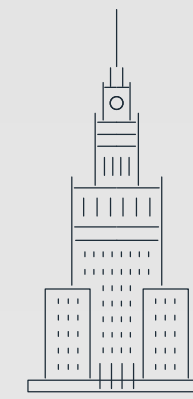


AT A GLANCE

III kw. 2023

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Wskaźniki ekonomiczne - Warszawa

	Populacja (grudzień 2022 r.)	1,86 mln
	Stopa bezrobocia (sierpień 2023 r.)	1,3%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (sierpień 2023 r.)	8 863
	Liczba studentów (rok akademicki 2022/2023 r.)	250 100
	Liczba uczelni (rok akademicki 2022/2023 r.)	64

Źródło: Urząd Statystyczny Warszawa, GUS

Kluczowe informacje

- Spadek wskaźnika pustostanów w Warszawie
- Brak znaczących zmian w czynszach w porównaniu z II kwartałem
- Biura z recyklingu nowym trendem na rynku
- Renegocjacje umów – szansą na oszczędności
- Biura elastyczne nadal na fali wzrostu
- Luka podażowa wyzwaniem dla najemców
- Niska nowa podaż powierzchni biurowej



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



6,2 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

256 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2023-2026)

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

1,9 tys. m²
NOWA PODAŻ III kw.

10,6%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

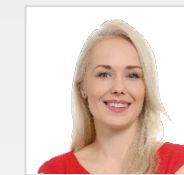
174 tys. m²
POPYT BRUTTO III kw.

496,6 tys. m²
POPYT BRUTTO I-III kw.

-0,8 p.p.
kw./kw.



Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

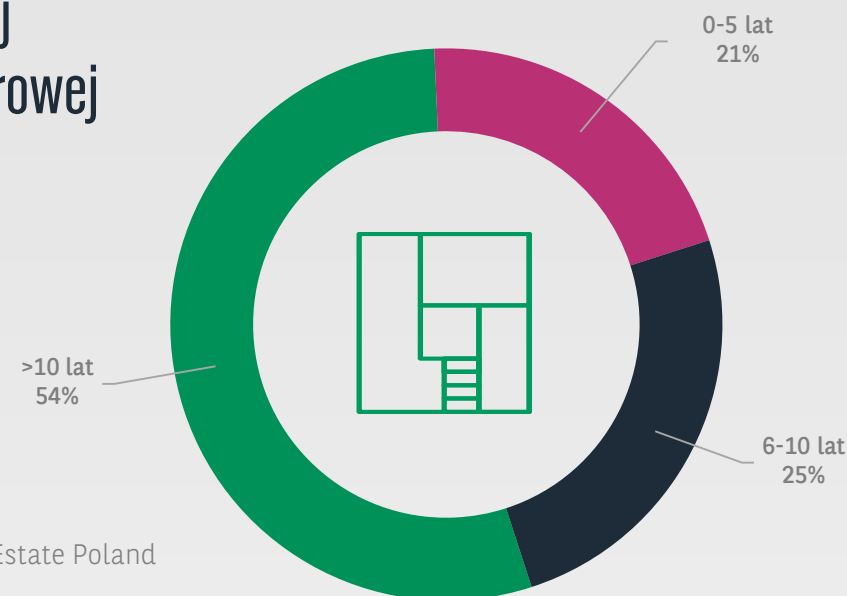
Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Coraz mniej dostępnych biur

Trzeci kwartał 2023 r. na rynku nieruchomości komercyjnych był całkiem udany dla sektora wynajmu powierzchni biurowych. Co prawda, podaż nowej powierzchni biurowej była niska, ale za to popyt utrzymuje się na dobrym poziomie. Od początku 2023 roku na stołecznym rynku podpisano umowy najmu na prawie 0,5 mln m kw. powierzchni biurowej (dla porównania z analogicznym okresem w rekordowym 2019 wynajęto 688,5 tys. m kw.). W III kwartale ruszyła budowa kolejnego biurowca w stolicy – Upper One, wciąż jednak widać ostrożność deweloperów w rozpoczynaniu nowych inwestycji biurowych. Dla porównania w latach 2017-2019 w budowie średnio pozostawało prawie 800 tys. m kw., co powoduje, że na rynku dostępnych jest mniej biur do wynajęcia. Luka podażowa sprawia, że wskaźnik pustostanów w Warszawie spadł do poziomu 10,6%, jednak w centralnych obszarach, gdzie powstaje zdecydowana większość nowych inwestycji, wynosi już ok. 9%. Stwarza to więcej wyzwań dla dużych najemców poszukujących powierzchni do 2026 roku. Dodatkowo, wysokie koszty fit-out skutkują rosnącym udziałem odnowień w popycie brutto.



Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Biuro z recyklingu

Cykl życia przestrzeni biurowej wynosi średnio 5-10 lat. Po tym okresie większość wyposażenia biura kończy jako odpady, co jest niestety szkodliwe dla środowiska. Według szacunków Environmental Protection Agency, w USA aż do 8,5 miliona ton aktywów biurowych trafia rocznie na wysypiska śmieci. Nowym trendem, który obserwujemy obecnie na rynku jest projektowanie w duchu less waste, czyli maksymalnego wykorzystania materiałów, które posiadamy, np. wykorzystanie elementów po poprzednim najemcy biura czy urządzeń grzewczo-chłodzących. Działania te pozwalają na ograniczenie śladu węglowego oraz wymierne oszczędności finansowe.

Budynki biurowe oddane do użytkowania III kw. 2023 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1 S-Bridge Office II	Wschód	1900	MAK DOM

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż III kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W III kwartale 2023 roku na stołeczny rynek dostarczono jedynie 1900 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach projektu S-Bridge Office II zlokalizowanego w strefie Wschód. Łącznie z trzema projektami oddanymi do użytkowania w I połowie 2023 roku, na warszawski rynek biurowy dostarczono 20 250 m kw. Powierzchni biurowej. To znacznie mniej niż w poprzednich latach (dla porównania w całym 2022 roku oddano do użytkowania ponad 236 000 m kw. powierzchni biurowej, a w 2021 roku – prawie 325 000 m kw.).

Komentarz eksperta



Ewa Nicewicz

Konsultantka, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Renegocjacja umowy najmu - droga do oszczędności

Dobiegają końca umowy najmu podpisane na popytowej górze w latach 2018 i 2019. Wiele organizacji jeszcze w tym roku będzie musiało zdecydować o tym, jaką decyzję podjąć w zakresie lokalizacji swojego biura. Ograniczony wybór lokalizacji na rynku biurowym w Warszawie na pewno utrudni proces decyzyjny. W pierwszym półroczu tego roku na rynek warszawski dostarczono 18 700 mkw. i jest to najniższy poziom nowej podaży odnotowany w Warszawie w pierwszym półroczu od ponad 10 lat. W III kw. dostarczono jedynie 1900 m kw. powierzchni biurowej. W efekcie firmy poszukujące dużych biur do wynajęcia w centralnych lokalizacjach (a to one ostatnio cieszą się największą popularnością) mają coraz bardziej ograniczony wybór. Z tego powodu, część organizacji decyduje się na renegocjacje i pozostanie w dotychczasowej siedzibie, co pozwala na przedłużenie umowy na krótsze okresy (np. 2-3 lata) i wciąż atrakcyjnej stawce czynszowej. Zdecydowanie więcej opcji mają najemcy otwarci również na lokalizacje poza centrum czy bliską Wolę.

