

Rynek biurowy w Warszawie

savills

Silny popyt w obliczu luki podażowej

Na koniec września 2022 roku całkowita podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła 6,34 miliona m kw. W porównaniu z analogicznym okresem w 2021 roku zasoby powiększyły się o 3%. Obecnie strefy poza centrum odpowiadają za 55% ogółu zasobów biurowych, natomiast w centrum znajduje się 45% ogółu zasobów, które stale powiększają swój udział. Największą podstrefą biurową w centralnej części miasta jest podstrefa Obrzeża Centrum – Zachód (1 110 700 m kw.), która wykształciła się głównie w okolicach Ronda Daszyńskiego i odpowiada za 39% zasobów w centrum miasta oraz 18% w skali całego miasta. Poza centrum największą podstrefą biurową pozostaje Służewiec, którego zasoby wynoszą 1 081 900 m kw.

W 2022 roku oddano do użytkowania łącznie jedenaście budynków o całkowitej powierzchni wynoszącej 228 100 m kw. Wynik ten jest o 22% niższy w porównaniu do analogicznego okresu w 2021 roku.

Nowa podaż zdominowana jest przez strefy centralne, które odpowiadają za 82% nowej podaży. Poza centrum oddano tylko trzy obiekty biurowe: P180 (32 000 m kw. deweloper Skanska Property Poland w strefie Mokotów), Fabryka PZO II (5000 m kw. deweloper White Star Real Estate w strefie Wschód) oraz Poleczki 32 (3300 m kw. deweloper PID Polska). Największymi projektami ukończonymi w tym roku był Varso Tower w strefie COB o łącznej powierzchni 63 800 m kw., wybudowany przez dewelopera HB Reavis. Kolejnym projektem był Forest (51 500 m kw. deweloper HB Reavis w podstrefie Obrzeża Centrum Północ) oraz wspomniane wcześniej P180 w strefie Mokotów.

W ostatnich kwartałach obserwujemy spadek aktywności deweloperskiej w mieście, który zapoczątkowany był po wybuchu pandemii w 1 kw. 2020 roku. Następnym czynnikiem wpływającym na wydłużenie lub opóźnienie procesów inwestycyjnych bez wątpienia był wybuch wojny, który przyczynił się oprócz niepewności geopolitycznej również do zmian gospodarczych, takich jak nasilenie inflacji, chwilowa trudność z dostępem do materiałów i usług budowlanych oraz przejściowym odpływie pracowników budowlanych. Wszystkie te czynniki przyczyniły się do niskiego poziomu budowanej powierzchni, która aktualnie wynosi jedynie 229 900 m kw., z czego tylko 116 700 m kw. powstanie w latach 2023-2024.

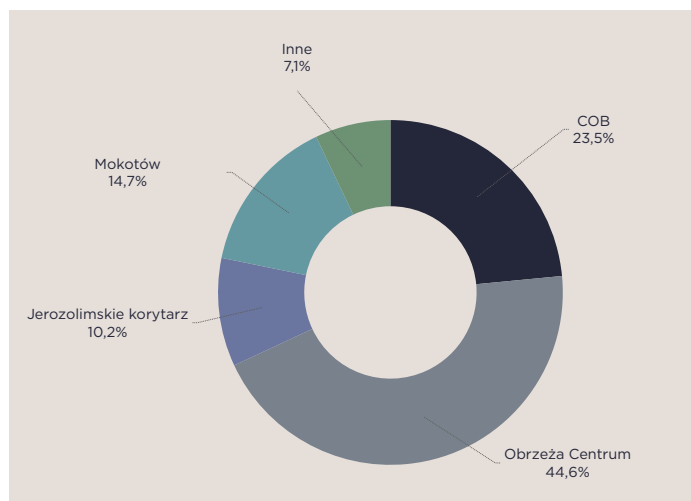
Deweloperzy dysponują kilkoma projektami w zaawansowanej fazie planowania, które przy korzystnych warunkach powinny być ukończone jeszcze w 2024 roku, co powinno załagodzić lukę podażową w najbliższych latach. Według zapowiedzi i planów deweloperów odbicie i wzrost dostarczanej powierzchni powinno ustabilizować się w 2025 roku, na kiedy według obecnych planów docelowo mogłoby powstać ponad

303 300 m kw.

