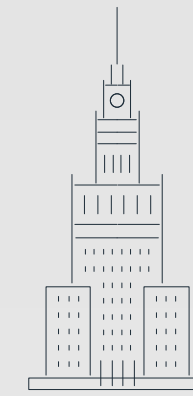


AT A GLANCE

I kw. 2023

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Wskaźniki ekonomiczne - Warszawa

	Populacja (czerwiec 2022 r.)	1,86 mln
	Stopa bezrobocia (luty 2023 r.)	1,5%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (luty 2023 r.)	8600
	Liczba studentów (rok akademicki 2021/2022)	264 200
	Liczba uczelni (rok akademicki 2021/2022)	63

Źródło: Urząd Statystyczny Warszawa, GUS

Kluczowe informacje

- Luka podażowa stała się faktem, w I kw. 2023 r. warszawski rynek biurowy nie powiększył swojego wolumenu
- Wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 11,6% (niezmienny poziom w porównaniu z poprzednim kwartałem)
- Malejąca podaż powierzchni biurowych będzie wywoływać presję na wzrost czynszów bazowych i efektywnych
- Bolesne wzrosty opłat eksploatacyjnych w 2023 r.
- Popyt brutto na powierzchnie biurowe wyhamował w I kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



KLUCZOWE DANE



6,25 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

235,2 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2023-2025)

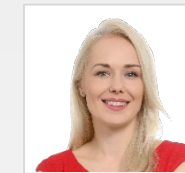
**26-28 EUR
(m²/m-c)**
CZYN SZ BAZOWY
W NAJLEPSZYCH
LOKALIZACJACH

0 m²
NOWA PODAŻ I kw.

11,6%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

158,9 tys. m²
POPYT BRUTTO I kw.

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

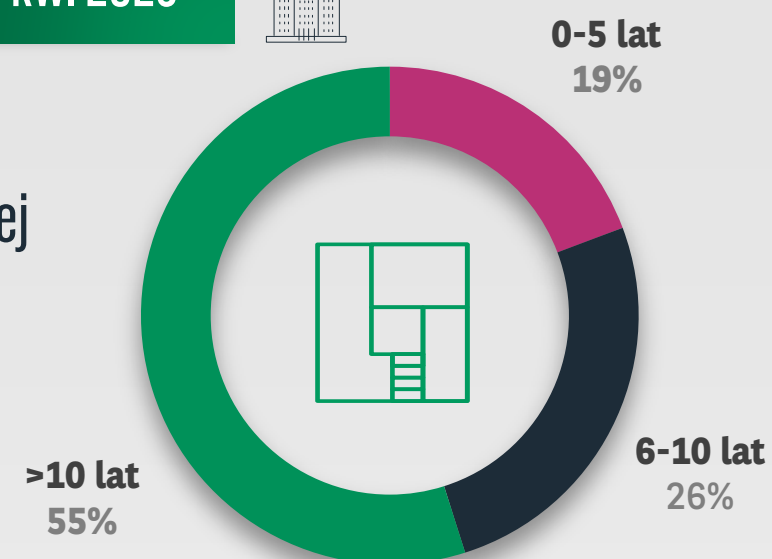
Warszawski rynek biurowy w I kw. 2023 r.

I kwartał 2023 charakteryzował się, podobnie zresztą jak poprzedni, dużą dynamiką zmian i rosnącymi wymaganiami zarówno z perspektywy właścicieli budynków (np. ESG), jak również i najemców (czynsze). Ponad dwa lata pandemii, wprowadzenie hybrydowego modelu pracy, niestabilna sytuacja geopolityczna oraz rosnące koszty utrzymania działalności gospodarczej kształtowały ten rynek na początku 2023 roku. Istniejąca luka podażowa oraz inflacyjne wzrosty czynszów na warszawskim rynku biurowym teoretycznie powinna motywować najemców do jak najszybszego podejmowania decyzji o najmie powierzchni, jednak ze względu na ogólne negatywne perspektywy polityczne i gospodarcze, przekładające się na wciąż wysokie koszty fit-out, obserwujemy trend opóźniania podejmowania decyzji. Z kolei popularyzacja hybrydowego modelu pracy oraz dynamiczny rozwój nowych technologii powodują, że coraz większy nacisk kładzie się na różnorodność funkcji biurowych oraz efektywną aranżację przestrzeni. Promowanie „well-being” pracowników, aby zachęcić ich do powrotu do biura oraz optymalizacja przestrzeni w celu zmniejszenia kosztów i wydatków to główne motywy takiego działania.



