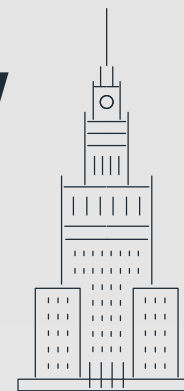


# AT A GLANCE

## II kw. 2021

# RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



## Kluczowe informacje

- Stołeczny rynek biur wciąż na wirażu, ale najgorsze chyba za nim
- Oczekiwania na powroty najemców do biur i wzrost zaludnienia budynków
- Popyt na biura w ogniu pytań o przyszły model pracy, w tym pracy zdalnej
- Powierzchnie typu flex i podnajmy nadal sposobem na oszczędności

## Wskaźniki ekonomiczne - Warszawa

	Populacja (2020 r.)	1,79 mln
	Stopa bezrobocia (maj 2021 r.)	2,0%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (maj 2021 r.)	6949,29
	Liczba studentów (2019 r.)	225 500
	Liczba uczelni (2019 r.)	64

Źródło: GUS



KLUCZOWE DANE

**6,096 tys. m<sup>2</sup>**  
ISTNIEJĄCA  
POWIERZCHNIA BIUROWA

**59,3 tys. m<sup>2</sup>**  
NOWA PODAŻ II KW.

**359 tys. m<sup>2</sup>**  
POWIERZCHNIA  
W BUDOWIE (2021-2022)

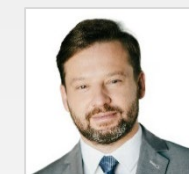
**12,5%**  
ŚR. WSKAŹNIK  
PUSTOSTANÓW

**23-24 EUR  
(m<sup>2</sup>/m-c)**  
CZYN SZ BAZOWY  
W NAJLEPSZYCH LOKALIZACJACH

**140 tys. m<sup>2</sup>**  
POPYT BRUTTO



## Komentarz eksperta



**Mikołaj Laskowski**

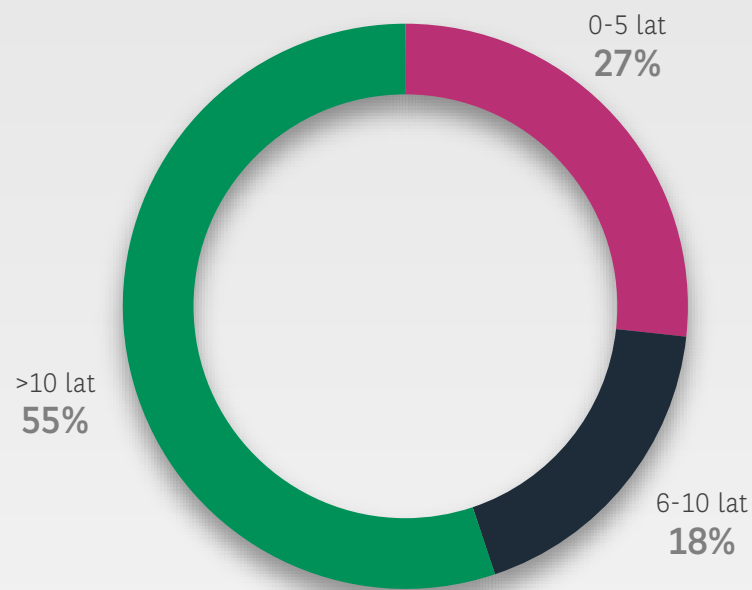
Head of Office Agency  
BNP Paribas Real Estate

Powrót do biur po pandemii? Najwięksi już się szykują

Coraz więcej organizacji planuje jesienne powroty do biur zakładając, że moment rozpoczęcia nowego roku szkolnego będzie już pandemicznie względnie bezpieczny. Choć firmy prezentują bardzo różnorodne podejście, to wspólnym mianownikiem jest większa elastyczność. Warto teraz obserwować efekty, by sprawdzić, jakie rozwiązania działają lepiej, a jakie słabiej i od czego to zależy. Wszyscy mówią dziś, że praca zdalna z nami zostanie, dlatego warto wdrożyć ją w przemyślanym oraz dopasowanym do potrzeb organizacji sposób. Pracownicy wyrażają chęć kontynuacji pracy hybrydowej, dzięki czemu pracodawcom łatwiej jest dziś wypracować nowy model organizacji pracy.



### Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku



**Ponad połowę istniejących zasobów powierzchni biurowej w Warszawie stanowią budynki, które zostały wybudowane ponad 10 lat temu. 27% zasobów to budynki sprzed 5 lat, oferujące najnowsze rozwiązania technologiczne promujące zrównoważone budownictwo oparte na systemach i materiałach przyjaznych środowisku**

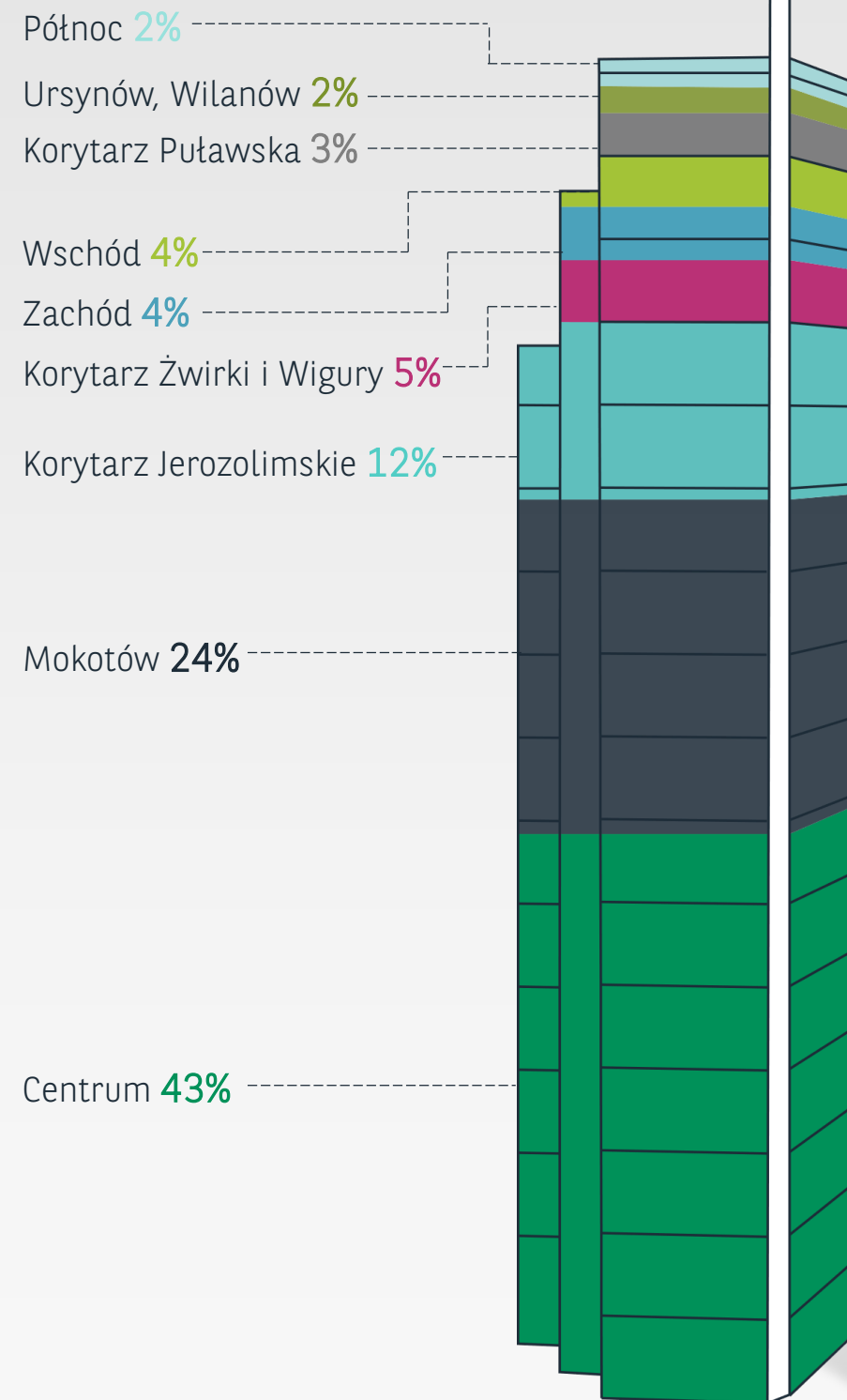
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Największe budynki biurowe oddane do użytkowania II kw.

