

Rynek Biurowy w Warszawie I poł. 2022 r.

W drugim kwartale 2022 r. aktywność najemców na warszawskim rynku nieruchomości biurowych nadal utrzymywała się na stosunkowo wysokim poziomie, a dostępność powierzchni ponownie nieznacznie się zmniejszyła, potwierdzając trend spadkowy współczynnika pustostanów. Wraz z upowszechnianiem się hybrydowego modelu pracy wzrasta zainteresowanie firm reorganizacją biur, które stawiają na wzmocnienie integracji i współpracy pracowników w miejscu pracy.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wynoszą obecnie 6,27 mln mkw. W II kw. 2022 r. na stołecznym rynku oddano do użytku tylko dwa projekty biurowe o łącznej powierzchni 35 600 mkw., dzięki czemu całkowita podaż od początku bieżącego roku przekroczyła już 129 000 mkw. Wśród największych ukończonych inwestycji w pierwszej połowie 2022 r. znalazły się: Forest Tower (51 500 mkw., Północne Centrum, I kw.), kompleks SKYSAWA I&II (łącznie 31 300 mkw., Centralny Obszar Biznesu, I i II kw.) czy LIXA C (19 400 mkw., Zachodnie Centrum, I kw.).

W drugim kwartale wolumen powierzchni w budowie nieznacznie wzrósł w porównaniu z końcem I kw. 2022 i na koniec czerwca wynosił on prawie 300 000 mkw. Warto jednocześnie podkreślić, że po zaplanowanym na ten rok oddaniu do użytku wieży Varso Tower czy biurowca P180, kolejne większe budynki biurowe powstaną najwcześniej pod koniec 2023 r. i na przełomie lat 2024/2025.

W pierwszej połowie 2022 r. popyt brutto na warszawskim rynku biurowym wyniósł prawie 480 000 mkw., z czego ponad 44% przypadło na II kw. (212 200 mkw.). Największym zainteresowaniem najemców niezmiennie cieszą się centralne lokalizacje, w których podpisano umowy na ponad 343 700 mkw., co stanowiło prawie 72% całkowitego zarejestrowanego popytu. Pomimo obecnych napięć geopolitycznych nie obserwujemy znacznego spowolnienia działań najemców czy też wydłużenia się procesu decyzyjnego.

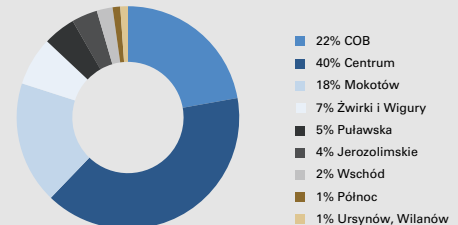
Biorąc pod uwagę obecny poziom aktywności najemców i niską podaż nowej powierzchni biurowej, w najbliższym czasie, przewidujemy wzrost liczby renegocjowanych umów najmu, których udział w strukturze popytu na koniec czerwca 2022 r. wzrósł do 48% z niewiele ponad 27% w I kw. 2022 r. Natomiast w pierwszej połowie 2022 r. renegocjacje stanowiły łącznie 36,5% całkowitego wolumenu. Na pozostałe 63,5% złożyły się nowe umowy (33%), umowy przednajmu (15%), ekspansje (11%) i transakcje na potrzeby własne (4,5%). Najbardziej aktywnymi najemcami na warszawskim rynku biurowym w pierwszej połowie 2022 r. nadal były firmy z sektora finansowego (31,5%) oraz IT (17,5%).

Na koniec czerwca 2022 r. wskaźnik pustostanów w Warszawie wyniósł 11,9%, co stanowi spadek o 0,3 p.p. w porównaniu z poprzednim kwartałem oraz o 0,6 p.p. w ujęciu rok do roku. W budynkach wybudowanych po 2016 roku współczynnik powierzchni niewynajętej jest niższy od średniego poziomu odnotowanego w stolicy i wynosi 9,1%, natomiast w biurowcach ukończonych w 2010 roku i wcześniej sięga on 14,8%. W kolejnych kwartałach spodziewamy się dalszego spadku dostępnej powierzchni biurowej.

