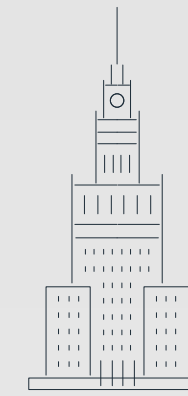


# AT A GLANCE

## II kw. 2023

# RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

## Wskaźniki ekonomiczne – Warszawa



	<b>Populacja</b> (grudzień 2022 r.)	1,86 mln
	<b>Stopa bezrobocia</b> (maj 2023 r.)	1,4%
	<b>Przeciętne wynagrodzenie</b> PLN brutto (maj 2023 r.)	8 717
	<b>Liczba studentów</b> (rok akademicki 2022/2023 r.)	250 100
	<b>Liczba uczelni</b> (rok akademicki 2022/2023 r.)	64

Źródło: Urząd Statystyczny Warszawa, GUS

## Kluczowe informacje

- Trzy nowe biurowce powiększają zasoby biurowe stolicy
- Ruszyła budowa The Form oraz Towarowej 22
- Popyt na powierzchnię biurową utrzymuje się na dobrym poziomie
- Nieznaczny choć konsekwentny spadek wskaźnika pustostanów
- Modernizacje szansą dla istniejących budynków
- Sztuczna inteligencja i starzenie się społeczeństwa
- Wyburzania starych biurowców w stolicy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



KLUCZOWE DANE



**6,25 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

**258 tys. m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (2023-2025)

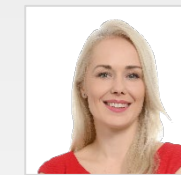
**26-28 EUR**  
(m<sup>2</sup>/m-c)  
CZYN SZ BAZOWY  
W NAJLEPSZYCH  
LOKALIZACJACH

**18,7 tys. m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ II kw.

**11,4%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**167,1 tys. m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO II kw.  
**325,7 tys. m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO I-II kw.

## Komentarz eksperta



**Małgorzata Fibakiewicz**

Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych  
BNP Paribas Real Estate Poland

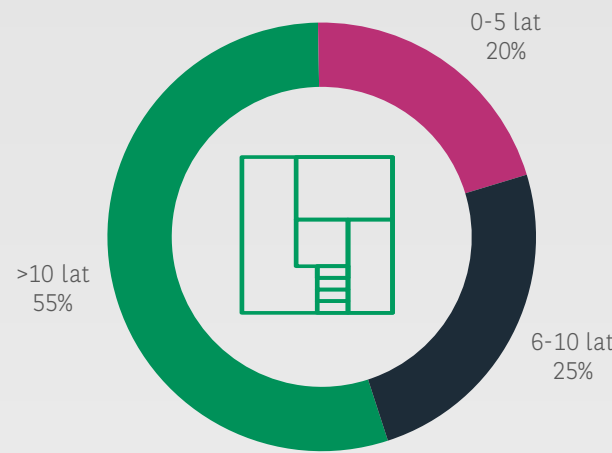
## Przybyło biur, udany kwartał dla sektora powierzchni biurowych

W II kwartale 2023 r. stolica Polski zyskała trzy nowe biurowce. To dobra informacja, zwłaszcza po pierwszym kwartale, kiedy to nie dostarczono żadnego budynku biurowego. Podaż zwiększyła się łącznie o około 18,3 tys. m kw., a wszystkie budynki zlokalizowane są poza centrum. Między kwietniem a czerwcem 2023 r. ruszyły również budowy długo oczekiwanych inwestycji biurowych: The Form i budynku B w kompleksie Towarowa 22, obie zlokalizowane są w strefie Centrum Zachód. Mimo to, wśród deweloperów nadal widać ostrożność w rozpoczynaniu nowych inwestycji. Obecnie w budowie znajduje się niespełna 260 tys. m kw., podczas gdy w latach 2017-2019 w budowie pozostawało ok. 800 tys. m kw. Niemniej, zwiększony ruch po stronie deweloperów jest dobrą informacją z punktu widzenia spadającego wskaźnika pustostanów, który aktualnie wynosi 11,4%. Zmniejszenie ilości powierzchni do wynajęcia widoczne jest w centrum, gdzie tylko 9,9% biur jest pustych, a poza centrum pustostany są na stałym poziomie 12,7%. Popyt brutto utrzymuje się na dobrym i stabilnym poziomie, w ujęciu kw./kw. wzrósł o 5 p.p.



### Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



Najbliższe lata na rynku powierzchni biurowych w stolicy upłyną pod znakiem gruntownych modernizacji budynków, zmiany ich funkcji, a także budowy nowocześniejszych obiektów w miejscu tych starszych. Trend ten wynika nie tylko ze zmiany oczekiwań najemców odnośnie standardów powierzchni biurowej. Dodatkowo Unia Europejska wprowadziła regulacje w zakresie efektywności energetycznej budynków i alternatywnych źródeł energii. Ich wprowadzenie w życie będzie miało nie tylko pozytywny wpływ na środowisko naturalne, ale i w dłuższej perspektywie spowoduje obniżenie kosztów operacyjnych, w tym opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców obiektów biurowych.

### Budynki biurowe oddane do użytkowania II kw. 2023 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER
1 The Park 9	Centrum Zachód	11 000	White Star
2 Wał Miedzeszyński 628	Wschód	6000	
3 Bohema Budynek F Glicerynownia	Wschód	1668	Okam/Afi

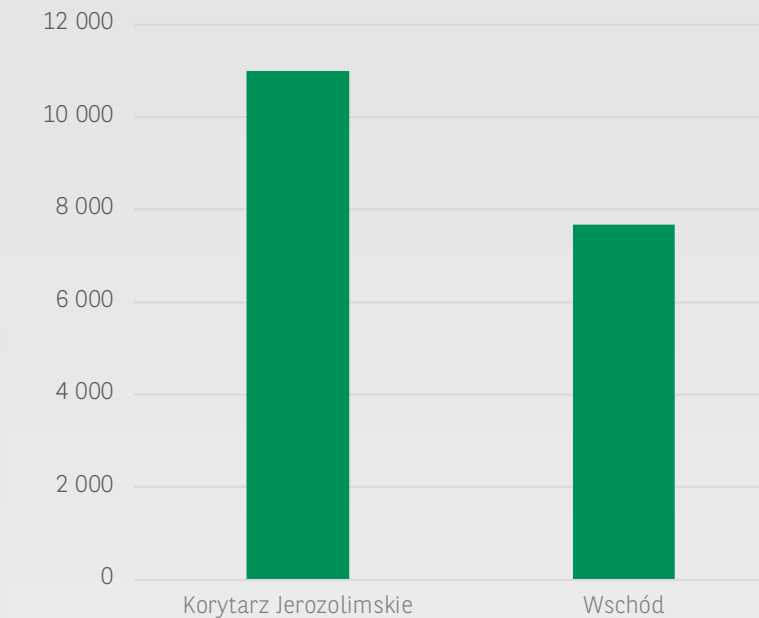
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy II kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Nowa podaż II kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W II kwartale 2023 roku warszawski rynek biurowy powiększył się o 18 700 m kw., za sprawą oddania do użytkowania trzech budynków biurowych: Budynek F (Glicerynownia) w kompleksie Bohema i budynek Wał Miedzeszyński 628, oba zlokalizowane w warszawskiej strefie Wschód. Dodatkowo strefa Korytarz Jerozolimskie powiększyła swoje zasoby o budynek The Park 9. Powierzchnia biurowa w budowie w Warszawie rośnie i wynosi aktualnie prawie 260 tys. m kw., a do końca 2023 r. planowane jest oddanie ponad 65 tys. m kw. nowej powierzchni.

### Komentarz eksperta



**Kinga Kolberg**

Starsza Konsultantka, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych  
BNP Paribas Real Estate Poland

### Trend wyburzania starych biurowców w stolicy

W chwili obecnej w Warszawie trwa rozbiórka aż trzech budynków: przy ulicy Marynarskiej 10 na Służewcu trwa wyburzenie biurowca typu Lipsk, rozbiórka Atrium International i „szkieletora” EuRoPol Gazu. W miejscu rozbieranego budynku Atrium, Strabag Real Estate wybuduje kompleks dwóch budynków Upper One z 34-piętrową wieżą biurową. Z kolei na Bielanych trwa rozbiórka „szkieletora”, czyli niedokończonego biurowca EuRoPol Gazu, którego budowa ruszyła w 2000 roku. W jego miejscu mają powstać bloki mieszkalne. Najczęstsze powody decyzji dotyczących wyburzeń to: wiek obiektu, wysokie koszty utrzymania, brak ekologicznych rozwiązań w budynku czy po prostu marnujący się potencjał danej lokalizacji. Wyburzenie istniejących obiektów, które są obecnie nieefektywne energetycznie, pozwala m.in. na wprowadzenie nowych kubatur o korzystnych parametrach zgodnych ze strategią ESG i nowymi regulacjami Unii Europejskiej.