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER
1	Warsaw UNIT	Centrum - Zachód	56 428	Ghelamco
2	EQ2	Zachód	2862	Waryński

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

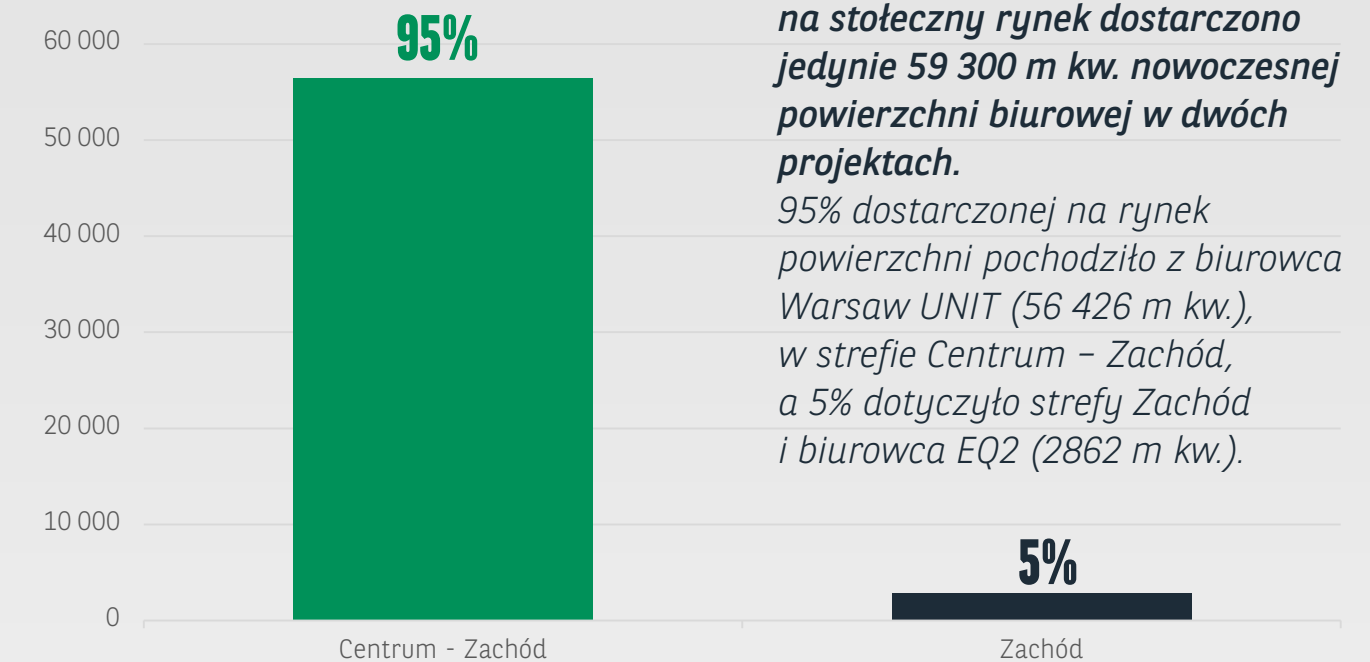
### Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Nowa podaż II kw. 2021 r.

