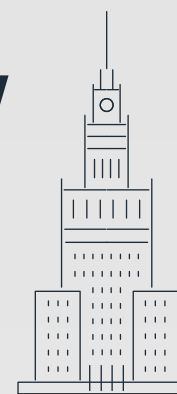


AT A GLANCE

I kw. 2021

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Kluczowe informacje

- Elastyczność – kluczowy czynnik przy podejmowaniu decyzji o najmie
- W 2020 r. popyt na powierzchnie biurowe wyhamował, 2021 r. to zmieni
- Przyszłość pod znakiem pracy hybrydowej
- Powierzchnie typu flex i podnajmy nadal sposobem na oszczędności



KLUCZOWE DANE

6,043 tys. m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

167 tys. m²
NOWA PODAŻ I KW.

430 tys. m²
POWIERZCHNIA W
BUDOWIE (2021-2022)

11,4%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW



23 EUR (m²/m-c)
CZYN SZ BAZOWY W
NAJLEPSZYCH
LOKALIZACJACH

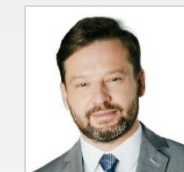
109 tys. m²
POPYT BRUTTO

Wskaźniki ekonomiczne - Warszawa

	Populacja (2020 r.)	1,79 mln
	Stopa bezrobocia (marzec 2021 r.)	2,0%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (luty 2021 r.)	6854,54
	Liczba studentów (2019 r.)	225 500
	Liczba uczelni (2019 r.)	64

Źródło: GUS

Komentarz eksperta



Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency
BNP Paribas Real Estate

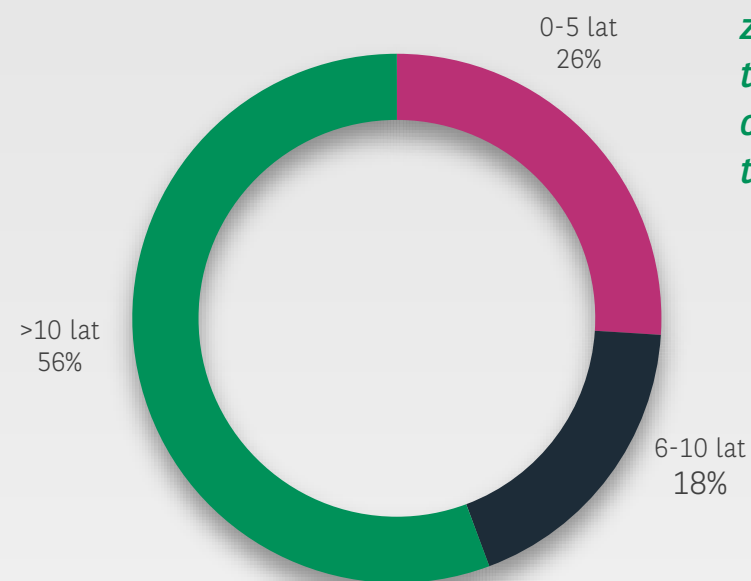
Rola tradycyjnych biur uległa zmianie

Rosnąca popularność modelu pracy zdalnej i nowe technologie komunikacyjne zainicjowały proces ewolucji. Efekt związany z pandemią COVID-19 tylko wzmocnił ten trend. Praca zdalna, wcześniej pożądana bonus, dziś konieczność z uwagi na pandemię, jutro stanie się częścią normalności. Biura nie znikną, są miejscem interakcji społecznych, współpracy i generowania pomysłów. Pracownicy nie widzą swojej przyszłości zawodowej skupionej wyłącznie wokół home office. Technologie nie mogą zastąpić kontaktu z drugim człowiekiem twarzą w twarz. Najlepszym rozwiązaniem w tej sytuacji pozostaje łączony model pracy, tzw. praca hybrydowa.



Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku

Ponad połowę istniejących zasobów powierzchni biurowej w Warszawie stanowią budynki, które zostały wybudowane ponad 10 lat temu. Jedynie 25% zasobów to budynki sprzed 5 lat, tym samym dostosowane do obowiązujących standardów technicznych.



