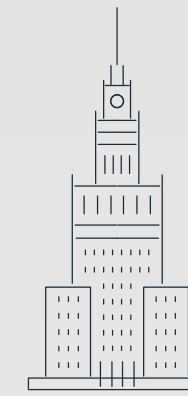


AT A GLANCE

II kw. 2022

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Wskaźniki ekonomiczne – Warszawa

	Populacja (grudzień 2021 r.)	1,79 mln
	Stopa bezrobocia (maj 2022 r.)	1,8%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (maj 2022 r.)	7 823
	Liczba studentów (rok akademicki 2020/2021)	256 000
	Liczba uczelni (rok akademicki 2020/2021)	69

Źródło: GUS

Kluczowe informacje

- Popyt na biura po raz kolejny przekroczył pułap 200 tys. m kw.
- Wskaźnik pustostanów w dół, na koniec II kw. osiągnął wartość 11,9%
- Ograniczona podaż nowej powierzchni – do użytkowania oddano 2 budynki PHN
- Wzrost udziału przedłużeń umów w strukturze podpisywanych kontraktów



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



6,27 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

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

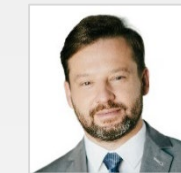
**25-26 EUR
(m²/m-c)**
CZYN SZ BAZOWY
W NAJLEPSZYCH
LOKALIZACJACH

35,6 tys. m²
NOWA PODAŻ II kw.

11,9%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

212,2 tys. m²
POPYT BRUTTO II kw.

Komentarz eksperta



Mikołaj Laskowski

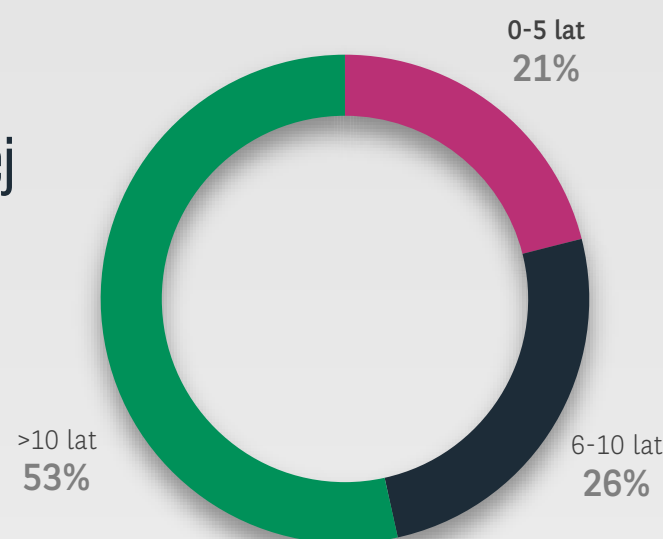
Head of Office Agency
BNP Paribas Real Estate Poland

Sektor biurowy w fazie kolejnych przemian

Luka podażowa, wojna na terytorium Ukrainy i rosnąca inflacja przekładają się już wprost na sektor biurowy nieruchomości komercyjnych. Oprócz wysokich kosztów wykończenia powierzchni biurowych, zmiany w strukturze zachęt – zamiana wakacji czynszowych na dodatkową kontrybucję finansową – czy wydłużania okresów nowych umów, z kwartału na kwartał obserwujemy wzrost udziału odnowień w strukturze popytu. Jeśli dodamy do tego rosnące koszty paliwa, co przekłada się na wyższe koszty ponoszone przez pracowników na dojazd do biura, to dojdziemy do wniosku, że praca hybrydowa będzie podlegać kolejnym przemianom i definicjom. Póki co jednak, ok. 50%- 60% pracowników jest dzisiaj obecna w biurach, co świadczy o chęci i potrzebie powrotu do biur. Trend ten wykazuje charakter wzrostowy, niemniej wiele będzie zależeć od dalszego rozwoju pandemii, której kolejna fala jest spodziewana jesienią oraz sytuacji gospodarczej, w tym cen paliw.



Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

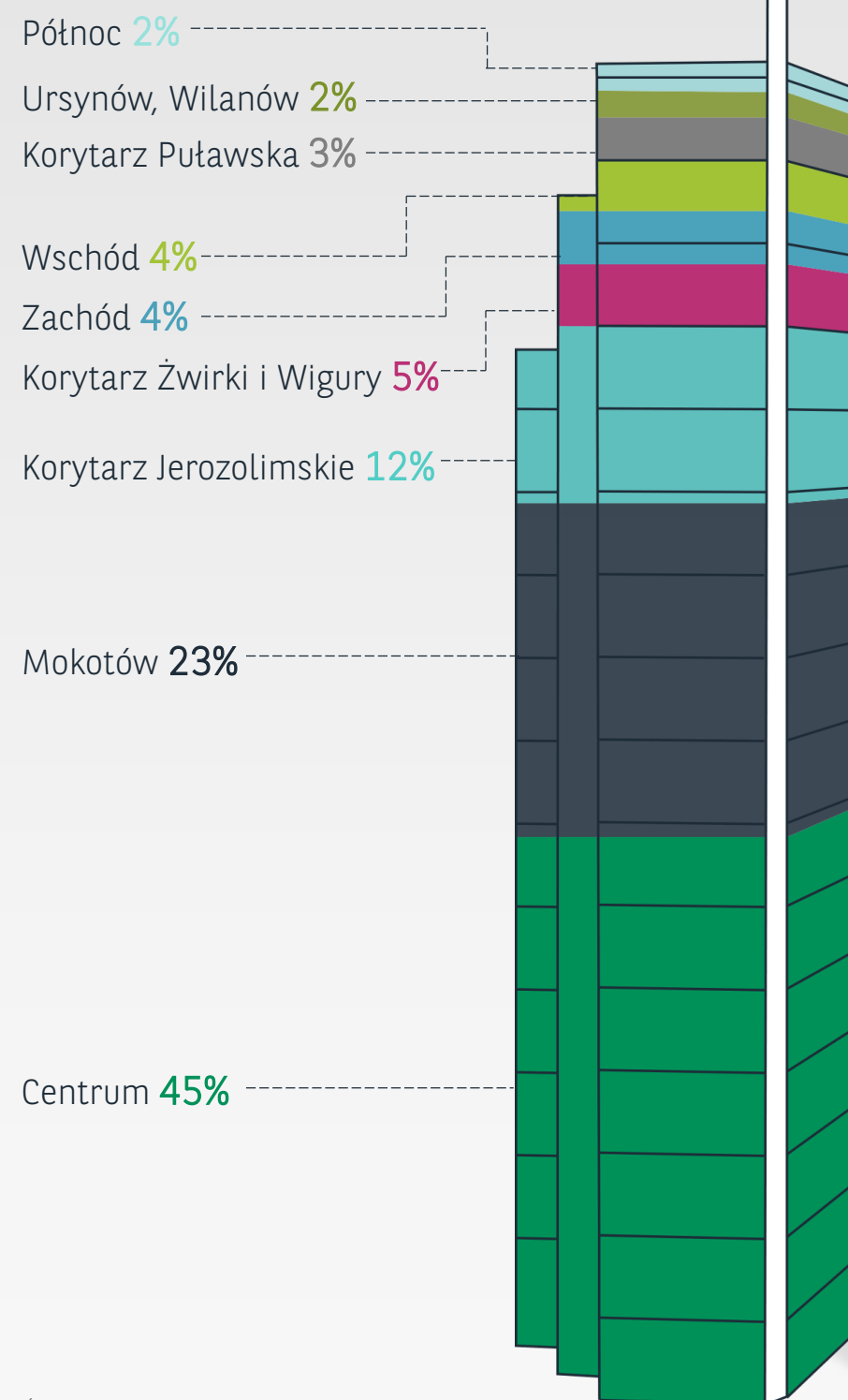
Warszawski rynek biurowy to 6,27 mln m kw. powierzchni, z czego mniej więcej połowa to budynki liczące sobie ponad 10 lat. Na rynku widoczny jest trend modernizowania budynków biurowych mających ponad 10-15 lat, by pozostały atrakcyjne, bardziej zaawansowane technologicznie oraz przyjazne dla środowiska. Starsze nieruchomości można wynająć, jednak trzeba je dostosować do dzisiejszych oczekiwań najemców lub mieć na nie inny pomysł. Tym może być zmiana funkcji na aparthotel, hotel, mieszkania czy PRS. Takich przykładów możemy szukać, np. na Służewcu.

Budynki biurowe oddane do użytkowania II kw. 2022 r.