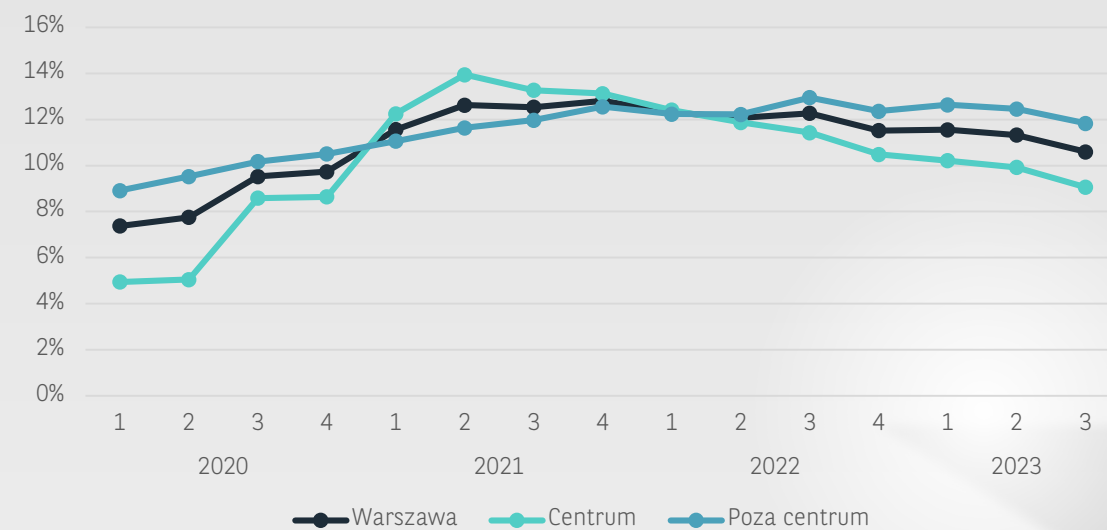
Na koniec III kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 10,6% (spadek o 0,8 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o 1,5 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2022 roku). W strefach centralnych wskaźnik spadł do poziomu 9,1%, mimo że tam właśnie powstaje większość nowej powierzchni biurowej w stolicy. Dostępność powierzchni biurowej wynosiła 657 400 m kw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 9,1%, natomiast poza centrum miasta obniżył się do 11,8%. Większość stref biurowych zanotowała spadek wskaźnika pustostanów względem poprzedniego kwartału, z czego największy spadek zaobserwowano w strefie Mokotów (o 4,7 p.p.). Trzy strefy (Wschód, Ursynów & Wilanów oraz Korytarz Żwirki i Wigury) zarejestrowały wzrost wskaźnika pustostanów, z czego największy zaobserwowano w strefie Ursynów & Wilanów.

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE III kw. 2023

III kwartał: 10,6% Warszawa średnia, 9,1% Centrum, 11,8% 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*:

19,40-20,25 EUR



0-5 lat

16,90-17,30 EUR



6-10 lat

14,60-15,20 EUR



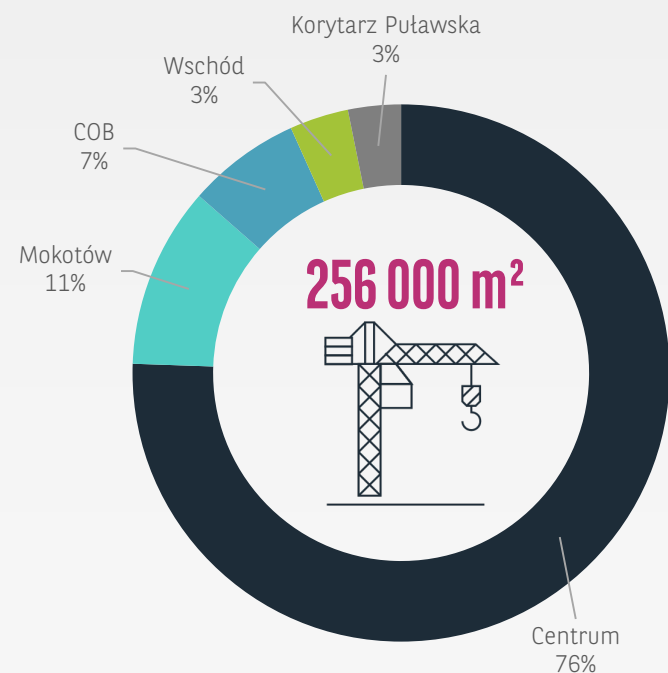
>10 lat

Czynsze za powierzchnie biurowe utrzymują się na podobnym poziomie w porównaniu z II kwartałem 2023 r., jednak przy ograniczonej podaży pakiety zachęt oferowane przez wynajmujących stają się mniej atrakcyjne.