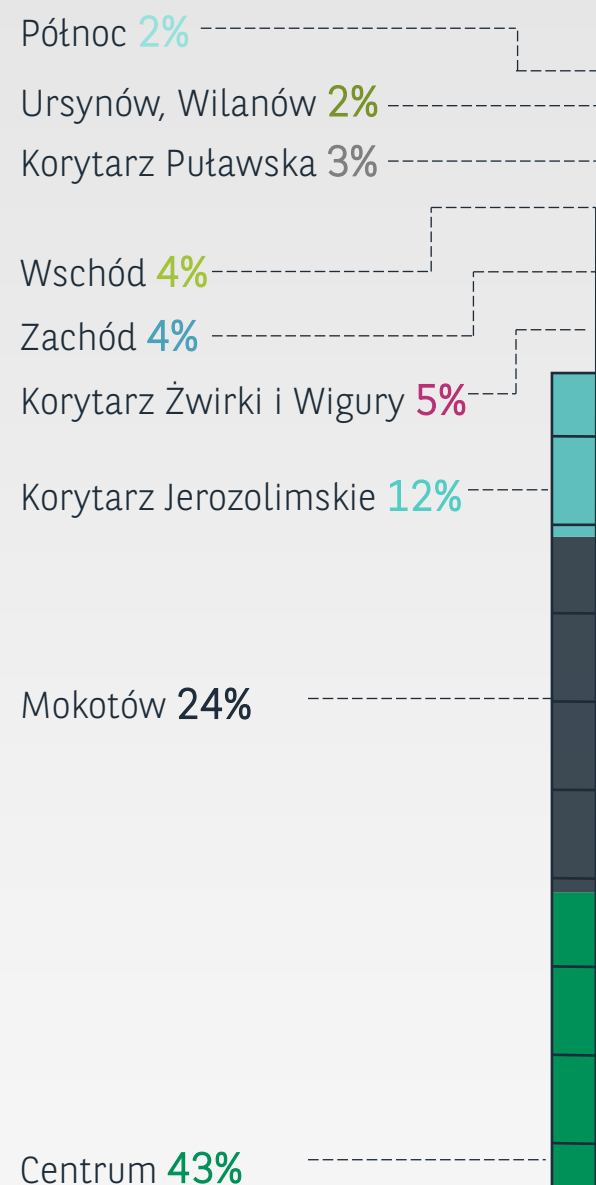
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe oddane do użytkowania I kw.

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1	Skyliner	Centrum - Zachód	48 465	Karimpol
2	Generation Park Y	Centrum - Zachód	44 229	Skanska
3	Forest Kampus	Centrum - Północ	19 733	HB Reavis
4	Moje Miejsce B2	Mokotów	15 223	Echo Inv.
5	X20	Mokotów	13 705	White Star