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	SkySAWA II	COB	22 800	PHN
2	Intraco Prime	Centrum Północ	12 800	PHN

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

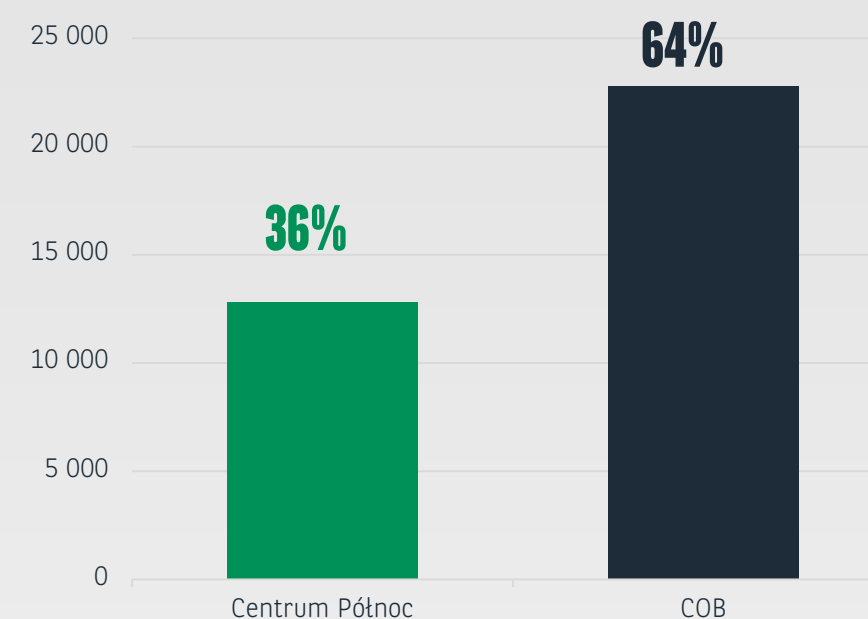
Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy II kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż II kw. 2022 r.

Ilość m kw. / kwartał w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W II kwartale 2022 roku warszawski rynek biurowy powiększył się o ponad 35 600 m kw., w dwóch budynkach należących do PHN. Na przełomie marca i kwietnia pozwolenie na użytkowanie odebrał biurowiec Intraco Prime (12 800 m kw.), który przywita pierwszych najemców w III kw. 2022 r. Kilka tygodni po dostarczeniu na rynek Intraco, została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie dla budynku SkySAWA II (22 800 m kw.), który jest flagowym projektem PHN.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

Miejsca pracy zgodne z ESG

W nadchodzącym czasie coraz większe znaczenie zyskiwać będą nowoczesne miejsca pracy, wykorzystujące nowe technologie i stwarzające przyjazne środowisko dla użytkowników. Wiodącą pozycję zajmą biurowce funkcjonujące w zgodzie z zasadami ESG, nowym ładem środowiskowym, społecznym i korporacyjnym, szczególnie te usytuowane w centralnych obszarach miast. Kwestie związane z ESG będą miały istotny wpływ na kształtowanie się rynku nieruchomości w przyszłych latach i przede wszystkim, na wycenę aktywów. Inwestorzy i najemcy będą oczekiwać niskiej emisyjności biurowców czy planów dochodzenia do niej. Przewagę konkurencyjną zyskiwać będą obiekty oferujące rozwiązania z obszaru technologii klimatycznych. Na sile przybierać będą też trendy związane z certyfikowaniem budynków odnośnie przyjaznego wpływu na użytkowników oraz gwarantujące im pełne bezpieczeństwo.



Na koniec II kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 11,9% (spadek o 0,3 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o 0,6 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2021 roku). Dostępność powierzchni biurowej wynosiła 747 700 m kw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 11,6%, natomiast poza centrum miasta sięgnął 12,2%. Większość stref biurowych zanotowała spadek wskaźnika pustostanów, jedynie Mokotów, Północ i korytarz Żwirki i Wigury zanotowały niewielki wzrost. Pomimo dostarczenia na rynek ponad 35 tys. m kw. nowej powierzchni w strefie Centrum, wskaźnik pustostanów spadł nieznacznie z 11,2% w I kw. 2022 r. do 11,1% w II kw. 2022 r. Stoi za tym wysoki popyt zarejestrowany w tej strefie, stanowiący blisko 62% całego zapotrzebowania na biura w Warszawie w II kw.

