NUVALU

2019 RYNEK BIUROWY WARSZAWY

PODSUMOWANIE 2018

Szanowni Państwo,

Jesteśmy wiodącą polska firmą doradczą na rynku nieruchomości komercyjnych. Niniejszy raport kierujemy do Państwa jako istotnych jego uczestników. Przedstawia on najważniejsze dane, trendy i kierunki ewolucji w branży. Ma on na celu dopomóc w podejmowaniu trafnych decyzji biznesowych.

POTENCJAŁ WARSZAWY

▲ LUDNOŚĆ **1 770 000**

▼ STUDENCI **235 000**

▲ ABSOLWENCI **61 000**

UCZELNIE WYŻSZE **63**

▼ STOPA BEZROBOCIA **1,5%**

▲ PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE **6 273 PLN**

▲ CENTRA USŁUG WSPÓLNYCH **215**

▲ ZATRUDNIENIE W CENTRACH USŁUG **55 000**

1 COWORKI - CHWILOWY TREND CZY REWOLUCJA?

Najwięksi operatorzy elastycznych powierzchni biurowych rozwijają się w imponującym tempie, zwłaszcza w Warszawie. To dobra informacja dla deweloperów, którzy zyskują dużych klientów, oraz najemców – dla nich to nowe możliwości ekspansji w obrębie zajmowanego budynku. Strefy coworkingowe i biura serwisowane zmieniają rynek - to pewne i nieodwracalne.

2 POLSKA HOSSA TRWA

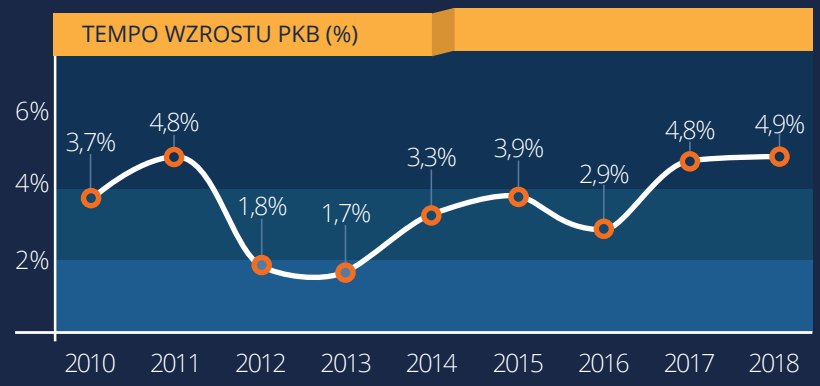
Dostęp do wykwalifikowanych pracowników i wysokiej jakości powierzchni biurowej w korzystnej cenie to atuty, które dostrzegają międzynarodowi inwestorzy. Silną pozycję kraju dodatkowo wzmacnia zakwalifikowanie Polski przez FTSE Russell do elitarnego grona 25 państw o najbardziej rozwiniętych gospodarkach. Polskie firmy korzystają ze stabilnego rozwoju gospodarki (4,9% PKB w ujęciu rocznym) i mają coraz większe zapotrzebowanie na powierzchnię biurową.

3 WALKA O PRACOWNIKA

Bezrobocie w Polsce jest najniższe od 1990 r. i na koniec 2018 r. wyniosło 5,9%. W Warszawie - zaledwie 1,5%. Co to oznacza? Zaostrzenie walki pracodawców o najlepszych kandydatów. Lokalizacja i standard biura stały się kluczowym narzędziem w tej walce. Są również ważnym elementem budowy strategii employer brandingu firm. Wzrasta jakość aranżacji powierzchni biurowych, która w coraz większym stopniu odzwierciedla potrzeby pracowników.

"W 2019 r. możemy spodziewać się dalszej ekspansji operatorów elastycznych powierzchni biurowych. Ich oferta ma wiele atutów - wysoki standard powierzchni i aranżacji, jakość świadczonych usług czy renoma wynikająca ze znanej, międzynarodowej marki. Kluczowym atutem jest tutaj jednak możliwość wynajęcia przestrzeni pod konkretny projekt na określony czas. Dzięki temu firmy mogą znacznie ograniczyć koszty operacyjne. Dodatkowym impulsem rozwojowym dla tego sektora rynku są nowe standardy rachunkowości (MSSF 16), promujące krótkoterminowe umowy najmu."

