

# WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

**REKORDOWY ROK**

4 kw. 2018 MarketView



## WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

Popyt na warszawskim rynku biurowym wyniósł w całym 2018 roku rekordowe **858.400 m kw.**, co oznacza wzrost o 4,6% w porównaniu do 2017 roku. Był to także wynik różniący się jedynie o 629 m kw. od prognoz CBRE. To potwierdza fakt, że obecnie sytuacja na rynku rozwija się stabilnie i jest w miarę przewidywalna.

Na koniec roku odnotowano znaczący spadek wskaźnika pustostanów o 1,4 p.p. do poziomu **8,7%**. W porównaniu z końcem 2017 roku jest to spadek o 3 p.p.

OBECNIE NA WARSZAWSKIM RYNKU BIUROWYM MOŻNA ZAOBSERWOWAĆ NASTĘPUJĄCE TRENDY:

**1** POZIOM PUSTOSTANÓW W CENTRUM MIASTA NA KONIEC 2018 ROKU KSZTAŁTUJE SIĘ NA POZIOMIE 5,4%, A JESZCZE NIŻSZY JEST W BUDYNKACH 0-5 LETNICH, GDZIE WYNOŚI 4,9%.

Najlepszym przykładem jest Budynek Browary Warszawskie J, który w momencie oddania (4 kw. 2018 r.) był w pełni wynajęty. 1/3 powierzchni biurowej w tym budynku została wynajęta przez operatora biur elastycznych, co wpisuje się w obserwowany od ponad roku trend wzmożonego rozwoju tego typu usług w Warszawie. W samym 2018 roku wynajęto ponad 100.000 m kw. pod biura elastyczne.

**2** ABSORPCJA W UJĘCIU ROCZNYM WYNIOSŁA 374.900 M KW., WYNIK O 4,1% NIŻSZY NIŻ W 2017 ROKU.

Taki poziom absorpcji świadczy o wchłonięciu przez rynek większej liczby metrów kwadratowych niż oddano do użytku (232.700 m kw.) w 2018 roku. Zestawienie rekordowego popytu z absorpcją pozwala stwierdzić, że znaczący udział w popycie na powierzchnię biurową miały umowy przednajmu oraz renegotiacje umów, łącznie stanowiły 41% popytu (przednajem 16% a renegotiacje 25%).

**3** ROK 2018 BYŁ REKORDOWY POD WZGLĘDEM WOLUMENU INWESTYCYJNEGO W SEKTORZE BIUROWYM W WARSZAWIE, KTÓRY WYNIÓSŁ 1,84 MILIARDA EURO, CO OZNACZA TRZYKROTNY WZROST W PORÓWNANIU DO 2017 ROKU.

Należy zauważyć, że 90% z 1,84 miliarda euro wygenerowały transakcje budynków w centrum Warszawy. Wśród najbardziej rozpoznawalnych obiektów można wymienić Skylight, Lumen, Warsaw Spire C, Cedet oraz Spark C. Ostatnie dwa wymienione budynki zostały oddane do użytkowania w pierwszej połowie 2018 roku.