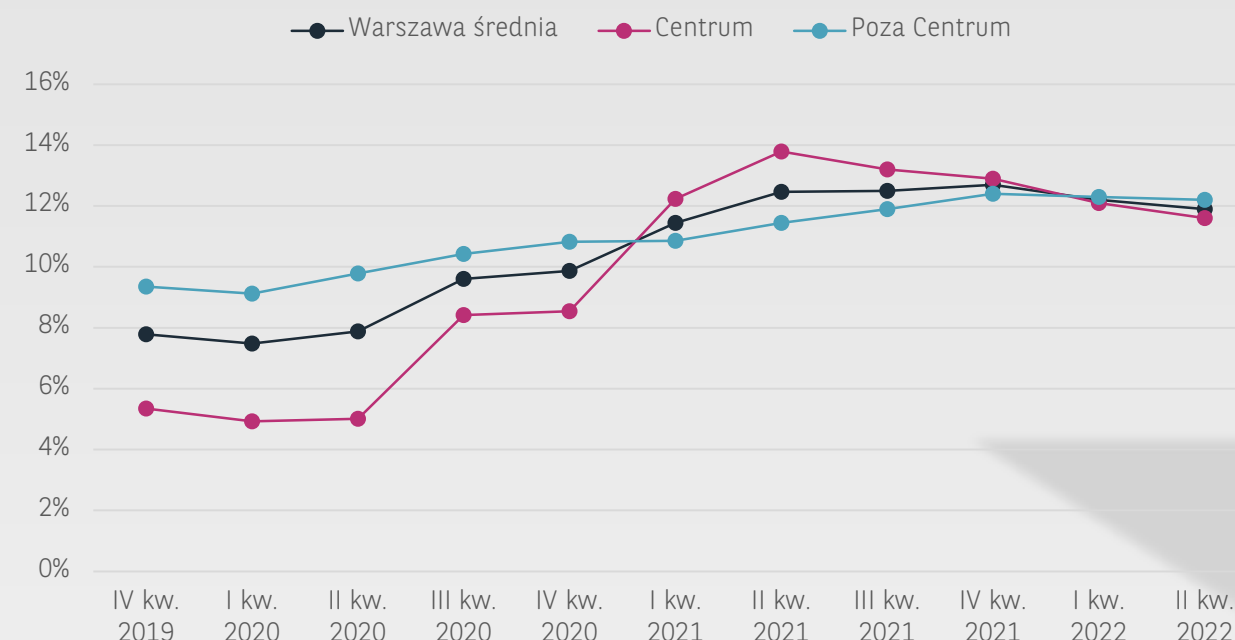
Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE

II kw. 2022

II kwartał: 11,9% Warszawa średnia 11,6% Centrum 12,2% Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze

- Czynsz typu „Prime”: 25-26 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek*:

16,99 EUR



0-5 lat

16,08 EUR



6-10 lat

14,15 EUR



>10 lat



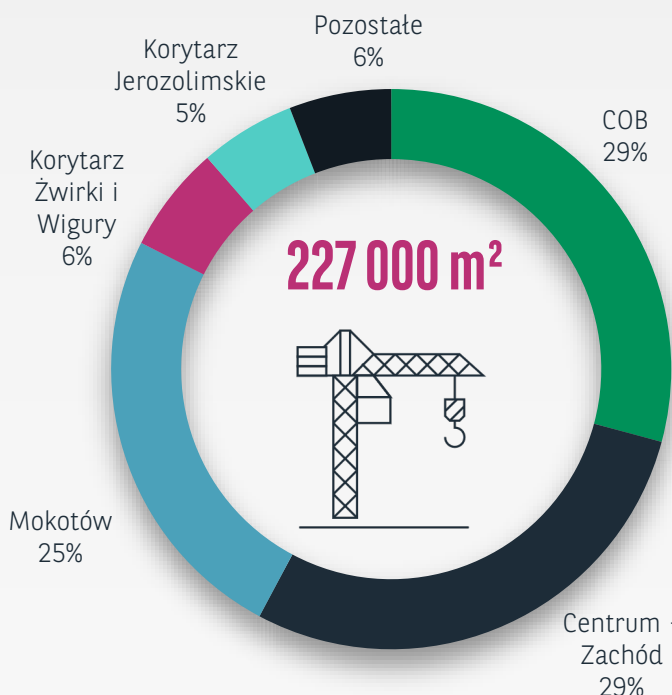
Szereg czynników makroekonomicznych oraz geopolityczna sytuacja, a także luka podażowa na lata 2023-2025 już powodują podwyższanie czynszów bazowych. Istotna podwyżka przyjdzie w 2023 roku, kiedy to najemcy będą musieli się zmierzyć z inflacyjnymi wskaźnikami w umowie, oraz rozliczeniem kosztów eksploatacyjnych.