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

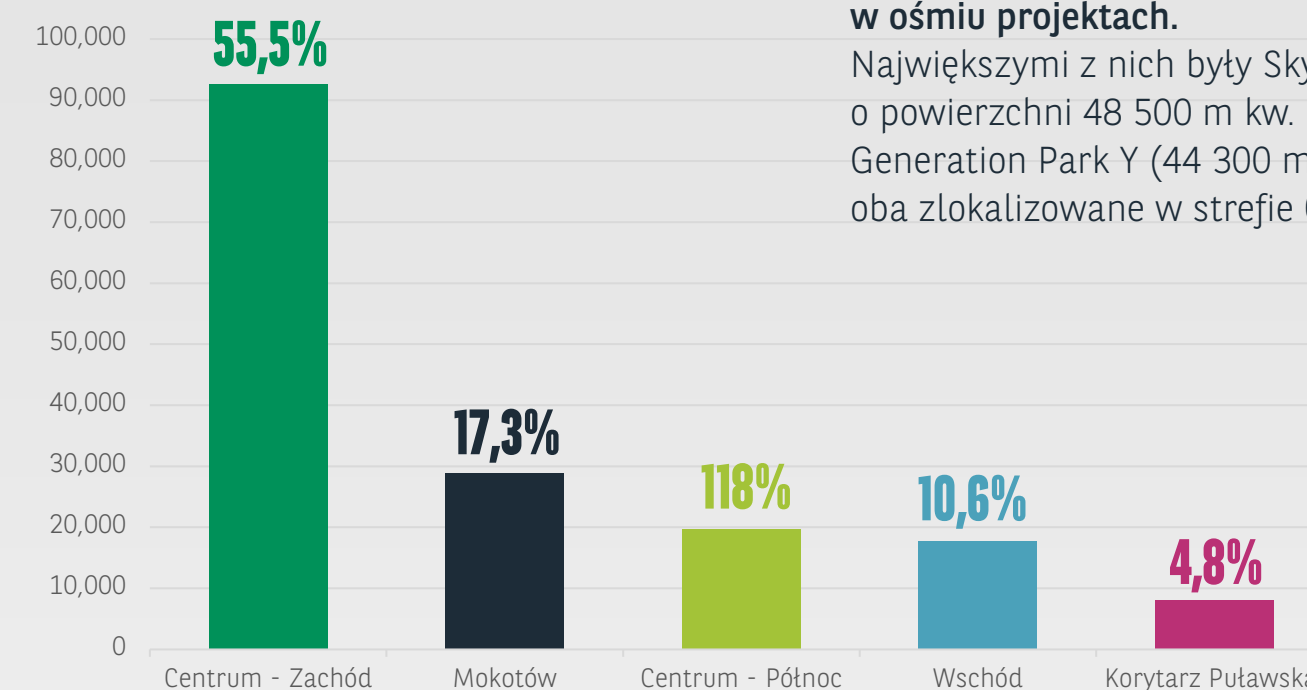
Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż I kw. 2021 r.

Ilość m kw. / kwartał w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

W I kwartale 2021 roku na stołeczny rynek dostarczono około 167 100 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej w ośmiu projektach.

Największymi z nich były Skyliner o powierzchni 48 500 m kw. oraz Generation Park Y (44 300 m kw.), oba zlokalizowane w strefie Centrum.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

Rynek biurowy przechodzi metamorfozę

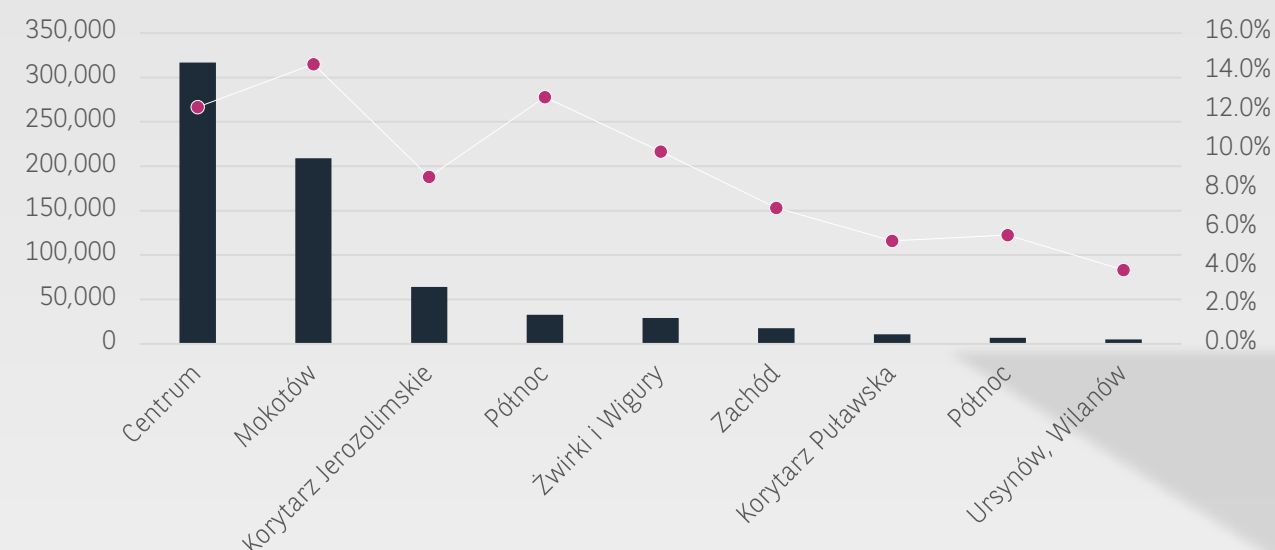
Do momentu ustabilizowania się sytuacji epidemiologicznej poziom obłożenia biur będzie dość ograniczony. Niemniej praca w 100% zdalna w nowej rzeczywistości będzie rzadkością. Hybrydowy model pracy, który zapowiada wiele firm, umożliwi rozgęszczenie stanowisk pracy w biurach. Dzięki temu pracownik zyska przestrzeń do komfortowej i cichej pracy, dostosowanej do jego zadań, zapewniając jednocześnie bezpieczny dystans. Praca w biurze stworzy również warunki do współpracy zespołowej i pracy kreatywnej oraz do mniej formalnych interakcji między pracownikami. W efekcie tych decyzji, spodziewamy się, że korekta zapotrzebowania na powierzchnię będzie minimalna.

