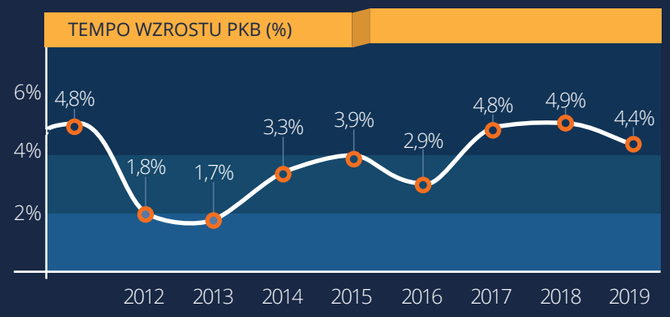
NUVALU

2019 RYNEK BIUROWY WARSZAWY

PODSUMOWANIE
I H 2019

Szanowni Państwo,

Jesteśmy wiodącą polską 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 **1 778 000**
- ▼ STUDENCI **217 000**
- ▲ ABSOLWENCI **52 000**
- UCZELNIE WYŻSZE **68**
- ▼ STOPA BEZROBOCIA **1,4%**
- ▲ PRZECIĘTNE WYNAGRODZENIE **6 393 PLN**
- ▲ CENTRA USŁUG WSPÓLNYCH **238**
- ▲ ZATRUDNIENIE W CENTRACH USŁUG **56 000**

1 SMART OFFICE. CZAS INTELIGENTNYCH BIUR

Wyścig technologiczny trwa, również w obszarze budynków biurowych. Inwestorzy, którzy wdrażają w swoich projektach najnowsze rozwiązania poprawiające efektywność i komfort pracowników, mogą liczyć na największe zainteresowanie najemców i najwyższy poziom czynszów. Jakie są biura przyszłości? Proekologiczne, zoptymalizowane pod kątem zużycia mediów i kosztów eksploatacji, wykorzystujące najnowsze aplikacje i rozwiązania technologiczne z obszaru AI czy IoT. #smartoffice ma nie tylko wymiar praktyczny. Odwołuje się również do wartości istotnych dla organizacji – zrównoważonego rozwoju, dbałości o pracownika i odpowiedzialności społecznej.

2 RYNEK INWESTYCYJNY

Stopy kapitalizacji w Warszawie są na niskim poziomie i wynoszą 4,5%. Nie ma przesłanek, by miały się istotnie zmienić – stołeczny rynek nieruchomości biurowych stabilizuje się i jest coraz bardziej dojrzały. Polska jest atrakcyjnym kierunkiem dla inwestorów - przoduje w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Szacuje się, że 2019 r. zakończy się podobnym wolumenem zrealizowanych transakcji, jak w roku ubiegłym.

3 TREND: ELASTYCZNE MODELE PRACY

Bezrobocie jest wciąż na bardzo niskim poziomie, rywalizacja o najlepszych kandydatów na rynku pracy trwa. Jak ich przekonać? Coraz bardziej powszechnym trendem jest proponowanie pracownikom elastycznych form zatrudnienia i korzystanie z nowoczesnych form najmu powierzchni biurowej. Home office, hot desks, coworking, biura satelitarne czy hybrydowe – możliwości jest wiele.

"Inwestycyjny boom na rynku nieruchomości wywołał duży ruch w obszarze największych transakcji najmu. To czas rekordów – największe firmy korzystają z okazji i relokują swoje biura do nowych projektów, często konsolidując przy tym swoje struktury. Cyfry robią wrażenie: MBank - 46 tys. m2 w Mennica Legacy Tower, Getin Noble Bank – 18,5 tys. m2 w Warsaw Hub, Warta – 17,6 tys. m2 w Warsaw Unit. To będzie ważny rok dla branży."

WOJCIECH ZEBURA
Dyrektor Działu Office Nuvalu Polska

WARSZAWA I H 2019 W LICZBACH

- **5,54 mln m²** CAŁKOWITE ZASOBY
- **80 500 m²** PODAŻ PÓŁROCZNA
- **410 000 m²** POPYT
- **817 000 m²** POWIERZCHNIA W BUDOWIE
- **82 000 m²** ABSORPCJA*
- **8,5%** WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW

Absorpcja* pokazuje ile powierzchni biurowej zostało wchłoniętej przez rynek w analizowanym okresie. Uwzględnia różnicę pomiędzy wolną powierzchnią w okresie poprzednim, a tą w okresie bieżącym, powiększoną o ilość nowej powierzchni oddanej do użytkowania w analizowanym okresie czasu.

"Mimo, że podaż nowej powierzchni biurowej w Warszawie jest wciąż ograniczona, zawieranych jest wiele nowych transakcji. Rynek tętni życiem. W pierwszym półroczu ponad 30% umów zostało zawartych w formule przednajmu – wiele nowych, dużych inwestycji biurowych w Warszawie jest dopiero w trakcie realizacji. Na luce podażowej korzystają też właściciele budynków, które nie są w pełni wynajęte. Dowodem na to jest zwiększona liczba transakcji wynajmu powierzchni biurowej na Służewcu."

MARCIN WASILEWSKI
Członek Zarządu Nuvalu Polska

RYNEK BIUROWY
PROJEKTY 2019-2022

COB

VARSO TOWER
| 69 000 m² | 2020 Q4/ 2021 Q1

VARSO I, II
| 64 600 m² | 2019 Q4/ 2020 Q1

WIDOK TOWERS
| 32 000 m² | 2020 Q4

CENTRAL POINT
| 18 000 m² | 2021 Q2

SKYSAWA
| 18 000 m² | 2022 Q3

CENTRUM PÓŁNOCNE

FOREST
| 71 000 m² | 2020 Q1/2021Q3

INTRACO PRIME
| 14 000 m² | 2021 Q3

CENTRUM ZACHODNIE

WARSAW HUB
| 75 000 m² | 2020 Q1

WARSAW UNIT
| 55 000 m² | 2021 Q2

MENNICA LEGACY TOWER
| 65 600 m²| 2019 Q3

SKYLINER
| 43 600 m² | 2021 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

