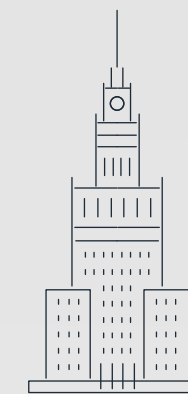


AT A GLANCE

I kw. 2024

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Wskaźniki ekonomiczne – Warszawa

	Populacja (czerwiec 2023 r.)	1,86 mln
	Stopa bezrobocia (luty 2024 r.)	1,4%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (luty 2024 r.)	9 647
	Liczba studentów (rok akademicki 2022/2023 r.)	250 100
	Liczba uczelni (rok akademicki 2022/2023 r.)	64

Źródło: Urząd Statystyczny Warszawa, GUS

Kluczowe informacje

- Niska podaż powierzchni biurowych w Warszawie, obecnie w budowie znajduje się 67 tys. m kw. biur z datą ukończenia do końca 2024 r.
- Wzrost udziału odnowień umów w strukturze popytu
- Wzrost długości okresów zawieranych umów
- Zmiana przeznaczenia starszych budynków biurowych na mieszkalne
- Hamuje wzrost opłat eksploatacyjnych



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



6,24 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

280 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2024-2026)

29 EUR
(m²/m-c)
CZYN SZ PRIME

48,7 tys. m²
NOWA PODAŻ I kw.

11,0% 
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

139,4 tys. m² 
POPYT BRUTTO I kw.

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

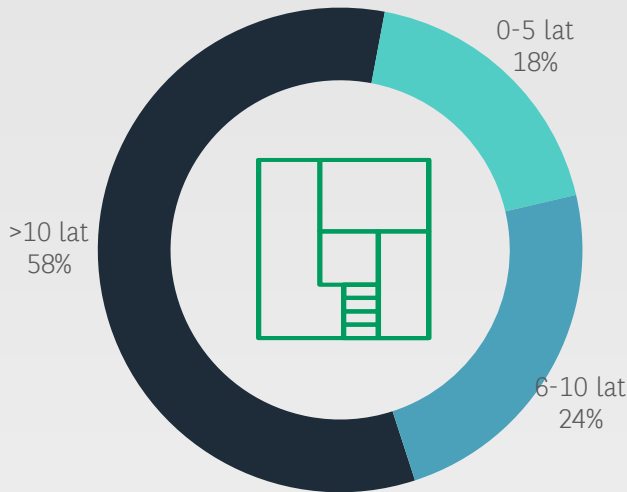
Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Pierwszy kwartał 2024 r. na rynku biurowym w Warszawie

W 2023 r. warszawski rynek biurowy odnotował najniższy w historii poziom nowej podaży, wynoszący zaledwie 60,9 tys. m kw. powierzchni. Niestety wszystko wskazuje na to, że nowa podaż dostarczona na rynek w całym 2024 r. nadal pozostanie na relatywnie niskim poziomie. Co prawda w I kw. nowego roku rynek powiększył się o 48,7 tys. m kw. powierzchni, ale w budowie z terminem oddania do końca tego roku pozostaje jedynie 67 tys. m kw. Wyraźny spadek aktywności deweloperskiej na rynku biurowym w ostatnich latach miał kilka przyczyn, wśród których najważniejsze to: wzrost kosztów finansowania ze względu na wysokość stóp procentowych czy utrwalony w czasie pandemii styl pracy hybrydowej. W związku z tym, na warszawskim rynku biurowym daje się również zauważyć coraz więcej renegocjacji i przedłużenia kontraktów w istniejących lokalizacjach. Z kolei wysokie koszty fit-out i troska o zgodność z wymogami ESG, wpływają na wydłużanie się okresów najmu – coraz więcej umów zawieranych jest na 7-10 lat.



Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku



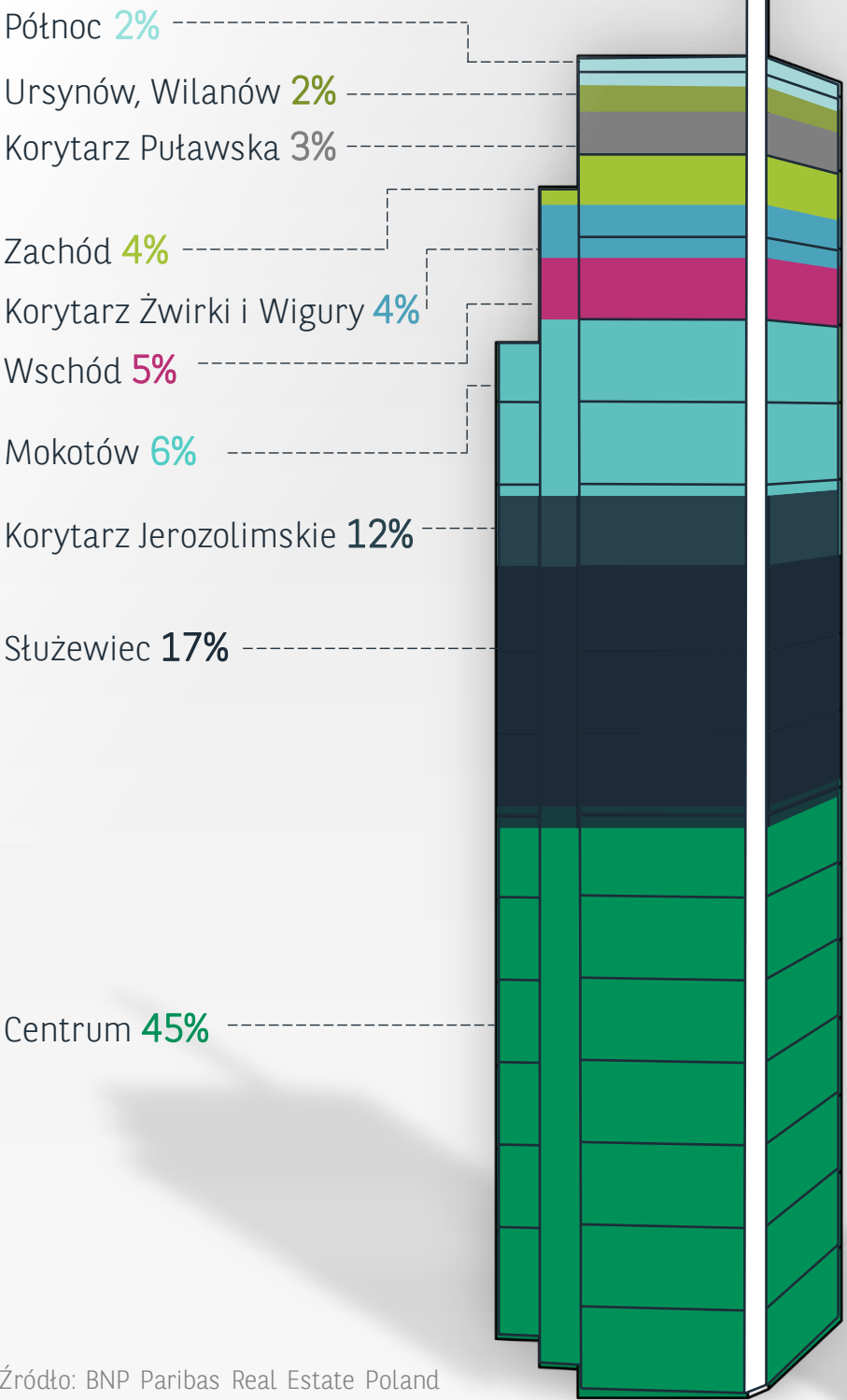
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania I kw. 2024 r.

