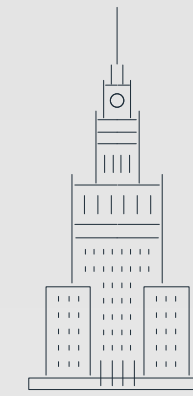


AT A GLANCE

IV kw. 2022

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Wskaźniki ekonomiczne – Warszawa

	Populacja (grudzień 2021 r.)	1,86 mln
	Stopa bezrobocia (listopad 2022 r.)	1,5%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (listopad 2022 r.)	8128
	Liczba studentów (rok akademicki 2021/2022)	264 200
	Liczba uczelni (rok akademicki 2021/2022)	63

Źródło: GUS

Kluczowe informacje

- Wysoki popyt brutto, tylko o 2 p.p. gorszy od zarejestrowanego w rekordowym 2019 r.
- Wskaźnik pustostanów powoli spada
- Malejąca podaż powierzchni biurowych będzie wywoływać presję na wzrost czynszów bazowych i efektywnych
- Flexy na rosnącej fali zainteresowania najemców
- Inwestycje brownfield: Upper One i Drucianka



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



KLUCZOWE DANE



6,26 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

185,5 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2023-2025)

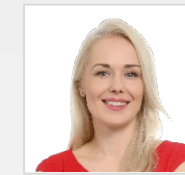
26-28 EUR
(m²/m-c)
CZYN SZ BAZOWY
W NAJLEPSZYCH
LOKALIZACJACH

8700 m²
NOWA PODAŻ IV kw.

11,6%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

253,3 tys. m²
POPYT BRUTTO IV kw.
860 tys. m²
POPYT BRUTTO 2022

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

Head of Office Agency
BNP Paribas Real Estate Poland

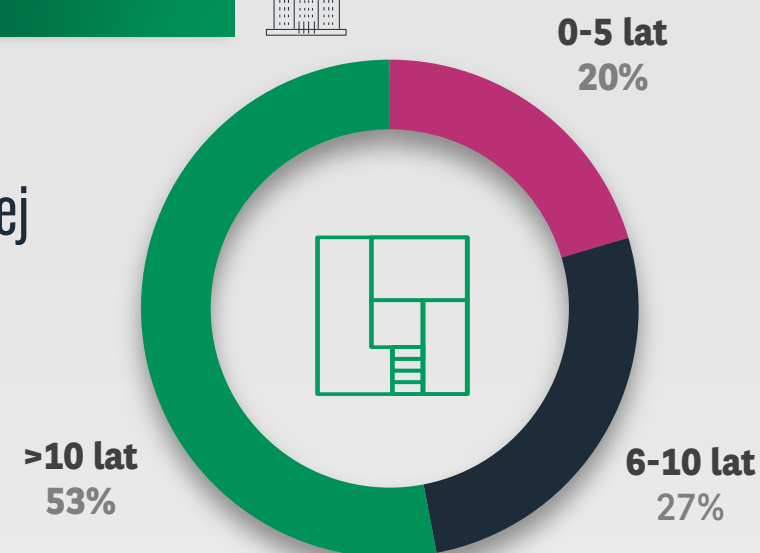
Podsumowanie 2022 roku i nowe wyzwania 2023 roku

Rok 2022 na warszawskim rynku biurowym upłynął pod znakiem działań podejmowanych w celu złagodzenia skutków wywołanych przez wojnę w Ukrainie, wysokich kosztów budowy i aranżacji powierzchni, a także dalszego upowszechniania się modelu pracy hybrydowej. Spośród największych wyzwań, przed którymi stoi rynek należy wymienić spadającą dostępność powierzchni, a co za tym idzie trwający już wzrost czynszów bazowych i efektywnych. Ponadto, z uwagi na ogólną sytuację makroekonomiczną i wynikające z tego wysokie koszty finansowania nowych projektów oraz ograniczenie inwestycji przedsiębiorstw w Europie, tempo rozwoju tego sektora w perspektywie średnioterminowej może ulec spowolnieniu. Jednocześnie model pracy hybrydowej już na stałe zagościł na polskim rynku biurowym, a najemcy coraz częściej oczekują od wynajmujących elastyczności oraz szybkiej reakcji na swoje potrzeby. W związku z tym na popularności zyskują rozwiązania łączące najem tradycyjny z powierzchnią elastyczną (coworki).



Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



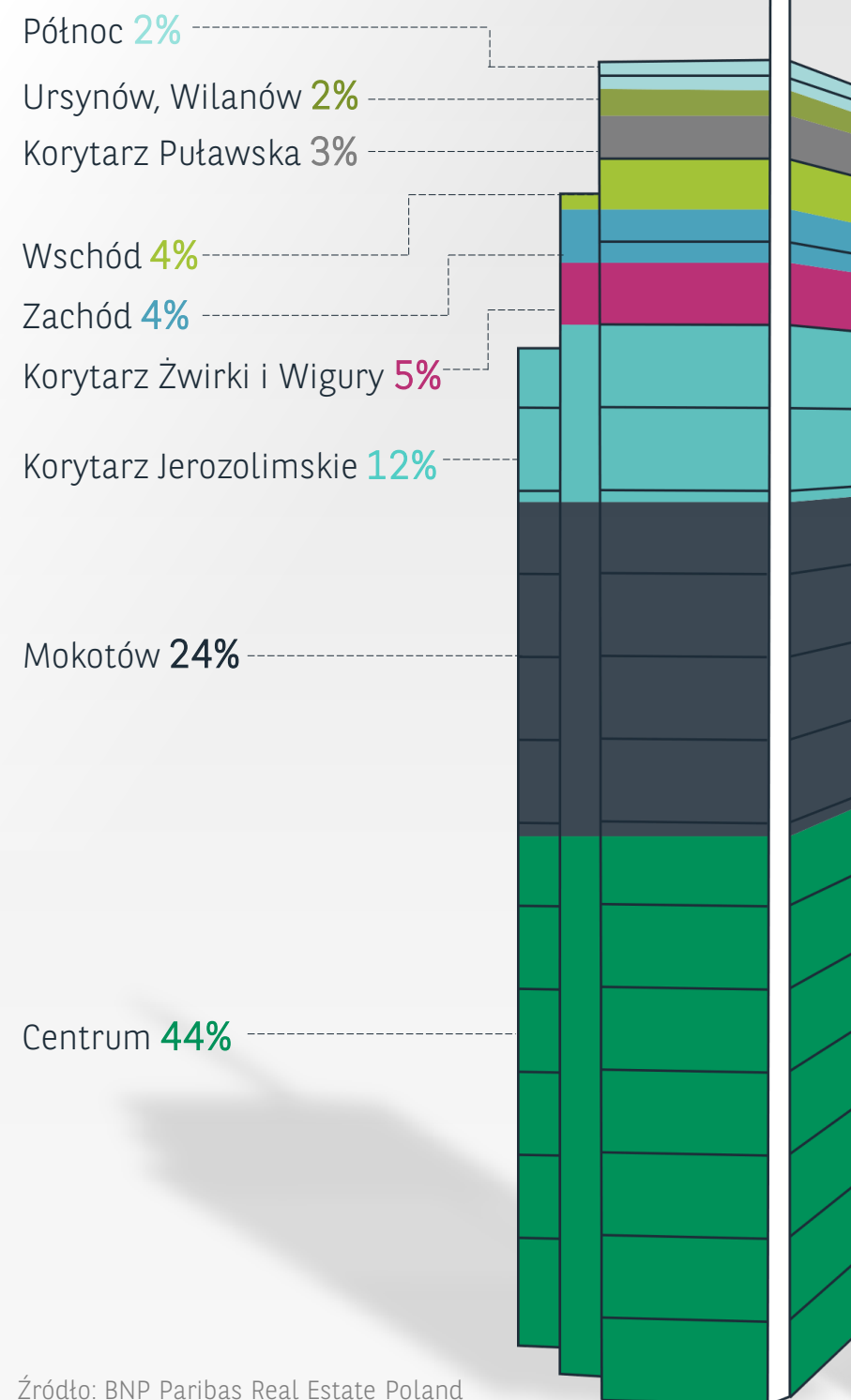
Warszawski rynek biurowy to 6,26 mln m kw. powierzchni, z czego mniej więcej połowa to budynki których wiek wynosi ponad 10 lat. Nadchodząca luka podażowa niewiele zmieni w tej strukturze, szczególnie że ze względu na oferowany standard część starszych budynków przestaje kwalifikować się do nowoczesnej powierzchni biurowej i w konsekwencji przeznaczane są do rozbiórki. Niektóre uwolnione w ten sposób tereny ponownie staną się lokalizacjami budynków biurowych, a na miejscu pozostałych pojawią się alternatywne formaty, np. PRS. Deweloperzy sięgają też po inwestycje typu brownfield - Liebrecht & wood rozpoczął prace przygotowawcze do realizacji inwestycji na warszawskiej Pradze-Północ. W ramach rewitalizacji Warszawskiej Fabryki Drutu, Szyftu i Gwoździ (Drucianki) powstanie Drucianka Campus - innowacyjny kampus mixed-use oferujący 42 000 m kw. powierzchni biurowej oraz ponad 7500 m kw. dodatkowej powierzchni przeznaczonej na część handlową, usługową oraz eventową. Realizacja Drucianka Campus potrwa około 2,5 roku, a koszt całej inwestycji wyniesie niemal 150 mln Euro.

