

At a glance | poł. 2019

# RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W WARSZAWIE


**5,54 mln m<sup>2</sup>**

 CAŁKOWITE ZASOBY  
POWIERZCHNI  
BIUROWEJ

**80 500 m<sup>2</sup>**

 NOWA PODAŻ  
POWIERZCHNI BIUROWEJ  
w I poł. 2019 r.

**279 000 m<sup>2</sup>**

 POPYT NETTO NA  
POWIERZCHNIĘ  
BIUROWĄ w I poł. 2019 r.

**8,50%**

 WSPÓŁCZYNNIK  
POWIERZCHNI  
NIEWYNAJĘTEJ

**22,0 - 24,0 €**

 CZYNSZE TYPU  
"PRIME" (m<sup>2</sup>/mies.)\*

**767 000 m<sup>2</sup>**

 POWIERZCHNIA  
BIUROWA W BUDOWIE

## Pierwsza połowa roku pod znakiem wielkich transakcji najmu

Po relatywnie spokojnym I kwartale, okres kwiecień - czerwiec 2019 r. przyniósł zdecydowane ożywienie na warszawskim rynku biurowym. Odnotowano wysoki poziom zainteresowania powierzchniami biurowymi, czego efektem są spektakularne transakcje najmu powierzchni przez firmy z sektora bankowego i ubezpieczeniowego. Wysoki popyt w kontekście ograniczonego wolumenu nowej powierzchni spowodował znaczące obniżenie stopy pustostanów, zarówno w centrum jak i poza nim. Przewaga strony popytowej stymuluje również wzrost stawek czynszów dla najlepszych obiektów. Z kolei starsze budynki będą coraz częściej stały przed wyzwaniem utrzymania obecnych najemców.

## NOWA PODAŻ

### WIELKOŚĆ WARSZAWSKIEGO RYNKU BIUROWEGO PRZEKROCZYŁA 5,5 MLN M KW.

W pierwszym półroczu 2019 r. oddano do użytku 10 obiektów oferujących łącznie 80 500 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej, dzięki czemu całkowite zasoby Warszawy przekroczyły 5,5 mln m kw. Jednak w porównaniu z wielkością dostarczoną na rynek w I poł. 2018 r., tegoroczny wynik jest aż o 54% niższy.

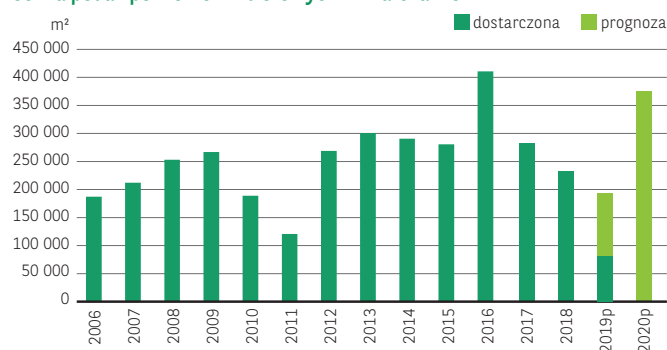
Największym z oddanych obiektów był pierwszy etap położonego w centralnej części Mokotowa kompleksu Moje Miejsce, oferujący 18 700 m kw. powierzchni biurowej. Do innych znaczących projektów dostarczonych na rynek należały: kolejna faza kompleksu Spark - budynek B (15 700 m kw.), zlokalizowany tuż przy Al. Prymasa Tysiąclecia Vector+ (13 700 m kw.) oraz szósty budynek inwestycji The Park (11 200 m kw.), położonej w pobliżu warszawskiego lotniska.

