



**AT A GLANCE
Q2 2020**

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

- **Umowa najmu na rekordowo dużą powierzchnię – 46 500 m kw. w Generation Park Y dla PZU**
- **Covid-19 przyniósł renegecje umów najmu**
- **W wielu sektorach praca zdalna popularna w czasie pandemii i w kolejnych miesiącach**

SOLIDNA PODAŻ W II KWARTALE, KOLEJNE MIESIĄCE PRZYNIOSĄ NIEPEWNOŚĆ

W II kw. 2020 r. oddano do użytku 100 000 m kw. powierzchni, co stanowi ok. 62% powierzchni biurowej dostarczonej w całym 2019 r. Do końca roku rynek biurowy ma się powiększyć o kolejne ok. 219 000 m kw., o ile nie nastąpią znaczące opóźnienia harmonogramów prac i terminów oddania do użytku biurowców będących już w budowie.

W kryzysowym krajobrazie padł kolejny rekord na rynku warszawskim - Grupa PZU wynajęła 46 500 m kw. powierzchni biurowej, handlowo-usługowej i magazynowej w budynku Generation Park Y.

Popyt brutto w II kw. br. wyniósł ok. 195 000 m kw., co jest wynikiem znacznie lepszym niż w okresie styczeń-marzec, ale stanowi 74% wielkości uzyskanej w analogicznym okresie ubiegłego roku. Popyt netto

natomiast był niższy o ok. 20%. Odnowienia umów najmu, zwłaszcza w strefach Centrum, COB i Mokotów stanowiły ok. 31% popytu. Na koniec czerwca wskaźnik pustostanów odnotował niewielki wzrost - do 7,9% dla całej Warszawy i 5% dla rejonu centralnego.

Prognozowany po raz pierwszy od blisko 30 lat ujemny wzrost gospodarczy dla Polski i obserwowany wzrost bezrobocia nie pozostaną bez wpływu na rynek nieruchomości komercyjnych w kolejnych miesiącach. Na rynku obserwujemy obecnie istotny wzrost powierzchni biurowej do podnajmu. Dla wielu firm jest to efektywny sposób na szukanie oszczędności. W kolejnych kwartałach możemy spodziewać się zwiększonej ilości powierzchni oferowanej do podnajmu.

RYNEK BIUROWY W LICZBACH (II KWARTAŁ 2020)



5,69 mln m²

ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA



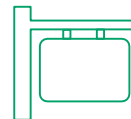
100 tys. m²

NOWA PODAŻ
II KW. 2020 R.



718 tys. m²

POWIERZCHNIA
W BUDOWIE



7,9%

ŚREDNI WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW



€24/m²/m-c

CZYNŚ BAZOWY
W NAJLEPSZYCH OBIEKTACH

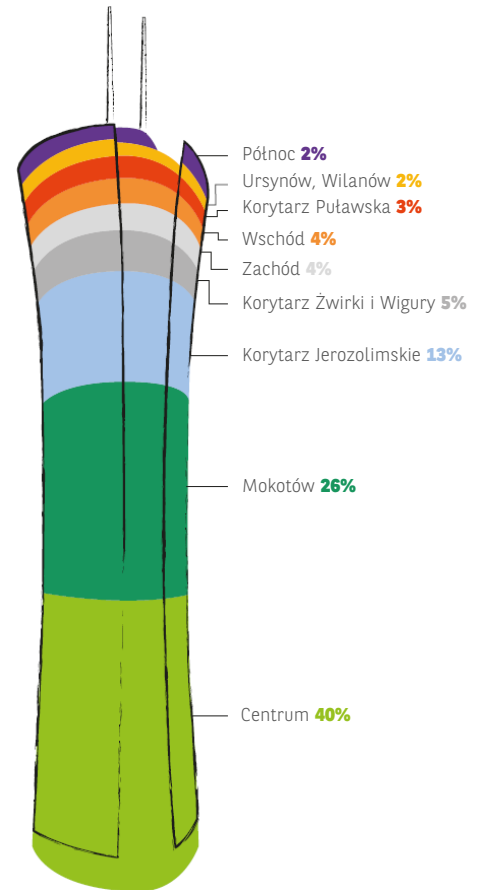
PODAŻ

W II kw. 2020 r. oddano do użytku 100 000 m kw. w czterech budynkach, co stanowi ok. 62% powierzchni biurowej oddanej do użytku w całym 2019 r. na rynku warszawskim. Na koniec czerwca wielkość zasobów powierzchni biurowej w Warszawie osiągnęła prawie 5,7 mln m kw. Największym obiektem oddanym do użytku w II kw. jest drugi biurowiec w kompleksie Varso Place (40 000 m kw.) Na rynek dostarczono także: Chmielna 89 (25 000 m kw.), biurowiec na potrzeby własne DSV (20 000 m kw.) oraz kolejną fazę kompleksu Browary Warszawskie – Biura przy Willi (15 000 m kw.).

Największa pod względem powierzchni jest Strefa Centrum, gdzie ulokowane jest ponad 40% istniejącego wolumenu. Obejmuje ona Centralny Obszar Biznesu (COB) oraz cztery podstrefy: Centrum – Północ, Centrum – Wschód, Centrum – Południe oraz Centrum – Zachód. Ta ostatnia jest zdecydowanie najszybciej rozwijającym się obszarem stolicy, a w ciągu najbliższych kilku miesięcy przybędzie w niej 175 000 m kw. nowej powierzchni. Centrum-Zachód stał się bardzo popularny wśród najemców, gdyż oferuje nowe powierzchnie biurowe o wysokim standardzie usytuowane blisko ścisłego centrum miasta i zapewniające dobry dostęp do komunikacji publicznej, w tym II linii metra będącej w trakcie rozbudowy.

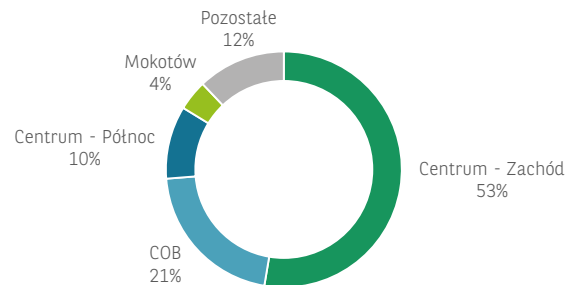
Drugą pod względem wielkości zasobów jest strefa Mokotów, obejmująca ponad 26% powierzchni biurowej stolicy, z czego zdecydowana większość zlokalizowana jest w podstrefie Służewiec. Region ten stoi przed trudnym wyzwaniem, jakim jest zatrzymanie obecnych najemców i przyciągnięcie kolejnych. Pomóc ma w tym szereg inwestycji komunikacyjnych oraz zerwanie z dominującą w tym obszarze funkcją biurową, dzięki nowym inwestycjom mieszkaniowym i hotelowym.

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIUROWA W PODZIALE NA STREFY



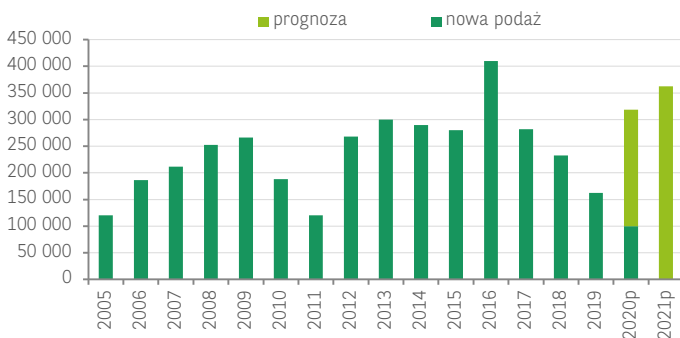
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

POWIERZCHNIA W BUDOWIE W PODZIALE NA STREFY (%)



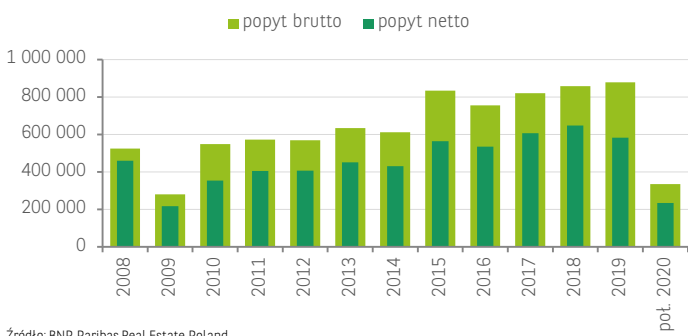
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

ROCZNA PODAŻ POWIERZCHNI BIUROWEJ W WARSZAWIE



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland
p - prognoza

ROCZNY POPYT NETTO NA POWIERZCHNIE BIUROWE W WARSZAWIE (m kw.)



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

POPYT

W II kw. 2020 r. całkowity popyt na powierzchnię biurową w Warszawie wyniósł 196 tys. m kw., z czego około 71% zostało wygenerowane przez popyt netto, obejmujący nowe umowy, ekspansje powierzchni oraz powierzchnie na potrzeby własne właściciela nieruchomości.

Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy: Centrum i Mokotów, które odpowiadały wspólnie za niemal 79% zrealizowanego popytu.

W strefie Centrum ok. 39% udziału w całkowitym wolumenie powierzchni wynajętej stanowił popyt netto.

Strefa Mokotów oferuje największy wybór możliwości, dla których można wynegocjować najbardziej elastyczne komercyjnie warunki najmu. W rezultacie wielu najemców chętnie przedłuża dotychczasowe umowy najmu (ok. 48% całkowitego popytu w strefie Mokotów) lub wynajmuje dodatkową powierzchnię.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Od pięciu lat wskaźnik powierzchni niewynajętej w Warszawie stopniowo się obniżał, by na koniec I kw. 2020 r. osiągnąć rekordowo niski poziom 7,5%. Na koniec czerwca pustostany nieznacznie wzrosły do 7,9%, co w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku jest wynikiem niższym o 0,6 p.p. W ciągu 12 miesięcy największa poprawa poziomu wynajęcia powierzchni biurowej nastąpiła w strefach Korytarz Puławska (spadek wakatów o 3,2 p.p.) i Korytarz Żwirki i Wigury (spadek o 3,8 p.p.). Natomiast w strefie Zachód obserwujemy pogorszenie poziomu wynajęcia powierzchni biurowej (wzrost wakatów o 2,6 p.p. w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku). Na wynik obszaru pozacentralnego największy wpływ ma nadal sytuacja w strefie Mokotów, gdzie przy dużym wolumenie powierzchni poziom wakatów jest wciąż wysoki (14,1%).

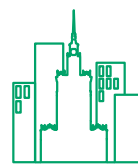
Zainteresowanie najemców traci zwłaszcza obiekty starsze, zazwyczaj niedogodnie usytuowane, wymagające znaczącej modernizacji albo zmiany ich przeznaczenia.

Biurowce oddane do użytku w II kw. br. są prawie całkowicie wynajęte. Pomimo obecnego kryzysu i spodziewanego dużego wolumenu nowej podaży w ciągu najbliższych 18 miesięcy, relatywnie wysoki poziom wynajęcia biurowców w budowie pozwala patrzeć optymistycznie na wzrost wolumenu pustostanów.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, II kw. 2020 r.



7,9%
WARSZAWA
- ŚREDNIA



5,0%
CENTRUM



9,8%
POZA
CENTRUM

STREFY

PÓŁNOC	
Pow. biurowa	120 200 m ²
Stopa pustostanów	7,8%
ZACHÓD	
Pow. biurowa	252 400 m ²
Stopa pustostanów	6,7%
WSCHÓD	
Pow. biurowa	235 100 m ²
Stopa pustostanów	8,6%
CENTRUM	
Pow. biurowa	2 271 400 m ²
Stopa pustostanów	5,0%
MOKOTÓW	
Pow. biurowa	1 457 700 m ²
Stopa pustostanów	14,1%
KORYTARZ JEROZOLIMSKIE	
Pow. biurowa	735 500 m ²
Stopa pustostanów	5,7%
KORYTARZ ŻWIRKI I WIGURY	
Pow. biurowa	296 300 m ²
Stopa pustostanów	8,0%
KORYTARZ PUŁAWSKA	
Pow. biurowa	192 600 m ²
Stopa pustostanów	4,8%
URSYNÓW, WILANÓW	
Pow. biurowa	126 600 m ²
Stopa pustostanów	5,6%



- CENTRUM**
- COB – CENTRALNY OBSZAR BIZNESU
- 1 – Centrum - Północ
- 2 – Centrum - Wschód
- 3 – Centrum - Południe
- 4 – Centrum - Zachód
- WSCHÓD**
- KORYTARZ JEROZOLIMSKIE**
- 5 – Górne
- 6 – Dolne
- MOKOTÓW**
- 7 – Stłużewiec
- PÓŁNOC**
- KORYTARZ PUŁAWSKA**
- URSYNÓW, WILANÓW**
- ZACHÓD**
- KORYTARZ ŻWIRKI I WIGURY**

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

NAJWIĘKSZE BUDYNKI BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W 2019 – II kw. 2020 r.

BUDYNEK	POW. BIUROWA (M KW.)	STREFA	DATA OTWARCIA	DEVELOPER
Varso 2	40 000	COB	II kw. 2020	HB Reavis
Chmielna 89	25 200	Centrum - Zachód	II kw. 2020	Cavatina
Wola Retro	24 500	Zachód	III kw. 2019	Develia
DSV HQ	20 000	Mokotów	II kw. 2020	FineTech Construction
Moje Miejsce B1	16 900	Mokotów	II kw. 2019	Echo Investment
Generation Park Z	17 300	Centrum - Zachód	III kw. 2019	Skanska
Spark B	15 700	Centrum - Zachód	I kw. 2019	Skanska

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

NAJWIĘKSZE BUDYNKI BIUROWE W BUDOWIE, 2020 – 2021

BUDYNEK	POW. BIUROWA (M KW.)	STREFA	PLANOWANE OTWARCIE	DEVELOPER
The Warsaw HUB (B, C)	78 000	Centrum - Zachód	2020	Ghelamco
Forest	72 000	Centrum - Północ	2021/2022	HB Reavis
Varso Tower	62 000	COB	2021	HB Reavis
Warsaw Unit	57 000	Centrum - Zachód	2021	Ghelamco
Mennica Legacy Tower	48 000	Centrum - Zachód	2020	Golub GetHouse
Skyliner	44 000	Centrum - Zachód	2021	Karimpol
Generation Park Y (Tower)	43 000	Centrum - Zachód	2021	Skanska Property Poland

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU, II kw. 2020 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (M KW.)	RODZAJ UMOWY
PZU	Generation Park Y	Centrum - Zachód	46 500	przednajem
DSV	DSV HQ	Mokotów	20 000	nowa
Poczta Polska	Domaniewska Office Hub	Mokotów	19 000	odnowa+ekspansja
BGK	Central Tower	COB	4200	nowa
StepStone Services	Tulipan House	Mokotów	4000	odnowa+ekspansja

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa
Europa Środkowo-Wschodnia
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

Patrycja Dzikowska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa
Europa Środkowo-Wschodnia
patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mikołaj Laskowski

Dyrektor Działu Powierzchni Biurowych
Europa Środkowo-Wschodnia
mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz

Dyrektor Zarządzający
Dyrektor ds. sektora biurowego & projektów strategicznych
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
Europa Środkowo-Wschodnia
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Europa Środkowo-Wschodnia
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
Europa Środkowo-Wschodnia
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.

a.l. 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.