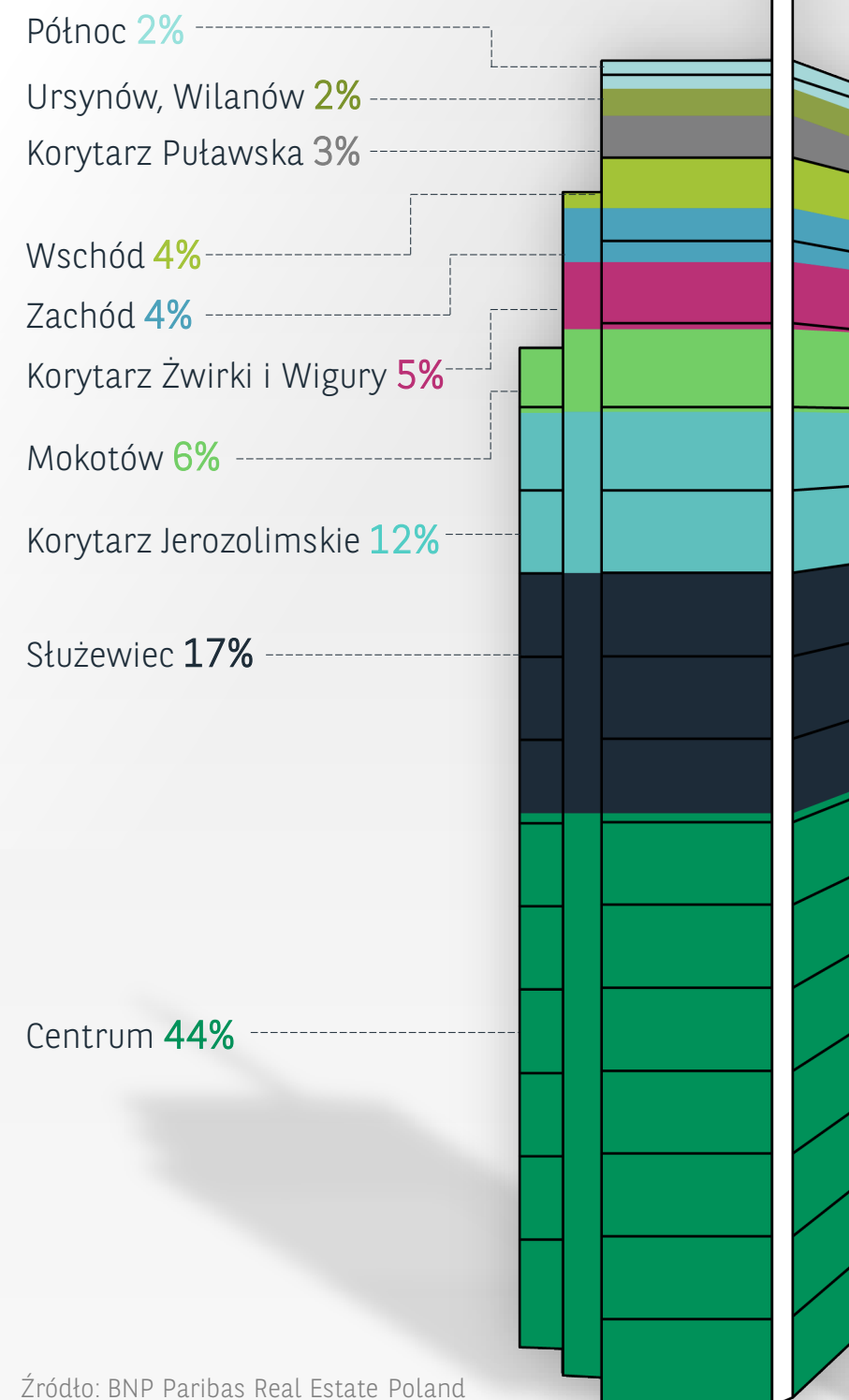
Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



