

INFORMACJA PRASOWA

WARSZAWA URZĄDZA SIĘ W NOWEJ BIUROWEJ RZECZYWISTOŚCI

Z jednej strony popyt brutto blisko swojego historycznego rekordu z 2019 roku, strategię wynajmu uwzględniające elastyczne powierzchnie biurowe i szybko rosnący rynek flex'ów oraz ciekawe inwestycje na nowo wykorzystujące potencjał lokalizacji, a z drugiej kurczące się zasoby, wyhamowana aktywność deweloperów, utrzymujące się wysokie koszty budów i aranżacji, a także presja na wzrost czynszów. Taki obraz warszawskiego rynku powierzchni biurowych wyłania się z cyklicznego raportu „At A Glance – rynek biurowy w Warszawie IV kw. 2022” opracowanego przez BNP Paribas Real Estate Poland.

Podaż i prawie rekordowy popyt

Koniec minionego roku Warszawa zamknęła z łącznymi zasobami powierzchni biurowej na poziomie 6,26 mln mkw., z czego około połowa to budynki, które w metryce wpisane mają 10 lat bądź więcej. W czwartym kwartale w stolicy przybyło niewiele nowych biur. Do użytku został oddany jeden biurowiec w korytarzu Al. Jerozolimskich; DPD HQ o powierzchni blisko 9 tys. mkw. W 2022 roku było wyraźnie widać mniejszą aktywność po stronie deweloperów. Trwająca od trzech lat wysoka fala nowej podaży opadła, a w jej miejscu pojawił się przestój w uzyskiwaniu nowych pozwoleń na budowę i znikoma liczba kamieni węgielnych. Spodziewanym efektem będzie luka w podaży w latach 2023 – 2024.

W 2022 roku popyt brutto na nowoczesne biura zbliżył się na odległość 2 p.p. do rekordowego poziomu odnotowanego w 2019 roku i wyniósł 860 tys. mkw. W samym tylko czwartym kwartale udało się wynająć łącznie 253,3 tys. mkw. powierzchni. Podobnie jak przed rokiem, największym wzięciem cieszyły się budynki w strefach: Centrum, COB i na Mokotowie.

Autorzy raportu zaznaczają, że struktura popytu między październikiem i grudniem została zdominowana przez nowe umowy, wliczając w nie umowy przednajmu. Stanowiły one 52% wszystkich kontraktów. Nieco mniej, bo 41% przypadło na renegotiacje. Warto też odnotować, że w 2022 roku wzrosło zainteresowanie właścicieli budynków, którzy chętniej wynajmowali przestrzeń na własne potrzeby. Na koniec grudnia odsetek tego typu umów w strukturze najmów wyniósł 3%, przy 0,1% na koniec 2021 r.

Wymagające, nowe realia

Eksperti BNP Paribas Real Estate Poland zwracają uwagę, że właściwie cały 2022 rok stał pod znakiem łagodzenia skutków wywołanych przez wojnę w Ukrainie i globalną recesję. W tle pozostawały też czynniki ciągnące się jeszcze za pandemią. Z raportu wynika, że dynamikę rozwoju rynku w dużej mierze wyznaczały m.in.: rosnące koszty budowy i aranżacji powierzchni, duże wzrosty kosztów eksploatacyjnych i odgrywający coraz większą rolę hybrydowy model pracy. Nie bez znaczenia były też wysokie koszty finansowania inwestycji.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

– *Przed nami kwartały, w których rynek zmierzy się z dość mocnym ograniczeniem dostępności biur. Odbije się to presją na wzrost czynszów i efektywnych, i bazowych. Ważnym czynnikiem będzie też coraz bardziej poukładany w polskich realiach hybrydowy model pracy. Chcąc dostosować się do oczekiwań najemców, będziemy obserwować najmy hybrydowe, w których tradycyjne umowy będą uzupełniane biurami w coworkingach* – komentuje **Małgorzata Fibakiewicz**, Head of Office Agency, BNP Paribas Real Estate Poland.

Rosnące zainteresowanie elastycznymi powierzchniami przekłada się na wysokie wskaźniki obłożenia w łącznej puli 180 tys. mkw. biur flex, które są w Warszawie. **Dorota Fabisiak**, zastępca dyrektora Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych zwraca uwagę, że chętnych na pracę w coworkingach albo w biurach serwisowanych przybywa, a zajętość flex'ów u niektórych operatorów sięga między 80% a 90% – *Krótkoterminowy najem to dziś najlepsza odpowiedź na potrzebę zapewnienia biurowej elastyczności. Tego typu powierzchnie bardzo dobrze zdały egzamin w pandemii i teraz mocno walczą o swój udział w rynku. Najemcy doceniają i lubią je z kilku powodów; bo są doskonale zlokalizowane, zapewniają miejsce faktycznej liczbie pracowników chcących pracować stacjonarnie, a także są narzędziem optymalizacji w perspektywie wzrostu kosztów stałych* – dodaje **Dorota Fabisiak**.

Duży apetyt na działki, ale mniej biurowych budów

Autorzy raportu zliczyli, że na koniec grudnia w Warszawie było nieco ponad 185 tys. mkw. powierzchni w budowie, którą deweloperzy planują oddać na rynek w ciągu najbliższych trzech lat. Po około 38% w tym i przyszłym roku, i 25% w 2025 roku. Najwięcej, bo 58% z nowopowstającej powierzchni przypada na strefę Centrum i Zachód.

– *W Warszawie w najlepsze trwa walka o parcele, zwłaszcza te w centralnych dzielnicach. Widzimy, że deweloperom biurowym coraz częściej przychodzi konkurować nie tylko z inwestorami chcącymi stawiać mieszkania, hotele czy różnego rodzaju obiekty handlowe, ale także tymi, którzy specjalizują się w budowie powierzchni na potrzeby logistyczne. W orbicie zainteresowań są działki zabudowane starszymi, nie spełniającymi norm i drogimi w utrzymaniu budynkami. I co ciekawe, deweloperzy biurowi są dziś bardziej skłonni do rewizji swoich planów spoglądając w stronę innych formatów, na przykład PRS czy mixed-use* – mówi **Klaudia Okoń**, konsultantka w Dziale Business Intelligence HUB and Consultancy.

Nowy potencjał lokalizacji u zbiegu ul. Grzybowskiej i al. Jana Pawła II chce wydobyć Strabag Real Estate, stawiając w miejsce biurowca Atrium kompleks biurowo-hotelowy Upper One. Jeszcze więcej funkcji do lokalizacji po dawnej Warszawskiej Fabryce Drutu, Sztyftu i Gwoździ chce wpuścić Liebrecht & wood. Inwestor rozpoczął już prace przygotowawcze do inwestycji mixed-use Drucianka Campus w której 42 tys. mkw. mają zająć biura, a 7,5 tys. mkw. powierzchni zostanie przeznaczona na handel, usługi oraz na potrzeby organizacji wydarzeń.

Czynsze w górę

Raport pokazuje, że ważnym czynnikiem jest i będzie wzrost opłat czynszowych i eksploatacyjnych, a także wydłużające się okresy najmu przy corocznej indeksacji stawek. – Na razie wzrost cen wywoławczych jest niewielki, ale wyższe koszty mediów przekładają się też na wzrost opłat eksploatacyjnych. A te rok do roku skoczyły o około 20-30% – mówi **Dorota Fabisiak**.

Pod koniec grudnia za wynajęcie metra kwadratowego biura w najlepszej lokalizacji trzeba było miesięcznie zapłacić między 26 a 28 Euro. Raport pokazuje też średnie stawki wywoławcze w biurowcach w podziale na wiek. Między 17,9 a 18,95 Euro trzeba zapłacić w najmłodszych budynkach, mających 5 lat i mniej. W mających od 6 do 10 lat czynsze wahają się między 17 a 17,5 Euro. Najstarsze obiekty, wybudowane przeszło dekadę temu, stawki kształtują się na poziomie od 14,9 do 15,3 Euro.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**

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, ESG, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniającą 4500 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 30 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji.

Śledź nas na



Więcej informacji: www.realestate.bnpparibas.pl

Twitter: [@BNPPRE_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)

Real Estate for a changing world

Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Business Services

Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**