”

Na koniec I kw. 2021 roku w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 11,4%, (wzrost o 1,5 pp. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost o 3,9 pp. w odniesieniu do porównywalnego okresu w 2020 roku). Wzrost poziomu powierzchni niewynajętej zaobserwowano we wszystkich strefach, gdzie na rynek dostarczono nową podaż (Centrum, Wschód, Korytarz Puławska). Wyjątkiem jest strefa Mokotów, gdzie wskaźnik pustostanów, mimo nowej podaży spadł o 0,8 pp. w porównaniu do poprzedniego kwartału. Jest to wynik czysto matematyczny, wynikający wycofania z rynku części kompleksu biurowego Empark, który ma zostać przekształcony na funkcje mieszkaniowe.

Wskaźnik pustostanów

11,4% Warszawa średnia
12,2% Centrum
10,9% Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE

I kw. 2021

Czynsze

- Prime rent: 23 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w warszawskich biurowcach w podziale na wiek:

18,0 EUR



0 – 5 lat

16,0 EUR



6 – 10 lat

14,0 EUR



> 10 lat

”

Pomimo zmieniającej się sytuacji rynkowej wywoławcze stawki czynszu na stołecznym rynku utrzymywały się dotychczas na stabilnym poziomie, na początku 2021 roku odnotowano już niewielkie korekty, najczęściej w wysokości ok. 0,5 EUR.