Warszawski rynek biurowy to 6,25 mln m kw. powierzchni, z czego mniej więcej połowa to budynki których wiek wynosi ponad 10 lat. W czasach, gdy podaż gruntów w centrum miast drastycznie się kurczy, deweloperzy zaczynają szukać nowych dróg inwestowania w nieruchomości. Rewitalizacja starych, przemysłowych i zabytkowych obiektów to jedna z opcji. Drugą jest modernizacja obiektu, którego stan techniczny nie spełnia określonych wymogów, a rozwiązania nie nadążają za oczekiwaniami rynku i tym samym jego utrzymanie staje się bardzo kosztowne. Kolejną opcją jest wyburzenie budynku, na które właściciel decyduje się w momencie, gdy dalsze inwestowanie w nieruchomość staje się nieopłacalne. Nowoczesne zasoby biurowe w Polsce są bardzo młode i stosunkowo mało jest obiektów, które nadają się do wyburzenia. Wiek jednego metra kwadratowego powierzchni w Polsce wynosi obecnie około 12 lat. Najstarszym i jednocześnie największym rynkiem biurowym jest Warszawa, gdzie średni wiek powierzchni biurowej to ok. 15 lat. Dla porównania wiek budynków w krajach Europy Zachodniej oscyluje w przedziale 40-50 lat, w Stanach Zjednoczonych z kolei średni wiek budynku to ok. 30 lat. Ale na gruncie amerykańskim możemy znaleźć starsze budynki np. Empire State Building, który został wybudowany w latach 30. ubiegłego wieku, a do dziś pozostaje jednym z najbardziej rozpoznawalnych symboli Nowego Jorku. Nie tylko wiek budynku determinuje czy jest on nowoczesny. Na polskim rynku możemy znaleźć przykłady nieruchomości komercyjnych klasy A, które z powodzeniem funkcjonują, a powstały w wyniku renowacji obiektów o nawet stuletniej tradycji. Ostatecznej oceny budynku dokonują najemcy.

Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy I kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż I kw. 2023 r.

W I kwartale 2023 roku warszawski rynek biurowy nie powiększył swoich zasobów. Napięcia geopolityczne, kryzys energetyczny, presja inflacyjna oraz spowolnienie gospodarcze to główne czynniki, które charakteryzowały otoczenie gospodarcze w okresie styczeń – marzec 2023 roku. Ma to przełożenie na podmioty działające na rynku nieruchomości komercyjnych i na podejmowane przez nie decyzje. Obserwujemy dużą ostrożność na rynku, która związana jest z kosztami budowy, pracą hybrydową, oczekiwanym spowolnieniem po stronie popytu na biura w 2023 roku. Powyższe czynniki wpływają na wydłużanie się procesów decyzyjnych, zarówno po stronie deweloperów, inwestorów jak i najemców biur. Niska podaż nowej powierzchni biurowej rodzi natomiast presję na czynsze wywoławcze, a rosnące ceny energii na pewno wpłyną na stawki opłat serwisowych. Oczekiwana od 2-3 lat luka podaźowa stała się faktem. Biurowce oddane do użytku w ciągu ostatnich 12-18 miesięcy, które w związku z pandemią i wynikającym z niej ograniczeniem popytu komercjalizowały się wolniej, teraz wypełniły się najemcami, stawki czynszu wzrosły, a długości umów najmu się wydłużyły.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Starszy Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

