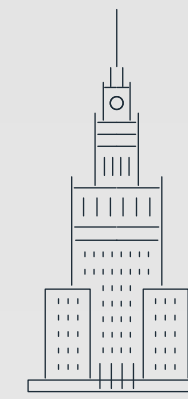


# AT A GLANCE

## III kw. 2024

# RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



## Wskaźniki ekonomiczne – Warszawa

	<b>Populacja</b> (grudzień 2023 r.)	1,86 mln
	<b>Stopa bezrobocia</b> (sierpień 2024 r.)	1,5%
	<b>Przeciętne wynagrodzenie</b> PLN brutto (sierpień 2024 r.)	9 875
	<b>Liczba studentów</b> (rok akademicki 2023/2024 r.)	261 300
	<b>Liczba uczelni</b> (rok akademicki 2023/2024 r.)	63

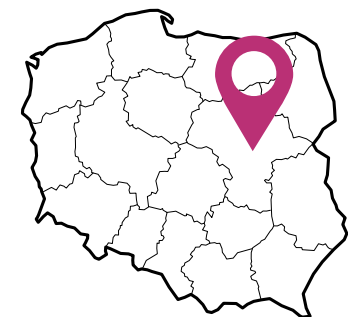
Źródło: Urząd Statystyczny Warszawa, GUS

## Kluczowe informacje

- Stabilny popyt brutto na powierzchnie biurowe
- Wzrost zainteresowania najemców biurami w budowie
- Rekordowa transakcja Santander w The Bridge
- Właściciele obiektów modernizują starsze biurowce w Warszawie
- Poziom pustostanów w trendzie spadkowym



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



**6,26 mln m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

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

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

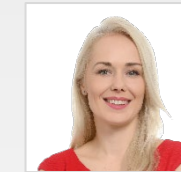
**11,2 tys. m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ III kw.

**10,7%**   
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**176,1 tys. m<sup>2</sup>**   
POPYT BRUTTO III kw.  
+3,0% r/r

\* obejmuje również przebudowy obiektów

## Komentarz eksperta



**Małgorzata Fibakiewicz**

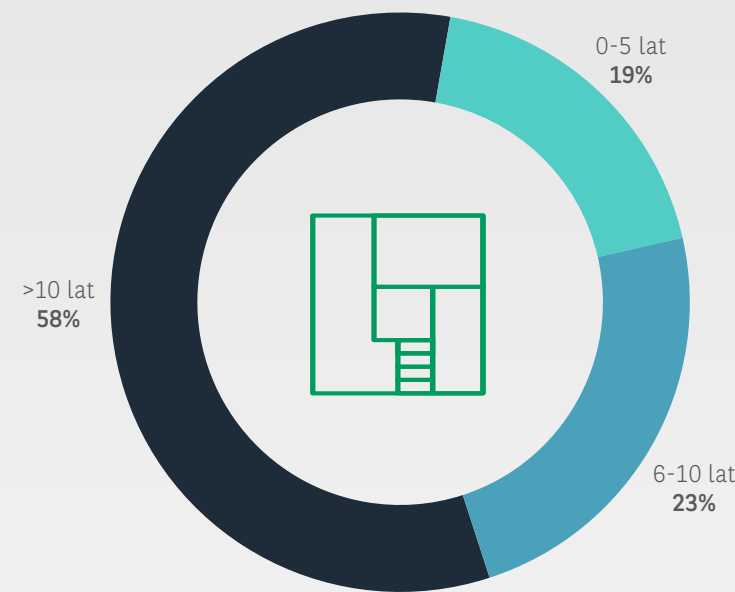
Starsza Dyrektorka Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych  
BNP Paribas Real Estate Poland

