

At a glance **IV kw. 2017**

RYNEK POWIERZCHNI BIUROWYCH W WARSZAWIE

W czwartym kwartale podaż nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wyniosła ok. 72 000 m kw. i rozłożyła się na osiem budynków. Tym samym w całym 2017 r. rynek powiększył się o ok. 280 000 m kw. powierzchni najmu i na koniec roku osiągnął 5,37 mln m kw.

PODAŻ – POWRÓT DO PRZYROSTU Z LAT 2012 – 2015

Po znacząco wyższej podaży w 2016 r., kiedy to rynek warszawski powiększył się o ok. 410 000 m kw., wielkość powierzchni dostarczonej w 2017 r. wróciła do poziomu zarejestrowanego w latach 2012 – 2015.

Strefa Centrum, największa pod względem ilości powierzchni biurowej, na koniec 2017 r. przekroczyła poziom 2 mln m kw. Szybkie tempo rozwoju obserwujemy zwłaszcza w strefie Centrum – Zachód, która coraz bardziej zyskuje na popularności dzięki bliskości ścisłego centrum miasta i dobrej komunikacji publicznej zapewnionej przez tramwaje i rozbudowywaną II linię metra.

Największa część nowej podaży 2017 r. zasiła drugą pod względem wielkości zasobów strefę biurową – Mokotów. Natomiast strefa Wschód, obejmująca całą prawobrzeżną Warszawę, tradycyjnie przyciąga najmniejszą ilość nowych inwestycji.



POPYT – STABILIZACJA NA WYSOKIM POZIOMIE

Najem powierzchni biurowej netto (wskaźnik obejmujący nowe transakcje, umowy przednajmu oraz powiększenia zajmowanej powierzchni) w ciągu całego 2017 r. przekroczył 600 000 m kw. Wolumen ten był nieznacznie niższy niż w rekordowym roku 2015, jednak znacząco (o ponad 30%) przewyższył poziom z roku 2016.

Dużym zainteresowaniem najemców cieszy się zapewniająca prestiżowe lokalizacje strefa Centrum, która oferuje zadowalający wybór powierzchni dzięki nowym obiektom powstającym na jej zachodnim obrzeżu. Z drugiej strony uwagę najemców przyciąga Mokotów, gdzie jest największy wybór powierzchni, dla których można wynegocjować najbardziej elastyczne komercyjne warunki najmu.

Wysoki poziom popytu w ciągu 2017 r. pozwolił na znaczny spadek wskaźnika powierzchni niewynajętej z ok. 15% na początku roku do niecałych 12% na koniec 4 kwartału. Jednak mimo nadal dość wysokiej stopy pustostanów, znalezienie powierzchni powyżej 5 000 m kw., spełniającej wszystkie wymagania najemcy, zaczyna stanowić duże wyzwanie.



STAWKI CZYNSZU – STABILIZACJA STAWEK, SPODZIEWANE ZMIANY INNYCH SKŁADNIKÓW

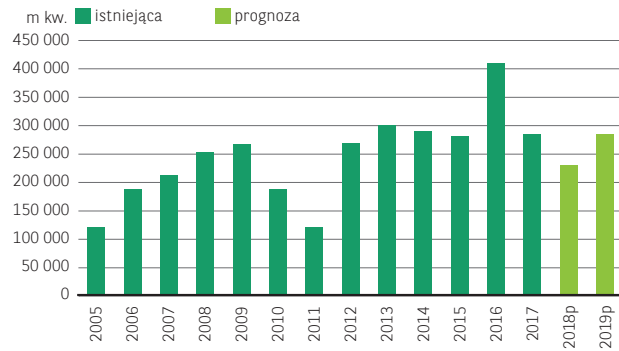
Poziom czynszów wywoławczych dla najwyższej jakości aktywów w centrum miasta nie uległ zmianie i nadal wynosi pomiędzy 20,00 a 22,00 euro za m kw./mies. Poprawa wskaźnika powierzchni wynajętej przekłada się na pozycję negocjacyjną wynajmujących. W perspektywie krótkookresowej spodziewany jest powrót rynku do poziomu równowagi najemca-wynajmujący, a zachęty dla najemców w postaci okresu zwolnienia z czynszu czy dodatkowych nakładów na wyposażenie powierzchni mogą ulegać optymalizacji.

