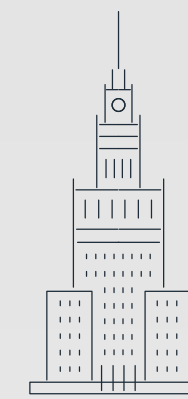


AT A GLANCE

IV kw. 2021

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Wskaźniki ekonomiczne – Warszawa

	Populacja (czerwiec 2021 r.)	1,79 mln
	Stopa bezrobocia (listopad 2021 r.)	1,8%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (listopad 2021 r.)	7249
	Liczba studentów (rok akademicki 2020/2021)	256 000
	Liczba uczelni (rok akademicki 2020/2021)	69

Źródło: GUS

Kluczowe informacje

- Rynek biurowy kończy rok z blisko 325 tys. m kw. nowej powierzchni – 3% wzrost w odniesieniu do 2020 roku
- Coraz więcej odnowień umów – zmiany z strukturze popytu
- Wskaźnik pustostanów znów w górę – 12,7%
- Widmo luki podażowej widoczne na horyzoncie
- Elastyczność słowem 2021 roku sektora biurowego



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



KLUCZOWE DANE



6,15 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

347 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2022-2025)

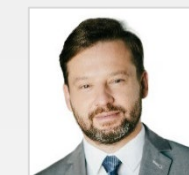
**23-24 EUR
(m²/m-c)**
CZYN SZ BAZOWY
W NAJLEPSZYCH
LOKALIZACJACH

31,5 tys. m²
NOWA PODAŻ
IV kw.

12,7%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

251 tys. m²
POPYT BRUTTO IV kw.
646,5 tys. m²
POPYT BRUTTO W 2021

Komentarz eksperta



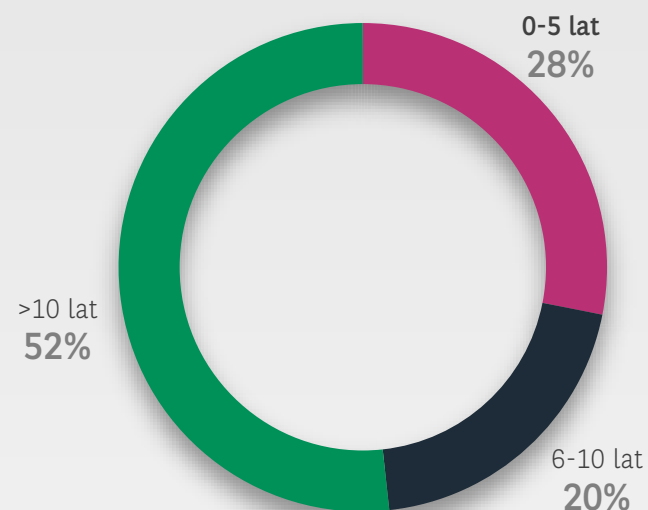
Mikołaj Laskowski
Head of Office Agency
BNP Paribas Real Estate

Elastyczność słowem kluczem roku 2021

Rok 2021 to czas, w którym rynek testował różne typy pracy, wdrażał zróżnicowane formy zarządzania pracą hybrydową czy wreszcie analizował rozmaite strategie powrotu do biur. Niezależnie od motywacji i powodów, wszystko sprowadzało się do elastyczności, której oczekiwali pracownicy, klienci czy dostawcy. W związku z tym, potrzeba elastyczności wniknęła również w analizę zapotrzebowania najemców na powierzchnię biurową. Dlatego też w IV kwartale, mimo rekordowej ilości metrów wynajętych na tle innych kwartałów 2021 roku, zmieniła się struktura wynajmu. 50% udziału w strukturze stanowią odnowienia umów, przy okazji których najemcy zoptymalizowali zajmowaną powierzchnię, biorąc pod uwagę właśnie potrzebę elastyczności. W całym 2021 roku ten udział wynosi 45%, co oznacza 9% wzrost w stosunku do roku poprzedniego.



Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku



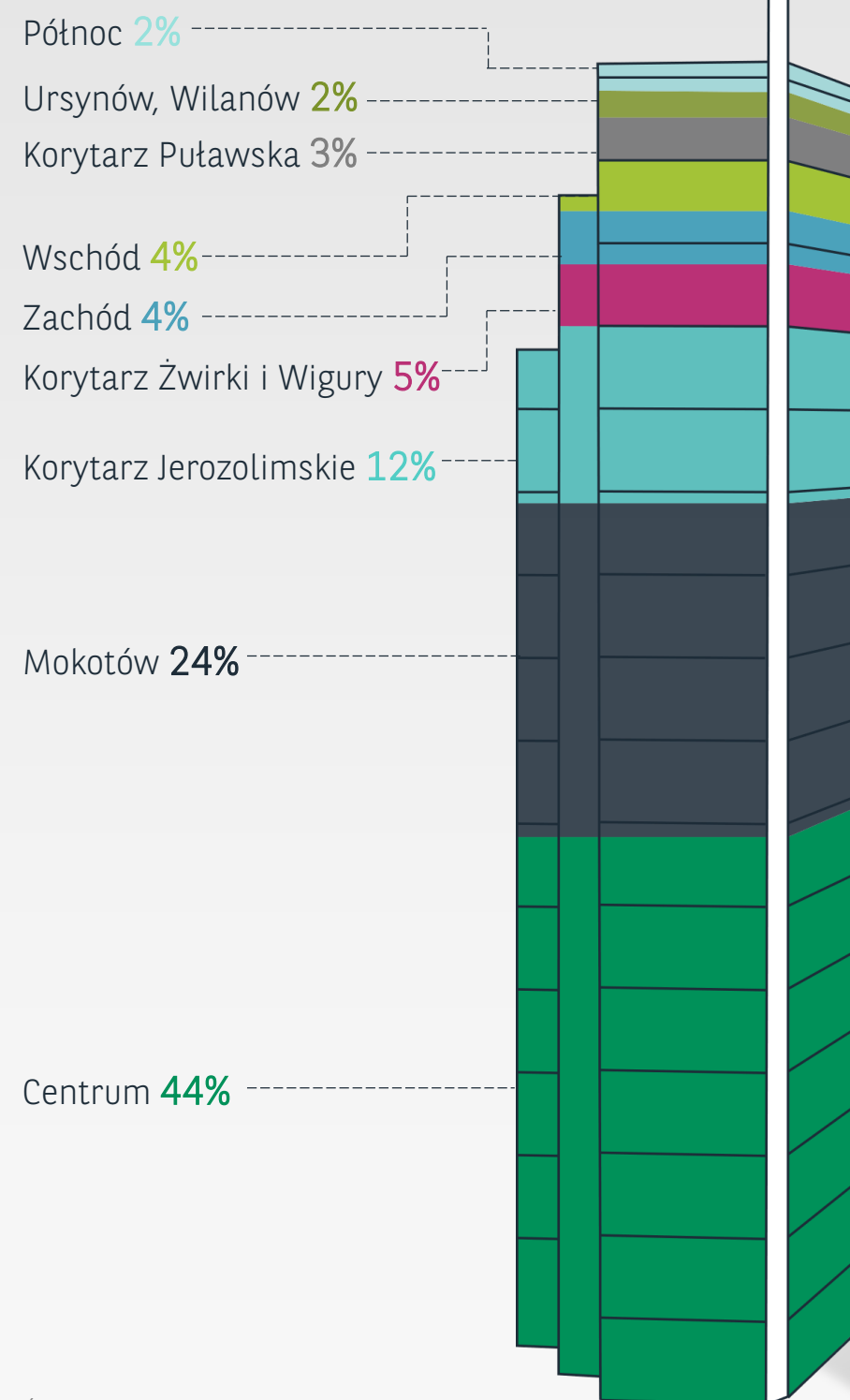
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Budynki biurowe oddane do użytkowania IV kw.