Budynki biurowe oddane do użytkowania IV kw. 2022 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1 DPD HQ	Korytarz Jerozolimskie	8704	DPD

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

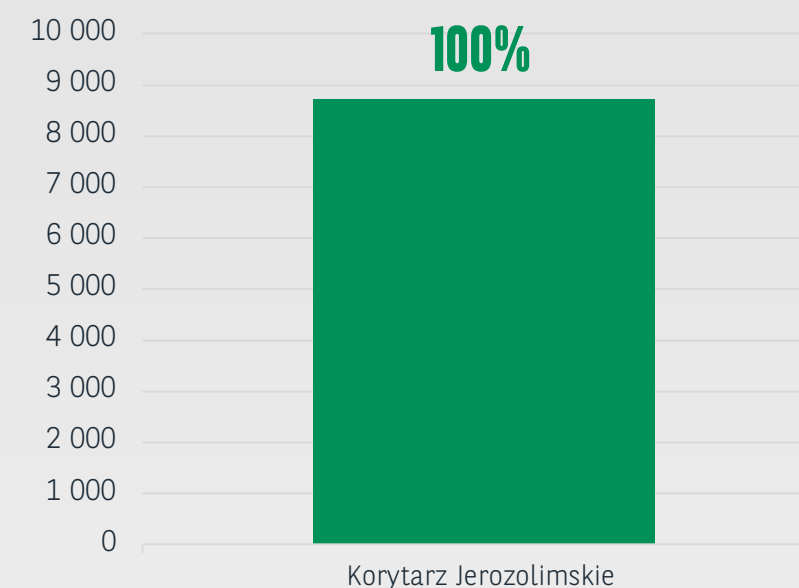
Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy IV kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż IV kw. 2022 r.

Ilość m kw. / kwartał w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



W IV kwartale 2022 roku warszawski rynek biurowy powiększył się o 8700 m kw., za sprawą oddania do użytkowania budynku biurowego DPD HQ, zlokalizowanego w strefie Korytarz Jerozolimskie. Na warszawskim rynku biurowym obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej. Duża fala nowej podaży trwająca od dwóch lat dobiegła końca, a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę zaowocuje luką podażową w latach 2023-2024.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

Stare biurowce w Warszawie oddają cenną ziemię

Pustych działek budowlanych w stolicy, zwłaszcza w centralnych dzielnicach jest coraz mniej, a chętnych na tereny inwestycyjne nie brakuje. Dlatego deweloperzy coraz częściej sięgają po parcele zabudowane starymi budynkami, których dalsze funkcjonowanie nie ma ekonomicznego uzasadnienia, gdyż często nie spełniają współczesnych norm taksonomii UE, mają wysokie koszty utrzymania lub pilnie wymagają gruntownej modernizacji dla zapewnienia odpowiedniego standardu powierzchni. Przykładem tego trendu jest rozbiórka biurowca Atrium International, na miejsce którego STRABAG Real Estate wybuduje Upper One, 34-kondygnacyjny wysokościowiec i 17-kondygnacyjny hotel, oddany do użytkowania w 2026 roku. Dodatkowo na rynku można zauważyć konwersje planów biurowych na inne formaty, najczęściej PRS.g

