

At a glance **II kw. 2018**

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W WARSZAWIE

**5,4 mln m²**CAŁKOWITE ZASOBY
POWIERZCHNI
BIUROWEJ**150 000 m²**PODAŻ POWIERZCHNI
BIUROWEJ**163 500**POPYT NETTO NA
POWIERZCHNIĘ
BIUROWĄ**11,00%**WSPÓŁCZYNNIK
POWIERZCHNI
NIEWYNAJĘTEJ**20 - 22 €**CZYNsze TYPU
"PRIME" (m²/mies.)***ok. 1 500 m²**ŚREDNIA WIELKOŚĆ
WYNAJĘTEJ
POWIERZCHNI**740 000 m²**POWIERZCHNIA
BIUROWA W BUDOWIE

Rynek nadal na najwyższym biegu

W I poł. 2018 r. popyt netto, obejmujący nowe umowy i powiększenia dotychczas zajmowanej powierzchni, osiągnął rekordowy wynik ponad 320 000 m kw. powierzchni biurowej. W kolejnych miesiącach br. spodziewana jest kontynuacja tej pozytywnej tendencji, a w rezultacie uzyskanie wyniku całorocznego zbliżonego, bądź nawet przekraczającego, rekordowo wysoki w ostatniej dekadzie popyt odnotowany w 2015 r.

W poszukiwaniu nowej powierzchni biurowej najemcy koncentrują się na centralnych strefach stolicy.

Z drugiej strony również rejon Mokotowa, niewątpliwie borykający się z problemem zjawiska pustostanów, może pochwalić się stosunkowo niezłym wynikiem.

NOWA PODAŻ

OGRANICZONY WOLUMEN, SZYBKA ABSORPCJA

W II kw. br. nowa podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła ok. 150 000 m kw., co wraz z 23 700 m kw. oddanymi do użytkowania w okresie styczeń – marzec stanowi ok. 2/3 wolumenu nowej powierzchni przewidzianego na cały 2018 r.

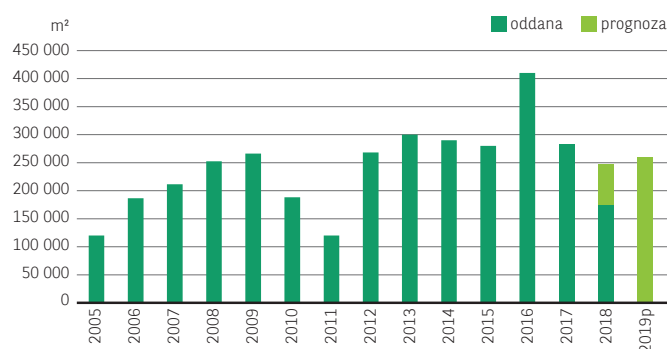
Niemal 60% nowej powierzchni przypadło na strefę centralną, gdzie oddano do użytkowania m.in. Proximo II, Spark C, komponent biurowy w ramach obiektu wielofunkcyjnego CEDET, Nowogrodzka Square, Centrum Marszałkowska w miejscu dawnego domu towarowego Sezam oraz dwa budynki w ramach kompleksu biurowo-mieszkalno-handlowego EC Powiśle.

Na koniec I poł. 2018 r. wielkość zasobów powierzchni najmu w Warszawie przekroczyła 5,4 mln m kw. Największa pod względem ilości powierzchni biurowej jest Strefa Centrum, w której zlokalizowane jest 39% obecnych zasobów. Najszybciej rozwija się podstrefa Centrum-Zachód, która zyskała wysoką popularność dzięki bliskości ścisłego centrum i dobrej komunikacji publicznej zapewnionej przez tramwaje i rozbudowywaną II linię metra.

Dzięki wysokiemu popytowi ze strony najemców, średni poziom wynajęcia obiektów dostarczonych na rynek w 2 kw. br. osiągnął wysoki poziom ponad 70%, a niektóre z nich, jak np. Proximo II czy Cedet, w momencie oddania do użytkowania miały zapewnionych najemców na całość powierzchni.

Warto podkreślić, że obecnie obserwujemy początek zjawiska zmiany przeznaczenia starszych budynków z funkcji biurowej na inne użyteczności komercyjne, bądź nawet wyburzania starych nanieień i zmiany sposobu zagospodarowania lokalizacji. W efekcie pewna wielkość powierzchni będzie w kolejnych latach wykluczana z zasobów biurowych, a zastąpią ją bardziej nowoczesne projekty w dogodniejszych lokalizacjach.

Roczna podaż powierzchni biurowych w Warszawie



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

PLANOWANA PODAŻ

ZNACZĄCY WZROST STREFY CENTRUM ZACHÓD

Na koniec czerwca 2018 r. na etapie budowy znajdowało się ok. 750 000 m kw., z czego prawie połowa zostanie dostarczona na rynek w ciągu następnych 18 miesięcy.

Największy rozwój nastąpi w strefie Centrum, w której dostarczone zostanie aż 80% obecnie budowanych zasobów. Szczególnie wysoka aktywność deweloperów obserwowana jest w bliskiej okolicy Ronda Daszyńskiego w strefie Centrum – Zachód, gdzie obecnie w trakcie realizacji jest ok. 290 000 m kw., a kolejne projekty są w trakcie przygotowywania.

Zainteresowaniem deweloperów nadal cieszy się druga pod względem wielkości zasobów biurowych strefa Mokotów, skupiająca obecnie ok. 26,0% powierzchni. Jednak możliwości absorpcji nowej powierzchni w tym regionie, zwłaszcza w wysoce nasyconej podstrefie Służewiec, są zdecydowanie ograniczone, stąd niski poziom realizowanej podaży. Obecnie realizowane projekty usytuowane są zazwyczaj poza przeżywającą kryzys popytu podstrefą Służewiec.

Najmniejsza ilość nowych inwestycji przewidziana jest dla stref pozacentralnych niebędących wykształconymi regionami biurowymi.

POPYT PRZEWYŻSZA NOWĄ PODAŻ

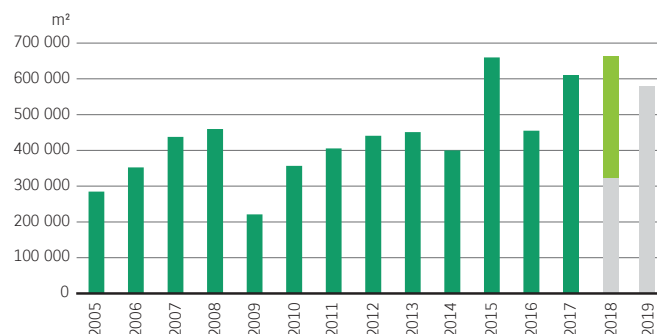
Dużym zainteresowaniem najemców cieszy się zapewniająca prestiżowe lokalizacje strefa Centrum, która oferuje zadowalający wybór opcji dzięki nowym obiektom powstającym zarówno w Centralnym Obszarze Biznesu, jak i na jej zachodnim obrzeżu. W I poł. 2018 r. popyt netto na powierzchnię w regionie centralnym stanowił 54% całego popytu netto zarejestrowanego w stolicy, z czego prawie połowa przypadła na COB.

Z drugiej strony uwagę najemców przyciąga nadal Mokotów, odpowiadający za ok. 22% popytu brutto. Strefa Mokotów oferuje największy wybór powierzchni, dla których można wynegocjować najbardziej elastyczne komercyjnie warunki najmu. W rezultacie wielu najemców chętnie przedłuża dotychczasowe umowy najmu lub wynajmuje dodatkową powierzchnię.

Z najniższym zainteresowaniem najemców spotykają się najstabilniej wykształcone strefy pozacentralne (Zachód, Północ, Wschód, Wilanów i Ursynów, Korytarz Puławska), w których w sumie zrealizowano jedynie ok. 12% popytu netto.

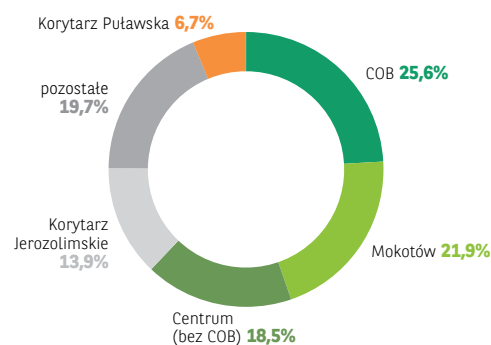
Warto podkreślić, że mimo nadal dość wysokiej stopy pustostanów, znalezienie powierzchni powyżej 5 000 m kw. o parametrach odpowiadających wszystkim wymaganiom najemcy stanowi duże wyzwanie.

Roczny popyt netto na powierzchnie biurowe w Warszawie



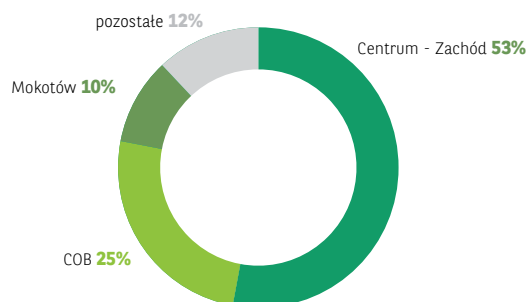
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Popyt w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate

Powierzchnia w budowie w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

CHWILOWY WZROST, W PERSPEKTYWIE KONTYNUACJA TRENDU SPADKOWEGO

W II kw. 2018 r. oddano do użytkowania znaczącą wielkość nowych zasobów, co wpłynęło na wzrost średniego wskaźnika powierzchni niewynajętej w Warszawie. Wzrost ten jednak był marginalny, poniżej 0,5 punktu procentowego, i nie jest spodziewana jego kontynuacja w następnych kwartałach. W kolejnych miesiącach, dzięki pozytywnej kombinacji ograniczonej nowej podaży i spodziewanego wysokiego popytu, stopa pustostanów obecnie wynosząca ok. 11% będzie dalej spadała. Dopiero w perspektywie następnych 24 miesięcy, gdy nastąpi kumulacja wprowadzenia na rynek dużych obiektów biurowych w strefie centralnej, możliwy jest istotny wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej.

W ciągu II kw. br. nastąpił nieznaczny wzrost stopy pustostanów w centralnej części Warszawy, obecnie osiągnął prawie 8%. Natomiast wszystkie rejony poza Centrum, z wyjątkiem Mokotowa, odnotowały poprawę wskaźnika wynajęcia.

W strefie Mokotów, gdzie współczynnik pustostanów wzrósł o ok. 2 p.p. w pierwszej połowie 2018 r., trudno oczekiwać odwrócenia negatywnego trendu. Problem ten dotyczy szczególnie podstrefy Służewiec, gdzie obecnie ok. 19,5 % powierzchni pozostaje bez najemców, w dużej mierze za sprawą wysokiego poziomu pustostanów w starszych budynkach o niższym standardzie powierzchni.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, II KW. 2018



ok. 11,0% →
WARSZAWA - ŚREDNIA

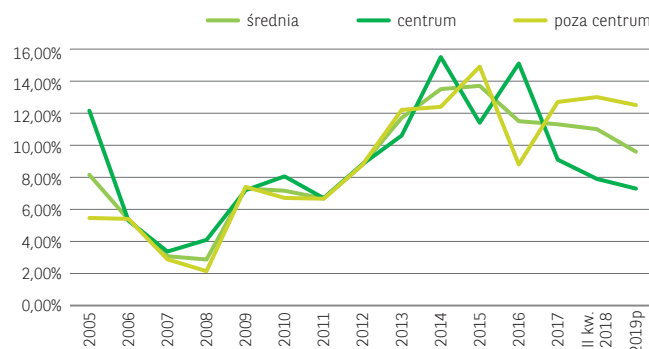


ok. 7,9% →
CENTRUM



ok. 13,0% →
POZA CENTRUM

Wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

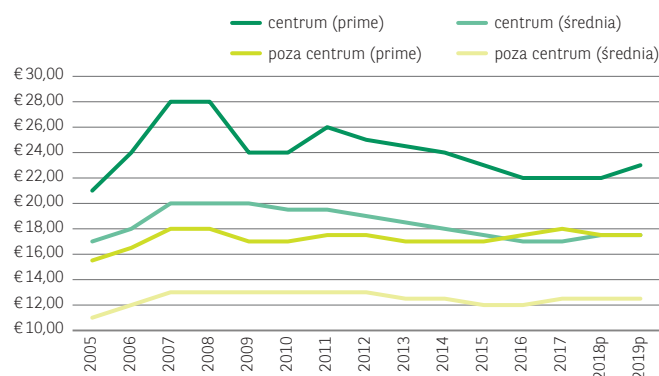
STAWKI CZYNSZU

STABILNE DLA NAJLEPSZYCH LOKALIZACJI, ZMIANY INNYCH SKŁADNIKÓW KOSZTOWYCH

Poziom bazowych stawek czynszu dla najwyższej jakości aktywów w centrum miasta nie uległ zmianie i nadal mieści się pomiędzy 20,00 a 22,00 euro za m kw./m-c. Nieznaczny wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętej w strefie centralnej, będący krótkotrwałym efektem wyższej podaży, nie wpłynie na zmianę warunków czynszowych.

Ograniczenie nowej podaży w II poł. br. oraz ograniczona wielkość nowej powierzchni przewidziana na 2019 r. przełożą się natomiast na wzmocnienie pozycji negocjacyjnej wynajmujących i powrót rynku do poziomu równowagi najemca – wynajmujący. Po okresie dyktowania warunków przez najemców nie jest jednak spodziewany skokowy wzrost bazowych stawek czynszu w najlepszych obiektach. Natomiast zachęty dla najemców w postaci okresu zwolnienia z czynszu czy dodatkowych nakładów na wyposażenie powierzchni będą ulegać stopniowej optymalizacji. Sytuacja ta może być widoczna zwłaszcza w nowych budynkach, których właściciele muszą zbalansować obserwowany ostatnio istotny wzrost kosztów budowy i wyposażenia powierzchni biurowych.

Stawki czynszów za m kw./miesiąc



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Największe budynki biurowe oddane do użytku w ciągu ostatnich 12 miesięcy

Budynek	Pow. najmu (m kw.)	Strefa	Data otwarcia	Deweloper
West Station II	35 000	Korytarz Jerozolimskie	III kw. 2017	HB Reavis
D48	23 500	Mokotów	III kw. 2017	Penta Investments
Bobrowiecka 8	22 000	Mokotów	IV kw. 2017	Spectra Development
Proximo II	19 900	Centrum - Zachód	II kw. 2018	Hines
Generation Park X I	19 500	Centrum - Zachód	IV kw. 2017	Skanska
Equator IV	19 200	Korytarz Jerozolimskie	II kw. 2018	Karimpol
Koneser Centrum Praskie H,O,P	17 300	Wschód	II kw. 2018	BBI Development
Graffit	16 600	Mokotów	I kw. 2018	Hines
Wronia 31	15 100	Centrum - Zachód	III kw. 2017	Ghelamco
Cedet	14 300	COB	II kw. 2018	Immobel
Centrum Marszałkowska	13 100	COB	II kw. 2018	BBI Development
Spark C	11 400	Centrum - Zachód	II kw. 2018	Skanska
The Park 5	11 400	Korytarz Jerozolimskie	II kw. 2018	White Star
Nowogrodzka Square	10 900	COB	II kw. 2018	Yareal
EC Powiśle B5	10 000	Centrum - Wschód	II kw. 2018	White Star
Praga 306	10 000	Wschód	IV kw. 2017	White Star

Source: BNP Paribas Real Estate

Największe budynki biurowe w przygotowaniu, 2018-2020

Budynek	Pow. biurowa (m kw.)	Strefa	Planowane otwarcie	Deweloper
Varso	130 000	COB	2019-2020	HB Reavis
The Warsaw Hub	76 000	Centrum - Zachód	2020	Ghelamco
Mennica Legacy	61 000	Centrum - Zachód	2018-2019	Golub GetHouse
Skyliner	44 000	Centrum - Zachód	2020	Karimpol
Spinnaker Tower	40 000	Centrum - Zachód	2020	Ghelamco
ArtNorblin	40 000	Centrum - Zachód	2020	Capital Park
Widok Towers	32 000	COB	2020	S+B / Commerzreal
DSV HQ	30 000	Służewiec	2020	DSV
Business Liner	28 000	Mokotów	2020	Universale International

Source: BNP Paribas Real Estate

Największe transakcje najmu, I poł. 2018

Najemca	Sektor	Budynek	Strefa	Pow. wynajęta (m kw.)	Rodzaj umowy
unknown	n/a	Piękna 2.0	Centrum	14 800	nowa
CiC	IT	Varso II	COB	13 500	Przednajem
PLL LOT	Transport	PLL LOT HQ	Korytarz Żwirki i Wigury	11 900	odnowienie
Ad Pilot	BS	Wolf Marszałkowska	COB	10 300	nowa
Bank Millenium	FIRE	Harmony Office Center	Mokotów	7 500	odnowienie
Skanska	Deweloper	Spark C	Centrum - Zachód	7 400	własna siedziba
Meet District	BS	The Warsaw Hub	Centrum	7 000	przednajem

FIRE - finanse, ubezpieczenia, nieruchomości, BS - usługi dla biznesu

Source: BNP Paribas Real Estate





COWORKING

Operatorzy powierzchni biurowych współdzielonych (tzw. coworking) wygenerowali w I poł. 2018 ok. 11% popytu netto, a powierzchnia biur tego typu w Warszawie osiągnęła prawie 130 000 m kw.

Debiut kolejnych operatorów potwierdza, że rynek Polski w tym wymiarze podąża za trendami obserwowanymi w Europie Zachodniej czy USA.



DOMINACJA STREFY CENTRALNEJ

Zarówno zainteresowanie deweloperów jak i najemców koncentruje się w centralnej części Warszawy. Rejony o najwyższej aktywności to COB i Centrum – Zachód. W kontekście problemów komunikacyjnych w stolicy i rekordowo niskiego bezrobocia, dostępność komunikacji publicznej jest kluczowym czynnikiem decyzyjnym.



NOWE UMOWY I EKSPANSJE NAPĘDZAJĄ POPYT

Popyt na powierzchnię biurową w wysokim stopniu generowany jest przez nowych najemców i firmy rozwijające swoją działalność, które poszukiwały lokalizacji bądź powiększały dotychczasowe siedziby. Podejmowaniu decyzji sprzyjała dość wysoka dostępność powierzchni i korzystne warunki najmu.



POWRÓT DO RÓWNOWAGI?

W rezultacie wysokiego poziomu popytu i ograniczenia nowej podaży przewidzianej na kolejne 18 miesięcy rynek powraca do stanu równowagi wynajmujący – najemca.

Skokowy wzrost stawek czynszu nie jest prognozowany, jednak inne składniki kosztowe ulegają optymalizacji. Również obserwowany wzrost kosztów konstrukcji nie pozostanie bez wpływu na koszty wynajęcia powierzchni.



Wronia 31, Warszawa, budynkiem zarządza BNP Paribas Real Estate

Źródło: biblioteka zdjęć BNP Paribas Real Estate.

STREFY

PÓŁNOC

PODAŻ	106 000 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	2,3%

ZACHÓD

PODAŻ	227 000 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	8,4%

KORYTARZ JEROZOLIMSKIE

PODAŻ	708 000 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	9,5%

KORYTARZ ŻWIRKI & WIGURY

PODAŻ	291 000 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	19,7%

KORYTARZ PUŁAWSKA

PODAŻ	202 500 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	8,5%

WSCHÓD

PODAŻ	233 000 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	8,9%

CENTRUM

PODAŻ	2 108 000 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	7,9%

MOKOTÓW

PODAŻ	1 407 000 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	17,0%

URSYNÓW, WILANÓW

PODAŻ	128 500 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	6,0%

CENTRUM

COB

PODAŻ	866 000 m ²
POW. W BUDOWIE	185 500 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	7,5%
% POPYTU NETTO	ok. 17%

CENTRUM ZACHÓD

PODAŻ	650 000
POW. W BUDOWIE	389 000 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	6,10%
% POPYTU NETTO	ok. 13%

CENTRUM POŁUDNIE

PODAŻ	301 000 m ²
POW. W BUDOWIE	7 800 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	14,10%
% POPYTU NETTO	ok. 6%

CENTRUM PÓŁNOC

PODAŻ	153 500 m ²
POW. W BUDOWIE	0
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	4,20%
% POPYTU NETTO	ok. 2%

CENTRUM WSCHÓD

PODAŻ	138 000 m ²
POW. W BUDOWIE	5 400 m ²
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	9,8%
% POPYTU NETTO	ok. 2%

KONTAKT



Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych
Tel. kom.: +48 608 650 045
malgorzata.fibakiewicz@bnpparibas.com



Adrian Bojczuk, MRICS

Zastępca Dyrektora, Dział Wynajmu
Powierzchni Biurowych
Tel. kom.: +48 608 650 043
adrian.bojczuk@bnpparibas.com

AUTOR



Patrycja Dzikowska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa,
Europa Środkowo-Wschodnia
Tel. kom.: +48 602 452 549
patrycja.dzikowska@bnpparibas.com

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.
al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl

Wszystkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, modyfikowanie lub wykorzystywanie treści niniejszej publikacji bez pisemnej zgody autorów jest zabronione na mocy przepisów obowiązującego prawa..



@BNPPRE_PL

www.realestate.bnpparibas.pl



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | INVESTMENT MANAGEMENT | PROPERTY MANAGEMENT | VALUATION | CONSULTING



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world