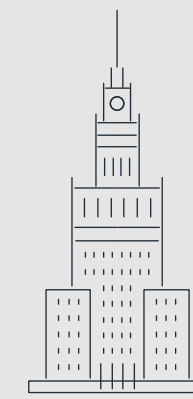


# AT A GLANCE

## IV kw. 2023

# RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



## Wskaźniki ekonomiczne - Warszawa

	<b>Populacja</b> (czerwiec 2023 r.)	1,86 mln
	<b>Stopa bezrobocia</b> (listopad 2023 r.)	1,4%
	<b>Przeciętne wynagrodzenie</b> PLN brutto (listopad 2023 r.)	9 058
	<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

- Wzrost aktywności najemców biurowych w Warszawie
- Zmniejsza się dostępność najlepszej powierzchni biurowej
- Ożywienie aktywności deweloperów na rynku
- Nieznaczny spadek współczynnika pustostanów kw./kw.
- Modernizacje budynków biurowych w duchu ESG
- Stabilne stawki za powierzchnię biurową



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



KLUCZOWE DANE



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

**238 tys. m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (2024-2026)

**29 EUR**  
(m<sup>2</sup>/m-c)  
CZYN SZ PRIME

**40,6 tys. m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ IV kw.

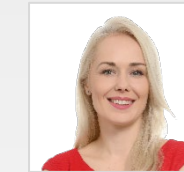
**10,4%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**255,6 tys. m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO IV kw.  
**748,8 tys. m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO 2023 r.

-0,2 p.p.  
kw./kw.



## Komentarz eksperta



**Małgorzata Fibakiewicz**

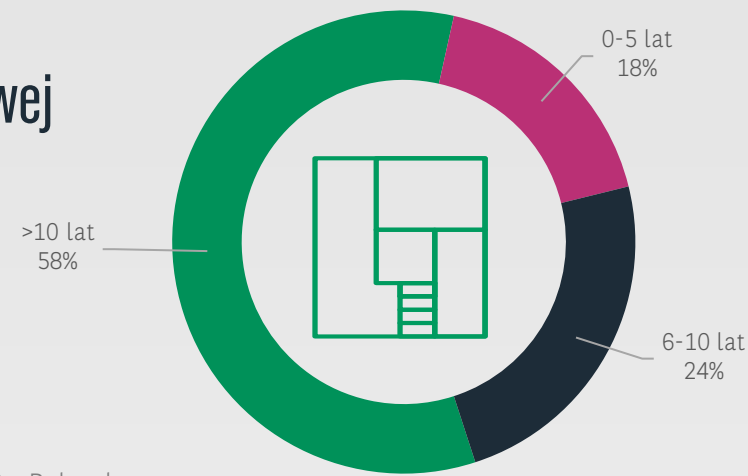
Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych  
BNP Paribas Real Estate Poland

## Rynek biurowy w Warszawie w 2023 r.

W 2023 roku warszawski rynek biurowy zasilono zaledwie 61 tys. m kw. powierzchni, co jest najniższą wartością odnotowaną od 2010 roku. Rok 2024 również upłynie pod znakiem niskiej podaży, nie tylko w stolicy, ale również w miastach regionalnych. Spowolnienie gospodarcze, wydłużone procesy decyzyjne i cięcia budżetowe po stronie najemców, a także wysokie koszty realizacji inwestycji nie sprzyjały rozpoczynaniu nowych inwestycji. Daje się już jednak zauważyć pewne ożywienie na tym polu – ok. 238 tys. m kw. powierzchni biurowej jest aktualnie w budowie, a w ostatnim kwartale 2023 r. ruszyła budowa *Studio A*. Z kolei popyt na powierzchnię biurową w całym 2023 roku wyniósł prawie 750 tys. m kw. Co prawda wolumen ten jest niższy niż w rekordowym 2022 roku, to jednak w odniesieniu do lat 2020-2021, czyli czasu pandemii, widać znaczny wzrost. W 2023 roku w strukturze popytu najczęściej było relokacji – około 53% wszystkich zawartych umów. Prognozujemy, że w kolejnych kwartałach aktywność najemców na warszawskim rynku będzie utrzymywać się na stabilnym poziomie. W 2024 roku również odczuwać będziemy presję na wzrost stawek czynszu, zwłaszcza w przypadku projektów znajdujących się w budowie. Ponadto, szacuje się, że waloryzacja stawek umów najmu zdenominowanych w EUR w 2024 roku wyniesie około 5%.



## Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Pierwszy drewniany biurowiec w stolicy

**Warszawa zyska wkrótce pierwszy biurowiec o konstrukcji drewnianej.** Czteropiętrowy budynek uzyskał pozwolenie na budowę, a powstanie jako część kompleksu biurowego Poleczki Park na warszawskich Wyczółkach. Został zaprojektowany tak, by w możliwie najmniejszy sposób negatywnie oddziaływać na środowisko. Proekologiczność obiektu nie kończy się jedynie na wykorzystaniu drewna, ponieważ w projekcie przewidziano zastosowanie szeregu rozwiązań, które mają pomóc w obniżeniu zużycia energii i zmniejszeniu śladu węglowego w okresie użytkowania budynku. Budynki realizowane w konstrukcji drewnianej nie są w Europie czymś nowym. Szczególnie w Skandynawii coraz szerzej stosuje się technologię, dzięki której powstają wieżowce zbudowane z wykorzystaniem m.in. płyt z drewna klejonego krzyżowo.

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

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER
1	Lakeside	Mokotów	22 690	Atenor Group
2	Studio B	Centrum Zachód	17 900	Skanska

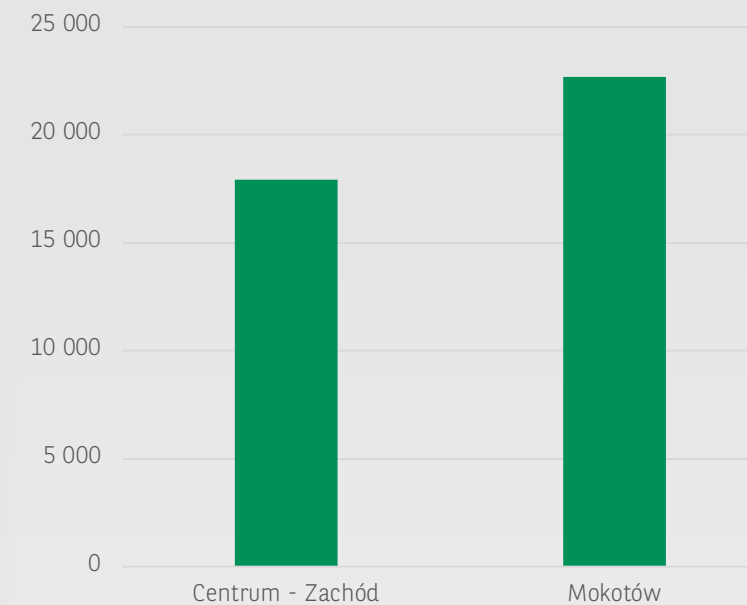
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Nowa podaż IV kw. 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

**W IV kwartale 2023 roku na stołeczny rynek dostarczono 40 600 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach dwóch projektów:** Lakeside zlokalizowanego w strefie Mokotów oraz Studio B zlokalizowanego w strefie Centrum – Zachód. Łącznie z czterema projektami oddanymi do użytkowania we wcześniejszych kwartałach, od początku 2023 roku na rynek dostarczono 60 870 m kw. powierzchni biurowej. Na koniec IV kw. mamy do czynienia z najniższą wartością rocznej nowej podaży na przestrzeni ostatnich 5 lat, przy średniej dla tego okresu wynoszącej około 220 tys. m kw.