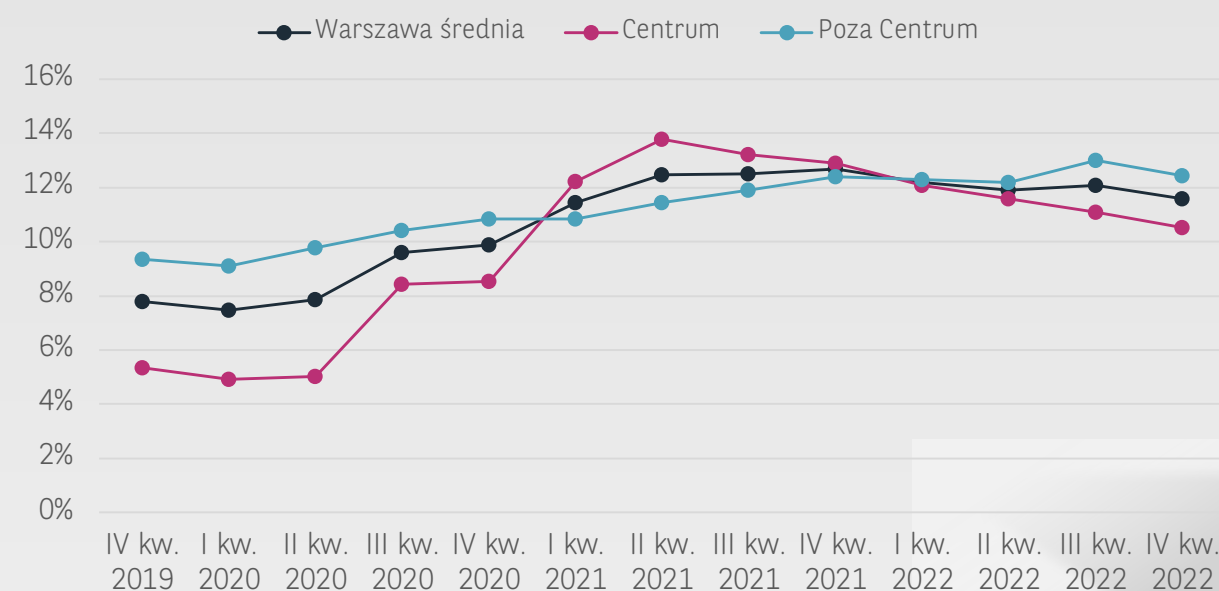
Na koniec IV kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów wyniósł 11,6% (spadek o 1,1 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2021 roku). Dostępność powierzchni biurowej na koniec roku wyniosła 726 400 m kw, co oznacza w ciągu roku spadek o 52 000 m kw. W strefach centralnych udział wolnej powierzchni w całkowitych zasobach spadł do 10,5%, natomiast poza centrum miasta sięgnął 12,4%. Większość stref biurowych zanotowała względem poprzedniego kwartału spadek wskaźnika pustostanów, z czego największy zaobserwowano w strefach Mokotów i Korytarz Żwirki (o 1,3 p.p.). W tym samym okresie w podstrefach największy wzrost miał miejsce w podstrefie Centrum Wschód (2,1 p.p.), z kolei największy spadek w strefie Centrum Północ.

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE IV kw. 2022

IV kwartał: 11,6% Warszawa średnia, 10,5% Centrum, 12,4% Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze

- Czynsz typu „Prime”: 26-28 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek*:

17,9-18,95 EUR



0-5 lat

17,0-17,5 EUR



6-10 lat

14,9-15,3 EUR



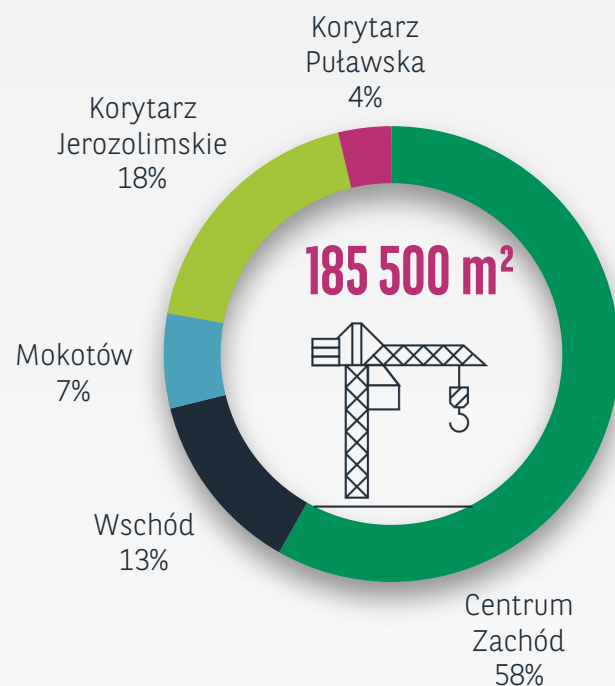
>10 lat

Rosną opłaty czynszowe i eksploatacyjne, wydłużają się okresy najmu, a stawki w umowach podlegają coraz wyższej indeksacji. Na razie wzrost czynszów wywoławczych jest niewielki, natomiast wyższe koszty mediów przekładają się też na opłaty eksploatacyjne, które w ostatnich dwunastu miesiącach wzrosły o około 25% proc.