PLANOWANA PODAŻ – ZNACZĄCY WZROST STREFY CENTRUM-ZACHÓD

W perspektywie trzech lat największy rozwój nastąpi w strefie Centrum, w której dostarczone zostanie ok. 600 000 m kw. nowej powierzchni biurowej czyli ponad 75% ze znajdujących się obecnie na etapie budowy ok. 780 000 m kw. Szczególnie wysoka aktywność deweloperów obserwowana jest wokół Ronda Daszyńskiego w strefie Centrum-Zachód, gdzie obecnie w trakcie realizacji jest ok. 250 000 m kw., a kolejne budowy są w trakcie przygotowywania.

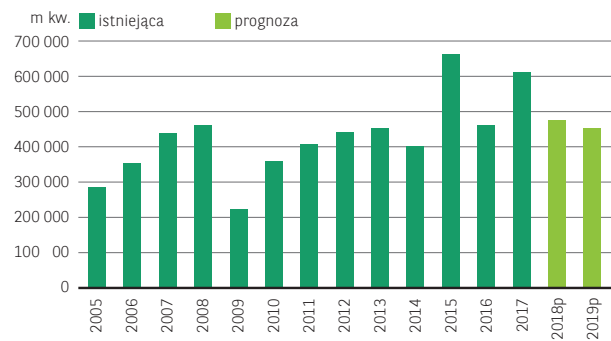
Sektor biurowy w liczbach

Podaż nowoczesnej powierzchni biurowej



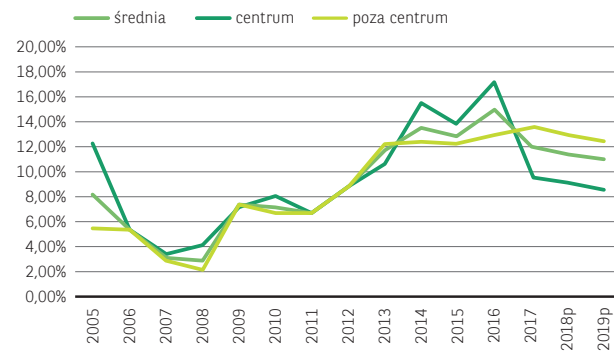
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Popyt netto na nowoczesne powierzchnie biurowe



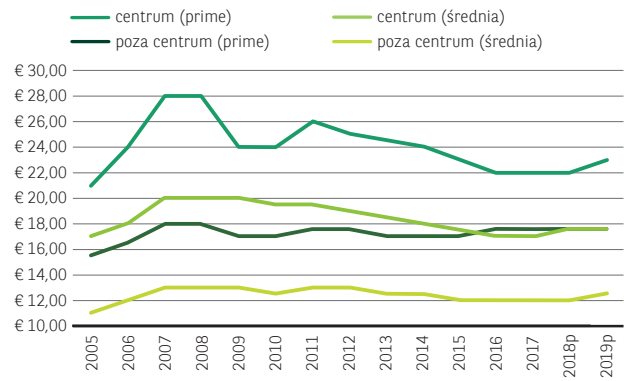
Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Stopa pustostanów



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Czysze wywoławcze, €/m kw./mies.



Źródło: BNP Paribas Real Estate, p - prognoza

Największe obiekty oddane do użytku, 2017

| Projekt | Pow. biurowa (m ²) | Podstrefa | Deweloper |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Business Garden III - VII | 54 800 | Korytarz Żwirki Wigury | Vastint |
| West Station II | 34 200 | Korytarz Jerozolimskie | HB Reavis |
| D48 | 24 500 | Mokotów | Penta Investments |
| Bobrowiecka 8 | 22 000 | Mokotów | Spectra Development |
| Generation Park X I | 19 500 | Centrum-Zachód | Skanska |
| Wronia 31 | 14 400 | Centrum-Zachód | Ghelamco |
| Ethos | 12 500 | Centrum-Wschód | Kulczyk Silverstein Properties |
| Neopark A | 10 600 | Mokotów | Yareal |

Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe projekty w przygotowaniu

| Projekt | Pow. biurowa (m ²) | Podstrefa | Deweloper | Oddanie do użytku |
|-----------------|--------------------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Varso | 130 000 | COB | HB Reavis | 2019-2020 |
| The Warsaw Hub | 76 000 | Centrum-Zachód | Ghelamco | 2020 |
| Mennica Legacy | 61 000 | Centrum-Zachód | Golub GetHouse | 2018 - 2019 |
| Skyliner | 44 000 | Centrum-Zachód | Karimpol | 2020 |
| Spinnaker Tower | 40 000 | Centrum-Zachód | Ghelamco | 2020 |
| ArtNorblin | 40 000 | Centrum-Zachód | Capital Park | 2020 |
| Business Liner | 28 000 | Mokotów | Universale International | 2019 |
| EC Powiśle | 23 000 | Centrum-Wschód | White Star / Tristan Capital Partners | 2019 |
| Equator IV | 21 000 | Korytarz Jerozolimskie | Karimpol | 2018 |
| Proximo II | 20 500 | Centrum-Zachód | Hines | 2017 |
| Koneser | 20 000 | Wschód | BBI Development NFI | 2018 |

