



At a glance II kw. 2017

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W WARSZAWIE

Zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wynoszą 5,2 miliona m kw., a w II kw rynek najmu wykazał się dobrą kondycją i odnotował pozytywny wynik 171 000 m kw. powierzchni wynajętej. Jednakże średnie stawki czynszu nadal pozostają pod silną presją wynikającą z dużego wolumenu planowanych obiektów znajdujących się obecnie w przygotowaniu, co prowadzi do intensyfikacji konkurencji wśród wynajmujących – szczególnie w odniesieniu do starszych budynków.

1

NIE ZANOSI SIĘ NA SPOWOLNIENIE W ODNIESIENIU DO LICZBY PLANOWANYCH PROJEKTÓW

Utrzymuje się fala budowlana ze strony deweloperów zachęconych stałym poziomem popytu. Na koniec czerwca w przygotowaniu znajdowało się aż 950 000 m kw. powierzchni biurowej zlokalizowanej głównie na Woli, co jest efektem zawieranych transakcji najmu nadal skoncentrowanych wzdłuż drugiej linii metra.

W średnim horyzoncie czasowym tak duży wolumen planowanych obiektów najprawdopodobniej doprowadzi do wzrostu wskaźnika powierzchni niewynajętych.



950 000 m²
w budowie

2

POGĘBIA SIĘ DYCHOTOMIA POMIĘDZY POWIERZCHNIĄ NIEWYNAJĘTĄ A STAWKAMI CZYNSZU

Średni wskaźnik powierzchni niewynajętych utrzymywał się w ostatnich kwartałach na poziomie 14-15%. Najwyższe wartości (18-20%) odnotowują biura starsze niż 10 lat, zlokalizowane w centrum miasta oraz na Mokotowie na zachód od ul. Wołoskiej. Większość obiektów oddanych do użytku w przeciągu ostatnich 5 lat odnotowuje dostępność na poziomie 8-10%.

Równocześnie mamy do czynienia ze znaczną dychotomią w odniesieniu do stawek czynszu. Czynsze wywoławcze dla najatrakcyjniejszych nieruchomości utrzymują się na poziomie 20-22 EUR/m kw./m. W przypadku starszych lub mniej korzystnie zlokalizowanych obiektów, wartości te są bardziej zróżnicowane.

1,5-20% istotne różnice w ramach wskaźnika powierzchni niewynajętych

3

WARSZAWA UMACNIA SWOJĄ POZYCJĘ OŚRODKA SSC

Dzięki znacznym zasobom talentu i rozbudowanej bazie studenckiej Warszawa ugruntowała swoją pozycję ośrodka SSC/BPO/ICT i przyciągnęła na przestrzeni ostatnich paru kwartałów kilka nowych korporacji, które dołączyły do tych już funkcjonujących na jej terenie, a które znacząco rozszerzyły zakres swojej działalności. Organizacje, które sprowadziły się na teren Warszawy lub zwiększyły zajmowaną powierzchnię to między innymi: Credit Suisse, KMD, DLA Piper oraz Goldman Sachs.

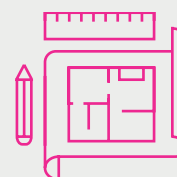
Tendencja ta została udokumentowana w raporcie Tholons Services Globalization City Index 2017, który umiejscowił Warszawę na 4 pozycji w Europie i 23 w świecie pod względem atrakcyjności dla centrów usług wspólnych.

160 liczba centrów usług wspólnych w Warszawie

4

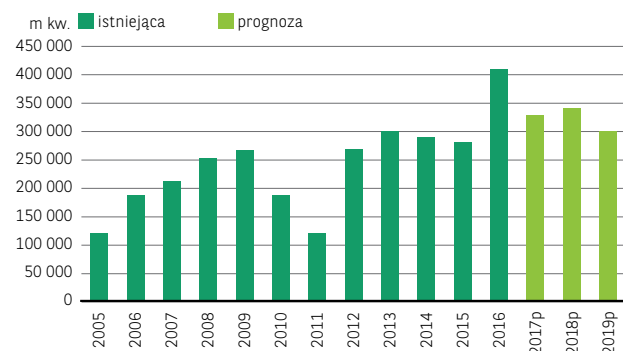
ELASTYCZNE BIURA NA TOPIE

W dużych budynkach zauważalne jest zjawisko, gdzie wdrożone wcześniej strategie optymalizacyjne (skutkujące zmniejszeniem powierzchni) równoważone są teraz gwałtowną falą ekspansji we wszystkich branżach. Pomimo faktu, iż stosunek wielkości powierzchni biura przypadającej na jednego pracownika jest efektywny, gwałtowny wzrost liczby pracowników napędza teraz popyt na elastyczne umowy najmu i większe powierzchnie.