W 2022 roku w Warszawie wydano najwięcej pozwoleń na budowę nowoczesnych projektów biurowych od 3 lat

W całym 2022 r. na warszawski rynek biurowy dostarczono 236 800 m kw. nowej powierzchni, czyli prawie 27 p.p. mniej niż w rekordowym 2021 r., w I kw. 2023 r. z kolei nie dostarczono żadnej nowej powierzchni. Dla deweloperów miniony rok był pełen wyzwań, jednakże można zauważyć, że intensyfikują swoje przygotowania w zakresie formalno-prawnym, takie jak np. decyzje, pozwolenia. W 2022 roku w Warszawie uzyskano największą liczbę (siedmiu) pozwoleń na budowę nowoczesnych biurowców od ostatnich 3 lat. W porównaniu z 2021 rokiem, to aż o pięć więcej. Spośród warszawskich dzielnic, to Wola, po raz kolejny, okazała się być najbardziej przyjazną okolicą dla biurowców, ugruntowując swoją przewagę nad Mokotowem. Aż 3 z 7 uzyskanych pozwoleń na budowę w 2022 roku dotyczyło projektów planowanych właśnie w tej dzielnicy.

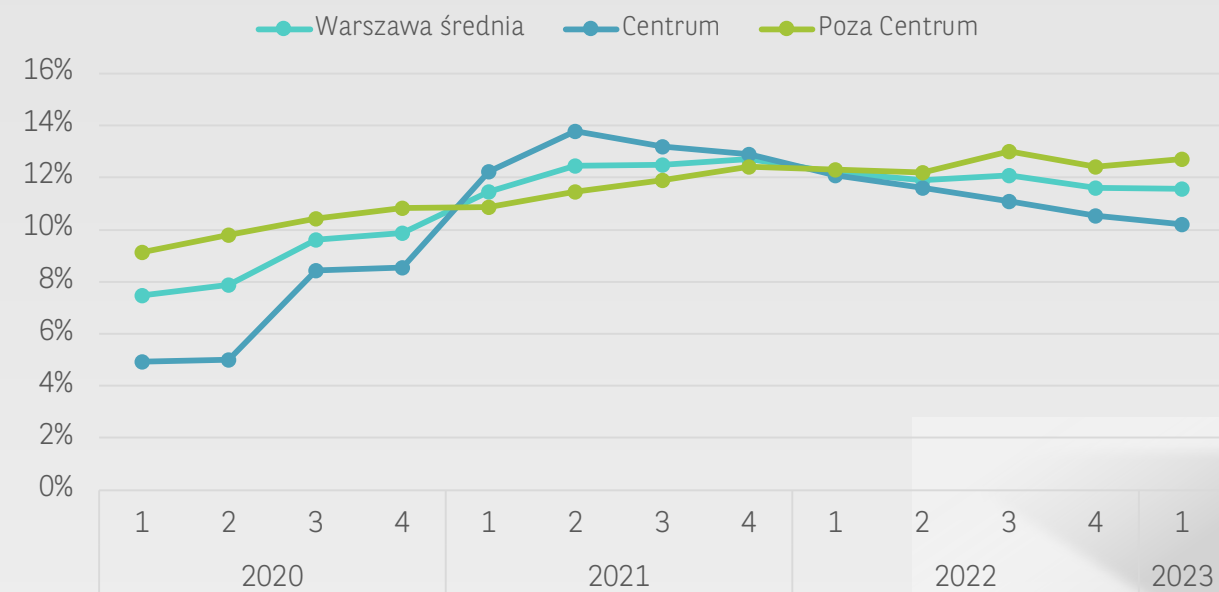
Na koniec I kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 11,6% (niezmienny poziom w porównaniu z poprzednim kwartałem i spadek o 0,6 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Dostępność powierzchni biurowej na koniec I kwartału wyniosła 724 600 m kw., co oznacza spadek o niespełna 2 000 m kw. w porównaniu do IV kw. 2022 r. W strefach centralnych udział wolnej powierzchni w całkowitych zasobach spadł do 10,2%, natomiast poza centrum miasta sięgnął 12,7%. Połowa stref biurowych zanotowała spadek wskaźnika pustostanów względem poprzedniego kwartału, z czego największy zaobserwowano w strefach: Korytarz Puławska (o 1,5 p.p.) oraz Centralny Obszar Biznesu (o 1 p.p.) W tym samym okresie największy wzrost wskaźnika miał miejsce w strefie Ursynów, Wilanów (o 2,7 p.p.). Strefa Centrum nie zanotowała zmiany wskaźnika pustostanów kw./kw.