Ilość m kw. / kwartał w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



**W II kwartale 2021 roku na stołeczny rynek dostarczono jedynie 59 300 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej w dwóch projektach. 95% dostarczonej na rynek powierzchni pochodziło z biurowca Warsaw UNIT (56 426 m kw.), w strefie Centrum - Zachód, a 5% dotyczyło strefy Zachód i biurowca EQ2 (2862 m kw.).**

### Komentarz eksperta



**Klaudia Okoń**

Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy  
BNP Paribas Real Estate Poland

### Coworking alternatywą dla pracy zdalnej

**W ciągu ostatniej dekady w Polsce przybyło przeszło 250 tys. m kw. powierzchni biurowej przeznaczonej pod wynajem elastyczny. Jest to odpowiedź na coraz większe zapotrzebowanie na krótkoterminowe umowy wynajmu biur, bardziej różnorodne formy zatrudnienia oraz rozwój technologii.** Pojawienie się pandemii COVID-19 nieco zmieniło podejście wielu firm do obszaru najmu powierzchni biurowych i potrzeb z tym związanych. Firmy starają się dobierać powierzchnie w taki sposób, by maksymalizować efektywność i wydajność oferowanych miejsc pracy. Do głównych powodów takich decyzji zaliczyć można niepewność związaną z podejmowaniem długoterminowych decyzji lub też decyzję firm o wejściu na nowy rynek.

”

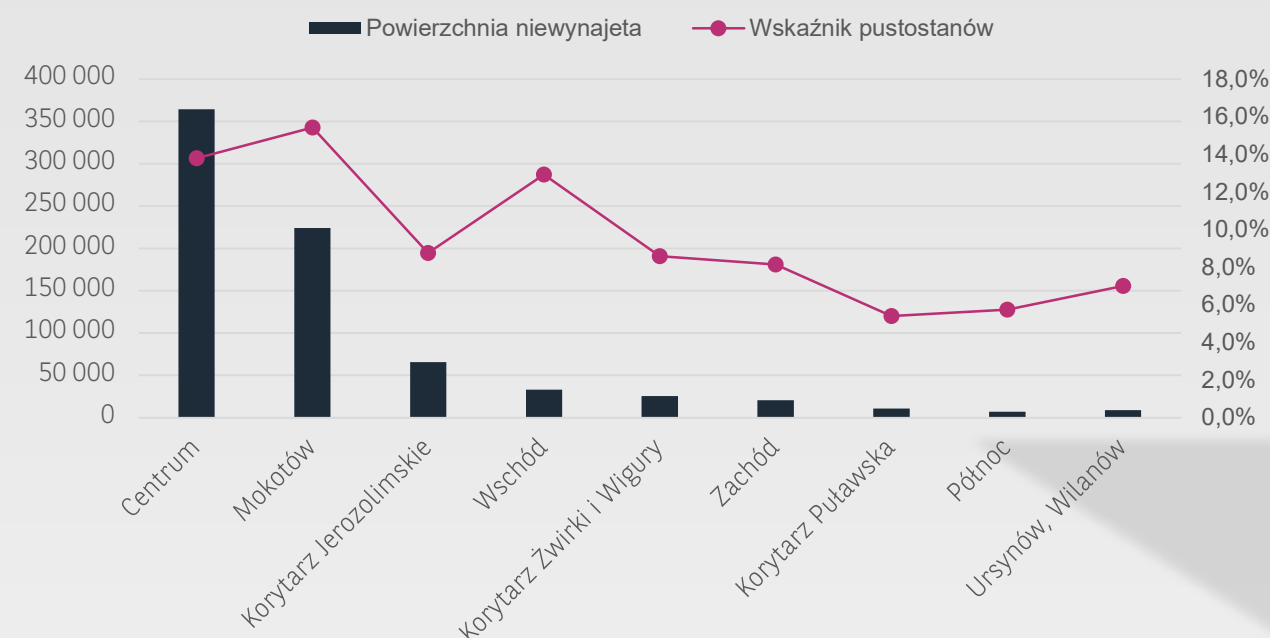
**Na koniec II kw. 2021 roku w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 12,5%**, (wzrost o 1,1 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i wzrost o 4,7 p.p. w odniesieniu do porównywalnego okresu w 2020 roku). W II kw. 2021 r. wzrost poziomu powierzchni niewynajętej w porównaniu do I kw. tego roku zaobserwowano we wszystkich strefach (oprócz strefy Północ), największy dotyczył stref Centrum – Północ (20,1%) oraz Centrum – Zachód (17,2%). Wzrost wskaźnika w tej ostatniej strefie wynika z oddania do użytkowania biurowca Warsaw UNIT o powierzchni prawie 56 500 m kw. Budynek ten w momencie oddania do użytkowania wynajęty był jedynie w 45%.

