

Rynek Biurowy w Warszawie

I POŁ. 2024 R.

Warszawski rynek biurowy wszedł w okres stabilizacji. Aktywność deweloperów utrzymuje się na umiarkowanym, lecz stabilnym poziomie. Z kolei współczynnik pustostanów w drugim kwartale bieżącego roku tylko nieznacznie się obniżył w porównaniu z poprzednim kwartałem, a najemcy coraz częściej decydowali się na renowację umów najmu. Wzrost zainteresowania najemców zrównoważonymi i technologicznie zaawansowanymi biurami przekłada się na rosnącą liczbę modernizacji starszych budynków biurowych lub zmianę ich funkcji.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wynoszą obecnie prawie 6,26 mln mkw. W pierwszej połowie 2024 roku stołeczny rynek powiększył się o pięć nowych budynków biurowych o łącznej powierzchni 63 700 mkw., w tym Vibe A (15 000 mkw.), który został oddany do użytku w podstrefie Zachodnie Centrum w drugim kwartale. Łącznie w całym 2024 roku nowa podaż może nieznacznie przekroczyć 100 000 mkw., ale już w przyszłym roku może być dwukrotnie wyższa. Co ciekawe, prawie 30% tej powierzchni powróci na rynek w zmodernizowanych budynkach takich jak V-Tower czy G5 Prime Offices.

Aktywność deweloperów na warszawskim rynku od kilku kwartałów utrzymuje się na dość umiarkowanym, ale stabilnym poziomie. Na koniec czerwca 2024 roku w budowie pozostawało niewiele ponad 280 000 mkw., czyli mniej więcej tyle samo, co w poprzednim kwartale, z czego prawie 60 000 mkw. znajdowało się w biurach przechodzących gruntowną modernizację. Ponad 80% realizowanych obecnie inwestycji zlokalizowanych jest w centralnych lokalizacjach, głównie w okolicach ronda Daszyńskiego.

W pierwszej połowie 2024 roku najemcy wynajęli łącznie prawie 316 400 mkw., z czego niewiele ponad 56% (178 400 mkw.) w drugim kwartale. Popyt na warszawskim rynku biurowym w drugim kwartale br. wzrósł w porównaniu z pierwszym kwartałem o ponad 29%, ale w całym pierwszym półroczu był niższy o niecałe 2% od odnotowanego w analogicznym okresie ubiegłego roku. W drugim kwartale 2024 roku na stołecznym rynku odnotowano dwie umowy najmu na ponad 10 000 mkw. Jednocześnie większość transakcji w tym czasie została zawartych w lokalizacjach poza centrum, których udział w całkowitym wolumenie popytu od początku roku przekroczył już 60% (190 100 mkw.). Z kolei w strefach centralnych podpisano umowy najmu na łącznie 126 300 mkw.

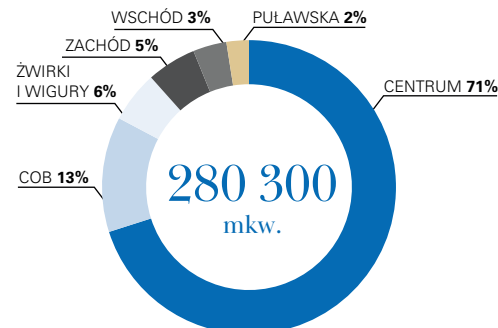
W pierwszym półroczu w strukturze popytu największy udział miały renowacje i odnowienia (51%) oraz nowe umowy (37%). Na pozostałe 12%

złożyły się ekspansje (7%), transakcje na potrzeby własne (4%) oraz przednajmy (1%). W drugim kwartale odsetek renowacji i odnowień umów najmu wzrósł do rekordowego poziomu 63%, przy czym najwyższe wskaźniki odnotowano w strefach poza centrum: Służewiec (prawie 83% całkowitego popytu w strefie), Żwirki i Wigury (83%) i Jerozolimskie (70%). Najbardziej aktywnymi najemcami na warszawskim rynku biurowym w minionym półroczu były firmy z sektora finansowego (17,4%), produkcyjnego (12,5%), usług dla biznesu (12,1%) oraz IT (10,2%).

