

At a glance **IV kw. 2017**

## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W WARSZAWIE

W czwartym kwartale podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła ok. 72 000 m kw. i rozłożyła się na osiem budynków. Tym samym w całym 2017 r. rynek powiększył się o ok. 280 000 m kw. powierzchni najmu i na koniec roku osiągnął 5,37 mln m kw.

### PODAŻ – POWRÓT DO PRZYROSTU Z LAT 2012 – 2015

Po znacząco wyższej podaży w 2016 r., kiedy to rynek warszawski powiększył się o ok. 410 000 m kw., wielkość powierzchni dostarczonej w 2017 r. wróciła do poziomu zarejestrowanego w latach 2012 – 2015.

Strefa Centrum, największa pod względem ilości powierzchni biurowej, na koniec 2017 r. przekroczyła poziom 2 mln m kw. Szybkie tempo rozwoju obserwujemy zwłaszcza w strefie Centrum – Zachód, która coraz bardziej zyskuje na popularności dzięki bliskości ścisłego centrum miasta i dobrej komunikacji publicznej zapewnionej przez tramwaje i rozbudowywaną II linię metra.

Największa część nowej podaży 2017 r. zasiłowała drugą pod względem wielkości zasobów strefę biurową – Mokotów. Natomiast strefa Wschód, obejmująca całą prawobrzeżną Warszawę, tradycyjnie przyciąga najmniejszą ilość nowych inwestycji.



### POPYT – STABILIZACJA NA WYSOKIM POZIOMIE

Najem powierzchni biurowej netto (wskaźnik obejmujący nowe transakcje, umowy przednajmu oraz powiększenia zajmowanej powierzchni) w ciągu całego 2017 r. przekroczył 600 000 m kw. Wolumen ten był nieznacznie niższy niż w rekordowym roku 2015, jednak znacząco (o ponad 30%) przewyższył poziom z roku 2016.

Dużym zainteresowaniem najemców cieszy się zapewniająca prestiżowe lokalizacje strefa Centrum, która oferuje zadowalający wybór powierzchni dzięki nowym obiektom powstającym na jej zachodnim obrzeżu. Z drugiej strony uwagę najemców przyciąga Mokotów, gdzie jest największy wybór powierzchni, dla których można wynegocjować najbardziej elastyczne komercyjne warunki najmu.

Wysoki poziom popytu w ciągu 2017 r. pozwolił na znaczny spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej z ok. 15% na początku roku do niecałych 12% na koniec 4 kwartału. Jednak mimo nadal dość wysokiej stopy pustostanów, znalezienie powierzchni powyżej 5 000 m kw., spełniającej wszystkie wymagania najemcy, zaczyna stanowić duże wyzwanie.



### STAWKI CZYNSZU – STABILIZACJA STAWEK, SPODZIEWANE ZMIANY INNYCH SKŁADNIKÓW

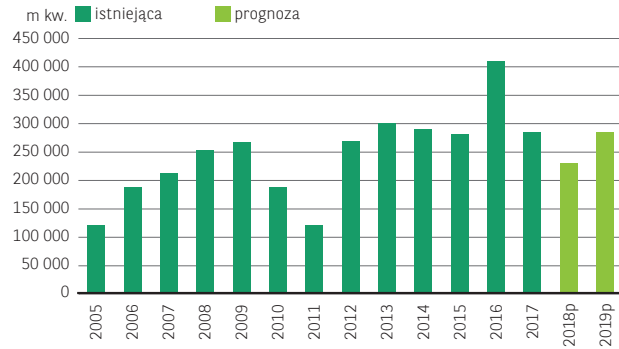
Poziom czynszów wywoławczych dla najwyższej jakości aktywów w centrum miasta nie uległ zmianie i nadal wynosi pomiędzy 20,00 a 22,00 euro za m kw./mies. Poprawa wskaźnika powierzchni wynajętej przekłada się na pozycję negocjacyjną wynajmujących. W perspektywie krótkookresowej spodziewany jest powrót rynku do poziomu równowagi najemca-wynajmujący, a zachęty dla najemców w postaci okresu zwolnienia z czynszu czy dodatkowych nakładów na wyposażenie powierzchni mogą ulegać optymalizacji.

### PLANOWANA PODAŻ – ZNACZĄCY WZROST STREFY CENTRUM-ZACHÓD

W perspektywie trzech lat największy rozwój nastąpi w strefie Centrum, w której dostarczone zostanie ok. 600 000 m kw. nowej powierzchni biurowej czyli ponad 75% ze znajdujących się obecnie na etapie budowy ok. 780 000 m kw. Szczególnie wysoka aktywność deweloperów obserwowana jest wokół Ronda Daszyńskiego w strefie Centrum-Zachód, gdzie obecnie w trakcie realizacji jest ok. 250 000 m kw., a kolejne budowy są w trakcie przygotowywania.

