



At a glance III kw. 2017

## RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W WARSZAWIE

Rynek nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie powiększył się w trzecim kwartale roku o 76 000 m kw. i tym samym nieznacznie przekroczył poziom 5,3 mln m kw. Do końca roku spodziewane jest kolejne 80 000 m kw. nowej powierzchni biurowej co oznacza, że na koniec 2017 r. wielkość rynku może osiągnąć 5,4 mln m kw.

W trzecim kwartale poziom czynszów wywoławczych dla najwyższej jakości aktywów w centrum miasta nie uległ zmianie i nadal osiąga 20–22 euro za m kw./mies. W porównaniu do poprzednich kwartałów wzrósł nieznacznie średni czynsz o ok. 0,5–1,0 euro za m kw. dzięki poprawie wskaźnika powierzchni niewynajętej.

**1**

### DYNAMICZNY ROZWÓJ STREFY CENTRALNEJ

Ze znajdujących się obecnie na etapie budowy ok. 770 000 m kw. powierzchni biurowej, duża część przypadnie na centralną strefę miasta. W trakcie realizacji są obecnie duże inwestycje w formie wież biurowych (jak np. Varso Place, The Warsaw Hub, Mennica Legacy Tower, Spinnaker i Skyliner), których otwarcia nastąpią w przeciągu następnych trzech lat. Zasadne wydaje się pytanie czy tak wysoka podaż nowoczesnej i prestiżowej powierzchni biurowej spotka się z odpowiednio silnym popytem z rynku i jak w przyszłości kształtować się będą stawki czynszu zarówno w strefie centralnej jak i w obszarach pozacentralnych.



**770 000 m<sup>2</sup>**  
w budowie

**2**

### STABILNY POPYT NA WYSOKIM POZIOMIE

W trzecim kwartale popyt netto (obejmujący nowe transakcje, przednajem oraz zwiększenia zajmowanej powierzchni) wyniósł ok. 150 000 m kw. Renegocjacje wygenerowały kolejne ok. 45 000 m kw. Największym zainteresowaniem najemców cieszy się strefa centrum, a zwłaszcza jej zachodnie obrzeża, w którym to kierunku systematycznie przesuwa się biznesowe centrum miasta. Kompleksowa przebudowa Woli stymulowana budową II linii metra na trwałe zmienia obraz rynku biurowego w Warszawie.

Wysoki poziom popytu odzwierciedlony jest w spadającym wskaźniku powierzchni niewynajętej, który na koniec trzeciego kwartału oscylował ok. 13,3%. Obszar najbardziej dotknięty zjawiskiem pustostanów to Służewiec, na co wpływ ma nie tyle ogólna sytuacja na rynku biurowym w Warszawie, ale głównie problemy infrastrukturalne odczuwalne w tym kwartale miasta.

**3**

### NOWY TREND NAJMU POWIERZCHNI

Zapoczątkowany ponad dekadę temu w USA model biur coworkingowych coraz wyraźniej wpisuje się w obraz rynku biurowego w Warszawie. Do już obecnych na rynku, jak np. Office Hub, The Brain Embassy, The Heart, Mindspace czy Campus Warsaw, dołączają nowi operatorzy. Przestrzeń coworkingowa powstaje w największych i najbardziej nowoczesnych obiektach biurowych i spotyka się z rosnącym popytem użytkowników, którzy z uwagi na fazę rozwoju nie są w stanie precyzyjnie przewidzieć swoich długoterminowych potrzeb. Dzięki takiemu rozwiązaniu mają tymczasem dostęp do przestrzeni biurowej wysokiej jakości, profesjonalnego wyposażenia biurowego oraz nowoczesnych miejsc spotkań.

Operatorzy biur coworkingowych widzą coraz większy potencjał rynku, a ci posiadający już na nim doświadczenie powiększają powierzchnię bądź otwierają nowe lokalizacje