### ROK 2018 W LICZBACH

Powierzchnia biurowa 5,46 mln. m kw.  + 3,4% r/r

W budowie 707.700 m kw.  - 17,4% r/r

Nowa podaż 232.700 m kw.  - 19,1% r/r

Popyt 858.400 m kw.  + 4,6% r/r

Absorpcja 374.900 m kw.  - 4,1% r/r

Współczynnik pustostanów 8,7%  - 3,0 p.p. r/r

Czynsz prime 24 EUR /m kw./mies.  + 1 EUR r/r

Źródło: CBRE, 4 kw. 2018

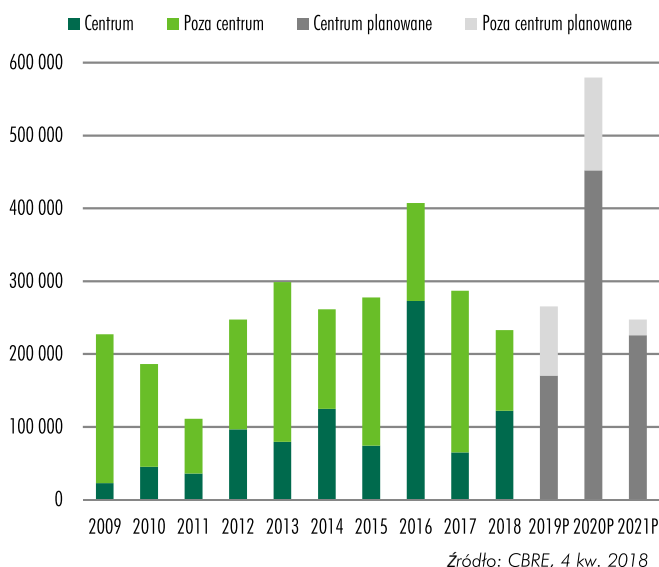
## PODAŻ

Polski rynek biurowy rozwija się dynamicznie. Obecnie łączny zasób powierzchni w całym kraju przekracza 10,36 mln m kw. (7,1% wzrostu r/r). Całkowita powierzchnia biurowa w Warszawie stanowi 52,7% krajowych zasobów.

### Podaż

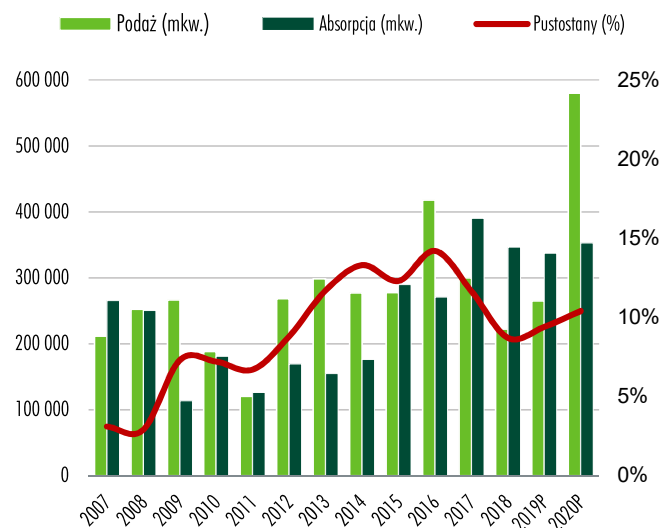
Na koniec 4 kw. 2018 r., podaż powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła **5,46 mln m kw.** W całym roku oddano do użytkowania 23 projekty biurowe, które łącznie dostarczyły na rynek w stolicy **232.700 m kw.** Jest to najniższy wynik od 2011 roku, kiedy to na rynku warszawskim przybyło zaledwie 113.000 m kw.

Wykres 1. Podaż powierzchni biurowej w Warszawie (m kw.) wg lokalizacji



Obecnie w fazie budowy jest około 707.700 m kw. w całej Warszawie. W roku 2019 powinno być oddane maksymalnie 265.000 m kw. Rekordowa podaż planowana jest na koniec 2020 roku, kiedy może przybyć nawet 580.000 m kw. Najwięcej powierzchni biurowej przybędzie w strefach centralnych. W najlepszych projektach w budowie obserwowane jest wzmożone podpisywanie umów przednajmu na najbardziej atrakcyjne piętra. Z kolei w przypadku niektórych projektów deweloperzy wciąż wstrzymują się z rozpoczęciem budowy w oczekiwaniu na kluczowych najemców, którzy zdecydują się na przednajem.

Wykres 2. Podaż, absorpcja i współczynnik pustostanów w Warszawie (m kw./%)



Źródło: CBRE, 4 kw. 2018

### Pustostany

Na koniec 4 kw. 2018 roku współczynnik pustostanów wyniósł **8,7%**. Poziom wolnej powierzchni różni się w zależności od danej strefy biurowej. Najniższy poziom utrzymuje się w strefie Północ (2,0%). W strefach centralnych wskaźnik oscyluje na poziomie **5,4%**, co oznacza spadek o 1,2 p.p. k/k. Najwyższy poziom niewynajętej powierzchni pozostaje niezmiennie w rejonie Służewca (18,5%), gdzie dużo wolnych biur zostało jeszcze m.in. w Trinity Park. W grupie najmłodszych budynków (0-5 lat) pustostan na Służewcu jest już niższy w granicach 11,0%. Patrząc na budynki mające powierzchnię biurową powyżej 10.000 m kw. zasób wolnej powierzchni w całej Warszawie jest na poziomie 7,9%, a w Centralnym Obszarze biznesu jest to w 4,1%.