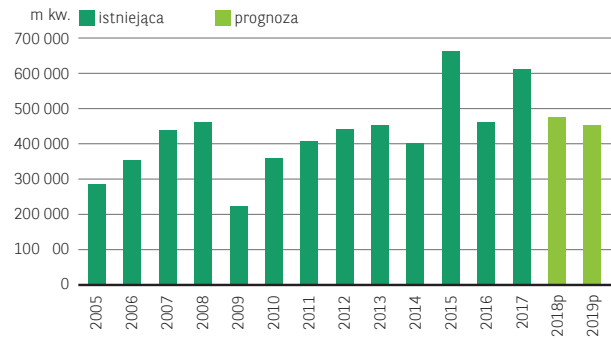
# Sektor biurowy w liczbach

## Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej



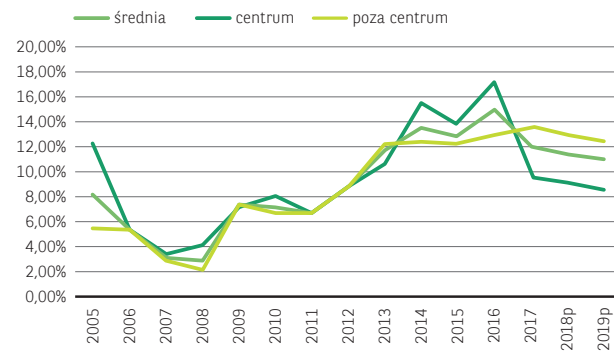
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

## Popyt netto na nowoczesne powierzchnie biurowe



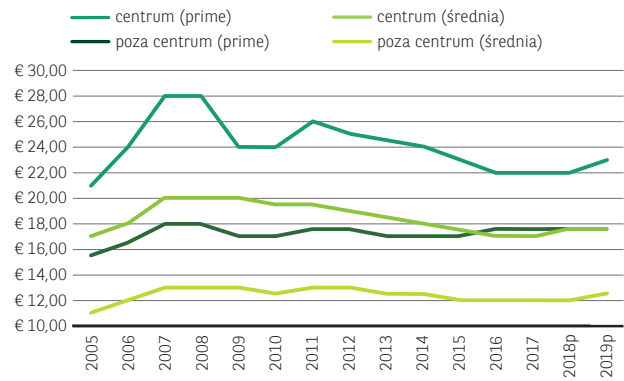
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

## Stopa pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

## Czysze wywoławcze, €/m kw./mies.



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

## Największe obiekty oddane do użytku, 2017

Projekt	Pow. biurowa (m <sup>2</sup> )	Podstrefa	Deweloper
Business Garden III - VII	54 800	Korytarz Żwirki Wigury	Vastint
West Station II	34 200	Korytarz Jerozolimskie	HB Reavis
D48	24 500	Mokotów	Penta Investments
Bobrowiecka 8	22 000	Mokotów	Spectra Development
Generation Park X I	19 500	Centrum-Zachód	Skanska
Wronia 31	14 400	Centrum-Zachód	Ghelamco
Ethos	12 500	Centrum-Wschód	Kulczyk Silverstein Properties
Neopark A	10 600	Mokotów	Yareal

Źródło: BNP Paribas Real Estate

## Największe projekty w przygotowaniu

Projekt	Pow. biurowa (m <sup>2</sup> )	Podstrefa	Deweloper	Oddanie do użytku
Varso	130 000	COB	HB Reavis	2019-2020
The Warsaw Hub	76 000	Centrum-Zachód	Ghelamco	2020
Mennica Legacy	61 000	Centrum-Zachód	Golub GetHouse	2018 - 2019
Skyliner	44 000	Centrum-Zachód	Karimpol	2020
Spinnaker Tower	40 000	Centrum-Zachód	Ghelamco	2020
ArtNorblin	40 000	Centrum-Zachód	Capital Park	2020
Business Liner	28 000	Mokotów	Universale International	2019
EC Powiśle	23 000	Centrum-Wschód	White Star / Tristan Capital Partners	2019
Equator IV	21 000	Korytarz Jerozolimskie	Karimpol	2018
Proximo II	20 500	Centrum-Zachód	Hines	2017
Koneser	20 000	Wschód	BBI Development NFI	2018

