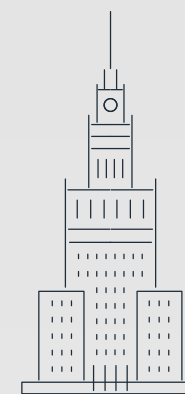


AT A GLANCE

III kw. 2021

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Kluczowe informacje

- Z kwartału na kwartał rośnie aktywność najemców oraz zmienia się struktura najmu, co świadczy o ożywieniu sektora
- Wzrost wskaźnika pustostanów wyhamował
- Rosnące zauważalnie koszty eksploatacyjne oraz koszty budowlane wywrą presję na wzrost czynszów już w średniej perspektywie

Wskaźniki ekonomiczne - Warszawa

| | | |
|--|--|----------|
| | Populacja (grudzień 2020 r.) | 1,79 mln |
| | Stopa bezrobocia (sierpień 2021 r.) | 1,9% |
| | Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (sierpień 2021 r.) | 7 046,23 |
| | Liczba studentów (grudzień 2020 r.) | 231 000 |
| | Liczba uczelni (grudzień 2020 r.) | 64 |

Źródło: GUS



KLUCZOWE DANE

6,160 tys. m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

67,6 tys. m²
NOWA PODAŻ III KW.

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

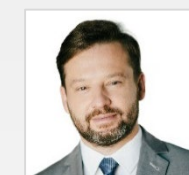
12,5%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW



**23-24 EUR
(m²/m-c)**
CZYN SZ BAZOWY
W NAJLEPSZYCH LOKALIZACJACH

149 tys. m²
POPYT BRUTTO

Komentarz eksperta



Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency
BNP Paribas Real Estate

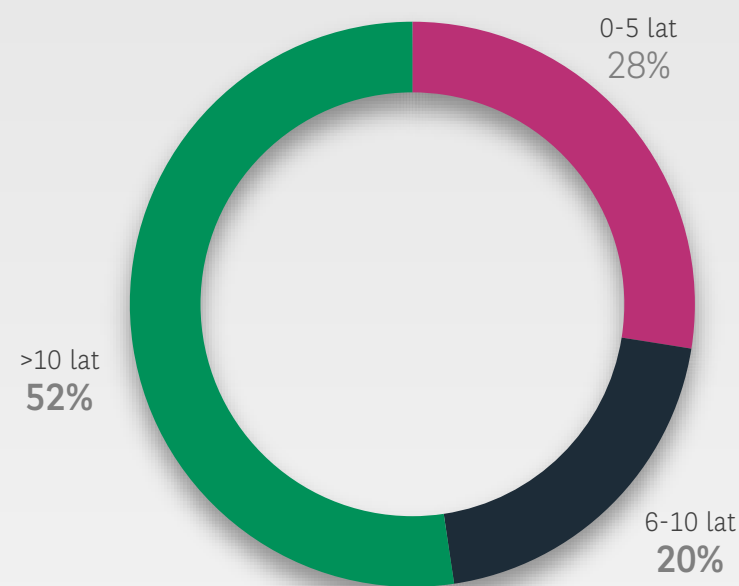
Ożywienie na biurowym rynku najmu

Wzrastającą aktywność najemców obserwowaliśmy już w poprzednich kwartałach, jednak już teraz prowadzone procesy przekuwają się w transakcje, które podnoszą poziom optymizmu w sektorze.

Za aktywnością najemców idzie rosnące oczekiwanie na powroty pracowników do biur. Dziś szacujemy, że stopień zaludnienia biur wynosi ok. 40-45%. Powrót do poziomów sprzed pandemii nie będzie możliwy, albowiem pracownicy oczekują elastyczności, ale również dlatego, że strategie efektywnego biura z założenia nie gwarantują biurek wszystkim. To czas na sprofilowane analizy potrzeb, indywidualne projekty, które z biura stworzą przestrzeń wymiany doświadczeń oraz efektywnej komunikacji między pracownikami.



Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku

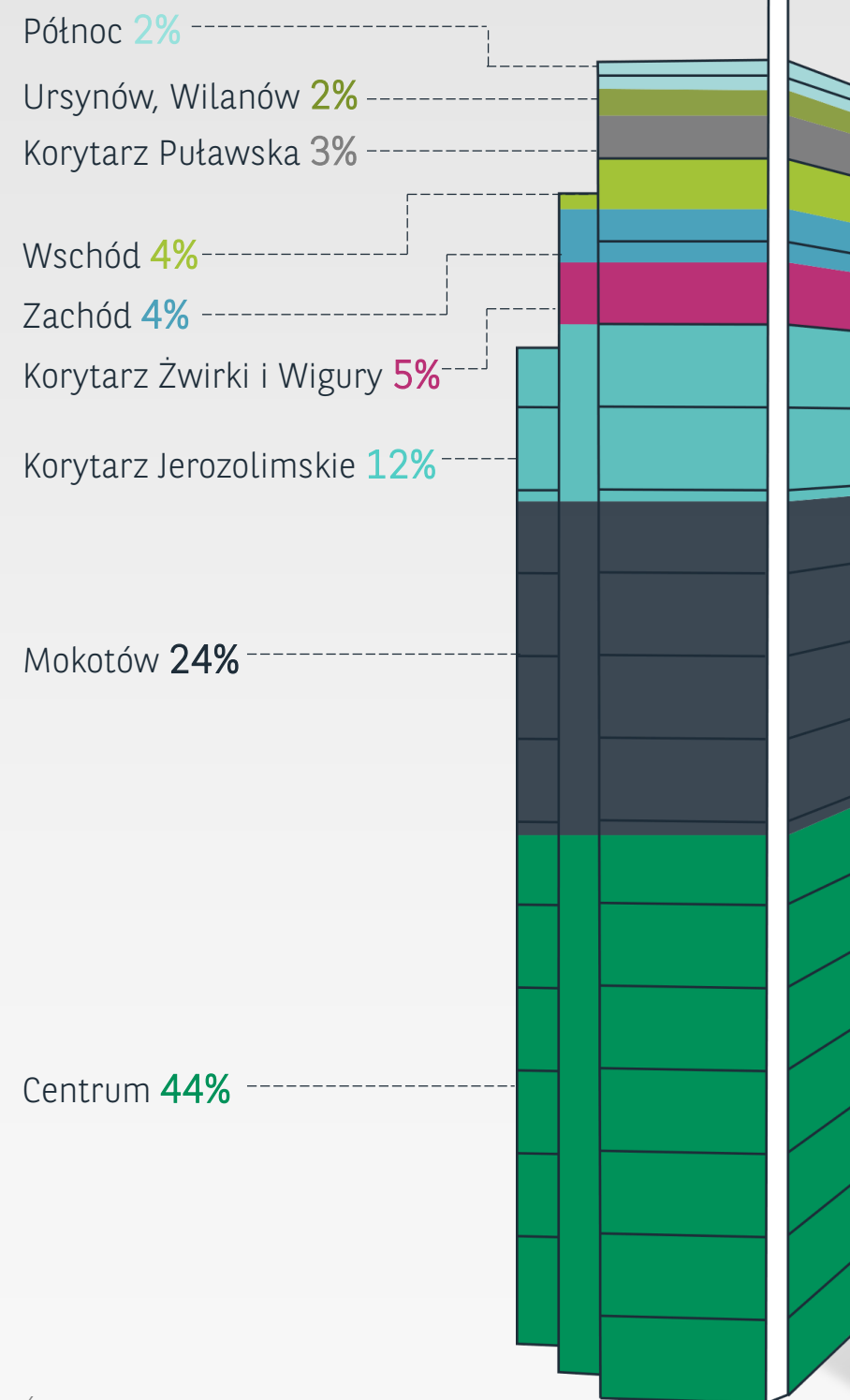


Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



Wraz z dostarczaniem na rynek nowych obiektów, zmienia się struktura wiekowa warszawskich biurowców. Wciąż jednak ponad połowa to biurowce, które swój wiek liczą już w liczbach dwucyfrowych. 28% to budynki nowej generacji oddane do użytku w 2016 roku, które oferują nowoczesne rozwiązania, idące w parze z potrzebą proekologicznego działania.