## Wskaźnik pustostanów



## AT A GLANCE II kw. 2021

**12,5%** Warszawa średnia **13,8%** Centrum **11,4%** Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Czynsze

- Czynnys typu „Prime”: 23-24 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w biurwach w podziale na wiek\*:

**17,5 EUR**



0 – 5 lat

**16,5 EUR**



6 – 10 lat

**14,0 EUR**



> 10 lat

” **Pomimo ograniczonego popytu i presji najemców na wysokość czynszów efektywnych, czynsze wywoławcze w Warszawie w pierwszej połowie 2021 pozostały względnie stabilne. Obserwowane są delikatne korekty o maksymalnie 0,5 EUR. Większe korekty dotyczą budynków o znacznych poziomach pustostanów.**

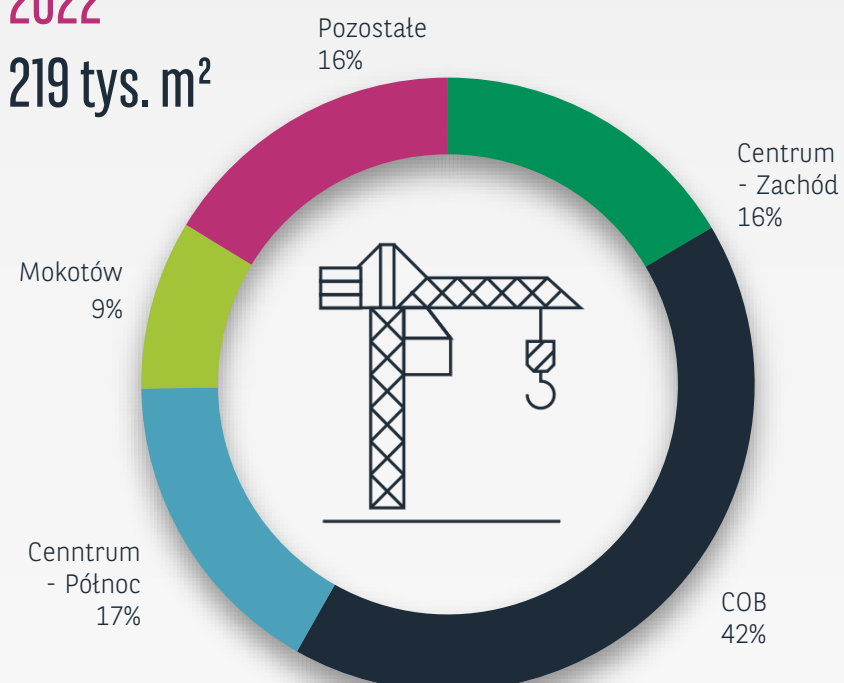
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

\* Średnie czynsze liczone dla budynków, które w danym kwartale odnotowały pustostany

## Powierzchnia biurowa w budowie

**2021**  
139 tys. m<sup>2</sup>

**2022**  
219 tys. m<sup>2</sup>



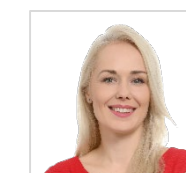
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Największe budynki biurowe w budowie

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	DEWELOPER	OTWARCIE
1	Varso Tower	COB	66 300	HB Reavis	II kw. 2022
2	Forest (Tower)	Centrum Północ	46 400	HB Reavis	I kw. 2022
3	Fabryka Norblina A i B	Centrum Zachód	39 300	Capital Park	III kw. 2021
4	Skysawa A i B	COB	36 500	PHN	2021/2022
5	P180	Mokotów	32 000	Skanska	III kw. 2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

