



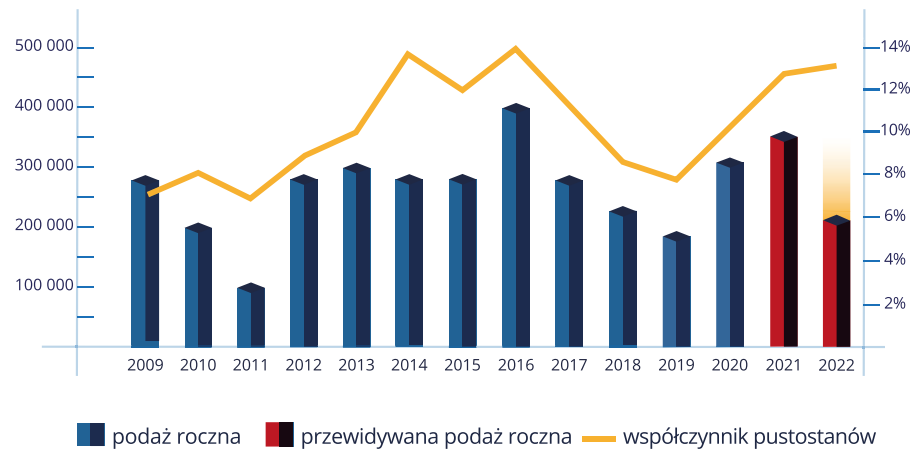
NUVALU

RAPORT RYNKU BIUROWEGO  
**WARSZAWA 3 KW. 2021**

IMPULS DO ZMIAN »»



## PODAŻ ROCZNA I WSPÓŁCZYNNIK PUSTOSTANÓW W LATACH 2009 - 2022



### WIĘCEJ NOWYCH UMÓW

// W trzecim kwartale oddano do użytku dwa duże projekty – Fabrykę Norblina (39 tys. m<sup>2</sup>) i Widok Towers (28,6 tys. m<sup>2</sup>). Całkowite zasoby stołecznego rynku sięgają już 6,16 mln m<sup>2</sup>. Zgodnie z przewidywaniami w 2021 r. wolumen powierzchni biurowej w Warszawie zwiększy się o 350 tys. m<sup>2</sup> – to najlepszy wynik od 5 lat. Na mapie inwestycji wciąż dominuje Wola (61% nowej powierzchni biurowej) i Śródmieście (17%). Popyt w trzecim kwartale wyniósł 149 tys. m<sup>2</sup>, a od początku roku – niemal 400 tys. m<sup>2</sup>. Tradycyjnie największym zainteresowaniem najemców cieszyły się Wola, Śródmieście oraz Mokotów. Struktura popytu nieznacznie zmieniła się na korzyść nowych umów (53,5%), 42% to renowacje (m.in. największa transakcja w trzecim kwartale – przedłużenie umowy 13,9 tys. m<sup>2</sup> w Atrium Garden). Wciąż niewielki udział w popycie mają ekspansje (4,5%). Wskaźnik pustostanów w stosunku do drugiego kwartału nie zmienił się (12,5%) i jest wyższy w porównaniu do analogicznego okresu 2020 r. o 2,9%. //

**MARLENA DUBIŃSKA**  
Transaction Manager, Nuvalu Polska



\*Absorpcja pokazuje ile powierzchni biurowej zostało wchłonięte 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.

\*\*Źródło danych: PINK, Nuvalu Polska

## PROJEKTY BIUROWE 2021 - 2024

### CENTRUM ZACHODNIE

**WARSAW UNIT**  
| 59 400 m<sup>2</sup> | 2021 Q2  
**SKYLINER**  
| 49 000 m<sup>2</sup> | 2021 Q1  
**GENERATION PARK Y**  
| 46 500 m<sup>2</sup> | 2021 Q1  
**FABRYKA NORBLINA**  
| 39 000 m<sup>2</sup> | 2021 Q3  
**THE BRIDGE**  
| 47 000 m<sup>2</sup> | 2024 Q4  
**STUDIO B**  
| 16 000 m<sup>2</sup> | 2023 Q3

### ZACHÓD

**EQLIBRIUM II**  
| 2 800 m<sup>2</sup> | 2021 Q2  
**LIXA C**  
| 22 065 m<sup>2</sup> | 2022 Q1

### ŻWIRKI I WIGURY

**DOR PLAZA**  
| 14 600 m<sup>2</sup> | 2023 Q3

### CENTRUM PÓŁNOCNE

**FOREST I**  
| 18 200 m<sup>2</sup> | 2021 Q1  
**FOREST II**  
| 52 200 m<sup>2</sup> | 2022 Q1  
**INTRACO PRIME**  
| 12 300 m<sup>2</sup> | 2022 Q2

