

Rynek Biurowy w Warszawie

I KW. 2024 R.

Warszawski rynek biurowy wkracza w okres intensyfikacji działań w zakresie konwersji i modernizacji budynków biurowych. Wraz ze spadkiem dostępności biur w centralnych lokalizacjach w pierwszym kwartale br. wzrosło zainteresowanie najemców biurami położonymi poza centrum. Aktywność deweloperów utrzymuje się na stabilnym, choć stosunkowo niskim jak dla Warszawy poziomie, przy znaczącej koncentracji w strefach centralnych, na które przypada prawie 90% całkowitego wolumenu powierzchni biurowej pozostającej w budowie.

Na koniec pierwszego kwartału 2024 roku całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosły ponad 6,24 mln mkw., a nowa podaż przekroczyła 48 700 mkw. W tym czasie oddano do użytkowania trzy nowe budynki biurowe oraz ukończono modernizację jednego obiektu. Wśród największych ukończonych inwestycji znalazły się kolejne dwa budynki w ramach kompleksu biurowego LIXA (D i E o łącznej powierzchni ponad 26 000 mkw., Zachodnie Centrum) oraz Saski Crescent (15 500 mkw., Centralny Obszar Biznesu), który powrócił na rynek w nowej odsłonie. W całym 2024 roku nowa podaż może przekroczyć 100 000 mkw. i choć będzie o prawie 70% wyższa niż w ubiegłym roku, to nadal będzie to drugi najniższy poziom w historii warszawskiego rynku biurowego.

Na koniec marca 2024 roku w budowie pozostawało prawie 280 000 mkw., czyli mniej więcej tyle samo, co w czwartym kwartale ubiegłego roku. Ponad 41 000 mkw. znajdowało się w biurowcach przechodzących gruntowną modernizację. W nadchodzących latach coraz częściej będziemy świadkami intensywnych działań w zakresie unowocześniania i zmiany funkcji istniejących obiektów oraz zastępowania starszych biurowców nowoczesnymi budynkami. Warto podkreślić, że przeprowadzanie modernizacji jest także doskonałą okazją do poprawy efektywności energetycznej budynku biurowego zgodnie z normami wynikającymi z przepisów unijnych. Efektem jest wówczas mniejsze zużycie energii, które przekłada się na niższe koszty eksploatacyjne dla najemców oraz zmniejszenie negatywnego wpływu na środowisko naturalne.

W pierwszych trzech miesiącach 2024 roku popyt brutto na warszawskim rynku biurowym wyniósł prawie 139 400 mkw., co stanowi spadek o ponad 11% w porównaniu z pierwszym kwartałem 2023 roku i o 45% w stosunku do czwartego kwartału. W analizowanym okresie żadna z podpisanych umów najmu nie przekroczyła 10 000 mkw.

Ze względu na malejącą dostępność opcji najmu w strefach centralnych większym zainteresowaniem najemców w pierwszym kwartale 2024 roku cieszyły się lokalizacje poza centrum stolicy, na które przypadło ponad 64% całkowitego zarejestrowanego popytu (89 300 mkw.). Z kolei w strefach centralnych podpisano umowy najmu na łącznie 50 100 mkw.

W strukturze popytu największy udział miały nowe umowy - 45%. Na pozostałe 55% złożyły się renegotiacje i odnowienia umów (36%), ekspansje (10%), transakcje na potrzeby własne (6%) oraz przednajmy (3%). Najbardziej aktywnymi najemcami na warszawskim rynku biurowym w minionym kwartale były firmy z sektora produkcyjnego (13,0%), IT (12,7%) oraz handlu (10,4%).

Na koniec marca 2024 roku współczynnik pustostanów w Warszawie wyniósł 11,0%, co oznacza nieznaczny wzrost w porównaniu z poprzednim kwartałem (o 0,6 p.p.) oraz spadek w ujęciu rok do roku (o 0,6 p.p.). W tym czasie najemcy mieli do dyspozycji łącznie prawie 725 000 mkw. wolnej nowoczesnej powierzchni biurowej. Co ciekawe, biurowce wybudowane w centralnych lokalizacjach po 2020 roku oferują niewiele ponad 55 000 mkw. biur, co przekłada się na stopę pustostanów wynoszącą ok. 7,1%, czyli znacznie niższą od średniej dla całej Warszawy.

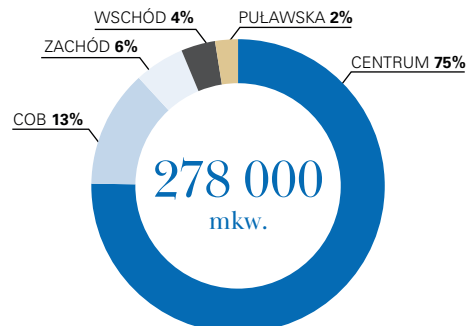
Na rynku warszawskim obserwujemy dalsze pogłębianie się różnic pomiędzy stawkami czynszu. W przypadku starszych budynków biurowych wynajmujący coraz częściej muszą oferować bardzo atrakcyjne czynsze, aby przyciągnąć najemców. Natomiast w najbardziej popularnych lokalizacjach i biurowcach oferujących inteligentne rozwiązania technologiczne oraz z zakresu ESG czynsze utrzymują się na dość wysokim poziomie i wynajmujący są mniej skłonni do znaczących ustępstw. Na koniec pierwszego kwartału 2024 roku miesięczne stawki czynszu za wynajem biura w najbardziej atrakcyjnych budynkach w centrum stolicy utrzymywały się w przedziale 22-26 euro za mkw., natomiast poza centrum wynosiły 16-18 euro za mkw.

NAJWIĘKSZE TRANSAKcje BIUROWE

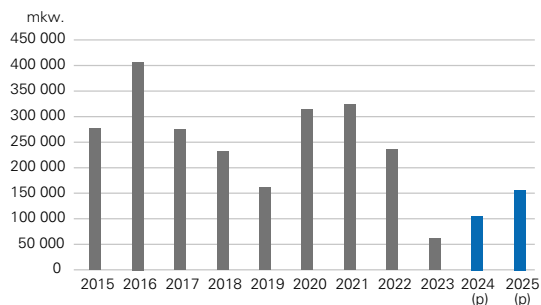
Kwartał	Obiekt	Najemca	Powierzchnia	Typ transakcji
I kw.	Makro Cash and Carry	Makro Cash and Carry	6950 mkw.	Na potrzeby własne
I kw.	Vector+	Poufny najemca z sektora publicznego	6000 mkw.	Renegocjacje
I kw.	International Business Center A	Poufny najemca z sektora life science	4050 mkw.	Renegocjacje
I kw.	Renaissance Plaza	Urząd Pracy	3700 mkw.	Nowa umowa

NEWMARK
POLSKA

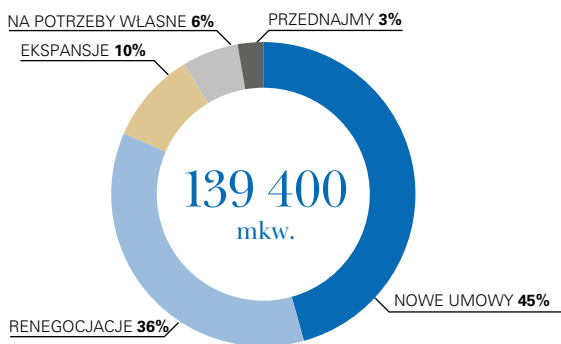
POWIERZCHNIA W BUDOWIE, I KW. 2024 R.



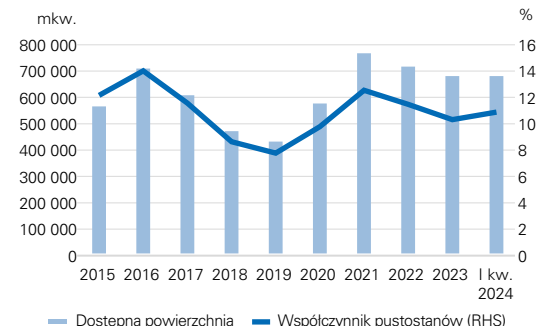
NOWA PODAŻ, 2015-2025 (PROGNOZY)



STRUKTURA POPYTU, I KW. 2024 R.