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE I kw. 2023

I kwartał: **11,6%** Warszawa średnia, **10,2%** Centrum, **12,7%** 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*:

16,6-18,5 EUR



0-5 lat

16,7-17,1 EUR



6-10 lat

14,8-15,3 EUR



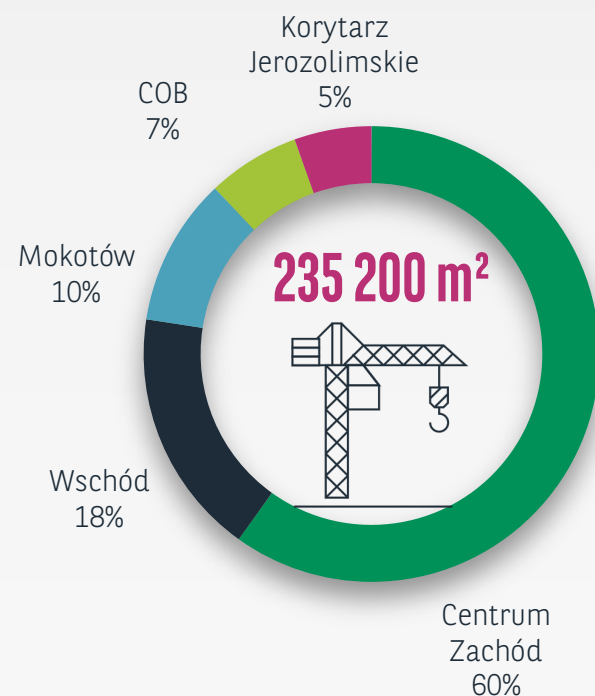
>10 lat

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 30%.

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie (2023-2025)



W I kwartale 2023 roku na warszawski rynek biurowy nie dostarczono nowej powierzchni biurowej. Luka podażowa na warszawskim rynku biurowym stała się faktem. Pomimo tego, że w I kw. 2023 r. rozpoczęła się budowa nowej inwestycji biurowej – budynku The Form, realizowanego przez Lincoln Property Company, o powierzchni biurowej ok. 30 000 m kw., to ilość powierzchni w budowie może nie być wystarczająca aby zaspokoić potrzeby najemców.

Największe budynki biurowe w budowie (2023-2025)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEVELOPER	OTWARCIE
1 The Bridge	Centrum Zachód	47 400	Ghelamco	I kw. 2025
2 The Form	Centrum Zachód	30 000	Lincoln Property	I kw. 2025
3 Drucianka B (B1 A i B1 B)	Wschód	25 000	Liebrecht & wood	I kw. 2025
4 Lakeside	Mokotów	24 000	Atenor	IV kw. 2023
5 Lixa E	Centrum Zachód	18 000	Yareal	I kw. 2024

