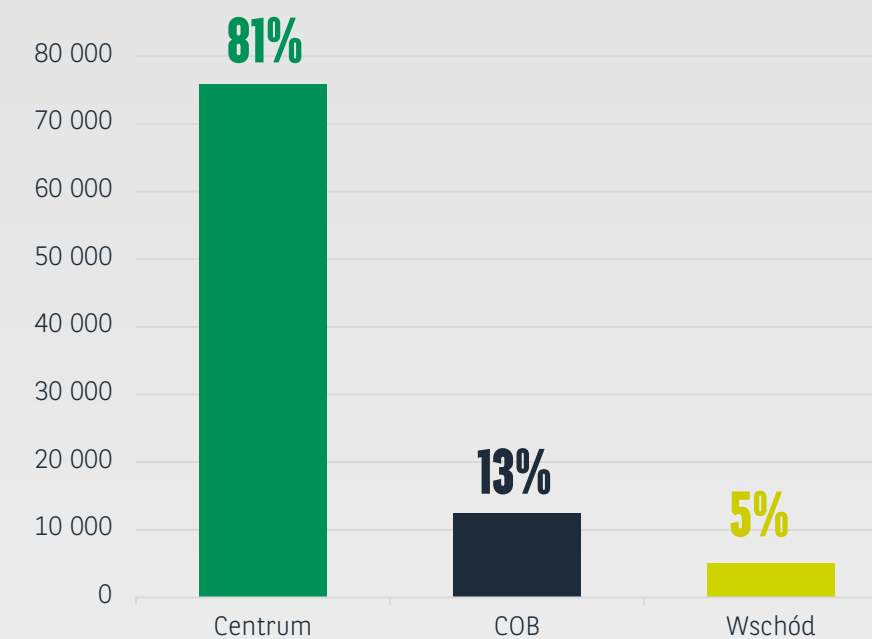
Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy I kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż I kw. 2022 r.

Ilość m kw. / kwartał w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W I kwartale 2022 roku warszawski rynek biurowy powiększył się o ponad 93 000 m kw. Najwięcej, bo prawie 76 tys. m kw., oddano do użytkowania w strefie COB, głównie za sprawą budynku Forest Tower (HB Reavis) oraz Lixa C (Yareal). Dodatkowo COB zyskał 2 nowe biurowce: SKYSAWA I (PHN) i Czackiego 15 (Adgar), a w strefie Wschód WhiteStar oddał do użytkowania II fazę biurowca Fabryka PZO.

Budynki biurowe oddane do użytkowania I kw. 2022 r.

| | BUDYNEK | STREFA | POW. BIUROWA (m ²) | DEVELOPER |
|---|-----------------|---------|--------------------------------|------------------------|
| 1 | Forest Tower | Centrum | 51 500 | HB Reavis |
| 2 | Lixa C | Centrum | 19 424 | Yareal |
| 3 | SKYSAWA A | COB | 8500 | PHN |
| 4 | Plac Unii | Centrum | 5000 | Invesco |
| 5 | Fabryka PZO II | Wschód | 5000 | White Star Real Estate |
| 6 | Czackiego 15/17 | COB | 4000 | Adgar |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

Nowe mieszkania zamiast starych biurowców

Mieszkania zamiast starych biurowców – to jeden z najnowszych pomysłów rządu na lukę mieszkaniową. Prace nad odpowiednimi przepisami przyspieszą ze względu na ilość uchodźców z Ukrainy przybywających do Polski.

W zachodniej Europie, zwłaszcza w Holandii czy w Niemczech, możemy znaleźć wiele przykładów udanych przebudów starych biurowców na apartamentowce czy hotele. W Polsce dopiero zaczyna się myśleć o przeróbkach tego typu, m.in. ze względu na rosnącą konkurencję na rynku biurowym i stan techniczny starych biurowców. Budynki administracyjne, które w latach 60., 70. i 80. budowano dla państwowych firm, były umiejscawiane w dobrych lokalizacjach. Można takie obiekty wyburzać, ale niektóre da się przerobić na mieszkania, które w dobie luki mieszkaniowej będą poszukiwanym na rynku produktem. Tak planuje zrobić Echo Investment na warszawskim Mokotowie.