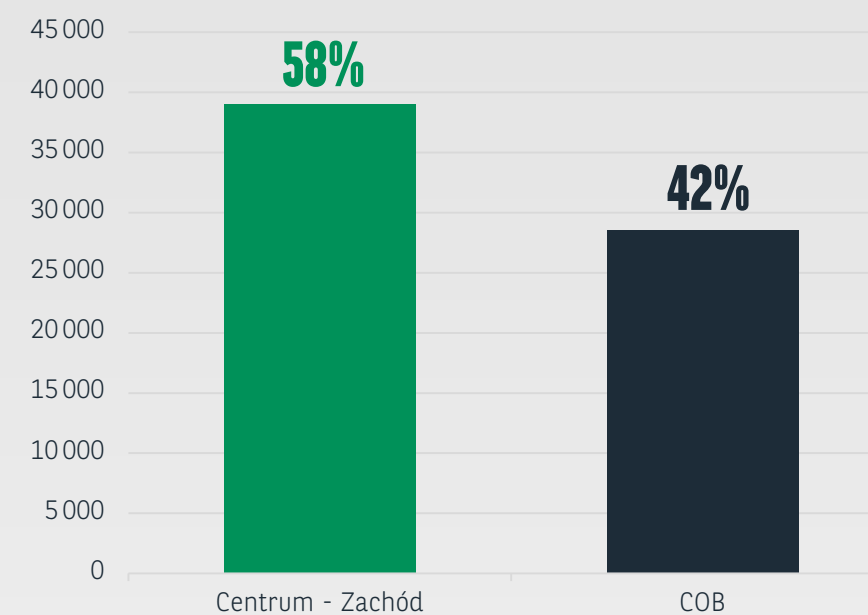
Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy III kw. 2021 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż III kw. 2021 r.

Ilość m kw. / kwartał w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



W III kwartale 2021 roku Warszawa powiększyła się o dwa projekty biurowe w centrum. 39 000 m kw oferuje najemcom kompleks Fabryki Norblina w dwóch budynkach Galwan i Plater, a kolejne 28 600 m kw to Widok Towers zrealizowany przez austriackiego dewelopera S+B, który przyciągnął do siebie warszawski Ratusz jako najemcę.

Budynki biurowe oddane do użytkowania III kw.

| BUDYNEK | STREFA | POW. BIUROWA (m ²) | DEWELOPER |
|-----------------------------|------------------|--------------------------------|--------------|
| 1 Fabryka Norblina - Galwan | Centrum - Zachód | 19 500 | Capital Park |
| 2 Fabryka Norblina - Plater | Centrum - Zachód | 19 500 | Capital Park |
| 3 Widok Towers | COB | 28 600 | S+B |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

Ćwiczenie elastyczności trwa

Elastyczność odmieniana przez wszystkie przypadki nie straciła na atrakcyjności również w chwili, kiedy wzrasta aktywność najemców a rynek jest na drodze powrotnej do stabilności. Najemcy oczekują od właścicieli elastycznego podejścia dopasowanego do ich potrzeb zmieniających się w czasie, nawet w ciągu trwania tej samej umowy najmu. Chcą móc zwiększać i zmniejszać powierzchnię najmu, wydłużać i skracać okresy umów, korzystać z ofert biur serwisowanych i co-worków, które budynek biurowy dziś powinien mieć niemal w standardzie. Elastyczność ma jednak swoją cenę. Wartość budynku jest pochodną długości najmu i terminowości umowy, a zatem możemy się spodziewać, że za elastycznością pójdzie presja na wyższe czynszów.



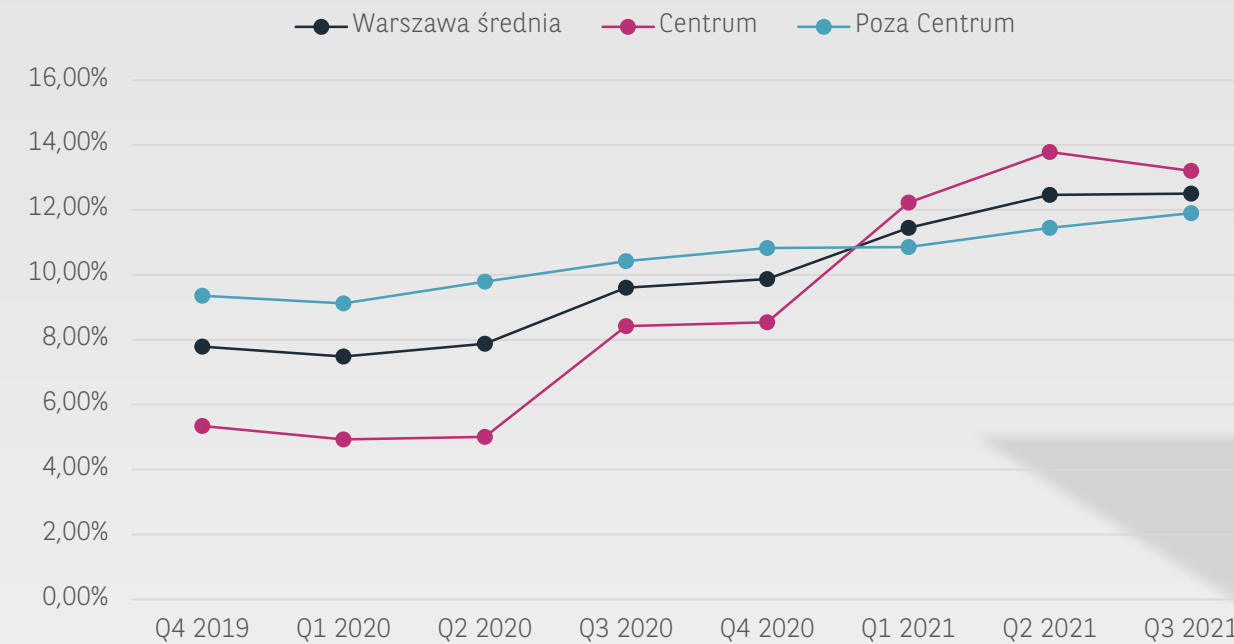
Na koniec III kw. 2021 roku w Warszawie wskaźnik pustostanów wyhamował, osiągając poziom 12,5% (bez zmian w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost o 2,9 pp. w odniesieniu do porównywalnego okresu w 2020 roku). W strefach centralnych współczynnik pustostanów wyniósł 13,2%, natomiast poza centrum miasta sięgnął 11,9%. Dostępność powierzchni biurowej wynosiła 767 800 m kw, z czego najwięcej zarejestrowano w strefie Mokotów – 242 500 m kw., co przełożyło się na 16,7% wskaźnik pustostanów, a najmniej zanotowano w strefie Ursynów, Wilanów – 6 000 m kw. (4,8% wskaźnik pustostanów).

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE III kw. 2021

III kwartał: 12,5% Warszawa średnia 13,2% Centrum 11,9% Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze

- Czynsz typu „Prime”: 23-24 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek*:

17,5 EUR



0 – 5 lat

16,0 EUR



6 – 10 lat

13,0 EUR



> 10 lat



Pomimo wzrastającej aktywności najemców, czynsze pozostały względnie stabilne, a maksymalne korekty wynoszą ok. 0,5 EUR na 1 mkw. Sytuację w perspektywie średniookresowej mogą zmienić rosnące koszty utrzymania budynków oraz koszty materiałów budowlanych, co podraża w naturalny sposób fit-out dla najemców.

* Średnie czynsze liczone dla budynków, które w danym kwartale odnotowały pustostany

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

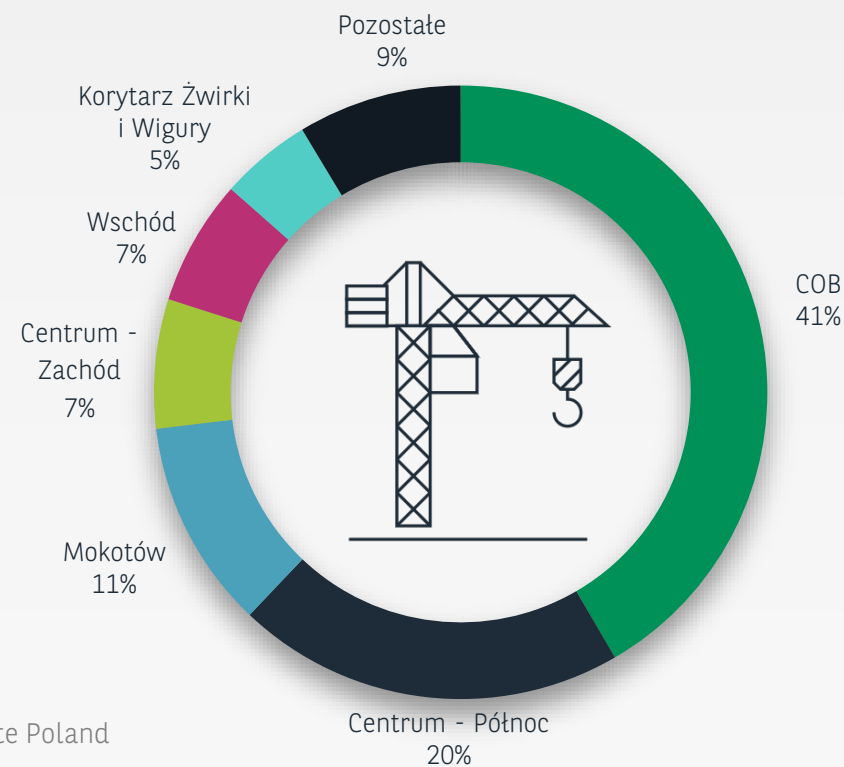
Powierzchnia biurowa w budowie (2021-2022)