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	DEWELOPER
1	Lixa E	Centrum Zachód	16 900	Yareal
2	Saski Crescent (renowacja)	COB	15 500	CA IMMO
3	Lixa D	Centrum Zachód	9 300	Yareal
4	Makro Cash and Carry	Korytarz Jerozolimskie	6 900	Makro

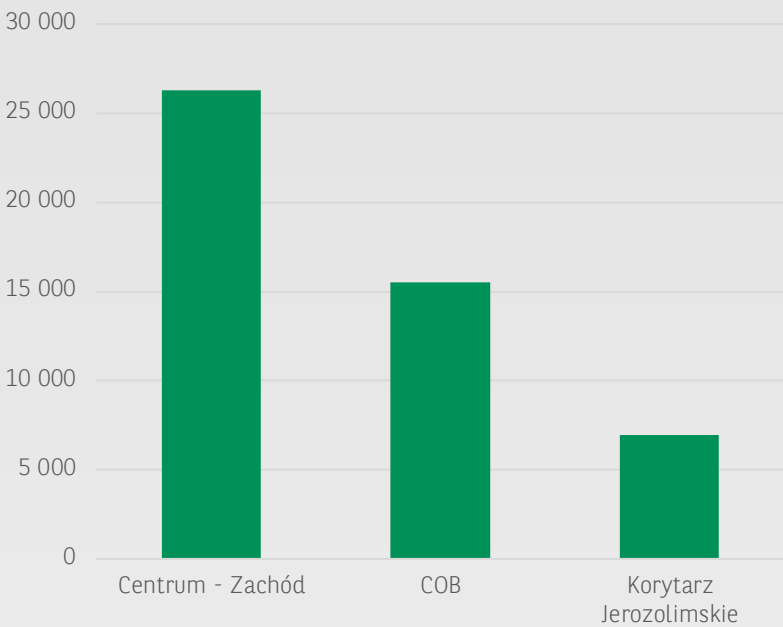
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy I kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż I kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W I kwartale 2024 roku na stołeczny rynek biurowy dostarczono 48 700 m kw. nowoczesnej powierzchni w ramach czterech projektów: Lixa E & D (Centrum Zachód), budynek Makro Cash and Carry (Korytarz Jerozolimskie) wybudowany na potrzeby własne oraz Saski Crescent (COB). Ostatni z wymienionych projektów przez ostatni rok poddawany był procesowi modernizacji i renowacji, by dostosować budynek do rosnących potrzeb najemców i wymagań związanych z ESG.

Komentarz eksperta



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

Wzrost opłat eksploatacyjnych hamuje

W 2023 roku tematem odmiennianym przez wszystkie przypadki i budzącym bardzo dużo emocji był wzrost opłat eksploatacyjnych w budynkach biurowych. Rekordowy poziom inflacji w połączeniu z rosnącymi kosztami prądu i gazu mocno uderzył w koszty utrzymania nieruchomości biurowych. Rosnące wymagania dotyczące utrzymania standardów ekologicznych i technologicznych budynków również wpłynęły na wysokość opłat eksploatacyjnych, powodując ich wzrost. Według naszych wyliczeń miesięczne zaliczki opłat eksploatacyjnych w 2023 r. wzrosły średnio o około 25%, w porównaniu do poprzedniego roku, co oznacza że osiągnęły rekordowe wzrosty nie notowane dotąd w tym segmencie nieruchomości. Po trzech pierwszych miesiącach 2024 roku możemy z kolei zauważyć, że stawki opłat eksploatacyjnych rosną w znacznie wolniejszym tempie, niż rok temu, co wynika m.in. z ustabilizowania cen energii elektrycznej. W dalszym ciągu jednak koszty te stanowią dla najemców duże obciążenie związane z prowadzeniem biura, a perspektywa ich dalszego wzrostu wymusza na właścicielach nieruchomości szukania sposobów na optymalizację kosztów operacyjnych.