### COB

**VARSO TOWER**  
| 60 500 m<sup>2</sup> | 2022 Q2  
**WIDOK TOWERS**  
| 28 600 m<sup>2</sup> | 2021 Q3  
**CENTRAL POINT**  
| 18 000 m<sup>2</sup> | 2021 Q4

**SKYSAWA A**  
| 9 800 m<sup>2</sup> | 2021 Q4  
**SKYSAWA B**  
| 24 400 m<sup>2</sup> | 2022 Q3

### WSCHÓD

**KONESER BUD. M, N**  
| 19 500 m<sup>2</sup> | 2021 Q1  
**FABRYKA PZO FAZA II**  
| 5 700 m<sup>2</sup> | 2021 Q4

### MOKOTÓW

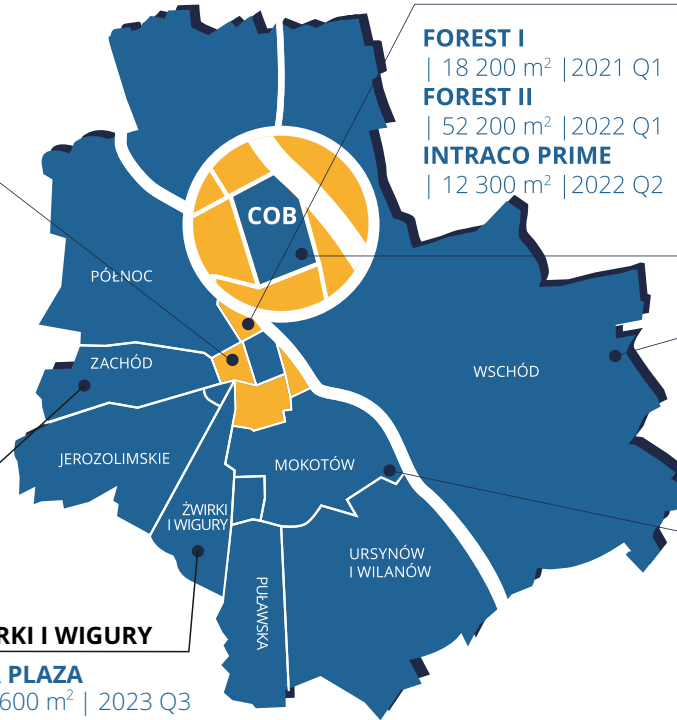
**MOJE MIEJSCE B2**  
| 15 000 m<sup>2</sup> | 2021 Q1  
**X20**  
| 13 600 m<sup>2</sup> | 2021 Q1

### SŁUŻEWIEC

**P180**  
| 32 000 m<sup>2</sup> | 2022 Q4

### LAKESIDE

| 22 700 m<sup>2</sup> | 2023 Q3



## POZIOM CZYNSZÓW WYJŚCIOWYCH

WOJCIECH ZEBURA

Director, Head of Warsaw Nuvalu Polska



### DOBRY MOMENT NA DECYZJE

W przyszłym roku nowa podaż spadnie - deweloperzy prześlą do eksploatacji budynki o łącznej powierzchni 215 tys. m<sup>2</sup>, na którą składają się głównie inwestycje rozpoczęte jeszcze przed pandemią (Varso, SkySawa, Forest). W budowie jest obecnie 347 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej – to znaczący spadek w porównaniu do lat ubiegłych. Aktualna prognoza nowej podaży na 2023 r. to zaledwie 55 tys. m<sup>2</sup> – wynika to z dużej ostrożności deweloperów, której skutkiem było wstrzymanie nowych projektów po wybuchu pandemii. Oznacza to, że w latach 2023-2024 rynek doświadczy głębokiej luki podażowej. Firmy, zwłaszcza duże, mogą mieć w związku z tym poważne problemy z pozyskaniem powierzchni spełniającej ich oczekiwania. Dlatego najemcy, którzy są gotowi podjąć decyzję o relokacji, powinni działać już dziś. Na klientów w stolicy czeka obecnie 767 tys. m<sup>2</sup> wolnej powierzchni - wybór jest wciąż duży, a w związku z niskim popytem w ostatnich kilkunastu miesiącach można liczyć na dużą elastyczność właścicieli. Taka sytuacja nie potrwa długo – firmy wracają do biur, co przełoży się na zwiększenie popytu w nadchodzących miesiącach. //



\*Źródło danych: Nuvalu Polska, podział stref biurowych wg PINK



# NUVALU

IMPULS DO ZMIAN »»

-  [www.nuvalu.pl](http://www.nuvalu.pl)
-  [linkedin.com/company/nuvalu](https://linkedin.com/company/nuvalu)
-  [biuro@nuvalu.pl](mailto:biuro@nuvalu.pl)
-  +48 22 465 99 66
-  Warszawa, ul. Prosta 70