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie (2022-2025)

W II kw. 2022 r. na warszawski rynek biurowy dostarczono jedynie 35,6 tys. m kw. powierzchni. Do końca 2022 r. rynek powiększy się o około 135 tys. m kw., które jest aktualnie w budowie. Na lata 2023-2025 z kolei planowane jest ukończenie jedynie 93 tys. m kw. powierzchni biurowej i nie zanoszą się raczej na rozpoczęcie kolejnych projektów.



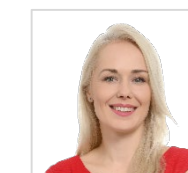
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie (2022-2025)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER	OTWARCIE
1 Varso Tower	COB	66 300	HB Reavis	III kw. 2022
2 The Bridge	Centrum Zachód	47 400	Ghelamco	I kw. 2025
3 P180	Mokotów	32 000	Skanska	III kw. 2022
4 Lakeside	Mokotów	24 000	Atenor	IV kw. 2023
5 Studio faza I	Centrum Zachód	17 600	Skanska	III kw. 2023

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

Head of Business Intelligence Hub
BNP Paribas Real Estate Poland

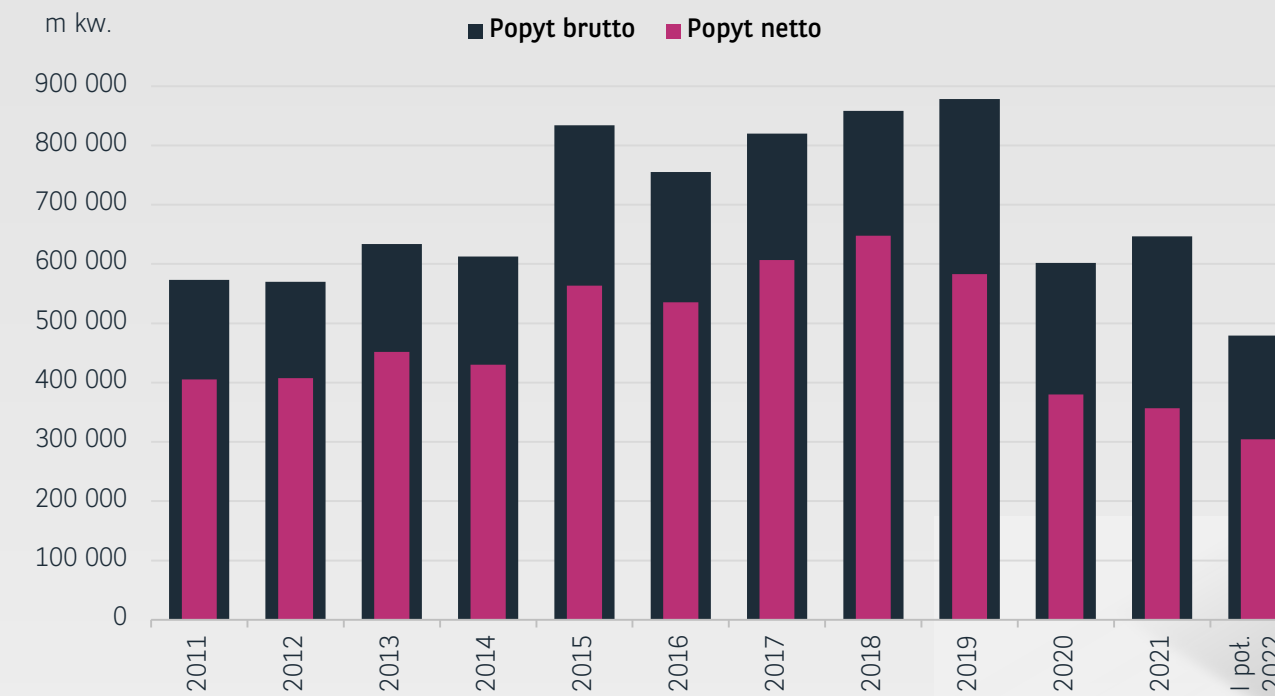
Kolejne kwartały 2022 – nowa rzeczywistość biurowa faktem