## Komentarz eksperta



**Dorota Mielke**

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

## Modernizacje w duchu ESG

**Polski rynek nieruchomości komercyjnych wkrótce obejmie fala modernizacji, ponieważ ok 70% budynków jest nieefektywnych energetycznie. Najemcy z kolei przywiązują coraz większą wagę do ekologicznych i zrównoważonych rozwiązań.**

Działania modernizacyjne i konwersje budynków są konieczne, aby dopasować je do coraz wyższych standardów ESG. Trend ten jest zresztą widoczny nie tylko w Polsce, ale przede wszystkim w Europie, gdzie do 2030 roku ponad trzy czwarte budynków biurowych będzie przestarzała. Sukcesywne zwiększanie efektywności energetycznej budynków to jedno z największych wyzwań dla sektora nieruchomości komercyjnych. Unia Europejska dążąc do osiągnięcia zeroemisyjności do 2050 roku, nakazuje ograniczenie zużycia energii i emisji gazów cieplarnianych przez sektor nieruchomości. Na warszawskim rynku biurowym obecnie 3 budynki biurowe poddawane są procesowi modernizacji: Warta Tower i Saski Crescent, oba zlokalizowane w Centralnym Obszarze Biznesu oraz University Business Center II, znajdujący się w strefie Mokotów.



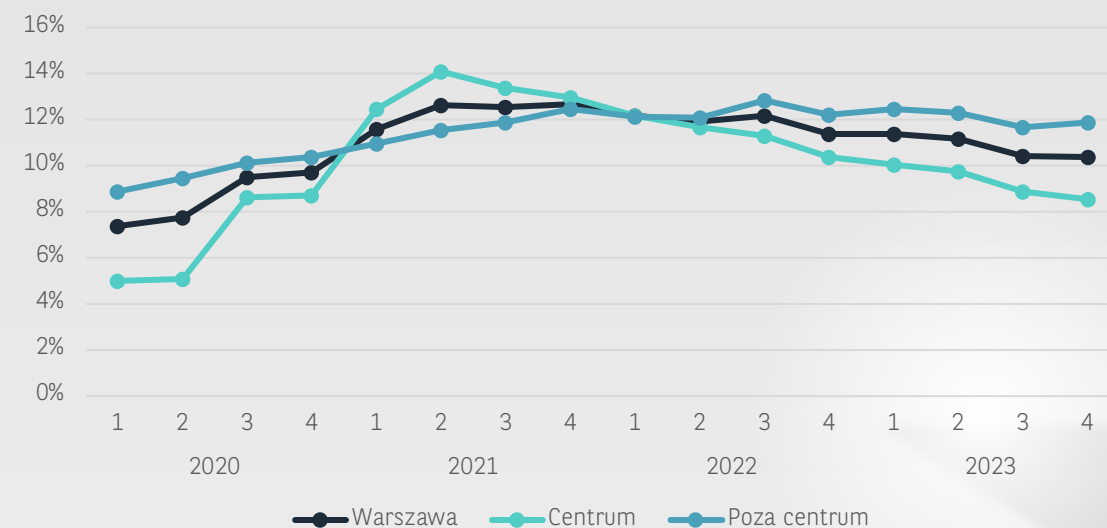
Na koniec IV kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość **10,4%** (spadek o 0,2 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i o 1,2 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2022 roku). Dostępność powierzchni biurowej wynosiła 646 700 m kw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 8,5%, natomiast poza centrum miasta nieznacznie wzrósł, osiągając 11,9%. W Warszawie poziom pustostanów osiągnął najwyższą wartość w 2021 roku, wraz ze szczytem nowej podaży z lat 2020-2021. Po tym okresie wskaźnik zaczął stopniowo spadać, co zawdzięczamy krótkotrwałemu odbiciu popytowemu w 2022 roku i bardzo niskiej nowej podaży w 2023 roku. Prognozujemy, że trend spadkowy wskaźnika pustostanów w stolicy będzie kontynuowany, jednak jego dynamika będzie znacznie słabsza z uwagi na powoli odbudowujący się popyt. Przewidujemy, że na koniec 2024 roku poziom pustostanów będzie oscylował na poziomie około 9%.