WOJCIECH ZEBURA
Dyrektor Działu Office Nuvalu Polska



WARSZAWA 2018 W LICZBACH

5,5 mln m²
CAŁKOWITE ZASOBY

230 000 m²
PODAŻ ROCZNA

860 000 m²
POPYT

814 000 m²
POWIERZCHNIA W BUDOWIE

370 000 m²
ABSORPCJA*

8,7%
WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

Absorpcja* pokazuje ile w rzeczywistości powierzchni biurowej zostało wchłoniętej przez rynek w danym okresie. Jest to różnica pomiędzy wolną powierzchnią w okresie poprzednim, a tą w analizowanym okresie czasu, powiększona o ilość nowej powierzchni oddanej do użytkowania w tym okresie.

"Rynek najemcy, z którym mieliśmy do czynienia w ostatnich latach, odchodzi w przeszłość. Luka podażowa w Warszawie zmieniła układ sił. Wobec niewystarczającej dostępności powierzchni wynajęcie biura, zwłaszcza powyżej 2 tys. m², wymaga czasu. Dlatego proces relokacji należy rozpocząć z dużym, przynajmniej półtorarocznym wyprzedzeniem."

MARCIN WASILEWSKI
Członek Zarządu Nuvalu Polska

RYNEK BIUROWY
PROJEKTY 2019-2021

COB

VARSO TOWER
| 69 000 m² | 2020 Q4

VARSO I, II
| 64 600 m² | 2019 Q4

WIDOK TOWERS
| 32 000 m² | 2020 Q3

CENTRAL POINT
| 18 000 m² | 2021 Q2

CENTRUM ZACHODNIE

WARSAW HUB
| 75 000 m² | 2020 Q1

WARSAW UNIT
| 55 000 m² | 2021 Q1

MENNICA LEGACY TOWER
| 65 600 m²| 2019 Q3

SKYLINER
| 43 600 m² | 2020 Q3

GENERATION PARK Y
| 43 000 m² | 2021 Q1

ARTN
| 40 000 m² | 2021 Q1

CHMIELNA 89
| 24 500 m² | 2019 Q4

BROWARY WARSZAWSKIE GH
| 23 100 m² | 2020 Q2

SPARK B
| 17 000 m² | 2019 Q1

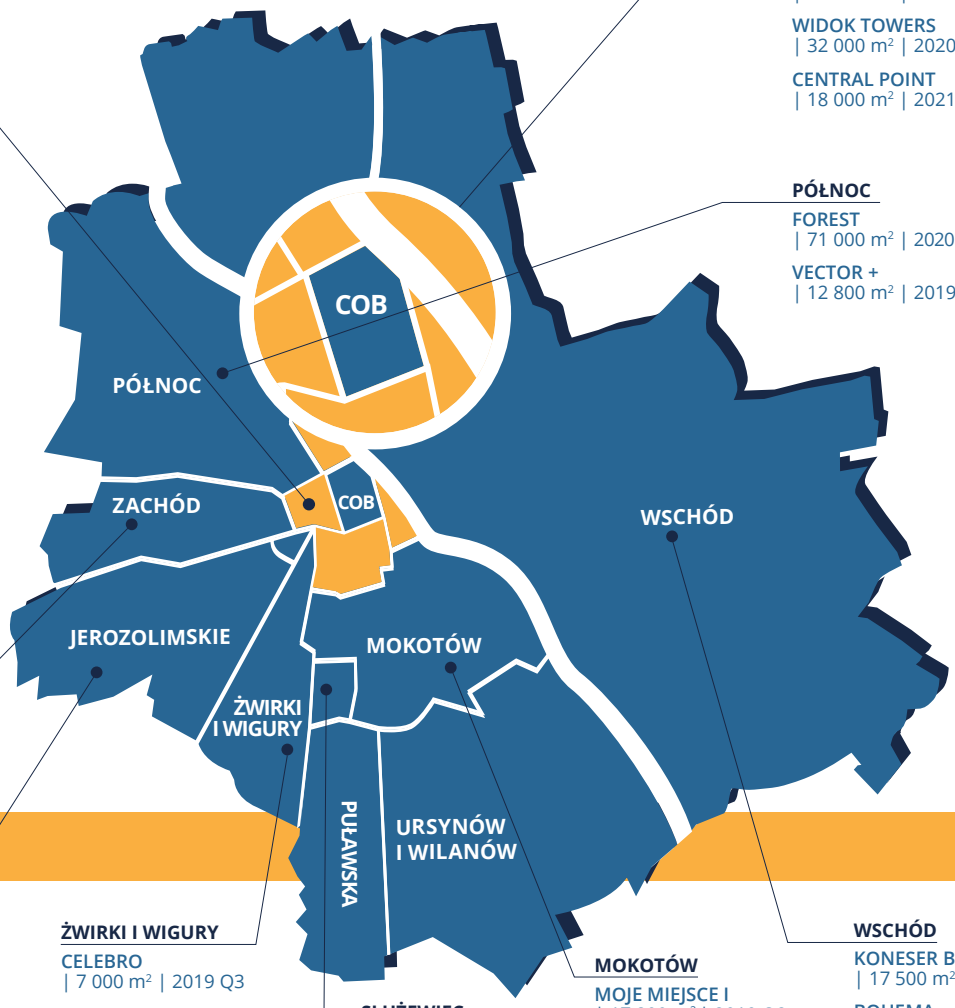
LIXA A, B
| 28 000 m² | 2020 Q3

LIXA C, E