## Komentarz eksperta



**Małgorzata Fibakiewicz**

Head of Business Intelligence Hub  
BNP Paribas Real Estate

## Potrzebujemy biur w nowej odsłonie

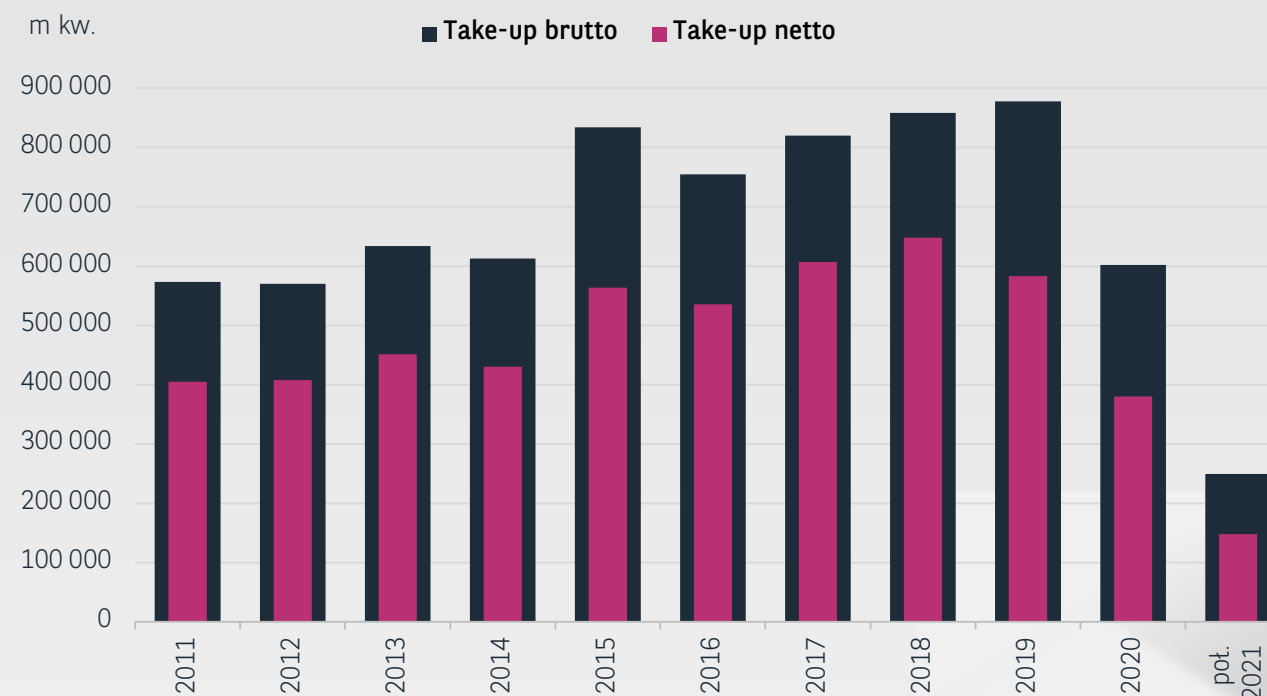
**Liczby za ostatni kwartał nie oddają złożoności sytuacji, w której znalazł się cały sektor biurowy.** Można powiedzieć, że kryzys wywołany pandemią właściwie przyspieszył pewne procesy, które prędzej czy później i tak stanowiłyby o kierunkach rozwoju biurowego sektora. Tymczasem już dziś potrzebujemy mądrych i odważnych pomysłów na biura nie tylko bardziej zielone i bardziej zrównoważone, ale również na biura zdrowsze, bezpieczniejsze, lepiej przemyślane pod kątem nowych modeli i stylów pracy. Szczęśliwie, będąc u kresu biurowych monofunkcji i monodzielnic, pandemia podpowiedziała, gdzie szukać impulsów do tworzenia projektów i miejsc, lepszych dla pracowników, żyjących różnorodnością, wpływających na otoczenie, a przy tym realizujących cele biznesowe

Łączny wolumen transakcji odnotowanych w II kwartale roku – nieco ponad 140 tys. m kw. – jest o ponad jedną czwartą niższy niż w analogicznym okresie przed rokiem, kiedy to podpisano umowy na wynajem 194 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej. Rozmiar zadyszki, która złapała stołeczne biura, najlepiej ilustruje porównanie tegorocznego drugiego kwartału do drugiego kwartału w przedpandemicznym 2019 roku, w którym wynajęto o ponad 45% powierzchni więcej. Znaczący udział we wszystkich transakcjach miały przedłużenia umów, a ich udział w popycie brutto wyniósł 48%. Nowe umowy (w tym przednajmy) odpowiadały za 45% popytu, ekspansje za niecałe 7%, resztę stanowiły wynajmy na użytek własny. Wysoki poziom przedłużeń w strukturze wpływa bezpośrednio na poziom absorpcji.