**4**

### NOWY MODEL NAJMU POWIERZCHNI

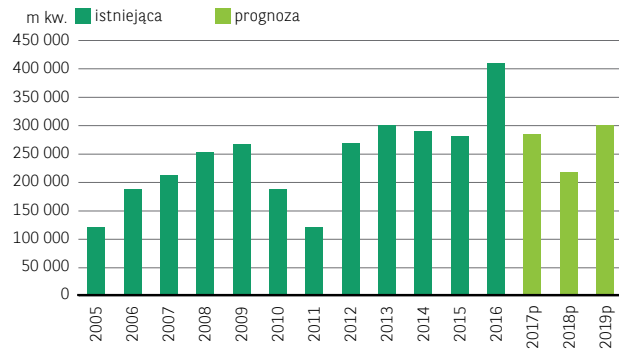
W perspektywie wprowadzenia od początku 2019 Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej nr 16 (MSSF 16), najemcy powierzchni zaczynają rozważać konsekwencje tych regulacji dla prowadzonej działalności biznesowej. Umowy najmu zawierane według obecnej praktyki rynkowej będą bowiem w dużym stopniu obciążać wskaźniki finansowe firm. Puła potencjalnych rozwiązań może być szeroka, od skrócenia czasu trwania umowy najmu powierzchni wraz z wprowadzeniem możliwości automatycznego jej przedłużenia do zakupu nieruchomości biurowej na własną działalność. Można również rozpatrywać ewentualny wpływ nowych zasad rachunkowości na wysokość stawek czynszu i poziom zachęt dla najemców.



**1 stycznia 2019 r.  
wprowadzenie MSSF 16**

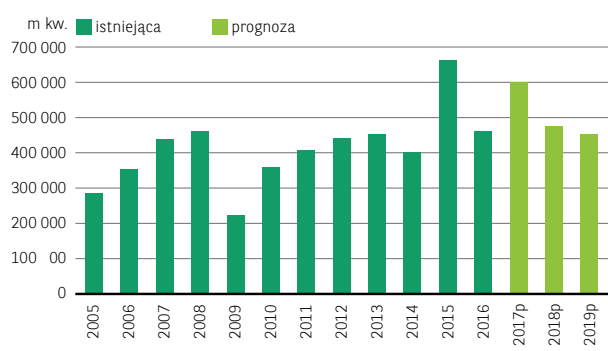
# Sektor biurowy w liczbach

## Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej



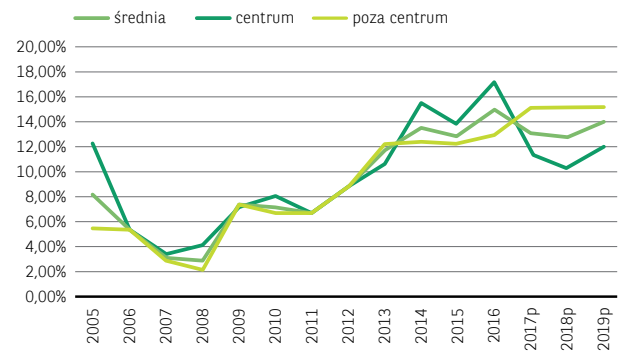
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

## Popyt netto na nowoczesne powierzchnie biurowe



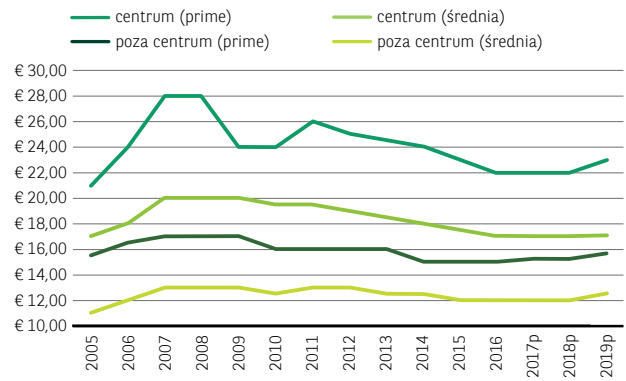
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

## 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 kw. - III kw. 2017

Projekt	Pow. biurowa (m <sup>2</sup> )	Podstrefa	Deweloper
Business Garden III - VII	54 800	Południowy Zachód	Vastint
West Station II	34 200	Południowy Zachód	HB Reavis
D48	24 500	Południe Górne	Penta Investments
Wronia 31	14 400	Centrum	Ghelamco
Ethos	12 500	Centrum	Kulczyk Silverstein Properties
Equilibrium	9 900	Zachód	Waryński

Źródło: BNP Paribas Real Estate

## Największe projekty w przygotowaniu

Projekt	Pow. biurowa (m <sup>2</sup> )	Podstrefa	Deweloper	Oddanie do użytku
Varso	130 000	Ścisłe centrum	HB Reavis	2019-2020
The Warsaw Hub	76 000	Centrum	Ghelamco	2020
Mennica Legacy	61 000	Centrum	Golub GetHouse	2018-2019
Skyliner	44 000	Centrum	Karimpol	2020
Spinnaker Tower	40 000	Centrum	Ghelamco	2020
Business Liner	28 000	Mokotów	Universale International	2019
EC Powiśle	23 000	Centrum	White Star / Tristan Capital Partners	2019
Bobrowiecka 8	22 500	Południowy Wschód	Spectra Development	2017
Equator IV	21 000	Południowy Zachód	Karimpol	2018
Proximo II	20 500	Zachód	Hines	2017
Generation Park X	20 000	Centrum	Skanska	2017
Koneser	20 000	Wschód	BBI Development NFI	2018

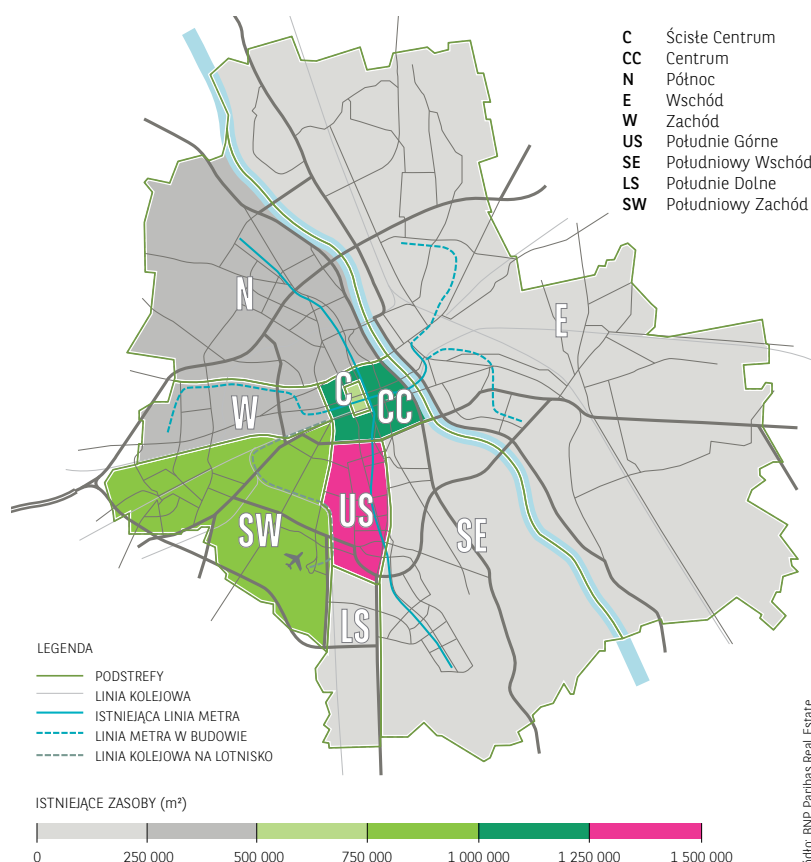
Źródło: BNP Paribas Real Estate

## Największe transakcje najmu, I kw. - III kw. 2017

Najemca	Sektor	Budynek	Podstrefa	Pow. wynajęta (m <sup>2</sup> )	Rodzaj transakcji
Millennium Bank	FIRE	Harmony Office Center	Południe Górne	18 300	renegocjacja
Citi Service Center Poland	FIRE	Generation Park	Centrum	13 600	przednajem
Alior Bank	FIRE	Łopuszańska Business Park	Południowy Zachód	13 400	renegocjacja i ekspansja
AstraZeneca	Pharma	Postępu 14	Południe Górne	13 200	renegocjacja i ekspansja
Lux Med	BS	Myhive Park Postępu	Południe Górne	9 500	renegocjacja i ekspansja
Diebold Nixdorf	BS	West Station II	Południowy Zachód	9 800	przednajem
BNP Paribas Securities Services	FIRE	Wronia 31	Centrum	8 000	przednajem
Public Transport Authority	sektor publ.	JM Tower	Centrum	7 300	renegocjacja
poufne	sektor publ.	G9	Zachód	7 200	nowa
poufne	FMCG	Bobrowiecka 8	Południowy Wschód	6 800	nowa

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

## PODSTREFY BIUROWE W WARSZAWIE



## AUTOR

Patrycja Dzikowska Dyrektor Działu Analiz Rynkowych i Doradztwa, Europa Środkowo-Wschodnia, patrycja.dzikowska@bnpparibas.com

## KONTAKT

Patrick Delcol Chief Executive Officer, 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 Váci 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



[www.realestate.bnpparibas.pl](http://www.realestate.bnpparibas.pl)



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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Real Estate  
for a changing  
world