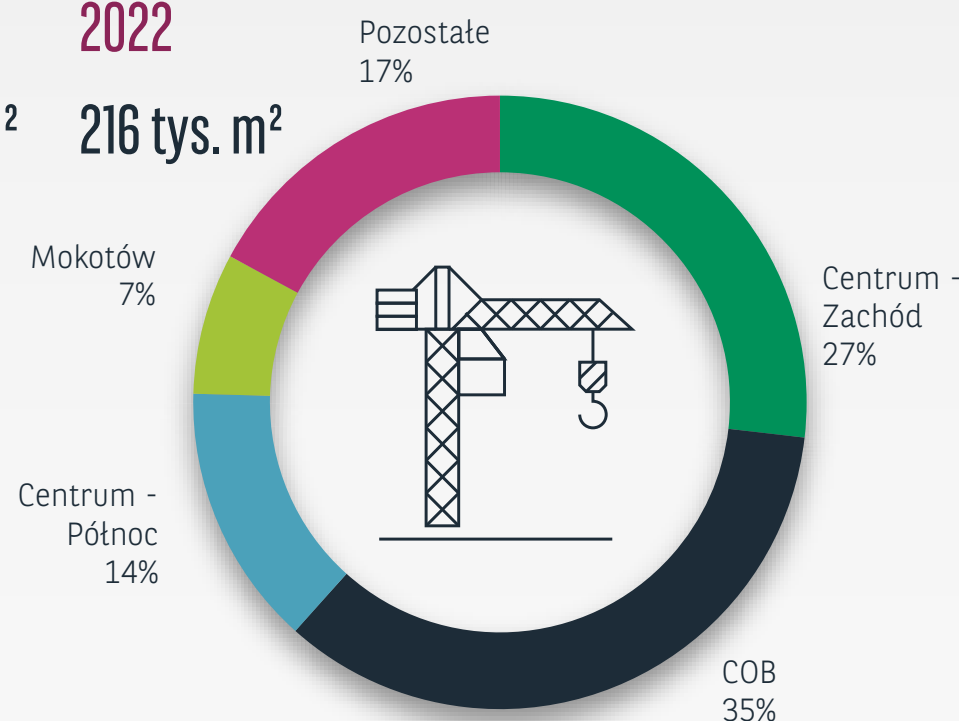
Powierzchnia biurowa w budowie

2021

2022

213 tys. m²

216 tys. m²



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1	Varso Tower	COB	66 300	HB Reavis	I kw. 2022
2	Warsaw Unit	Centrum Zachód	56 300	Ghelamco	II kw. 2021
3	Forest (Tower)	Centrum Północ	46 400	HB Reavis	I kw. 2022
4	Fabryka Norblina A i B	Centrum Zachód	39 300	Capital Park	II kw. 2021
5	Skysawa A i B	COB	26 500	PHN	2021/2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Agnieszka Żygięło

Senior Consultant Office Agency
BNP Paribas Real Estate

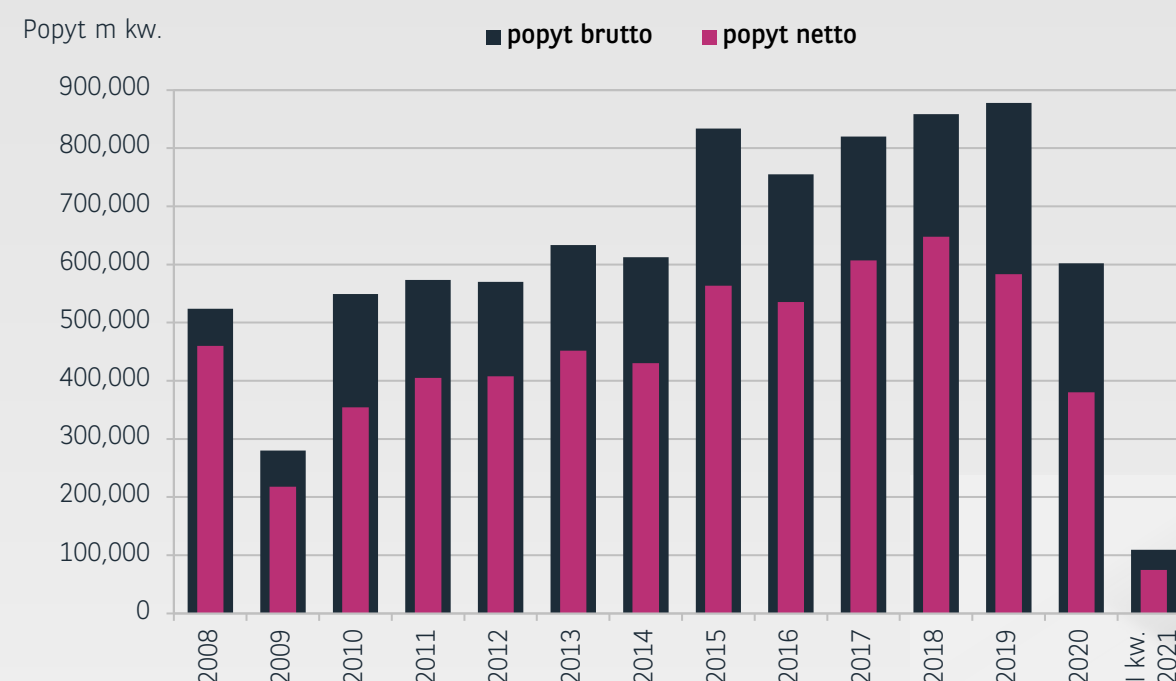
Elastyczność – słowo „klucz” przy podejmowaniu decyzji o najmie

Dla większości najemców kluczowym czynnikiem przy podejmowaniu decyzji o najmie powierzchni biurowej wciąż pozostaje elastyczność. Trend ten przejawia się rosnącą presją na skrócenie okresu najmu, możliwością zrezygnowania z części powierzchni czy dodatkowymi zachętami finansowymi. W związku z tym, przy zmniejszonym popycie na powierzchnie biurowe, wygranymi będą oferty tych budynków, których właściciele podejną elastycznie do rozmaitych potrzeb poszczególnych najemców.

”

W okresie od stycznia do końca marca 2021 roku najwyższy udział w strukturze popytu przypadł nowym umowom – 66% (włączając umowy przednajmu). Renegocjacje i przedłużenia obowiązujących kontraktów odpowiadały za 32% zarejestrowanego popytu, a ekspansje -2%. Największymi transakcjami I kwartału 2021 r. były: umowa przednajmu Zarządu Transportu Miejskiego w Fabryce PZO na 9800 m kw., renegocjacja umowy na 7500 m kw. przez Credit Suisse w Atrium 2 oraz odnowienie umowy przez Royal Bank of Scotland na 5700 m kw. w Wiśniowy Business Park.

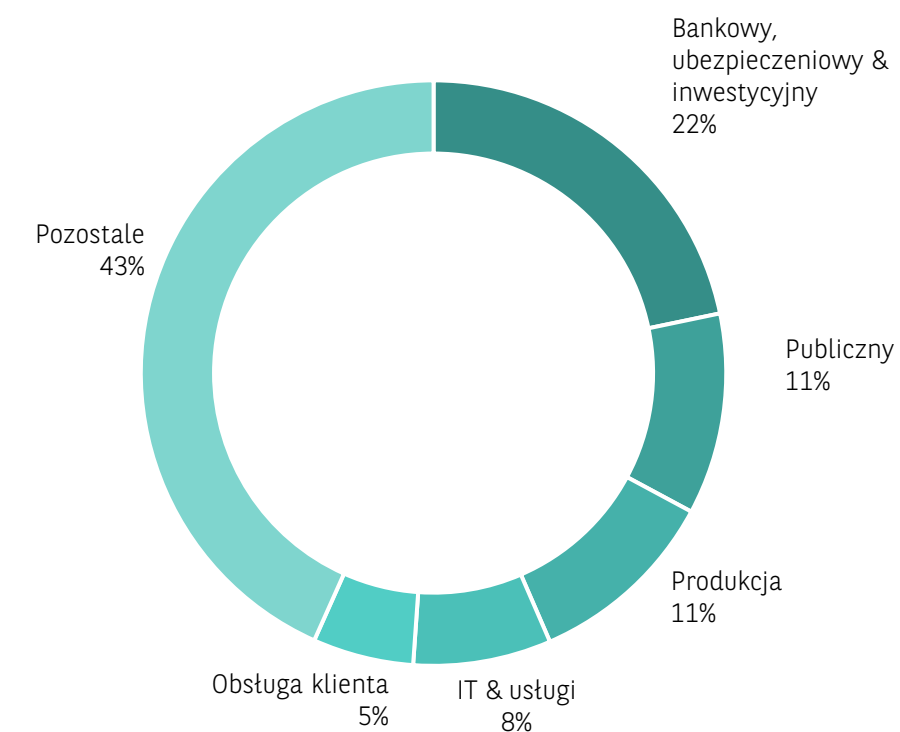
Popyt brutto & netto



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

AT A GLANCE I kw. 2021

Struktura popytu brutto według sektorów I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy



1. Mokotów 30%
2. Centrum 21%
3. COB 16%

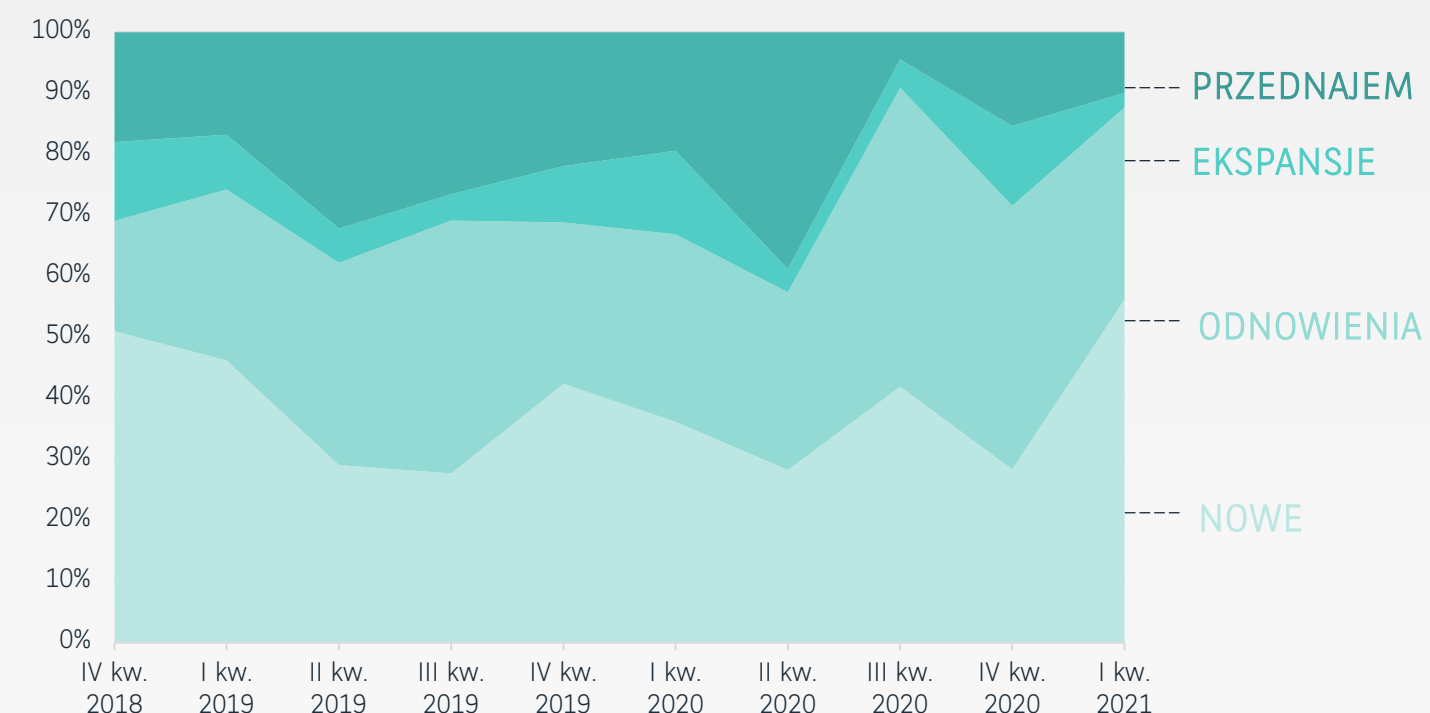
W I kwartale 2021 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął prawie 109 300 m kw. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się niezmiennie strefy Mokotów oraz Centrum.

Top 5 transakcji najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	TYP UMOWY
1. ZTM	Fabryka PZO	Wschód	9 800	przednajem
2. Credit Suisse	Atrium 2	COB	7 500	odnowienie
3. Royal Bank of Scotland	Wiśniowy Business Park E	Korytarz Żwirki i Wigury	5 700	odnowienie
4. Poufny	Browary Warszawskie (Biura przy Warzelni)	Centrum	4 300	nowa
5. Emerson	Konstruktorska Business Center	Mokotów	4 100	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto I kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

I kw. 2021

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency
mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu Business Intelligence Hub & Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

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

Erik Drukker

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

KEEP UP-TO-DATE WITH
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,
WHEREVER YOU ARE



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

Izabela Mucha, MRICS

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

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe Polska
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas



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 Warsaw
Tel. +48 22 653 44 00
www.realestate.bnpparibas.pl