Największą pod względem powierzchni strefą biurową jest Centrum, akumulująca 39% istniejących zasobów. Obejmuje ona Centralny Obszar Biznesu (COB) oraz cztery podstrefy: Centrum - Północ, Centrum - Wschód, Centrum - Południe oraz Centrum - Zachód. Ta ostatnia jest zdecydowanie najszybciej rozwijającym się obszarem stolicy. Od początku 2016 r. wielkość zasobów biurowych przyrosła tam niemal o połowę, a w trakcie budowy znajdują się kolejne ogromne projekty. Region ten zyskuje coraz wyższą popularność dzięki bliskości ścisłego centrum oraz dobrej komunikacji publicznej, zapewnionej przez tramwaje i rozbudowywaną II linię metra.

Drugą pod względem zasobów strefą jest Mokotów obejmujący ponad 26% powierzchni biurowej stolicy, z czego zdecydowana większość zlokalizowana jest w podstrefie Służewiec. Region ten stoi przed trudnym wyzwaniem, jakim jest zatrzymanie obecnych najemców i przyciągnięcie kolejnych. Pomóc w tym ma szereg inwestycji komunikacyjnych oraz zerwanie z dominacją funkcji biurowej na tym obszarze.

Warto podkreślić, że obecnie obserwujemy początek zjawiska zmiany przeznaczenia starszych budynków z funkcji biurowej na inne użyteczności komercyjne bądź nawet wyburzenia starych naniesień i zmiany sposobu zagospodarowania lokalizacji. W efekcie część powierzchni będzie w kolejnych latach wykluczana z zasobów biurowych, a zastąpią ją bardziej nowoczesne projekty w dogodniejszych lokalizacjach.

### Roczna podaż powierzchni biurowych w Warszawie



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

## PLANOWANA PODAŻ

### RONDO DASZYŃSKIEGO PNIE SIĘ CORAZ WYŻEJ

Na koniec I poł. 2019 r. na etapie budowy znajdowało się w Warszawie ok. 767 000 m kw. Największy rozwój nastąpi w strefie Centrum, w której dostarczone zostanie 84% obecnie budowanej powierzchni. W samej tylko podstrefie Centrum – Zachód buduje się niemal 427 000 m kw., a okolica Ronda Daszyńskiego wyrasta na kluczowy hub biurowy stolicy. Do końca 2021 r. zostaną tam oddane wysokie wieże biurowe, takie jak Warsaw Unit, Skyliner, The Warsaw Hub czy Generation Park, a w niedalekiej odległości powstaną również znaczące inwestycje, m in.: Spark A, Browary Warszawskie, ArtN, Mennica Legacy Tower, Lixa czy Chmielna 89. Nie należy również zapomnieć o inwestycji Varso Place powstającej w okolicy Dworca Centralnego. W ramach projektu budowana jest najwyższa wieża Unii Europejskiej, a wliczając dwa mniejsze budynki kompleks ten stanie się jedną z największych inwestycji biurowych w Polsce.

Pomimo dominacji strefy centralnej, można wskazać kilka znaczących inwestycji w innych częściach Warszawy. W podstrefie Służewiec powstaje biurowiec o powierzchni ok. 30 tys. m kw. przeznaczony na potrzeby własne inwestora, nieco dalej na zachód od wspomnianego ronda Daszyńskiego kończą się prace nad projektem Wola Retro, którego oddanie do użytku planowane jest w najbliższym czasie, a prawa strona Wisły może pochwalić się pracami nad kolejnymi etapami Centrum Praskiego Konieser.

Skumulowany napływ dużego wolumenu nowej powierzchni biurowej planowany jest na lata 2020-2021, jednak biorąc pod uwagę obecną sytuację w sektorze budowlanym, należy liczyć się z potencjalnym wydłużeniem czasu realizacji obiektów, a w konsekwencji przesunięciem ukończenia niektórych inwestycji.

## WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

### CORAZ MNIJEJ DOSTĘPNEJ POWIERZCHNI

Na koniec I poł. br. średni wskaźnik pustostanów dla budynków biurowych w Warszawie osiągnął poziom 8,5%, co oznacza spadek o 2,6 p. proc. w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. W dodatku, zmniejszenie udziału dostępnej powierzchni dotyczyło niemal wszystkich stref biurowych. Jedynie mniejsze klustry takie jak Północ i Ursynów/Wilanów odnotowały nieznaczne wzrosty.