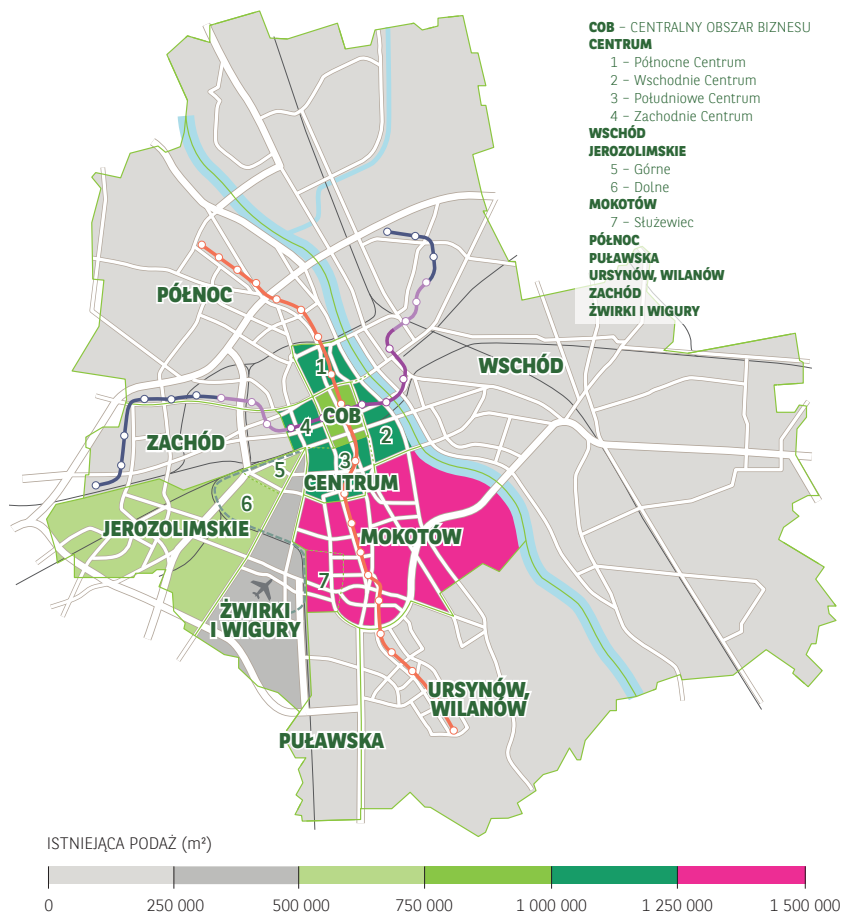
Źródło: BNP Paribas Real Estate

Największe transakcje najmu, 2017

| Najemca | Sektor | Budynek | Podstrefa | Pow. wynajęta (m ²) | Rodzaj transakcji |
|---------------------------------|-----------|---------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Millennium Bank | FIRE | Harmony Office Center | Mokotów | 18 300 | renegocjacja |
| JP Morgan | FIRE | Atrium Garden | COB | 15 500 | nowa umowa |
| Cambridge Innovation Centre | Coworking | Varso | COB | 15 000 | przednajem |
| Citi Service Center Poland | FIRE | Generation Park | Centrum-Zachód | 13 600 | przednajem |
| Alior Bank | FIRE | Łopuszańska Business Park | Korytarz Jerozolimskie | 13 400 | renegocjacja i ekspansja |
| AstraZeneca | Farmacja | Postępu 14 | Mokotów | 13 200 | renegocjacja i ekspansja |
| Lux Med | BS | Myhive Park Postępu | Mokotów | 9 500 | renegocjacja i ekspansja |
| Diebold Nixdorf | BS | West Station II | Korytarz Jerozolimskie | 9 800 | przednajem |
| Nordea Bank AB | FIRE | Libra Business Centre II | Korytarz Jerozolimskie | 8 500 | przednajem |
| BNP Paribas Securities Services | FIRE | Wronia 31 | Centrum-Zachód | 8 000 | przednajem |

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

PODSTREFY BIUROWE W WARSZAWIE



Źródło: BNP Paribas Real Estate

AUTOR

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 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