| 37 000 m² | 2021 Q2/2022 Q2

PÓŁNOC

FOREST
| 71 000 m² | 2020 Q3/Q4

VECTOR +
| 12 800 m² | 2019 Q1



ZACHÓD

WOLA RETRO
| 24 500 m² | 2019 Q3

JEROZOLIMSKIE

THE PARK 6
| 11 200 m² | 2019 Q2

LIBRA BUSINESS CENTER A
| 10 400 m² | 2019 Q3

FLANDERS BUSINESS PARK C
| 7 400 m² | 2019 Q2

ŻWIRKI I WIGURY

CELEBRO
| 7 000 m² | 2019 Q3

SŁUŻEWIEC

DSV
| 30 000 m² | 2020 Q1

MOKOTÓW

MOJE MIEJSCE I
| 17 800 m² | 2019 Q2

KOLONIA SIELCE
| 4 100 m² | 2020 Q1

P180
| 30 000 m² | 2021 Q2

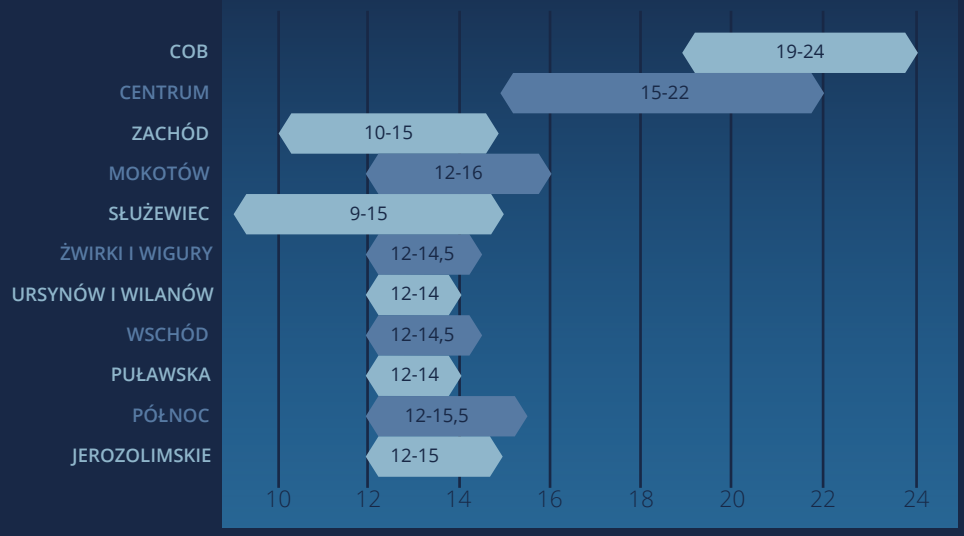
WSCHÓD

KONESER BUD. M, N
| 17 500 m² | 2020 Q3

BOHEMA
| 7 000 m² | 2019 Q4/2021

S-BRIDGE OFFICE PARK
| 4 600 m² | 2019 Q2/2020 Q1

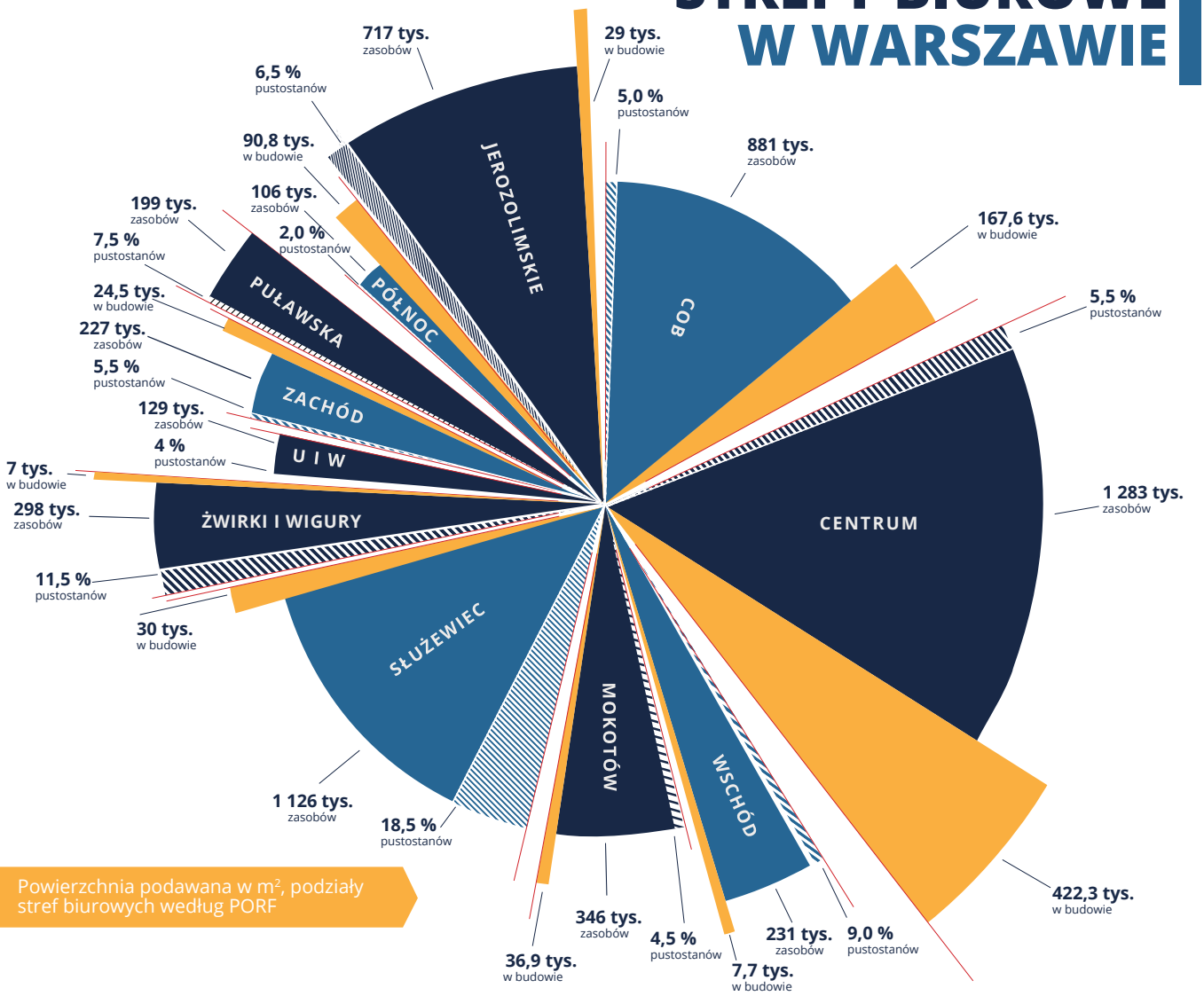
AKTUALNE STAWKI CZYNSZU W PODZIALE NA STREFY BIUROWE (EUR/M²/MIESIĄC) W I KWARTALE 2019