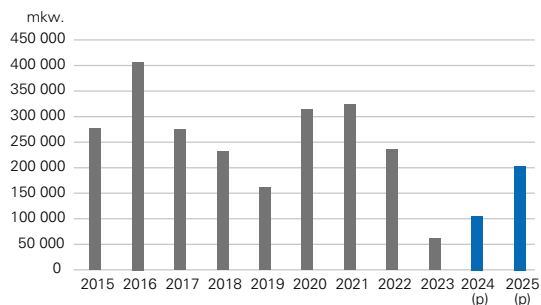
Na koniec czerwca 2024 roku współczynnik pustostanów w Warszawie wyniósł 10,9%, co oznacza nieznaczny spadek w porównaniu z poprzednim kwartałem (o 0,1 p.p.) oraz w ujęciu rok do roku (o 0,5 p.p.). W tym czasie najemcy mieli do dyspozycji łącznie prawie 680 450 mkw. wolnej nowoczesnej powierzchni biurowej. W kolejnych kwartałach możemy spodziewać się nieznacznego spadku poziomu pustostanów, zwłaszcza w strefach poza centrum, m.in. na Służewcu, gdzie wyburzane są starsze budynki biurowe z myślą o realizacji nowych inwestycji. Dobrym przykładem tego trendu jest zakup kolejnych trzech biurów (Sirius, Orion i Saturn) dawnego kompleksu biurowego Empark Business Park przez dewelopera Archicom, który planuje przeznaczyć zakupiony teren pod rozbudowę osiedla mieszkaniowego Modern Mokotów.

Na koniec drugiego kwartału 2024 roku miesięczne stawki czynszu w najlepszych biurach pozostały na zbliżonym poziomie w porównaniu z poprzednim kwartałem i wyniosły 22-27 euro za mkw. w centrum oraz 16-18 euro za mkw. w lokalizacjach poza centrum. Najwyższe czynsze niezmiennie obserwujemy w budynkach oferujących biura, które spełniają wysokie standardy techniczne i środowiskowe oraz umożliwiają najemcom dbanie o pracowników, ich potrzeby i dobrostan. Jednocześnie coraz bardziej pogłębiają się różnice w wysokości stawek czynszu pomiędzy najlepszymi i mniej atrakcyjnymi lokalizacjami.

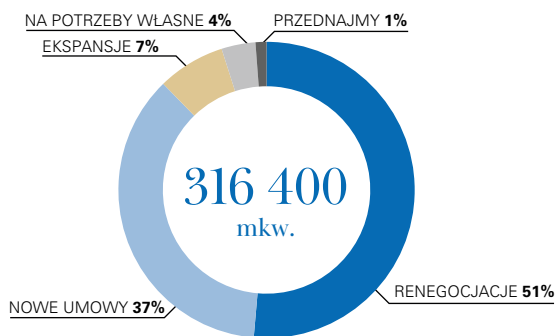
POWIERZCHNIA W BUDOWIE, II KW. 2024 R.



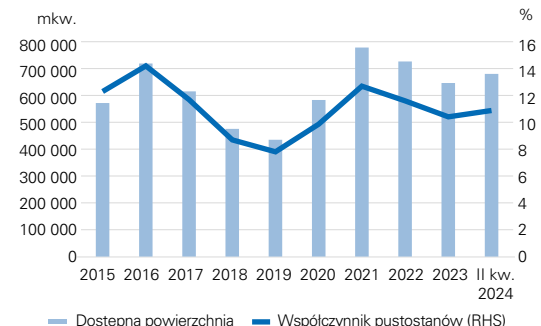
NOWA PODAŻ, 2015-2025 (PROGNOZY)



STRUKTURA POPYTU, I POŁ. 2024 R.