## Trzeci kwartał 2024 r. na rynku biurowym w Warszawie

W III kwartale 2024 popyt brutto na powierzchnie biurowe w stolicy sięgnął 176,1 tys. m kw., a największą jego część stanowiły nowe umowy, które objęły 56 % wynajętej w tym okresie powierzchni biurowej. W ostatnim kwartale podpisano umowy przednajmu na ok. 38,6 tys. m kw., co stanowiło 22% wszystkich umów brutto zawartych na rynku biurowym w Warszawie. Spośród pięciu największych transakcji kwartału dwie to właśnie transakcje przednajmu. Dobry wynik umów przednajmu zarejestrowany w trzecim kwartale roku sprawił, że ich udział w całkowitym popycie od początku roku do końca września wyniósł 9%. Jest to pozytywny sygnał dla rynku. Zainteresowanie biurami w Warszawie, jakie obserwujemy od początku 2024 roku, nie odbiega od wartości zarejestrowanych w tym samym okresie rok wcześniej. Od stycznia do września popyt na powierzchnie biurowe w Warszawie osiągnął wartość 492,2 tys. m kw., a więc niemal tyle samo co w tym samym okresie w 2023 roku. Największy udział w strukturze najmu miały renegotjacje umów, stanowiące 43 %, na drugim miejscu znalazły się nowe kontrakty, które objęły ponad jedną trzecią popytu.



### Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku



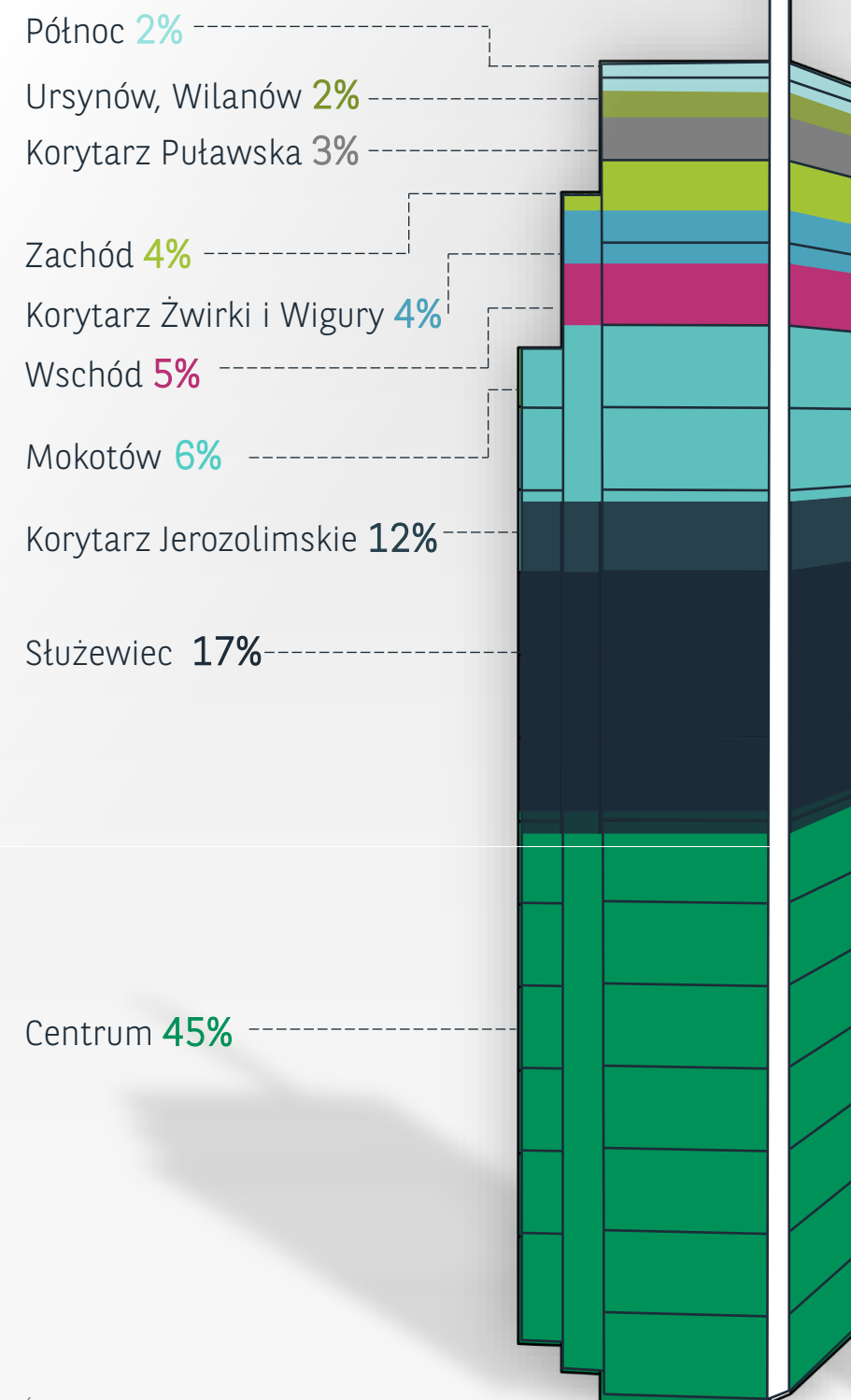
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Budynki biurowe oddane do użytkowania III kw. 2024 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER
1 Viridis B	Korytarz Puławska	7 000	Polkomtel
2 Bohema Offices D	Wschód	2 594	AFI Europe
3 Bohema Offices E	Wschód	1 652	AFI Europe

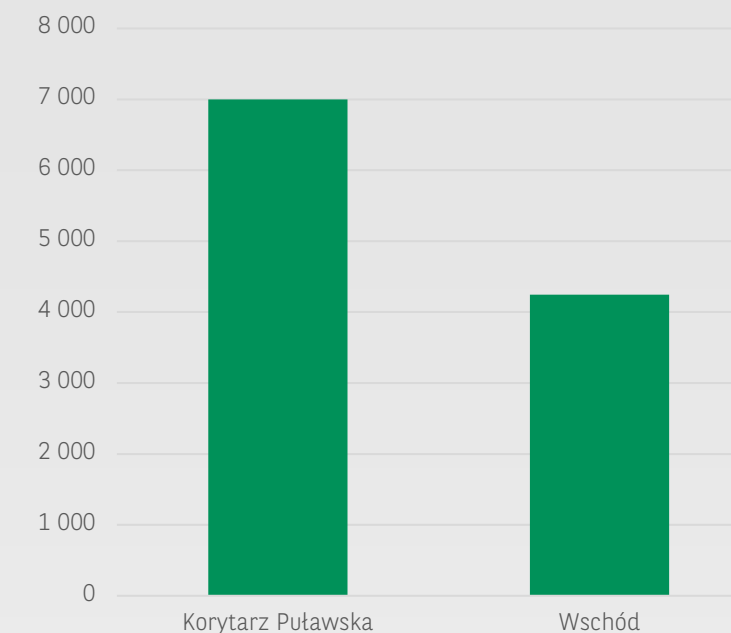
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy III kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

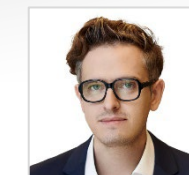
### Nowa podaż III kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W III kwartale 2024 roku na stołeczny rynek dostarczono jedynie 11 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej w ramach trzech projektów – Viridis B w strefie Korytarz Puławska oraz Bohema Offices D i E w strefie Wschód. Oznacza to, że od początku 2024 roku stołeczny rynek biurowy powiększył swoje zasoby jedynie o 75 tys. m kw. powierzchni, w ramach ośmiu projektów. To niewiele, ale wciąż więcej niż w całym 2023 r., gdzie na rynek trafiło niewiele ponad 60 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej.

### Komentarz eksperta zewnętrznego



**Jan Pawlik**  
Workplace Management Dyrektor  
ISS Facility Management

### Rosnące koszty fit-out – nowe wyzwanie

Oczekujemy bardziej pragmatycznego podejścia do fit-out, wynikającego ze wzrostu kosztów, świadomości wymogów ESG oraz wydłużenia okresów najmu. Już na etapie analizy nieruchomości warto uwzględnić istniejący układ przestrzenny, standard akustyczny ścian i przeszkleń oraz stan instalacji HVAC. Należy też ocenić energochłonność, źródła zasilania oraz całkowitą emisyjność – zarówno w trakcie realizacji projektu, jak i późniejszego utrzymania. Mimo że nowe budynki charakteryzują się wyższą efektywnością energetyczną, ich realizacja generuje znaczne emisje. Kluczowe staje się również szczegółowe przeglądanie zapisów umownych dotyczących ESG oraz standardów wykończenia, gdyż nie wszystkie innowacje przynoszą bezpośrednie korzyści najemcy. W przypadku dłuższych umów trwałość i pochodzenie materiałów nabierają szczególnego znaczenia – lokalne, recyklingowane komponenty pozwalają na obniżenie śladu węglowego.

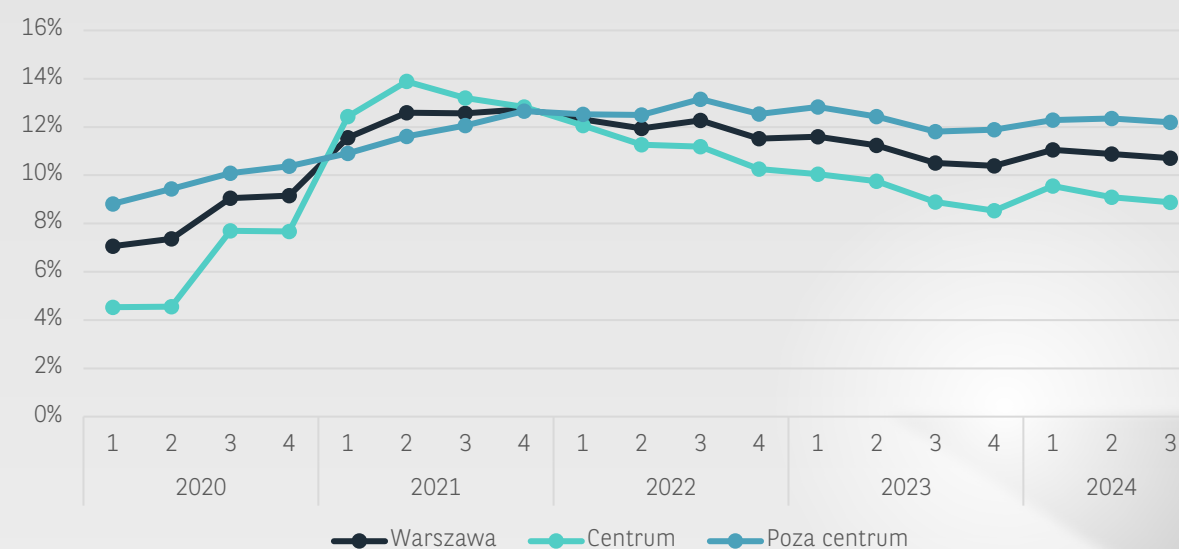
Na koniec III kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 10,7% (spadek o 0,2 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz wzrost o 0,1 pp. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2023 roku). Dostępność powierzchni biurowej wyniosła 670 700 m kw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów wyniósł 8,9%, natomiast poza centrum osiągnął wielkość 12,2%. Po raz kolejny przewaga popytu nad nową podażą wpłynęła na niewielki spadek wskaźnika pustostanów w tym kwartale. Niezmiennie najwięcej pustostanów znajduje się na Służewcu (19,7%), a najmniej w strefie Północ (4,6%). Prognozy wskaźnika pustostanów wskazują, że po okresie wzrostu w 2023 r. w nadchodzących kwartałach można spodziewać się dalszych spadków wolumenu wolnych powierzchni biurowych. Sprzyjać temu będzie spowolnienie aktywności deweloperskiej, które pozwoli na absorpcję już istniejących powierzchni biurowych. Mniejsza podaż powierzchni w najlepszych lokalizacjach zachęca deweloperów do wznowienia prac nad projektami, które do tej pory były zawieszane, czego przykładem jest wspólny projekt Ghelamco i PKP przy Dworcu Gdańskim.

## Wskaźnik pustostanów



## AT A GLANCE III kw. 2024

III kwartał: 10,7% Warszawa średnia, 8,9% Centrum, 12,2% Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Czynsze

- Czynsz typu „Prime”: 30 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek\*:

21,10-22,10 EUR



0-5 lat

17,60-17,90 EUR



6-10 lat

14,90-15,40 EUR



>10 lat

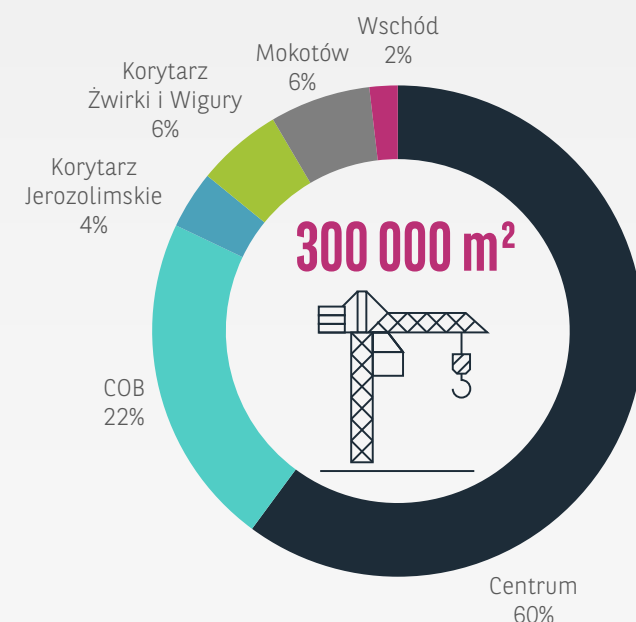
W III kw. 2024 roku wywoławcze stawki czynszu za powierzchnię biurową w Warszawie pozostały stabilne. Wyjściowe czynsze w strefach centralnych kształtowały się w przedziale od 18,00 do 27,00 EUR/m kw./miesiąc, jednak w najlepszych budynkach biurowych czynsze mogą znacznie przekraczać ten poziom. W strefach poza centralnych czynsze wywoławcze mieściły się w przedziale od 10,00 do 17,00 EUR/m kw./miesiąc. Stawki opłat eksploatacyjnych pozostały również na stabilnym poziomie względem poprzedniego kwartału i w III kw. 2024 roku wyniosły od 18,00 do 38,00 PLN/m kw./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)

Na koniec III kw. 2024 r. na warszawskim rynku biurowym w budowie znajdowało się ponad 300 tys. m kw. nowej powierzchni biurowej, która obejmowała zarówno nowe projekty, jak i modernizacje starszych obiektów. Zdecydowana większość realizowanej powierzchni biurowej (ponad 80%) zlokalizowana jest w Centrum, wraz z COB, a w szczególności w dzielnicy Wola, w okolicach ronda Daszyńskiego. Do końca 2024 r. planowane jest oddanie do użytkowania jeszcze jednego budynku biurowego – The Form, o powierzchni biurowej 28,5 tys. m kw., którego inwestorem jest Lincoln Property. O ile plany inwestycyjne nie ulegną zmianie, w 2025 r. warszawski rynek biurowy powiększy się o ponad 105 tys. m kw. powierzchni, a w 2026 r. na rynek trafi dodatkowe 38 tys. m kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## 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	IV kw. 2025
2	Upper One	COB	35 500	Strabag	IV kw. 2026
3	Office House	Centrum Zachód	31 100	Echo Inv.	IV kw. 2025
4	V-Tower	COB	30 800	Cornerstone	II kw. 2025
5	The Form	Centrum Zachód	28 500	Lincoln Property	IV kw. 2024

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



**Dorota Mielke**

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

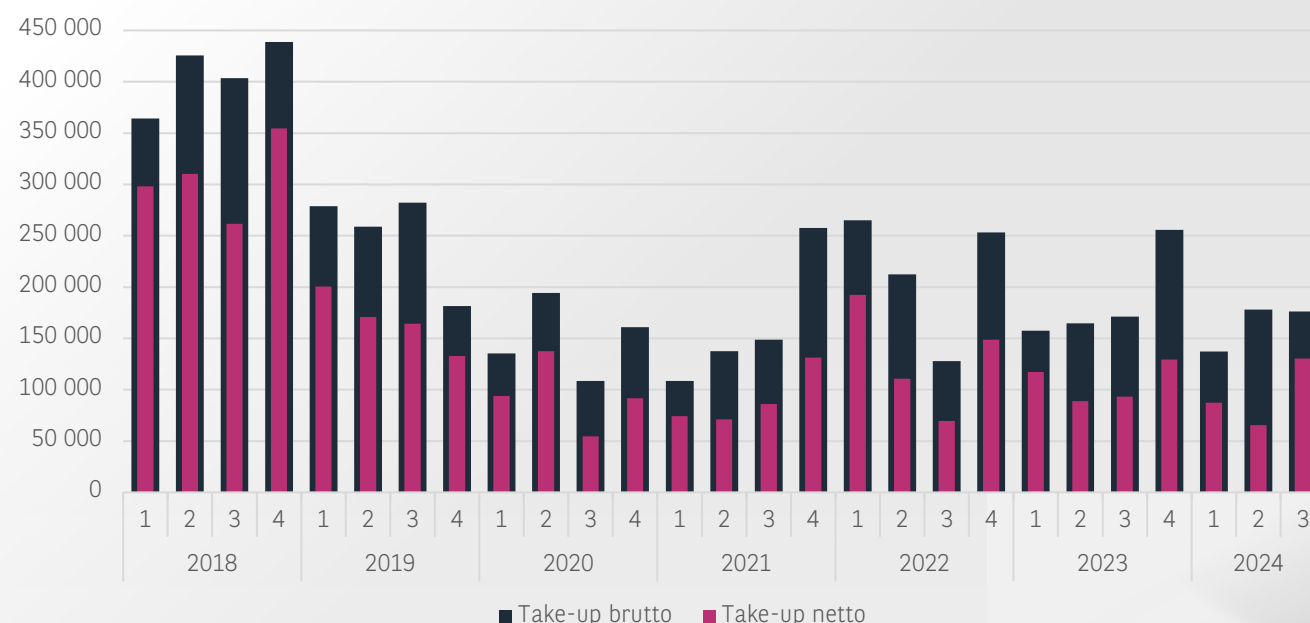
## Czy to koniec ery pracy zdalnej?

Według raportu „KPMG 2024 CEO Outlook”, w którym przebadano 1 300 dyrektorów generalnych na całym świecie wynika, że ponad 80% z nich spodziewa się pełnego powrotu do biura w ciągu trzech lat (w porównaniu do 63% deklarowanych w 2023 r.). Na dobre proces zachęcenia ludzi do powrotu do biur zaczął się od USA, w roku 2022. Do chwili obecnej powrót do biur w pełnym wymiarze pięciu dni w tygodniu zarządziły m.in. Boeing, Goldman Sachs, Tesla czy UPS, a przez kilka dni w tygodniu do biur przychodzić muszą już pracownicy większości dużych firm, w tym Amazona, Apple'a, Mety, a nawet Zooma. Wielu przedsiębiorców uznaje, że obecność pracowników na miejscu polepszy wyniki firmy. Jednak entuzjazm pracowników do powrotu do biura jest znacznie mniejszy. Dzisiejsi pracownicy od środowiska pracy oczekują przede wszystkim elastyczności i chcą pracować na własnych warunkach. Nie oznacza to jednak, że domagają się wiecznego home office, doceniają też wartość pracy z biura. Pragną jednak mieć autonomię w wyborze miejsca do pracy, które jest dla nich najlepsze oraz pozwala na większą efektywność. Pracodawcy, którzy wezmą te oczekiwania pod uwagę, mogą liczyć na większą lojalność i zaangażowanie ze strony pracownika.

W III kwartale 2024 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął poziom 176 100 m kw. Największym zainteresowaniem najemców w tym okresie cieszyły się strefy: Centrum, Służewiec oraz Korytarz Jerozolimskie. W okresie od początku lipca do końca września 2024 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom – 56%, renegotjacje wyniosły 26%, powierzchnie wynajęte na użytek własny właściciela 11%, a ekspansje 7%. Spośród pięciu największych umów najmu dwie to transakcje przednajmu, zawarte w centrum. W III kwartale najwięcej powierzchni w stolicy wynajęł sektor usług dla biznesu, odpowiedzialny za jedną czwartą całego popytu. Na drugim miejscu znalazły się usługi finansowe, które zajęły 18% powierzchni. Na ten wynik złożyło się zawarcie największej pod względem metrażu umowy przez bank Santander, obejmującej 24,5 tys. m kw. To rekordowa, pod względem wielkości, transakcja najmu powierzchni biurowej nierejestrowana w Polsce od 2022 roku.

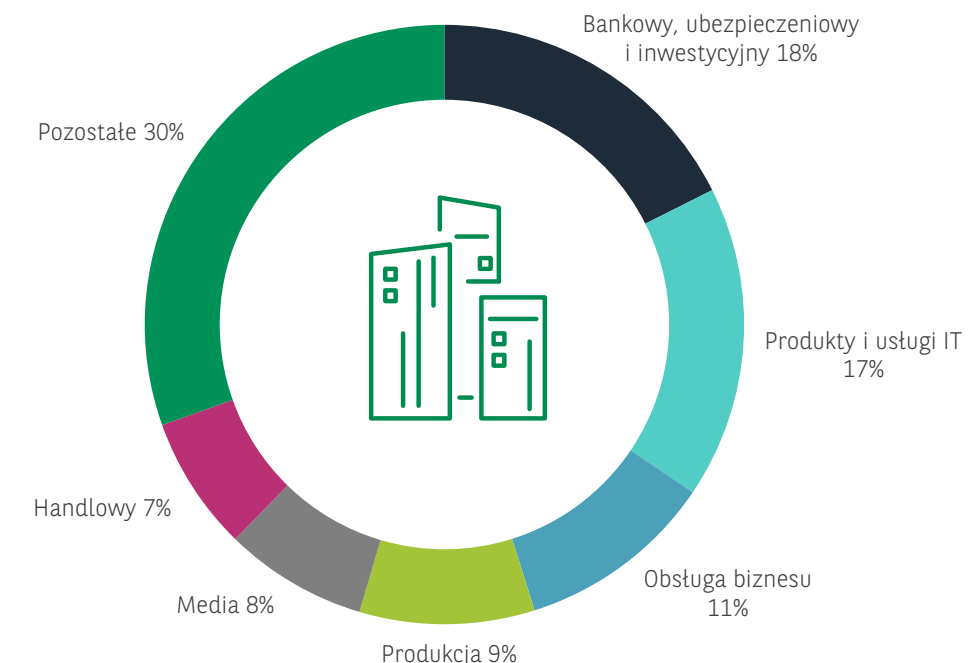
## Popyt brutto & netto

## AT A GLANCE III kw. 2024



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Struktura popytu brutto według sektorów III kw. 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Popyt brutto w podziale na strefy III kw.



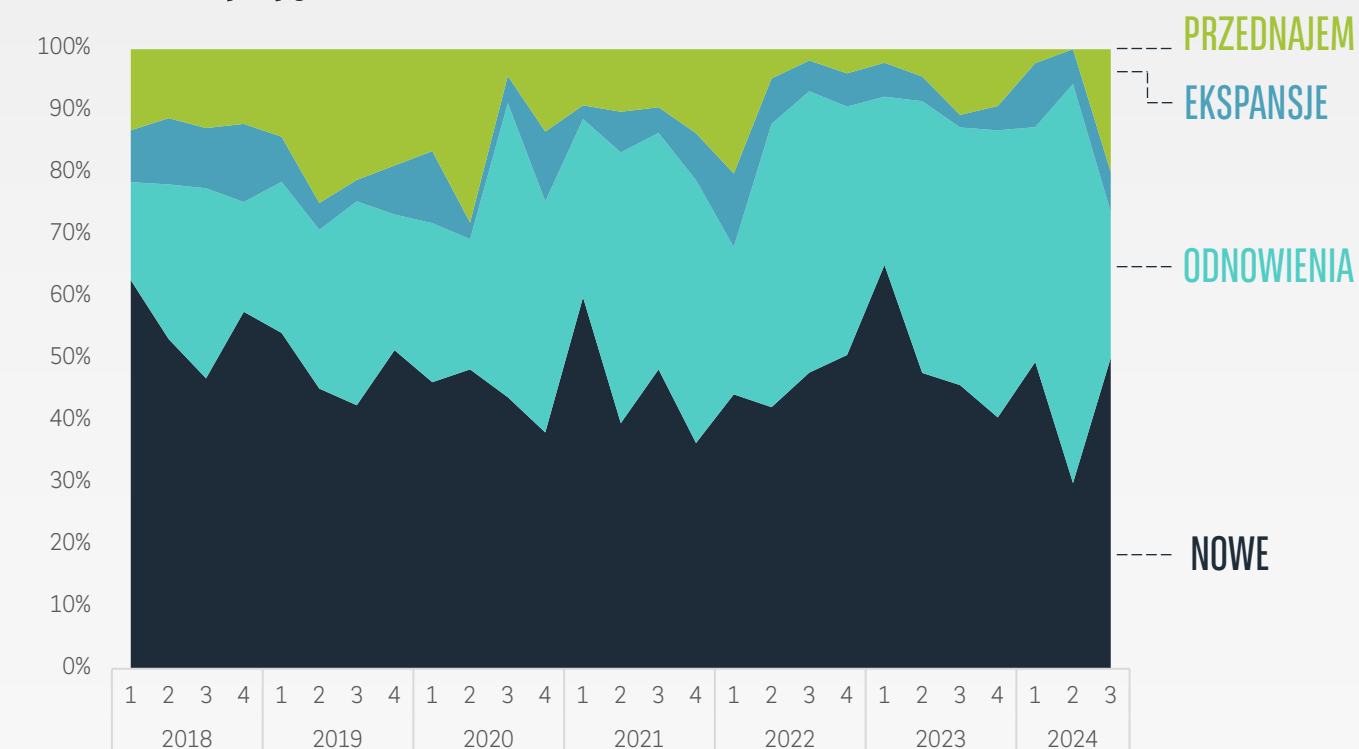
Od dłuższego czasu niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszy się strefa Centrum, wraz z Centralnym Obszarem Biznesu (COB) oraz Służewiec. W III kw. 2024 r. najwięcej, bo blisko 50% całkowitego wolumenu transakcji najmu, dotyczyło właśnie budynków zlokalizowanych w strefach centralnych stolicy. Na drugim miejscu znalazł się Służewiec, gdzie w okresie od kwietnia do końca czerwca podpisano prawie 32 tys. m kw. umów najmu, co stanowiło ponad 18% wszystkich zawartych w stolicy umów. Na kolejnym miejscu znalazł się korytarz Jerozolimskie, gdzie wynajęto prawie 25 tys. m kw. powierzchni (14% umów podpisanych w III kw.).

## Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m <sup>2</sup> )	TYP UMOWY
1	Santander Bank	The Bridge	Centrum Zachód	24 500	przednajem
2	Netflix	Office House	Centrum Zachód	10 000	przednajem
3	Gpoland	Dom Beta	Służewiec	8100	potrzeby własne właściciela budynku
4	Viridis B	Polkomtel	Korytarz Puławska	7000	potrzeby własne właściciela budynku
5	X20	InPost	Mokotów	4600	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Struktura popytu brutto kwartalnie w latach 2018 – 2024 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



# AT A GLANCE

## III kw. 2024

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

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

### KONTAKTY

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Starsza 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

Starszy 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

Starszy 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)