Na koniec I kwartału 2022 r. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 12,2% (spadek o 0,5 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost o 0,8 pp. w odniesieniu do porównywalnego okresu w 2021 roku). To oznacza, że blisko 759 700 m kw. Powierzchni biurowej pozostaje niewynajętej. W strefach centralnych współczynnik pustostanów wyniósł 12,1%, natomiast poza centrum miasta sięgnął 12,3%. Najwięcej niewynajętych metrów pozostaje w strefie Centrum, choć najwyższy wskaźnik niezmiennie dotyczy Mokotowa. Pomimo dostarczenia na rynek ponad 88 tys. m kw. powierzchni w strefie Centrum, wskaźnik pustostanów spadł z 12,9% w IV kw. 2021 r. do 12,1% w I kw. 2022 r. Niewątpliwie stoi za tym wysoki popyt zarejestrowany w tej strefie stanowiący blisko 78% całego zapotrzebowania na biura w Warszawie.

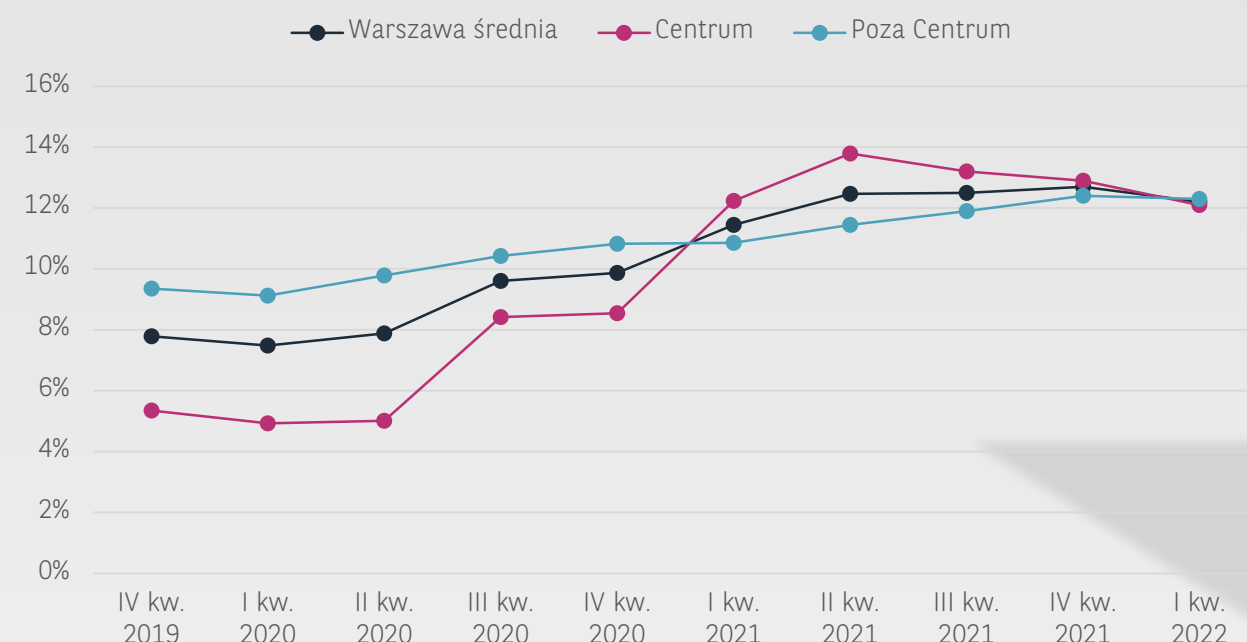
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

I kw. 2022

I kwartał: 12,2% Warszawa średnia 12,1% Centrum 12,3% Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze

- Czynsz typu „Prime”: 24-25 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek*:

16,5 EUR



0-5 lat

15,3 EUR



6-10 lat

13,7 EUR



>10 lat



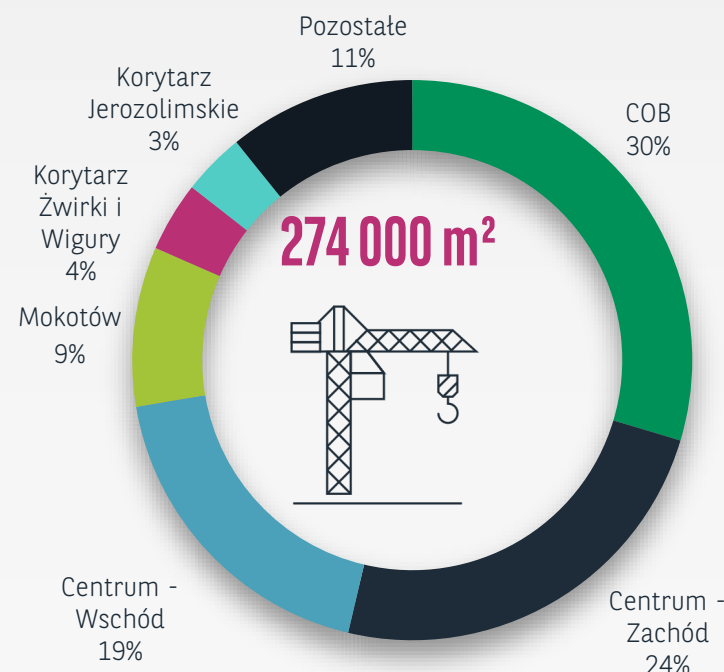
Galopująca inflacja, wzrost kosztów mediów czy materiałów budowlanych, zwiększenie obciążeń podatkowych, a także luka podaży, z którą warszawski rynek biurowy będzie musiał się zmierzyć w latach 2023-2025, już w tym roku spowodują podwyższenie czynszów bazowych i kosztów eksploatacyjnych.

* Średnie czynsze liczone dla istniejących budynków, które w I kwartale odnotowały pustostan

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie (2022-2025)

W I kw. 2022 r. na warszawski rynek biurowy dostarczono blisko 93,5 tys. m kw. Do końca 2022 r. rynek powiększy się o około 180 tys. m kw., które jest aktualnie w budowie. Na lata 2023-2025 z kolei planowane jest ukończenie jedynie 90 tys. m kw. powierzchni biurowej i nie zanoszą się raczej na rozpoczęcie kolejnych budów.



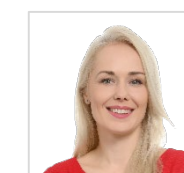
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie (2022-2025)

| BUDYNEK | STREFA | POW. BIUROWA (m ²) | DEWELOPER | OTWARCIE |
|---------------|----------------|--------------------------------|-----------|--------------|
| 1 Varso Tower | COB | 66 300 | HB Reavis | II kw. 2022 |
| 2 The Bridge | Centrum Zachód | 47 400 | Ghelamco | I kw. 2025 |
| 3 P180 | Mokotów | 32 000 | Skanska | III kw. 2022 |
| 4 Skysawa B | COB | 24 700 | PHN | III kw. 2022 |
| 5 Lakeside | Mokotów | 24 000 | Atenor | IV kw. 2023 |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

Head of Business Intelligence Hub
BNP Paribas Real Estate

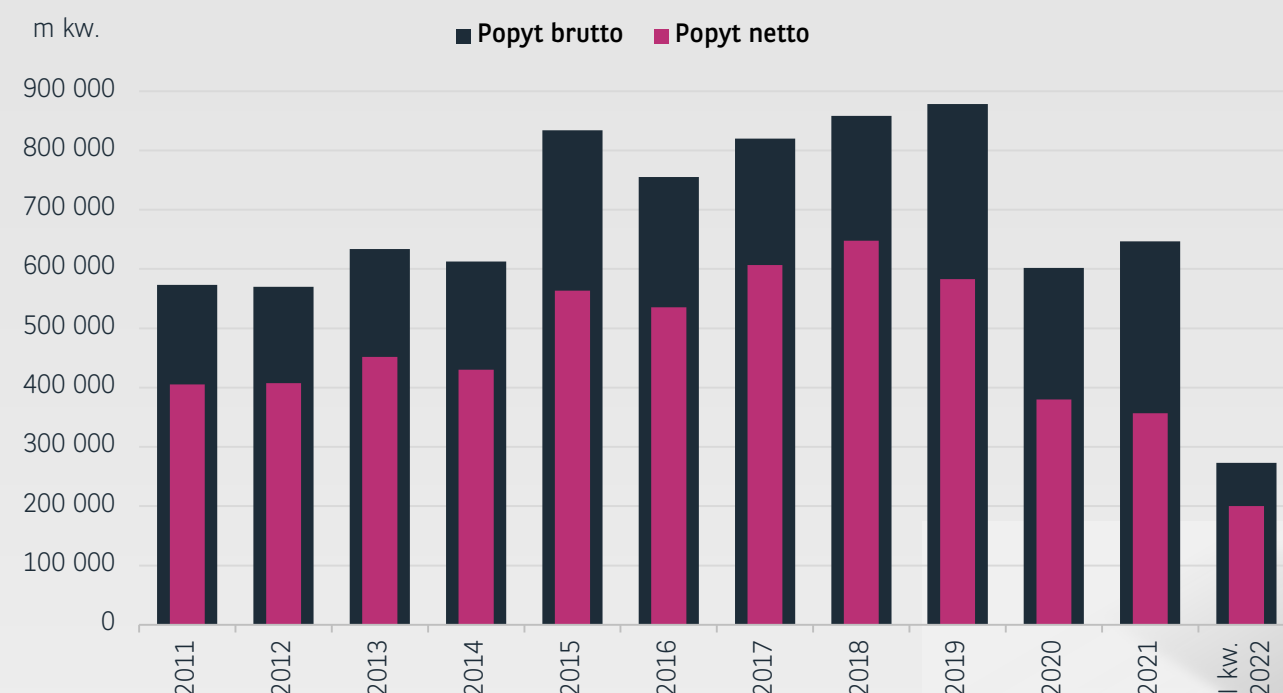
Biura serwisowane – ważny element biznesowej układanki

Biura elastyczne w pandemii opustoszały równie szybko jak regularne biura, w związku z czym operatorzy zadrżeli o ich przyszłość. Szybko jednak okazało się, że relacje ludzkie są nie do zastąpienia, a elastyczność jaką dają powierzchnie typu flex odpowiedziała na rodzące się potrzeby w dobie niepewności. Dzisiaj cieszą się one nieustannie rosnącym zainteresowaniem najemców i szacuje się, że mogą w przyszłości stanowić do 20 proc. wszystkich komercyjnych przestrzeni biurowych, a w szczególności tych nowo budowanych. W pierwszym kwartale Warszawa wzbogaciła się o nowego operatora elastycznych powierzchni biurowych, firma BeIN Offices została najemcą biurowca Central Point, gdzie wynajęła 1,9 tys. m kw. powierzchni. Elastyczność oferują również podnajmy, typowe transakcje w czasach kryzysu. Najemcy dzisiaj mogą korzystać z ok. 100 tys. gotowej powierzchni do wynajmu na bardzo zróżnicowane okresy najmu.