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1 Central Point	COB	17 975	Immobel
2 Fabryka PZO I	Wschód	12 122	WhiteStar
3 EC Powiśle D3	Centrum - Wschód	1450	WhiteStar

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

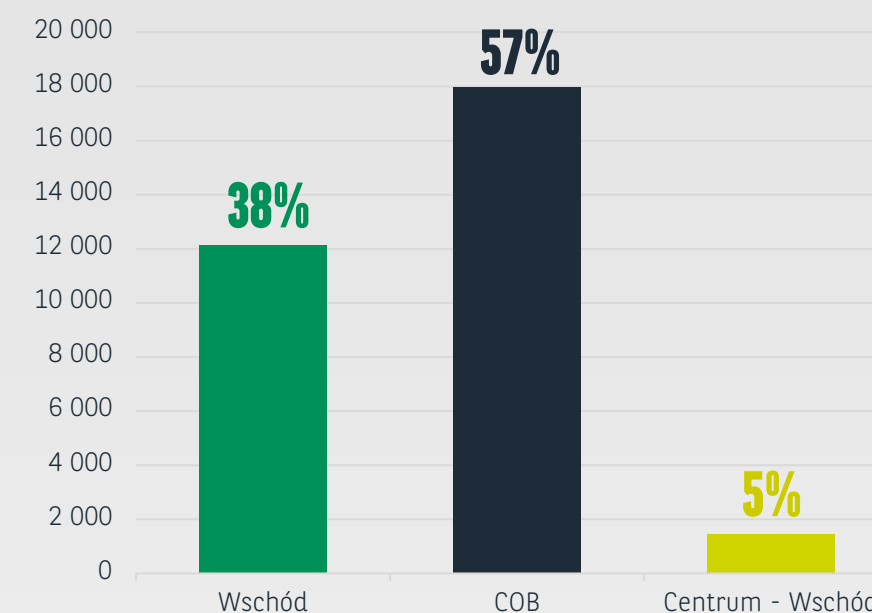
Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy IV kw. 2021 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż IV kw. 2021 r.

Ilość m kw. / kwartał w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



W IV kwartale 2021 roku warszawski rynek biurowy powiększył się o 31 500 m kw. Blisko 18 tys. m kw. powiększyło strefę COB, za sprawą budynku Central Point dostarczonego przez belgijskiego dewelopera Immobel, a w strefie Wschód WhiteStar oddał w grudniu do użytkowania I fazę Fabryka PZO, który w całości został wynajęty na potrzeby ZTM.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

Biura serwisowane odpowiadają na potrzeby najemców

Optymalizacja powierzchni, którą obserwujemy w zasadzie od początku trwania pandemii, to efekt zarówno pracy hybrydowej, która w dużej mierze wykorzystuje dom pracownika jako miejsca pracy, ale również konsekwencja coraz szerszej i doskonalszej oferty biur serwisowanych.

Pierwszy lockdown w marcu 2020 r. wyrzucił nas z biur powodując znak zapytania odnośnie ich przyszłości oraz roli jaką będą pełniły. W grudniu 2021 roku wiedzieliśmy natomiast, że biuro to miejsce konieczne do wymiany myśli i doświadczeń, do integrowania zespołów i do budowania relacji międzyludzkich. Nie jest jednak powiedziane, że musi się to dziać w standardowym biurze. Coraz więcej firm korzysta z oferty biur serwisowanych, dzięki czemu pracownicy mają ze sobą stały kontakt, a firma korzysta z elastyczności umowy, która w trudnych czasach okazuje się być na wagę złota.



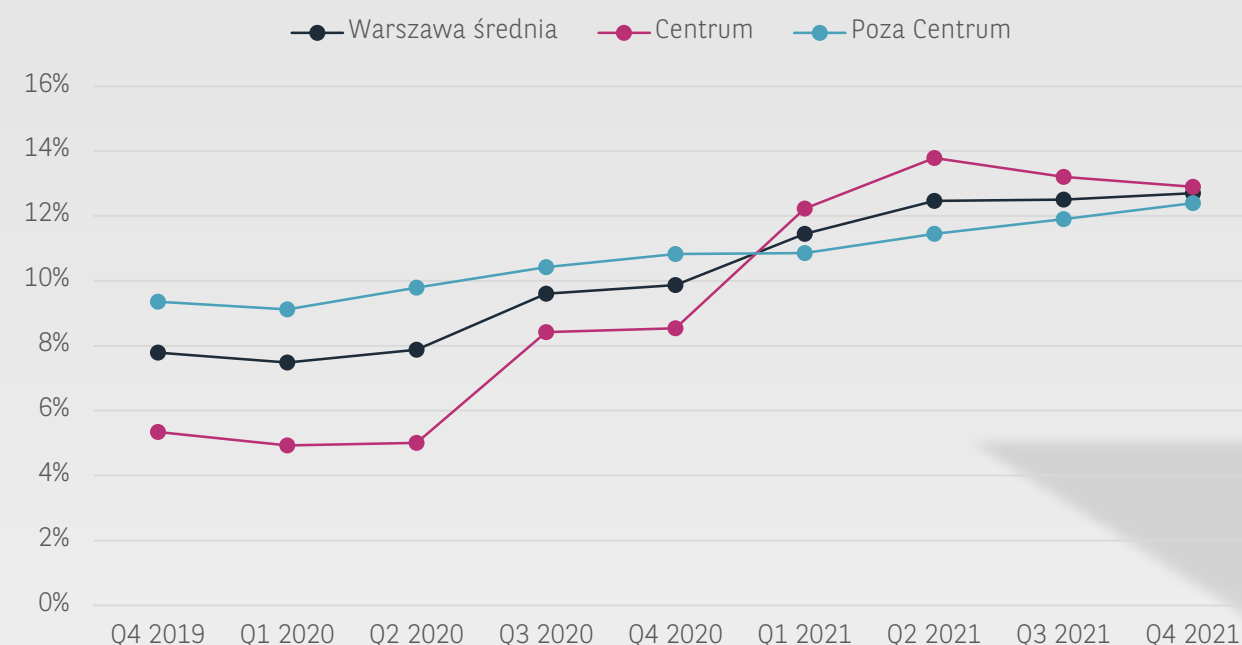
Na koniec IV kw. 2021 roku w Warszawie wskaźnik pustostanów kontynuował swój wzrost, z chwilową przerwą na kwartał III, osiągając ostatecznie poziom 12,7%. To oznacza, że blisko 780 tys. m kw. wciąż czeka na najemców. Najwięcej niewynajętych metrów pozostaje w strefie Centrum, choć najwyższy wskaźnik dotyczy niezmiennie Mokotowa. Wpływ na wskaźnik w tym kwartale miało oddanie do użytku budynku Central Point, który w chwili oddania wciąż miał do wynajęcia prawie 85% powierzchni. Dodatkowo, kwartalny popyt wskazuje, że wielu najemców zamiast relokacji przedłużyło umowy najmu, jednocześnie dokonując optymalizacji. W 2022 roku, rynek biurowy będzie wrażliwie reagował na pracę zdalną oraz powroty do biur, uzależnione od dalszego rozwoju pandemii.

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE IV kw. 2021

IV kwartał: **12,7%** Warszawa średnia **12,9%** Centrum **12,4%** Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze

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

16,5 EUR



0 – 5 lat

15,9 EUR



6 – 10 lat

13,5 EUR



> 10 lat



Galopująca inflacja, wzrost kosztów mediów czy materiałów budowlanych, zwiększenie obciążeń podatkowych, a także luka podażowa, z którą warszawski rynek biurowy będzie musiał się zmierzyć w latach 2023-2025, już w tym roku spowodują podwyższenie czynszów bazowych i kosztów eksploatacyjnych.

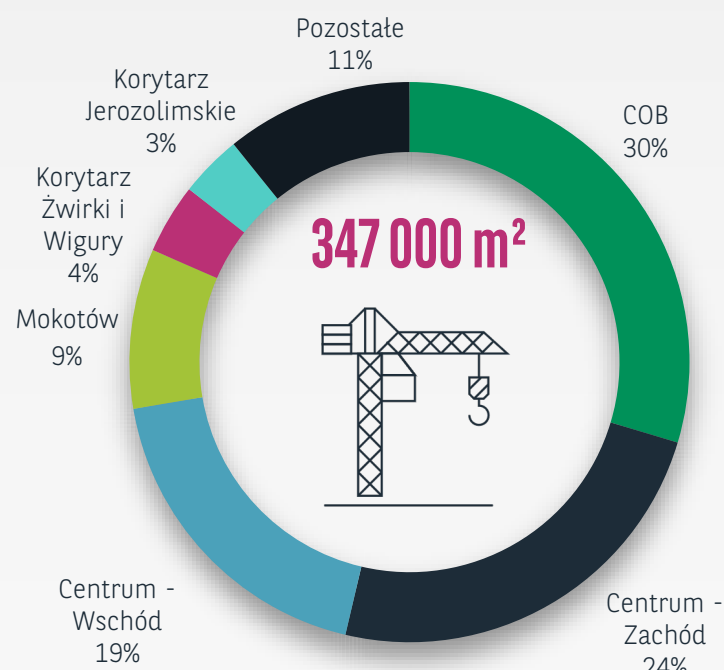
* Średnie czynsze liczone dla istniejących budynków, które w IV kwartale odnotowały pustostan

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie (2022-2025)

Niechybnie, warszawski rynek biurowy czeka luka podażowa.

O ile w 2021 roku na rynek dostarczono blisko 325 tys. m kw., to niewiele więcej jest aktualnie w budowie, z terminem dostarczenia do 2025 roku.



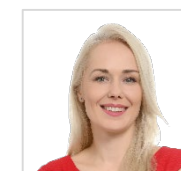
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie (2022-2025)

	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1	Varso Tower	COB	66 300	HB Reavis	IV kw. 2022
2	Forest (Tower)	Centrum Północ	51 700	HB Reavis	II kw. 2022
3	The Bridge	Centrum Zachód	47 400	Ghelamco	I kw. 2025
4	P180	Mokotów	32 000	Skanska	IV kw. 2022
5	Skysawa B	COB	25 000	PHN	III kw. 2022

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

Head of Business Intelligence Hub
BNP Paribas Real Estate

Widmo luki podażowej coraz wyraźniej rysuje się na horyzoncie

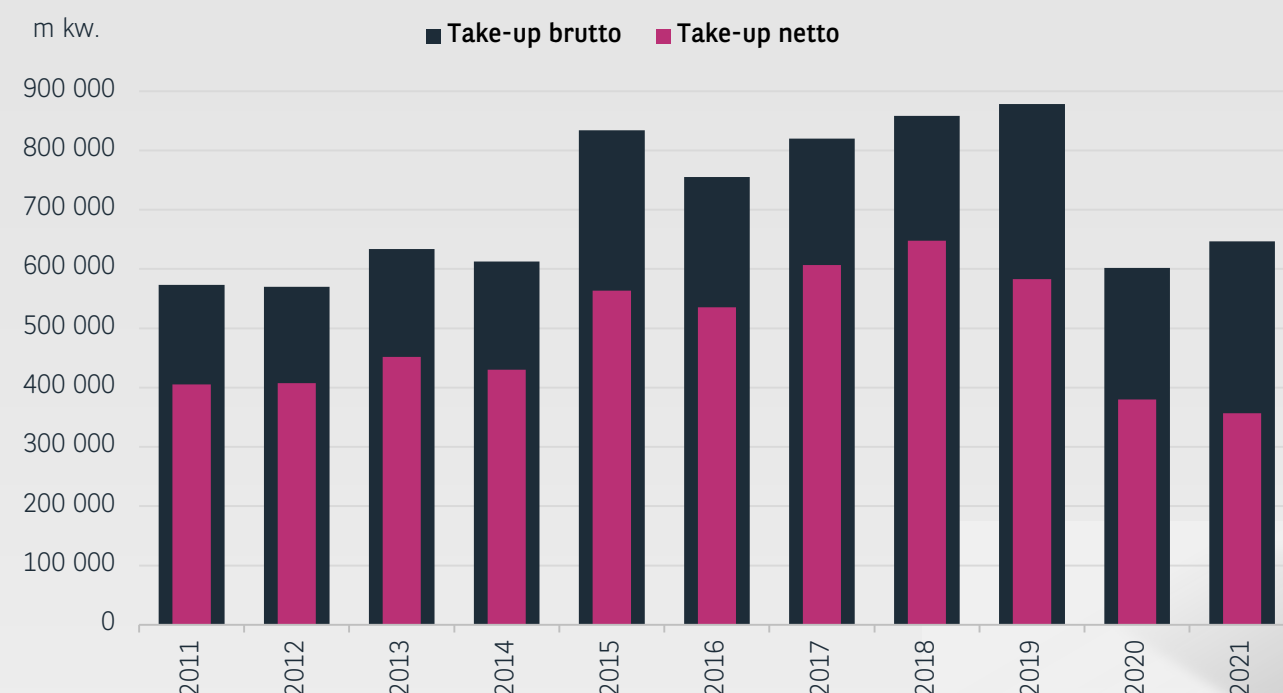
Lata 2014 – 2019 to rekordowe lata w historii rozwoju rynku biurowego w stolicy, albowiem średniorocznie oddawało się wówczas ponad 460 tys. m kw., z wyjątkowym rokiem 2019, kiedy to rynek powiększył się o prawie 550 tys. m kw. Pandemia, która w 2020 roku poważnie nadszarpnęła dobrą kondycję warszawskiego rynku biurowego, spowodowała daleko idącą rewizję planów deweloperskich. W efekcie, część deweloperów i właścicieli przekształciła projekty biurowe w multifunkcyjne, część została odsunięta w czasie w oczekiwaniu na lepsze czasy. Konsekwencją jest luka podażowa, szacowana na lata 2023-2025, która będzie miała wpływ na poziom popytu, jego strukturę, inwestycje w tym sektorze oraz spowoduje niechybnie wzrost czynszów. Obecnie w budowie pozostaje niecałe 350 tys., z czego prawie 82% jest planowana do oddania w roku 2022 roku.

Kwartał IV, z reguły uważany za najbardziej dynamiczny w całym roku, nie zawiódł, albowiem zawarte zostały transakcje na łącznie blisko 251 tys. m kw.

W całym 2021 roku całkowity wolumen transakcyjny wyniósł 646 500 m kw., co oznacza 7% wzrost w stosunku do wyniku 2020 roku. 60% transakcji zostało zawartych w strefach centralnych, co ma swoje uzasadnienie w intensywnym rozwoju tych stref. W stosunku do roku 2020 zmianie uległa struktura popytu, albowiem w roku 2021 zwiększył się udział odnowień umów najmu, który z 36% w 2020 roku podniósł się do prawie 45%. Czynnikiem, które się składają na ten wynik jest wiele, przy czym największe znaczenie mają: praca hybrydowa i chęć optymalizacji powierzchni, rosnące koszty fit-out oraz coraz bardziej widoczne widmo luki podażowej.

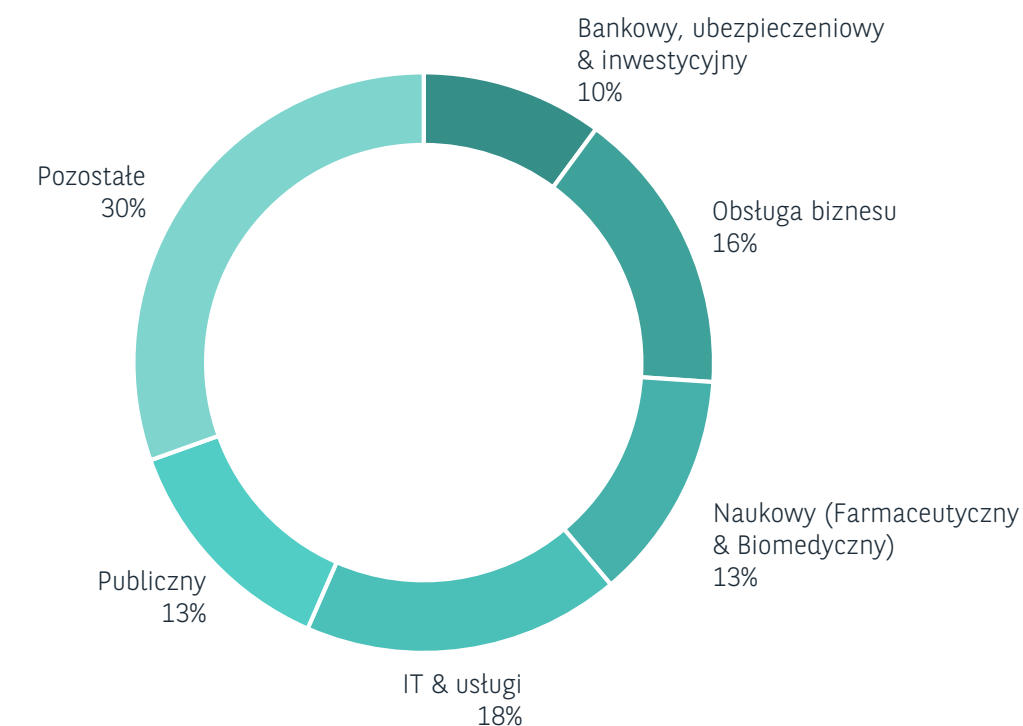
Popyt brutto & netto

AT A GLANCE IV kw. 2021



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów IV kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Popyt brutto w podziale na strefy



1. Centrum (Centrum + COB)
2. Mokotów
3. Korytarz Jerozolimskich

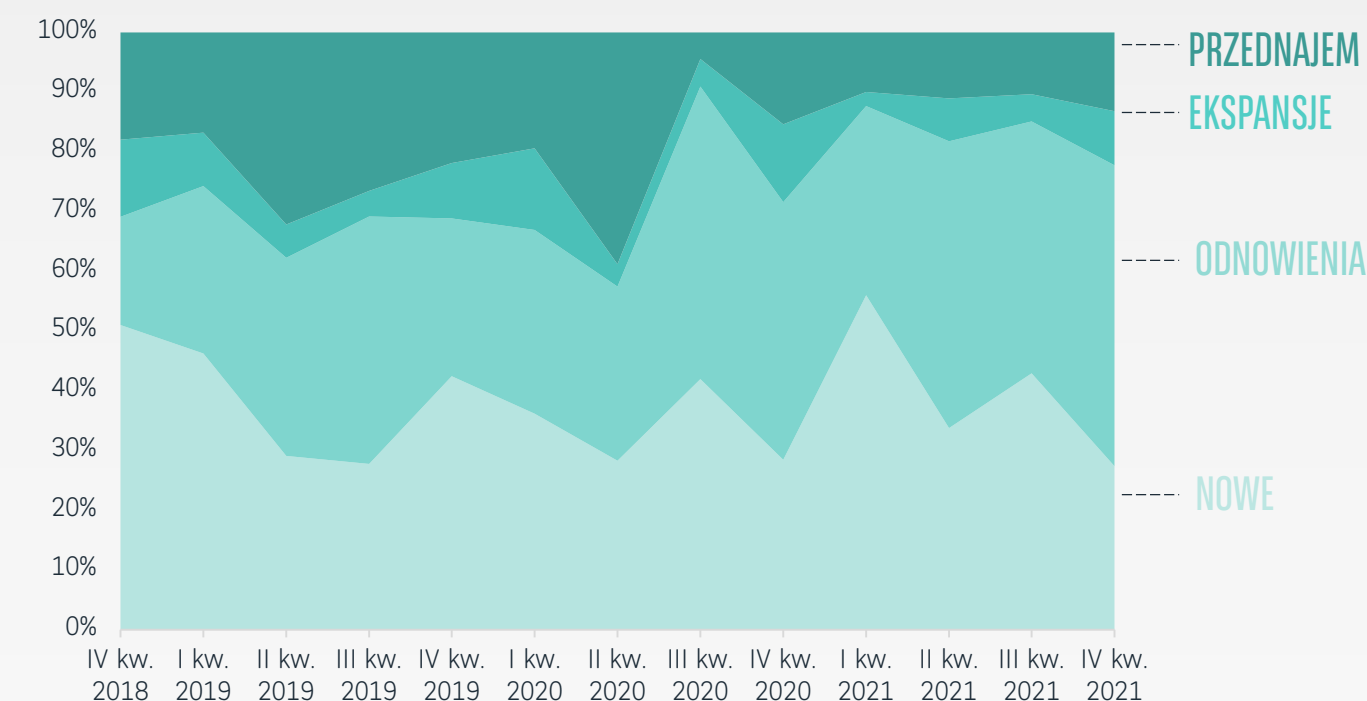
Od wielu kwartałów największym zainteresowaniem cieszą się dwa największe huby biurowe Warszawy czyli Centrum oraz Mokotów. 60% udziału w całkowitym popycie należy do centrum stolicy, z czego 60% dotyczy stref poza Centralnym Obszarem Biznesu. Na Mokotowie podpisały się umowy na ponad 48 tys. m kw., a Korytarz Alei Jerozolimskich dodał kolejne 26 tys. m kw.

Top 5 transakcji najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	TYP UMOWY
1 AstraZeneca	Postępu 14	Mokotów	20 800	Odnowienie +ekspansja
2 Klient poufny	Varso Tower	COB	15 000	Przednajem
3 GDDKiA	Green Corner B	Centrum – Zachód	12 800	Odnowienie
4 Gaz System	Cristal Park	Korytarz Jerozolimskie	9100	Odnowienie
5 Narodowe Centrum Badań i Rozwoju	Varso Tower	COB	8500	Przednajem

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto IV kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

IV kw. 2021

AUTOR

Klaudia Okoń

Konsultant
Business Intelligence Hub & Consultancy
klaudia.okon@realestate.bnpparibas

Małgorzata Fibakiewicz, MRICS

Dyrektor Działu
Business Intelligence Hub & Consultancy
malgorzata.fibakiewicz@realestate.bnpparibas

KONTAKTY

Mikołaj Laskowski

Head of Office Agency
mikolaj.laskowski@realestate.bnpparibas

Piotr Rusinek, BSc (Hons), MRICS

Dyrektor Działu Doradztwa Projektowego
piotr.rusinek@realestate.bnpparibas

Michał Pszkit

Dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami
Członek Zarządu
michal.pszkit@realestate.bnpparibas

Erik Drukker

Prezes Zarządu
erik.drukker@realestate.bnpparibas

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynki Kapitałowe Polska
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Izabela Mucha, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
izabela.mucha@realestate.bnpparibas

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



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