

**AT A GLANCE
Q3 2020**

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE

- **Strefa Centrum – Zachód dynamicznie rośnie – m. in. 89 000 m kw. nowej powierzchni w kompleksie The Warsaw HUB.**
- **Praca zdalna rodzi pytanie o postrzeganie biura i jego przyszłą rolę.**
- **Wysoka nowa podaż wpłynęła na dynamikę wskaźnika wakatów.**

DUŻY WOLUMEN NOWEJ PODAŻY, ROŚNIE UDZIAŁ PRZEDŁUŻEŃ NAJMU W STRUKTURZE POPYTU

W III kw. 2020 r. oddano do użytku 131 000 m kw. nowej powierzchni biurowej, co stanowi ponad 90% nowej podaży w całym 2019 r. Do końca roku rynek biurowy w stolicy może powiększyć się o kolejne 100 000 m kw., o ile nie nastąpią opóźnienia realizacji prac i terminów oddania projektów do użytku.

Znaczący poziom nowej podaży przyczynił się do zwiększenia wolumenu powierzchni niewynajętej, mimo iż biura w centralnym obszarze Warszawy nadal cieszą się sporym zainteresowaniem. W biurowcach dostarczonych w III kw. br. średni poziom powierzchni wynajętej ukształtował się poniżej 70%. Podczas pandemii praca zdalna stała się dominującym modelem funkcjonowania dla dużej części firm, które obecnie dokładniej ana-

lizują swoje zapotrzebowanie na powierzchnię. Ten fakt zmienił postrzeganie funkcji biur, które przestały być jedynie miejscem pracy. W dobie przymusowej izolacji zostały docenione jako forum spotkań i wymiany doświadczeń ze współpracownikami.

Obserwowany wzrost poziomu powierzchni przeznaczanej na podnajem jest jednym ze sposobów na optymalizację kosztów prowadzenia działalności i już wcześniej towarzyszył spowolnieniom gospodarczym (nasilenie tego zjawiska obserwowaliśmy w latach 2009 – 2010). Charakteryzuje się dużą elastycznością w długości okresu najmu, co jest optymalną opcją dla branż, które z różnych powodów nie chcą podejmować zobowiązań długoterminowych.

RYNEK BIUROWY W LICZBACH (III KWARTAŁ 2020)



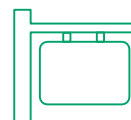
5,82 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA



131 tys. m²
NOWA PODAŻ
III KW. 2020 R.



637 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE



9,6%
ŚREDNI WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW



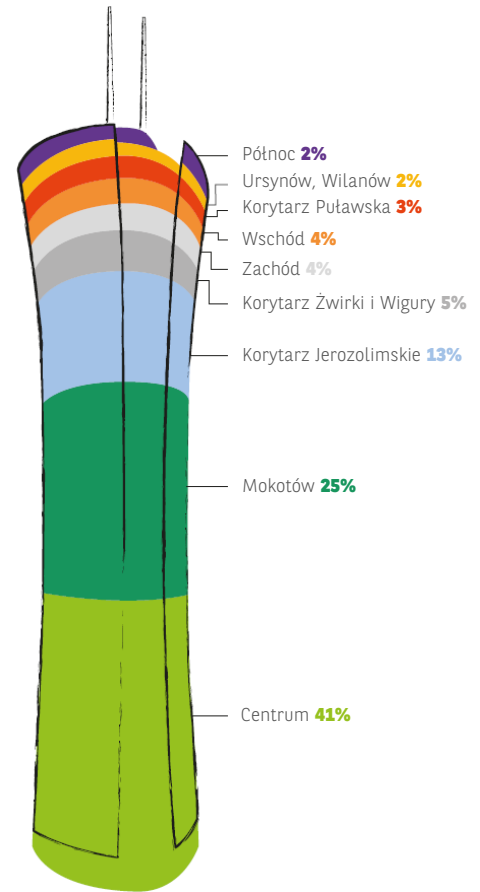
€24/m²/m-c
CZYN SZ BAZOWY
W NAJLEPSZYCH OBIEKTACH

PODAŻ

Na koniec września wielkość zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie przekroczyła 5,8 mln m kw. W III kw. 2020 r. w sześciu budynkach dostarczono 131 000 m kw. powierzchni biurowej, z czego 86% przypadło na najdynamiczniej obecnie rozwijającą się strefę Centrum – Zachód. Największe obiekty dostarczone na rynek w tym okresie to kompleks The Warsaw HUB, oferujący w dwóch budynkach ok. 89 000 m kw. powierzchni oraz Biura przy Warzelni, w kompleksie Browary Warszawskie, oferujące 24 000 m kw. biur. Ponadto na rynek dostarczono 11 900 m kw. powierzchni biurowej w strefie Korytarz Al. Jerozolimskie w kolejnej fazie kompleksu The Park (10 000 m kw.) oraz Bolero Office Point II (2000 m kw.). Kolejnymi budynkami były: oddany w strefie Mokotów kameralny biurowiec Kolonia Sielce Office (2600 m kw.) oraz biurowiec Kosmatki 8 (4000 m kw.) w strefie Wschód.

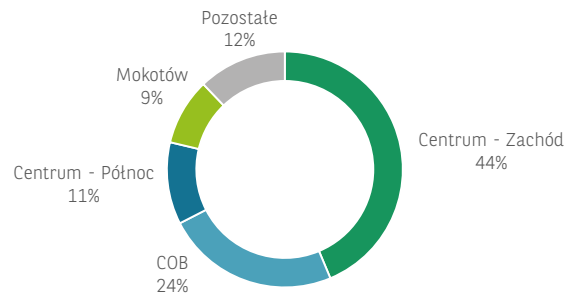
Największa pod względem powierzchni jest strefa Centralna, gdzie ulokowane jest ponad 41% istniejącego wolumenu. Obejmuje ona Centralny Obszar Biznesu (COB) oraz cztery podstrefy: Centrum – Północ, Centrum – Wschód, Centrum – Południe oraz Centrum – Zachód. Ta ostatnia jest zdecydowanie najszybciej rozwijającym się obszarem stolicy, a do końca 2021 może przybyć w niej nawet do 260 000 m kw. nowej powierzchni (o ile obecna sytuacja nie wpłynie na zmianę terminów ukończenia projektów, będących w trakcie budowy). Centrum – Zachód stał się bardzo popularny wśród najemców, gdyż oferuje nowe powierzchnie biurowe o wysokim standardzie, usytuowane blisko ścisłego centrum miasta i cieszące się dobrą dostępnością środkami komunikacji publicznej, w tym II linii metra będącej w trakcie rozbudowy.

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIUROWA W PODZIALE NA STREFY



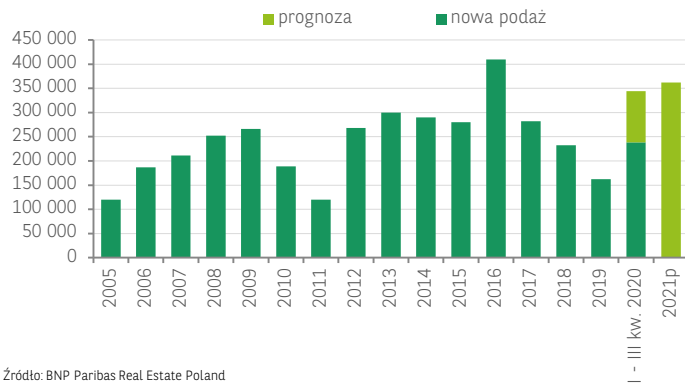
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

POWIERZCHNIA W BUDOWIE W PODZIALE NA STREFY (%)



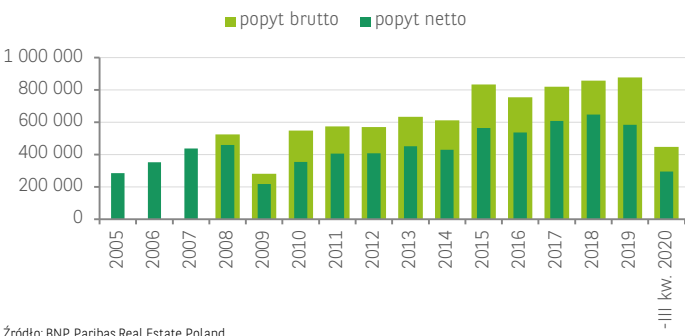
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

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 III kw. 2020 r. całkowity popyt na powierzchnię biurową w Warszawie wyniósł 113 000 m kw., z czego połowa przypadła na popyt netto, obejmujący nowe umowy, ekspansje powierzchni oraz powierzchnie na potrzeby własne właściciela nieruchomości. Wielkość popytu w ostatnich trzech miesiącach była znacząco niższa niż w poprzednich kwartałach, co jest bezpośrednim efektem obecnej niepewności na rynku.

Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się strefy: Centrum i Mokotów, które razem odpowiadały za ok. 75% popytu w mieście. Na podpisanie umów najmu na nową powierzchnię najemcy najczęściej decydowali się w obszarze centralnym, który zaabsorbował połowę popytu netto całej Warszawy.

W strukturze popytu widać wyraźny wzrost udziału przedłużeń dotychczasowych umów, który obecnie stanowi niemal 50% wobec średniej ok. 39% w poprzednich kwartałach i 34% w 2019 r.

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%. Kolejne miesiące, naznaczone pandemią COVID-19, przyniosły wzrost do 9,6% na koniec września 2020 r. To wynik wyższy o 1,4 p.p. w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Na wzrost poziomu powierzchni niewynajętej w III kwartale w dużej mierze wpłynęło oddanie do użytku znacznego wolumenu nowej powierzchni biurowej w tym okresie.

W ciągu 12 miesięcy największa poprawa poziomu wynajęcia nastąpiła w strefach: Północ (spadek wakatów o 3,0 p.p.) i Zachód (spadek o 1,5 p.p.). Natomiast największe pogorszenie poziomu wynajęcia powierzchni biurowej w porównaniu do analogicznego okresu 2019 r. odnotowano w strefach: Wschód i Ursynów/Wilanów (wzrost wakatów o 1,9 p.p.). Na wynik obszaru pozacentralnego nadal największy wpływ ma sytuacja w strefie Mokotów, gdzie przy dużym wolumenie powierzchni poziom wakatów jest wciąż wysoki (14,8%). Na przestrzeni ostatniego kwartału najwyższą dynamikę zmian wskaźnika wakatów odnotowano w strefie centralnej, w której przyrósł on o 3,4 p.p. w rezultacie wysokiego wolumenu nowej podaży.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, III kw. 2020 r.



9,6%
WARSZAWA
- ŚREDNIA



8,4%
CENTRUM



10,4%
POZA
CENTRUM

STREFY

PÓŁNOC	
Pow. biurowa	120 200 m ²
Stopa pustostanów	7,9%
ZACHÓD	
Pow. biurowa	252 400 m ²
Stopa pustostanów	6,4%
WSCHÓD	
Pow. biurowa	239 100 m ²
Stopa pustostanów	9,4%
CENTRUM	
Pow. biurowa	2 387 500 m ²
Stopa pustostanów	8,4%
MOKOTÓW	
Pow. biurowa	1 460 300 m ²
Stopa pustostanów	14,8%
KORYTARZ JEROZOLIMSKIE	
Pow. biurowa	747 400 m ²
Stopa pustostanów	6,6%
KORYTARZ ŻWIRKI I WIGURY	
Pow. biurowa	296 300 m ²
Stopa pustostanów	8,8%
KORYTARZ PUŁAWSKA	
Pow. biurowa	192 600 m ²
Stopa pustostanów	5,3%
URSYNÓW, WILANÓW	
Pow. biurowa	126 600 m ²
Stopa pustostanów	6,9%



- 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 – Służewiec
- PÓŁNOC**
KORYTARZ PUŁAWSKA
URSYNÓW, WILANÓW
- ZACHÓD**
KORYTARZ ŻWIRKI I WIGURY

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

NAJWIĘKSZE BUDYNKI BIUROWE ODDANE DO UŻYTKU W I-III kw. 2020 r.

BUDYNEK	POW. BIUROWA (M KW.)	STREFA	DATA OTWARCIA	DEWELOPER
The Warsaw HUB C	45 600	Centrum – Zachód	III kw. 2020	Ghelamco Poland
The Warsaw HUB B	43 500	Centrum – Zachód	III kw. 2020	Ghelamco Poland
Varso 2	40 000	COB	II kw. 2020	HB Reavis
Chmielna 89	25 200	Centrum – Zachód	II kw. 2020	Cavatina
Browary Warszawskie (Biura przy Warzelni)	24 000	Centrum – Zachód	III kw. 2020	Echo Investment
DSV HQ	20 000	Mokotów	II kw. 2020	FineTech Construction
Browary Warszawskie (Biura przy Willi)	15 000	Centrum – Zachód	II kw. 2020	Echo Investment

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

NAJWIĘKSZE BUDYNKI BIUROWE W BUDOWIE

BUDYNEK	POW. BIUROWA (M KW.)	STREFA	PLANOWANE OTWARCIE	DEWELOPER
Forest (Tower i część Zachodnia)	71 700	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
Lixa A, B, C	48 000	Centrum – Zachód	2020-2022	Yareal
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, III kw. 2020 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (M KW.)	RODZAJ UMOWY
Medicover	Equator II	Korytarz Jerozolimskie	6200	odnowienie
Santander	Atrium 2	COB	5500	odnowienie
Klient poufny	Browary Warszawskie (Biura przy Willi)	Centrum – Zachód	5300	odnowienie
DLA Piper	Atrium 2	COB	5300	odnowienie
Klient poufny	Dantex Plaza A	Mokotów	4000	odnowienie

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

Head of Office Agency
mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

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

Mateusz Skubiszewski, MRICS

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.

ul. Grzybowska 78, 00-844 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.