## AT A GLANCE II kw. 2021

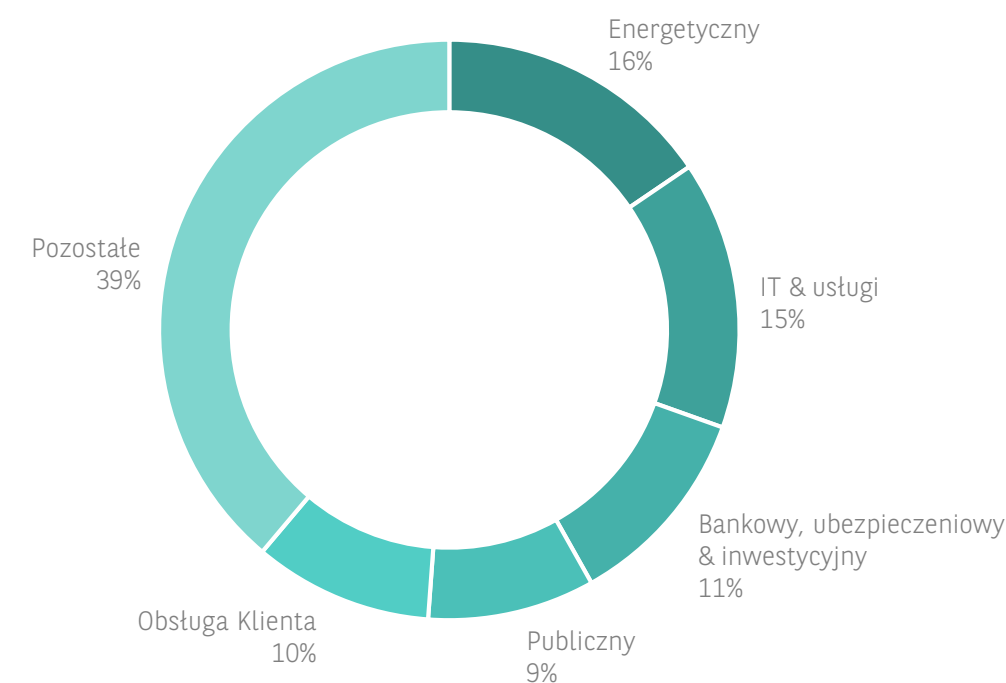


### Popyt brutto & netto



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Struktura popytu brutto według sektorów II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Popyt brutto w podziale na strefy