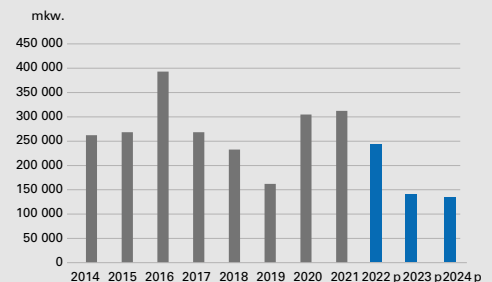
Na koniec II kw. 2022 r. na stołecznym rynku powierzchni biurowych utrzymywała się presja na wzrost czynszów, szczególnie w budynkach i lokalizacjach cieszących się największym zainteresowaniem najemców. Ponadto, ze względu na wysokie koszty wykończenia biur oraz zakłócenia łańcuchów dostaw czas potrzebny na realizację prac wykończeniowych znacząco się wydłużył.

KWARTAŁ	OBIEKT	NAJEMCA	POWIERZCHNIA MKW.	TYP TRANSAKCJI
I kw.	SKYSAWA II	PKO Bank Polski	34 500	Przednajem
I kw.	Forest Tower	Pekao SA	30 000	Przednajem
I kw.	Plac Unii	Grupa ING	23 500	Renegocjacja i ekspansja
II kw.	Warsaw Spire C	Samsung Electronics Polska	21 000	Renegocjacja
I kw.	Generation Park X	Poufny najemca z sektora bankowego	18 800	Renegocjacja

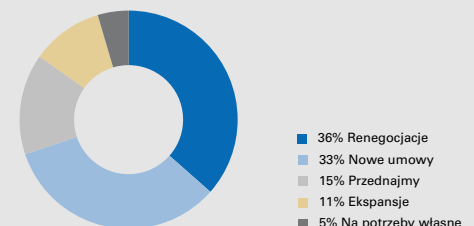
Powierzchnia w budowie, II kw. 2022 r.



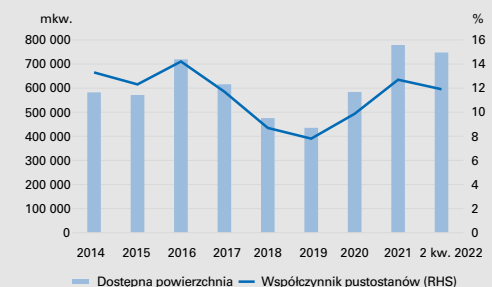
Nowa podaż, 2014-2024 (prognozy)



Struktura popytu, I poł. 2022 r.