Trend koncentracji nowej podaży w centrum miasta nadal jest widoczny. Z aktualnego wolumenu w budowie zdecydowana większość, bo 144,300 m kw. w powstaje w strefach centralnych (sześć budynków), co odpowiada za 63% ogółu. Z kolei poza centrum powstaje osiem projektów o powierzchni 85 500 m kw. Największymi projektami powstającymi w centrum są: The Bridge (47 000 m kw., deweloper Ghelamco) oraz Skyliner II (38 000 m kw., deweloper Karimpol). Dla kontrastu największą inwestycją powstającą poza centrum miasta, w strefie Mokotów jest inwestycja LAKESIDE (24,000 m kw., deweloper Atenor).

Dzięki rekordowemu popytowi w pierwszym półroczu 2022 roku (479 400 m kw.) i umiarkowanemu w 3 kw. (128 700 m kw.) całkowity popyt do końca września wyniósł 608 100 m kw., co

Popyt według stref, 1-3 kw. 2022



Źródło: Savills Research

jest wynikiem o 54% wyższym w analogicznym okresie 2021 roku oraz odpowiada 94% popytu w całym ubiegłym roku.

Aktywność najemców skoncentrowana była głównie w strefach centralnych, gdzie wynajęto 413 800 m kw, czyli 68% ogółu, natomiast poza centrum najemcy wynajęli 194 300 m kw. (32% ogółu). W strefach centralnych największy popyt wystąpił w strefie Obrzeża Centrum, gdzie wynajęto 272 500 m kw. (45% całkowitego popytu w mieście). Poza centrum największą aktywnością cieszyła się strefa Mokotów z popytem na poziomie 89 400 m kw.

Popyt na rynku biurowym w Warszawie od dawna zdominowany jest przez sektory: finansowy, IT oraz usług biznesowych. Podobny trend utrzymuje się w 2022 roku, kiedy wygenerowali łącznie 56% popytu. Najemcy z sektora

Dane rynkowe 1-3 kw. 2022:



6,34 miliona m kw.
Całkowite zasoby



229 900 m kw.
Powierzchnia w budowie
(spadek o 35% r/r)



228 100 m kw.
Nowa podaż
(spadek o 22% r/r)



12.1%
Stopa pustostanów
(spadek o 33 pb. r/r)



608 100 m kw.
Popyt (wzrost o 54% r/r)



234 200 m kw.
Absorpcja netto
(wzrost o 168% r/r)

finansowego odpowiadali za 28% popytu, sektor IT 17%, a przedstawiciele sektora usług biznesowych wynajęli łącznie powierzchnię odpowiadającą 11% całkowitego popytu. Największymi transakcjami były transakcje z sektora finansowego: PKO BP w Skysawa (31 300 m kw., przednajem), Pekao SA w Forest (30 000 m kw., przednajem) oraz ING w Placu Unii (23 500 m kw., renegotiacja z ekspansją).

Udział renegotiacji od stycznia do września wyniósł 38%, przy czym w I kwartale było to tylko 27%, a w II i III kwartale odpowiednio 48% i 45%. 47% wolumenu renegotiacji wygenerowało dziesięć największych transakcji przekraczających 5000 m kw. Nowe umowy odpowiadały za 40% ogółu, a ekspansje najemców za 9%. Niski poziom przednajmu utrzymuje się od wybuchu pandemii, w 2022 roku transakcje tego typu wygenerowały 12% popytu.

Nawet przy uwzględnieniu wysokiego poziomu nowej podaży w 2022 zapotrzebowanie na nowe powierzchnie biurowe dla najemców utrzymuje się na wysokim poziomie, co jest bezpośrednio widoczne wysokim poziomem absorpcji netto. Do końca września zaabsorbowano ponad 234 200 m kw. powierzchni biurowej z czego 92% przypadło na strefy centralne.