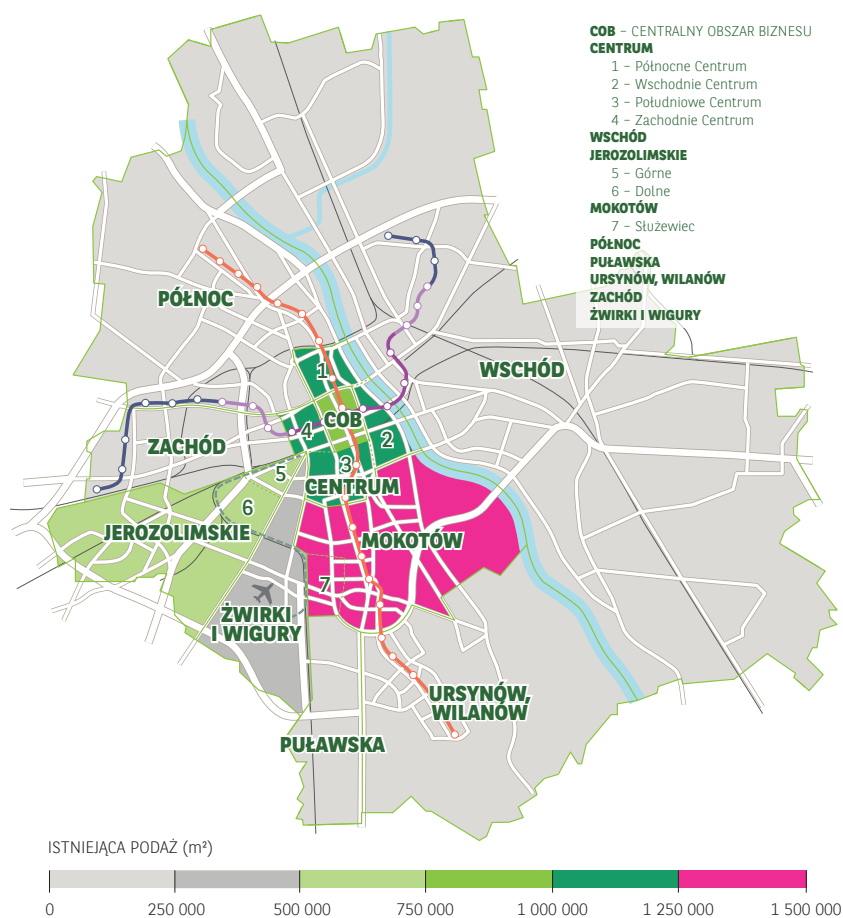
Źródło: BNP Paribas Real Estate

## Największe transakcje najmu, 2017

Najemca	Sektor	Budynek	Podstrefa	Pow. wynajęta (m <sup>2</sup> )	Rodzaj transakcji
Millennium Bank	FIRE	Harmony Office Center	Mokotów	18 300	renegocjacja
JP Morgan	FIRE	Atrium Garden	Centrum-Zachód	15 500	nowa umowa
Cambridge Innovation Centre	Coworking	Varso	COB	15 000	przednajem
Citi Service Center Poland	FIRE	Generation Park	Centrum-Zachód	13 600	przednajem
Alior Bank	FIRE	Łopuszańska Business Park	Korytarz Jerozolimskie	13 400	renegocjacja i ekspansja
AstraZeneca	Farmacja	Postępu 14	Mokotów	13 200	renegocjacja i ekspansja
Lux Med	BS	Myhive Park Postępu	Mokotów	9 500	renegocjacja i ekspansja
Diebold Nixdorf	BS	West Station II	Korytarz Jerozolimskie	9 800	przednajem
Nordea Bank AB	FIRE	Libra Business Centre II	Korytarz Jerozolimskie	8 500	przednajem
BNP Paribas Securities Services	FIRE	Wronia 31	Centrum-Zachód	8 000	przednajem

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

## PODSTREFY BIUROWE W WARSZAWIE



Źródło: BNP Paribas Real Estate

## AUTOR

Patrycja Dzikowska Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia, patrycja.dzikowska@bnpparibas.com

## KONTAKT

Patrick Delcol Chief Executive Officer, Dyrektor Zarządzający, Dział Rynków Kapitałowych, Europa Środkowo-Wschodnia, patrick.delcol@bnpparibas.com

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

Anna Baran MRICS p.o. Dyrektora Działu Wycen, Europa Środkowo-Wschodnia, anna.baran@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

Wszystkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, modyfikowanie lub wykorzystywanie treści niniejszej publikacji bez pisemnej zgody autorów jest zabronione na mocy przepisów obowiązującego prawa.

# 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 Vaci 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 EAST / 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.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)



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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world