



**AT A GLANCE  
Q4 2020**

**RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE**

- **Dynamiczny rozwój strefy Centrum – Zachód – w 2020 r. ponad 70% nowej podaży zrealizowano w tym obszarze biznesowym.**
- **Wysoki poziom nowej podaży i zawirowania rynkowe ograniczające popyt skutkują większym wolumenem powierzchni niewynajętej.**
- **W II poł. 2020 r. wyższy udział renegotjacji umów w strukturze popytu.**

W IV kw. 2020 r. podaż nowej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła 75 800 m kw., a w całym 2020 r. ok. 314 000 m kw. czyli niemal dwukrotnie więcej niż w 2019 r. i o 15% powyżej średniej z poprzednich pięciu lat. Ponad 70% nowej podaży zostało oddane do użytkowania w biurowcach usytuowanych w strefie Centrum – Zachód, przy Rondzie Daszyńskiego lub w jego sąsiedztwie. Pomimo „pandemicznych” uwarunkowań rynkowych, budynki zrealizowane w 2020 r. w chwili oddania do użytkowania były wynajęte średnio w 85%, co było efektem sprzyjającej koniunktury poprzednich kwartałów.

W ciągu nadchodzących 30 miesięcy rynek biurowy stolicy powiększy się o kolejne ok. 570 000 m kw. powierzchni. Ponad 60% nowej podaży przypadnie na centralny rejon Warszawy, z czego ponad połowa zasili zasoby strefy Centrum – Zachód. Także Centralny Obszar Biznesu wzbo-

gaci się o nowe biurowce, jak np. Varso Tower, Widok Tower i Central Point, korzystnie ułokowane przy głównych węzłach komunikacyjnych stolicy.

W II połowie 2020 r. nastąpił wzrost do 46% udziału przedłużeń umów najmu w strukturze całkowitego popytu czyli o ok. 10 p.p. powyżej analogicznego okresu 2019 r. Jednocześnie wolumen powierzchni na podnajem pozostawał na wysokim poziomie, oscylując ok. 100 000 m kw.

W 2021 r. spodziewamy się poprawy nastrojów na rynku, do czego przyczyni się normalizacja uwarunkowań biznesowych dzięki coraz szerszemu zastosowaniu szczepionki na COVID-19. Firmy powinny chętniej podejmować decyzje o wynajmie powierzchni, a pracownicy zaczną powracać do biur, chociaż model pracy hybrydowej już na stałe wpisze się w obraz sektora biurowego.

**RYNEK BIUROWY W LICZBACH (IV KWARTAŁ 2020)**



**5,91** mln m<sup>2</sup>

ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA



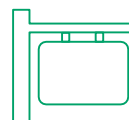
**314** tys. m<sup>2</sup>

NOWA PODAŻ  
I-IV KW. 2020 R.



**570** tys. m<sup>2</sup>

POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (2021-2022 r.)



**9,9%**

ŚREDNI WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW



**€23**/m<sup>2</sup>/m-c

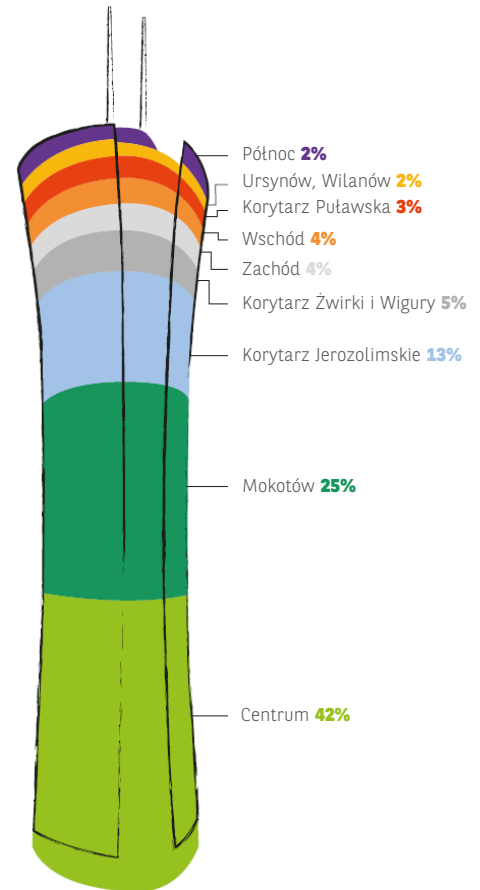
CZYNŚ BAZOWY  
W NAJLEPSZYCH OBIEKTACH

**PODAŻ**

Na koniec grudnia wielkość zasobów nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie przekroczyła 5,9 mln m kw. W IV kw. 2020 r. oddano do użytkowania 75 800 m kw. nowej powierzchni w trzech biurowcach – wszystkie mieszczą się w najdynamiczniej obecnie rozwijającej się strefie Centrum – Zachód. Największy z nich to wieża biurowa (prawie 48 000 m kw.) w kompleksie Mennica Legacy Tower. Otwarta została również I faza kompleksu biurowego Lixa (budynki A i B), o łącznej powierzchni ok. 28 000 m kw. W całym 2020 r. na warszawski rynek biurowy dostarczono 15 obiektów o łącznej powierzchni ok. 314 000 m kw.

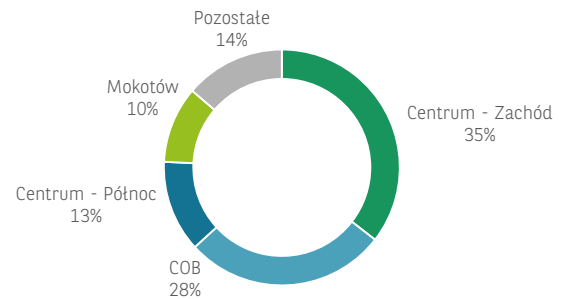
Na koniec IV kw. 2020 r. w budowie było ok. 570 tys. m kw. powierzchni, z terminem ukończenia do końca 2022 r., choć dostarczenie części realizowanej obecnie podaży może przesunąć się na początkowe miesiące 2023 r. Wolumen nowej podaży w 2021 r. może przewyższyć rezultat 2020 r. o ok. 15-25% i osiągnąć pułap niemal 400 000 m kw. Największa i najbardziej spektakularna z oczekiwanych inwestycji to usytuowana w Centralnym Obszarze Biznesu najwyższa w Polsce (i całej UE) wieża biurowa Varso Tower dopełniająca kompleks Varso Place. W ciągu najbliższych 12 miesięcy największy wolumen nowej podaży spodziewany jest w strefach Centrum – Zachód i COB, odpowiednio ok. 45% i 27% nowej powierzchni. Strefa Centrum – Zachód, po ukończeniu wszystkich realizowanych tam obecnie biurowców (ok. 200 tys. m kw.), do 2023 r. ma szansę stać się największą dzielnicą biznesową Warszawy, detronizując w tej kategorii Służewiec. Jest to tym bardziej prawdopodobne w kontekście planów dotyczących przekształcenia części kompleksu biurowego Empark na funkcje mieszkaniowe. Obecne trendy rynkowe mogą być katalizatorem podobnych decyzji w kolejnych latach.

**ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIUROWA W PODZIALE NA STREFY**



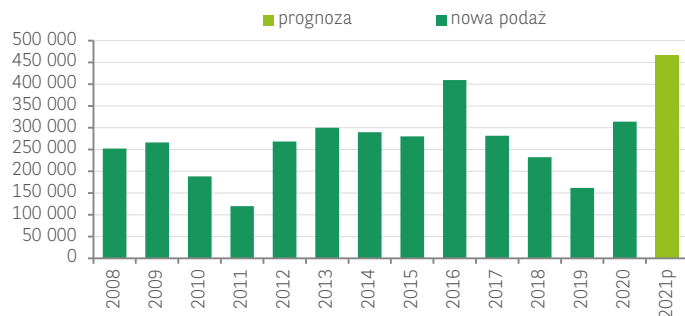
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

**POWIERZCHNIA W BUDOWIE W PODZIALE NA STREFY (%)**



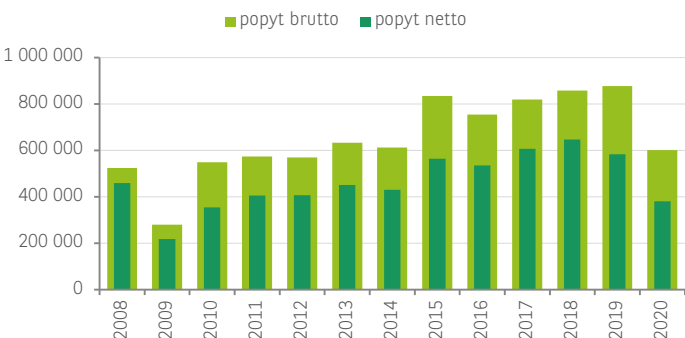
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

**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 całym 2020 roku popyt brutto na nowoczesne powierzchnie biurowe w Warszawie osiągnął 602 000 m kw., przy czym najwyższą aktywność najemców zaobserwowano w II kw. tego roku – ponad 194 000 m kw. IV kw. 2020 r. przyniósł drugi rezultat pod tym względem (popyt brutto 160 400 m kw. powierzchni), a największym zainteresowaniem cieszyły się strefa Centrum oraz Korytarz Jerozolimskie.

W okresie październik – grudzień popyt netto (nowe umowy, umowy przednajmu i ekspansje powierzchni) stanowił 57% wolumenu podpisanych umów najmu w IV kwartale. Natomiast w całym 2020 r. popyt netto przyniósł ok. 63% całkowitego rezultatu.

Największymi transakcjami IV kwartału 2020 r. były: renegocjacja podpisana przez poufnego najemcę w budynku Gdański Business Center I A (ponad 12 400 m kw.), umowa przednajmu Leroy Merlin w Forest II (ponad 12 200 m kw.) i ekspansja poufnego najemcy w The Warsaw HUB C (blisko 9700 m kw.).

## 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 9,9% na koniec grudnia 2020 r. To wynik wyższy o 2,2 p.p. w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Na wzrost poziomu powierzchni niewynajętej w IV kwartale w dużej mierze wpłynęło oddanie do użytku znacznego wolumenu nowej powierzchni biurowej oraz niepewność panująca na rynku, wpływająca negatywnie na wielkość popytu najemców.

W ciągu 12 miesięcy pogorszenie poziomu wynajęcia powierzchni odnotowano w większości stref biurowych. Najwyższe obniżenie wskaźnika wynajęcia nastąpiło w strefach Centralnej (wzrost wakatu o 3,2 p.p.) i Wschód (wzrost o 2,7 p.p.). Natomiast poziom wynajęcia poprawił się w strefach Północ (spadek wakatu o 1,4 p.p.) i Korytarz Puławska (spadek o 0,2 p.p.). Na wynik obszaru pozacentralnego nadal największy wpływ ma sytuacja w strefie Mokotów, gdzie przy dużym wolumenie powierzchni poziom wakatów jest wciąż wysoki (15,2%).

Na przestrzeni ostatniego kwartału najwyższą dynamikę zmian wskaźnika wakatów odnotowano w strefach Zachód, w której przyrósł on o 1,8 p.p. oraz Korytarz Puławska (przyrost o 1,1 p.p.).

## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, IV kw. 2020 r.



**9,9%**  
WARSZAWA  
- ŚREDNIA



**8,5%**  
CENTRUM



**10,8%**  
POZA  
CENTRUM

### STREFY

PÓŁNOC	
Pow. biurowa	120 200 m <sup>2</sup>
Stopa pustostanów	7,4%
ZACHÓD	
Pow. biurowa	252 400 m <sup>2</sup>
Stopa pustostanów	8,2%
WSCHÓD	
Pow. biurowa	239 100 m <sup>2</sup>
Stopa pustostanów	9,8%
CENTRUM	
Pow. biurowa	2 477 700 m <sup>2</sup>
Stopa pustostanów	8,5%
MOKOTÓW	
Pow. biurowa	1 460 300 m <sup>2</sup>
Stopa pustostanów	15,2%
KORYTARZ JEROZOLIMSKIE	
Pow. biurowa	747 400 m <sup>2</sup>
Stopa pustostanów	7,4%
KORYTARZ ŻWIRKI I WIGURY	
Pow. biurowa	296 300 m <sup>2</sup>
Stopa pustostanów	8,9%
KORYTARZ PUŁAWSKA	
Pow. biurowa	192 600 m <sup>2</sup>
Stopa pustostanów	4,2%
URSYNÓW, WILANÓW	
Pow. biurowa	126 600 m <sup>2</sup>
Stopa pustostanów	6,1%



- 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 UŻYTKOWANIA W 2020 r.

BUDYNEK	POW. BIUROWA (M KW.)	STREFA	DATA OTWARCIA	DEWELOPER
Mennica Legacy Tower (wieża)	47 900	Centrum – Zachód	IV kw. 2020	Golub GetHouse
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	39 900	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
Lixa A	22 100	Centrum – Zachód	IV kw. 2020	Yareal

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	HB Reavis
Varso Tower	62 000	COB	2021	HB Reavis
Warsaw Unit	57 000	Centrum – Zachód	2021	Ghelamco
Skyliner	44 000	Centrum – Zachód	2021	Karimpol
Generation Park Y (Tower)	42 600	Centrum – Zachód	2021	Skanska Property Poland
Skysawa A i B	36 500	COB	2021-2022	PHN
P180	32 000	Mokotów	2021	Skanska

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## NAJWIĘKSZE TRANSAKCJE NAJMU, IV kw. 2020 r.

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (M KW.)	RODZAJ UMOWY
Klient poufny	Gdański Business Center I A	Centrum – Północ	12 400	odnowienie
Leroy Merlin	Forest II	Centrum – Północ	12 300	przednajem
Klient poufny	The Warsaw HUB C	Centrum – Zachód	9700	ekspansja
Netia	Baletowa Business Park	Korytarz Puławska	8000	przednajem
Mettler Toledo	Platan Park I	Korytarz Puławska	6400	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## AUTOR

## Klaudia Okoń

Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

## Patrycja Dzikowska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
[patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas](mailto:patrycja.dzikowska@realestate.bnpparibas)

## KONTAKTY

## Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency  
[mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas](mailto:mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas)

## Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
 Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

## Małgorzata Fibakiewicz

Dyrektor Zarządzający  
 Dyrektor ds. sektora biurowego & projektów strategicznych  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

## Erik Drukker

Prezes Zarządu  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

## Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

## Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
 Europa Środkowo-Wschodnia  
[izabela.muchoa@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.muchoa@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](http://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.