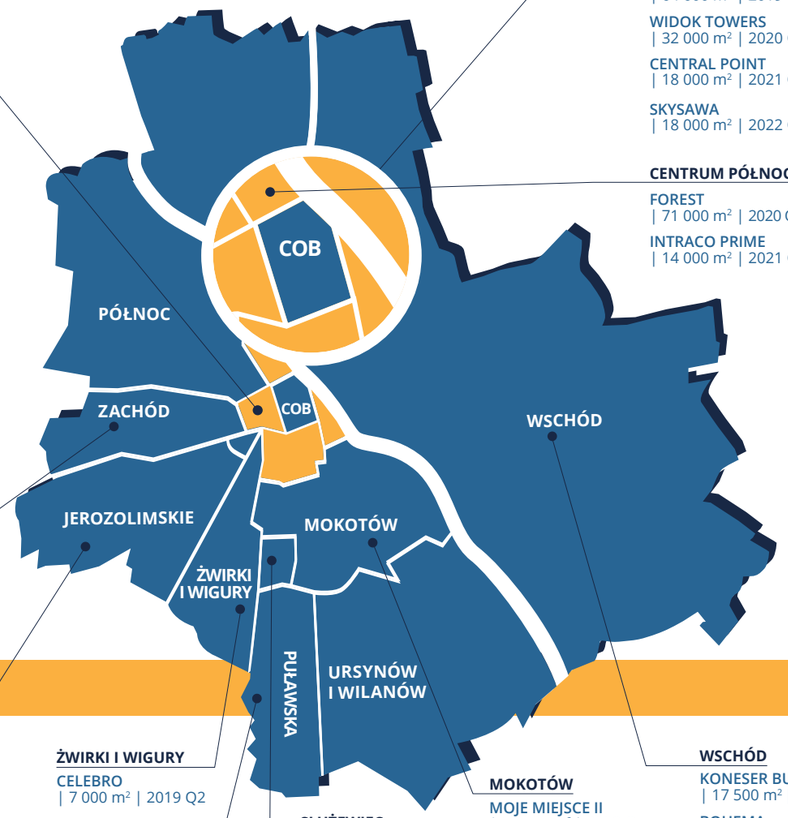
LIXA A, B
| 28 000 m² | 2020 Q4

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

ZACHÓD

WOLA RETRO
| 24 500 m² | 2019 Q3

PRYMASA TYSIĄCLECIA 83
| 13 500 m² | 2021 Q4



JEROZOLIMSKIE

THE PARK 6
| 11 200 m² | 2019 Q3

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 Q2

PUŁAWSKA

POLECZKI BUSINESS PARK STOCKHOLM
| 7 000 m² | 2020 Q4

SŁUŻEWIEC

DSV
| 30 000 m² | 2020 Q1

MOKOTÓW

MOJE MIEJSCE II
| 17 800 m² | 2020 Q4

KOLONIA SIELCE
| 4 100 m² | 2020 Q1

P180
| 30 000 m² | 2021 Q3

X20
| 12 000 m² | 2020 Q2

WSCHÓD

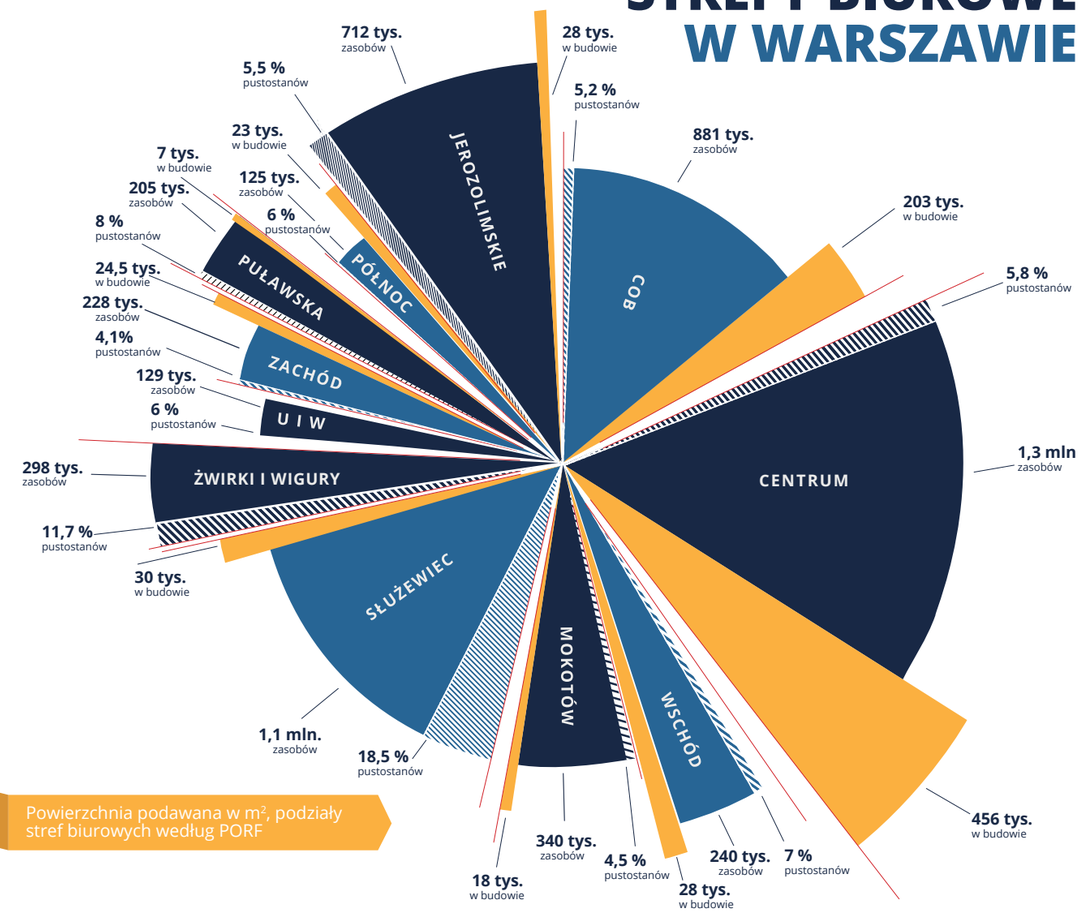
KONESER BUD. M, N
| 17 500 m² | 2020 Q3

BOHEMA
| 7 000 m² | 2021 Q2/2022 Q4

S-BRIDGE OFFICE PARK
| 4 600 m² | 2019 Q3/2020 Q1

FABRYKA PZO
| 7 700 m² | 2020 Q3

STREFY BIUROWE W WARSZAWIE

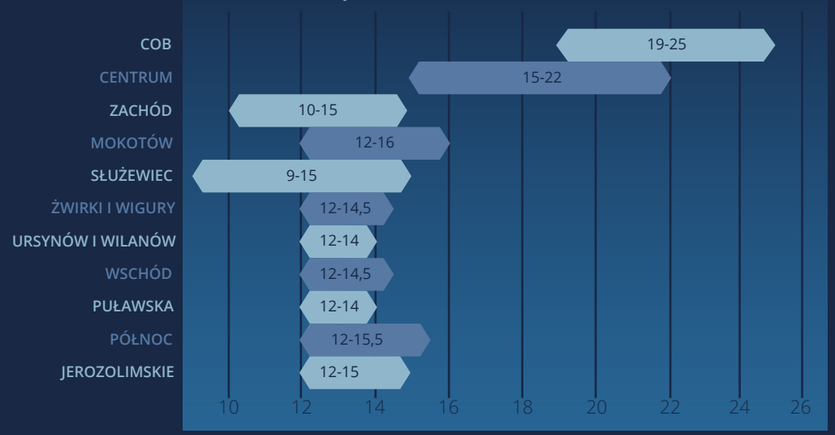


Powierzchnia podawana w m², podziały stref biurowych według PORF

„Duży popyt przy ograniczonej dostępności powierzchni biurowej sprawił, że czynsze w najlepszych lokalizacjach wzrosły do poziomu 25 EUR/m2. Właściciele takich budynków nie mają jednak problemów z ich komercjalizacją – zainteresowanie powierzchnią o wysokim standardzie w dobrej lokalizacji nie maleje. Firmy inwestują w najlepsze biura, w ten sposób budują przewagę konkurencyjną i walczą o najlepszych pracowników na rynku."