Na koniec września 2022 roku całkowita dostępna powierzchnia biurowa w Warszawie wynosiła 770 200 m kw., z czego zdecydowana większość rozlokowana była poza centrum (451 700 m kw.). Na najemców zainteresowanych centralnymi lokalizacjami do wyboru pozostaje 318 500 m kw. dostępnej powierzchni. Stopa pustostanów mieście wynosi 12.1%, co stanowi spadek o 50 pkt. baz. w porównaniu z końcem roku, ale wzrost o 20 pkt. baz. w porównaniu z poprzednim kwartałem.

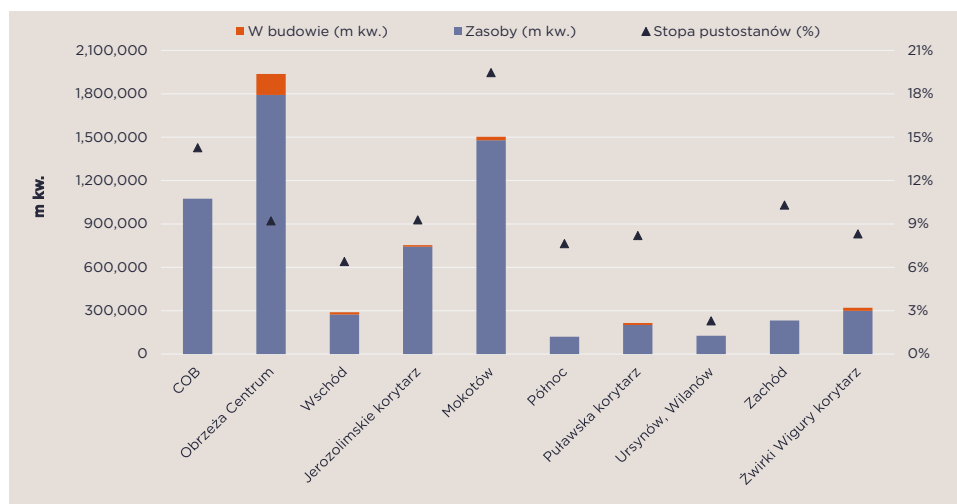
W strefach centralnych stopa pustostanów wyniosła 11.1%, a poza centrum 13.0%. Podstrefą z największą powierzchnią pustostanów w strefach centralnych jest Obrzeża Centrum – Zachód (101 700 m kw wolnej powierzchni lub 9.2% stopa pustostanu), a poza centrum Służewiec, który odpowiada za 51% wakat poza centrum i 30% wakat w mieście oferuje 229 100 m kw. wolnej powierzchni biurowej (21.2% stopa pustostanów).

Komercjalizacja nowo powstałych budynków w 2022 roku pozostaje na niskim poziomie. Stopa pustostanów w obiektach oddanych do użytkowania w tym roku pod koniec września wyniosła 26%, co przekłada się na 58 700 m kw. Budynki w strefach centralnych są wynajęte na poziomie 82%, natomiast poza centrum poziom komercjalizacji wynosi 37%.

Czynsze w strefach centralnych wahają się w przedziale pomiędzy 21,00 EUR/m kw./miesiąc do 25,50 EUR/m kw./miesiąc. Z kolei poza centrum, w największej podstrefie biurowej Służewiec czynsze wywoławcze kształtują się na niezmiennym poziomie od 13,00 do 15,00 EUR/m kw./miesiąc.