Obszar Centrum charakteryzuje się dużo niższym współczynnikiem niż pozostała część Warszawy. Na koniec czerwca stopa pustostanów w strefach centralnych wyniosła średnio 5,6%, tymczasem dla pozostałych stref już 10,4%. Najwięcej dostępnej powierzchni znajduje się obecnie w strefie Mokotów, gdzie niewynajęte pozostaje prawie dwa razy więcej metrów kwadratowych niż w dużo większej strefie Centrum. Najtrudniejsza sytuacja dotyczy podstrefy Służewiec, gdzie umowy najmu nie obejmują 18,3% istniejącej powierzchni. Należy jednak zaznaczyć, że to i tak o 1,2 p. proc. mniej niż przed rokiem.

W 2019 r. spodziewana wielkość powierzchni oddanej do użytkowania będzie zdecydowanie poniżej średniej dla ostatnich pięciu lat wynoszącej prawie 300 000 m kw. rocznie. Niewielki przyrost nowej podaży oraz spodziewane dalsze wysokie zainteresowanie ze strony najemców mogą przynieść spadek udziału niewynajętej

### WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, I POŁ. 2019

#### TRENDY ↗



8,5% ↘

WARSZAWA – ŚREDNIA



5,6% ↘

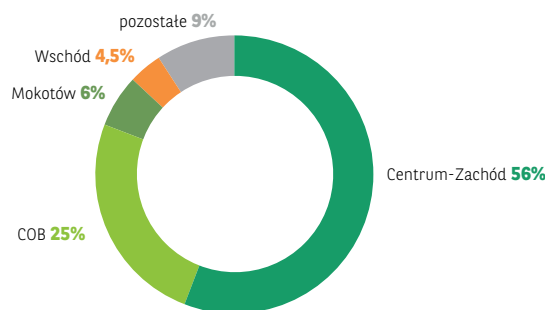
CENTRUM



10,4% ↗

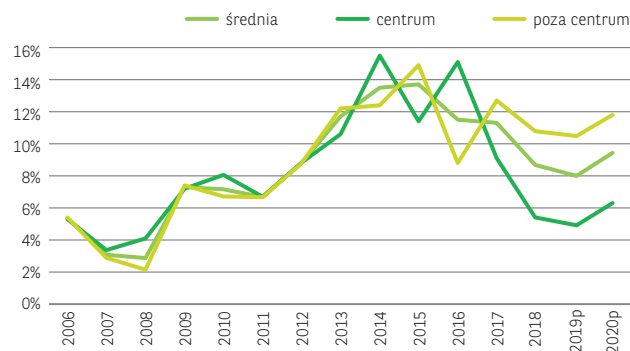
POZA CENTRUM

### Powierzchnia w budowie w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate

### Wskaźnik pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

powierzchni w perspektywie do końca br. Z kolei, nowa podaż przewidziana na lata 2020 – 2021 może przekroczyć 600 000 m kw., co wedle przewidywań przełoży się na przejściowy wzrost wskaźnika pustostanów w ciągu tych lat. Dotyczy to zwłaszcza stref centralnych, gdzie wolumen budowanej powierzchni jest największy. Biorąc jednak pod uwagę niestabnące zainteresowanie ze strony najemców, wzrost ten będzie prawdopodobnie jedynie tymczasowy.

## POPYT

### WIELKIE TRANSAKcje W CENTRUM

W I poł. 2019 r. całkowity popyt na powierzchnię biurową osiągnął zbliżony poziom do rezultatu z analogicznego okresu ub. r. i wyniósł 406 300 m kw., z czego 69% zostało wygenerowane przez popyt netto, obejmujący nowe umowy, ekspansje powierzchni oraz powierzchnie na potrzeby własne właściciela nieruchomości. Porównując jednak sam popyt netto, należy odnotować istotny spadek. W okresie od stycznia do czerwca tego roku, po odliczeniu renegocjacji, wolumen transakcji był o 13% niższy niż przed rokiem. Jedynie w podstrefie Centrum - Zachód, Północ, na Służewcu, w Korytarzu Żwirki i Wigury oraz po prawej stronie Wisły, popyt netto osiągnął wyraźnie wyższe rezultaty niż przed rokiem.