CENTRALNE
LOKALIZACJE

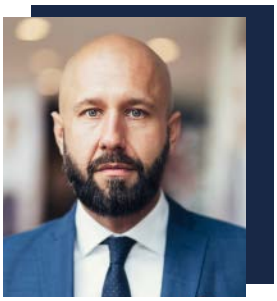
15-24
EUR/M²/MC

STREFY BIUROWE W WARSZAWIE



Powierzchnia podawana w m², podziały stref biurowych według PORF

„Warszawa to obecnie gigantyczny plac budowy. Na koniec 2018 r. w trakcie realizacji było 814.000 m² nowych inwestycji. Wiele z nich to spektakularne, nowoczesne projekty wieżowe, które trwale zmienią krajobraz Warszawy. Zmienia się również ich charakter – coraz większą popularność zyskują obiekty wielofunkcyjne, łączące komponent biurowy z handlowym, hotelowym czy mieszkaniowym. To przyszłość."



BARTOSZ KOZIEŁ
Członek Zarządu Nuvalu Polska

LOKALIZACJE
POZA CENTRUM

9-16
EUR/M²/MC

JAK ZMIENIA SIĘ BIUROWA WARSZAWA?

„W najbliższych latach mapa biurowa Warszawy istotnie się zmieni. Dzielnice biznesowe rozrastają się w szybkim tempie stymulowane wysokim stopniem inwestycji. Bardzo duży potencjał ma Wola - powstanie wiele nowych projektów w okolicach Placu Zawiszy i ul. Towarowej. Na rynek trafią również atrakcyjne obiekty A-klasowe w okolicach nowych stacji II linii metra. Potencjał mają również okolice Trasy AK i centrum handlowego Arkadia. Praga jest obszarem, na którym dominują obiekty wielofunkcyjne - mieszkaniowe i handlowe, ale w dalszej perspektywie mogą zacząć pojawiać się tu duże inwestycje biurowe."

ŁUKASZ WASILEWSKI
Członek Zarządu Nuvalu Polska

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
całkowita podaż (m²)	4,6 mln	5,0 mln	5,3 mln	5,5 mln	5,8 mln	6,3 mln	6,5 mln
podaż roczna (m²)	280 tys.	407 tys.	275 tys.	230 tys.	310 tys.	440 tys.	290 tys.
współczynnik pustostanów	12,3 %	14,2 %	11,7 %	8,7 %	▼	▲	▲
popyt (m²)	834 tys.	760 tys.	820 tys.	860 tys.	▲	▲	▲

WIDOK TOWERS
94M
Projekt wraz ze zrewitalizowaną Rotundą będzie tworzył nowoczesną przestrzeń w jednym z najbardziej rozpoznawalnych punktów Warszawy.

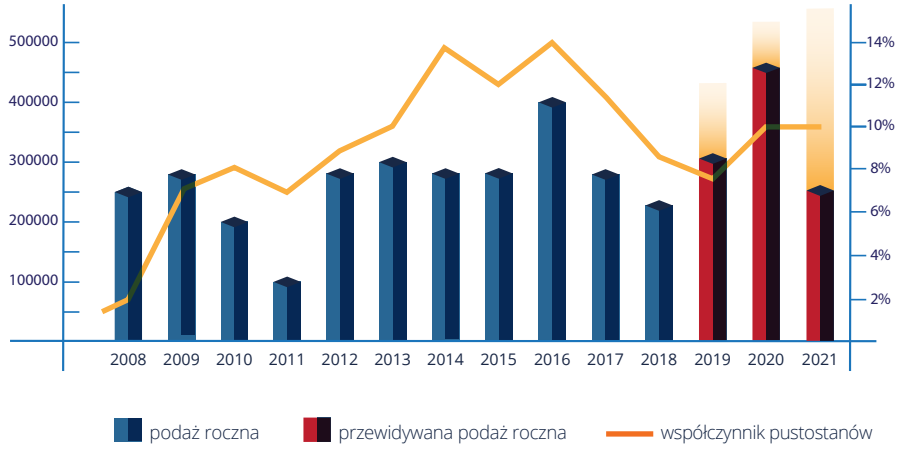
FOREST
120M
Wielofunkcyjny kompleks biurowy usytuowany na styku trzech dzielnic: Żoliborza, Woli i Śródmieścia, dysponował będzie tętniącym życiem zielonym patio i licznymi strefami wypoczynku.

SKYLINER
195M
Od wejścia do metra będzie dzieliło go zaledwie kilka metrów. Będzie posiadał skybar z panoramicznym widokiem na centrum miasta.

THE WARSAW HUB
130 i 85M
HUB to najbardziej zaawansowany technologiczne budynek w Polsce. Łączy w sobie szereg wyrafinowanych technologii.

PERSPEKTYWA

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2008-2021



LUKA PODAŻOWA W 2019

REKORDOWA PODAŻ PLANOWANA NA 2020

PROGNOZOWANY WZROST WSKAŹNIKA PUSTOSTANÓW W 2020

ZAHAMOWANIE WZROSTU CZYNSZÓW W KOLEJNYCH LATACH

RYNEK TERAZ

Wiele realizowanych projektów zaplanowanych do oddania w 2019 i 2020 r. jest już wynajęta w formie przednajmu – najemcy zyskują dzięki temu gwarancję dostępności powierzchni, a deweloperzy – bezpieczeństwo realizacji inwestycji. Buduje się rekordowo dużo, w dodatku w najlepszych lokalizacjach (Centrum i okolice Ronda Daszyńskiego). Powstają wyłącznie wysokiej jakości budynki klasy A, na które jest największe zapotrzebowanie. Stawki czynszów w najlepszych lokalizacjach sięgają 24 EUR/m^2.

WIZJE PRZYSZŁOŚCI

Rynek dalej będzie się rozwijał, a deweloperzy przystąpią do realizacji kolejnych projektów. Wiele firm, zwłaszcza dużych, przeniesie do nich swoje siedziby. Fala relokacji zaktywizuje rynek wtórny – pojawi się oferta atrakcyjnie zlokalizowanych powierzchni, zwalnianych przez te podmioty. Aby utrzymać konkurencyjność, budynki, również niższych klas, będą jednak wymagały inwestycji i modernizacji. Dostępność takiej powierzchni będzie ważnym impulsem rozwojowym dla firm, które dotąd nie były uczestnikami rynku nieruchomości biurowych.

GENERATION PARK

Docelowo będzie składać się z trzech obiektów, nazwanych symbolami X, Y, Z. Założeniem projektu jest dostosowanie jego funkcjonalności do potrzeb różnych pokoleń.

130M

WARSAW UNIT

UNIT łączy w sobie wybitną architekturę, funkcjonalizm, skupienie się na indywidualnych użytkownikach i nowoczesnych technologiach.

180M

VARSO TOWER

Najwyższy budynek biurowy w Europie Środkowo-Wschodniej. Oferować będzie ogólnodostępny taras widokowy oraz najwyższą w Polsce restaurację i bar.

310M

Nuvalu Polska dokłada wszelkich starań, by udostępniać dane i prognozy najwyższej jakości. Zaprezentowane w raporcie treści oraz informacje mogą jednak ulegać dezaktualizacji i zmianom, dlatego Nuvalu Polska nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte na bazie danych i prognoz przedstawionych w niniejszym raporcie. Raport jest przedmiotem własności intelektualnej Nuvalu Polska, całkowite lub częściowe powielanie jego treści i formy graficznej może się odbywać wyłącznie za zgodą Nuvalu Polska.

Nuvalu Polska Sp. z o. o. Sp. k.
ul. Prosta 70
00-838 Warszawa

+48 22 465 99 66
biuro@nuvalu.pl