Na warszawskim rynku biurowym zauważalny jest nie tylko wzrost stawek czynszów, ale i wydłużenie okresu najmu. Są to najważniejsze czynniki, które będą kształtować popyt na rynku biurowym w najbliższej przyszłości. W nowych projektach biurowych umowy najmu w dużej mierze podpisywane są na 7 lat, aby pokryć koszty wykończenia powierzchni biurowych, które obecnie wyceniane są średnio na 800-850 EUR/m kw. od stanu deweloperskiego. Wysokie koszty zakupu materiałów czy trudności z ich dostępnością sprawiają, że na rynku obserwujemy ostrożność wynajmujących do przedstawiania ofert dla odnowień najmu dla umów wygasających po 2022 r. A jeśli dodamy do tego widmo luki podażowej, która za kilka kwartałów stanie się faktem, rynek biurowy będzie świadkiem procesów fuzji, konsolidacji firm czy podnajmów. To będzie też sprawdzian dla firm doradczych działających na rynku nieruchomości komercyjnych, od których będzie się wymagać kompleksowego i wielopoziomowego doradztwa.

W drugim kwartale 2022 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął 212 200 m kw. To drugi z rzędu kwartał, w którym popyt na warszawskie biura przekroczył pułap 200 tys. m kw. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy COB oraz Centrum. W I połowie roku łączny popyt na biura wyniósł niemal 479 400 m kw. Wynik wypracowany między kwietniem a czerwcem jest o ponad 45 proc. wyższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W drugim kwartale w strukturze popytu dało się jednak zauważyć istotny wzrost odsetka odnowień umów, które stanowiły 48% wszystkich podpisanych w Warszawie kontraktów. To o 21 proc. więcej niż w pierwszym kwartale tego roku. Przewidujemy, że w najbliższych kwartałach udział renegocjacji i odnowień będzie się zwiększał proporcjonalnie do malejącej podaży i coraz wyższych kosztów wykańczania powierzchni.

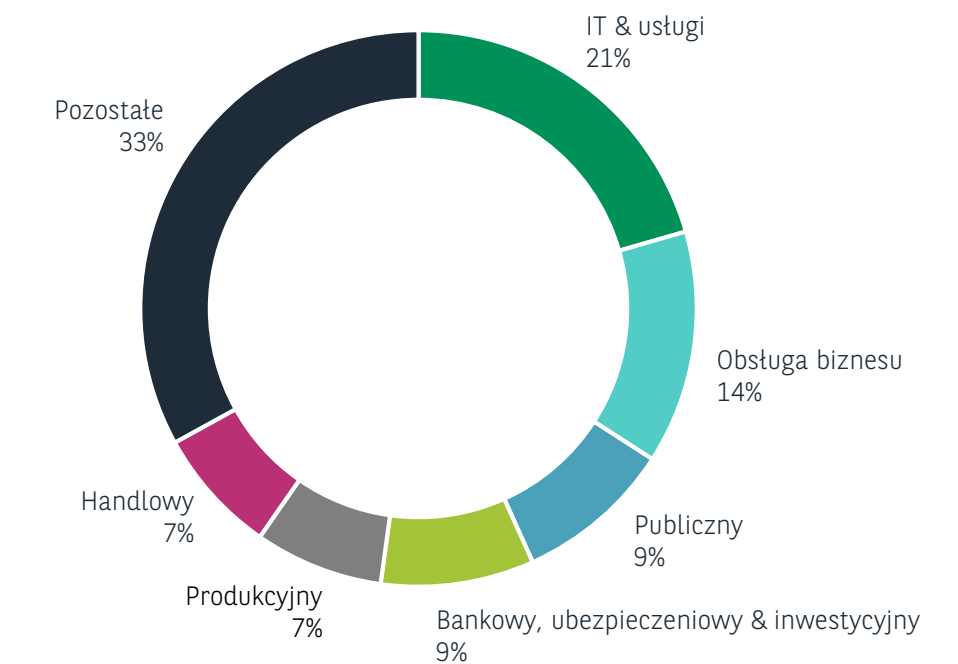
Popyt brutto & netto

AT A GLANCE II kw. 2022



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów II kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy



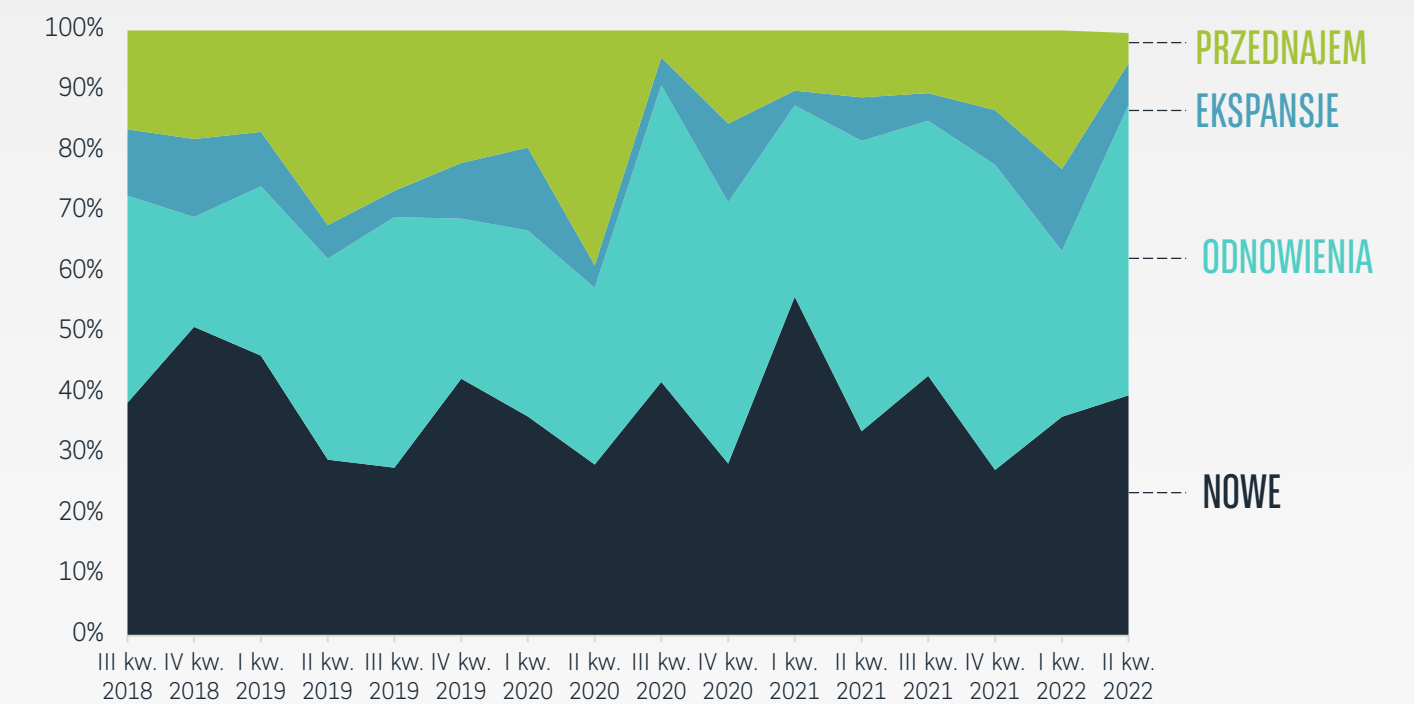
Od wielu kwartałów największym zainteresowaniem cieszą się dwa największe huby biurowe Warszawy czyli Centrum oraz Mokotów. Rekordowe 62% udziału w całkowitym popycie po raz kolejny należy do centrum stolicy. Na Mokotowie podpisały się umowy na ponad 23 tys. m kw., a Korytarz Alei Jerozolimskich dodał kolejne 14,5 tys. m kw.

Top 5 transakcji najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1. Samsung Electronic Polska (R&D)	Warsaw Spire C	Centrum Zachód	21 044	odnowienie
2. KOWR	Karolkowa Business Park	Centrum Zachód	9848	odnowienie
3. Klient poufny	Warsaw Financial Centre	COB	9540	odnowienie
4. Euro RTV AGD	The Park 9	Korytarz Jerozolimskie	8800	nowa
5. Schneider Electrics	Park Rozwoju II	Mokotów	8500	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto 2018 – II kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

II 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 Rynków Kapitałowych
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