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



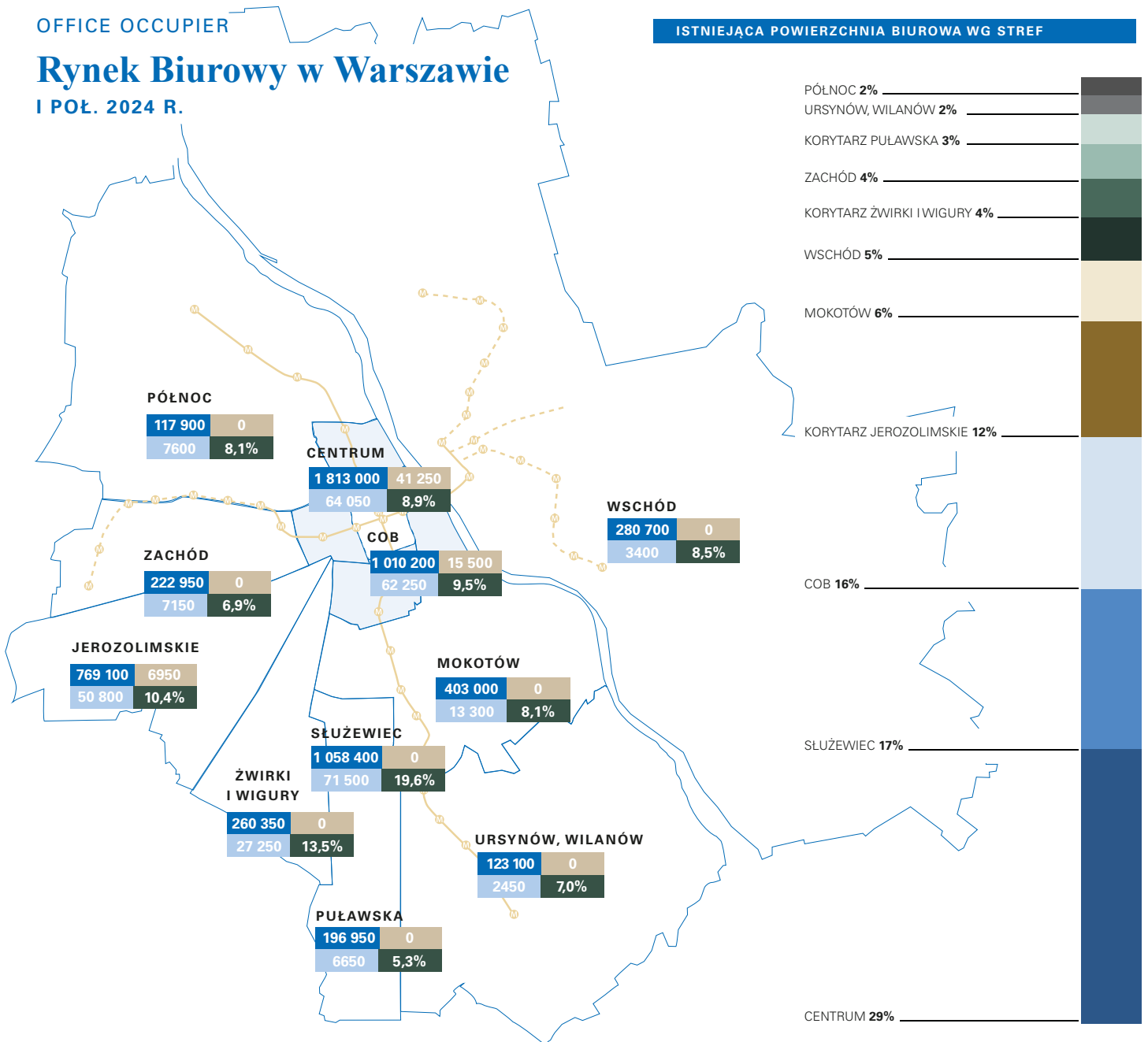
NAJWIĘKSZE TRANSAKcje BIUROWE

Kwartał	Obiekt	Najemca	Powierzchnia	Typ transakcji
II kw.	Varso Place 2	Bank Gospodarstwa Krajowego	13 600	Renowacje
II kw.	T-Mobile Office Park	Poufny najemca z sektora bankowego	13 100	Renowacje
II kw.	myhive Nimbus	Mercer	7300	Renowacje
I kw.	Makro Cash and Carry	Makro Cash and Carry	6950	Na potrzeby własne

Rynek Biurowy w Warszawie

I POŁ. 2024 R.

ISTNIEJĄCA POWIERZCHNIA BIUROWA WG STREF



6 255 650 mkw.

0,0% r.d.r.

ZASOBY

55% całkowitych zasobów powierzchni biurowej w Warszawie, tj. 3,43 mln mkw., przypada na lokalizacje poza centrum, w tym Śłużewiec (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.

63 700 mkw.

▲ 247,1% r.d.r.

NOWA PODAŻ

Do końca 2024 roku zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie powiększą się o niewiele ponad 100 000 mkw., z czego w pierwszym półroczu ukończonych zostało już prawie 64% inwestycji zaplanowanych na ten rok. Ponad 80% tegorocznej podaży przypadnie na lokalizacje centralne. W drugim półroczu warszawski rynek biurowy powiększy się tylko o jeden znaczący biurowiec – The Form (28 000 mkw.), który powstaje w podstrefie Zachodnie Centrum.

316 400 mkw.

▼ 1,7% r.d.r.

POPYT

W pierwszym półroczu 2024 roku największej umów najmu podpisano na Śłużewcu (71 500 mkw.), w Centrum (64 050 mkw., z czego prawie 50% w podstrefie Zachodnie Centrum), w Centralnym Obszarze Biznesu (62 250 mkw.) oraz w strefie biurowej Jerozolimskie (50 300 mkw.). Dwie największe transakcje (powyżej 10 000 mkw.) zawarte zostały w strefach COB i Śłużewiec.

10,9%

▼ 0,5 p.p. r.d.r.

WSKAŹNIK PUSTOSTANÓW

Na koniec drugiego kwartału 2024 roku wskaźnik powierzchni niewynajętej w lokalizacjach centralnych wyniósł 9,1%, natomiast poza centrum – 12,3%. Najwyższe poziomy wakatów odnotowano w strefie biurowej Śłużewiec (19,6%), Żwirki i Wigury (13,5%) oraz Jerozolimskie (10,4%). Najniższą stopą pustostanów charakteryzowała się strefa Puławska (5,3%) oraz Zachód (6,9%).