Warszawa, 20 Lipca 2022 r.

INFORMACJA PRASOWA

**Dobry II kwartał dla warszawskich biur**

**Rosnący po raz kolejny popyt, korekta w dół wskaźnika pustostanów, wzrost udziału przedłużeń umów w strukturze podpisywanych kontraktów i ograniczona podaż; te czynniki w głównej mierze kształtowały obraz warszawskich biur w drugim kwartale roku. Autorzy raportu z BNP Paribas Real Estate Poland zwracają również uwagę na już widoczne konsekwencje luki podażowej i potrzebę o wiele szerszego niż dotychczas doradztwa w zakresie poszukiwania i wynajmu powierzchni biurowej.**

Na koniec czerwca warszawskie biura zajmowały łącznie powierzchnię 6,27 mln m kw. Pod względem podaży kwartał zdominowały dwa budynki wybudowane przez PHN, a rynek urósł dzięki nim o 35,6 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni. Najpierw, na przełomie marca i kwietnia, pozwolenie na użytkowanie odebrał biurowiec Intraco Prime, który zgodnie z przewidywaniami w III kwartale 2022 roku przywita pierwszych najemców. Kilka tygodni później została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie dla wyższego budynku SkySAWA, który jest flagowym projektem PHN. Na początku roku właściciel sfinalizował wieloletnią umowę wynajmu całej powierzchni kompleksu SkySAWA przy ul. Świętokrzyskiej PKO Bankowi Polskiemu. Zgodnie z planem, powierzchnia zostanie przekazana nowemu najemcy w I połowie przyszłego roku.

Sukcesywnie odbudowujący się popyt spowodował, że w drugim kwartale w stolicy udało się wynająć ponad 212 tys. m kw. powierzchni. To kolejny kwartał, w którym popyt na warszawskie biura pokonał pułap 200 tys. m kw. Wynik wypracowany między kwietniem a czerwcem jest o ponad 45 proc. wyższy niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Co więcej, od początku roku w Warszawie podpisano umowy najmu na blisko 480 tys. m kw., co stanowi 75 proc. całkowitego popytu z roku 2021. Autorzy raportu sygnalizują, że w drugim kwartale w strukturze popytu dało się zauważyć istotny wzrost odsetka odnowień umów. Stanowiły one 48 proc. łącznej puli kontraktów, o 21 proc. więcej niż w pierwszym kwartale roku. Eksperci BNP Paribas Real Estate Poland prognozują, że w najbliższych kwartałach udział renegocjacji i odnowień będzie się zwiększał proporcjonalnie do malejącej podaży i coraz wyższych kosztów wykańczania powierzchni.

– *Drugi kwartał kontynuował trend z początku roku. Mówimy o wysokiej aktywności najemców i finalizacji transakcji wstrzymywanych przez niepewność związaną w pierwszej kolejności z dalszymi skutkami pandemii w środowisku biurowym. Nie ma jednak mowy o hurraoptymizmie, zmiany na rynku biurowym dokonywały się również w cieniu wojny na terytorium Ukrainy, przy galopującej inflacji i z widmem hamującej gospodarki oraz recesji*

*u progu. Część najemców decydowała się na pozostanie czy też relokację, licząc się z konsekwencjami luki w podaży, presji na wzrost czynszów, a także spodziewając się wzrostu kosztów aranżacji powierzchni oraz możliwych opóźnień*. – mówi **Dorota Mielke**, Associate Director z Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych, BNP Paribas Real Estate Poland.

Kurcząca się ilość dostępnej powierzchni i zwiększony popyt spowodowały zmniejszenie wskaźnika pustostanów do poziomu 11,9 proc. z 12,2 proc. notowanych na koniec pierwszego kwartału. W analizowanym okresie trzy biurowe strefy – Mokotów, Centrum Północ oraz Korytarz Żwirki i Wigury – odnotowały wzrost odsetka wolnych powierzchni. Przy czym w drugiej ze stref spowodowane było to oddaniem do użytku biurowca Intraco Prime, który na dzień oddania posiadał 17% powierzchni niewynajętej.

W minionym kwartale biura wynajmowane były przede wszystkim przez firmy z sektora technologicznego i usług. Listę z największymi transakcjami pod względem wynajętej powierzchni otwiera przedłużenie umowy na 21 tys. m kw. w budynku Warsaw Spire przez Samsunga. Druga, to wynajem blisko 10 tys. m kw. przez Krajowy Ośrodek Wspierania Rolnictwa w kompleksie Karolkowa Business Park. Właścicielowi tego drugiego w procesie wynajmu doradzali konsultanci BNP Parias Real Estate Poland. W trójce największych umów znalazło się też przedłużenie umowy na ponad 9 tys. m kw. przez firmę z sektora IT w Warsaw Financial Centre.

– *Widzimy dziś, jak z oferty na ofertę rosną stawki czynszów, jak wydłużają się okresy najmu, które to czynniki będą kształtowały popyt na warszawskie biura w najbliższym czasie. Żeby dziś pokryć koszty fit-out'u, które średnio wynoszą między 800 a 850 Euro za 1 metr kwadratowy, od stanu deweloperskiego, firmy decydują się na nowe kontrakty o długości minimum 7 lat. I to wszystko w obliczu luki podażowej i dużego wyzwania dla deweloperów jakim będzie planowanie nowych projektów w warunkach ograniczonej przewidywalności czasowo-kosztowej. To sprawia, że rynek będzie świadkiem procesów konsolidacji, u fundamentów której będzie leżeć np. oczekiwanie zdefiniowania na nowo pracy hybrydowej i dostosowanie jej do dzisiejszych i jutrzejszych realiów. To też ważny moment dla firm doradczych działających na rynku nieruchomości, które powinny odważnie wychodzić poza dotychczasowe schematy współpracy z klientami. Bezcenne będzie wielopoziomowe doradztwo i kompleksowość proponowanych rozwiązań* – **Małgorzata Fibakiewicz,** Head of Business Intelligence Hub & Consultancy, BNP Paribas Real Estate Poland.

**O BNP Paribas Real Estate**

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniająca 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

**Śledź nas na**      

Więcej informacji:www.realestate.bnpparibas.pl

Twitter: @[BNPPRE\_PL](https://goo.gl/f3oDxP)

**Real Estate for a changing world**

**Kontakt dla mediów :**

**JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR**Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas