



At a glance | kw. 2017

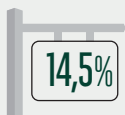
Rynek powierzchni biurowych w Warszawie

W pierwszym kwartale 2017 roku oddano do użytku obiekty biurowe o łącznej powierzchni 83 000 m kw. Pozwoliło to na osiągnięcie całkowitej podaży na poziomie 5 260 000 m kw. Rynek będzie się dalej rozwijał za sprawą kolejnych 890 000 m kw., które są obecnie w trakcie budowy, a ich dostarczenie przewidywane jest do końca 2020 roku. Tak znaczna powierzchnia przygotowywanych projektów w dalszym ciągu wpływa na silną pozycję negocjacyjną najemców.

1

ZNACZĄCE RÓŻNICE STÓP PUSTOSTANÓW W ZALEŻNOŚCI OD DZIELNICY I WIEKU BUDYNKU

Stopa pustostanów w czasie ostatnich miesięcy kształtowała się na stabilnym poziomie (14-15%) jednak zauważalne są znaczne różnice w zależności od lokalizacji i wieku budynku. BNP Paribas Real Estate przewiduje w latach 2017 – 2018 wzrost stopy pustostanów o 1-2 p.p. Obszar Służewca Przemysłowego oraz dzielnice centralne odnotowały najwyższy odsetek niewynajętej powierzchni, kształtujący się na poziomie 17-19%. Najmniej wolnych przestrzeni znajduje się natomiast w dzielnicy Północ oraz na wschodnim brzegu Wisły. Biorąc pod uwagę wiek budynków, zauważyć można, że projekty ukończone po 2010 roku cieszą się najwyższym współczynnikiem wynajęcia, wynoszącym około 90%. Powyższe tendencje będą się utrzymywać do końca 2017 roku.



Stopa pustostanów
w I kw. 2017 roku

2

W CIĄGU 3 LAT NA TERENIE WOLI I ZACHODNIEGO ŚRÓDMIEŚCIA NASTĄPI NIESPOTYKANY DOTĄD PRZYRÓST POWIERZCHNI BIUROWEJ

Na rynku warszawskim znajduje się obecnie 890 000 m kw. powierzchni biurowej w budowie, z czego 60% zlokalizowane jest na Woli i w obszarze zachodniego Śródmieścia. Planowane są kolejne obiekty, których termin oddania nastąpi po 2020 roku. Umocni to jeszcze bardziej pozycję tego obszaru, jako głównej dzielnicy biznesowo-usługowej stolicy.

Na tak nagły wzrost nowej podaży pozwoliły zapisy uchwalonych planów miejscowych oraz infrastruktura komunikacyjna, która uległa znaczącej poprawie po otwarciu II linii metra. Obszar cieszy się obecnie dużym zainteresowaniem wśród najemców, co pokazuje najwyższy współczynnik popytu w tym kwartale.



890 000 m²

W budowie

3

KOREKTA STAWEK CZYNŚZÓW

Koszt wynajęcia powierzchni w najbardziej prestiżowych obiektach zlokalizowanych w centrum kształtuje się w przedziale 20-22 €/m kw./mies. Jednak wśród centralnie zlokalizowanych, ale starszych budynkach panuje bardzo silna konkurencja. Średnie stawki czynszów typu „headline” uległy obniżeniu w ubiegłym roku o 3-5% i wynoszą obecnie 16-18 €/m kw./mies.

W najlepszych projektach biurowych, położonych poza centrum, wywoławcze stawki czynszów osiągnęły poziom 14-15 €/m kw./mies., natomiast średni czynsz, jaki trzeba zapłacić za metr kwadratowy biura w tej okolicy to 11-13 €/mies.

Dużo najemcy (powyżej 2 tys. m kw.) zainteresowani biurami, zarówno w centrum jak i poza nim, mogli liczyć na efektywną stawkę czynszu niższą od stawki ofertowej o 20-30%.



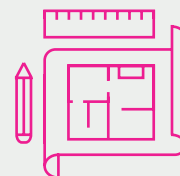
20-30%

niższy czynsz efektywny
od wywoławczego

4

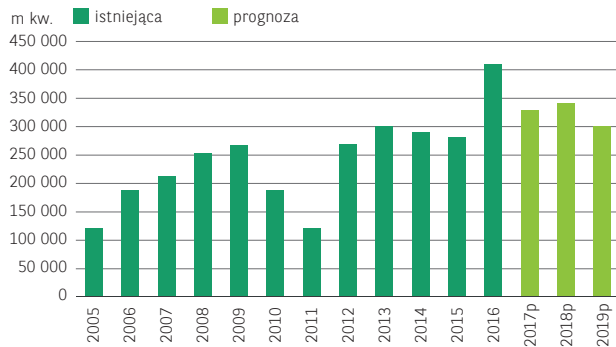
BIURA STAJĄ SIĘ ISTOTNYM NARZĘDZIEM W OBSZARZE HR

Rekrutacja i utrzymanie wykwalifikowanej kadry w Warszawie i w innych polskich miastach staje się dla wielu firm coraz poważniejszym wyzwaniem. Zapewnienie nowoczesnie wyposażonej i atrakcyjnie wykończonej przestrzeni do pracy, zlokalizowanej w dobrze skomunikowanej okolicy stanowi duży atut w trakcie przyciągania do firmy nowych talentów. Właściciele muszą wdrażać rozwiązania zmieniające zwykłe miejsce pracy w nowoczesną, ekologiczną przestrzeń mającą na celu przede wszystkim komfort pracowników.



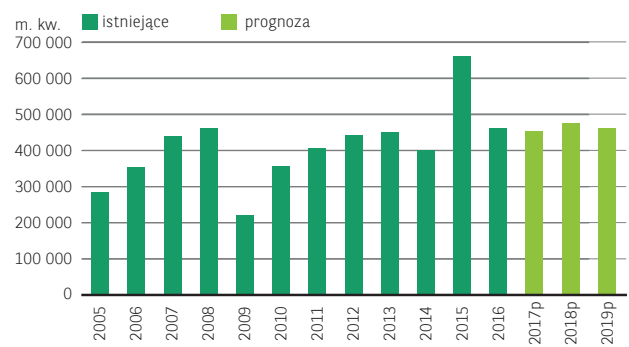
Sektor biurowy w liczbach

Podaż nowocześniejszej powierzchni biurowej w m kw.



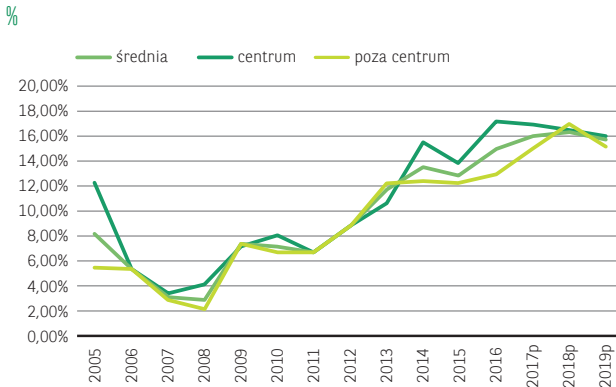
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe



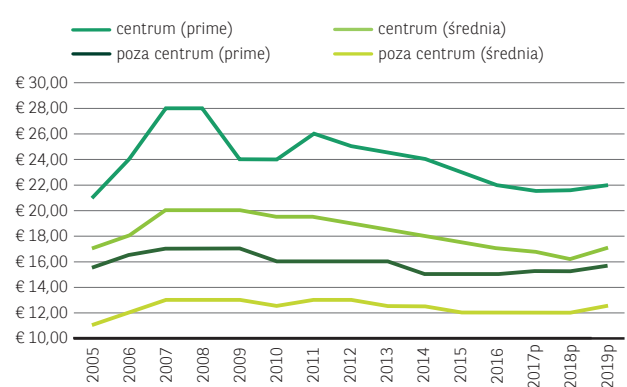
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Stopa pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Czysze wywoławcze €/m kw./mies



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza



Fotograf: Filip Branowski

Największe obiekty oddane do użytku, I kw. 2017

Projekt	Pow. biurowa (m kw.)	Podstrefa	Deweloper
Business Garden III - VII	54 800	Południowy Zachód	Vastint
Equilibrium	9 100	Zachód	Waryński
Grójecka Offices	7 400	Południowy Zachód	Okre Development

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe projekty w przygotowaniu, 2017-2019

Projekt	Pow. biurowa (m kw.)	Podstrefa	Deweloper	Oddanie do użytku
Varso	120 000	Ścisłe Centrum	HB Reavis	2020
Warsaw Hub	75 000	Centrum	Ghelamco	2019
Skyliner	45 000	Centrum	Karimpol	2018
Mennica Legacy Tower	65 500	Centrum	Golub GetHouse	2018
Zachód Station II	34 200	Południowy Zachód	HB Reavis	2017
D48	24 500	Południe Górne	Penta Investments	2017
Bobrowiecka 8	24 400	Południowy Wschód	Castor Park	2018
Equator IV	21 000	Południowy Zachód	Karimpol	2018
Proximo II	20 500	Zachód	Hines	2017
Generation Park X I	20 000	Centrum	Skanska	2017
Koneser	20 000	Wschód	BBI Development NFI	2017

