

At a glance **IV kw. 2016**

Rynek powierzchni biurowych w Warszawie

Fala nowej podaży wynosząca 410 000 m kw. dostarczonej powierzchni w ciągu 2016 roku w Warszawie spowodowała, że rynek powierzchni biurowej w stolicy osiągnął na koniec roku 5,18 mln m kw. Kolejne 650 000 m kw. jest obecnie w budowie, a dodatkowy milion m kw na etapie planowania. Daje to najemcom duże pole manewru w kwestii relokacji, a także silną pozycję negocjacyjną w przypadku przedłużenia umowy najmu.

Z ostatniej chwili

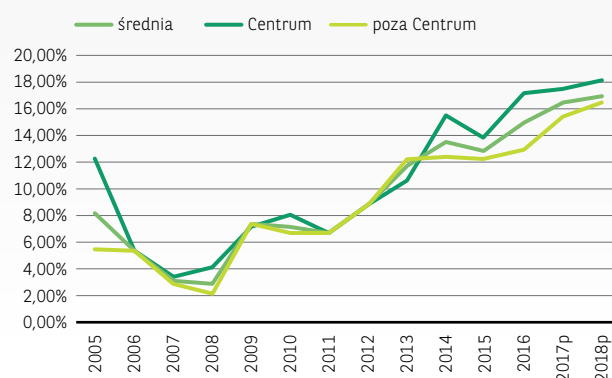
PO PIERWSZE

Mniej pustostanów niż przewidywano.

Mimo znaczącej ilości nowej powierzchni biurowej, która trafiła na rynek w ciągu roku, wskaźnik powierzchni niewynajętej na koniec IV kwartału wyniósł 15 proc. Oznacza to wzrost o zaledwie 0,4 p.p. w stosunku do III kwartału i o 2 p.p. w ujęciu rok-do-roku. Najwięcej wolnych biur zlokalizowanych jest w rejonie Mokotowa, w korytarzu wzdłuż alei Jerozolimskich, a także w centrum. Pustostany występują najczęściej w dojrzałych budynkach biurowych.

Analicyści BNP Paribas Real Estate Poland prognozują, że w ciągu najbliższych dwóch lat wskaźnik pustostanów biurowych wzrośnie o 1–2 p.p.

Stopa pustostanów
%



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

PO DRUGIE

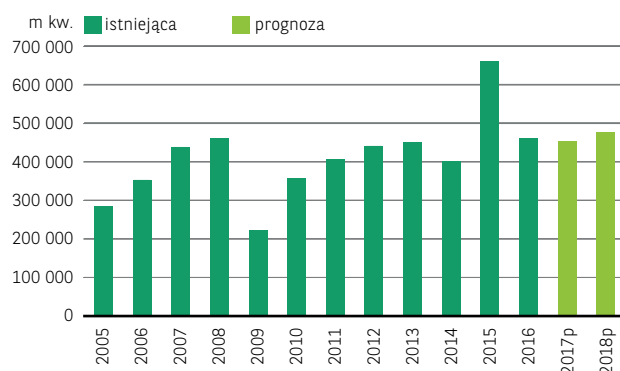
Spadek popytu przy jego zróżnicowanej strukturze.

Po rekordowym pod względem wynajętej powierzchni, 2015 roku, kiedy to wolumen transakcji wyniósł 660 tys. m kw., w ciągu dwunastu miesięcy ubiegłego roku popyt (nowe umowy, umowy typu pre-let oraz ekspansje) ukształtował się na poziomie 455 tys. m kw. Oznacza to spadek o 31% w porównaniu do 2015 roku.

W czwartym kwartale, podobnie jak w całym 2016 roku, najemcy aktywnie poszukiwali możliwości relokacji do nowych budynków. Jednakże, oprócz wspomnianego popytu na nowe powierzchnie i ekspansje, zawarto również wiele renegotiacji, których suma wyniosła dodatkowo ponad 300 tys. m kw.

Największą popularnością wśród firm poszukujących nowych lokalizacji dla swoich biur cieszyły się projekty położone w okolicach ronda Daszyńskiego, stacji Dworzec Gdański oraz w korytarzu wzdłuż alei Jerozolimskich. Trend ten odbija się negatywnie na obszarze klastra biurowego na Mokotowie, w tym w rejonie ulicy Domaniewskiej.