2021

72 tys. m²

2022

219 tys. m²



Największe budynki biurowe w budowie (2021-2024)

| | BUDYNEK | STREFA | POW. BIUROWA (m ²) | DEWELOPER | OTWARCIE |
|---|----------------|----------------|--------------------------------|-----------|--------------|
| 1 | Varso Tower | COB | 66 300 | HB Reavis | II kw. 2022 |
| 2 | The Bridge | Centrum Zachód | 47 400 | Ghelamco | IV kw. 2024 |
| 3 | Forest (Tower) | Centrum Północ | 46 400 | HB Reavis | I kw. 2022 |
| 4 | Studio | Centrum Zachód | 43 000 | Skanska | III kw. 2023 |
| 5 | P180 | Mokotów | 32 000 | Skanska | III kw. 2022 |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

Head of Business Intelligence Hub
BNP Paribas Real Estate

Rosnące koszty będą powodować presję na czynsze

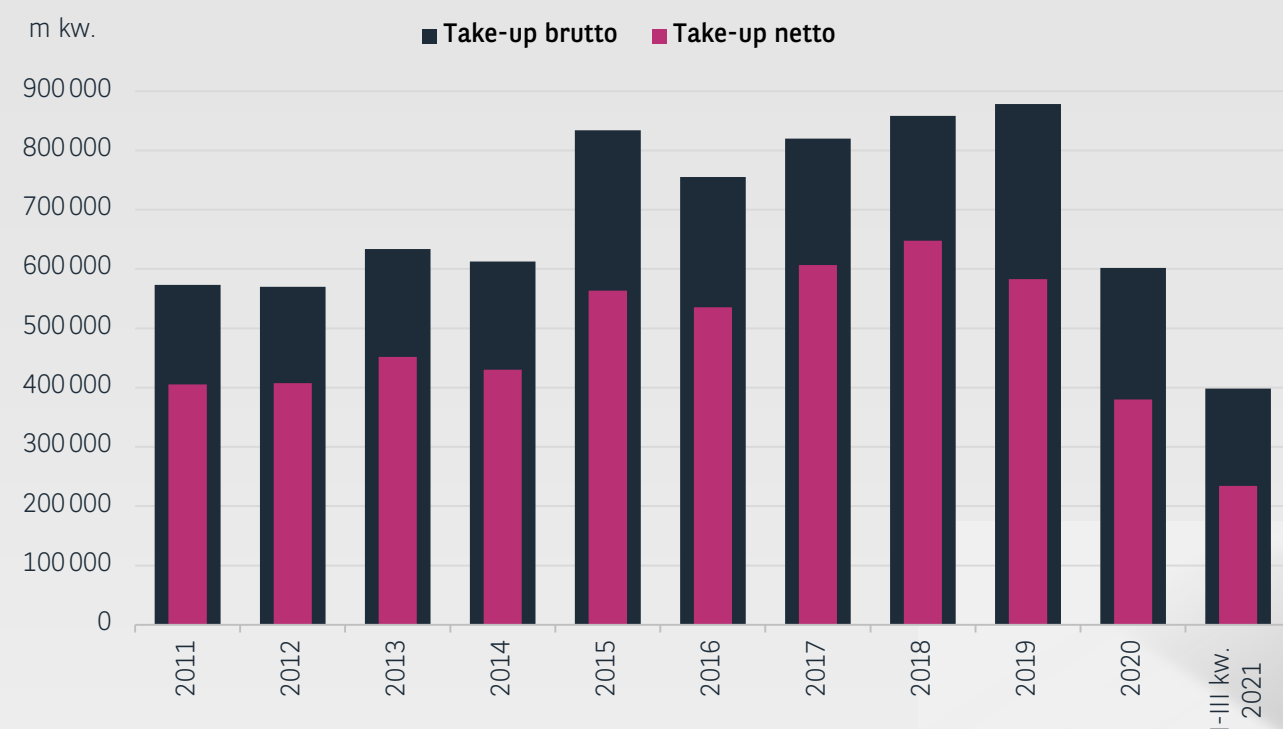
Na ożywieniu na rynku biurowym cieniem kładzie się rosnąca inflacja, która wpływa na wszystkie składniki kosztowe kształtujące czynsz i koszty utrzymania biur. Zapowiedziane już dalsze wzrosty cen energii elektrycznej czy spodziewane dalsze wzrosty cen gazu i wody, oznaczają nieuchronne podniesienie kosztów eksploatacyjnych, które ponosić będą najemcy. Jeśli dołożyć do tego galopujące ceny materiałów budowlanych spowodowane ograniczeniami w produkcji czy zaburzonymi łańcuchami dostaw, dodatkowe obciążenia przedsiębiorców wynikające z uchwalonego właśnie Polskiego Ładu, czy w końcu spodziewaną lukę podażową będącą następstwem pandemii, to mamy gotowy przepis na wzrost czynszów oraz innych obciążeń umownych w średniej perspektywie.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Łączny wolumen transakcji zawartych w III kwartale tego roku – prawie 150 tys. m kw. – jest o prawie 7% wyższy niż w kwartale ubiegłym, 37% wyższy niż w kwartale I oraz ponad 35% wyższy niż w analogicznym kwartale ubiegłego roku. Zauważalnie zmienia się również struktura popytu, która pod wpływem pandemii skierowała się w stronę odnowień – jako transakcji bezpieczniejszej organizacyjnie i opłacalnej kosztowo – teraz natomiast wraca w kierunku nowych umów, do których zalicza się relokacje, powiększenia powierzchni oraz przednajmy. 58% - taki był udział popytu netto w całkowitym popycie. Do zbalansowanego rynku jeszcze trochę brakuje, niemniej wyniki napawają optymizmem.

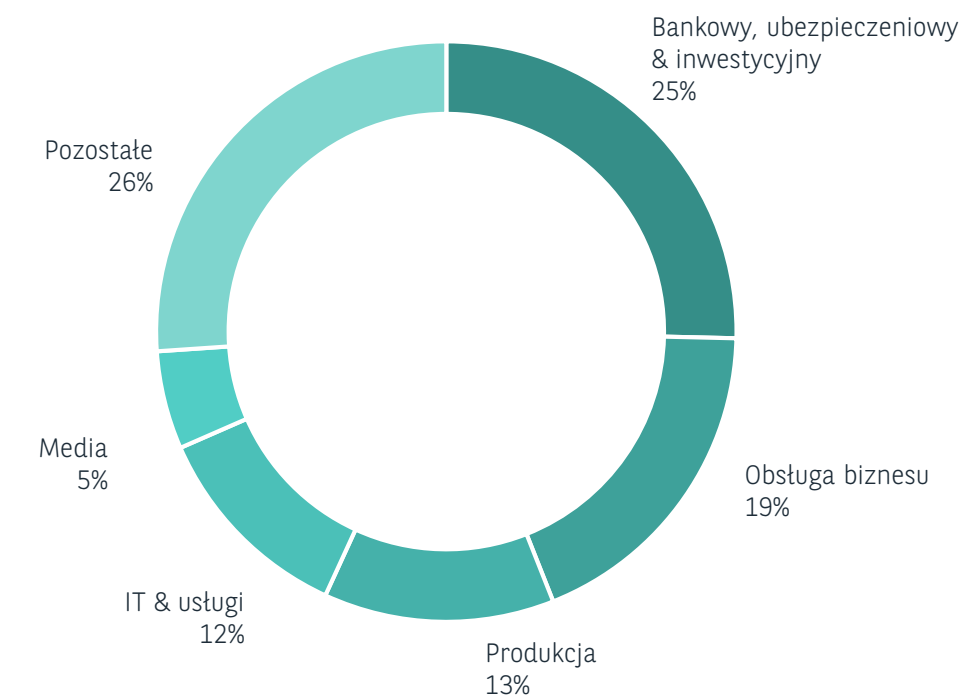
Popyt brutto & netto

AT A GLANCE III kw. 2021



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów III kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy



1. Centrum 38%
2. Centralny Obszar Biznesu 23%
3. Mokotów 19%

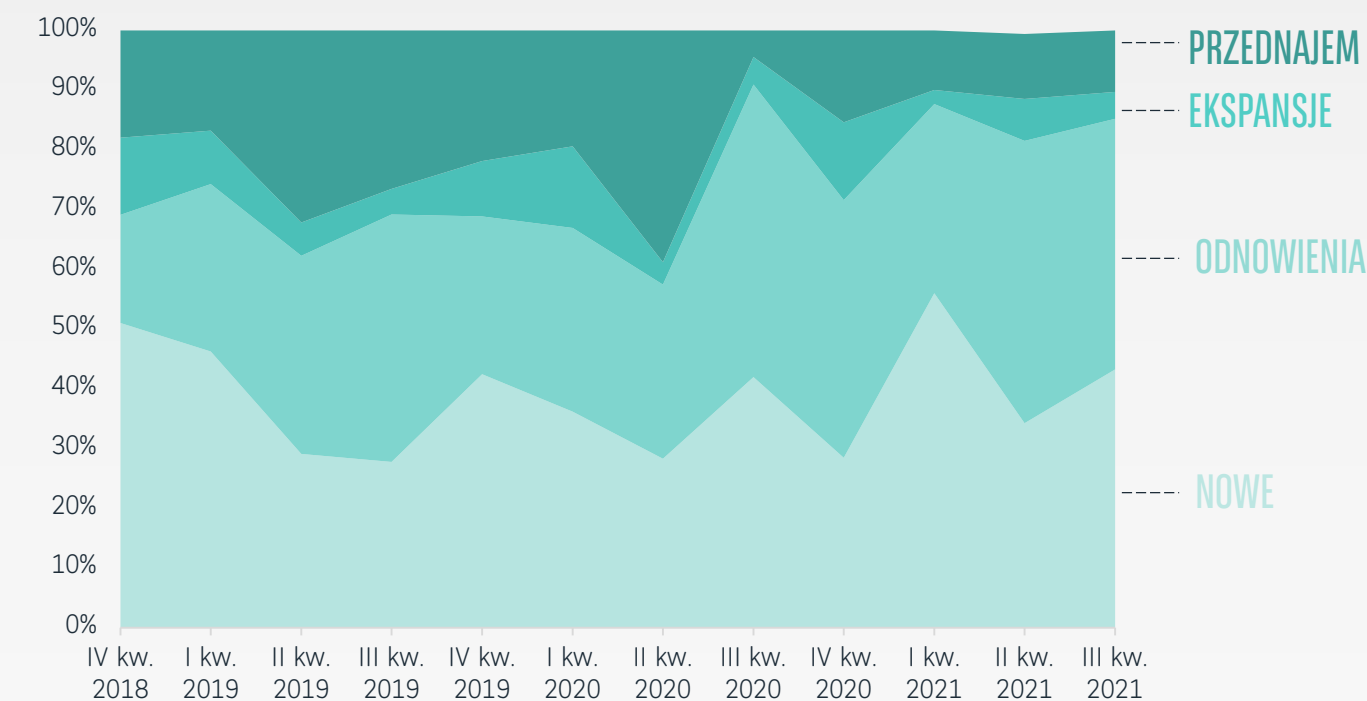
Od wielu kwartałów największym zainteresowaniem cieszą się strefy centralne oraz Mokotów. Wynika to z faktu, że są to największe strefy biurowe w Warszawie. W strefie centralnej największym zainteresowaniem cieszy się podstrefa Centrum Zachód (57% udział w całkowitym popycie najemców w Centrum).

Top 5 transakcji najmu

| | NAJEMCA | BUDYNEK | STREFA | POW. BIUROWA (m ²) | TYP UMOWY |
|---|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------|
| 1 | Klient poufny | Atrium Garden | COB | 13 900 | odnowienie |
| 2 | CMS | Varso Tower | COB | 7000 | przednajem |
| 3 | Klient poufny | Wiśniowy Business Park E | Korytarz Żwirki i Wigury | 5700 | odnowienie |
| 4 | Nationale Nederlanden | Hortus | Centrum | 5100 | odnowienie |
| 5 | Greenberg Traurig | Varso Tower | COB | 5000 | przednajem |

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto III kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

III kw. 2021

AUTOR

Klaudia Okoń

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

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

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

KONTAKTY

Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency
mikolaj.laskowski@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

Mateusz Skubiszewski, MRICS

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

Izabela Mucha, MRICS

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

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



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS



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