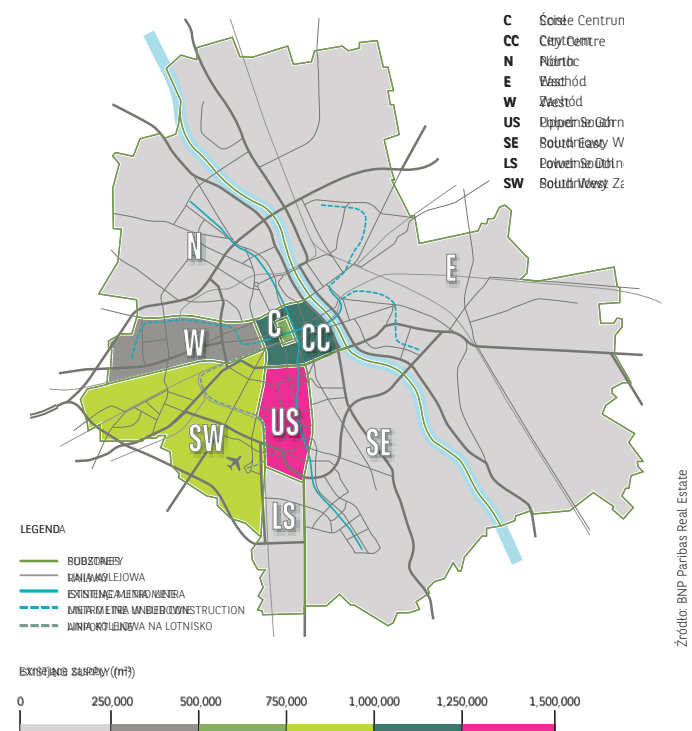
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe transakcje najmu, I kw. 2017

Najemca	Sektor	Budynek	Podstrefa	Pow. wynajęta (m kw.)	Rodzaj transakcji
AstraZeneca	Farmacja	Postępu 14	Południe Górne	13 200	renegocjacje + nowa powierzchnia
Citi Service Center Poland	FIRE	Generation Park	Centrum	13 600	nowa umowa
Lux Med	BS	Myhive Park Postępu	Południe Górne	9 500	renegocjacje + nowa powierzchnia
Diebold Nixdorf	BS	Zachód Station II	Południowy Zachód	9 800	przednajem
Zarząd Transportu Miejskiego	sek. publiczny	JM Tower	Centrum	7 300	renegocjacje
poufne	sek. publiczny	G9	Zachód	7 200	nowa umowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate, FIRE - finanse, ubezpieczenia, nieruchomości; BS - Usługi dla biznesu

PODSTREFY BIUROWE W WARSZAWIE



AUTOR

Anna Staniszevska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa,
Europa Środkowo-Wschodnia, anna.staniszevska@bnpparibas.com

KONTAKT

Erik Drukker

Dyrektor Zarządzający, Wynajem i Wyceny,
Europa Środkowo-Wschodnia, erik.drukker@bnpparibas.com

Michael Richardson MRICS

Dyrektor, Dział Klientów Korporacyjnych, Europa Środkowo-Wschodnia
michael.richardson@bnpparibas.com

Małgorzata Fibakiewicz MRICS

Dyrektor, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych,
małgorzata.fibakiewicz@bnpparibas.com

Izabela Mucha MRICS

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

Patrick Delcol

Dyrektor Zarządzający, Dział Rynków Kapitałowych,
Europa Środkowo-Wschodnia, patrick.delcol@bnpparibas.com

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa, Tel. +48 22 653 44 00

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.

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

Main locations

EUROPE

FRANCE

Headquarters
167, Quai de la Bataille
de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux
Tel.: +33 1 55 65 20 04

BELGIUM

Avenue Louise 235
1050 Brussels
Tel.: +32 2 290 59 59

CZECH REPUBLIC

Pobřežní 620/3
186 00 Prague 8
Tel.: +420 224 835 000

GERMANY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt
Tel.: +49 69 2 98 99 0

HUNGARY

117-119 Váci ut.
A Building
1123 Budapest,
Tel.: +36 1 487 5501

IRELAND

20 Merrion Road,
Ballsbridge, Dublin 4
Tel.: +353 1 66 11 233

ITALY

Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Milano
Tel.: +39 02 58 33 141

JERSEY

3 Floor, Dialogue House
2 - 6 Anley Street
St Helier, Jersey JE4 8RD
Tel.: +44 (0)1 534 629 001

LUXEMBOURG

Axento Building
Avenue J.F. Kennedy 44
1855 Luxembourg
Tel.: +352 34 94 84
Investment Management
Tel.: +352 26 26 06 06

NETHERLANDS

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLAND

Al. Jana Pawła II 25
Atrium Tower
00-854 Warsaw
Tel.: +48 22 653 44 00

ROMANIA

Banul Antonache
Street n°40-44
Bucharest 011665
Tel.: +40 21 312 7000

SPAIN

C/ Génova 17
28004 Madrid
Tel.: +34 91 454 96 00

UNITED KINGDOM

5 Aldermanbury Square
London EC2V 7BP
Tel.: +44 20 7338 4000

MIDDLE WSCHÓD / ASIA

DUBAI

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubai
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG

25 /F Three Exchange
Square,
8 Connaught Place, Central,
Hong Kong
Tel.: +852 2909 2806

Alliances

ALGERIA

AUSTRIA

CYPRUS

DENMARK

ESTONIA

FINLAND

GREECE

HUNGARY **

IVORY COAST

LATVIA

LITHUANIA

MOROCCO

NORTHERN IRELAND

NORWAY

PORTUGAL

SERBIA

SWEDEN

SWITZERLAND

TUNISIA

USA

* March 2017

** Coverage In Transaction, Valuation & Consulting



@BNPPRE_PL

www.realestate.bnpparibas.com



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world