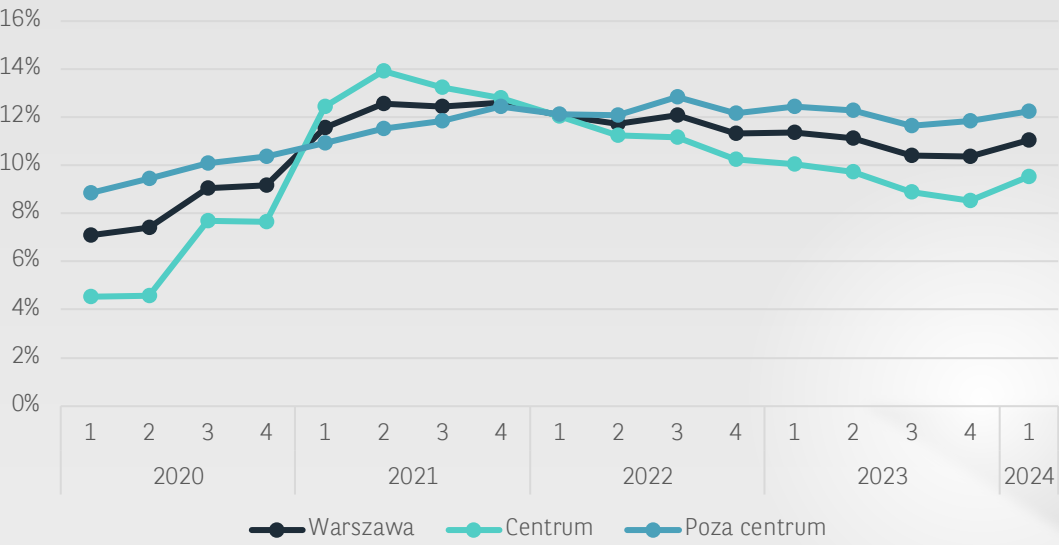
Na koniec I kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 11,0% (wzrost o 0,6 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem, lecz spadek o 0,6 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 roku). Dostępność powierzchni biurowej wyniosła 689 800 m kw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów wyniósł 9,6%, natomiast poza centrum osiągnął wielkość 12,3%. Wzrost wskaźnika pustostanów w okresie styczeń-marzec wynikał m.in.: z oddania do użytkowania ponad 48 tys. m kw. powierzchni biurowej, której stopień wynajęcia oscylował w granicach 28 – 72%. Dodatkowo wzrost ten to efekt dużej liczby projektów oddanych do użytku w minionych latach. Wysoka podaż nowoczesnej powierzchni skusiła wielu najemców do relokacji do nowych biurowców, w efekcie czego zwiększył się wskaźnik pustostanów w starszych budynkach. Ponadto wiele firm, które przyjęły hybrydowy model pracy, optymalizowało wynajmowaną powierzchnię biurową.

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE I kw. 2024

I kwartał: 11,0% Warszawa średnia, 9,6% Centrum, 12,3% Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze

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

20,02 – 21,40 EUR



0-5 lat

17,48-17,91EUR



6-10 lat

14,75 – 15,19EUR



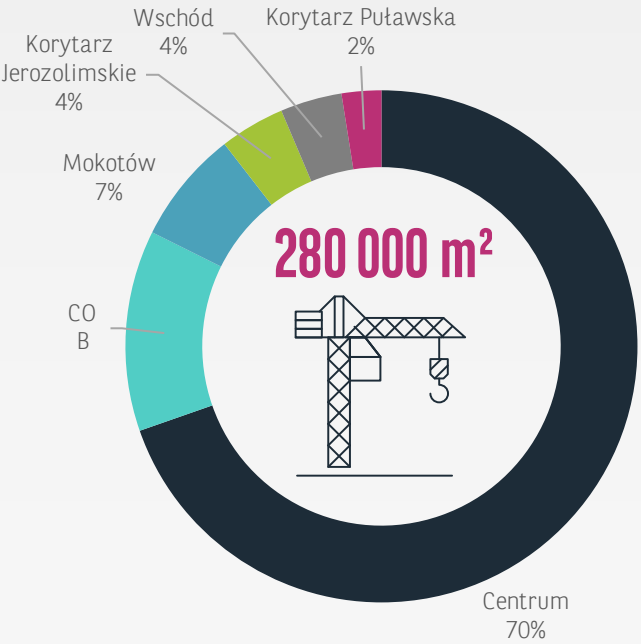
>10 lat

Poziom czynszów w 2023 r. w większości stref biurowych utrzymywał się na stabilnym poziomie, jednak w drugiej połowie roku odnotowano wzrost czynszów w projektach w najlepszych lokalizacjach i najwyższym standardzie. Średnie stawki czynszowe w najlepszych lokalizacjach w centralnej strefie biznesowej wahają się między 22,5-26 euro za m kw. za miesiąc. W największej strefie pozacentralnej, czyli Służewcu pozostają na poziomie 13-15 euro za m kw. za miesiąc.