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Małgorzata Karczewska

Konsultant, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

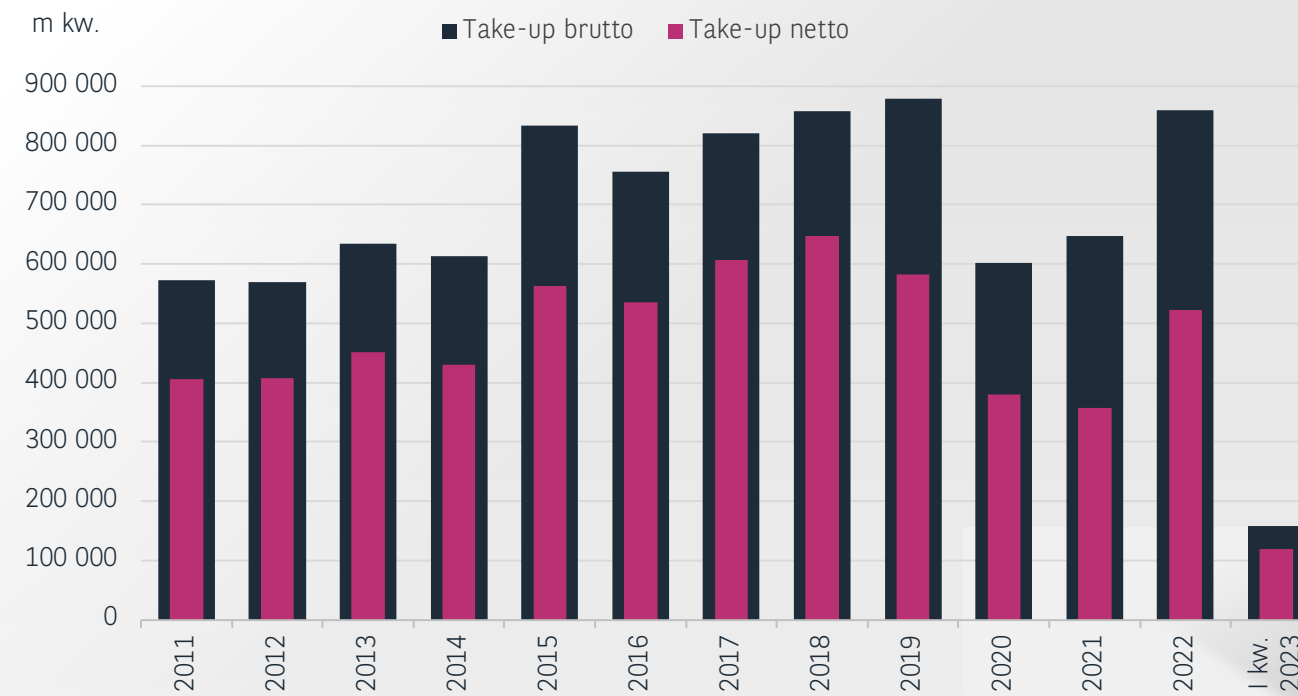
Rekordowe wzrosty opłat eksploatacyjnych w 2023 r.

Na początku 2023 roku odnotowano rekordowe wzrosty opłat eksploatacyjnych w budynkach biurowych w Warszawie w stosunku do lat ubiegłych. Te opłaty, są kluczowym elementem umowy najmu, a wraz z czynszem i opłatami za media, stanowią znaczącą część miesięcznych wydatków najemców nieruchomości. Niespotykane dotąd wzrosty stawek opłat są skutkiem wysokich cen energii elektrycznej, ciepła i wody, wzrostów cen towarów spowodowanych inflacją, wzrostem podatków i opłat lokalnych, a także wzrostu płacy minimalnej, co wiąże się ze wzrostem kosztów utrzymania nieruchomości (np. ochrona, sprzątanie). Szacujemy, że średni wzrost stawki opłat eksploatacyjnych w warszawskich biurach wyniósł około 30% w stosunku do 2022 roku.