## Wskaźnik pustostanów



## AT A GLANCE IV kw. 2023

IV kwartał: **10,4%** Warszawa średnia, **8,5%** Centrum, **11,9%** Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Czynsze

- Czynsz typu „Prime”: 29 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek\*:

**18,80-19,60 EUR**



**0-5 lat**

**18,20-18,60 EUR**



**6-10 lat**

**15,00-15,50 EUR**



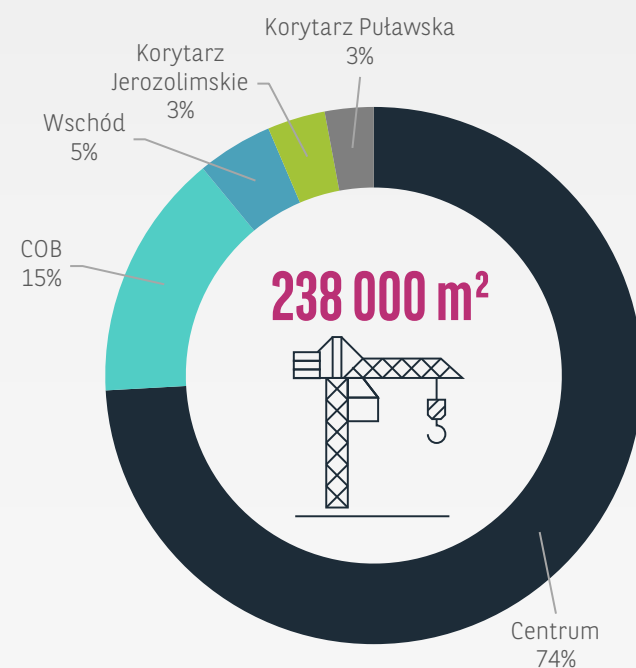
**>10 lat**

W 2023 roku stawki za najlepsze powierzchnie biurowe w Warszawie wyniosły **22-26 EUR/m kw./m-c** w strefie Centrum oraz **13,50-16,50 EUR/m kw./m-c** w lokalizacjach pozacentralnych. Wartości te nie uległy zmianie względem końca 2022 roku. W 2024 roku będziemy mieć do czynienia z kontynuacją presji na wzrost stawek czynszu, zwłaszcza w przypadku projektów znajdujących się w budowie.

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Powierzchnia biurowa w budowie (2024-2026)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Na koniec IV kw. 2023 r. w budowie znajdowało się około 238 tys. m kw. powierzchni biurowej, a w ostatnim kwartale ogłoszono rozpoczęcie budowy zaledwie jednego nowego projektu: Studio A (26,6 tys. m kw. – Skanska). W I kw. 2024 r. z kolei rozpocznie się budowa biurowca Vena (15 tys. m kw. – PHN) oraz II fazy kompleksu Skyliner (Karimpol – 26 tys. m kw.). Prognozujemy, że w nadchodzących latach liczba nowych projektów pozostanie na relatywnie niskim poziomie, a okres stagnacji może potrwać nawet do 2026 roku.

## Największe budynki biurowe w budowie (2024-2026)

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER	OTWARCIE
1	The Bridge	Centrum Zachód	47 400	Ghelamco	I kw. 2025
2	Upper One	COB	35 500	Strabag	IV kw. 2026
3	Office House	Centrum Zachód	31 100	Echo Inv.	II kw. 2025
4	Warta Tower (modernizacja)	COB	30 800	Cornerstone	I kw. 2025
5	The Form	Centrum Zachód	28 500	Lincoln Property	IV kw. 2024