BARTOSZ KOZIEŁ
Członek Zarządu Nuvalu Polska

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



CENTRALNE LOKALIZACJE

15-25 EUR/M²/MC

LOKALIZACJE **POZA CENTRUM**

9-16 EUR/M²/MC

JAK ZMIENIA SIĘ BIUROWA WARSZAWA?

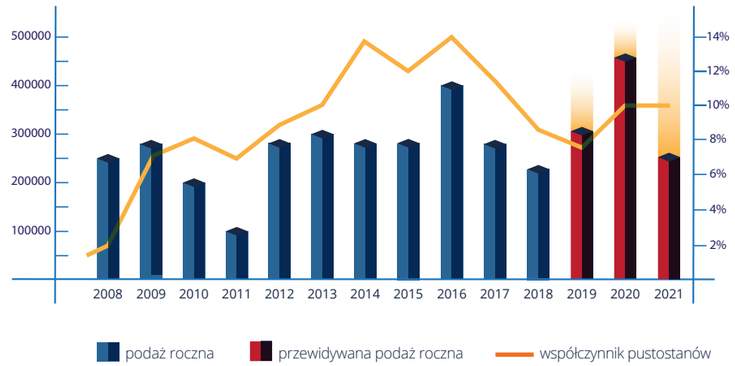
PERSPEKTYWA

„Pojawia się coraz więcej projektów, które współtworzą tkankę miejską i wykorzystują potencjał lokalizacji. Wizjonerskie inwestycje zmieniają obraz miast, czego dowodem jest ożywienie Pragi po uruchomieniu Centrum Praskiego Koneser. Za pionierskimi projektami idą kolejne. Plac Europejski, element projektu Warsaw Spire przy Rondzie Daszyńskiego, otworzył dla lokalnej społeczności teren, który wcześniej nie był dostępny. Takie koncepcje to przyszłość, nadają okolicy nową dynamikę rozwoju, zostawiają trwały ślad na mapie miasta."

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.	290 tys.	440 tys.	270 tys.
współczynnik pustostanów	12,3 %	14,2 %	11,7 %	8,7 %	8,5 %	▲	▲
popyt (m²)	834 tys.	760 tys.	820 tys.	860 tys.	▲	▲	▲

PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2008-2021



LUKA PODAŻOWA 2018/2019

REKORDOWA PODAŻ PLANOWANA NA 2020

PROGNOZOWANY WZROST WSKAŹNIKA PUSTOSTANÓW W 2020

NIEZNACZNY WZROST CZYNSZÓW W KOLEJNYCH KWARTAŁACH

RYNEK TERAZ

Niewielka nowa podaż w pierwszym półroczu nie oznacza, że tempo inwestycji spadło. Przeciwnie – największe projekty są wciąż w fazie realizacji, cieszą się dużym zainteresowaniem najemców. Najwięcej buduje się obecnie w lokalizacji centralnej i na Woli. Poziom pustostanów jest rekordowo niski – wynosi zaledwie 8,5%. Na rynku wyraźnie odczuwalny jest kontekst Brexitu – część brytyjskich firm planuje relokację na teren UE, Warszawa z jej atutami jest tu jednym z najbardziej atrakcyjnych kierunków. Wynikający z tego zwiększony popyt może wpłynąć na podwyżkę kosztów najmu.

WIZJE PRZYSZŁOŚCI

Warszawski rynek nieruchomości biurowych jest w bardzo dobrej kondycji. Łączna powierzchnia nowych obiektów w realizacji wynosi ponad 800 tys. m2, co oznacza, że w przeciągu najbliższych 2 lat dojdzie do fali relokacji firm. Ożywi się dzięki temu rynek wtórny – wielu najemców zwolni dotychczas zajmowaną powierzchnię. Większość nowych projektów, zwłaszcza wieżowych, realizowanych jest w okolicach Ronda Daszyńskiego. Wola umacnia swoją pozycję wiodącej, nowoczesnej warszawskiej dzielnicy biznesowej. Co istotne, ma potencjał dalszego rozwoju w związku z kontynuacją rozbudowy drugiej linii metra.

94M

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

120M

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

195M

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

130 i 85M

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

130M

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

180M

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

310M

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

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