Od początku stycznia do końca marca 2023 roku popyt brutto na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął blisko 159 000 m kw. To wynik aż o 40,5 p.p. gorszy od zarejestrowanego w I kw. 2022 r. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy Centrum, Centralny Obszar Biznesu oraz Służewiec. W pierwszych trzech miesiącach roku najwyższy udział w strukturze popytu odnotowały nowe umowy (włączając umowy przednajmu) i wynosił on aż 70%. Renegocjacje p istniejących umów stanowiły 23%, natomiast ekspansje odpowiadały za jedynie 5% zarejestrowanego popytu. Na warszawskim rynku biurowym w I kw. 2023 r. najwięcej powierzchni wynajęły firmy z sektora „Obsługa biznesu” (19% zarejestrowanego popytu brutto), firmy z sektora „Produkcyjnego” (10%) oraz sektor „Bankowy, ubezpieczeniowy & inwestycyjny” oraz „Logistyczny” (po 9%).

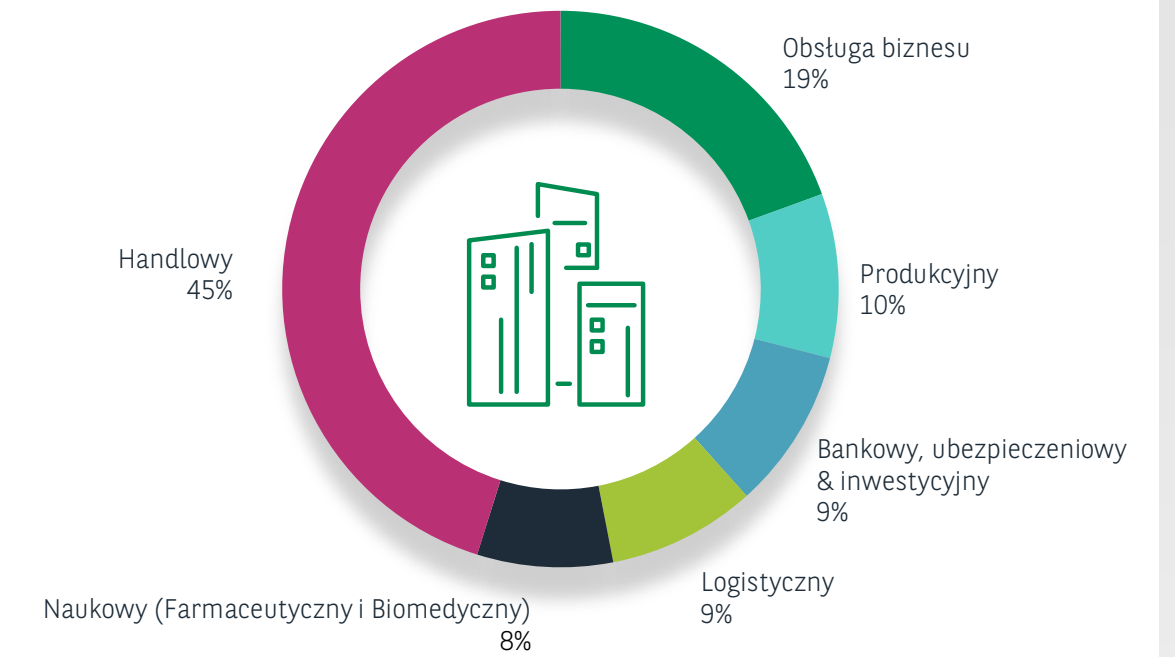
Popyt brutto & netto

AT A GLANCE I kw. 2023



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów I kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy I kw.