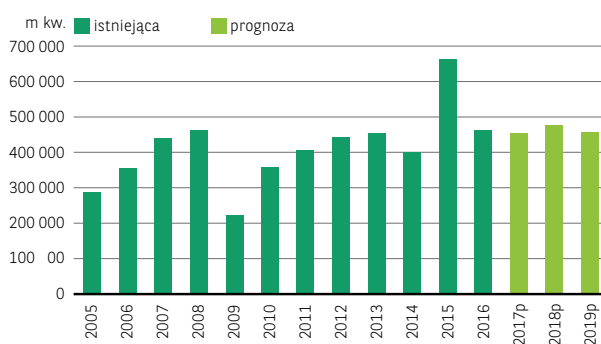
Sektor biurowy w liczbach

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej



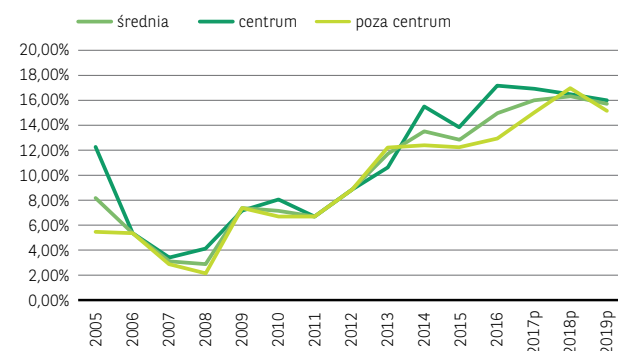
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Popyt na nowoczesne powierzchnie biurowe



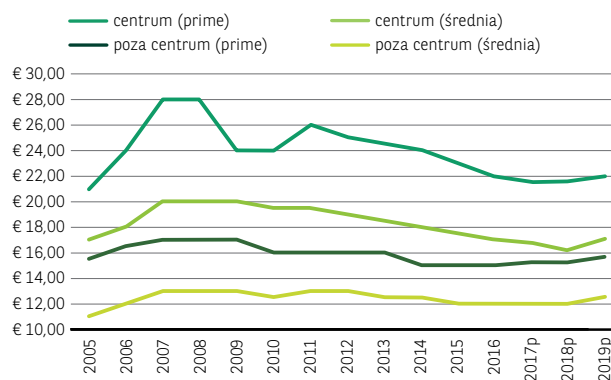
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Stopa pustostanów %



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Czynsze wywoławcze €/m kw./mies



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Największe obiekty oddane do użytku, I poł. 2017

Projekt	Pow. biurowa (m ²)	Podstrefa	Deweloper
Business Garden III - VII	54 800	Południowy Zachód	Vastint
Ethos	12 500	Centrum	Kulczyk Silverstein Properties
Neopark A	10 600	Południe Górne	Yareal
Equilibrium	9 900	Zachód	Waryński

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe projekty w przygotowaniu, II poł. 2017-2020

Projekt	Pow. biurowa (m ²)	Podstrefa	Deweloper	Oddanie do użytku
Varso	120 000	Ściste Centrum	HB Reavis	2020
Warsaw Hub	75 000	Centrum	Ghelamco	2019
Skyliner	45 000	Centrum	Karimpol	2018
Mennica Legacy Tower	65 500	Centrum	Golub GetHouse	2018
West Station II	34 200	Południowy Zachód	HB Reavis	2017
D48	24 500	Południe Górne	Penta Investments	2017
Bobrowiecka 8	24 400	Południowy Wschód	Castor Park	2018
EC Powiśle	23 000	Centrum	White Star / Tristan Capital Partners	2019
Equator IV	21 000	Południowy Zachód	Karimpol	2018
Proximo II	20 500	Zachód	Hines	2017
Generation Park X I	20 000	Centrum	Skanska	2017
Koneser	20 000	Wschód	BBI Development NFI	2017

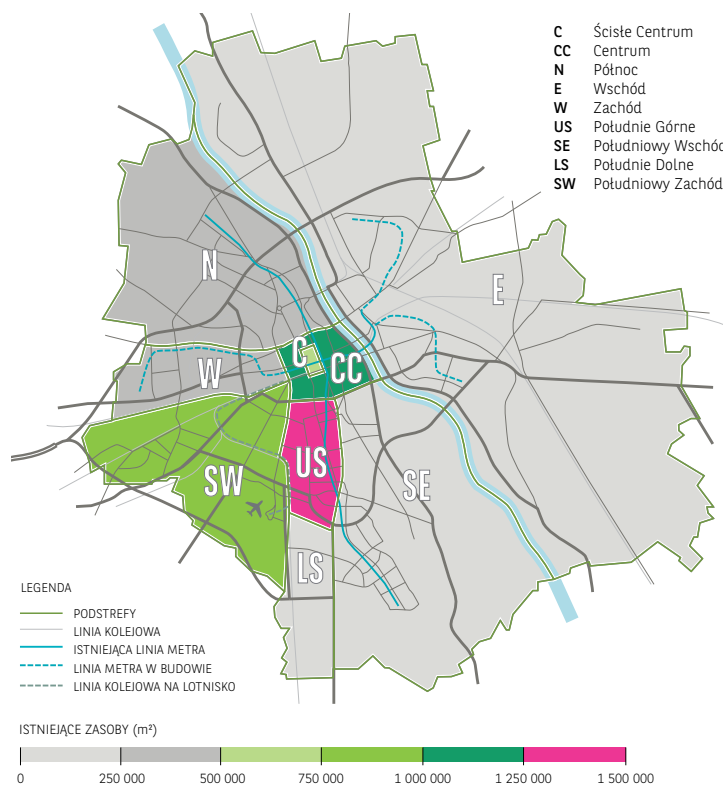
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe transakcje najmu, 1 poł. 2017

Najemca	Sektor	Budynek	Podstrefa	Pow. wynajęta (m ²)	Rodzaj transakcji
Millennium Bank	FIRE	Harmony Office Center	Południe Górne	18 300	renegocjacje
Citi Service Center Poland	FIRE	Generation Park	Centrum	13 600	przednajem
Alior Bank	FIRE	Łopuszańska Business Park	Południowy Zachód	13 400	renegocjacje + nowa powierzchnia
AstraZeneca	Farmacja	Postępu 14	Południe Górne	13 200	renegocjacje + nowa powierzchnia
Lux Med	BS	Myhive Park Postępu	Południe Górne	9 500	renegocjacje + nowa powierzchnia
Diebold Nixdorf	BS	West Station II	Południowy Zachód	9 800	przednajem
BNP Paribas Securities Services Polska	FIRE	Wronia 31	Centrum	8 000	przednajem
Public Transport Authority	sek. publiczny	JM Tower	Centrum	7 300	renegocjacje
poufne	sek. publiczny	G9	Zachód	7,200	nowa umowa
CEDC International	BS	Bobrowiecka 8	South East	3,000	przednajem

FIRE - finanse, ubezpieczenia, nieruchomości; BS - Usługi dla biznesu
Źródło: BNP Paribas Real Estate

PODSTREFY BIUROWE W WARSZAWIE



Źródło: BNP Paribas Real Estate

AUTOR

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

KONTAKT

Patrick Delcol Dyrektor Zarządzający, Dział Rynków Kapitałowych, Europa Środkowo-Wschodnia, patrick.delcol@bnpparibas.com

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

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

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

Anna Baran MRICS p.o. Dyrektora Działu Wycen, Europa Środkowo-Wschodnia, anna.baran@bnpparibas.com

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

a.l. 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
Avenue Louise 235
1050 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
117-119 Vaci ut.
A Building
1123 Budapest,
Tel.: +36 1 487 5501

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

ITALY
Piazza Lina Bo Bardi, 3
20124 Milano
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

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
DENMARK
ESTONIA
FINLAND
GREECE
HUNGARY **
IVORY COAST
LATVIA
LITHUANIA
MOROCCO
NORTHERN IRELAND

NORWAY
PORTUGAL
SERBIA
SWEDEN
SWITZERLAND
TUNISIA
USA

* March 2017
** Coverage In Transaction, Valuation & Consulting



@BNPPRE_PL

www.realestate.bnpparibas.pl



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world