### Absorpcja

W 4 kw. 2018 roku doszło do wchłonięcia ponad 112.400 m kw. powierzchni biurowej, czyli o 69.700 m kw. więcej niż oddano do użytkowania w tym okresie. Absorpcja w ujęciu rocznym na poziomie 374.900 m kw. była o 29.400 m kw. wyższa niż przewidywała prognoza CBRE na 2018 rok. Taki rezultat napawa optymizmem, że rynek wykazał większe zapotrzebowanie na powierzchnię biurową niż przewidywano na początku roku.

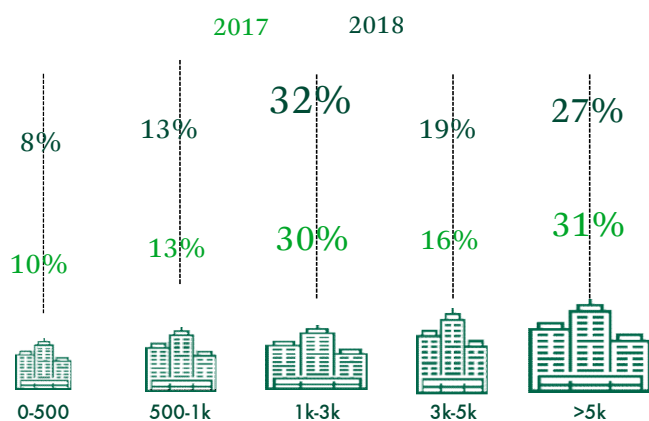
## POPYT

Popyt na poziomie 858.400 m kw. w całym 2018 roku był **najwyższym** wynikiem od początku XXI wieku. W każdym kwartale najem przewyższał wynik z analogicznego okresu w 2017 roku.

Z perspektywy podziału na strefę centralną i poza centrum popyt kształtował się na porównywalnym poziomie tj. ponad 400.000 m kw. z lekką przewagą stref niecentralnych.

Na warszawskim rynku biurowym najwięcej zawieranych jest umów z przedziału 1.000–3.000 m kw. Ponad 1/4 wszystkich umów wynosiła 5.000 m kw. lub więcej. W porównaniu z rokiem 2017 r. zauważalny jest spadek udziału najmniejszych umów <500 m kw.

Wykres 3. Popyt według wielkości transakcji



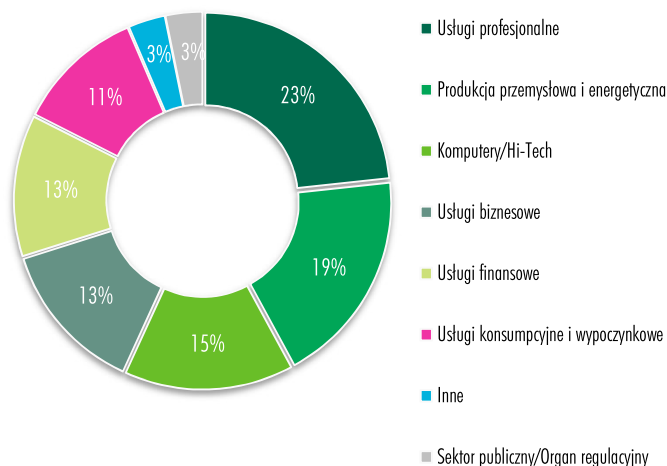
Źródło: CBRE, 4 kw. 2018

Tabela 1. Największe transakcje najmu w 2018 r.

Strefa	Kwartał	Budynek	Najemca	Sektor	Powierzchnia (m kw.)	Typ umowy
COB	3	Q22	Deloitte	Usługi profesjonalne	22.100	ekspansja + renowacja
Obrzeża Centrum - zachód	3	Mennica Legacy Tower (Budynek Zachodni)	WeWork	Usługi profesjonalne	14.200	nowa umowa
COB	1	Varso II	CiC	Komputery/Hi-Tech	13.500	nowa umowa
Żwirki i Wigury - korytarz	2	PLL LOT HQ	LOT	Usługi konsumpcyjne i wypożyczkowe	11.900	renowacja
Mokotów Służewiec	4	Trinity Park III	Ringier Axel Springer Polska	Usługi biznesowe	11.700	nowa umowa
Obrzeża Centrum - zachód	4	Browary Warszawskie K	WeWork	Usługi profesjonalne	10.500	nowa umowa

Źródło: CBRE, 4 kw. 2018

Wykres 4. Popyt w sektorach w roku 2018



Źródło: CBRE, 4 kw. 2018

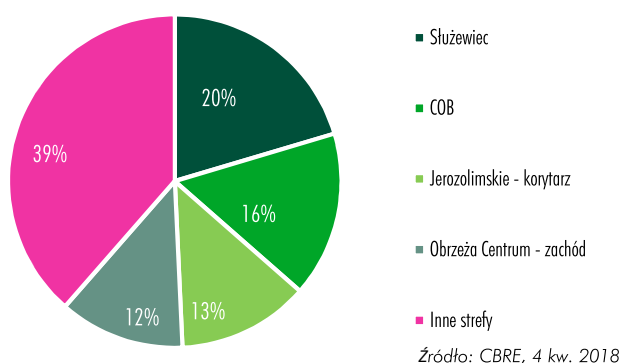
Najwięksi najemcy biurowi w Warszawie to najczęściej duże firmy doradcze, instytucje bankowe, firmy ubezpieczeniowe i inne przedsiębiorstwa związane z sektorem usług finansowych i biznesowych, które wybierają lokalizację w budynkach położonych w centrum miasta. Obecnie do tej grupy dołączają operatorzy biur elastycznych, którzy oferują pojedyncze biurka jak również oddzielne biura serwisowane. Ich oferta nie jest skierowana jedynie do startupów i freelancerów, ale również do firm, które dopiero wchodzi na warszawski rynek i dynamicznie rosną odkładając decyzję o wynajęciu własnej powierzchni na później, aż osiągną docelową liczbę pracowników.

## WYBRANE STREFY BIUROWE

Spośród wszystkich stref i podstref biurowych w Warszawie należy wyróżnić cztery: Centralny Obszar Biznesu (COB), Obrzeża Centrum – zachód, Służewiec oraz Jerozolimskie – korytarz. Odpowiadają one za 61% łącznego zasobu powierzchni biurowej w mieście.

Te cztery strefy stanowią obszar wzmoczonej aktywności na rynku najmu. W całym 2018 roku wynajęto tu ponad 539.400 m kw., co stanowi 63% całego popytu w Warszawie. Najwięcej wynajęto w COB i na Służewcu, odpowiednio 162 tys. m kw. oraz 159 tys. m kw.

Wykres 5. Rozkład powierzchni biurowej w Warszawie



### Centralny Obszar Biznesu (COB)

Zlokalizowany w samym sercu miasta posiada jeden z najbardziej prestiżowych budynków biurowych w mieście. W jego granicach znajduje się 878.400 m kw. powierzchni biurowej, co czyni go piątym obszarem pod względem łącznego zasobu powierzchni biurowej w Polsce. Popyt w strefie COB w roku 2018 wyniósł 162.000 m kw., czyli 19% całego najmu powierzchni biurowej w Warszawie. Wskaźnik pustostanów na koniec 4 kw. był na poziomie 5,2%. Czynsz bazowy prime kształtuje się na poziomie 24 EUR/m kw./mies. i jest najwyższy w całej Warszawie.

### Obrzeża Centrum - zachód

Ta podstrefa, która funkcjonuje również pod nazwą Bliska Wola, wchodzi w skład większego obszaru zwanego Obrzeża Centrum. Obecnie jest to najbardziej pożądana lokalizacja w mieście. Zajmując około 2,5 km kw. powierzchni miasta ma prawie 650 tys. m kw.

powierzchni biurowej i jest większa od wielu rynków biurowych w Polsce. Na koniec 4 kw. 2018 około 55% całej powierzchni w budowie w Warszawie zlokalizowane było na Bliskiej Woli. Nowe projekty przyciągają znaczną liczbę najemców, zarówno nowych jak i obecnych już w mieście. Poziom pustostanów na koniec 4 kw. 2018 w budynkach 0-5 letnich był na poziomie **2,8%**. Czynsze bazowe prime w tej podstrefie sięgają granicy 23,00 EUR/m kw./miesiąc.