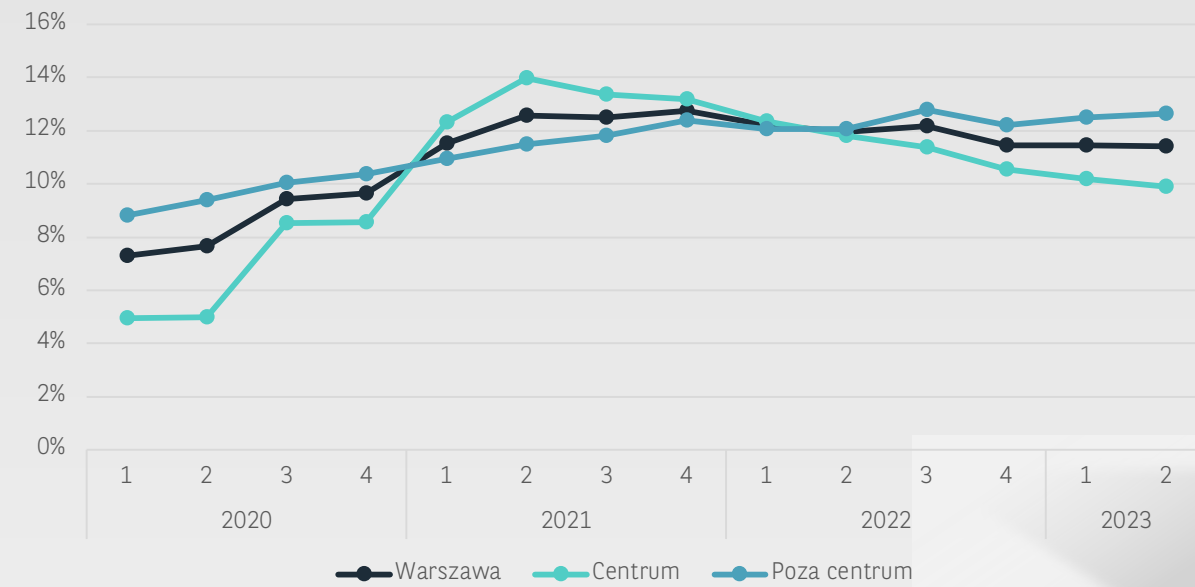
Na koniec II kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 11,4% (spadek o 0,2 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o 0,5 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Dostępność powierzchni biurowej na koniec II kwartału wyniosła 714 400 m kw., co oznacza spadek o ok. 10 000 m kw. w porównaniu do I kw. 2023 r. W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 9,9%, natomiast poza centrum miasta pozostał na niezmiennym poziomie wynoszącym 12,7%. Ponad połowa stref biurowych zanotowała spadek wskaźnika pustostanów względem poprzedniego kwartału, z czego największy zaobserwowano w strefie Mokotów (o 2,8 p.p.), w strefie Służewiec wskaźnik pozostał na tym samym poziomie, a w czterech strefach wskaźnik wzrósł. Największy wzrost wskaźnika pustostanów kw./kw. zanotowano w strefie korytarz Puławska.

## Wskaźnik pustostanów



## AT A GLANCE II kw. 2023

II kwartał: 11,4% Warszawa średnia, 9,9% 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\*:

17,76-18,09 EUR



0-5 lat

16,67-17,46 EUR



6-10 lat

14,97-15,58 EUR



>10 lat

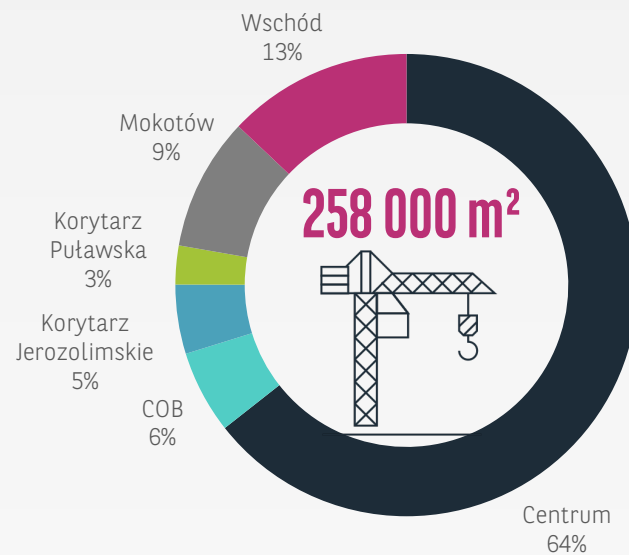
Rosną opłaty czynszowe i eksploatacyjne, wydłużają się okresy najmu, a stawki w umowach podlegają coraz wyższej indeksacji. Na razie wzrost czynszów wywoławczych jest niewielki, natomiast wyższe koszty mediów przekładają się też na opłaty eksploatacyjne, które w ostatnich dwunastu miesiącach wzrosły 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 II kwartale 2023 roku rozpoczęto budowę aż dwóch budynków biurowych w Warszawie. Biurowiec The Form, realizowany przez Lincoln Property Company Poland będzie zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulic Pańskiej i Miedzianej. Z kolei EPP rozpoczął budowę biurowca B w wielofunkcyjnym kompleksie Towarowa 22. W III kwartale 2023 r. ruszy również budowa Upper One, w chwili obecnej trwa wyburzenie istniejącego budynku Atrium International.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Największe budynki biurowe w budowie (2023-2025)

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER	OTWARCIE
1	The Bridge	Centrum Zachód	47 400	Ghelamco	I kw. 2025
2	Towarowa 22 B	Centrum Zachód	31 100	Echo Inv.	I kw. 2025
3	The Form	Centrum Zachód	28 500	Lincoln Property	IV kw. 2024
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



**Klaudia Okoń**

Starsza Konsultantka, Business Intelligence Hub & Consultancy  
BNP Paribas Real Estate Poland

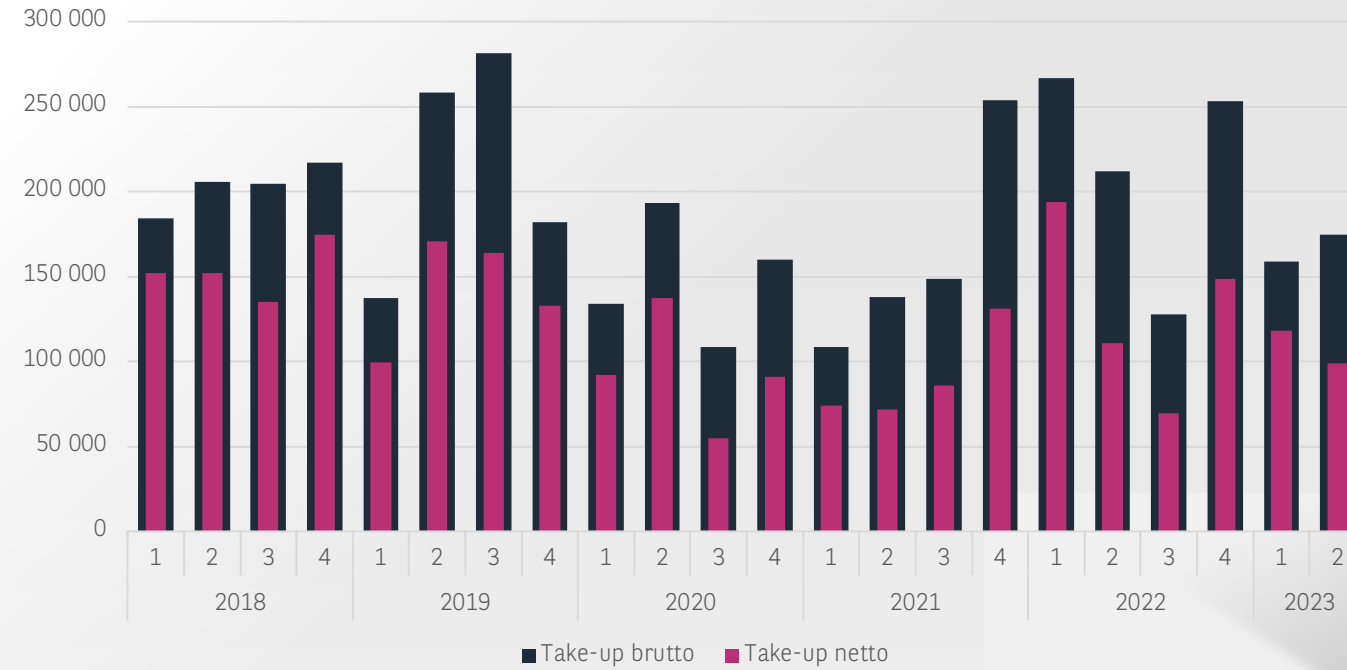
## Sztuczna inteligencja i starzenie się społeczeństwa

Sztuczna inteligencja i starzenie się społeczeństwa to największe wyzwania, jakie stoją przed rynkiem pracy w najbliższej przyszłości. Lista zawodów zagrożonych przez robotyzację i sztuczną inteligencję obejmuje m.in. kasjerów i sprzedawców, pracowników obsługi klienta czy pracowników banków. Z kolei starzenie się społeczeństwa powoduje stopniowy wzrost obciążenia systemu emerytalnego i opieki zdrowotnej. GUS prognozuje, że w Polsce w roku 2050 osoby w wieku 60+ będą stanowić ok. 40% ogółu ludności, czego skutkiem będą prawdopodobnie wyższe podatki które dotkną aktywną zawodowo część społeczeństwa. Mimo, że zagrożenia te będą pojawiać się stopniowo, firmy już teraz powinny próbować zmierzyć się z tymi wyzwaniami w procesach wyboru i aranżacji powierzchni biurowej.

Od początku kwietnia do końca czerwca 2023 roku popyt brutto na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął blisko 167 100 m kw. To wynik o 5 p.p. lepszy od zarejestrowanego w I kw. 2023 r., ale gorszy o 21 p.p. jeśli porównujemy popyt r/r. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy Centrum oraz COB. W I połowie roku łączny popyt na biura wyniósł ponad 325 700 m kw. W okresie od kwietnia do końca czerwca 2023 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom – 51% (włączając umowy przednajmu), oraz renowacjom – 45%. Ekspansje zaś stanowiły 4% zarejestrowanego popytu. Wśród najsilniejszych sektorów, z których każdy odpowiada za około jedną czwartą popytu możemy wyróżnić: produkcyjno-przemysłowy, energetyczny oraz usługi dla biznesu. Największymi umowami podpisanymi w II kwartale 2023 roku były renowacje istniejących kontraktów.

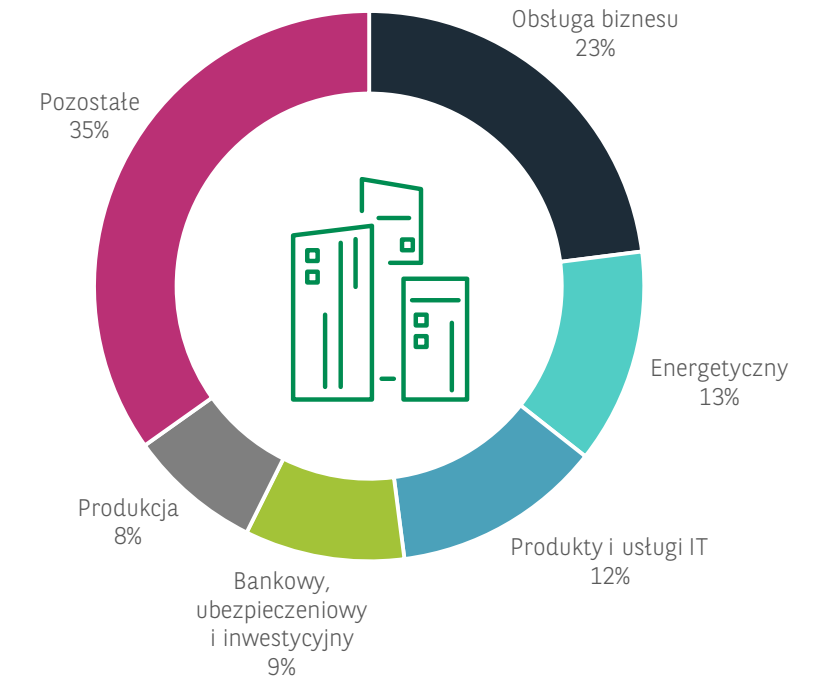
## Popyt brutto & netto

## AT A GLANCE II kw. 2023



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Struktura popytu brutto według sektorów II kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Popyt brutto w podziale na strefy II kw.