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie (2023-2025)



W ostatnim kwartale 2022 roku na warszawski rynek biurowy dostarczono 8 700 m kw. powierzchni. Na lata 2023-2025 planowane jest oddanie do użytku ok. 185,5 tys. m kw. powierzchni biurowej, z czego ponad 74% ma zostać dostarczone na rynek w kolejnych dwóch latach, a pozostała część w 2025 r.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie (2023-2025)

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1	The Bridge	Centrum Zachód	47 400	Ghelamco	I kw. 2025
2	Drucianka B (B1 A i B1 B)	Wschód	25 000	Liebrecht & wood	IV kw. 2024
3	Lakeside	Mokotów	24 000	Atenor	IV kw. 2023
4	Lixa E	Centrum Zachód	18 000	Yareal	I kw. 2024
5	Studio faza I	Centrum Zachód	17 600	Skanska	III kw. 2023

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Dorota Fabisiak

Zastępca Dyrektora, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland

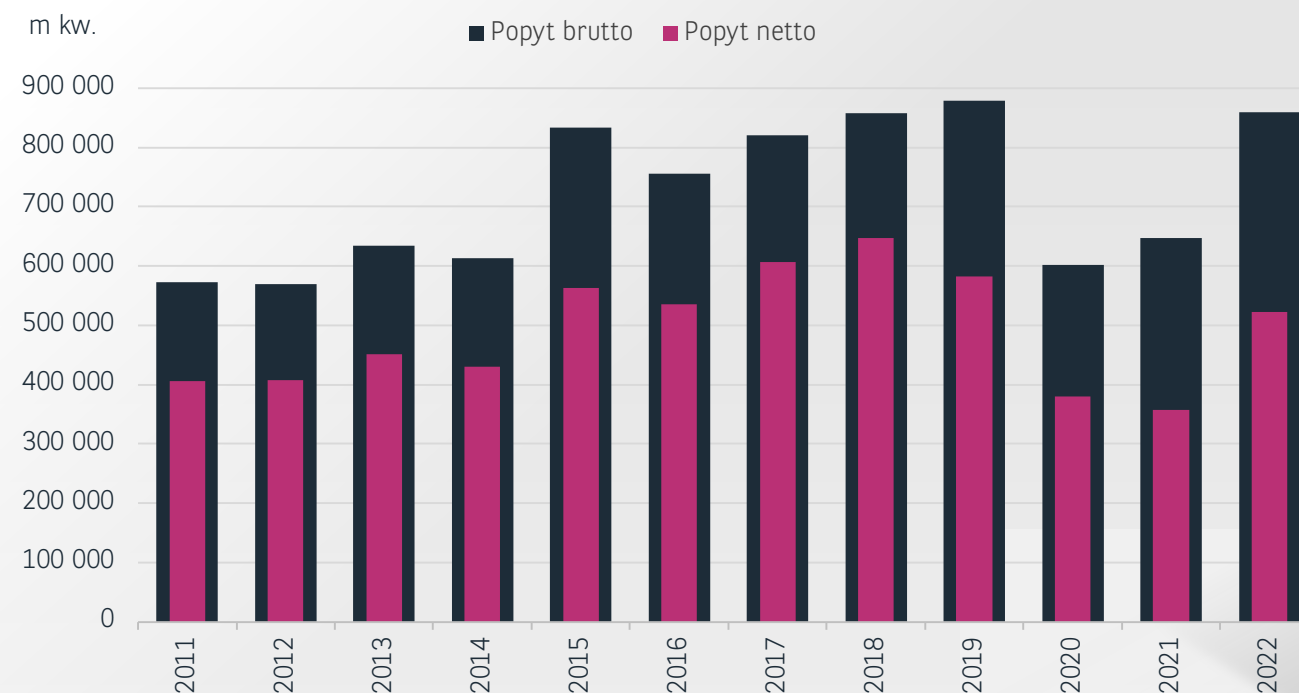
Rosnące zainteresowanie powierzchniami typu flex