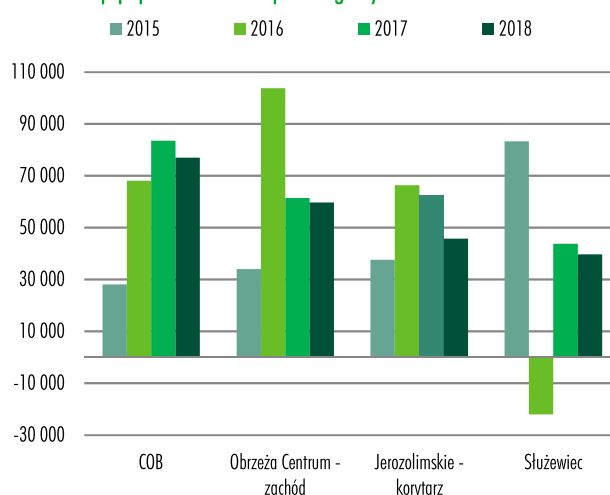
### Jerozolimskie - korytarz

Strefa Jerozolimskie – korytarz podzielona jest na dwie części górną i dolną. Różnicują je odległość od COB. Cała strefa oferuje łącznie 699.200 m kw. powierzchni a popyt w 2018 r. wyniósł 91.900 m kw. Wskaźnik pustostanów był na poziomie 6,7%.

### Mokotów Służewiec

W tej podstrefie położonej na warszawskim Mokotowie zlokalizowanych jest kilka dużych parków biznesowych, takich jak Platinum Business Park, Trinity Park czy Adgar Plaza. Cały obszar dysponuje na ten moment 1,1 mln m kw. powierzchni biurowej. Służewiec uważany jest za dobrą destynację dla firm poszukujących dużych powierzchni typu open space, stosunkowo niskich czynszów i bliskości do lotniska. Popyt w 2018 r. w tej strefie wyniósł 159.000 m kw., a wskaźnik pustostanów był na poziomie 18,5%.

Wykres 6. Absorpcja powierzchni dla poszczególnych obszarów



## CZYNYSZE

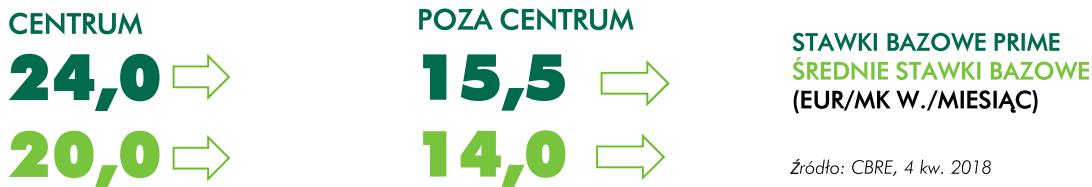
Malejący zasób wolnej powierzchni biurowej szczególnie w centralnej części miasta oraz wzmożony popyt stwarzają przewagę po stronie wynajmującego.

Najlepsze projekty w budowie szczególnie typu wieżowego cieszą się ogromną popularnością wśród dużych i znanych firm.

Najbardziej atrakcyjne piętra w projektach w okolicy Ronda Daszyńskiego potrafią być droższe średnio o 2,00 EUR/m kw./mies. od pozostałych pięter.

W strefach poza centrum stawki czynszu utrzymują się na stabilnym poziomie z przedziału 11,00-15,50 EUR /m kw./mies.

Rysunek 1. Stawki czynszu w Warszawie



Wykres 7. Stawki czynszu w Warszawie według lokalizacji (EUR/m kw./miesiąc)