Za relatywnie niski wynik odpowiedzialny był w głównej mierze słaby pierwszy kwartał. Natomiast w okresie kwiecień – czerwiec zainteresowanie najemców stało już na bardzo wysokim poziomie, czego efektem był szereg bardzo dużych transakcji firm z sektora bankowego i ubezpieczeniowego. Największą z nich była nowa umowa Getin Noble Banku, który przeniesie się w przyszłości do budynku C kompleksu The Warsaw Hub. Z kolei do budowanego po drugiej stronie ul. Towarowej Warsaw Unit przeprowadzi się jeden z największych ubezpieczycieli w Polsce – firma Warta. Nie tylko ścisłe sąsiedztwo ronda Daszyńskiego może pochwalić się dużymi transakcjami. AXA przedłużyła najem w Warsaw Trade Tower, a Bank Gospodarstwa Krajowego wynajęła znaczną powierzchnię w jednym z niższych budynków kompleksu Varso Place. Do tego już w lipcu zostanie podpisana największa transakcja w historii polskiego rynku biurowego (45 600 m kw.) – zajęcie przez mBank prawie całego wieżowca Mennica Legacy Tower, co jest kolejnym dowodem na występowanie efektu przyciągania przez centralne lokalizacje.

Strefa Mokotów natomiast oferuje największy wybór możliwości, dla których można wynegocjować najbardziej elastyczne komercyjnie warunki najmu. Wielu najemców chętnie przedłuża tam dotychczasowe umowy najmu lub wynajmuje dodatkową powierzchnię. W rezultacie, w strefie Mokotów za ponad połowę całkowitego popytu odpowiadały przedłużenia dotychczasowych umów.

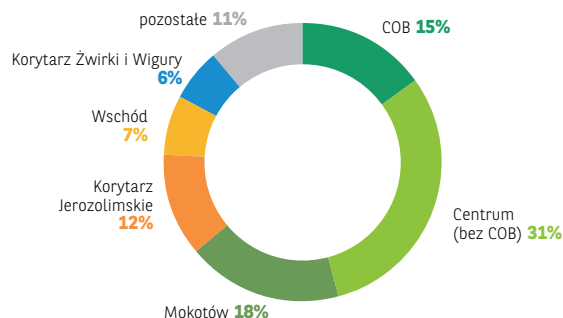
Wysoki poziom popytu na przestrzenie biurowe przy ograniczonej ilości nowej podaży sprawia, że wybór stojący przed firmami rozszerzającymi działalność staje się bardzo ograniczony. Znalezienie w najbliższym czasie dostępnej powierzchni, przekraczającej 5 000 m kw., o parametrach odpowiadających wszystkim wymaganiom najemcy, stanowi duże wyzwanie. Dlatego coraz więcej dużych najemców kieruje swój wzrok w stronę dopiero powstających projektów lub korzysta z sytuacji i przedłuża aktualne umowy najmu.

## STAWKI CZYNszU

### CZYNszE BAZOWE STABILNE, WZROST STAWEK EFEKTYWNYCH

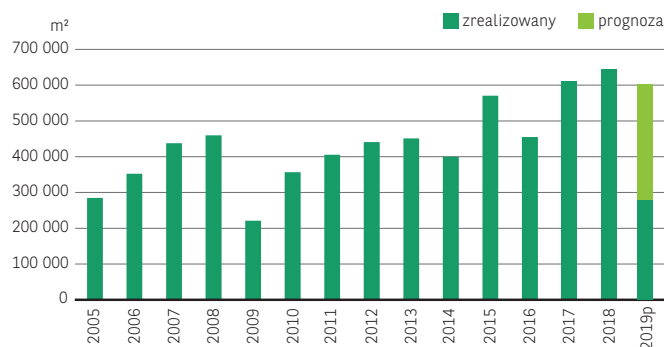
Poziom bazowych stawek czynszu dla najwyższej jakości aktywów w centrum miasta uległ wzrostowi w ciągu I poł. 2019 r. i na koniec czerwca mieścił się on pomiędzy 22 a 24 euro za m kw./ mies. Sytuacja ta dotyczy zwłaszcza nowych budynków, których właściciele muszą zbalansować obserwowany ostatnio istotny wzrost kosztów budowy i wyposażenia powierzchni biurowych.

### Popyt w podziale na strefy



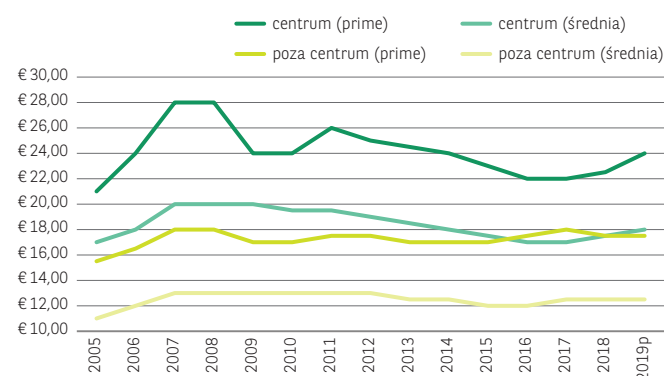
Źródło: BNP Paribas Real Estate

### Roczny popyt netto na powierzchnie biurowe w Warszawie



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

### Stawki czynszów za m kw./miesiąc



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Spodziewany spadek wskaźnika pustostanów w kolejnych kwartałach roku oraz ograniczony wolumen nowej powierzchni, przekładają się na wzmocnienie pozycji negocjacyjnej wynajmujących i powrót rynku do poziomu równowagi najemca – wynajmujący.

# STREFY

## PÓŁNOC

PODAŻ	125 400 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	6,0%

## ZACHÓD

PODAŻ	227 900 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	4,1%

## KORYTARZ JEROZOLIMSKIE

PODAŻ	711 900 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	5,5%

## KORYTARZ ŻWIRKI I WIGURY

PODAŻ	298 400 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	11,8%

## KORYTARZ PUŁAWSKA

PODAŻ	204 800 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	8,0%

## WSCHÓD

PODAŻ	240 100 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	7,0%

## CENTRUM

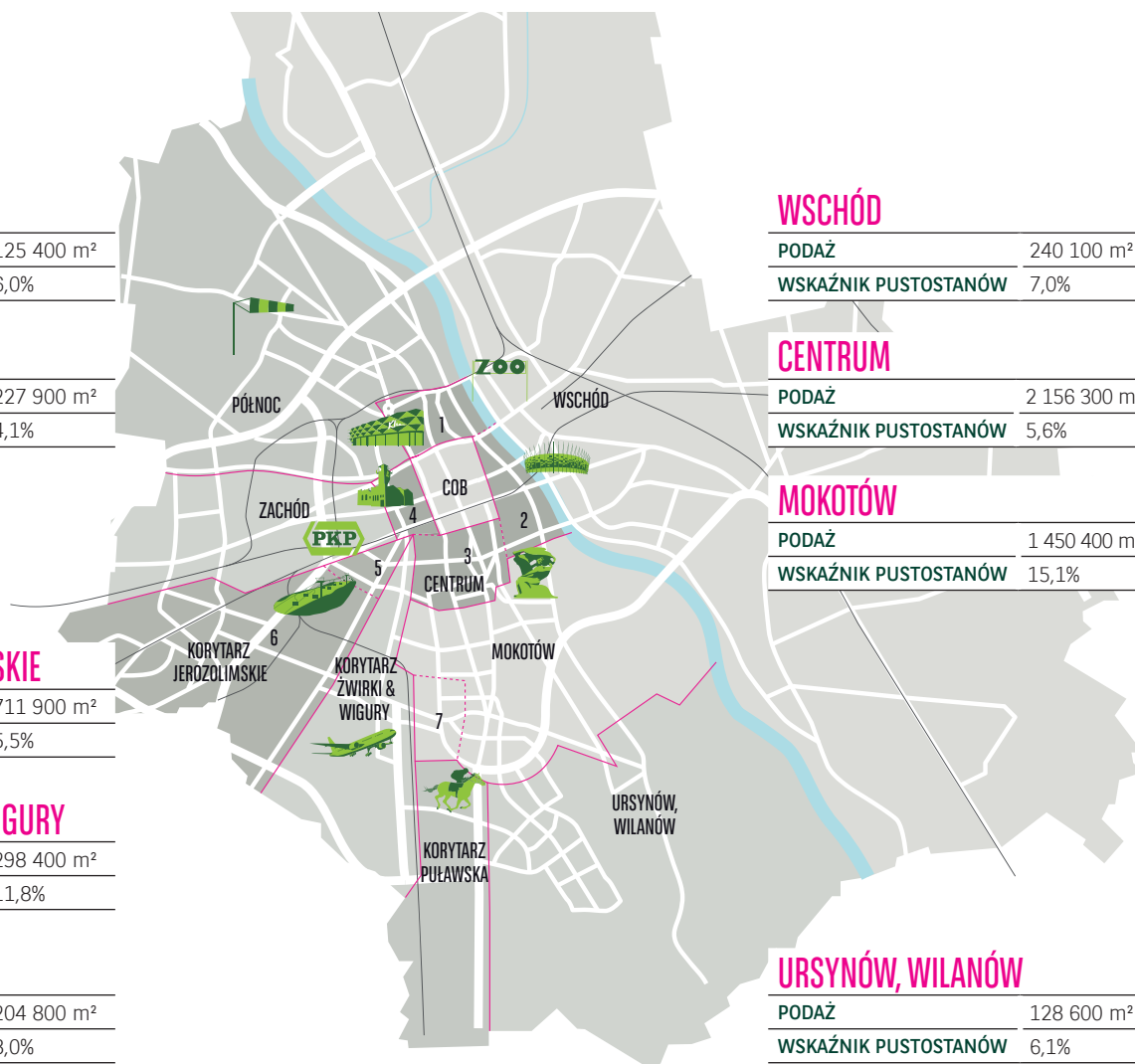
PODAŻ	2 156 300 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	5,6%

## MOKOTÓW

PODAŻ	1 450 400 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	15,1%

## URSYNÓW, WILANÓW

PODAŻ	128 600 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	6,1%



# CENTRUM

## COB

PODAŻ	881 500 m <sup>2</sup>
POW. W BUDOWIE	192 700 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	5,2%
% POPYTU NETTO	15%

## CENTRUM - ZACHÓD

PODAŻ	680 700
POW. W BUDOWIE	427 000 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	5,3%
% POPYTU NETTO	27%