1. Centrum 41%
2. Centralny Obszar Biznesu 29%
3. Mokotów 11%

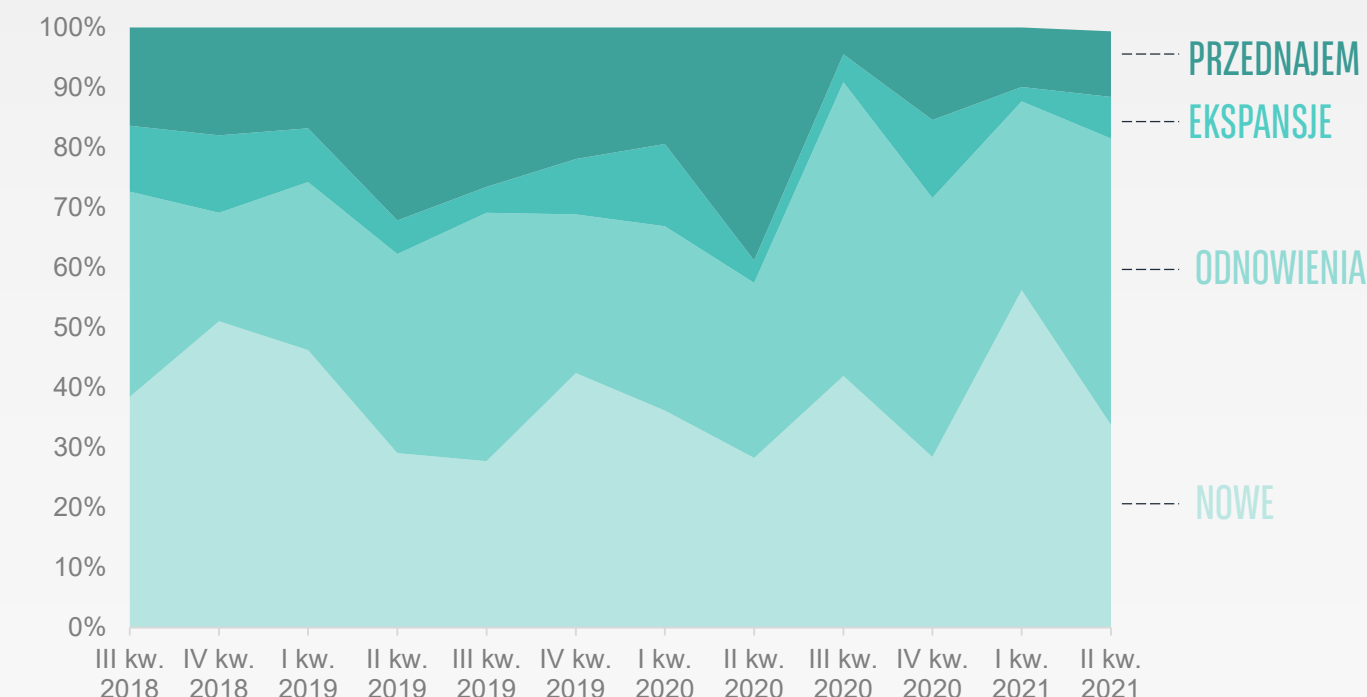
W II kwartale 2021 roku popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe osiągnął ponad 140 000 m kw. Największym zainteresowaniem najemców cieszyły się wciąż strefy centralne oraz Mokotów.

### Top 5 transakcji najmu

	NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m <sup>2</sup> )	TYP UMOWY
1	Klient poufny	Senator	COB	20 600	odnowienie
2	Urząd Miasta	Widok Towers	COB	11 300	przednajem
3	Jansen Cilag	Wiśniowy Business Park F	Korytarz Żwirki i Wigury	7500	odnowienie
4	KMD	Gdański Business Center	Centrum	6200	odnowienie
5	X-Trade Brokers	Skyliner	Centrum	4400	nowa

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

### Struktura popytu brutto II kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



# AT A GLANCE

## II kw. 2021

### AUTOR

#### Klaudia Okoń

Konsultant  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[klaudia.okon@realestate.bnpparibas](mailto:klaudia.okon@realestate.bnpparibas)

#### Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu  
Business Intelligence Hub & Consultancy  
[malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas](mailto:malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas)

### KONTAKTY

#### Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency  
[mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas](mailto:mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas)

#### Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego  
[piotr.rusinek@realestate.bnpparibas](mailto:piotr.rusinek@realestate.bnpparibas)

#### Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami  
Europa Środkowo-Wschodnia  
Członek Zarządu  
[michal.pszkit@realestate.bnpparibas](mailto:michal.pszkit@realestate.bnpparibas)

#### Erik Drukker

Prezes Zarządu  
Europa Środkowo-Wschodnia  
[erik.drukker@realestate.bnpparibas](mailto:erik.drukker@realestate.bnpparibas)

#### Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe Polska  
[mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas](mailto:mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas)

#### Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen  
Europa Środkowo-Wschodnia  
[izabela.mucha@realestate.bnpparibas](mailto:izabela.mucha@realestate.bnpparibas)

KEEP UP-TO-DATE WITH  
BNP PARIBAS REAL ESTATE'S NEWS,  
WHEREVER YOU ARE



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS



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.

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

ul. Grzybowska 78,  
00-844 Warsaw  
Tel. +48 22 653 44 00  
[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)