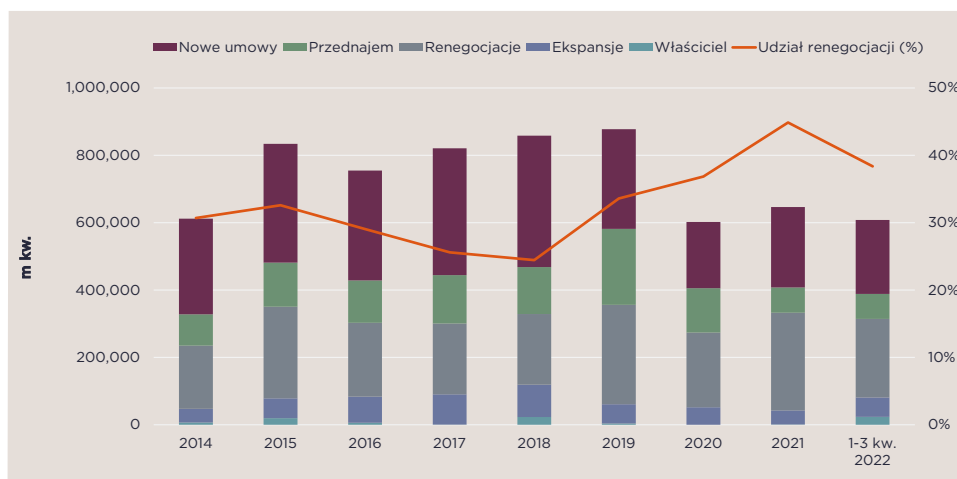
Wysoka inflacja oraz wysoki koszt wykończenia powierzchni w połączeniu ze stopniowym wchłanianiem powierzchni w obliczu luki podażowej powinien zostać odzwierciedlony we wzrostach czynszów, które z drugiej strony mogą być stonowane w związku z wysokimi wzrostami opłat eksploatacyjnych, które czekają na najemców i wynajmujących w najbliższej przyszłości. Dodatkowo coraz częściej standardem zwłaszcza w nowo powstałych obiektach jest zawieranie coraz dłuższych umów, nawet siedmioletnich, które mają równoważyć wynajmującym wzrost kosztów wykończenia powierzchni.

Zasoby, powierzchnia w budowie oraz pustostany, 3 kw. 2022



Źródło: Savills Research

Ewolucja popytu, 2014-3 kw. 2022



Źródło: Savills Research



Savills Research

We provide bespoke services for landowners, developers, occupiers and investors across the life cycle of commercial, residential or mixed-use projects. We add value by providing our clients with research-backed advice and consultancy through our market-leading global research team.

Daniel Czarnecki

dyrektor działu reprezentacji
wynajmującego

+48 519 033 717
dczarnecki@savills.pl

Jarosław Pilch

dyrektor działu
reprezentacji najemcy

+48 694 497 800
jpilch@savills.pl

Wioleta Wojtczak

dyrektorka działu
badań i analiz

+48 600 422 216
wwwojtczak@savills.pl

Jarosław Jachura

starszy konsultant,
dział badań i analiz

+48 507 334 167
jaroslaw.jachura@savills.pl

Savills sp. z o.o. jest spółką córką Savills plc. Savills plc to globalna spółka świadcząca usługi w branży obrotu nieruchomości, notowana na londyńskiej giełdzie papierów wartościowych. Posiada międzynarodową sieć ponad 600 biur i przedstawicielstw zatrudniających ponad 39 000 pracowników w obu Amerykach, Wielkiej Brytanii, Europie, Afryce, regionie Azji i Pacyfiku oraz na Bliskim Wschodzie. Oferuje szeroki zakres specjalistycznych usług doradczych, zarządczych i transakcyjnych klientom na całym świecie. Wyłączne prawa do publikacji przysługują Savills sp. z o.o.. Publikacja została przygotowana przez Savills sp. z o.o. i ma wyłącznie charakter informacyjny. Nasza firma nie ponosi odpowiedzialności za zawartość publikacji ani za możliwe konsekwencje jakichkolwiek działań podjętych w oparciu o dostarczone w niej informacje, o ile informacje te nie zostaną później potwierdzone na piśmie. Kopiowanie, modyfikowanie i używanie wszelkich jej części lub całości, jak również wykorzystywanie informacji zawartych w publikacji jako podstawy do jakiegokolwiek umowy, prospektu emisyjnego lub innego dokumentu, bez uprzedniej zgody Savills sp. z o.o. jest zabronione. Mimo że podjęto wszelkie starania w celu zapewnienia dokładności publikacji, Savills sp. z o.o. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wynikające z jej użytkowania. Treść jest ściśle prawnie chroniona prawami autorskimi, a reprodukcja całości lub części w jakiegokolwiek formie jest zabroniona bez pisemnej zgody Savills sp. z o.o..