## CENTRUM - POŁUDNIE

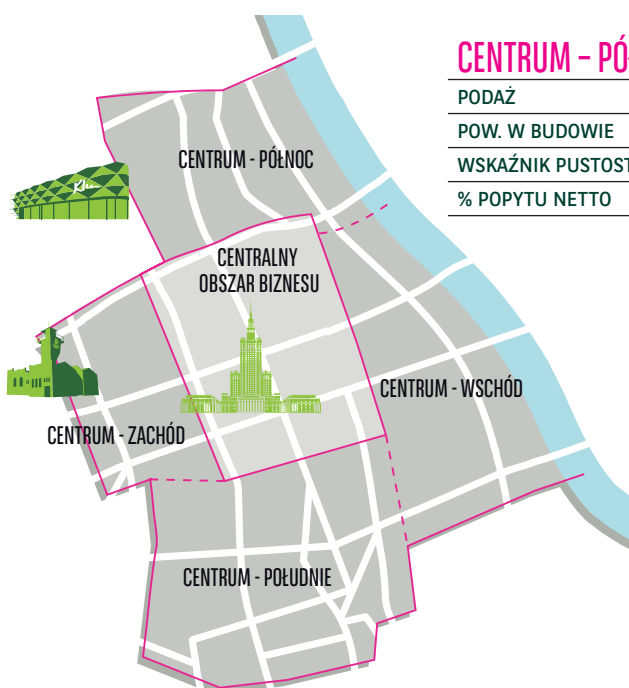
PODAŻ	301 000 m <sup>2</sup>
POW. W BUDOWIE	1 000 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	8,4%
% POPYTU NETTO	1%

## CENTRUM - PÓŁNOC

PODAŻ	155 200 m <sup>2</sup>
POW. W BUDOWIE	18 000 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	3,1%
% POPYTU NETTO	1%

## CENTRUM - WSCHÓD

PODAŻ	137 700 m <sup>2</sup>
POW. W BUDOWIE	5 500 m <sup>2</sup>
WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW	6,8%
% POPYTU NETTO	2%



**TRENDY**



**COWORKING**

Operatorzy powierzchni biurowych współdzielonych i serwisowanych (tzw. flex office), wygenerowali w 2018 r. ok. 10% popytu netto, a w I poł. 2019 r. ok 7%. Najemcy tego rodzaju wybierają zazwyczaj najbardziej prestiżowe lokalizacje, czego dowodem może być otwarcie biura WeWork w odnowionym Hotelu Europejskim. Zainteresowanie kolejnych operatorów polskim rynkiem potwierdza, że Warszawa w tym aspekcie podąża za kluczowymi lokalizacjami europejskimi jak Londyn czy Paryż.



**DOMINACJA STREFY CENTRALNEJ**

Zarówno zainteresowanie deweloperów, jak i najemców koncentruje się w centralnej części Warszawy. Rejony o najwyższej aktywności to COB i Centrum – Zachód. W kontekście problemów komunikacyjnych w stolicy i rekordowo niskiego bezrobocia, dostępność komunikacji publicznej jest kluczowym czynnikiem decyzyjnym.



**NOWE UMOWY I EKSPANSJE NAPĘDZAJĄ POPYT**

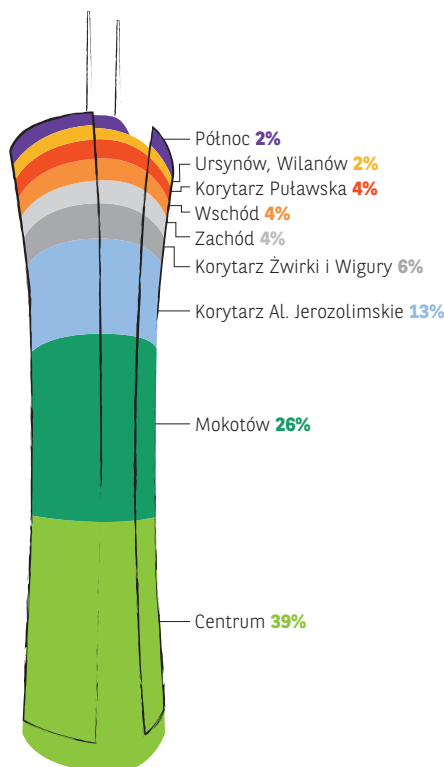
Właściciele starszych obiektów, chcąc zatrzymać obecnych najemców oraz przyciągnąć nowych, decydują się na odświeżenie wizerunku. Do najczęstszych form należy odnawianie i przebudowywanie reprezentacyjnych przestrzeni wspólnych, takich jak lobby czy hole windowe. Widoczna jest również reorganizacja powierzchni biurowej i wprowadzanie rozwiązań kojarzących się z będącymi na fali przestrzeniami coworkingowymi.