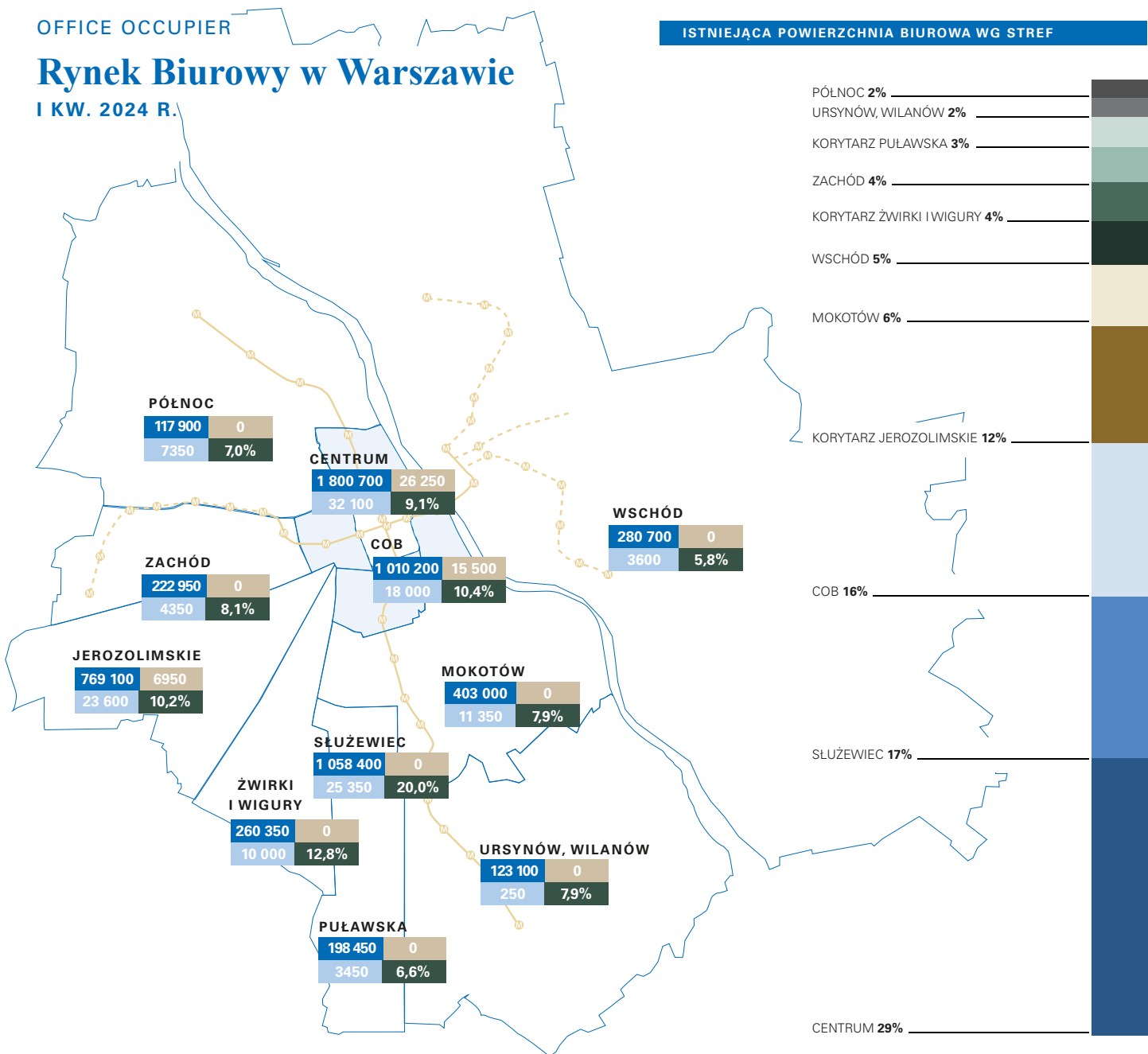


DOSTĘPNA POWIERZCHNIA I WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW, 2015 - I KW. 2024 R.



Rynek Biurowy w Warszawie

I KW. 2024 R.



6 244 850 mkw.

▼ 0,2% r.d.r.

ZASOBY

55,0% całkowitych zasobów powierzchni biurowej w Warszawie, tj. 3,43 mln mkw., przypada na lokalizacje poza centrum, w tym Służewiec (1,06 mln mkw.). Jednak największą strefą biurową, która nieustająco cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem zarówno deweloperów, jak i najemców, jest Centrum, gdzie znajduje się 1,8 mln mkw.

48 700 mkw.

I kw. 2023 - 0 mkw.

NOWA PODAŻ

Do końca 2024 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie powiększą się o niewiele ponad 100 000 mkw., z czego w pierwszym kwartale wybudowano już ok. 49 000 mkw. nowych biur. Ponad 80% tegorocznej podaży zostanie dostarczone w lokalizacjach centralnych. Wśród największych inwestycji biurowych, których oddanie do użytku zaplanowano w kolejnych trzech kwartałach 2024 roku, znajdują się The Form (28 000 mkw.) oraz Vibe A (15 000 mkw.) – oba projekty powstają w podstrefie biurowej Zachodnie Centrum.

139 400 mkw.

▼ 11,4% r.d.r.

POPYT

W pierwszym kwartale 2024 roku największej umów najmu podpisano w Centrum (32 100 mkw., z czego prawie 52% w podstrefie Zachodnie Centrum), na Służewcu (25 300 mkw.) oraz w strefie biurowej Jerozolimskie (23 600 mkw.). Dwie największe transakcje (powyżej 5000 mkw.) zawarte zostały w strefach Jerozolimskie i Północ.

11,0%

▼ 0,6 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec pierwszego kwartału 2024 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w lokalizacjach centralnych wyniósł 9,3%, natomiast poza centrum – 12,3%. Najwyższe poziomy wakatów odnotowano w strefie biurowej Służewiec (20,0%), Żwirki i Wigury (12,8%) oraz w Centralnym Obszarze Biznesu (10,4%). Najniższą stopą pustostanów charakteryzowała się strefa Wschód (5,8%).