* 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 I kw. 2024 r. w budowie znajdowało się prawie 280 tys. m kw. powierzchni biurowej, z czego ponad 62 tys. m kw. obejmowało modernizację starszych biurowców. W chwili obecnej w procesie renowacji obiektów biurowych znajdują się aż trzy obiekty: V-Tower (poprzednio Warta Tower), University Business Center II oraz G5 Prime Offices (poprzednio Grójecka 5). W ostatnich latach obserwowano koncentrację działalności deweloperskiej w centrum miasta, obecnie budowa nowych budynków jest bardziej równomiernie rozłożona między centralnymi i poza centralnymi ośrodkami biurowymi.

Największe budynki biurowe w budowie (2024-2026)

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m²)	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

Nowe życie starych biurowców

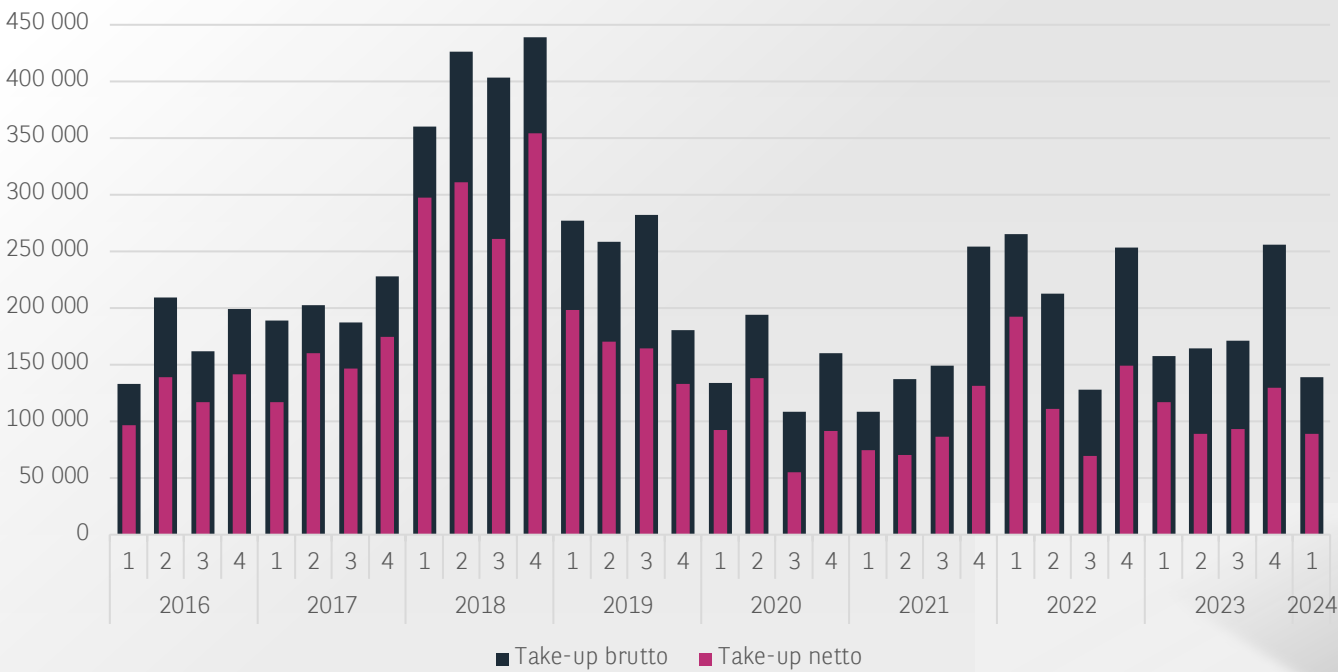
Polski rynek nieruchomości komercyjnych mierzy się obecnie z falą modernizacji starszych obiektów. Dotyczy to zarówno będącego w fazie dojrzałości segmentu biurowego, jak i handlowego, oraz najmłodszego segmentu – magazynowego. Przeciętny wiek budynku biurowego w Polsce wynosi obecnie 10-15 lat, podczas gdy w Europie Zachodniej średnia plasuje się w przedziale 40-50 lat. Widać więc, że polskie nieruchomości są dość młode. Jednakże obecne wymogi UE są tak surowe, że budynki, które wybudowano zaledwie 2-3 lata temu już ich nie spełniają i również mogą wymagać koniecznych dostosowań. Na warszawskim rynku biurowym już od jakiegoś czasu obserwujemy trend modernizacji starszych obiektów. Jednym z ostatnich przykładów jest Saski Crescent, który od początku 2023 r. znajdował się w procesie całkowitej przebudowy, a w nowej odsłonie otworzył się w pierwszym kwartale 2024 roku. Modernizacja obiektu miała na celu zarówno podniesienie komfortu jego użytkowników, jak i eksploatację budynku przyjazną środowisku. Kolejnym przykładem jest dwudziestoletni biurowiec Grójecka 5, którego nowy właściciel zapowiedział gruntowną modernizację.