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



**Klaudia Okoń**

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

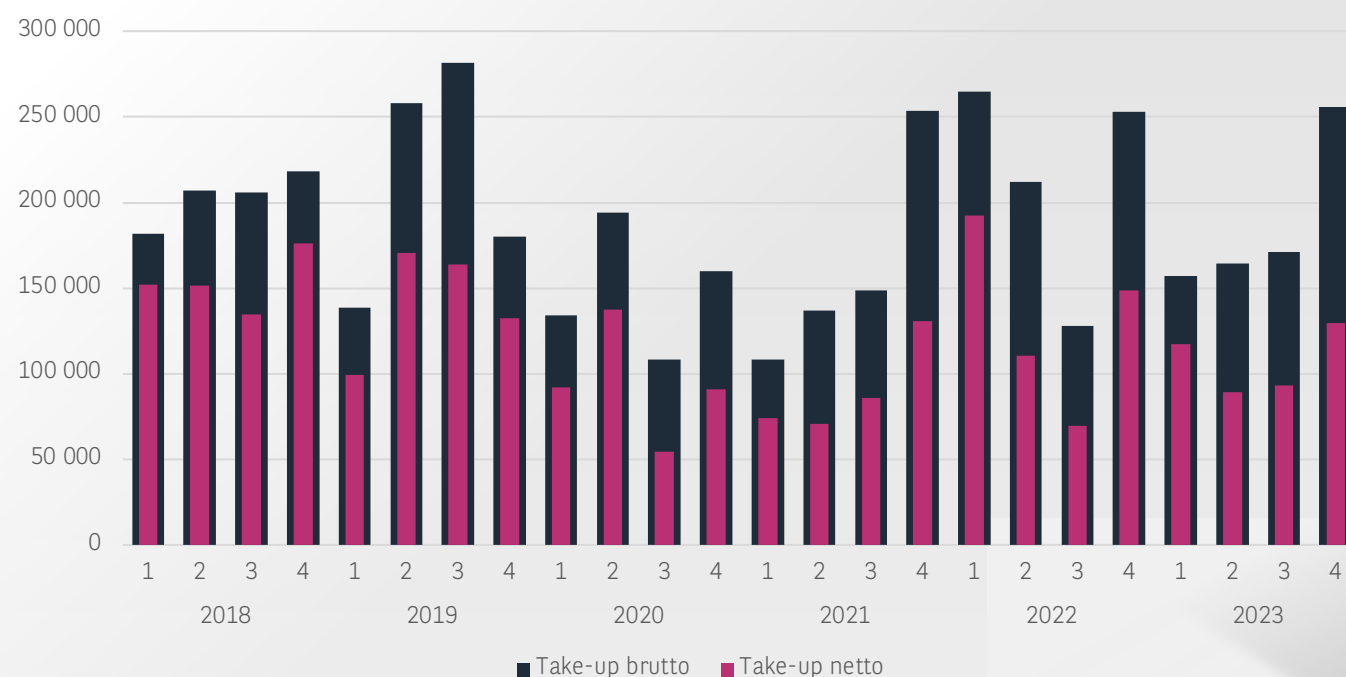
## Dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej

**Dostępność nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie maleje, zwłaszcza w jej centralnych lokalizacjach. Sytuację tę kształtuje kilka czynników.** Po pierwsze ograniczona liczba nowej podaży w 2023 roku, co jest wynikiem decyzji podejmowanych dwa lata wcześniej, w okresie pandemii, kiedy w obliczu niepewności rynkowej i gospodarczej niewielu deweloperów zdecydowało się na rozpoczynanie nowych inwestycji. Choć aktywność deweloperów w ostatnim czasie nieco wzrosła, to cały czas powierzchnia oddawana do użytku nie nadąża za potrzebami biurowymi w stolicy. Po drugie aktywność najemców w 2023 r. utrzymywała się na relatywnie wysokim poziomie, co miało swoje odzwierciedlenie w m kw. wynajętej powierzchni biurowej. Kolejnym czynnikiem wpływającym na wolumen dostępnej powierzchni biurowej w Warszawie jest dojrzałość rynku, co wiąże się ze stopniowym wyłączaniem z użytkowania starszych nieruchomości w celu ich modernizacji czy adaptacji do innych funkcji.