Popyt na nowoczesną powierzchnię biurową



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

PO TRZECIE

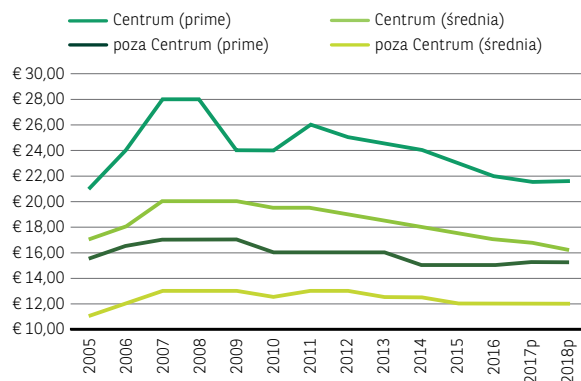
Spadające efektywne stawki najmu.

Poza niewielką liczbą najlepszych biurowców, w tym wysokiej jakości projektów butikowych, w których miesięczne stawki czynszu osiągają poziom 20-22 €/m kw./mies., większość centralnie zlokalizowanych budynków zmagają się z bardzo dużą konkurencją. Efektem jest rosnąca presja na stawki czynszu. W ostatnim roku wyjściowe stawki najmu spadły w nich od 3 do 5%, kształtując się na poziomie 16,50-18,50 €/m kw./mies.

W najlepszych projektach biurowych położonych poza centrum Warszawy wywoławcze stawki czynszów osiągnęły poziom 14-15 €/m kw./mies., natomiast średni czynsz, jaki trzeba zapłacić za metr kwadratowy biura w tej okolicy, to poziom 11-13 €/m kw./mies.

Dużi najemcy (powyżej 2 tys. m kw.) zainteresowani biurami zarówno w centrum jak i poza nim, mogli liczyć na efektywną stawkę czynszu niższą niż stawka ofertowa od 20 do 30%.

Czynsze wywoławcze €/m kw./mies.



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

PO CZWARTE

Dostosuj się albo zgiń.

Biorąc pod uwagę bardzo wysoki stopień konkurencyjności i zmieniające się oczekiwania najemców, właściciele budynków coraz częściej decydują się na kompleksowe modernizacje. Na koniec 2016 roku około 280 tys. m kw. powierzchni w dojrzałych biurach znajdowało się na różnych etapach procesów modernizacyjnych. Na rynku można zaobserwować różne podejścia właścicieli — niektórzy decydują się na niewielki „lifting” w postaci nowych aranżacji powierzchni, czy zmian w zakresie małej architektury; są też tacy, którzy realizują kompleksowe modernizacje, przeprowadzają zmiany strukturalne w zakresie specyfikacji technicznej, a także wprowadzają nowoczesne udogodnienia dla najemców. Taka strategia często okazuje się skuteczna, szczególnie w przypadku projektów o bardzo dobrej lokalizacji.

280,000 m²
W trakcie renowacji

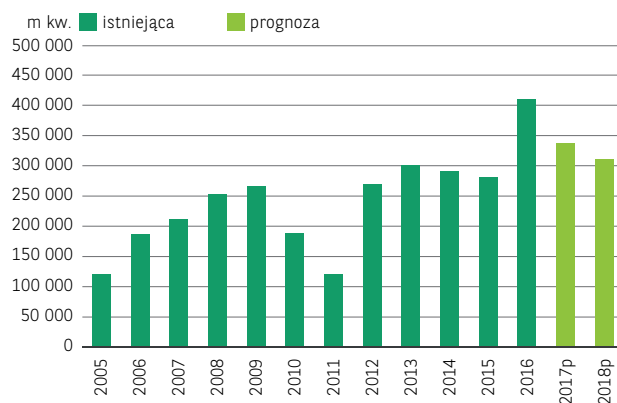
PO PIĄTE

Centrum miasta przesuwa się na zachód.

Rejon Ronda Daszyńskiego od kilku lat zyskuje na popularności i staje się istotnym klastrem na mapie biurowej Warszawy. Za sprawą obowiązującego planu miejscowego dopuszczającego zwiększoną gęstość zabudowy usługowej, okolica ta przyciąga wielu deweloperów.

Jeszcze dwa lata temu w promieniu 200 m od ronda było nie więcej niż 150 tys. m kw. powierzchni biurowej. Od tego czasu jesteśmy świadkami bardzo dynamicznego rozwoju tego obszaru, zarówno pod względem podaży jak i popytu. Tylko w latach 2015-2016 biurowe zagębie w tym rejonie urosło prawie dwukrotnie. Kolejne 150 tys. m kw. trafi na rynek w ciągu w kolejnych dwudziestu czterech miesiącu, a na deskach kreślarskich znajduje się dodatkowe 250 tys. m kw.