**POWRÓT DO RÓWNOWAGI**

W rezultacie wysokiego poziomu popytu i ograniczenia nowej podaży przewidzianej na drugą połowę roku rynek powraca do stanu równowagi wynajmujący – najemca. Widoczna jest też polaryzacja rynku. Starsze obiekty chcące zatrzymać najemców mogą obniżyć swoje oczekiwania finansowe. Z kolei, obserwowany wzrost kosztów budowy będzie miał wpływ na bazowe stawki wynajęcia powierzchni w nowych obiektach.

Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy



Zdjęcie: biblioteka zdjęć BNP Paribas Real Estate.

## Największe budynki biurowe oddane do użytku w ciągu ostatnich 12 miesięcy

Budynek	Pow. najmu (m kw.)	Strefa	Data otwarcia	Deweloper
Moje Miejsce B1	18 700	Mokotów	II kw. 2019	Echo Investment
Spark B	15 700	Centrum - Zachód	I kw. 2019	Skanska
Browary: Biura przy Bramie	15 000	Centrum - Zachód	IV kw. 2018	Echo Investment
Vector+	13 700	Północ	II kw. 2019	Profbud
Park Avenue	12 500	COB	III kw. 2018	Park Projects
Neopark B	12 100	Mokotów - Służewiec	IV kw. 2018	Yareal
The Park 6	11 200	Korytarz Jerozolimskie	II kw. 2019	White Star Real Estate
Celebro	7 150	Korytarz Żwirki i Wigury	II kw. 2019	White Stone Development

Źródło: BNP Paribas Real Estate

## Największe budynki biurowe w przygotowaniu, 2019 - 2021

Budynek	Pow. biurowa (m kw.)	Strefa	Deweloper	Planowane otwarcie
Varso Place	116 000	COB	HB Reavis	2020 - 2021
The Warsaw Hub B, C	78 000	Centrum - Zachód	Ghelamco	2020
Mennica Legacy	61 000	Centrum - Zachód	Golub GetHouse	2019 - 2020
Generation Park Z, Y	59 000	Centrum - Zachód	Skanska	2019 - 2021
Warsaw Unit	57 000	Centrum - Zachód	Ghelamco	2021
ArtN	39 000	Centrum - Zachód	Capital Park	2021
Skyliner	39 000	Centrum - Zachód	Karimpol	2020

Źródło: BNP Paribas Real Estate

## Największe transakcje najmu, I kw. 2019 r.

Najemca	Sektor	Budynek	Strefa	Pow. wynajęta (m kw.)	Rodzaj umowy
Getin Noble Bank	FIRE	The Warsaw Hub C	Centrum - Zachód	18 500	przednajem
Warta	FIRE	The Warsaw Unit	Centrum - Zachód	17 600	przednajem
poufny	FIRE	poufny	Mokotów - Służewiec	13 250	odnowienie
AXA	FIRE	Warsaw Trade Tower	Centrum - Zachód	12 900	odnowienie
Bank Gospodarstwa	FIRE	Varso 2	COB	12 400	przednajem

FIRE - finanse, ubezpieczenia, nieruchomości

Źródło: BNP Paribas Real Estate

# KONTAKT



**Michael Richardson, MRICS**

p. o. Dyrektora Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych  
Tel. kom.: +48 604 643 800  
michael.richardson@realestate.bnpparibas



**Monika Wakulska**

Zastępca Dyrektora, Dział Wynajmu  
Powierzchni Biurowych  
Tel. kom.: +48 508 201 222  
monika.wakulska@realestate.bnpparibas

# AUTOR



**Szymon Dołęga**

Konsultant, Dział Analiz Rynkowych i Doradztwa  
Europa Środkowo-Wschodnia  
Tel. kom.: +48 604 574 748  
szymon.dolega@realestate.bnpparibas

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.



@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