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie (2023-2026)



W III kwartale 2023 roku rozpoczęto budowę nowego kompleksu biurowo-hotelowego Upper One. Inwestycja, która powstaje w miejsce wyburzonego biurowca Atrium będzie gotowa w 2026 roku i zaoferuje 35 900 m kw., powierzchni, z czego większość zajmą nowoczesne biura, a około 11 000 m kw., część hotelowa, w 55-metrowym budynku.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie (2023-2026)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1 The Bridge	Centrum Zachód	47 400	Ghelamco	I kw. 2025
2 Upper One	COB	36 000	Strabag	II kw. 2026
3 Towarowa 22 B	Centrum Zachód	31 100	Echo Inv.	I kw. 2025
4 The Form	Centrum Zachód	28 500	Lincoln Property	IV kw. 2024
5 Lakeside	Mokotów	24 000	Atenor	IV kw. 2023

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

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

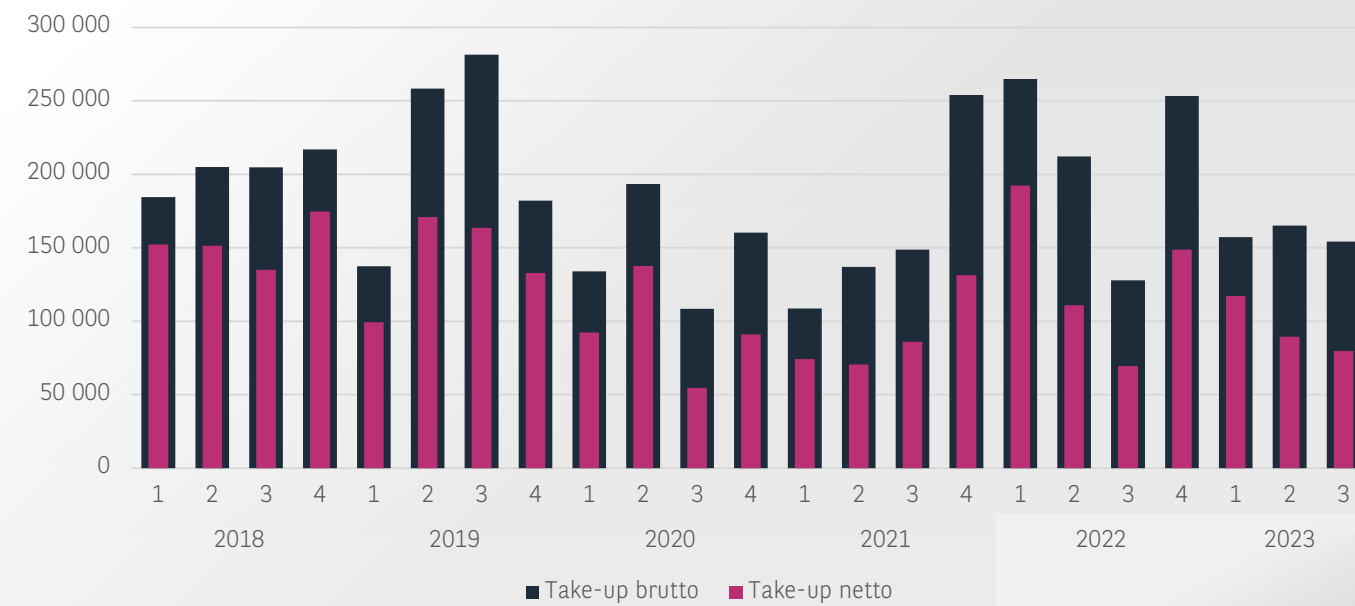
Biura elastyczne nadal na fali wzrostu

W stolicy działa ponad 30 operatorów biur elastycznych, co daje łącznie ponad 190 tys. m kw. powierzchni i ok 26 tys. stanowisk pracy. Pierwsze biuro elastyczne powstało w Warszawie w latach 90, w hotelu Sheraton przy Placu Trzech Krzyży, a pierwszym operatorem był Regus. Obecnie coraz więcej biur elastycznych powstaje poza centralnymi lokalizacjami, w dzielnicach typowo mieszkaniowych. Krótkie umowy najmu i gotowe biura oferowane przez operatorów są niezwykle pożądanym produktem, zwłaszcza w trudnej i zmiennej sytuacji gospodarczej w Polsce. Z uwagi na rosnący popyt na powierzchnie elastyczne, obserwujemy zwiększenie się ich powierzchni oraz tworzenie nowych hybrydowych konceptów. Rosnącą rolę również w tym sektorze odgrywają kwestie związane z ESG. Coraz więcej biur elastycznych ma swoje siedziby w budynkach promujących i wdrażających ekologiczne rozwiązania, potwierdzone międzynarodowymi certyfikatami zielonego bądź zrównoważonego ekologicznie budynku.

W pierwszych trzech kwartałach 2023 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął poziom 496 600 m kw., w tym 174 000 m kw. przypadło na III kw. 2023 roku. Wynik III kw. jest lepszy o 5 p.p. od zarejestrowanego w II kw. 2023 r. oraz lepszy o 36 p.p. jeśli porównujemy popyt r/r. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy Centrum, Centralny Obszar Biznesu oraz Służewiec. W okresie od lipca do końca września 2023 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom (włączając umowy przednajmu) – 52,8%, oraz renowacjom – 42,8%. Zarówno ekspansje jak i powierzchnia wynajęta na własny użytek stanowiły po 2,2% zarejestrowanego popytu każdy. Największymi umowami podpisanymi w III kwartale 2023 roku (oprócz umowy przednajmu w biurowcu The Form) były renowacje istniejących kontraktów, co w głównej mierze wynika z ograniczonej podaży oraz wysokich kosztów adaptacji powierzchni biurowej w Warszawie.

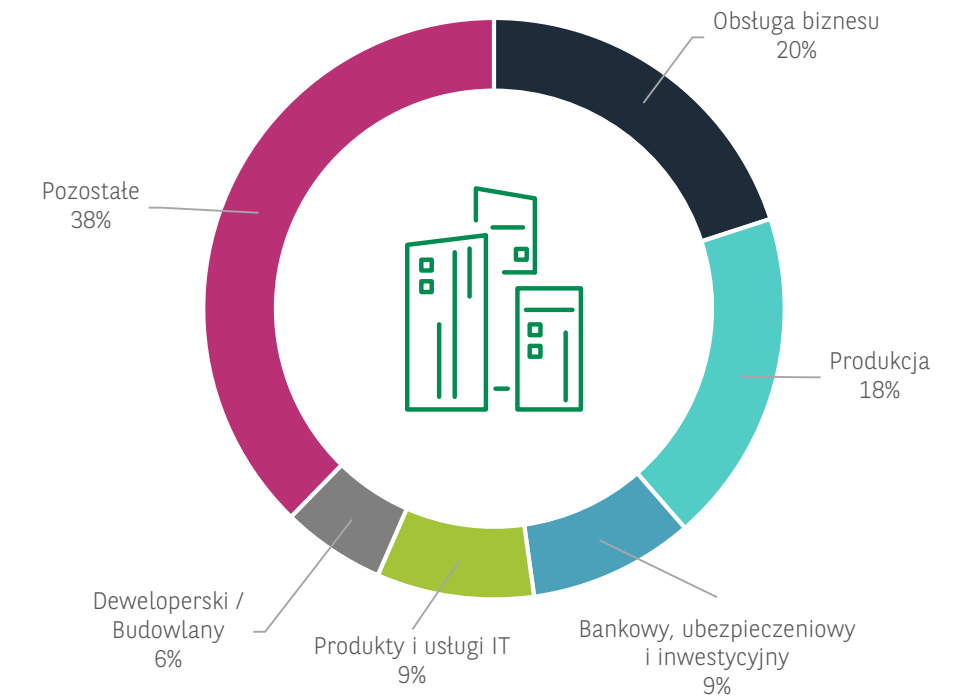
Popyt brutto & netto

AT A GLANCE III kw. 2023



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów III kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy III kw.