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w m kw.



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Największe obiekty oddane do użytku, 2016

Projekt	Pow. biurowa (m kw.)	Podstrefa	Deweloper
Warsaw Spire A	60 000	Centrum	Ghelamco
Q22	50 000	Ścisłe Centrum	Echo Investment
Gdański Business Center D	29 300	Północ	HB Reavis
West Station I	28 700	Południowy Zachód	HB Reavis
Proximo I	28 700	Zachód	Hines
Eurocentrum Office Complex - Delta	25 000	Południowy Zachód	Capital Park

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe projekty w przygotowaniu, 2017-2019

Projekt	Pow. biurowa (m kw.)	Podstrefa	Deweloper	Oddanie do użytku
Warsaw Hub	75 000	Centrum	Ghelamco	2019
Mennica Legacy Tower	65 500	Centrum	Golub GetHouse	2018/2019
Business Garden 3-7	61 000	Południowy Zachód	Vastint	2017
Skyliner	43 600	Zachód	Karimpol	2019
West Station II	34 200	Południowy Zachód	HB Reavis	2017
Mokotów One	30 000	Południe Górne	Apricot Capital Group	2017
D48	24 500	Południe Górne	Penta Investments	2017
Equator IV	21 000	Południowy Zachód	Karimpol	2018
Proximo II	20 500	Zachód	Hines	2017
Bobrowiecka 8	20 000	Południowy Wschód	Spectra	2018

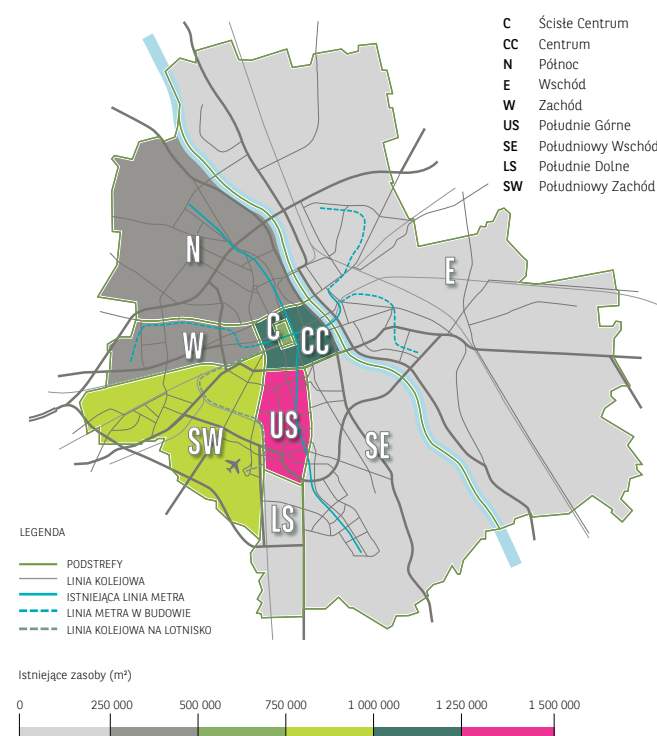
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe transakcje najmu, 2016

Najemca	Sektor	Budynek	Podstrefa	Pow. wynajęta (m kw.)	Rodzaj transakcji
BGŻ BNP Paribas	FIRE	Kasprzaka / Karolkowa	Zachód	22 000	przednajem
Publicis Groupe	BS	Platinum Business Park	Południe Górne	13 800	renegocjacje
Google	ICT	Warsaw Financial Center	Ścisłe Centrum	8 300	renegocjacje
Allegro	ICT	Q22	Ścisłe Centrum	7 600	przednajem
nc+	Media	Canal+	Południowy Wschód	7 500	renegocjacje
Credit Suisse	FIRE	Atrium 2	Ścisłe Centrum	7 500	nowa umowa
UPC	Media	Atrium Centrum	Ścisłe Centrum	5 300	renegocjacje
Stanley Black & Decker	Produkcja	Proximo I	Zachód	4 400	przednajem

Źródło: BNP Paribas Real Estate, ICT – wysokie technologie; FIRE – finanse, ubezpieczenia, nieruchomości; BS – Usługi dla biznesu