W I kwartale 2024 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął poziom 139 400 m kw., co oznacza jego spadek o około 11% r/r. Największym zainteresowaniem najemców w tym okresie cieszyły się strefy: Centrum, Służewiec oraz Korytarz Al. Jerozolimskich. W okresie od początku stycznia do końca marca 2024 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom (wliczając powierzchnie wynajęte na użytek własny) – 54%, renegotiacje obejmowały 36% transakcji, a ekspansje – 10%. Trzy strefy odnotowały najwyższe wolumeny transakcyjne: Centrum (a w szczególności podstrefa Zachód), Służewiec i Korytarz Jerozolimskie. Największymi transakcjami I kwartału 2023 r. były: przedłużenie 6 000 m kw. przez firmę z sektora publicznego w budynku Vector+, przedłużenie 4 000 m kw. przez poufnego najemcę z branży farmaceutycznej w budynku International Business Center A oraz nowa umowa 3 700 m kw. podpisana przez Urząd Pracy m.st. w budynku Renaissance Plaza.

Popyt brutto & netto

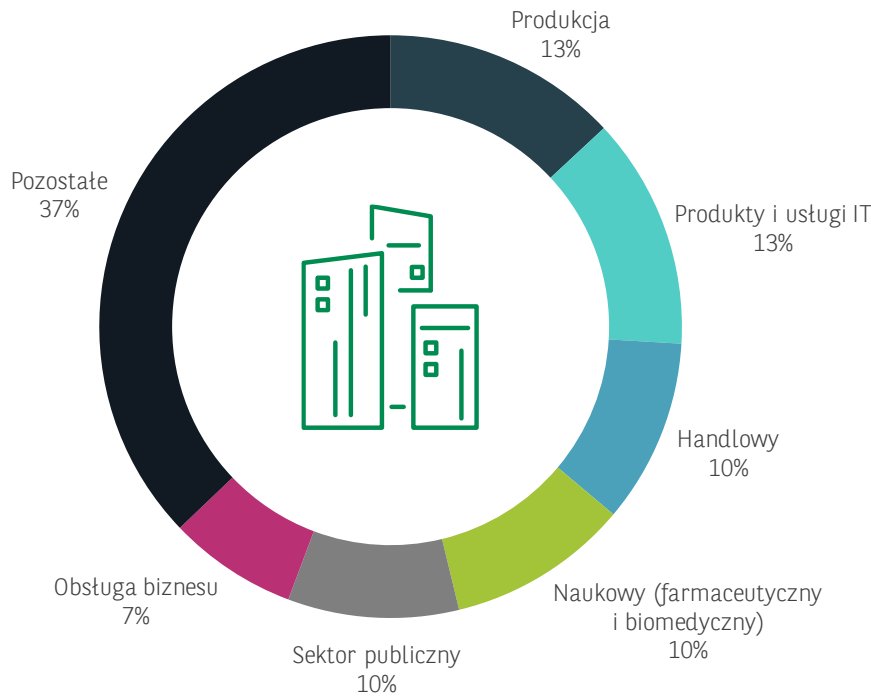
AT A GLANCE

I kw. 2024



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów I kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy I kw.



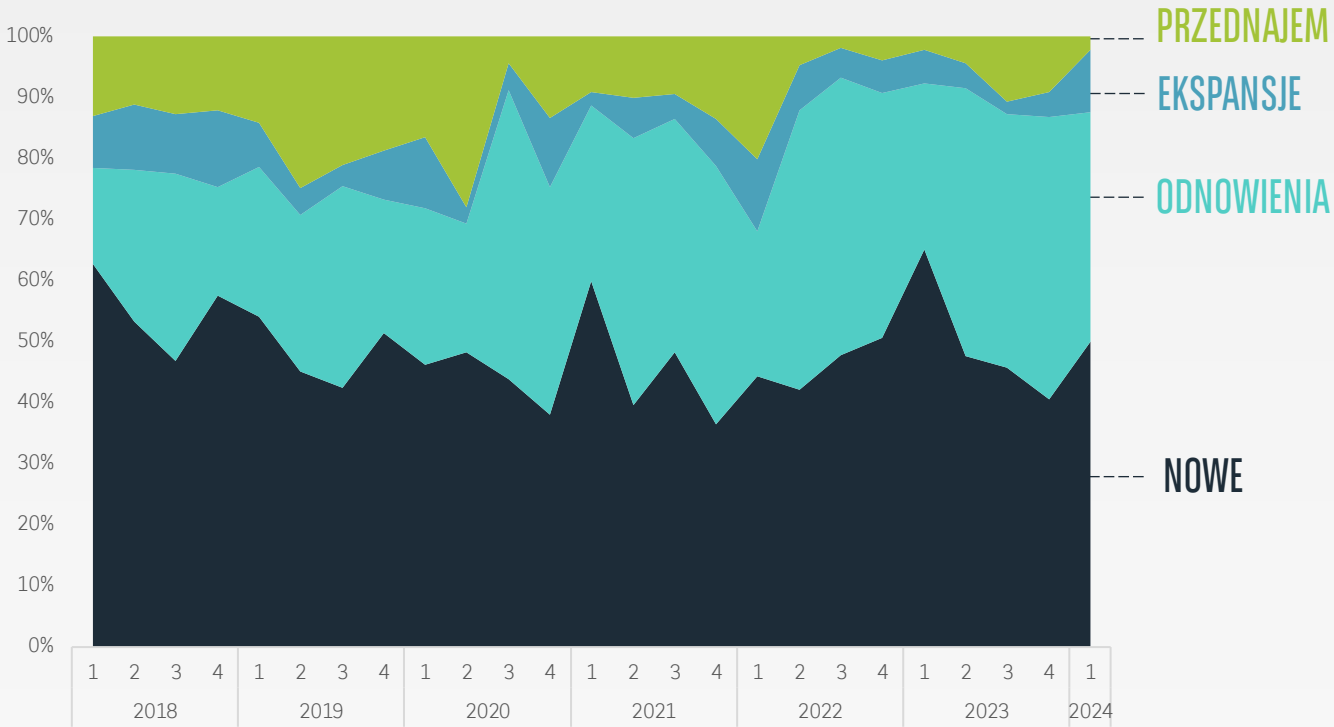
Od dłuższego czasu niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszy się strefa Centrum, wraz z Centralnym Obszarem Biznesu (COB) oraz Służewiec. W I kw. 2024 r. najwięcej, bo blisko 36% całkowitego wolumenu transakcji najmu, dotyczyło właśnie budynków zlokalizowanych w strefach centralnych stolicy. Na kolejnym miejscu znalazł się korytarz Służewiec, gdzie w okresie od stycznia do końca marca podpisano ponad 25 300 m kw. umów najmu, co stanowiło ponad 18% wszystkich zawartych w stolicy umów.

Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m²)	TYP UMOWY
1	Poufny	Vector+	Północ	6 000	odnowienie
2	Poufny	International Business Center A	Centrum Południe	4 000	odnowienie
3	Urząd Pracy m. st. Warszawy	Renaissance Plaza	Zachód	3 700	nowa
4	Konica Minolta	The Park 7	Korytarz Jerozolimskie	3 000	odnowienie
5	Samsung	myHive Warsaw Spire	Centrum Zachód	2 900	ekspansja

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto 2018 – 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

I kw. 2024

AUTOR

Klaudia Okoń

Starsza Konsultantka
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Starsza 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

Starszy Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Starszy 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