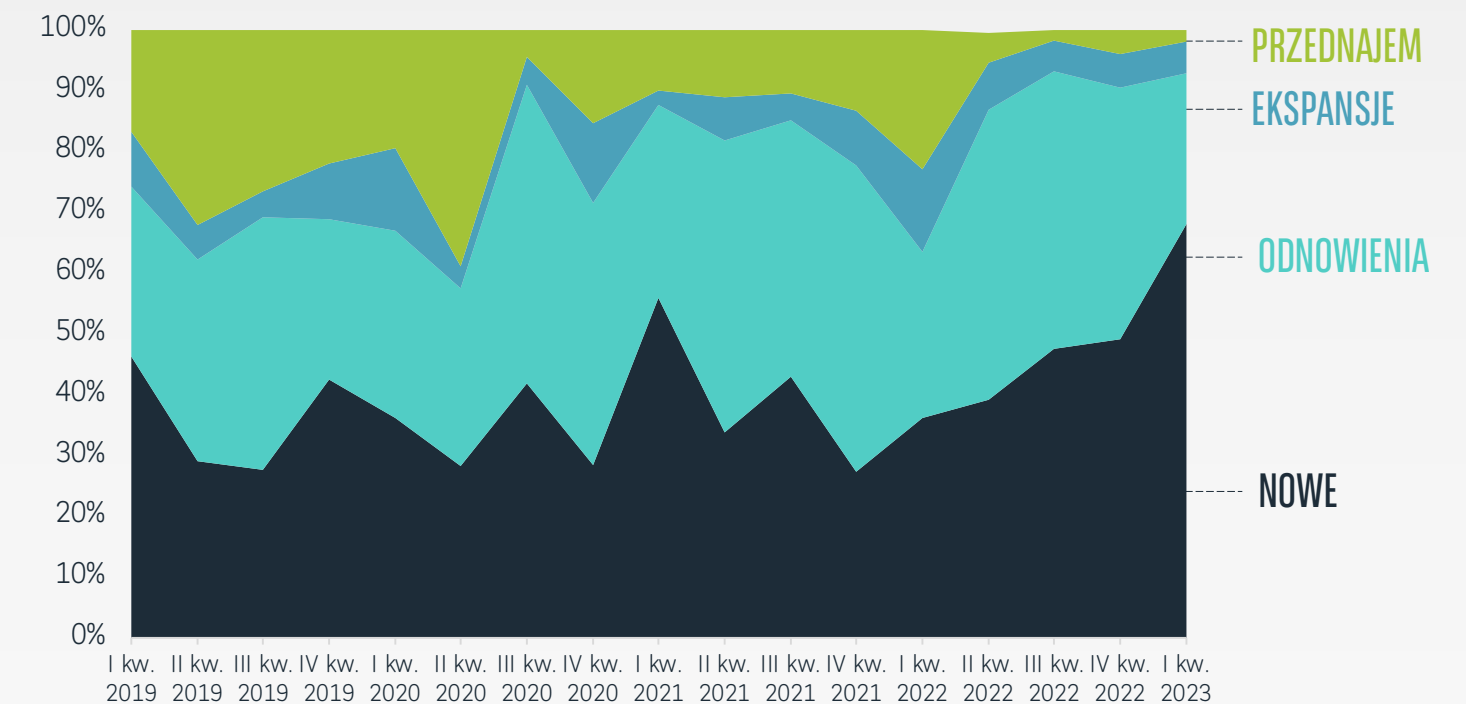
Od ponad dwóch lat niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszy się strefa Centrum, wraz z Centralnym Obszarem Biznesu (COB). W I kw. 2023 r. najwięcej, bo blisko 55% całkowitego wolumenu transakcji najmu, dotyczyło właśnie budynków zlokalizowanych w strefach centralnych stolicy. Największa transakcja I kw. została zawarta w budynku Proximo II, zlokalizowanym w strefie Centrum Zachód, co tylko potwierdza atrakcyjność tej strefy w oczach najemców.

Top 5 transakcji najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1. Accenture	Proximo II	Centrum Zachód	8830	odnowienie
2. DPD	DPD HQ	Korytarz Jerozolimskie	8700	nowa
3. Klient poufny	P180	Mokotów	7000	nowa
4. Spółki bankowe	Forest Tower	Centrum Północ	6000	nowa
5. Urząd Regulacji Energetyki	Towarowa 25A	Centrum Zachód	5700	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto 2019 – 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

I kw. 2023

AUTOR

Klaudia Okoń

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

KONTAKTY

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektorka 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