Całkowite zasoby powierzchni elastycznej oferowanej przez operatorów w nowoczesnych budynkach biurowych w Warszawie wynoszą blisko 80 tys. m kw. Chętnych na pracę w elastycznych biurach przybywa, a wskaźniki obłożenia u operatorów sięgają 80-90%. Krótkoterminowy najem zapewnia firmom niezbędną na obecnie trudnym rynku elastyczność. Umożliwia między innymi dynamiczne reagowanie na zmianę potrzeb w zakresie poziomu zatrudnienia, a także na optymalizację kosztów stałych. Dodatkowym czynnikiem wzrostu atrakcyjności takich powierzchni są rosnące koszty i opóźnienia w aranżacji klasycznych biur, wynikające ze wzrostu kosztów materiałów budowlanych i braku pracowników. Popyt na 'flexy' wzmocniła pandemia, zwiększając zapotrzebowanie na pracę w pełni zdalną lub hybrydową.

W 2022 roku popyt brutto na nowoczesne powierzchnie biurowe w Warszawie przekroczył 860 000 m kw., w tym ponad 253 300 m kw. przypadło na IV kw. 2022 roku. To wynik tylko o 2 p.p. gorszy od zarejestrowanego w rekordowym 2019 r. Największym zainteresowaniem najemców zarówno w IV kw. jak i w całym 2022 r. cieszyły się strefy Centrum, Centralny Obszar Biznesu oraz Mokotów. W ostatnim kwartale ubiegłego roku w strukturze popytu dominowały nowe umowy (włączając umowy przednajmu), które stanowiły 52% wszystkich podpisanych w Warszawie kontraktów, a renegotjacje stanowiły niewiele mniej, bo 41% wszystkich umów. Udział ekspansji wyniósł natomiast 6% wszystkich umów. Podobna struktura dominowała w całym 2022 r. – nowe umowy stanowiły prawie połowę podpisanych kontraktów, odnowienia umów – ok 40%, a ekspansje niespełna 9%. Dodatkowo wzrasta zainteresowanie wynajmem powierzchni na potrzeby własne właściciela (z 0,1% w strukturze w 2021 r. do 3,0% w 2022 r.).

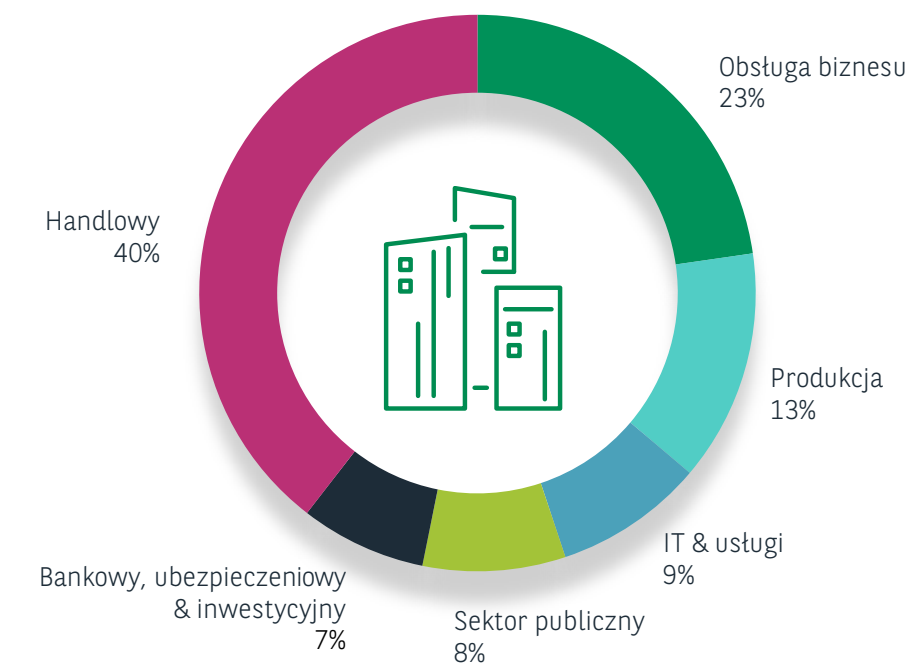
Popyt brutto & netto

AT A GLANCE IV kw. 2022



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów IV kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy I-IV kw.



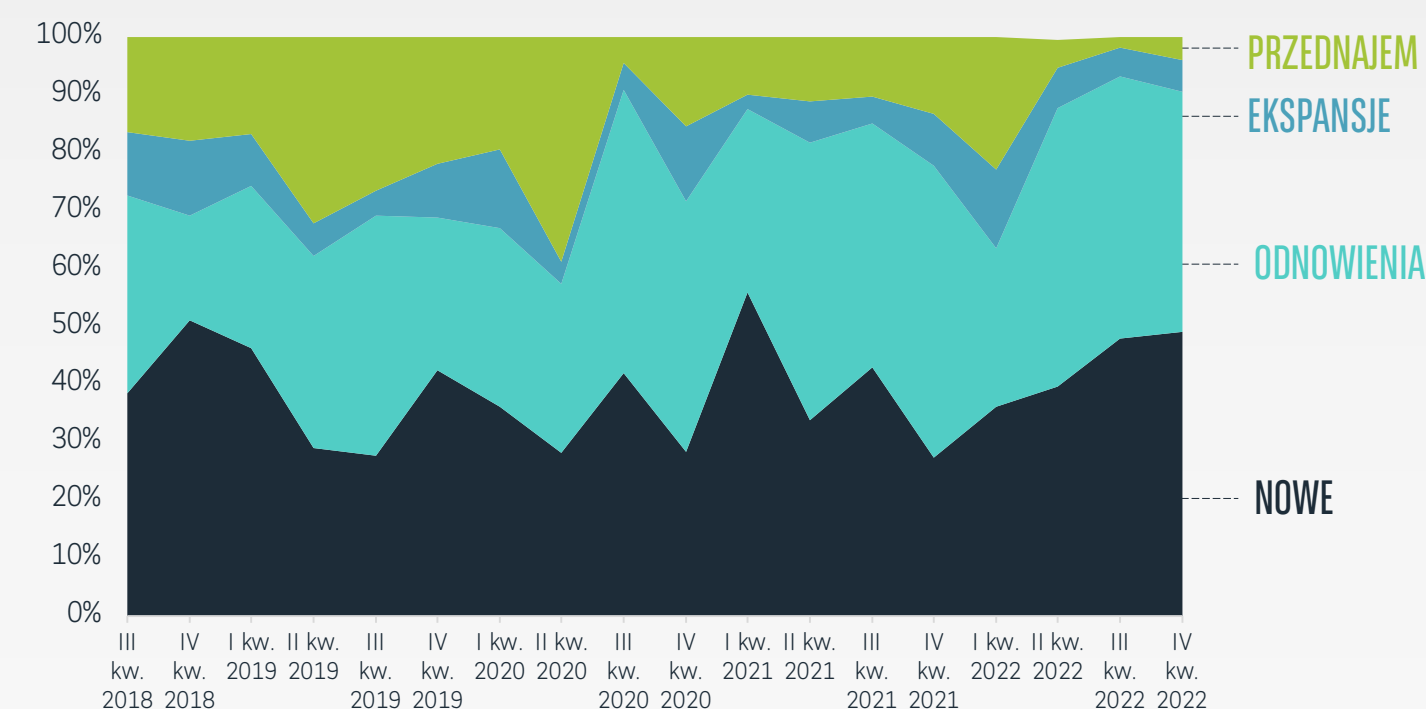
Od dwóch lat niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszą się dwa największe huby biurowe Warszawy, czyli Centrum oraz Mokotów. W 2022 r. najwięcej, bo blisko 60% całkowitego wolumenu transakcji najmu, dotyczyło budynków zlokalizowanych w strefach centralnych stolicy. Na Mokotowie z kolei wynajęto łącznie ponad 164,2 tys. m kw., a Korytarz Alei Jerozolimskich dołożył do puli transakcyjnej ponad 91,0 tys. m kw.

Top 5 transakcji najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1. Lionbridge	Konstruktorska Business Center	Mokotów	13 969	nowa
2. Budimex	Wola Retro	Zachód	8713	odnowienie
3. Roche	Graffit	Mokotów	8375	odnowienie
4. Klient poufny	Artico Office Building	Mokotów	6207	odnowienie
5. IKEA Purchasing	Metro	Korytarz Żwirki	6000	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto 2018 – IV kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

IV kw. 2022

AUTOR

Klaudia Okoń

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

KONTAKTY

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

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

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@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