W 2023 roku popyt brutto na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął poziom 748 800 m kw., w tym 255 600 m kw. przypadło na IV kw. 2023 roku. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy: Centrum, Centralny Obszar Biznesu oraz Służewiec. W okresie od października do końca grudnia 2023 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł renegotiacjom – 49,3%, co wynika z faktu, że dla najemców w dalszym ciągu istotne jest ograniczenie kosztów, które wiążą się z przeprowadzką i dostosowaniem powierzchni do swoich potrzeb. Nowe umowy (włączając umowy przednajmu) stanowiły 43,2%, ekspansje oraz powierzchnia wynajęta na własny użytek z kolei odpowiednio 4,2% i 3,3% zarejestrowanego popytu. Największymi transakcjami IV kwartału 2023 r. były: przedłużenie 12 900 m kw. przez GDDKiA w budynku Green Corner B, przednajem 12 000 m kw. przez Lux Med w budynku Lakeside, oraz przedłużenie połączone z ekspansją na łącznie 7 300 m kw. podpisane przez Lionbridge Poland w budynku Astrum Business Park I.

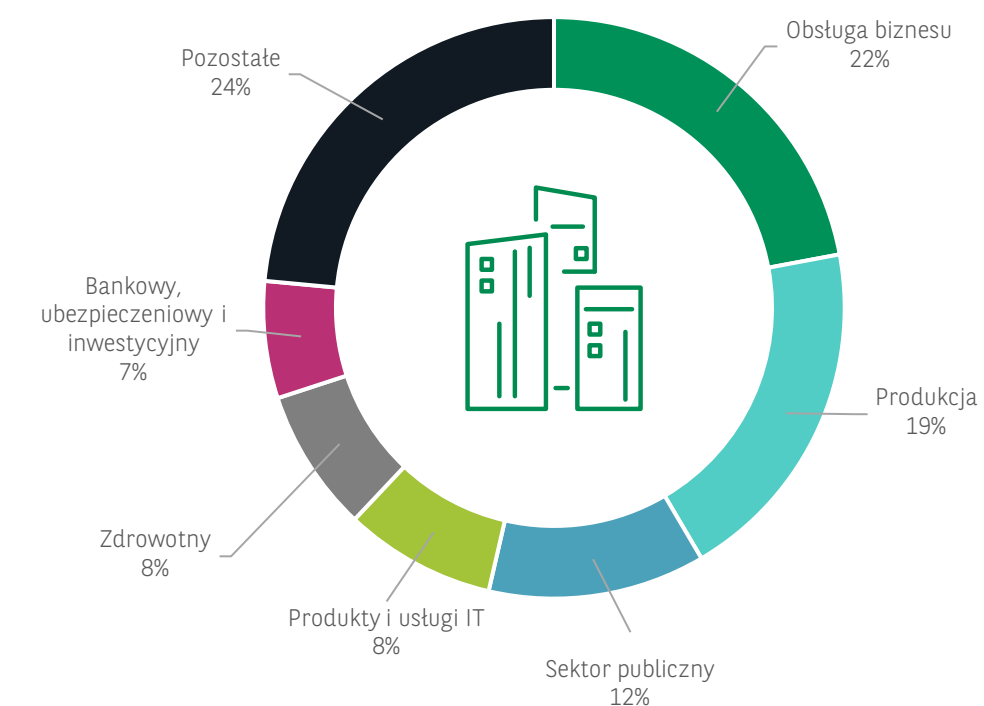
## Popyt brutto & netto

AT A GLANCE IV kw. 2023



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Popyt brutto w podziale na strefy IV kw.



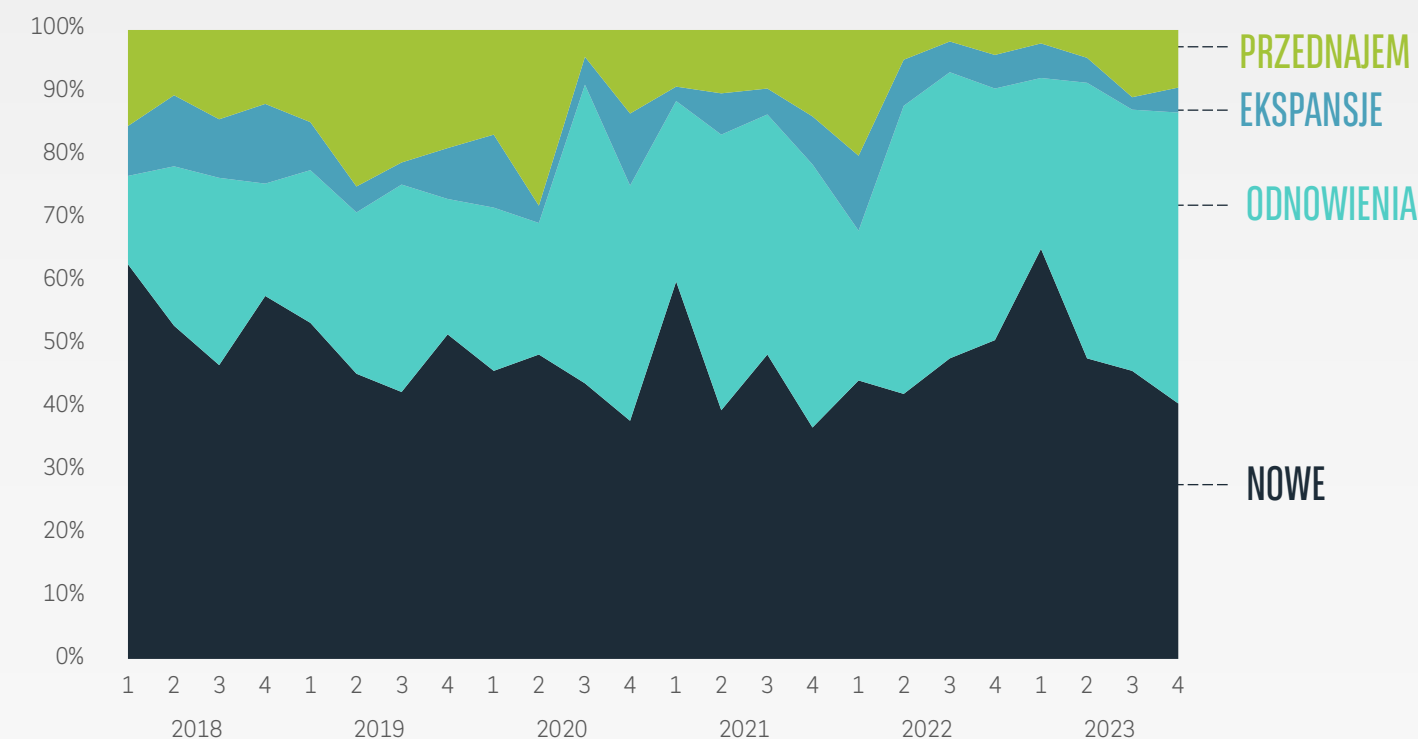
Od dłuższego czasu niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszy się strefa Centrum, wraz z Centralnym Obszarem Biznesu (COB) oraz Służewiec. W IV kw. 2023 r. najwięcej, bo blisko 47% całkowitego wolumenu transakcji najmu, dotyczyło właśnie budynków zlokalizowanych w strefach centralnych stolicy. Na kolejnym miejscu znalazł się korytarz Jerozolimskie, gdzie w okresie od października do końca grudnia podpisano ponad 46 700 m kw. umów najmu, co stanowiło ponad 18% wszystkich zawartych w stolicy umów.

## Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> )	TYP UMOWY
1	GDDKiA	Green Corner B	Centrum Zachód	12 882	odnowienie
2	Lux Med	Lakeside	Mokotów	12 000	przednajem
3	Lionbridge Poland Sp. z o.o.	Astrum Business Park I	Korytarz Jerozolimskie	7305	ekspansja+odnowienie
4	Poufny	Lixa E	Centrum Zachód	6922	nowa
5	L'Oreal	Browary Warszawskie – Biura przy Bramie	Centrum Zachód	6812	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Struktura popytu brutto 2018 – 2023 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



# AT A GLANCE

## IV 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)