

TRUDNIEJSZE CZASY DLA WARSZAWSKICH BIUR

W trzecim kwartale roku podaż warszawskich biur urosła o 99,1 tys. m kw., z czego większość znalazła się w jednym z nowych symboli miasta – biurowym drapaczu chmur Varso Tower. Sektor stoi jednak w cieniu spowalniającego popytu i przygotowania na niespotykaną wcześniej waloryzację czynszów i rozliczenia kosztów serwisowych według nowych stawek. Eksperti BNP Paribas Real Estate Poland zwracają również uwagę na znaczenie biur w przyciąganiu pracowników różnych generacji i na nowelizację Kodeksu Pracy dotyczącą zapisów związanych z pracą zdalną.

Na koniec trzeciego kwartału łączne zasoby powierzchni biurowej w Warszawie wynosiły 6,34 mln m kw., a nowa podaż 99,1 tys. m kw. Najwięcej zyskało biurowe centrum, w którym do użytku oddano najwyższy budynek w Unii Europejskiej, Varso Tower. Do biurowca zaprojektowanego przez architektów z Foster + Partners wprowadziła się już m.in. kancelaria Greenberg Traurig podpisując 10-letnią umowę na wynajem 5 tys. m kw. biur. W trzecim kwartale oddany został również biurowiec P180 przy metrze Wilanowska. 15-kondygnacyjny budynek pomieścił 32 tys. m kw. powierzchni biurowej legitymującej się certyfikatami: LEED Platinum, WELL Core & Shell oraz WELL Health-Safety Rating. Największym z potwierdzonych najemców P180 jest duńska firma IT Netcompany. Przeniesie się z sąsiedniego biurowca i pod nowym adresem zajmie prawie 6 tys. m kw. powierzchni.

Budowy w cieniu luki podażowej

W stolicy na placach budowy znajduje się obecnie nieco ponad 180 tys. m kw. powierzchni z planowanym terminem zakończenia prac pomiędzy rokiem 2022 a 2025. To wynik znacznie poniżej tego, do czego w ostatnich latach warszawski rynek konsekwentnie przyzwyczajał. Eksperti BNP Paribas Real Estate Poland zwracają uwagę, że 30 proc. z całej puli powinna być dostępna na rynku w przyszłym roku, a połowa dopiero w 2025.

Niska aktywność deweloperów może w przyszłości ułatwić zadanie wynajęcia budynków, które albo są obecnie w budowie, albo których budowa ruszy niebawem. Jednym z nich jest biurowa część kompleksu “destinations”, którą Echo Investment pod rękę z nowym partnerem – AFI – będzie realizować na działce przy ul. Towarowej. Biurowy komponent zajmie około 33 tys. m kw. Lukę podażową chce wykorzystać również PHN, realizując inwestycję VENA przy Al. Prymasa Tysiąclecia (prawie 15 tys. m kw. biur) oraz zaprezentowany w pierwszej połowie października przez Ghelamco biurowiec Vibe. Będzie to pierwszy z budynków kompleksu, który powstanie u zbiegu ulic Kolejowej i Towarowej. Najemcy znajdą w nim 15 tys. m kw. i będą mogli liczyć na dostępne powierzchnie w pierwszym kwartale 2024 roku.

Na koniec minionego kwartału w stolicy było 12,1% . niewynajętych biur, co oznacza nieznaczny – o 0,2 p.p. – wzrost wskaźnika pustostanów w porównaniu do okresu pomiędzy kwietniem a czerwcem. Istotne, że wskaźnik w strefach centralnych utrzymuje się na poziomie poniżej średniej – 11,1% – a poza centrum oscyluje wokół 13%. Analizując podstrefy pod kątem wzrostu współczynnika pustostanów największy skok (kw./kw.) zanotował Służewiec i wyniósł on 4,9 p.p.



Mocne biurowe centrum

Od początku roku w Warszawie wynajęte zostało 608 tys. m kw. biur, z czego w ostatnim kwartale podpisano umowy na prawie 129 tys. m kw. W porównaniu do analogicznego kwartału przed rokiem, popyt skurczył się o 13,3 p.p.

– *Od wielu miesięcy największe wzięcie mają biura w największych warszawskich hubach biurowych, które znajdują się w centrum i na Mokotowie. Na centralne strefy przypadło rekordowe 54% całkowitego popytu.* – zaznacza **Dorota Mielke**, Zastępca Dyrektora z Działu Wynajmu Powierzchni Biurowych, BNP Paribas Real Estate Poland.

W trzecim kwartale w strukturze umów dominowały nowe umowy najmu, które stanowiły 48 % wszystkich podpisanych kontraktów. Niewiele mniej, bo 45 % przypadło na renegecje umów

Czynsze pójdą w górę

Za najlepsze biura w Warszawie trzeba dziś zapłacić miesięczny czynsz w wysokości 26 – 27 Euro/m-c. Z kolei średnie stawki czynszów wywoławczych w istniejących budynkach kształtowały się pod koniec trzeciego kwartału następująco: 17,42 Euro/m-c w budynkach mających nie więcej niż 5 lat, 16,66 Euro/m-c w mających między 6 a 10 lat i 14,21 Euro/m-c w starszych niż 10 lat.

Autorzy raportu podkreślają, że na rynku widać na razie łagodny wzrost opłat czynszowych. Stawki wywoławcze urosły o 0,25 - 0,75 Euro, jednak to dopiero początek.

– *Przyszły rok będzie wyjątkowy pod względem wysokości podwyżek stawek czynszów i opłat eksploatacyjnych. Przy wystrzale inflacji i wzrostach cen energii spodziewamy się waloryzacji czynszów, której nowoczesny rynek biur po 2000 roku jeszcze nie widział. Biurowce i zarządcy starają się dobrze przygotować na trudniejsze czasy. Jak mogą szukają oszczędności w zużyciu energii sięgając po lampy LED, fotowoltaikę, czujniki ruchu sterujące prądem czy nowoczesne BMSy. Paradoksalnie, biura w przyspieszonym trybie chcą i muszą przechodzić w tryb eko, czym dostosowują się do standardów ESG.* – mówi **Małgorzata Fibakiewicz**, Head of Business Intelligence Hub BNP Paribas Real Estate Poland.

Biuro z myślą o pracownikach

W minionym kwartale obserwowaliśmy umacnianie się trendu, w którym pracodawcy na różne sposoby starają się zachęcić pracowników do częstszej pracy z biura. Dziś ponad połowa pracowników z dużych miast pracuje w modelu hybrydowym, kiedy w maju 2021 roku odsetek sięgał 32 proc.

– *Dziś firmy inaczej wynajmują biura. Walczą nie tylko o talenty, ale też o zaangażowanie i lojalność przystającą do czasów, w których żyjemy. Wiedzą, że atrakcyjne, dobrze zlokalizowane i przemyślane miejsce do pracy może być ważnym argumentem w przyciąganiu pracowników. Dlatego coraz częściej widzimy biura naprawdę szyte na miarę. Co więcej, na miarę pracowników z czterech pokoleń, którym przychodzi pracować ze sobą w jednym miejscu.* – mówi **Dorota Mielke**, Zastępca Dyrektora w Dziale Wynajmu Powierzchni Biurowych BNP Paribas Real Estate Poland.

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**