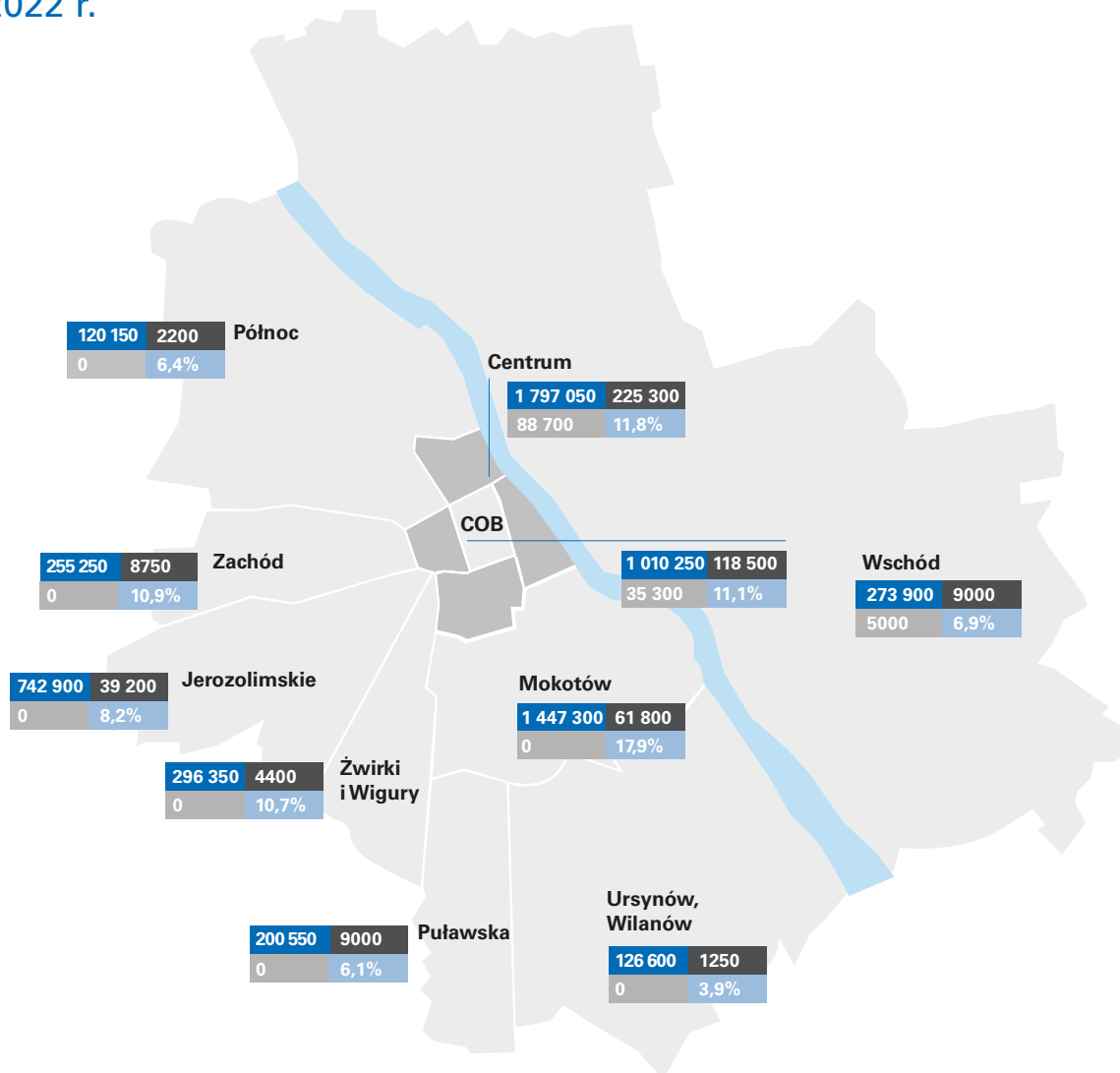
Dostępna powierzchnia i wskaźnik pustostanów, 2014-II kw. 2022 r.



Źródło: Newmark Polska

Rynek Biurowy w Warszawie

I poł. 2022 r.

**6 270 300 mkw.**

↑ 2,9% r.d.r.

Zasoby

55,2% całkowitych zasobów powierzchni biurowej w Warszawie, tj. 3,47 mln mkw., przypada na lokalizacje poza centrum, w tym Mokotów (1,45 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.

129 000 mkw.

↓ 42,0% r.d.r.

Nowa Podaż

Najwięcej nowych metrów kwadratowych biur w pierwszej połowie 2022 r. oddano do użytku w centralnych lokalizacjach, w których wybudowano łącznie 124 000 mkw., co stanowi ponad 96% całkowitej nowej podaży dostarczonej w stolicy. Ponad 64 000 mkw. przypadło na podstrefę biurową Północne Centrum. W drugiej połowie 2022 r. nowe projekty zasilą zasoby powierzchni biurowej zarówno w centrum (Varso Tower, 66 000 mkw.), jak i w lokalizacjach poza centrum (50 000 mkw.).

479 400 mkw.

↑ 92,7% r.d.r.

Popyt

W pierwszej połowie 2022 r. najwięcej umów podpisano w Centrum (225 300 mkw., z czego ponad 57% w podstrefie Zachodnie Centrum), w Centralnym Obszarze Biznesu (118 500 mkw.) i na Mokotowie (61 800 mkw., z czego prawie 81% w podstrefie Służewiec). Najwięcej umów renegotjacji podpisano w Centrum i na Mokotowie, gdzie ich udział wyniósł odpowiednio 44,0% i 42,3%.

11,9%

↓ 0,6 p.p. r.d.r.

Wskaźnik Pustostanów

Na koniec II kw. 2022 r. wskaźnik powierzchni niewynajętej w lokalizacjach centralnych wyniósł 11,6%, natomiast poza centrum – 12,2%. Najwyższym poziomem wakatów charakteryzowała się strefa biurowa Mokotów (17,9%), w tym podstrefa biurowa Służewiec (20,5%). Najniższą stopę pustostanów odnotowano w strefach Ursynów i Wilanów (3,9%) oraz Korytarz Puławska (6,1%).