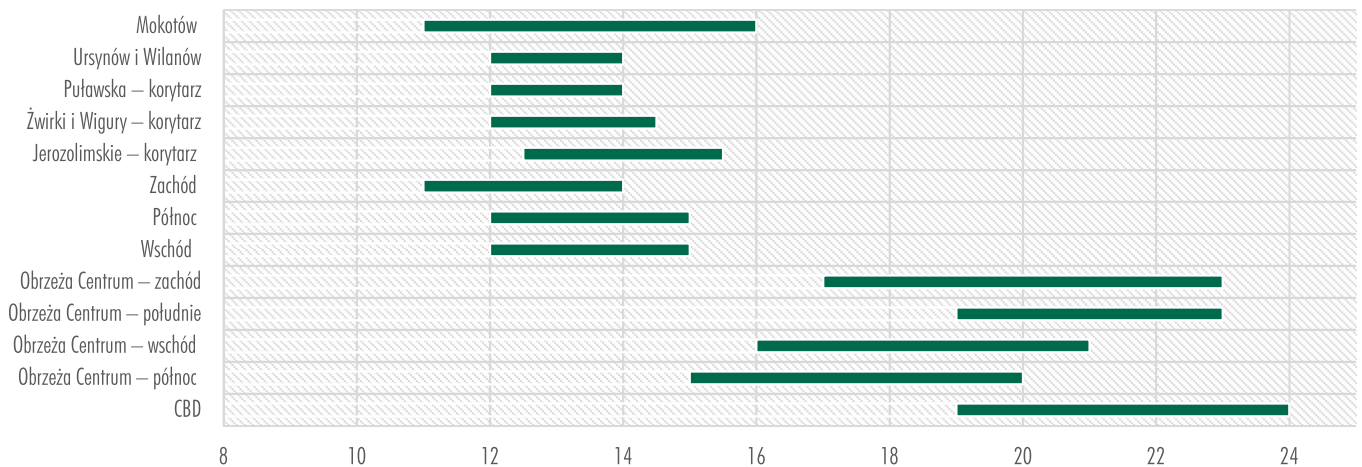


Tabela. 2. Największe projekty biurowe w budowie

Planowane otwarcie	Strefa	Projekt	Deweloper	Powierzchnia (m kw.)
2020	COB	Varso	HB Reavis	142.000
2020	Obrzeża Centrum	The Warsaw Hub	Ghelamco	77.900
2019	Obrzeża Centrum	Mennica Legacy Tower	Golub GetHouse & Mennica Polska	60.800
2020	Obrzeża Centrum	Warsaw Unit	Ghelamco	55.000
2020	Obrzeża Centrum	Generation Park Y	Skanska Property Poland	41.200
2020	Obrzeża Centrum	Skyliner	Karimpol	38.600
2020	Obrzeża Centrum	ArtN	Capital Park	37.100
2020	COB	Widok Tower	S+B	32.100
2020	Służewiec	DSV HQ	DSV	30.000
2019	Obrzeża Centrum	Chmielna 89	Cavatina	26.600

Źródło: CBRE, 4 kw. 2018

## USŁUGI DLA SEKTORA BIUROWEGO

### Lukasz Kałedkiewicz

Senior Director

Head of Office Sector

Advisory & Transactions

+48 501 501 586

lukasz.kaledkiewicz@cbre.com

### RESEARCH AND CONSULTANCY

#### Joanna Mroczek

+48 500 000 583

joanna.mroczek@cbre.com

### INVESTMENT PROPERTIES

#### Przemysław Felicki

+48 507 088 499

przemyslaw.felicki@cbre.com

### ASSET SERVICES

#### Sebastian Biedrzycki

+48 608 662 515

sebastian.biedrzycki@cbre.com

### LEASING

#### Mikołaj Sznajder

+48 695 271 379

mikolaj.sznajder@cbre.com

### VALUATION ADVISORY

#### Maciej Wójcikiewicz

+48 501 746 503

maciej.wojcikiewicz@cbre.com

### PROJECT & COST MANAGEMENT

#### Artur Pakuła

+48 667 725 852

artur.pakula@cbre.com

### WORKPLACE CONSULTANCY

#### Igor Czmyr

+48 734 442 862

igor.czmyr@cbre.com

### DEBT & STRUCTURED FINANCE

#### Piotr Pikiewicz

+48 785 830 192

piotr.pikiewicz@cbre.com

### LAND & DEVELOPMENT ADVISORY

#### Piotr Bojar

+48 601 801 270

piotr.bojar@cbre.com

Żeby dowiedzieć się więcej odwiedź stronę internetową Global Research Gateway pod adresem: [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway), inne strony CBRE dostępne pod adresem [www.officego.pl](http://www.officego.pl) lub [www.industrialgo.pl](http://www.industrialgo.pl).



## CBRE RESEARCH

Disclaimer: CBRE oświadcza, iż informacje zawarte w raportach pochodzą ze źródeł, które uważa za wiarygodne, jednakże prawdziwość informacji nie została przez CBRE zweryfikowana i związku z tym CBRE nie gwarantuje ani nie zapewnia, że informacje te są prawdziwe. Jakikolwiek przewidywania, opinie, założenia, oszacowania zawarte w raportach zostały podane jedynie dla przykładu i nie odzwierciedlają aktualnej ani przyszłej sytuacji na rynku. Ani CBRE ani jakikolwiek jej reprezentant, lub pracownik CBRE nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Klienta powstałe na skutek wykorzystania w jakikolwiek sposób raportów w całości lub w części.