I kwartał 2022 r. odnotował transakcje na ponad 273 tys. m kw. To drugi najwyższy kwartalny wynik zarejestrowany w ostatnich latach. Rekord należy do III kw. 2019 r. gdzie poziom wynajmu sięgnął 284 tys. m kw. Prym transakcyjny wiodły firmy z sektora finansowego. Największą nowo podpisaną umową okazał się najem około 30 tys. m kw. przez instytucję bankową w kampusie przy Arkadii. Ponadto, PKO BP wynajął ok. 23 tys. m kw. w budynku Skysawa B, a ING Bank ponownie wybrał Plac Unii na swoją siedzibę i zajmować tam będzie prawie 23,5 tys. m kw. powierzchni. W strukturze popytu dominowały nowe umowy i stanowiły ponad połowę podpisanych kontraktów. Jest to jeden ze zwiastunów zbliżającej się luki podażowej, kiedy to najemcy próbują wykorzystać dostępne zasoby i zabezpieczyć je na przyszłość.

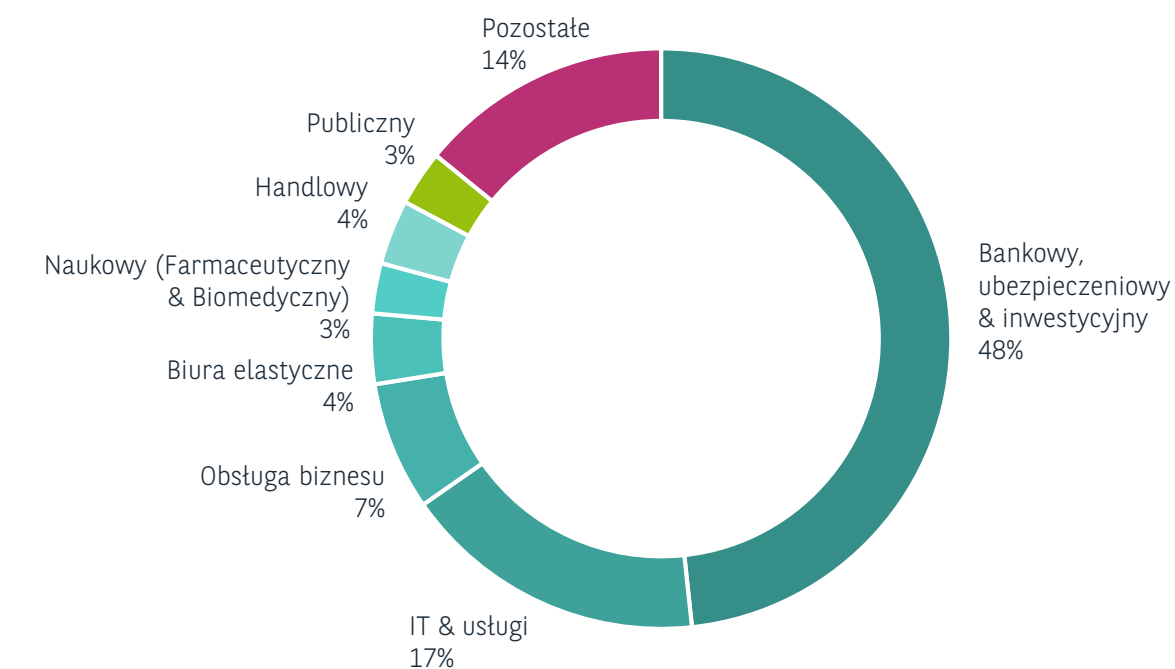
Popyt brutto & netto

AT A GLANCE I kw. 2022



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów I kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy



1. Centrum (Centrum + COB)
2. Mokotów
3. Korytarz Alei Jerozolimskich

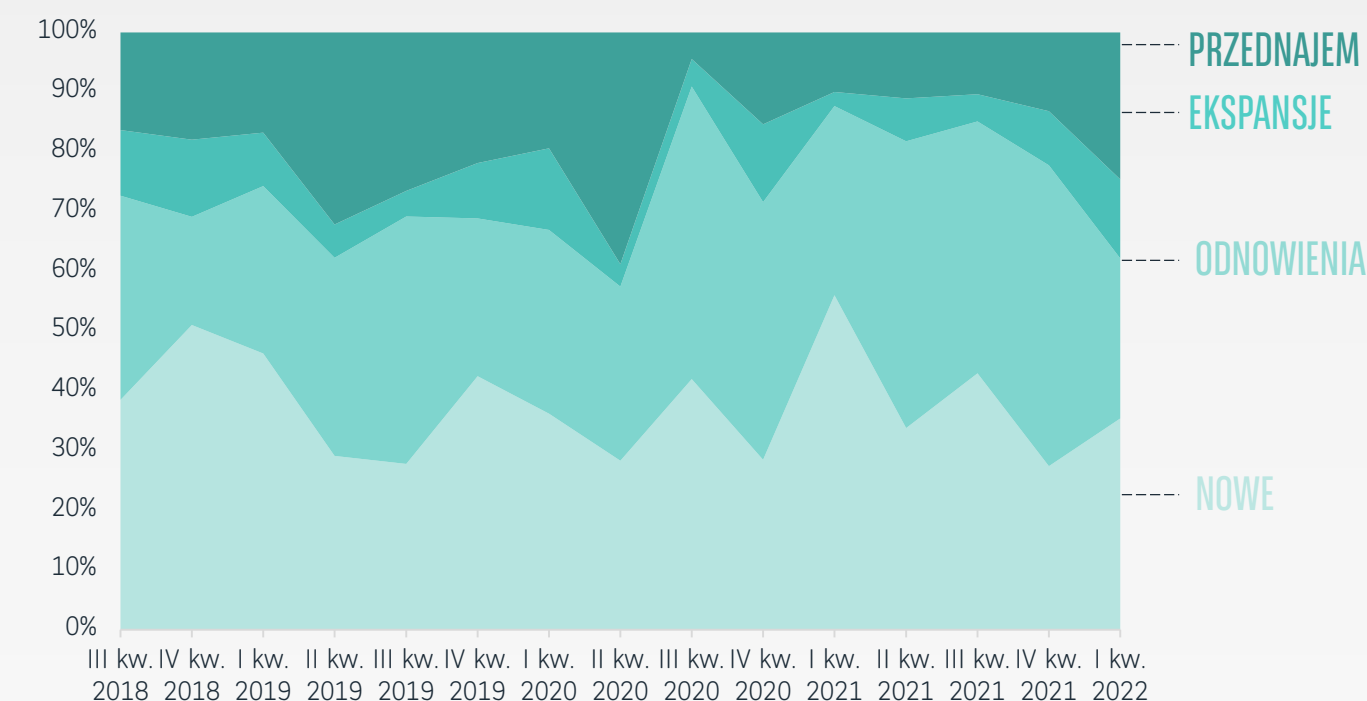
Od wielu kwartałów największym zainteresowaniem cieszą się dwa największe huby biurowe Warszawy czyli Centrum oraz Mokotów. Rekordowe 78% udziału w całkowitym popycie należy do centrum stolicy (ponad 50% strefa centralna). Na Mokotowie podpisały się umowy na ponad 28 tys. m kw., a Korytarz Alei Jerozolimskich dodał kolejne 16 tys. m kw.

Top 5 transakcji najmu

| NAJEMCA | BUDYNEK | STREFA | POW. WYNAJĘTA (m ²) | TYP UMOWY |
|-------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 1 Klient poufny | Forest Tower | Centrum - Północ | 30 000 | przednajem |
| 2 Grupa ING | Plac Unii | Centrum - Południe | 23 500 | odnowienie +ekspansja |
| 3 PKO Bank Polski | SKYSAWA B | COB | 22 800 | przednajem |
| 4 Klient poufny | Generation Park X | Centrum - Zachód | 18 800 | odnowienie |
| 5 Generali TU | Pałac Jabłonowskich | COB | 14 300 | potrzeby własne |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto 2018 - I kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

I kw. 2022

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu
Business Intelligence Hub & Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency
mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe Polska
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



All rights reserved. At a Glance is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of BNP Paribas Real Estate.

BNP Paribas Real Estate
Poland Sp. z o.o.
ul. Grzybowska 78,
00-844 Warsaw
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl