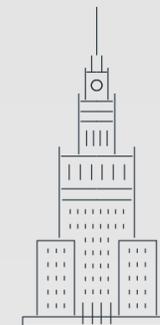


AT A GLANCE

III kw. 2022

RYNEK BIUROWY W WARSZAWIE



Wskaźniki ekonomiczne - Warszawa

	Populacja (grudzień 2021 r.)	1,79 mln
	Stopa bezrobocia (sierpień 2022 r.)	1,7%
	Przeciętne wynagrodzenie PLN brutto (sierpień 2022 r.)	8028
	Liczba studentów (rok akademicki 2021/2022)	264 200
	Liczba uczelni (rok akademicki 2021/2022)	63

Źródło: GUS

Kluczowe informacje

- **Varso Tower** - najwyższy budynek w Warszawie i w UE oddany do użytkowania
- **Czy popyt spowalnia?** 128 700 m kw. popyt brutto na nowoczesną powierzchnię biurową w III kw. 2022 r. - 13,3 p.p. mniej niż w III kw. 2021 r.
- W 2023 czeka najemców **waloryzacja czynszów i rozliczenie kosztów eksploatacyjnych**
- Rządowy projekt nowelizacji Kodeksu Pracy zawierający **przepisy regulujące pracę zdalną** trafił do Sejmu



KLUCZOWE DANE



6,34 mln m²
ISTNIEJĄCA
POWIERZCHNIA BIUROWA

180,6 tys. m²
POWIERZCHNIA
W BUDOWIE (2022-2025)

26-27 EUR
(m²/m-c)
CZYN SZ BAZOWY
W NAJLEPSZYCH
LOKALIZACJACH

99,1 tys. m²
NOWA PODAŻ III kw.

12,1%
ŚR. WSKAŹNIK
PUSTOSTANÓW

128,7 tys. m²
POPYT BRUTTO
III kw.

Komentarz eksperta



Małgorzata Fibakiewicz

Head of Business Intelligence Hub
BNP Paribas Real Estate Poland

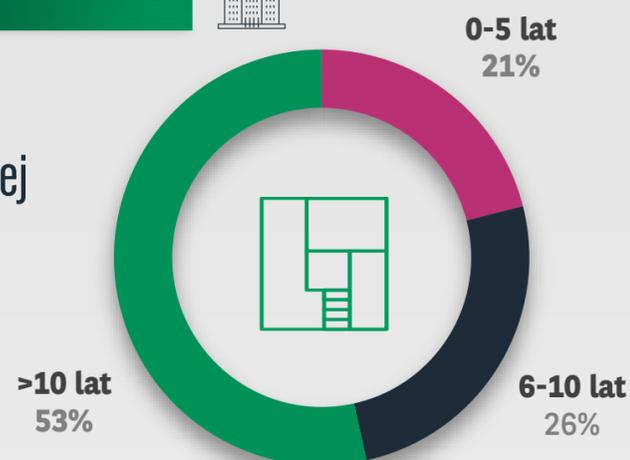
Rok 2023 przyniesie sporo wyzwań dla sektora biurowego

Rok 2023 będzie wyjątkowy pod kątem wysokości wzrostów czynszów i service charge. W historii nowoczesnego rynku powierzchni biurowych, który zaczął się kształtować po 2000 roku, nie mieliśmy do czynienia z taką waloryzacją czynszów jaka czeka najemców w 2023 roku, w świetle obecnych wskaźników inflacyjnych. Dodatkowo kryzys energetyczny, którego doświadczamy, będzie widoczny w opłatach service charge oraz kosztach mediów płaconych przez najemców. Budynki biurowe proaktywnie analizują możliwości zużycia prądu tak, aby zminimalizować czekające nas gigantyczne podwyżki cen energii (lampy LED, fotowoltaika, generatory, czujniki ruchu włączające i wyłączające prąd, rozbudowany BMS, energooszczędne elewacje). Na tym gruncie ESG zyskuje jeszcze bardziej. Pasywność, a zatem samowystarczalność budynków wciąż wydaje się być odległą, ale działania zmierzające do zmniejszenia śladu węglowego w branży nieruchomości, na każdym etapie cyklu życia nieruchomości (etap powstawania i funkcjonowania) to już niezaprzeczalny fakt.



Podaż istniejącej powierzchni biurowej według wieku

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



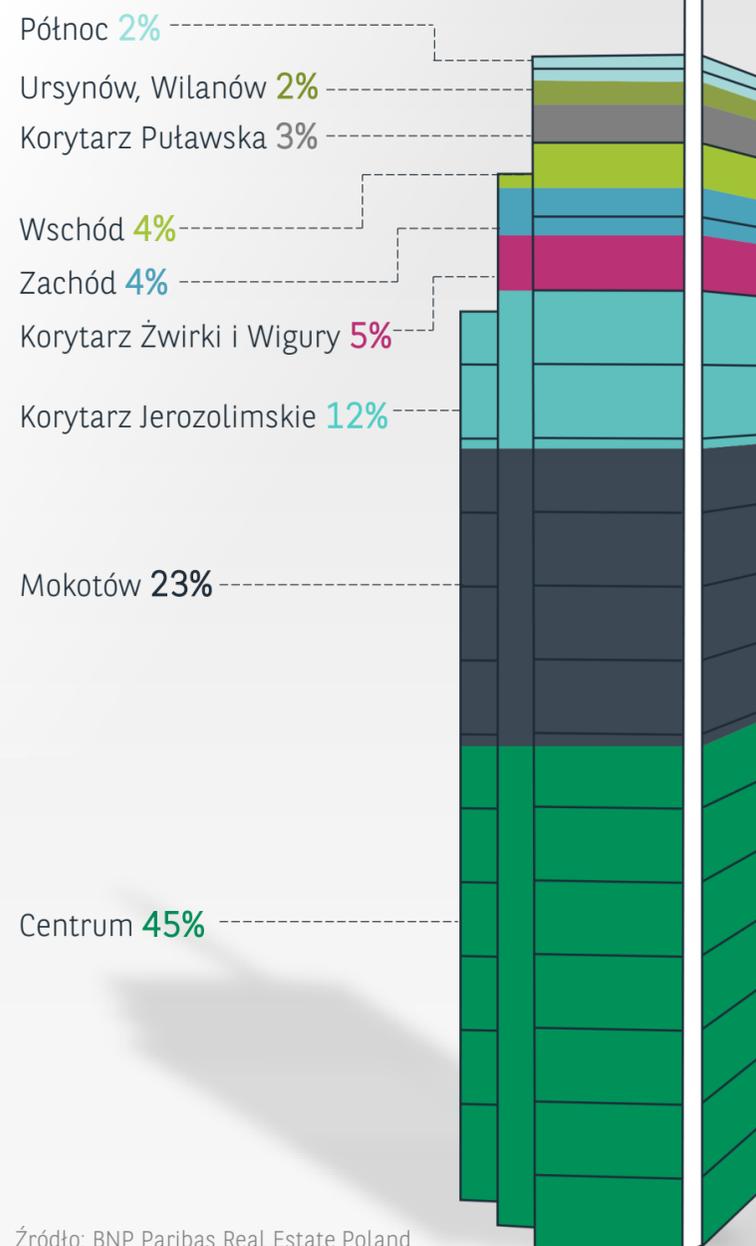
Warszawski rynek biurowy to 6,34 mln m kw. powierzchni, z czego mniej więcej połowa to budynki liczące sobie ponad 10 lat. Zbliżająca się luka podażowa niewiele zmieni w tej strukturze. Na szczęście na horyzoncie pojawiają się planowane projekty biurowe, choć ich skala jest dużo mniejsza, niż miało to miejsce jeszcze kilka lat temu. Warto tu wspomnieć o kilku z nich: wspólnym projekcie wielofunkcyjnym Towarowa 22 (30 000 m kw. biur), realizowanym przez Echo Inv. i AFI, którego budowa ma rozpocząć się w I kw. 2023 r. PHN przygotowuje projekt biurowy VENA, zlokalizowany przy al. Prymasa Tysiąclecia, inwestycja będzie liczyć prawie 15 000 m kw. nowoczesnej powierzchni biurowej i rozpocznie się w I kw. 2023 r. Z kolei Ghelamco startuje ze swoim projektem Vibe, u zbiegu Towarowej i Kolejowej. Zaoferuje 15 000 m kw. GLA i będzie gotowy w I kwartale 2024 roku, a jego budowa ruszyła już na początku października 2022 r.

Budynki biurowe oddane do użytkowania III kw. 2022 r.

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER
1 Varso Tower	COB	63 800	HB Reavis
2 P180	Mokotów	32 000	Skanska
3 Poleczki 32	Korytarz Puławska	3300	PID Polska

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

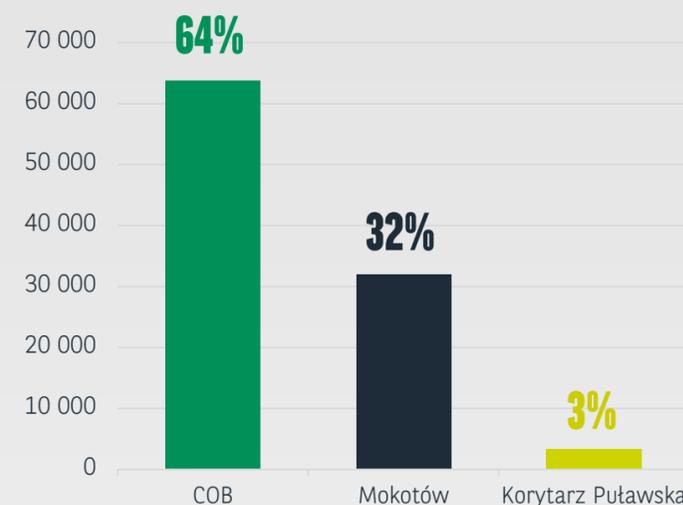
Istniejąca powierzchnia biurowa w podziale na strefy III kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Nowa podaż III kw. 2022 r.

Ilość m kw. / kwartał w podziale na strefy



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



W III kwartale 2022 roku warszawski rynek biurowy powiększył się o 99 100 m kw., za sprawą oddania do użytkowania trzech budynków biurowych. COB zyskał najwyższy budynek nie tylko w Polsce, ale i w UE - biurowiec Varso Tower (63 800 m kw.), a strefa Mokotów powiększyła się o 32 000 m kw. powierzchni biurowej za sprawą biurowca P180, zlokalizowanego przy metrze Wilanowska. Dodatkowo w strefie Korytarz Puławska oddano do użytkowania niewielki biurowiec Poleczki 32. (3300 m kw.), zrealizowany przez PID Polska.

Komentarz eksperta



Klaudia Okoń

Konsultant Business Intelligence Hub & Consultancy
BNP Paribas Real Estate Poland

Rząd reguluje pracę zdalną. Nowelizacja Kodeksu Pracy

Do Sejmu trafił rządowy projekt nowelizacji Kodeksu Pracy zawierający wyczekiwane przez pracodawców przepisy szczegółowo regulujące pracę zdalną. Obecnie obowiązujące przepisy, wprowadzone specustawą covidową, mówią jedynie, że pracodawca może polecić pracownikowi wykonywanie obowiązków poza stałym miejscem pracy. Niedawno złożony projekt znacznie uszczegóławia tę regulację, poprzez wprowadzenie zupełnie nowego rozdziału do Kodeksu Pracy. Ma on zastąpić obecne zapisy w prawie dotyczące telepracy. Zgodnie z projektem ustawy, praca może być wykonywana w dowolnym wskazanym przez pracownika i uzgodnionym z pracodawcą miejscu. Całkiem nową opcję stanowi wprowadzenie pracy zdalnej w uzgodnieniu z pracownikiem lub na jego wniosek. Ponadto pracodawca będzie musiał pokryć koszty energii elektrycznej oraz usług telekomunikacyjnych niezbędnych do wykonywania pracy zdalnej.

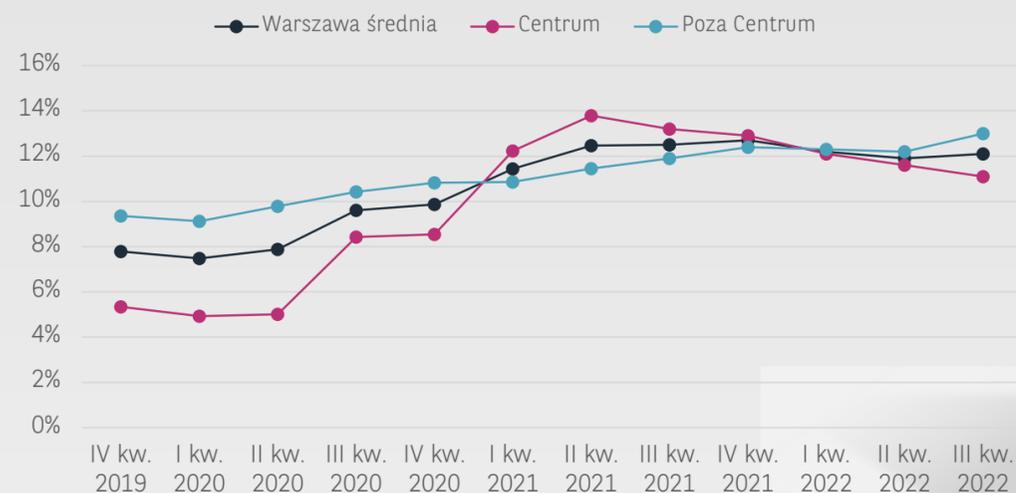
Na koniec III kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 12,1% (wzrost o 0,2 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i spadek o 0,3 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2021 roku). Dostępność powierzchni biurowej wyniosła 770 200 m kw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 11,1%, natomiast poza centrum miasta sięgnął 13,0%. Połowa stref biurowych zanotowała wzrost wskaźnika pustostanów kw./kw., z czego największy z nich zaobserwowano w strefie COB (3,2 p.p.). Analizując podstrefy pod kątem wzrostu współczynnika pustostanów największy wzrost kw./kw. zarejestrowano w podstrefie poza Służewcem (4,9 p.p.) Wspomniane wyżej największe przyrosty pustostanów wynikają z dostarczenia nowych budynków w analizowanych strefach: Varso Tower w COB (poziom wynajęcia 62%) i P180 w podstrefie poza Służewcem (poziom wynajęcia 14,3%).

Wskaźnik pustostanów



AT A GLANCE III kw. 2022

III kwartał: 12,1% Warszawa średnia, 11,1% Centrum, 13,0% Poza centrum



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Czynsze

- Czynsz typu „Prime”: 26-27 EUR/m kw./m-c
- Średni czynsz wywoławczy w biurach w podziale na wiek*:

17,42 EUR



0-5 lat

16,66 EUR



6-10 lat

14,21 EUR



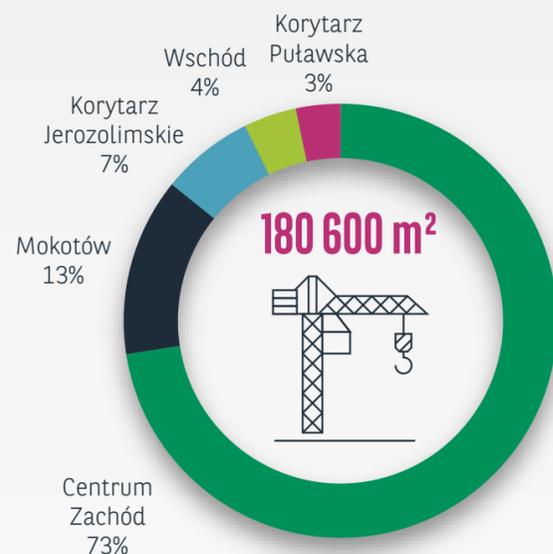
>10 lat

Rosną opłaty czynszowe i eksploatacyjne, wydłużają się okresy najmu, a umowy podlegają coraz wyższej, corocznej indeksacji stawek. Na razie wzrost cen wywoławczych jest niewielki, rzędu 0,25-0,75 EUR. Jednak wyższe koszty mediów przekładają się też na wzrost opłat eksploatacyjnych, które rok do roku skoczyły o około 20-30 proc.

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

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Powierzchnia biurowa w budowie (2022-2025)



W III kwartale 2022 roku na warszawski rynek biurowy dostarczono 99,1 tys. m kw. powierzchni. Pula projektów w budowie przewidziana do końca 2022 r. praktycznie już się wyczerpała. Na lata 2023-2025 z kolei planowane jest ukończenie jedynie ok. 180,6 tys. m kw. powierzchni biurowej, z czego ponad 30% w 2023 r., a prawie 50% w 2025 r.

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Największe budynki biurowe w budowie (2022-2025)

BUDYNEK	STREFA	POW. BIUROWA (m ²)	DEWELOPER	OTWARCIE
1 The Bridge	Centrum Zachód	47 400	Ghelamco	I kw. 2025
2 Skyliner II	Centrum Zachód	38 000	Karimpol	IV kw. 2025
3 Lakeside	Mokotów	24 000	Atenor	IV kw. 2023
4 Lixa E	Centrum Zachód	18 000	Yareal	I kw. 2024
5 Studio faza I	Centrum Zachód	17 600	Skanska	III kw. 2023

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Komentarz eksperta



Dorota Mielke

Zastępca Dyrektora, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
BNP Paribas Real Estate Poland

Pracownicy wracają do biur - jak sprostać ich wymaganiom?

Najnowsze badania przeprowadzone na zlecenie Skanska pokazują, że ponad 50% polskich pracowników biurowych z dużych miast pracuje w modelu hybrydowym. To o 20 p. p. więcej, niż w maju 2021 r., kiedy 32% respondentów pracowało w takim modelu. Pracodawcy różnymi sposobami starają się zachęcić pracowników do powrotu do biur. Jednym z takich argumentów, oprócz dogodnej lokalizacji jest atrakcyjność biura. Najemcy szukając nowej powierzchni biurowej na wynajem są obecnie bardziej świadomi tego, czego potrzebują. Wynikiem tych poszukiwań są więc biura szyte na miarę, które pozwolą sprostać zróżnicowanym oczekiwaniom. Należy bowiem pamiętać, że obecnie na rynku pracy razem funkcjonują już cztery pokolenia pracowników.

Na koniec III kwartału br. w Warszawie wskaźnik pustostanów osiągnął wartość 12,1% (wzrost o 0,2 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem i spadek o 0,3 p.p. w odniesieniu do analogicznego okresu w 2021 roku).

Dostępność powierzchni biurowej wyniosła 770 200 m kw. W strefach centralnych współczynnik pustostanów spadł do 11,1%, natomiast poza centrum miasta sięgnął 13,0%.

Połowa stref biurowych zanotowała wzrost wskaźnika pustostanów kw./kw., z czego największy z nich zaobserwowano w strefie COB (3,2 p.p.). Analizując podstrefy pod kątem wzrostu współczynnika pustostanów największy wzrost kw./kw.) zarejestrowano w podstrefie poza Służewcem (4,9 p.p.) Wspomniane wyżej największe przyrosty pustostanów wynikają z dostarczenia nowych budynków w analizowanych strefach: Varso Tower w COB (poziom wynajęcia 62%) i P180 w podstrefie poza Służewcem (poziom wynajęcia 14,3%).

Popyt brutto w podziale na strefy III kw.