PODSTREFY BIUROWE W WARSZAWIE



AUTOR

Anna Staniszewska

Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia, anna.staniszevska@bnpparibas.com

KONTAKT

Patrick Delcol

Prezes Zarządu, Europa Środkowo-Wschodnia patrick.delcol@bnpparibas.com

Erik Drukker

Dyrektor Zarządzający, Wynajem i Wyceny, Europa Środkowo-Wschodnia, erik.drukker@bnpparibas.com

Małgorzata Fibakiewicz MRICS

Dyrektor, Dział Wynajmu Powierzchni Biurowych, małgorzata.fibakiewicz@bnpparibas.com

Michael Richardson MRICS

Dyrektor, Dział Klientów Korporacyjnych, Europa Środkowo-Wschodnia michael.richardson@bnpparibas.com

Izabela Mucha MRICS

Dyrektor Działu Wycen, Europa Środkowo-Wschodnia, izabela.mucha@bnpparibas.com

BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o.

al. Jana Pawła II 25, 00-854 Warszawa, tel. +48 22 653 44 00

Wszystkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, modyfikowanie lub wykorzystywanie treści niniejszej publikacji bez pisemnej zgody autorów jest zabronione na mocy przepisów obowiązującego prawa.

6 BUSINESS LINES in Europe

A 360° vision

Main locations

EUROPE

FRANCE

Headquarters
167, Quai de la Bataille
de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux
Tel.: +33 1 55 65 20 04

BELGIUM

Boulevard Louis
Schmidlaan 2 B3
1040 Brussels
Tel.: +32 2 290 59 59

CZECH REPUBLIC

Pobřežní 620/3
186 00 Prague 8
Tel.: +420 224 835 000

GERMANY

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt
Tel.: +49 69 2 98 99 0

HUNGARY

Alkotás u. 53.
H-1123 Budapest,
Tel.: +36 1 487 5501

IRELAND

20 Merrion Road,
Ballsbridge, Dublin 4
Tel.: +353 1 66 11 233

ITALY

Via Carlo Bo, 11
20143 Milan
Tel.: +39 02 58 33 141

JERSEY

3 Floor, Dialogue House
2 - 6 Anley Street
St Helier, Jersey JE4 8RD
Tel.: +44 (0)1 534 629 001

LUXEMBOURG

Axento Building
Avenue J.F. Kennedy 44
1855 Luxembourg
Tel.: +352 34 94 84
Investment Management
Tel.: +352 26 26 06 06

NETHERLANDS

Antonio Vivaldistraat 54
1083 HP Amsterdam
Tel.: +31 20 305 97 20

POLAND

Al. Jana Pawła II 25
Atrium Tower
00-854 Warsaw
Tel.: +48 22 653 44 00

ROMANIA

Banul Antonache
Street n°40-44
Bucharest 011665
Tel.: +40 21 312 7000

SPAIN

C/ Génova 17
28004 Madrid
Tel.: +34 91 454 96 00

UNITED KINGDOM

5 Aldermanbury Square
London EC2V 7BP
Tel.: +44 20 7338 4000

MIDDLE EAST / ASIA

ABU DHABI

Hazza'a Bin Zayed Street
Area 19/02 plot n°186
P.O. Box 2742 Abu Dhabi
Tél. : +971 44 248 277

DUBAI

Emaar Square
Building n° 1, 7th Floor
P.O. Box 7233, Dubai
Tel.: +971 44 248 277

HONG KONG

25 /F Three Exchange
Square,
8 Connaught Place, Central,
Hong Kong
Tel.: +852 2909 2806

Alliances

ALGERIA *

AUSTRIA

CYPRUS

ESTONIA

FINLAND

GREECE

HUNGARY **

IVORY COAST *

LATVIA

LITHUANIA

MOROCCO

NORTHERN IRELAND

NORWAY

RUSSIA

* Coverage via our alliance in Morocco

** Covering Transaction, Valuation & Consulting

SERBIA

SWEDEN

SWITZERLAND

TUNISIA *

TURKEY

UKRAINE

USA

Contacts

Alliances

Florence Hesse
Tel.: +33 (0)1 47 59 17 38
florence.hesse@bnpparibas.com

Research

Christophe Pineau
Tel.: +33 (0)1 47 59 24 77
christophe.pineau@bnpparibas.com



@BNPPRE

www.realestate.bnpparibas.com



PROPERTY DEVELOPMENT | TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world