1. Centrum (Centrum + COB) – 61%
2. Korytarz Alei Jerozolimskich – 18%
3. Służewiec – 11%

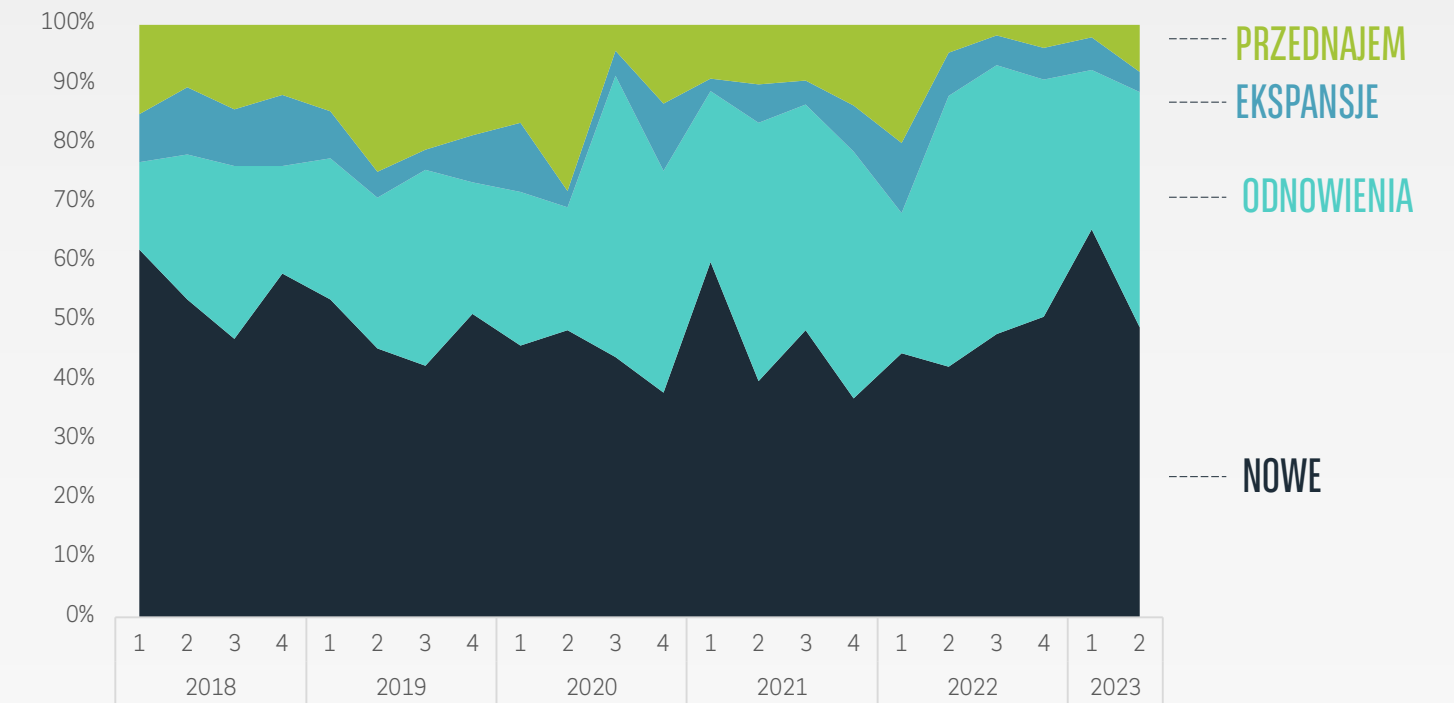
Od dłuższego czasu niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszy się strefa Centrum, wraz z Centralnym Obszarem Biznesu (COB). W II kw. 2023 r. najwięcej, bo blisko 61% całkowitego wolumenu transakcji najmu, dotyczyło właśnie budynków zlokalizowanych w strefach centralnych stolicy. Trzy spośród sześciu największych transakcji II kwartału, o powierzchni większej niż 5000 m kw., dotyczyło właśnie budynków zlokalizowanych w strefie Centrum Zachód.

## Top 5 transakcji najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> )	TYP UMOWY
1. Lionbridge Poland Sp. z o.o.	Taifun	Korytarz Jerozolimskie	7100	odnowienie
2. Poufny	Warsaw Spire A (Tower)	Centrum Zachód	5900	odnowienie
3. Poufny	Horizon	Służewiec	5300	odnowienie
4. Unum Życie	Studio B	Centrum Zachód	5200	nowa
5. Respect Energy	North Gate	Centrum Północ	5100	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Struktura popytu brutto 2018 – 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



# AT A GLANCE

## II kw. 2023

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

#### Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego  
[piotr.rusinek@realestate.bnpparibas](mailto:piotr.rusinek@realestate.bnpparibas)

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

#### Erik Drukker

Prezes Zarządu  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

#### Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

#### Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
[arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas](mailto:arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas)

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



[www.realestate.bnpparibas.com](http://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 Warszawa  
Tel. +48 22 653 44 00

[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)