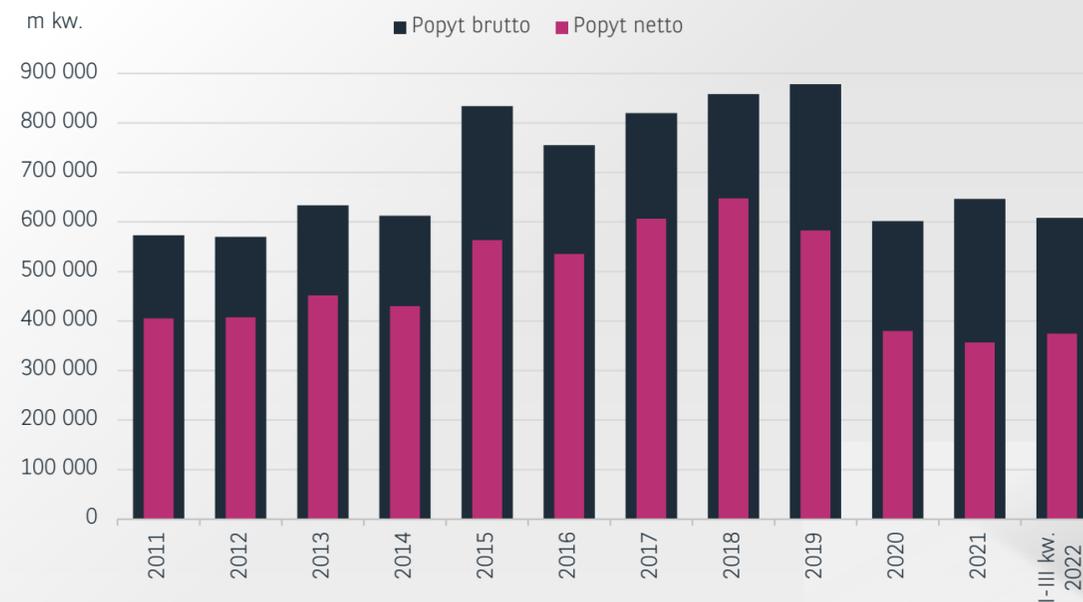


Od wielu kwartałów niezmiennie największym zainteresowaniem najemców cieszą się dwa największe huby biurowe Warszawy, czyli Centrum oraz Mokotów.

Rekordowe 54% udziału w całkowitym popycie po raz kolejny należy do stref centralnych stolicy. Na Mokotowie podpisały się umowy na ponad 27,5 tys. m kw., a Korytarz Alei Jerozolimskich dodał do puli kolejne 22,6 tys. m kw.

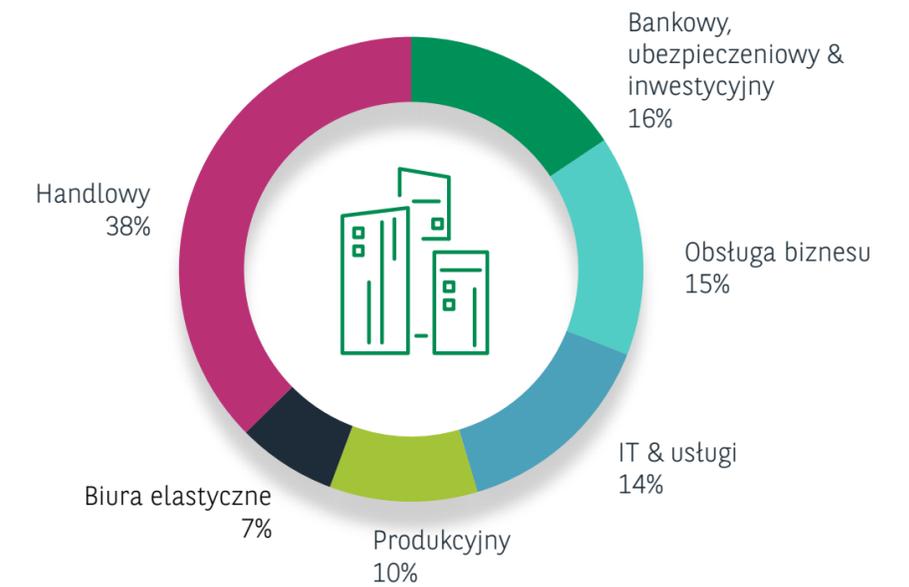
Popyt brutto & netto

AT A GLANCE III kw. 2022



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto według sektorów III kw. 2022 r.



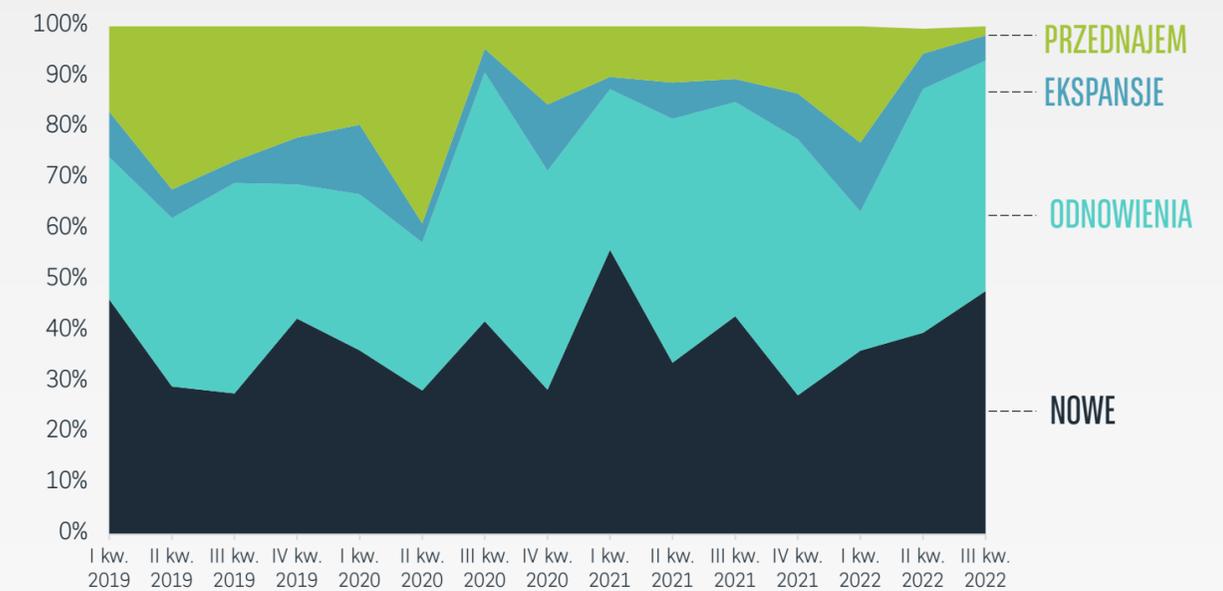
Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Top 5 transakcji najmu

NAJEMCA	BUDYNEK	STREFA	POW. WYNAJĘTA (m ²)	TYP UMOWY
1 Procter & Gamble	Konstruktorska Business Center	Mokotów/ Służewiec	11 300	odnowienie
2 Poufny	Warsaw Spire C	Centrum - Zachód	6500	odnowienie
3 Panattoni	Warsaw Spire A (Tower)	Centrum - Zachód	4500	odnowienie + ekspansja
4 Mindspace	Skyliner	Centrum - Zachód	4400	nowa
5 COMP S.A.	Jutrzenki Business Park A & B	Korytarz Jerozolimskie	4200	odnowienie

Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland

Struktura popytu brutto 2018 - III kw. 2022 r.



Źródło: BNP Paribas Real Estate Poland



AT A GLANCE

III kw. 2022

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

Dorota Mielke

Zastępca Dyrektora
Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
dorota.mielke@realestate.bnpparibas

Agnieszka Żygielo

Zastępca Dyrektora
Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych
agnieszka.zygielo@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

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



www.realestate.bnpparibas.com
#BEYONDBUILDINGS

Mateusz Skubiszewski, MRICS

Dyrektor Działu Rynków Kapitałowych
mateusz.skubiszewski@realestate.bnpparibas

Arkadiusz Bielecki, MRICS

Dyrektor Działu Wycen
arkadiusz.bielecki@realestate.bnpparibas



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