

ELASTYCZNOŚĆ KLUCZEM DO WARSZAWSKICH BIUR. I NIE TYLKO WARSZAWSKICH

Eksperci z firmy doradczej BNP Paribas Real Estate Poland podsumowali ostatni kwartał 2021 roku w stołecznych biurach. Na rynku, który zamknął rok z blisko 325 tys. m kw. nowej powierzchni, na którym rosną pustostany, a w strukturze popytu umacniają się odnowienia umów, najważniejszym słowem dla wszystkich uczestników rynku okazała się "elastyczność". Autorzy podkreślają, że w 2022 roku będzie podobnie.

Na koniec 2021 roku Warszawa dysponowała ponad 6,15 mln m kw. powierzchni biurowej, z czego ponad połowa ulokowana była w budynkach które skończyły już 10 lat. W ciągu 12 analizowanych miesięcy stołeczne zasoby biurowe powiększyły się o blisko 325 tys. m kw., co oznacza 3 proc. wzrost r/r. Tylko w ostatnim kwartale rynek urósł o 31,5 tys. m kw. nowoczesnych biur i w znakomitej większości stało się to za sprawą dwóch projektów: biurowca Central Point wybudowanego przez belgijskiego dewelopera ImmoBel tuż przy skrzyżowaniu ulic Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej (17 975 m kw. powierzchni) i uruchomienia pierwszej fazy kompleksu Fabryka PZO (12 122 m kw.), której jedynym najemcą został ZTM. Otwarcia oznaczają, że 57 proc. nowej podaży dostarczonej na rynek pomiędzy październikiem a grudniem przypadło na strefę COB, a 38 proc. na strefę Wschód. Ogółem, na koniec minionego roku, największą biurową dzielnicą w Warszawie okazało się ponownie Centrum (44 proc. wszystkich zasobów), dalej Mokotów (24 proc.) i korytarz przy Alejach Jerozolimskich (12 proc.).

Spodziewana luka na budowach

Na koniec roku na warszawskich placach budów trwały prace przy inwestycjach, które w sumie wzbogacą rynek o ponad 347 tys. m kw. nowoczesnej powierzchni. Najwięcej budowało się w strefie COB (30 proc. powierzchni w budowie), a także w strefach Centrum-Zachód (24 proc.) i Centrum-Wschód (19 proc.). Deweloperem dwóch największych nowopowstających obiektów jest firma HB Reavis, która na IV kwartał tego roku zapowiada otwarcie kolejnej części kompleksu Varso – Varso Tower (66 300 m kw. powierzchni), a jeszcze wcześniej, bo w II kwartale biurowca Forest (51 700 m kw.). Buduje się także przy placu Europejskim, gdzie powstaje biurowa wieża The Bridge, której deweloperem jest firma Ghelamco.

Autorzy raportu zwracają uwagę, że zamrażanie projektów biurowych i odsuwanie ich w czasie, a ponadto rewizje planów deweloperów i przekształcanie części inwestycji w obiekty o zróżnicowanym przeznaczeniu, spowodują w najbliższych latach znaczące zmniejszenie się podaży nowej powierzchni biurowej. Przewidywanym efektem będzie zmiana w relacji popyt-podaż, a w dalszej kolejności zmiana biznesowej relacji na linii wynajmujący-najemca.



– Przewidywany na lata 2023 - 2025 podażowy dołek nie tylko odcisnie piętno na poziomie i strukturze popytu, ale także przyłoży się do wzrostu stawek czynszowych. Jednak pomimo tego, że rynek nie jest dziś łatwy, to część firm deweloperskich nie tylko nie wstrzymuje projektów, ale planuje swoje inwestycje tak, żeby jak najlepiej wypełniły lukę w podaży i w jakiś sposób odpowiadały na odkładane przez firmy decyzje o najmie. W perspektywie nadrobienia zaległości, w najbliższych kwartałach możemy się spodziewać nakładania na siebie procesów i negocjacji, które się przeciągają albo zostały odmrożone, z tymi rozpoczynającymi się – komentuje **Mikołaj Laskowski**, Head of Office Agency, BNP Paribas Real Estate Poland.

Na wzrost stawek czynszowych bazowych i kosztów eksploatacyjnych już w 2022 roku będą miały wpływ także m.in.: galopująca inflacja obejmująca wszystkie kategorie kosztowe, wzrost kosztów mediów, wyższe obciążenia podatkowe, a także wzrost kosztów materiałów budowlanych.

Pustostany znów w górę

Zgodnie z przewidywaniami – po chwilowej przerwie na III kwartał – w końcówce roku wskaźnik pustostanów ponownie wzrósł, osiągając poziom 12,7 proc. Oznacza to, że prawie 780 tys. m kw. powierzchni biurowej czeka na swoich najemców. Zdecydowana większość znajduje się w największej strefie, czyli Centrum, choć tu znaczącym czynnikiem było oddanie do użytku dużego biurowca Central Point, którego poziom wynajęcia w chwili dostarczenia sięgał blisko 20%.

– Na poziom pustostanów duży wpływ miały decyzje podejmowane przez najemców, którzy częściej wybierali opcję przedłużenia dotychczasowej umowy przy jednoczesnej optymalizacji powierzchni, niż opcję zmiany biurowego adresu na nowy. Przewidujemy, że w 2022 roku papierkiem lakmusowym biurowego rynku będzie to, jak rynek zareaguje na powroty do biur i dalsze decyzje o pracy w modelach zdalnym czy hybrydowym, które podyktowane będą rozwojem pandemii – mówi **Małgorzata Fibakiewicz**, Head of Business Intelligence Hub, BNP Paribas Real Estate Poland.

Pracowita końcówka roku

W ostatnim kwartale podpisano umowy najmu na blisko ćwierć miliona metrów kwadratowych, a w całym 2021 roku na 646 500 m kw., co oznacza wzrost na poziomie 7 proc. w porównaniu z rokiem ubiegłym. Najbardziej popularne okazały się biurowce w centralnych strefach Warszawy. Aż 60 proc. zawartych kontraktów dotyczyła bowiem tej strefy miasta, co po raz kolejny jest potwierdzeniem atrakcyjności i intensywnego rozwoju tej lokalizacji.

Z raportu wynika, że średni udział odnowień umów najmu w całkowitej puli kontraktów wzrósł z 36 proc. w 2020 roku do poziomu prawie 45 proc. w minionych 12 miesiącach. Wśród trzech najbardziej znaczących transakcji z 2021 roku, dwie dotyczyły przedłużenia umowy, jedna była przednajmemem.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

O BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate jest jedną z wiodących międzynarodowych firm doradczych w zakresie nieruchomości. Oferuje swoim klientom kompleksowy zakres usług obejmujący cały cykl życia nieruchomości: inwestycje budowlane, transakcje, doradztwo, wyceny, zarządzanie nieruchomościami oraz zarządzanie inwestycjami. Zatrudniająca 5400 pracowników, BNP Paribas Real Estate wspiera inwestorów instytucjonalnych, najemców/wynajmujących, deweloperów, sektor publiczny oraz inwestorów prywatnych dzięki doskonałej znajomości lokalnych rynków w 32 krajach (poprzez swoje oddziały i firmy partnerskie) w Europie, na Bliskim Wschodzie i w Azji. BNP Paribas Real Estate, jako część grupy BNP Paribas, wygenerowało w 2019 roku przychody na poziomie 1,01 bln €.

Śledź nas na



Więcej informacji: www.realestate.bnpparibas.pl

Twitter: [@BNPPRE_PL](https://twitter.com/BNPPRE_PL)

Real Estate for a changing world

Kontakt dla mediów :

JUSTYNA MAGRZYK-FLEMMING – Head of Marketing & PR

Tel: +48 22 653 44 00 Mobile: +48 511 155 274 E-mail: justyna.magrzyk-flemming@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Real Estate
for a changing
world**