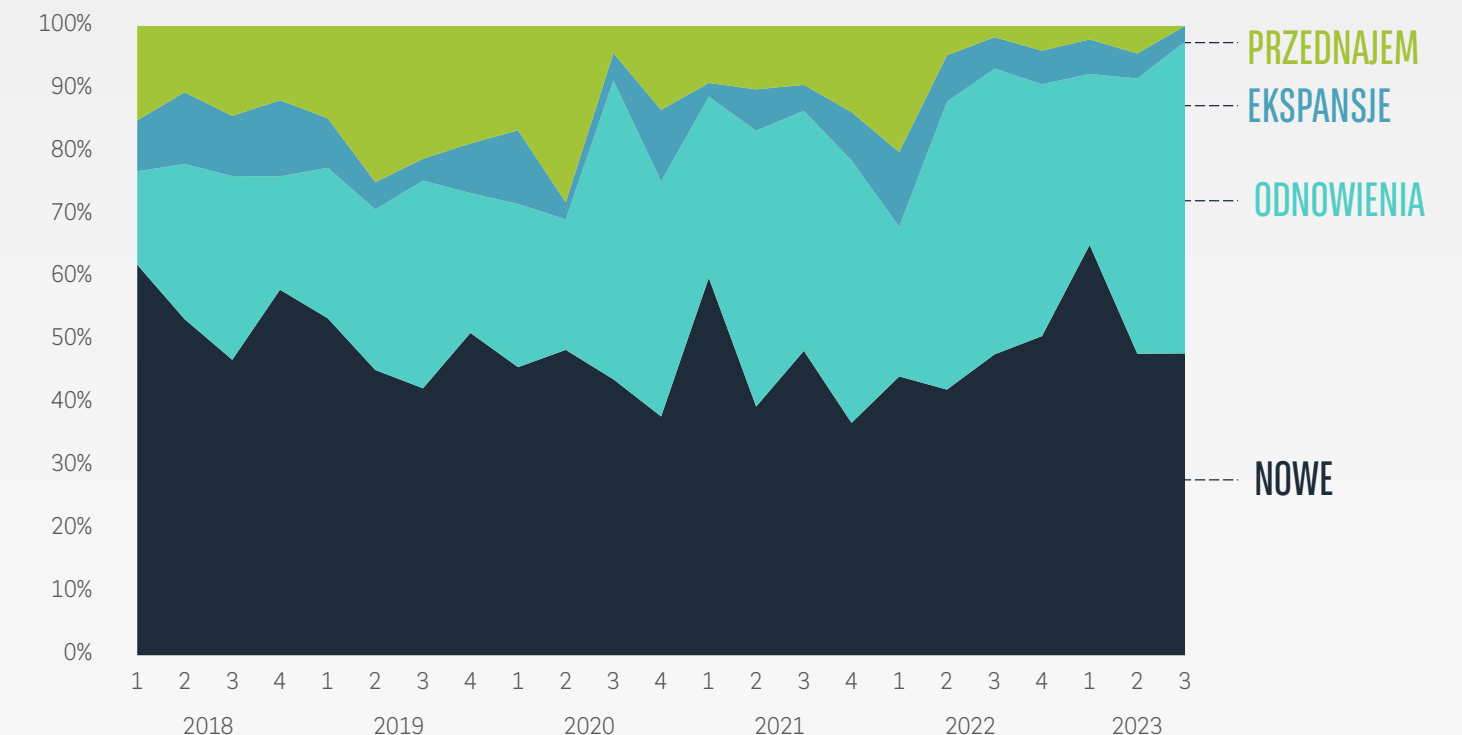
Od dłuższego czasu niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszy się strefa Centrum, wraz z Centralnym Obszarem Biznesu (COB) oraz Służewiec. W III kw. 2023 r. najwięcej, bo blisko 44% całkowitego wolumenu transakcji najmu, dotyczyło właśnie budynków zlokalizowanych w strefach centralnych stolicy. Na kolejnym miejscu znalazł się Służewiec, gdzie w okresie od lipca do końca września podpisano ponad 33 600 m kw. umów najmu, co stanowi ponad 19% wszystkich zawartych w stolicy umów.

Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
1	ING Hubs Poland	The Form	Centrum Zachód	7000	przednajem
2	Elavon	Europlex	Centrum Południe	5482	odnowienie
3	Johnson & Johnson	Wiśniowy Busienss Park F	Korytarz Żwirki i Wigury	4808	odnowienie
4	Sii	Metron	Mokotów	4700	odnowienie
5	Panattoni	myhive Warsaw Spire	Centrum Zachód	4497	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto 2018 – 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

III kw. 2023

AUTOR

Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka
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 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00

www.realestate.bnpparibas.pl